SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 17.06.2019

Pöytäkirjan kansilehti ... 1

Esityslistan kansilehti ... 3

1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus ... 4

2 § Pöytäkirjojen tarkastaminen ... 5

3 § Kokouksessa saadut selostukset ... 6

4 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet pöytäkirjat ja päätökset ... 7

5 § Pakolaisten vastaanottoa koskevan sopimuksen uusiminen ... 9

- Sopimus kuntaan osoittamisesta ja kotouttamisen edistämisestä ... 11

6 § Vastaus Carita Orlandon ja Minttu Sillanpään sekä 36 muun valtuutetun aloitteeseen "henkilöstökertomuksessa tulee selvittää, millaisilla toimenpiteillä Vantaan kaupunki tavoittelee naisten ja miesten palkkatasa-arvoa" ... 17

- Carita Orlandon ja Minttu Sillanpään sekä 36 muun valtuutetun aloite henkilöstökertomuksessa tulee selvittää, millaisilla toimenpiteillä Vantaan kaupunki tavoittelee naisten ja miesten palkkatasa-arvoa ... 21

7 § Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman hyväksymistä koskevasta kaupunginhallituksen päätöksestä tehdystä kunnallisvalituksesta ... 23

8 § Toisen asteen koulutuksen palvelualuejohtajan vakituisen viran täyttäminen ... 25

- Toisen asteen koulutuksen palvelualuejohtaja, hakijayhteenveto ... 27

9 § Oikaisuvaatimuksen vastine vahingonkorvausta koskevaan vahinkorahaston asiamiehen päätökseen § 46 / 2019 ... 29

10 § Oikaisuvaatimuksen vastine vahingonkorvausta koskevaan vahinkorahaston asiamiehen päätökseen § 48 / 2019 ... 31

11 § Omavelkaisen takauksen myöntäminen Kiinteistö Oy Kehäsuoralle ... 34

12 § Vantaan kaupungin keittiöverkkoselvitys 2019 ... 38

- Keittiöverkkoselvitys 2019 ... 40

- Esitys keittiöverkkoselvitys 2019 ... 74

13 § Vantaan Moottorirata Oy:n ylimääräinen yhtiökokous 19.6.2019, lopputilityksen hyväksyminen ... 85

14 § Vastaus Markku Weckmanin ja 7 muun valtuutetun aloitteeseen lasten ja nuorten kotiintulosuosituksista ... 87

- Markku Weckmanin ja 7 muun valtuutetun aloite lasten ja nuorten kotiintulosuosituksista ... 90

15 § Vastaus Tanja Vahvelaisen ja Tiina Tuomelan sekä 45 muun valtuutetun aloitteeseen erityislasten koulukuljetusten järjestämiseksi vuoroasumistilanteissa myös etävanhemman kotoa ... 91

- Tanja Vahvelaisen ja Tiina Tuomelan ja 45 muun valtuutetun aloite erityislasten koulukuljetusten järjestäminen vuoroasumistilanteissa myös etävanhemman kotoa ... 94

16 § Vantaan A-kilta ry:n oikaisuvaatimus yleisjaoston päätöksestä 13.5.2019 § 9: Toiminta-avustusten myöntäminen hyvinvoinnin ja terveyden edistämiseen vuonna 2019 ... 97

17 § Vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleiset vuokrausperiaatteet ... 98

- Vuokrasopimusten uusimistilanteessa vuokrattavien erillispientalotonttien luovutusehdot ... 104

18 § Liikenteen kehitys Vantaalla 2018 ... 108

- Vantaa liikenne 2018 ... 109

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 17.06.2019

19 § Helsingin hallinto-oikeuden päätös asemakaavaa koskevasta valituksesta / Asemakaavamuutos nro 002120 ja tonttijako, 13 Vapaala / Vapaalantie 10 124

- Helsingin hallinto-oikeuden päätös valituksiin Vantaan kaupunginvaltuuston 28.5.2018 § 8 päätöksestä/ Asemakaavamuutos nro 002120 Vapaala 13 kaupunginosa 13-005 puisto- ja Vapaalantien katualuetta 125

20 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 232400 ja tonttijako, 23 Kivistö / Puu-Kivistön aloituskorttelit 143

- 232400 Asemakaava ja asemakaavamuutoksen selostus 10.6.2019/ Puu-Kivistön aloituskorttelit, 23 Kivistö 147

21 § Lausunto Vekkox Oy:n Massaholmin kiviainesaluetta ja maankaatopaikkaa koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta 218

- Lausunto Vekkox Oy:n Massaholmin kiviainesaluetta ja maankaatopaikkaa koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta, kh 17.6.2019 221

- Lausuntopyyntö Vekkox Oy:n Massaholmin kiviainesaluetta ja maankaatopaikkaa koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta 222

22 § Maa-alueen vuokraaminen Havukoskelta HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälle vesihuollon ja siihen liittyvien tukitoimintojen tarpeisiin sekä Koivukylän paineenkorotusaseman maanvuokrasopimuksen päättämisen hyväksyminen 225

- Kohdekartta vuokra-alueesta 229

- Vuokrasopimusluonnos 230

- Vuokrassopimuksen päättämisilmoitus - Koivukylän paineenkorotusasema, henkilötiedot peitetty 234

23 § Asemakaavamuutos 002288 ja tonttijako, 81 Korso, 87 Vierumäki, 88 Vallinoja / Lehmustontie 235

- Asemakaavaselostus 17.6.2019, asemakaavan muutos 002288, 81 Korso, 87 Vierumäki, 88 Vallinoja / Lehmustontie 240

24 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta, C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Kiinteistön 92-404-6-205 omistaja yksityishenkilö / Asemakaavan muutos 002288 291

- Maankäyttösopimusluonnos 294

- Liitekartta A1 sopimusalue 304

- Liitekartta B1 esisopimus 305

- Liitekartta C1 esisopimus 306

25 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen vaihdosta, C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Kiinteistön 92-404-2-230 omistaja yksityishenkilö / Asemakaavan muutos 002288 307

- Maankäyttösopimusluonnos 311

- Liitekartta A sopimusalue 321

- Liitekartta B1 esisopimus 322

- Liitekartta B2 esisopimus 323

- Liitekartta C1 esisopimus 324

26 § Tilannekatsaus Kivistön kauppakeskuksen I-vaiheen toteuttamisesta 325

- NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kirje 3.6.2019 327

- Kirje esisopimuksen jatkamisesta 28.5.2019 - Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Kesko Oyj 328

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 17.06.2019

27 § NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle annetun tonttivarauksen purkaminen / Kivistön kauppakeskuksen II-vaihe 330

- Liitekartta: NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle annetun tonttivarauksen purkaminen / Kivistön kauppakeskuksen II-vaihe 335

28 § Suunnitteluvaraus Kivistön kaupunginosaan kortteleihin 23192 ja 23913 sekä Beryllikadulle Kivistön aseman lounaispuolelle /Arena 3.3 Oy 336

- Liite: Varausalueen kartta 339

- Liite: Esite sunnitteluvaraushakemus/Areena 3.3. Oy/Hakemus suunnitteluvarausta varten/ Kivistön urheiluhalli 340

29 § Tonttivarauksen jatko Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23184 tontille 2 / SRV Rakennus Oy 347

- 190527_Kirje_tonttivarauksenjatko_Kivistönkoulunkilpailu_SRV_henkilötiedot peitetty 351

30 § Tonttivarausten muuttaminen Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23186 tontteihin 1, 2 ja 4 / Fira Oy 352

- 2019-03-07 Op - Ilmoitus Kivistön koulun alueen tonttivarauksesta luopumisesta - Hävitetty 355

- 2019-04-30 - Fira Oy:n ilmoitus Vantaan kaupungille - Kiinnostus tonttivarauksiin - OP-Kivistö - Hävitetty 356

31 § Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkodin osakkeiden osto 357

- Kauppakirja Kiinteistö OY Ulrikanpuiston päiväkoti 359

- Kiinteistö Oy Ulriikanpuiston päiväkoti, tilinpäätös ja toimintakertomus 2018 364

- Huoneenvuokrasopimus, KH 17.6.2019 375

- Liite huoneenvuokrasopimukseen 381

- Maanvuokrasopimus, Kiinteistö Oy Ulrikanpuisto 384

32 § Asemakaavan muutos 002355, 68 Koivuhaka / Piitie 2 391

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.6.2019 / 002355 - Asemakaavamuutos, Piitie 2, 68 Koivuhaka 394

- Selvitys laajennuksen vaikutuksista onnettomuusriskeihin 23.10.2018 432

- Hulevesisuunnitelma 7.10.2018 440

33 § Asemakaavan muutos 002367 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Korutie 441

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.6.2019/Asemakaavan muutos 002367, 15. Myyrmäki, Korutie 445

- Lausunnot ja vastineet 10.6.2019/ Asemakaavan muutos 002367, 15. Myyrmäki, Korutie 485

34 § Asemakaavan muutos 002329 ja tonttijako, 15 Myyrmäki / Kelokuusen päiväkoti 491

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.6.2019/Asemakaavamuutos 002329 Kelokuusen päiväkoti, 15.Myyrmäki 494

- Lausunnot ja vastineet 10.6.2019/Asemakaavamuutos 002329 Kelokuusen päiväkoti, 15.Myyrmäki 525

35 § Kasvatuksen ja oppimisen toimialan sekä Kaupunkikulttuurin toimialan apulaiskaupunginjohtajien valintaa valmistelevan toimikunnan kokoonpanomuutos 528

36 § Tietohallintojohtajan vakituisen viran täyttäminen 01.08.2019 alkaen 530

- Hakijaluettelo 532

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus 534

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 535
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 536
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus 537
Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa 542
Muutoksenhakuohje 6. Valitus rakennuskieltoa koskevassa asiassa 543
Muutoksenhakuohje 7. Valitus etuosto-oikeuden käyttämistä koskevassa asiassa 544

Kaupunginhallituksen kokous

Aika 17.6.2019 klo 14.00–16.30
Paikka Kaupungintalo, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	**Varajäsenet**	Läsnä
Multala Sari, puheenjohtaja	x	Kortesalmi Marilla	
Tahvanainen Säde, I varapuheenjohtaja	x	Nieminen Irja	
Juurikkala Timo, II varapuheenjohtaja	x	Bulut Emil	
Abdi Faysal	x	Kähkönen Osmo	
Hakulinen Pentti	x	Haverinen Soili	
Kaira Lauri	x	Weckman Markku	
Kaukola Ulla	x	Hämäläinen Anu	
Kotila Pirkko	x	Karinen Ville	
Niikko Mika	-	Auvinen Timo	x
Norrena Vaula	x	Kuusela Minna	
Orpana Anitta	x	Sieviläinen Marianne	
Puoskari Pentti	x	Särkelä Jussi	
Rokkanen Sakari	x	Kanerva Sami	

Muut osallistujat	Läsnä
Lindtman Antti, valtuuston puheenjohtaja	x
Orlando Carita, valtuuston I varapuheenjohtaja	x
Kauppinen Sirpa, valtuuston II varapuheenjohtaja	x
Viljanen Ritva, kaupunginjohtaja	x
Van Nues Pirjo, apulaiskaupunginjohtaja vs.	x
Lehto-Häggroth Elina, apulaiskaupunginjohtaja	x
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja	x
Salminen Jukka T, apulaiskaupunginjohtaja	x
Niinistö Jaakko, apulaiskaupunginjohtaja	x
Rainio Päivi, viestintäjohtaja	x
Ruusula Matti, talousjohtaja vs.	x
Pennanen Sari-Anna, kaupunginlakimies	x
Junnola Paula, tekninen sihteeri	x
Yli-Leppälä Henna, pöytäkirjanpitäjä	x

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja	Sari Multala
Pöytäkirjanpitäjä	Henna Yli-Leppälä

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka	24.6.2019, Kaupungintalo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)
	Pykälät 7, 8, 21, 31, 35 tarkastettiin ja hyväksyttiin heti kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka	26.6.2019, Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.

Kaupunginhallituksen kokous

17.6.2019

Kaupungintalo, Tikkurila

1 § **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 1

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

2 § **Pöytäkirjojen tarkastaminen**

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 2

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) tarkastaa ja hyväksyä kaupunginhallituksen 3.6.2019 pitämän kokouksen pöytäkirja nro 9/2019,
b) tarkastaa ja hyväksyä tämän kokouksen pöytäkirja kaupungintalolla 24.6.2019 klo 16.00, ja
c) nimetä tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastusta varten kaksi pöytäkirjantarkastajaa.
Päätös:
Päätettiin:
a) tarkastaa ja hyväksyä kaupunginhallituksen 3.6.2019 pitämän kokouksen pöytäkirja nro 9/2019,
b) tarkastaa ja hyväksyä tämän kokouksen pöytäkirja kaupungintalolla 24.6.2019 klo 16.00, ja
c) nimetä Sakari Rokkanen ja Pirkko Kotila tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastusta varten pöytäkirjantarkastajiksi.

3 § **Kokouksessa saadut selostukset**

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 3

Käsittely:
Merkittiin, että kokouksessa saatiin seuraavat selostukset:

- Tietohallintojohtajan vakituisen viran täyttäminen 01.08.2019 alkaen, henkilöstöjohtaja Kirsi-Marja Lievonen
- Vantaan kaupungin keittiöverkkoselvitys 2019, hankintajohtaja Tiina Ekholm ja palveluasiantuntija Janne Heikkilä

Päätös:
Merkittiin tiedoksi saadut selostukset ja käyty keskustelu.

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:

Tarkastuslautakunnan pöytäkirja nro 6/2.5.2019
Sosiaali- ja terveyslautakunta pöytäkirja nro 6/10.6.2019
Opetuslautakunnan pöytäkirja nro 6/10.6.2019
Vapaa-ajanlautakunnan pöytäkirja nro 6/11.6.2019
Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja nro 7/10.6.2019
Teknisen lautakunnan pöytäkirja nro 6/11.6.2019

Kaupunginjohtajan päätökset
§37 Sidosryhmätilaisuudet kesäkuussa ja elokuussa 2019
§47 Osallistuminen Kansainväliset osaajat yritysten kasvun vauhdittajina -hankkeeseen

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan päätökset
§68 Lisätöiden hankinta Chromebookin hallintalisenssien palveluun (64 040 euroa)
§72 Verkkomaksamispalvelun puitejärjestelyn voimassaolon pidentäminen (10 000 euroa)
§74 Liikenteenhallinnan asiantuntijan hankinta
§84 Maksupäätöstietojen siirron hankinta VATJ:stä varhaiskasvatuksen toiminnanohjausjärjestelmään (Vesa) Varda-siirtoa varten (55 395 euroa)
§85 Aura lisälisenssien hankinta (12 181 euroa)

Asukaspalveluiden apulaiskaupunginjohtajan päätökset
§7 Työllisyyspalveluiden johtajan sijaiset 1.7.-31.8.2019

Henkilöstöjohtajan päätökset
§11 Option käyttöönotto henkilöarviointipalvelujen hankinnassa (140 000 € alv 0 %)
§13 Työterveyshuollon palveluiden hankinta (4 000 000 eur.)

Rahoitusjohtajan päätökset
§9 Maksatuksen delegointi Talouspalvelukeskukselle

Hankintajohtajan päätökset
§45 Ulkomaalaisten aikakauslehtien digitaalisen palvelun hankinta (55 000 € alv 0 %)
§46 Hankintaoikaisupäätös: Oppimateriaalien hankintakanava digitaalisille ja painetuille oppimateriaaleille ja niihin liittyville oheismateriaaleille ja -tarvikkeille
§47 Optiopäätös Mainos- ja sidosryhmälahjojen hankinnassa (15 500 € alv 0 %)
§48 Mittauslaitteiden hankinta 360 000-400 000 € (alv 0%)
§49 Option käyttö uimahallikuljetusten hankinnassa (65 000 euroa)
§50 Ilmanpuhdistimien hankinta (noin 1 500 000 euroa, alv 0 %)

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 4

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään olla ottamatta kaupunginhallituksen käsiteltäväksi esittelyosassa mainituissa pöytäkirjoissa olevia ottamiskelpoisia päätöksiä ja esittelyosassa mainittuja päätöksiä.
Käsittely:
Merkittiin, että kaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Yleisjaoston pöytäkirja nro 5 / 10.6.2019
Ympäristölautakunnan pöytäkirja nro 5 / 12.6.2019

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan päätökset
§69 SAP-järjestelmän versiopäivityksen hankinta (490 278 euroa)
§89 Päätösesitys HR palvelukanavan esiselvityksen asiantuntijan hankinnasta (81 000 euroa)

Hallintojohtajan päätökset
§6 Helsingin hallinto-oikeuden päätös 28.5.2019,19/0471/6/Verovalitus/A.P.
§7 Helsingin hallinto-oikeuden päätös 10.5.2019.2019, 19/0372/4/Verovalitus/L-P A
Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

5 § Pakolaisten vastaanottoa koskevan sopimuksen uusiminen

VD/4922/05.06.00/2019

RV/JTS/MV,HL/PJ

Uudenmaan ELY-keskus on 19.4.2019 lähestynyt jokaista Uudellamaalla pakolaisten vastaanottosopimuksia laatineita kuntia (23/26), pyytäen päivittämään sopimuksen sisältöä. Edellinen sopimus on hyväksytty Kaupunginhallituksessa 7.10.2013. Nyt päivitettävässä sopimuksessa on huomioitu GDPR-säännös sekä osaa Uudenmaan kunnista koskevat muutokset liittyen tämän vuoden alusta aloittaneisiin kuntayhtymiin. GDPR-säännöksestä johtuen Uudenmaan ELY-keskus ehdottaa sopimuksen voimaanastumispäiväksi 25.5.2018, jolloin GDPR-säännös astui voimaan.

Kotoutumisen edistämisestä annetun lain mukaan kunnan on tehtävä pakolaisten vastaanottoa koskeva sopimus, ja kunnan kotouttamisohjelma on päivitettävä lain vaatimuksia vastaavaksi, jotta kunnalle voidaan korvata pakolaisista aiheutuvat kustannukset. Vantaan hyvinvointiohjelmaan 2018–2022 on sisällytetty Vantaan Monikulttuurisuussuunnitelma 2018–2022, joka vastaa lain edellyttämää kotouttamisohjelmaa.

Valtio korvaa kaupungille pakolaisista aiheutuvia kustannuksia joko laskennallisina kustannuksina, erityiskustannuskorvauksina tai todellisten kustannusten mukaisesti. Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan laskuttamat ja saamat korvaukset valtiolta ovat noin 4–5 miljoonaa euroa vuodessa.

Voimassa oleva Vantaan kaupungin pakolaisten vastaanottoa koskeva sopimus on hyväksytty Vantaan Kaupunginhallituksessa 7.10.2013. Sopimus on ns. avoin sopimus eli sopimuksessa ei ole sitouduttu tiettyjen pakolaismäärien vastaanottamiseen. Vantaa on kuitenkin vuodesta 1993 alkaen vastaanottanut pakolaisia vuosittain. Vantaalle muuttaa eri puolilta Suomea sijaitsevista vastaanottokeskuksista oleskeluluvan saaneita pakolaisia itsenäisesti ja omaehtoisesti. Maahanmuuttajapalvelujen alaisuudessa on alaikäisille oleskeluluvan saaneille ilman huoltajaa maahan saapuneille nuorille tarkoitettu perheryhmäkoti, jonka toiminnan Uudenmaan ELY-keskus korvaa täysimääräisesti. Lisäksi ELY-keskus korvaa alaikäisinä maahan saapuneiden 18-20-vuotiaiden nuorten jälkihuoltopalvelut täysimääräisesti. Korvausten saaminen edellyttää voimassa olevaa sopimusta Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Sopimusluonnos kuntaan osoittamisesta ja kotouttamisen edistämisestä on esityksen liitteenä.

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 5

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään solmia Uudenmaan ELY- keskuksen kanssa liitteen mukainen sopimus kuntaan osoittami-sesta ja kotouttamisen edistämisestä.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala / perhepalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
palvelupäällikkö Hilkka Linderborg, puh. 050 312 2044, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

perhepalveluiden johtaja vs. Mirja Varis, puh. 050 303 6691, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

SOPIMUS

KUNTAAN OSOITTAMISESTA JA KOTOUTTAMISEN EDISTÄMISESTÄ

1. SOPIJAOSAPUOLET

1. Vantaan kaupunki
Asematie 6 A
01300 VANTAA

2. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Opastinsilta 12 B
00520 Helsinki

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (jäljempänä ELY-keskus) ja Vantaan kaupunki (jäljempänä kaupunki) sopivat kotoutumisen edistämisestä annetun lain (1386/2010, jäljempänä kotoutumislaki) 2 §:n 2 ja 3 momentissa tarkoitettujen henkilöiden kuntaan osoittamisesta, kotoutumisen edistämisestä ja palveluiden käytöstä aiheutuvien kustannusten korvaamisesta seuraavaa:

2. KOTOUTUMISEN EDISTÄMINEN PAIKALLISTASOLLA

Kotoutumislain 30 §:n mukaan kunnalla on yleis- ja yhteensovittamisvastuu maahanmuuttajien kotouttamisen kehittämisestä sekä sen suunnittelusta ja seurannasta paikallistasolla. Lisäksi kunnan on huolehdittava siitä, että kunnan palvelut soveltuvat myös maahanmuuttajille ja että kotoutumislaissa tarkoitetut toimenpiteet ja palvelut järjestetään sisällöltään ja laajuudeltaan sellaisina kuin kunnassa esiintyvä tarve edellyttää. Kunnan on huolehdittava oman henkilöstönsä osaamisen kehittämisestä kotoutumisen edistämisessä. Maahanmuuttajille tarkoitettuja toimenpiteitä ja palveluja voidaan järjestää myös kuntien välisenä yhteistyönä.

Kunnan tai useamman kunnan yhdessä on kotoutumislain 32 §:n mukaan laadittava kotoutumisen edistämiseksi ja monialaisen yhteistyön vahvistamiseksi kotouttamisohjelma, joka hyväksytään kunkin kunnan kunnanvaltuustossa ja jota tarkistetaan vähintään kerran neljässä vuodessa. Ohjelma tulee ottaa huomioon kuntalain (365/1995) 65 §:n mukaista talousarviota ja -suunnitelmaa laadittaessa. Kotouttamisohjelman sisällön linjaukset on määritetty kotoutumislain 33 §:ssä. ELY-keskuksen, työ- ja elinkeinotoimiston, Kansaneläkelaitoksen ja muiden kunnan alueella toimivien viranomaisten on kunnan aloitteesta osallistuttava oman toimialansa osalta

ohjelman laadintaan, toteutukseen ja toimeenpanon seurantaan. Paikalliset maahanmuuttaja-, työntekijä- ja työnantajajärjestöt sekä uskonnolliset yhteisöt voivat tarvittavassa laajuudessa osallistua em. prosesseihin.

Kotoutumislain 44 §:n mukaan valtion maksamien kotoutumislaissa tarkoitettujen toimenpiteiden kustannusten korvaamisen edellytyksenä on, että kunta on laatinut 32 §:ssä tarkoitetun kunnan kotouttamisohjelman ja tehnyt 41 §:ssä tarkoitetun sopimuksen ELY-keskuksen kanssa. Tällä sopimuksella ELY-keskus ja kaupunki sopivat 41 §:n mukaisesti lain 2 §:n 2 ja 3 momentissa tarkoitettujen henkilöiden kuntaan osoittamisesta ja kotoutumisen edistämisestä.

Vantaan kaupungin kotouttamisohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.4.2018 ja sitä päivitetään vähintään joka neljäs vuosi.

3. HENKILÖPIIRI

Kotoutumislain luvussa 6 mainittujen korvausten piiriin kuuluvat kotoutumislain 2 §:n 2 ja 3 momentin mukaiset henkilöt.

Vastaanoton järjestäminen ja kuntaan sijoitettavat pakolaiset

Kaupunki varautuu järjestämään kotoutumista edistävät palvelut ja toimenpiteet kotoutumislain 2 §:n 2 ja 3 momentin mukaisille, kuntaan osoitetuille ja sijoittuneille henkilöille.

4. KUSTANNUSTEN KORVAAMINEN

ELY-keskus korvaa kaupungille kotoutumislain 2 §:n 2 ja 3 momentin mukaisista henkilöistä aiheutuneet lain 6 luvun mukaiset kustannukset valtion talousarvion rajoissa kotoutumislain 44 §:n, valtioneuvoston asetuksen 1393/2011 1§:n, tämän sopimuksen ja voimassaolevan ohjeen nojalla.

4.1 Laskennalliset korvaukset

Laskennallisen korvauksen määrästä säädetään valtioneuvoston asetuksella. Korvausten hakemisessa ja myöntämisessä noudatetaan työ- ja elinkeinoministeriön laatimaa ohjetta kotoutumisen edistämistä koskevan lain (1386/2010) mukaisten kustannusten korvaamisesta kunnille.

4.2 Todellisten kustannusten mukaan korvattavat kustannukset

Korvaus kaupungin maksamasta kotoutumistuesta ja toimeentulotuesta

Kaupungille korvataan kotoutumislain 2 §:n 2 ja 3 momentissa tarkoitetulle henkilölle maksetusta kotoutumislain 19 §:n mukaisesta kotoutumistuesta ja toimeentulotuesta annetun lain mukaisesta toimeentulotuesta aiheutuneet kustannukset enintään kolmen vuoden ajalta.

Korvaus tulkitsemisen järjestämisestä

Kaupungille korvataan kotoutumislain 2 §:n 2 ja 3 momentissa tarkoitetuille henkilöille järjestetystä tulkitsemisesta aiheutuneet kustannukset.

Korvaus erityiskustannuksista

Kaupungille korvataan kotoutumislain 2 §:n 2 ja 3 momentissa tarkoitettujen henkilöiden sosiaali- ja terveydenhuollon erityiskustannuksina lain 49 §:n nojalla:

1) ilman huoltajaa olevan alaikäisen sijoittamisesta kotoutumislain 28 §:n mukaiseen perheryhmäkotiin tai muuhun asuinyksikköön sekä perhehoidosta, asumisen tukipalveluista ja muista lastensuojelun palveluihin rinnastettavista toimenpiteistä kunnalle aiheutuvat kustannukset siihen saakka kunnes nuori täyttää 21 vuotta;

2) vamman tai sairauden edellyttämän pitkäaikaisen sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä kunnalle aiheutuvat huomattavat kustannukset, jos henkilö on ollut huollon tai hoidon tarpeessa Suomeen saapuessaan enintään kymmenen vuoden ajalta; sekä

3) erityisistä syistä muut kunnalle aiheutuneet kustannukset enintään kymmenen vuoden ajalta.

Lisäksi kaupungille voidaan korvata lain 53 §:n nojalla ihmiskaupan uhrille tämän asemasta johtuvien erityistarpeiden vuoksi järjestettävästä toimenpiteestä ja palvelusta, jotka liittyvät henkilön turvallisuuden takaamiseen sekä muuhun uhriasemaan liittyvään erityistarpeeseen.

Kunta ja ELY-keskus sopivat erillisellä sopimuksella erityiskustannusten korvaamisesta.

Korvaus alkukartoituksen järjestämisestä

KEHA-keskus maksaa kaupungille laskennallisen korvauksen kotoutumislain 9 §:n mukaisen alkukartoituksen järjestämisestä aiheutuneista kustannuksista. Kotoutumislain mukaan kunta käynnistää alkukartoituksen maahanmuuttajalle, joka saa muuten kuin tilapäisesti toimeentulotuesta annetun lain mukaista toimeentulotukea. Kunta voi käynnistää alkukartoituksen myös sitä pyytävälle maahanmuuttajalle, jos tämän arvioidaan sitä tarvitsevan. Korvaus alkukartoituksen järjestämisestä maksetaan, jos maahanmuuttaja ei kunnan alkuhaastattelua tehtäessä ollut aikeissa hakeutua työmarkkinoille ja TE-toimiston järjestämään alkukartoitukseen.

5. MENETTELY KORVAUSASIOISSA

Korvausajan alkaminen ja päättyminen

Korvausta maksetaan siitä alkaen, kun henkilölle, jonka kunnassa asumisen perusteella korvaus maksetaan, on rekisteröity ensimmäinen kotikunta väestötietojärjestelmään.

Jos henkilöllä, jonka kunnassa asumisen perusteella korvaus maksetaan, ei ole oleskelulupaa maahan tulleessaan, eikä hän voi oleskeluluvan saatuaan saada kotikuntalain (201/1994) mukaista kotikuntaa, korvausta maksetaan siitä alkaen, kun hänelle on myönnetty oleskelulupa.

Mikäli henkilö ennen ELY-keskuksen kunnalle kohdistamassa korvauspäätöksessä määritettyä enimmäisaikaa saa Suomen kansalaisuuden, korvataan kustannukset kotoutumislain mukaisesti sen vuorokauden loppuun, jolloin henkilö ei ole Suomen kansalainen.

Korvauksen maksaminen

Kaupungin on haettava kotoutumislain 6 luvussa ja tämän sopimuksen kohdassa 4 tarkoitettua korvausta KEHA-keskukselle osoitetulla hakemuksella viimeistään kahden vuoden kuluttua sen kalenterivuoden päättymisestä, jonka aikana tapahtuneesta toiminnasta korvausta haetaan. KEHA-keskus maksaa korvaukset kaupungille hakemuksen ja kustannusten korvaamista koskevan sopimuksen perusteella.

KEHA-keskus ja ELY-keskus saavat tarkastaa korvattavat kustannukset paikan päällä tai pistokokein.

Maksetun korvauksen palautusvelvollisuus

KEHA-keskus voi kotoutumislain 55 §:n nojalla määrätä kaupungin palauttamaan valtion maksaman korvauksen tai osan siitä, jos korvauksen suorittamista varten on annettu

virheellisiä tai erehdyttäviä tietoja tai jos muutoin käy selville, että korvaus on suoritettu perusteettomasti.

KEHA-keskuksen tulee palautuspyynnön antaessaan ilmoittaa kaupungille ne seikat, joihin määräys kulloinkin perustuu. Kaupungille tulee ennen palauttamista koskevaa pyyntöä varata mahdollisuus lausua palautusvaatimuksen perusteista.

Palautettavalle määrälle on suoritettava korkolain (340/2002) 4 §:n 1 momentin mukaan määräytyvän korkokannan suuruinen viivästyskorko. KEHA-keskuksen pyyntö kaupungille perusteettomasti maksetun korvauksen palauttamisesta on annettava viimeistään viidentenä kalenterivuonna sen toimintavuoden päättymisestä, jolta korvaus on maksettu.

Korvausten muutoksenhaku

Kotoutumislain 6 lukuun perustuviin päätöksiin saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Tiedonsaantioikeus ja tietojen luovutus

Työ- ja elinkeinoministeriöllä, aluehallintovirastolla, ELY -keskuksella, työ- ja elinkeinotoimistolla, kunnan viranomaisella sekä Kansaneläkelaitoksella on oikeus kotoutumislain 87 §:n (1251/2011) mukaan saada maksutta ja salassapitosäännösten estämättä tämän sopimuksen toteuttamiseksi välttämättömät tiedot toisiltaan, Maahanmuuttovirastolta, vastaanotto- ja järjestelykeskukselta, kotoutumista tukevien toimenpiteiden ja palvelujen tuottajalta sekä ilman huoltajaa olevalle lapselle määrätyltä edustajalta.

Kaupunki sitoutuu noudattamaan toiminnassaan GDPR tietosuoja-asetusta, tähän liittyvää voimassaolevaa lainsäädäntöä sekä viranomaisten ohjeistuksia henkilö- ja terveystietojen käsittelystä. Kaupunki ja ELY-keskus ovat itsenäisiä rekisterinpitäjiä.

6. VOIMAANTULO, SOVELTAMINEN JA IRTISANOMINEN

Tämä sopimus astuu voimaan takautuvasti 25.5.2018 alkaen, kun molemmat sopijaosapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Tämä sopimus liitteineen korvaa Vantaan kaupunginhallituksen 13.11.2013 hyväksymän pakolaisten vastaanottamista koskevan Uudenmaan ELY-keskuksen ja Vantaan kaupungin välisen sopimuksen, joka on astunut voimaan 25.11.2013.

Sopimus on voimassa toistaiseksi. Jos tämä sopimus irtisanotaan, se päättyy 12 kuukauden kuluttua irtisanomispäivästä.

Tätä sopimusta on tehty kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Vantaalla_____kuun _____ päivänä 2019

Ritva Viljanen
Kaupunginjohtaja

Helsingissä _____kuun _____ päivänä 2019
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Jaana Suokonautio
Maahanmuuttopäällikkö

Minna Hirsova
Erikoissuunnittelija

LIITTEET: Ohje kotoutumisen edistämistä koskevan lain (1386/2010) mukaisten kustannusten korvaamisesta kunnalle ja korvausten haku- ja maksulomakkeet

6 § **Vastaus Carita Orlandon ja Minttu Sillanpään sekä 36 muun valtuutetun aloitteeseen "henkilöstökertomuksessa tulee selvittää, millaisilla toimenpiteillä Vantaan kaupunki tavoittelee naisten ja miesten palkkatasa-arvoa"**

VD/9222/00.02.00.03/2018

RV/K-ML/HY-L

Carita Orlando ja **Minttu Sillanpää** sekä 36 muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Vantaan kaupungin vuoden 2017 henkilöstökertomuksessa todetaan, että vakinaisen täyttä työaikaa tekevän naisen euro on 85 senttiä. Vuodesta 2013 naisen euro on kasvanut yhdellä sentillä. Myös samaa työtä tekevien keskuudessa naisten vuosiansio on miesten ansioita pienempi.

Henkilöstökertomuksen mukaan ero johtuu siitä, että naiset pitävät enemmän palkattomia vapaita kuin miehet ja naiset käyttävät enemmän perhevapaita. Miehiä on myös suhteellista osuuttaan enemmän esimiehinä ja johtajina.

Palkkaepätasa-arvon syitä onkin ansiokkaasti nostettu esille mutta tasa-arvolain mukaan tasa-arvosuunnitelman pitää sisältää myös toimenpiteet, joilla ongelmia puretaan ja tasa-arvoa, tässä tapauksessa palkkatasa-arvoa, edistetään.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että Vantaan kaupungin tulee jatkossa selventää henkilöstökertomuksessa, millaisia toimenpiteitä on tehty, ja tullaan tekemään, jotta ansiotasojen ero saadaan tasattua. Millä toimenpiteillä Vantaan kaupunki edistää sitä, että johtaviin asemiin valikoituisi suhteellisia osuuksiaan vastaavasti naisia ja miehiä sekä miten miesten vanhempainvapaiden käyttämistä aiotaan edistää.

Kaupunginvaltuusto 12.11.2018 § 17

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

———

Henkilöstökeskus on vuoden 2018 henkilöstökertomuksessa analysoinut aivan uudella tavalla naisten ja miesten ansiotasojen eroja: missä niitä on ja mistä ne aiheutuvat. Kunta-alan palkkaus määräytyy tehtävän vaativuuden mukaan ja Vantaan kaupungilla on kaupunkitasoinen palkkausjärjestelmä, joka varmistaa sen, että nainen tai mies Vantaan kaupungilla saa samaa tehtäväkohtaista palkkaa samoista tehtävistä. Seuraamme myös kaupunkitasolla pääluottamusmiesten kanssa henkilöstökohtaisten lisien jakautumista aseman ja sukupuolen mukaan.

Naisten ja miesten välinen palkkaero on kaventunut edelleen muutaman edellisvuoden tapaan. Vakituisen täyttä työaikaa tekevän naisen euro on 86 senttiä miehen eurosta, kun vertaillaan kaikkien Vantaan kaupungin palveluksessa olevien vakituisten, täyttä työaikaa tekevien työntekijöiden/viranhaltijoiden kokonaiskeskiansioita.

Vantaan kaupungin ammattialojen sukupuolijako toteutuu kuitenkin samoin kuin suomalaisessa työelämässä yleisesti. Työt jakautuvat edelleen vahvasti miesten ja naisten ammatteihin. Naisia

työskentelee paljon hoiva- ja hoitotyössä ja miehet ovat selvä enemmistö palo- ja pelastusalalla sekä teknisissä ammateissa. Keskimääräiseen palkkaeroon vaikuttaa merkittävästi naisten ja miesten erilaiset ammatit, joissa he toimivat kaupungilla. Siksi tämä perinteinen tapa verrata vain kokonaisansioita ei anna oikeaa kuvaa palkkatasa-arvosta. Vantaan kaupunki pyrkii kaikilla, omilla toimenpiteillään edistämään naisten ja miesten hakeutumista eri tehtäviin.

Verrattaessa vakituista täyttä työaikaa tekevien naisten euroa miehen euroon sopimusaloittain ja **saman** ammattiryhmien sisällä, on tilanne paljon tasaisempi.

Miehiä on kuitenkin henkilöstöstä suhteellista osuuttaan enemmän esimiehinä ja johtajina. Miehiä on kaikista esimiehistä 31 prosenttia: kun henkilöstöstä miesten osuus on 20 prosenttia. Jos lasketaan miesten osuus ilman Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen esimiehiä, on miehiä kaikista esimiehistä enää 23 prosenttia.

Työ- ja virkaehtosopimuksen sisällä palkkaerot kokonaispalkoissa pieniä

Kaupungin henkilöstöön sovelletaan tehtävien perusteella viittä eri työ- ja virkaehtosopimusta. Saman sopimuksen sisällä naisten ja miesten väliset palkkaerot ovat pysyneet suunnilleen samana edellisvuoteen verrattuna. Teknisten sopimuksen piirissä naisten euro on noussut miesten euroksi eli keskiansiot ovat samat (vuonna 2017 se oli vielä 98 senttiä). Lääkärisopimuksen sisällä naisen euro on kaventunut 98 senttiin; terveyskeskuslääkäreillä naisen euro on 98 senttiä miehen eurosta, kun taas terveyskeskushammaslääkäreillä naisen euro on 105 senttiä miehen eurosta (eli naisten ansiotaso jopa miehiä korkeampi).

Yleisen virka- ja työehtosopimuksen (KVTES) piirissä työskentelevillä naisen euro on kasvanut 85 senttiin. Sopimusaloista kunnallisen yleisen virka- ja työehtosopimuksen sisällä on kuitenkin suurin ammattien ja koulutusasteiden kirjo eli sopimusalan sisällä (esim. avustajista johtajiin).

Mutta kun tarkastellaan naisten ja miesten välisiä palkkaeroja ammattiryhmittäin eräissä suurissa ammattinimikkeissä nähdään sama tilanne kuin muissakin ammattiryhmissä eli palkkaeroja ansiotasossa ei olekaan. Täyden työajan keskiansioita vertailtaessa lastentarhanopettajilla naisen euro on 101 senttiä miehen eurosta, lastenhoitajilla naisten euro on 102 senttiä miehen eurosta, kirjastovirkailijoilla naisen euro on 98 senttiä miehen eurosta.

Kun laajennetaan tarkastelua kaikkiin hoitoalan tehtäviin, tilanne on samankaltainen. Hoitoalan tehtävissä työskentelee vakituisessa palvelussuhteessa miehiä ja naisia yhteensä noin 18 prosenttia koko kaupungin vakituisen henkilöstön määrästä. Hoitotehtäviin lukeutuvissa ammattinimikkeissä henkilöstöstä naisia on 92 prosenttia. Esimerkiksi lähihoitajan tehtävänimikkeellä työskentelevillä on euro lähes samansuuruinen miehellä ja naisella (99,7 senttiä). Suurimmassa osassa hoitotehtävissä ei kuitenkaan työskentele lähes lainkaan miehiä, vaan ala on erittäin naisvaltainen.

KVTESin piirissä olevien vaativan hoitoalan tehtävien tilanne on seuraava:
Tehtäväkohtaiset palkat ovat siis täysin samat sekä naisilla että miehillä. Mutta kun verrataan kokonaisansioita niin nimikkeittäin tilanne on seuraava: ensihoitajalla naisen euro on 99 senttiä miehen eurosta, fysioterapeutilla naisen euro on 103 senttiä miehen eurosta ja sairaanhoitajalla naisen euro on 96 senttiä miehen eurosta. Samaan vaativuustasoon kuuluvat hygieniahoitaja, jalkahoitaja, röntgenhoitaja, toimintaterapeutti ja työterveyshoitaja, mutta niissä tehtävissä ei ole yhtään miestä.

Vuoden 2019 aikana on kuitenkin jo tehty merkittäviä tasa-arvotekoja, koska Vantaan kaupunki kohdisti noin 0,65 miljoonan euron kustannusvaikutukseltaan olevan, ylimääräisen (ei siis kunta-alan sopimuksiin liittyvän) palkantarkistuksen isoille naisvaltaisille, korkeasti koulutetuille ammattiryhmille mm. lastentarhanopettajat ja sosiaaliohjaajat. Tämä tapahtui osana KVTESin järjestelyvaraeriä.

Vaikka naisten ja miesten välisiä palkkaeroja selittääkin eniten ammattiryhmien nais- ja miesvaltaisuus sekä naisten runsaampi sekä palkattomien vapaiden että palkattomien perhevapaiden pitäminen, seuraa kaupunki jatkossakin naisten ja miesten välisten palkkaeroja sekä pyrkii talousarvion puitteissa vaikuttamaan keskiansioihin.

Naiset pitävät edelleen miehiä enemmän palkattomia vapaita ja käyttävät miehiä enemmän palkattomia perhevapaita. Näin myös esimerkiksi juuri yllä kuvatussa vaativan hoitoalan ammattitehtävissä, joissa perhevapaalla oli 74 naista vuoden 2018 aikana, kun taas yksikään saman ryhmän miehistä ei pitänyt perhevapaata.

Keskimäärin naisten perhevapaat ovat lähes kolme kertaa pidempiä kuin kaupungin miespuolisten työntekijöiden. Vantaan kaupungin palveluksessa olevien miesten ja naisten osalta tasa-arvo perhevapaan pituudessa ei toteudu, joka viitannee siihen, että perheissä äidit pitävät huomattavasti pidemmät vanhempain- ja hoitovapaat kuin miehet. Tähän tarvitaan valtakunnan tasolla lakimuutoksia.

Kaupunginhallitus 25.3.2019 § 12

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) antaa Carita Orlandolle ja Minttu Sillanpäälle sekä 36 muulle aloitteen allekirjoittaneelle esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja
b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti palauttaa asia valmisteluun.

———

Henkilöstökeskus on aloitteen perusteella vuoden 2018 henkilöstökertomuksessa analysoinut aivan uudella tavalla naisten ja miesten ansiotasojen eroja: missä niitä on ja mistä ne aiheutuvat. Kunta-alan palkkaus määräytyy tehtävän vaativuuden mukaan ja Vantaan kaupungilla on aito kaupunkitasoinen palkkausjärjestelmä, joka varmistaa sen, että nainen tai mies Vantaan kaupungilla saa samaa tehtäväkohtaista palkkaa samoista tehtävistä. Seuraamme myös kaupunkitasolla pääluottamusmiesten kanssa henkilöstökohtaisten lisien jakautumista aseman ja sukupuolen mukaan.

Vuoden 2019 aikana on kuitenkin jo tehty merkittäviä tasa-arvotekoja, koska Vantaan kaupunki kohdisti noin 0,65 miljoonan euron kustannusvaikutukseltaan olevan, ylimääräisen (ei siis kunta-alan sopimuksiin liittyvän) palkantarkistuksen isoille naisvaltaisille, korkeasti koulutetuille ammattiryhmille mm. lastentarhanopettajat ja sosiaaliohjaat. Tämä tapahtui osana kvtessin järjestelyvaraeriä, jotka muutoinkin suuntautuivat isoille, naisvaltaisille, korkeasti koulutetuille aloille.

Palkkaeroja selittääkin eniten ammattiryhmien nais- ja miesvaltaisuus sekä naisten runsaampi sekä palkattomien vapaiden että palkattomien perhevapaiden pitäminen. Siksi kaupungin on tärkeää seurata jatkossakin naisten ja miesten välisten palkkaeroja sekä pyrkiä talousarvion puitteissa vaikuttamaan keskiansioihin.

Vantaan kaupunki edistää rekrytoinnissa tietoisesti naisten ja miesten tasa-arvoa siten, että jos hakijoissa on yhtä soveltuvana henkilönä sekä nainen että mies, valitaan tehtävään aina se henkilöä, joka edistää sukupuolten segregaation purkua. Lisäksi kannustetaan myös naisia hakeutumaan kaiken tasoisiin esimiestehtäviin ja panostetaan paljon juuri lähiesimiesten ja päälliköiden esimiesvalmennuksiin, koska niissä tehtävissä on runsaasti naisia.

Perhevapaiden osalta seurataan lainsäädännön kehittymistä. Samanaikaisesti pyritään edistämään myös miesten perhevapaiden pitämistä perheissä.

Oppilaanohjauksessa peruskoulussa, lukiossa että ammatillisessa koulutuksessa kannustetaan nuoria tarkoituksellisesti rikkomaan perinteisiä sukupuolittuneita ammattialarajoja ja hakeutumaan ennakkoluulottomasti eri aloille. Nuorten työpajoilla kaikki nuoret sukupuolesta riippumatta tekevät samoja töitä. Työpajatoiminnan ja harjoittelujen aikana nuorelle syntyy käsitys eri ammateista ja niissä vaaditusta osaamisesta. Tekemisen kautta muotoutuva käsitys perustuu omaan kokemukseen eikä sukupuolittuneisiin asenteisiin. Myös viestinnän materiaaleissa on kiinnitetty huomiota sukupuolineutraaliin kuvaamiseen ja toimintaympäristö on toteutettu sukupuolineutraalisti.

Sekä etsivässä työssä, nuorten työpajoilla että oppilaanohjauksessa pyritään sukupuolitietoiseen ohjaukseen, jolloin nuoren omat tavoitteet, vahvuudet ja kokemukset toimivat suunnannäyttäjinä ja nuoria kannustetaan hakeutumaan myös sukupuolelleen ei-tyypilliselle alalle. Näin toimimalla rikotaan ennakkoluuloja ja stereotyyppistä ajattelutapaa.

Lisäksi nostetaan asioita aktiivisesti esiin kaikkialla, jossa kaupungilla on mahdollisuus vaikuttaa palkkauksellisen tasa-arvon, naisten ja miesten välisen ammattien segregaatioon tai voidaan vaikuttaa tyttöjen ja poikien ammatinvalintaan tai opintosuuntautuneisuuteen.

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 6

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) antaa Carita Orlandolle ja Minttu Sillanpäälle sekä 36 muulle aloitteen allekirjoittaneelle esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja
b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Carita Orlandon ja Minttu Sillanpään sekä 36 muun valtuutetun aloite henkilöstökertomuksessa tulee selvittää, millaisilla toimenpiteillä Vantaan kaupunki tavoittelee naisten ja miesten palkkatasa-arvoa

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
henkilöstöjohtaja Kirsi-Marja Lievonen puh. 040 5705593, kirsi-marja.lievonen@vantaa.fi

1+37

Valtuustoaloite

Henkilöstökertomuksessa tulee selvittää, millaisilla toimenpiteillä Vantaan kaupunki tavoittelee naisten ja miesten palkkatasa-arvoa.

Vantaan kaupungin vuoden 2017 henkilöstökertomuksessa todetaan, että vakinaisen täyttä työaikaa tekevän naisen euro on 85 senttiä. Vuodesta 2013 naisen euro on kasvanut yhdellä sentillä. Myös samaa työtä tekevien keskuudessa naisten vuosiansio on miesten ansioita pienempi.

Henkilöstökertomuksen mukaan ero johtuu siitä, että naiset pitävät enemmän palkattomia vapaita kuin miehet ja naiset käyttävät enemmän perhevapaita. Miehiä on myös suhteellista osuuttaan enemmän esimiehinä ja johtajina.

Palkkaepätasa-arvon syitä onkin ansiokkaasti nostettu esille mutta tasa-arvolain mukaan tasa-arvosuunnitelman pitää sisältää myös toimenpiteet, joilla ongelmia puretaan ja tasa-arvoa, tässä tapauksessa palkkatasa-arvoa, edistetään.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että Vantaan kaupungin tulee jatkossa selventää henkilöstökertomuksessa, millaisia toimenpiteitä on tehty ja tullaan tekemään, jotta ansiotasojen ero saadaan tasattua. Millä toimenpiteillä Vantaan kaupunki edistää sitä, että johtaviin asemiin valikoituisi suhteellisia osuuksiaan vastaavasti naisia ja miehiä sekä miten miesten vanhempainvapaiden käyttämistä aiotaan edistää.

Vantaalla 12.11.2018

Carita Orlando

Carita Orlando

Minttu Sillanpää

Tiina Tuomela

Tiina Tuomela

Emmi Pajunen

Eve Romo

Sirpa Kauppinen

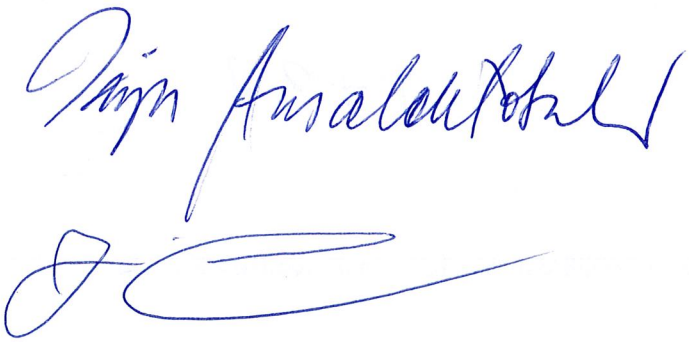
Minna Kuusela

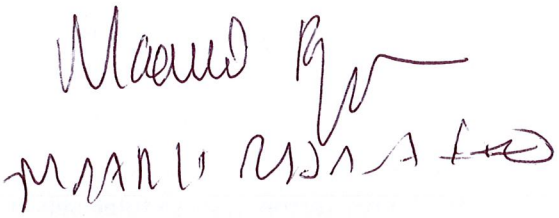
Joel Linnainmäki

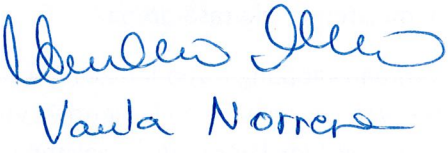
Annina Kostiainen

Minna Atiye

LIITE: Kaupunginhallitus 17.06.2019 / 6 §



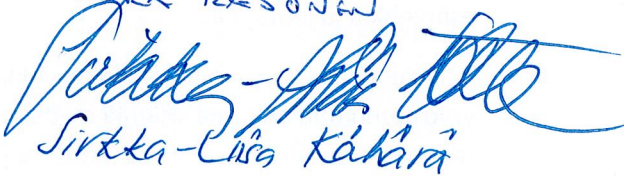




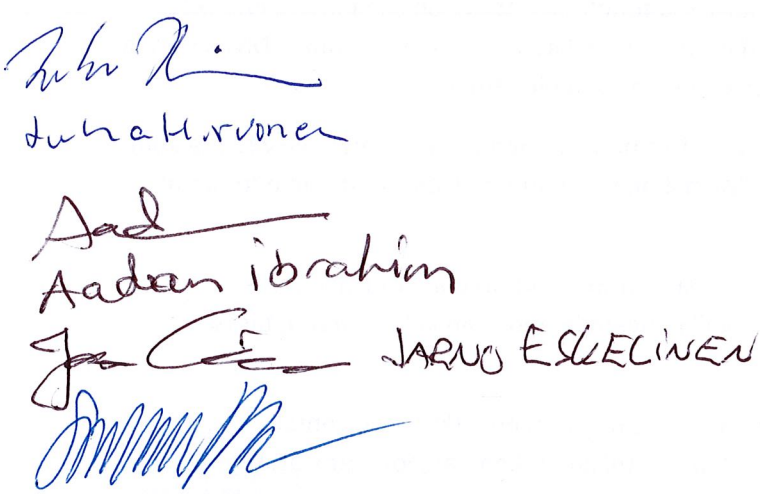
Vanda Norrena



Mika Ikäsonen



Sirkka-Liisa Kähärä

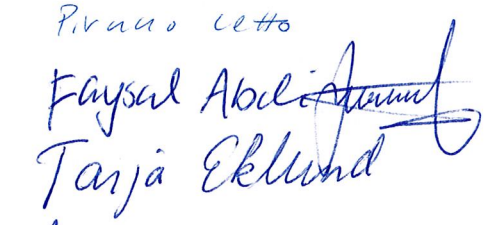


Aadan Ibrahim

JARNO ESKELINEN

SUSANNA BRUUN

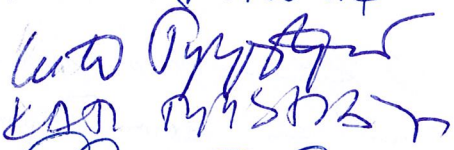
Pirkko Ketto

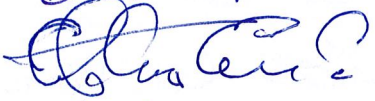


Tarja Eklund

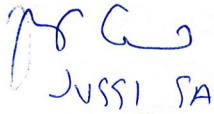


ULLA KAVKOLA

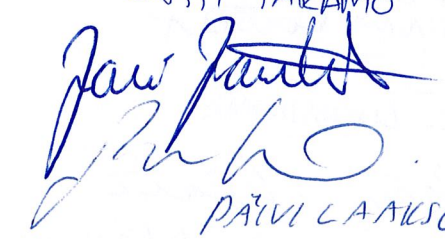




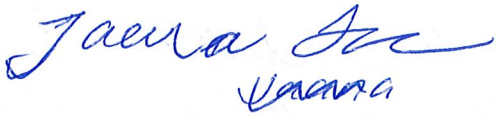
Antero Eerola



JUSSI SARAMO



PÄIVI LAAKSO



Jaana Vaara

Jaana Heiskanen

7 § Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman hyväksymistä koskevasta kaupunginhallituksen päätöksestä tehdystä kunnallisvalituksesta

VD/7638/00.01.04.02/2018

RV/EL-H/OK/PJ

Kaupunginhallitus päätti 17.12.2018 § 11 hyväksyä Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman ohjelmasuunnitelman ja toimintaohjelman vuoden 2019 päälinjaukset. Päätöksestä tehtiin 10.1.2019 päivätty oikaisuvaatimus, jonka kaupunginhallitus hylkäsi 4.3.2019 § 12.

Kaupunginhallituksen päätöksestä on tehty 23.3.2019 päivätty kunnallisvalitus Helsingin hallinto-oikeudelle. Valituksessa vaaditaan päätöksen kumoamista ja täytäntöönpanon keskeyttämistä, kunnes asiassa on saatu lainvoimainen päätös. Lisäksi vaaditaan Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman palauttamista uudelleen valmisteluun käsittäen koko Vantaan alueen tasapuolisesti ja ohjelman laatimista yhteistyössä asukasyhdistysten kanssa. Valituksessa vaaditaan myös kesäruokakokeilun toteuttamista koko Vantaan alueella.

Helsingin hallinto-oikeus pyytää 3.5.2019 päivätyllä lausuntopyynnöllä Vantaan kaupunginhallitusta antamaan lausuntonsa valituksen johdosta. Lausunnon antamiselle on saatu lisäaikaa 30.6.2019 saakka.

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 7

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraava lausunto Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman hyväksymistä koskevasta kaupunginhallituksen päätöksestä 17.12.2018 § 11 tehdystä kunnallisvalituksesta:

Vantaan kaupunginhallitus vaatii Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman hyväksymistä koskevasta päätöksestä tehdyn kunnallisvalituksen hylkäämistä perusteettomana.

Valittajan kunnallisvalituksessaan esittämät vaatimukset ja niiden perustelut ovat samansisältöiset kuin oikaisuvaatimuksessa. Tämän vuoksi Vantaan kaupunginhallitus toistaa oikaisuvaatimuksen hylkäämistä koskevassa päätöksessään 4.3.2019 § 12 esittämänsä perusteet.

Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelmaan sisältyvän kesäruokakokeilun kesto on ajallisesti rajattu vuodeksi 2019, minkä jälkeen käytännön laajentamisesta päätetään kokeilun jälkeen. Kysymys on sellaisesta yhdenvertaisuuslain 9 §:ssä määritellystä oikeasuhtaisesta erilaisesta kohtelusta, jonka tarkoituksena on tosiasiallisen yhdenvertaisuuden edistäminen taikka syrjinnästä johtuvien haittojen ehkäiseminen tai poistaminen. Em. menettely ei ole yhdenvertaisuuslain mukaan syrjintää. Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman ei katsota olevan perustuslaissa säädetyn yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen ja syrjivä. Kaupunginhallituksen päätöstä 17.12.2018 § 11 ei ole tarpeen muuttaa.

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

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: ote hallinto-oikeudelle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
sivistystoimen apulaiskaupunginjohtaja Elina Lehto-Häggroth, puh. 050 332 0520,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

8 § Toisen asteen koulutuksen palvelualuejohtajan vakituisen viran täyttäminen

VD/3639/01.01.01.01/2019

RV/K-ML/HY-L

Vantaan kaupungin uusi organisaatiorakenne tulee voimaan 1.1.2020. Toisen asteen koulutuksen palvelualue vastaa perusopetuksen lisäopetuksen, maahanmuuttajille ja vieraskielisille järjestettävän lukiokoulutukseen valmistavan koulutuksen, suomenkielisen lukiokoulutuksen sekä ammatillisen koulutuksen järjestämisestä ja kehittämisestä. Lisäksi toisen asteen koulutuksen palvelualue vastaa toisen asteen palveluverkon kehittämisestä sekä oppilaitosten työ- ja elinkeinoelämäyhteistyöstä ja korkeakouluyhteistyöstä. Toisen asteen koulutuksen palvelualuetta johtaa palvelualuejohtaja.

Toisen asteen koulutuksen palvelualuejohtajan viran kelpoisuusehtona on soveltuva ylempi korkeakoulututkinto, hyvä käytännössä osoitettu johtamistaito ja palvelualueen toiminnan hyvä tuntemus sekä suomen kielen hyvä ja ruotsin kielen tyydyttävä kirjallinen ja suullinen taito. Lisäksi hakuilmoituksessa palvelualuejohtajalta edellytetään kykyä innostaa ja kannustaa toiminnan kehittämiseen ja muutokseen. Palvelualueen toiminnan kokemus yhdistettynä vahvaan pedagogiseen johtamisosaaminen on tärkeää.

Toisen asteen koulutuksen palvelualuejohtajan virkaan valittu hoitaa valituksi tullessaan ensin vakinaisesti täyttämättä olevaa nuoriso- ja aikuiskoulutuksen johtajan virkaa (vakanssinumero 404440) avoimen viran hoitajana 31.12.2019 saakka.

Valintaprosessi

Virka on ollut haettavana 16.4.–2.5.2019. Palvelualuejohtajan virkaa haki hakuajan kuluessa neljäkymmentäseitsemän (47) henkilöä, joista 37 täytti kelpoisuusehdot. Yksi hakija on peruuttanut hakemuksensa. Liitteenä on hakijaluettelo ja hakijoiden hakemusyhteenvedot ovat nähtävillä kaupunginhallituksen kokouksessa.

Hakemusten perusteella haastatteluun kutsuttiin seitsemän (7) hakijaa. jotka käyvät ilmi hakijaluettelosta. Hakijoita haastattelivat apulaiskaupunginjohtaja Elina Lehto-Häggroth ja henkilöstöjohtaja Kirsi-Marja Lievonen.

Ensimmäisten haastattelujen perusteella kutsuttiin toiseen haastatteluun kolme (3) hakijaa, jotka käyvät ilmi hakijaluettelosta. Hakijoita haastattelivat Sari Multala, Ulla Kaukola, Irja Ansa-Lehto-Salmi, Mika Niikko, Pirkko Kotilainen, Vaula Norrena, kaupunginjohtaja Ritva Viljanen, apulaiskaupunginjohtaja Elina Lehto-Häggroth ja henkilöstöjohtaja Kirsi-Marja Lievonen.

Henkilöarviointeihin lähetettiin samat kolme henkilöä ja henkilöarviointien tulokset on esitelty haastattelijoille tai heidän sijaisilleen 7.6.2019. Tehdyt henkilöarvioinnit ovat kaupunginhallituksen käytössä tutustumista varten.

Perustelut valintaesitykselle

Tehtävän menestyksellinen hoitaminen edellyttää kykyä innostaa ja kannustaa toiminnan kehittämiseen ja muutokseen. Edellytyksenä on, että palvelualuejohtaja luotsaa palvelualuettaan erinomaisilla johtamistaidoilla ja käytännössä osoitetulla – myös pedagogisella - johtamiskokemuksella. Lisäksi

edellytetään palvelualueen toiminnan hyvää tuntemusta. Johtamisessa edellytetään etenkin taitoa johtaa muutosta ja henkilöstöä, samoin vahvaa kykyä ja näkemystä kehittämiseen.

Edellä kuvattuja kykyjä ja ominaisuuksia on kartoitettu koulutuksen ja työkokemuksen lisäksi haastatteluilla ja henkilöarvioinnilla. Näiden tuloksena on muodostettu kokonaiskuva henkilöstä ja kokonaisharkinnan perusteella päädytty esittämään uuteen toisen asteen koulutuksen palvelualuejohtajan virkaan FM Ari Rankia. Hänen luottotiedoissaan ei ole huomauttamista.

Ari Rankin ottamista toisen asteen koulutuksen palvelualuejohtajan virkaan puoltaa hänen pitkäaikainen työkokemuksensa todella ison lukion rehtorin tehtävistä. Lisäksi hän on toiminut Vantaan kaupungilla nuoriso- ja aikuiskoulutuksen tulosalueen johtajan avoimen viran sijaisena 1.3.2019 alkaen saavuttaen lyhyessä ajassa keskeisten yhteistyökumppanien varauksettoman tuen. Rankilla on palvelualueen toiminnasta siis hyvä tuntemus. Hän näkee uudella palvelualueella paljon mahdollisuuksia sekä omaa konkreettisia näkemyksiä kehittämiseen. Hänellä on hyvää aiempaa kokemusta muutosten johtamisesta ja hän ymmärtää hyvin oppilaitosten ja koulujen kulttuuria pitkän omakohtaisen työkokemuksensa perusteella. Ranki työskentelee energisellä ja asioita reippaalla otteella eteenpäin vievällä tavalla. Hänessä on paljon vuorovaikutuksellista aktiivisuutta ja hänellä on hyvä kapasiteetti tehdä päätelmiä ja hahmottaa asioita analyyttisesti.

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 8

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) valita toisen asteen koulutuksen palvelualuejohtajan virkaan FM Ari Ranki 1.1.2020 alkaen,
b) vahvistaa viran tehtäväkohtaiseksi palkaksi 6 900 euroa (tehtäväkohtaiseen palkkaan lisätään työkokemuslisä), ja
c) todeta, että koeaikaa ei ole eikä tarvita työterveyshuollon todistusta terveydentilasta.

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

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liite:
- Hakijaluettelo

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia / ote hakijoille

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
Henkilöstöjohtaja Kirsi-Marja Lievonen puh. 040-5705593, kirsi-marja.lievonen@vantaa.fi

	Nimi	Postitoimipaikka	Koulutus	Hakemuksen status	Hakijan kelpoisuus
1	Kärki-Luoto Kirsi	Helsinki	KTM		on kelpoinen
2	Talikka Mia	Helsinki	Tradenomi (ylempi)		on kelpoinen
3	Uitto Riitta	Naantali	FM		on kelpoinen
4	Niitynperä Eija	Espoo	YTM		ei ole kelpoinen
5	(henkilö ei halua nimeään julkisuuteen)				
6	Malmberg Riitta	Vantaa	Tradenomi		ei ole kelpoinen
7	Sammalkorpi Riikka	Helsinki	FM		on kelpoinen
8	Mattila-Laine Katja	Lohja	DI		on kelpoinen
9	Sundqvist Paula	Espoo	FM		on kelpoinen
10	Kilponen Lassi	Lahti	MuM	Haastatteluun valittu, 1 kierros	on kelpoinen
11	Hotti Virpi	Helsinki	FT		ei ole kelpoinen
12	Pesonen Jyri	Jyväskylä	LitT		on kelpoinen
13	Koivula Jarkko	Tammela	Insinööri (ylempi AMK)		on kelpoinen
14	Aaltonen Marko	Helsinki	TaM	Haastatteluun valittu, 2 kierros, Haastatteluun valittu 1. kierros	on kelpoinen
15	Matilainen Tiina	Tuusula	KM		on kelpoinen
16	Hosio-Paloposki Anne	Sipoo	FT		on kelpoinen
17	Päivärinta Suvi	Järvenpää	KM		on kelpoinen
18	Bani Eira	Järvenpää	KM		on kelpoinen
19	Reijonen Mikko	Porvoo	KL		on kelpoinen
20	Nieminen Suvi	Vantaa	KT		on kelpoinen
21	Komulainen Kati Marika	Kellokoski	TtT	Haastatteluun valittu, 1 kierros	on kelpoinen
22	Koistinen Marjo	Vantaa	KTM		ei ole kelpoinen
23	Juntunen Elina	Espoo	VTM		on kelpoinen
24	Rostén Nina	Vantaa	Tradenomi (ylempi)		ei ole kelpoinen
25	Eliasson Marianne	Helsinki	Sairaanhoitaja (AMK)		ei ole kelpoinen
26	Leppänen Tarja	Lohja	FM		on kelpoinen
27	Kangas Ulla	MASALA	KM		on kelpoinen
28	Herno Minna	Vantaa	FM		on kelpoinen

29	Pulli Riittamaija	Espoo	MMM		ei ole kelpoinen
30	Hautamäki Jari	Lahti	KT	Haastatteluun valittu, 1 kierros	on kelpoinen
31	Raudasoja Anu	Vantaa	KT		on kelpoinen
32	Ranki Ari	Riihimäki	FM	Haastatteluun valittu, 2 kierros, Haastatteluun valittu 1. kierros	on kelpoinen
33	Ojalainen Miia	Kouvola	KM		on kelpoinen
34	Schauman Johanna	Ruotsinpyhtää	Restonomi (ylempi AMK)		ei ole kelpoinen
35	Harvio Lasse	Vantaa	Sosionomi (ylempi)		on kelpoinen
36	Samppala Marja-Liisa	Akaa	FT		on kelpoinen
37	Keronen Petri	Niittylahti	DI		on kelpoinen
38	Lausvaara Jari	Tuusula	TM	Haastatteluun valittu, 2 kierros, Haastatteluun valittu 1. kierros	on kelpoinen
39	Häyrynen Heli	Vantaa	KTT		on kelpoinen
40	Keskinen Matti	Halikko	KM		on kelpoinen
41	Aminoff Jalo	Helsinki	DI, MMT		ei ole kelpoinen
42	Vartiainen Marja	Helsinki	KTM		on kelpoinen
43	Parikka Tiina	Vantaa	FM		on kelpoinen
44	Huttunen Risto	Espoo	KM		ei ole kelpoinen
45	Korhonen Harri	Karjaa	FT FM	Haastatteluun valittu, 1 kierros	on kelpoinen
46	Väänänen Tero	Joensuu	KM		on kelpoinen

9 § Oikaisuvaatimuksen vastine vahingonkorvausta koskevaan vahinkorahaston asiamiehen päätökseen § 46 / 2019

VD/2115/03.01.02.01/2019

ML/HN/S-AP/HY-L

Hakija on 25.4.2019 toimittanut Vantaan kaupungille vaatimuksen, jolla hän vaatii vahinkorahaston asiamiehen päätöksen § 46 / 2019 oikaisemista.

Alun perin hakija on 4.3.2019 esittänyt Vantaan kaupungille vahingonkorvausvaatimuksen, koska hakijan auton eturengas vaurioitui korjauskelvottomaksi, tiellä olevan suuren reiän seurauksena. Hakija vaatii aiheutuneiden korjauskustannusten korvaamista, yhteensä 189,10 euroa.

Selvitys vahingosta: Korvausvaatimuksen mukaan hakijan auton oikea eturengas osui ajoradalla olleeseen isoon kuoppaan. Vahingon seurauksena oikea eturengas vaurioitui korjauskelvottomaksi. Korjaamolla ei ollut saatavilla samanlaista rengasta, joten molemmat eturenkaat jouduttiin vaihtamaan. Vakuutusyhtiö on korvannut auton hinauksen korjaamolle autopalveluvakuutuksesta. Hinauksen kokonaishinta on ollut 185 euroa. Vakuutusyhtiö on korvannut hinauksen ilman alv:n osuutta eli 149,19 euroa. Autopalveluvakuutus on bonukseton. Mikäli lakimies päättää korvata auton korjauksen, Vantaan kaupunki maksaa sen ilman alvin osuutta. Korjauslaskun kokonaissumma on 234,50 euroa. Alv:n osuus siitä on 45,39 euroa, joten mahdollisesti korvattava summa on 189,10 euroa.

Alkuperäinen päätös ja sen perustelut:
Vahingonkorvauslain 2 luvun 1 §:n mukaan korvausvelvollisuus syntyy sille, joka tahallaan tai huolimattomuudellaan aiheuttaa toiselle vahinkoa. Korvauksen hakijan tulee osoittaa aiheutunut vahinko, vahingonaiheuttajan tuottamus sekä näiden välinen syy-yhteys. Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain 4 §:n mukaan kadun kunnossapito kuuluu kunnalle. Lain 3 §:n mukaan kadun kunnossapito käsittää ne toimenpiteet, joiden tarkoituksena on pitää katu liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa.

Hallituksen esityksen (HE 281/2004) mukaan jos kadun kunnossapidosta vastuussa olevan havaitaan laiminlyöneen velvollisuutensa pitää katu liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa, siitä voi seurata vahingonkorvausvastuu. Oikeuskäytännön mukaan kunnalla on korostunut huolellisuusvelvollisuus katualueiden kunnossapidosta. Hakijan kertomuksen ja Vantaan kaupungin vastaavan tiemestarin lausunnon perusteella on varsin todennäköistä, että Vantaan kaupungin katualueella on aiheutunut hakijan esittämä vahinko hakijan esittämällä tavalla. Hakija on lisäksi osoittanut, että Vantaan kaupungin kadun kunnossapitoon liittyvä laiminlyönti on yhteydessä hakijalle sattuneeseen vahinkoon.
Koska Vantaan kaupunki ei ole vastanäyttönä osoittanut, että kadun kunnossapitotoimet olisivat olleet asianmukaisia, Vantaan kaupunki on asiassa korvausvelvollinen. Hakijan esittämä korvausvaatimus ylittää kuitenkin määrällisesti syntyneen vahingon määrän. Hakija on vaatinut korvausta auton kahden renkaan uusimisesta. Esitetyn selvityksen perusteella hakijan autosta rikkoutui kuitenkin vain yksi rengas. Rikastumiskiellon mukaan vahingonkärsijä ei voi hyötyä vahinkotapahtuman johdosta. Näin ollen oikea ja kohtuullinen korvaus vahingosta on puolet (1/2) hakijan esittämän vaatimuksen kokonaismäärästä 189,10 euroa, eli yhteensä 94,55 euroa. Vahinkorahaston asiamies esittää, että vahinkorahasto maksaa hakijalle 94,55 euroa.

Hakijan oikaisuvaatimus ja sen perustelut:
Hakija on oikaisuvaatimuksessaan vedonnut siihen, että vastaavanlaista uutta rengasta rikkoutuneen tilalle ei ole enää ollut saatavilla. Hakijan mukaan hän on joutunut vaihtamaan molemmat renkaat yhden rikkoutuneen renkaan vuoksi. Hakija toistaa korvausvaatimuksensa 189,10 euroa.

Päätösesitys:
Vahingonkorvauslain 2 luvun 1 §:n mukaan korvausvelvollisuus syntyy sille, joka tahallaan tai huolimattomuudellaan aiheuttaa toiselle vahinkoa. Korvauksen hakijan tulee osoittaa aiheutunut vahinko, vahingonaiheuttajan tuottamus sekä näiden välinen syy-yhteys.

Vantaan kaupungin vastaavan tiemestarin lausunnon perusteella on todennäköistä, että vahinko on ollut seurausta laiminlyönnistä pysyttää katu tyydyttävässä kunnossa. Näin ollen hakija on riittävällä tavalla osoittanut aiheutuneen vahingon, vahingonaiheuttajan tuottamuksen sekä näiden välisen syy-yhteyden.

Oikeuskirjallisuudessa täyden korvauksen periaatetta ja rikastumiskieltoa on käsitelty seuraavalla tavalla: Korvausta on suoritettava niin suuri määrä, että vahingonkärsijä korvauksen johdosta pääsee asemaan, jossa hän olisi, ellei vahinkotapahtumaa olisi sattunut. Laskentaohje asettaa korvausmäärälle sekä kaavamaisen ylärajan että kaavamaisen alarajan. Korvaus ei saa ylittää ylärajaa siten, että vahingonkärsijä hyötyisi vahinkotapahtuman johdosta (ns. rikastumiskielto), eikä alittaa sitä siten, ettei hän pääsisi siihen asemaan, jossa olisi, ellei vahinkotapahtumaa olisi sattunut (Ståhlberg & Karhu 2013, Suomen vahingonkorvausoikeus s. 398).

Hakijan ajoneuvon rengas on rikkoutunut tiessä olleen kuopan seurauksena. Täyden korvauksen periaatteen mukaan hakijalle on korvattava aiheutunut vahinko, jolloin hän pääsee asemaan, jossa olisi, ellei vahinkotapahtumaa olisi tapahtunut. Hakija on joutunut vahinkotapahtuman seurauksena vaihtamaan molemmat auton eturenkaat ja tästä on aiheutunut hänelle kustannuksia yhteensä 189,10 euroa. Koko vaaditun määrän korvaamista ei voida pitää rikastumiskiellon vastaisena. Oikaisuvaatimus tulee hyväksyä.

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

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 9

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään edellä esitetyin perustein hyväksyä hakijan oikaisuvaatimus vahinkorahaston asiamiehen päätöksestä § 46 / 2019 ja suorittaa hakijalle koko vaadittu määrä 189,10 euroa.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
vahinkorahaston asiamies Hannele Nordman, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

10 § **Oikaisuvaatimuksen vastine vahingonkorvausta koskevaan vahinkorahaston asiamiehen päätökseen § 48 / 2019**

VD/2610/03.01.02.01/2019

ML/HN/PJ

Hakija on 10.5.2019 toimittanut Vantaan kaupungille vaatimuksen, jolla hakija vaatii vahinkorahaston asiamiehen päätöksen § 48 / 2019 oikaisemista.

Alun perin hakija on 14.3.2019 esittänyt Vantaan kaupungille vahingonkorvausvaatimuksen, koska hakijan lapselta katosi Adidas Ultraboost merkkiset kengät koulupäivän aikana, 4.3.2019. Hakija vaatii kenkien korvaamista yhteensä 179 euroa.

Vahinkorahaston asiamies on 30.4.2019 hylännyt hakijan korvausvaatimuksen sillä perusteella, että hakijan lapsen kenkien häviäminen ei ole johtunut Ylästön koulun henkilökunnan tuottamuksesta.

Nyt käsiteltävässä oikaisuvaatimuksessa hakija edelleen vaatii, että Vantaan kaupungin on suoritettava vahingonkorvauksena hakijalle kadonneen kengän kustannukset alkuperäisen vaatimuksen mukaisesti.

Hakija on esittänyt oikaisuvaatimuksen perustelut seuraavin perusteluin;

Vahinkorahaston asiamiehen esittämä perustelu korvaamatta jättämiselle on kestämätön.

Esitetyssä selvityksessä selkeästi on selvitetty aiheutunut vahinko ja sen määrä. Koulupäivän aikana lapselta on varastettu edellisenä päivänä ostetut, 179 euron arvoiset kengät. Kengät eivät ole kadonneet, sillä ne ovat hävinneet oppitunnin aikana koulun naulakosta. Varkaus on tapahtunut aikana, jolloin oppilaalle ei ole ollut mahdollisuutta valvoa tai käsitellä nyt puheena olevaa omaisuutta, vaan ne on oikeudettomasti otettu paikasta, jonka koulu on osoittanut kyseisen kaltaisten varusteiden säilyttämistä varten koulupäivien aikana.

Oleellinen kysymys asiassa on koulun tuottamus. Koulu ensinnäkin velvoittaa oppilaitaan riisumaan kengät sisällä tapahtuvan opetuksen ajaksi. Kengille on osoitettu paikka, jonne oppilaat ovat ne velvollisia jättämään oppituntien ajaksi. Paikka ei kuitenkaan ole sellainen, että oppilaalla olisi itsellään mahdollisuus valvoa omaisuuttaan oppitunnin aikana. Kuten ”Oppilaan oikeuden Suomessa” toteaa otsikon ”koulun vastuu oppilaan omaisuudesta” alla:

”Sinun on voitava luottaa siihen, että vaatteesi, kännykkäsi, soittimesi, urheiluvaatteesi ja muut vastaavat tavarat eivät koulussa katoa, mene rikki tai vahingoitu. Koulun tulee järjestää tiloja, joihin voit jättää päällysvaatteesi, urheiluvarusteesi ja muun omaisuutesi. Tilan on oltava valvottu. ” (https://www.opike.fi/files/products/product_434/Oppilaan_oikeudet.pdf).

Koulun tuottamus ilmeneekin juuri siinä, ettei se ole asianmukaisesti järjestänyt oppilaan omaisuuden valvontaa. Vastuu ei poistu sillä, että koulu on laiminlyönyt velvollisuutensa nimetä vastuun nimenomaisesti kenellekään yksittäisille henkilöille. Tämä päinvastoin osoittaa lievää vakavampaa tuottamusta oppilaan oikeuksien turvaamisesta ja koulun velvollisuuksien asianmukaisesta täyttämisestä. Koulu on järjestänyt kameravalvonnan, mutta se ei ole asianmukaisella tasolla, eikä se poista koulun vastuuta oppilaan omaisuudesta koulupäivien aikana. Järjestelyn puutteellisuutta osoittaa se, ettei asiaa ole pystytty selvittämään kameravalvonnan perusteella. Näin ollen järjestetty kameravalvonta ei täytä

sille asetettuja vaatimuksia, eikä se siten turvaa oppilaan oikeuksia tai poista koulun vastuuta oppilaiden omaisuudesta koulutuntien aikana. Muunlainen tulkinta olisi oppilaan oikeusturvan kannalta täysin kestämätön.

Koulun rehtorin vastuulle kuuluvat mm. koulun henkilöstöasiat, opetuksen järjestäminen sekä koulukiinteistöön liittyvät asiat. Näin ollen, jos rehtori ei ole delegoinut hänelle asetettua vastuuta opetuksen järjestämisestä sekä kiinteistön turvallisuudesta toiselle, on vastuu kiinteistössä tapahtuneesta varkaudesta, oppilaan omaisuuden valvonnasta koulukiinteistössä sekä oppilaan oikeuksien toteutumisesta koulupäivän aikana aina rehtorilla. Mikäli rehtori on delegoinut vastuun jollekin toiselle, vastuu voi lisäksi olla tällä toisella henkilöillä. Tässä nimenomaisessa tapauksessa vastuun delegointi ei ole vahingon uhrille selvinnyt. Delegointikaan ei poista rehtorin vastuuta, sillä koulun rehtori on aina valvontavastuussa ja virkamiehenä häntä sitovat mm. rikoslain, vahingonkorvauslain ja perusopetuslain säännökset.

Varkauden tapahduttua oppilaan vanhemmat esittivät rehtorille toiveen, että koulu lähettäisi oppilaiden vanhemmille Wilmassa viestin, jossa kerrottaisiin tapahtuneesta ja pyydettäisiin tarkistamaan, onko kotiin ilmestynyt ylimääräisiä lenkkitossuja. Viesti lähetettiin kaksi päivää ja useampi pyyntökerta myöhemmin, ja viestissä annettiin ymmärtää oppilaan hukanneen kengät. Vasta oppilaan vanhempien oman selvitystyön perusteella kävi ilmi, että koulussa on valvontakamerat ja että varkaus on saattanut tallentua valvontakameran nauhalle. Oppilaan vanhemmat esittivät pyynnön, että koulu katsoisi läpi valvontakameran nauhat ja mahdollisesti puhuttaisi nauhalla näkyviä henkilöitä kenkiin liittyen. Rehtori kieltäytyi katsomasta nauhoja läpi. Vanhempien oman selvitystyön edetessä oppilaan vanhemmille selvisi, että valvontakameran kuvanauhat katoavat. Vanhemmat esittivät uudelleen pyynnön nauhojen läpikäyntiin tai edes säilyttämiseen, mutta rehtori kieltäytyi. Tässä vaiheessa oppilaan vanhemmat tekivät asiasta rikosilmoituksen. Vasta rikosilmoituksen tekemisen jälkeen rehtori suostui katsomaan valvontakameran nauhat läpi ja puhuttamaan nauhalla näkyviä henkilöitä.

Rehtorin toiminta asian selvittämisessä ei ole ollut omiaan edistämään asian selviämistä. Erityisesti koska vastuu oppilaan omaisuudesta on tässä tapauksessa ollut koululla, olisi rehtorin tullut aktiivisesti edesauttaa asian selvittämistä. Tässä tapauksessa näin ei ole kuitenkaan toimittu. Näin ollen rehtorin toiminta on vähintäänkin tuottamuksellisesti vaikeuttanut asian selviämistä ja siten edesauttanut vahingon syntymistä. Irtaimen omaisuuden varkauden selvittämisen aloittaminen lähes kaksi viikkoa tapahtuneen jälkeen, harvoin johtaa enää onnistuneeseen lopputulokseen.

Vahinkorahaston asiamies toteaa, että vahingonkorvauslain mukaan yleinen lähtökohta kaiken vahingonaiheuttamisen kohdalla on tahalliseen tai tuottamukselliseen vahingon aiheuttamiseen perustuva korvausvastuu. Korvausvastuu syntyy seuraamuksena yleisen huolellisuusvelvoitteen rikkomisesta.

Vahingonkorvauslain 2 luvun 1 §:n mukaan korvausvelvollisuus syntyy sille, joka tahallaan tai huolimattomuudellaan aiheuttaa toiselle vahinkoa. Korvauksen hakijan tulee osoittaa aiheutunut vahinko, vahingonaiheuttajan tuottamus sekä näiden välinen syy-yhteys.

Kaupungin vahingonkorvausvelvollisuus perustuu useimmissa tapauksissa ns. isännänvastuuseen. Vahingonkorvauslain 3 luvun 1 ja 2 §:n mukaan kunta on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka kunnan työntekijä tai viranhaltija virheellään tai laiminlyönnillään työssä on aiheuttanut. Kouluissa normaali käytäntö on se, että ulkovaatteet ja jalkineet jätetään luokan ulkopuolelle naulakkoon. Korvausvaatimuksen eikä koulusta saadun selvityksen mukaan käy ilmi, että joku koulun henkilökuntaan

kuuluva olisi syyllistynyt sellaiseen virheeseen tai laiminlyöntiin, johon kaupungin korvausvelvollisuus voisi perustua.

Peruskouluissa ei säädetä kunnan korvausvelvollisuudesta oppilaille koulussa sattuneeseen vahinkoon perustuen lukuunottamatta ns. koulutapaturmaa. Koulupäivän aikana on mahdotonta järjestää sellaista valvontaa, että oppilaiden omaisuuteen kohdistuvat varkaudet / ilkivalta voitaisiin estää. Kaupungilla ei ole sellaista vastuuta koulun tiloissa olevasta oppilaiden omaisuudesta, josta seuraisi velvollisuus korvata koulupäivän aikana tapahtuneista varkauksista aiheutuneet vahingot.

Esitän, että hakijan oikaisuvaatimus tulisi hylätä.

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

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 10

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään edellä esitetyin perustein hylätä hakijan oikaisuvaatimus vahinkorahaston asiamiehen päätökseen § 48 / 2019.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
vahinkorahaston asiamies Hannele Nordman, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

11 § **Omavelkaisen takauksen myöntäminen Kiinteistö Oy Kehäsuoralle**

VD/5120/02.03.07/2019

ML/PvN/SB/HY-L

Kiinteistö Oy Kehäsuora on Vantaan kaupungin kokonaan omistama yhtiö, joka omistaa linja-autovarikot Tuupakassa ja Hakunilassa sekä Tuupakan varikon maa-alueen. Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisena toimialana on omistaa ja hallita tonttia 92-41-106-10 (Tuupakka) ja sillä olevia korjaamo- ja varasto- ja myymäläkäyttöön tarkoitettuja rakennuksia sekä hallita tiloja Savela, Palvovo, K4T6 ja Liikenne Sotungin kylässä sekä omistaa ja hallita niillä olevia rakennuksia.

Tausta

Vantaan kaupunginhallituksen iltakoulu linjasi 8.2.2016, että Hakunilan varikon toiminta päättyy elokuun lopussa 2019. Suunnitelmien mukaan purettavan Hakunilan varikon toimintoja varten rakennutetaan korvaava varikko Ojangon kaupunginosan (92) kortteliin 92203. Tontin omistaa kaupunki. Linja-autovarikon mahdollistava kaava (asemakaava ja asemakaavamuutos 920300 sekä tonttijako 92 Ojanko/ Ojangon erityisalueet) hyväksyttiin **kaupunginvaltuustossa** 13.11.2017 (§ 13). Asemakaavassa osa Ojangon lähivirkistysalueesta on muutettu noin 200 linja-autolle mitoitetuksi Itä-Vantaan linja-autovarikoksi. Kaavapäätös ei ole siitä tehdyn valituksen takia lainvoimainen.

Vantaan kaupungin toimialojen ja Kiinteistö Oy Kehäsuoran välillä neuvoteltiin varikon rakennuttamisesta yhtiön taseeseen siten, että yhtiö vuokraisi tontin kaupungilta pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella ja omistajana vuokraisi varikkotilat Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) osoittamien kilpailutuksen perusteella valittujen liikenteenharjoittajien käyttöön.

HSL:n hallitus on 21.11.2017 hyväksynyt osaltaan sopimuksen, jonka nojalla se sitoutuu vastaamaan kaikissa tilanteissa yhtiön katkeamattomasta ja täysimääräisestä vuokratulosta varikon käyttöönotosta lukien 1.1.2048 asti. Tämän mukaisesti HSL vastaa mm. siitä, että tilojen vuokrausaste on sovitulla tasolla ja siitä, että sen yhtiölle osoittama liikennöitsijä suorittaa vuokranmaksun sovitusti. Maksuviivästystilanteessa yhtiö on oikeutettu ennen muihin toimiin ryhtymistä vaatimaan erääntynyttä ja maksamatonta vuokrasuoritusta HSL:ltä, jolle siirtyy regressioikeus vuokralaista kohtaan.

Kiinteistö Oy Kehäsuoran hallitus käsitteli 20.12.2017 varikkojärjestelyitä. Hallitus päätti pyytää konsernistrategian mukaisen yleisjaoston ennakkosuostumuksen käynnistää Ojangon linja-autovarikon rakennuttamista koskevan projektin, solmia tonttia koskevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen kaupungin kanssa ja allekirjoittaa osaltaan HSL:n 21.11.2017 hyväksymän sitoumuksen. Lisäksi hallitus totesi, että kaupungin myöntämä omavelkainen takaus vakuudeksi 80 %:lle nostettavaa lainapääomaa on edellytys hankkeen rahoittamiselle. Hankkeen kustannusarvioksi todettiin 10 395 000 euroa (alv 0 %) ja toteutettavan varikon kapasiteetiksi linja-autopaikoilla laskien 160.

Yleisjaosto päätti 15.1.2018 (§ 12) antaa Kiinteistö Oy Kehäsuoralle ennakkosuostumuksen rakennuttaa Ojankoon enintään 200 linja-autolle mitoitetun varikon ja tähän liittyen allekirjoittaa osaltaan Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän 21.11.2017 hyväksymän sitoumuksen sekä solmia tonttia koskevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen kaupungin kanssa ja esityslistan liitteenä olleen luonnoksen mukaisen vuokrasopimuksen varikon käyttäjän kanssa. Yleisjaosto antoi yhtiölle ennakkosuostumuksen

jatkaa valmistelua ehdolla, että yhtiö ja kaupunki pääsevät sopimukseen siitä, että kaupunki korvaa yhtiölle mahdolliset syntyneet kulut tilanteessa, jossa kaupunginvaltuuston 13.11.2017 tekemä kaavapäätös hallintotuomioistuimessa kumottaisiin tai toteutus muutoin estyisi. Lisäksi yleisjaosto totesi, että rakennusprojektin käynnistämisen edellytyksenä on kaupungin omavelkainen takaus rahoituksen vakuudeksi sekä lisäksi Hakunilan varikon purkamista ja mahdollisesti pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevasta kustannusvastuusta sopiminen kaupungin ja yhtiön kesken.

Kaupungin ja yhtiön välinen sopimus menettelystä tilanteessa, jossa rakentamisen edellyttävä kaavapäätös hallintotuomioistuimessa kumottaisiin tai toteutus muutoin estyisi allekirjoitettiin 11.6.2018. Sopimusluonnos Hakunilan varikon purkamista ja mahdollisesti pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevasta kustannusvastuusta on yhtiön osalta hyväksytty 9.5.2019.

Omavelkaisesta takauksesta ja valtiontuesta

Konsernistrategian mukaan kaupunki myöntää takauksia pääsääntöisesti ainoastaan omille tytäryhteisöilleen. Takauksia myöntäessään kaupunki huomioi aina EU:n valtiontukisäännösten sekä soveltuvien kansallisten säännösten noudattamisen.

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä takaus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. Kuntalaissa tarkoitetun merkittävän taloudellisen riskin poistaa yhtiön lainanmaksukyvyn turvaava liikevaihto, jonka HSL on edellä kuvatuin tavoin taannut sekä negative pledge ja vakuuttamista koskevat vaatimukset. Riittävänä vastavakuutena voidaan puolestaan pitää rakennettavaan varikkoon vahvistettuja kiinnityksiä tilanteessa, jossa kaupungin takaus kattaa enintään 80 % investoinnista.

Valtiontukea koskevat reunaehdot ja puitteet määritellään Euroopan Unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107–109 artikloissa. Komissio on antanut tiedonannon EY:n perustamissopimuksen soveltamisesta valtiontukiin takauksina (2008/C 155/02, jäljempänä *tiedonanto*). Komissio katsoo, että kaikkien tiedonannossa mainittujen seuraavassa erikseen esitettyjen edellytysten (a–d) täyttyminen riittää osoittamaan, ettei takaus sisällä valtiontukea eikä toimenpiteestä ole ennakkoilmoitusvelvollisuutta.

a) Lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa

Komissio katsoo, että kyse on vaikeuksissa olevasta yrityksestä, jos yritys ei pysty omilla taikka omistajilta/ osakkailta tai luotonantajilta saaduilla varoilla pysäyttämään tappiollista kehitystä, joka johtaa lähes varmasti yrityksen toiminnan loppumiseen lyhyellä tai keskipitkällä aikavälillä, jos viranomaiset eivät puutu tilanteeseen.

Yhtiön kassavirta on vakaa ja sen liikevaihto vuonna 2018 oli 979 591,23 (2017: 950 600,44) euroa. Vuoden lopussa yhtiön kassavarat olivat 2 058 040,61 euroa. Yhteenlasketut edellisten tilikausien voittovarat ovat 1 995 009,66 euroa. Vuoden 2018 lopussa yhtiöllä ei ollut lainkaan pitkäaikaista velkaa. Yhtiön lainanmaksukyky on turvattu HSL:n 21.11.2017 hyväksymällä Ojangon varikon katkeamattoman vuokranmaksun takaavalla sitoumuksella.

Edellä Kiinteistö Oy Kehäsuoran taloudellista tilaa kuvaavien tunnuslukujen perusteella voidaan todeta,

ettei lainanottaja ole tiedonannossa tarkoitetulla tavalla taloudellisissa vaikeuksissa vaan, että yhtiön taloudellinen tilanne on hyvä.

b) Takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti

Takaus kohdistuu Kiinteistö Oy Kehäsuoran Ojankoon rakennettavaan enintään 200 linja-autolle mitoitettuun varikkoon, jonka kustannukseksi on arvioitu enintään 13 milj. euroa. Rahoitusjärjestelylle asetetaan 13 milj. euron enimmäismäärä, mikä vastaa hankkeen kokonaiskustannuksia ja mistä Vantaan kaupunki myöntää takauksen enintään 10,4 milj. eurolle.

Takauksen voimassaolo rajoitetaan 25 vuoteen, mikä on ajallisesti lyhyempi kuin HSL:n takaama katkeamaton vuokranmaksu.

c) Takaus ei kata enempää kuin 80 % lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä.

Vantaan kaupunki myöntää takauksen siten, että lainasitoumuksen osalta Vantaan kaupungin myöntämän takauksen osuus on enintään 80 %. Rahoitusjärjestelystä vähintään 20 % hankitaan yhtiön omilla vakuuksilla. Kun lainan määrä takaisinmaksun kautta vähenee, kaupungin takaama määrä pienenee samassa suhteessa siten, että takaus ei missään vaiheessa kata enempää kuin 80 % lainan kulloisestakin jäännöspääomasta.

Tiedonannossa määrätyin tavoin mahdolliset luottotappiot jakautuvat samassa suhteessa ja samalla tavalla siten, että kaupunki kantaa takausvastuunsa kautta tappioriskin enintään 80 %:sta laiminlyötyä määrää.

d) Takauksesta maksettava markkinaperusteinen hinta

Takausriskistä on tiedonannon mukaan yleensä perittävä takauksen kohteena olevaan määrään perustuva asianmukainen takausmaksu. Kaupunki perii yhtiöltä vuosittain takausprovision, jonka suuruus määräytyy kahdella eri vakuusmallilla kilpailutettujen rahoitustarjousten marginaalien välisenä erotuksena. Takausprovision tasoa tarkistetaan myöhemmin kulloistakin markkinatilannetta vastaavaksi.

Rahoituslaitoksilta pyydetään tarjouksia kahdella eri vakuusvaihtoehdolla. Ensimmäisessä vaihtoehdossa vakuutena on järjestely, joka sisältää kaupungin omavelkaisen takauksen 80 %:lle rahoitusjärjestelyn pääomasta ja loppuosalle (20 %) yhtiön omat rahoituslaitoksen hyväksymät vakuudet. Toisessa vaihtoehdossa vakuutena ovat täysimääräisesti yhtiön omat vakuudet ilman kaupungin takausta. Yhtiöltä peritään takausprovisiona määrä, joka vastaa lainamarginaalien erotusta saaduissa tarjouksissa mainittujen kahden vakuusvaihtoehdon välillä lainaehtojen (maturiteetti, lyhennysohjelma ja pohjakorko) ollessa muutoin yhteneväiset. Kuitenkin takausprovisiona peritään vähintään 0,5 %, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta. Takausprovisio on edellä kuvatulla järjestelyllä markkinaehtoinen ja eliminoi sen hyödyn, jonka kaupungin omavelkainen takaus nostettavan lainan edullisempina ehtoina muodostaisi. Takausprovision tasoa tarkistetaan asetettujen takausehtojen mukaisesti myöhemmin kulloistakin markkinatilannetta vastaavaksi.

Rahoitusjohtaja toteaa, että hankkeen toteuttamiseksi edellä esitystekstissä kuvatulla tavalla on välttämätöntä, että kaupunki myöntää Kiinteistö Oy Kehäsuoralle enintään 10,4 milj. euron suuruisen omavelkaisen takauksen. Takaus kattaa enintään 80 % hankkeen rahoitusjärjestelystä, joka on enimmillään yhteensä 13 milj. euroa.

Takaus myönnetään edellä selostetuilla tavoin noudattaen Euroopan Unionin valtiontukea koskevia reunaehtoja ja sääntöjä.

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 11

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle

a) myönnettäväksi Kiinteistö Oy Kesäsuoralle enintään 10,4 milj. euron määräinen Vantaan kaupungin omavelkainen takaus osana enintään 13 milj. euron määräistä rahoitusjärjestelyä. Jäljelle jäävä osuus rahoituksesta järjestetään Kiinteistö Oy Kehäsuoran omilla vakuuksilla. Takaus myönnetään Kiinteistö Oy Kehäsuoran Ojankoon rakennettavalle enintään 200 linja-autolle mitoitetulle varikolle. Takauksen voimassaolo on rajoitettu 25 vuoteen,
b) todettavaksi, että myönnettävien takausten piirissä on aina enintään 80 % lainan jäännöspääomasta,
c) että Kiinteistö Oy Kehäsuoralle myönnettävälle omavelkaiselle takaukselle vaaditaan vastavakuudeksi panttikirjat rakennettavaan varikkorakennukseen vahvistetuista kiinnityksistä,
d) että Kiinteistö Oy Kehäsuoralle myönnettävästä omavelkaisesta takauksesta peritään vuosittain takausprovisiona eri vakuusmallien välisten marginaalien erotuksen suuruinen takausprovisio, kuitenkin vähintään 0,5 %, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta,
e) että kaupunginhallitus oikeutetaan tarkistamaan takausprovision määrää myöhemmin komission tiedonannon (2008/C155/02) mukaisesti,
f) että Kiinteistö Oy Kehäsuoralta edellytetään panttauskieltosopimusta (negative pledge),
g) että Kiinteistö Oy Kehäsuoralta edellytetään Ojangon varikkorakennuksen täysarvovakuutuksen ottamista ja vakuutuksen voimassa pitämistä keskeytysvakuutuksineen koko takausvastuun ajan, ja
h) että Kiinteistö Oy Kehäsuoralle myönnettävä takaus pannaan täytäntöön kaupunginhallituksen erikseen hyväksymin tarkemmin ehdoin kuitenkin siten, että tässä päätöksessä todetut edellytykset toteutuvat.

Käsittely:
Merkittiin, että talousjohtaja Matti Ruusula poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
rahoitusjohtaja Pirjo van Nues, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

12 § **Vantaan kaupungin keittiöverkkoselvitys 2019**

VD/10009/00.01.02.06/2018

ML/TE/HY-L

Hankejohtoryhmä päätti 3.10.2018 keittiöverkkoselvityksen tekemisestä. Ammattikeittiöiden Suunnittelutoimisto Design Lime Oy (myöh. Design Lime) teki kevään 2019 aikana selvityksen, jossa selvitettiin Vantaan kaupungin keittiöiden nykytilanne sekä kartoitettiin tulevaisuuden vaihtoehtoja toteuttaa Vantaan koulujen ja päiväkotien ateriapalvelut. Projektin ohjausryhmässä oli edustus hankintakeskuksesta, tilakeskuksesta ja sivistystoimen toimialalta.

Selvityksen lähtötietoina oli käytössä keittiö- ja laiteluettelot vuodelta 2018, keittiökohtaiset lounasannosten määrät, ateriahinnat, kohteiden ruokalistat, päiväkotien uudiskohteiden listaus sekä Vantaan viralliset väestöennusteet ikäluokittain. Lisäksi Design Lime keräsi tietoa kiertämällä keittiöitä havaintokäynneillä.

Vantaalla valmistetaan päivittäin 45000 ateriaa, joista 30300 on koululounaita, 11600 päiväkotilounasta ja 3100 hoivapalveluannosta (lounaat ja päivälliset). Lisäksi valmistetaan aamu-, väli- ja iltapaloja. Suurin ateriapalveluntuottaja on Vantaa Tilapalvelut Vantti Oy. Muita palveluntuottajia ovat Fazer Food Service, Palmia Oy ja Attendo. Tällä hetkellä Vantaalla on 48 valmistuskeittiötä, joista 43 kouluissa, 2 päiväkodissa, 3 hoivapuolella (+ 2 palvelukeittiötä, jotka toimivat valmistuskeittiöinä).

Vantaan kaupungin koulujen ja päiväkotien keittiöiden nykytilanne on kriittinen. Nykyiset koulujen tuotantokeittiöt alkavat olla vanhoja ja toimivat tuotantokapasiteettinsa äärirajoilla. Keittiöt ovat aikaisemmin suunniteltu lähinnä oman koulun ateriatarpeita varten. Nykykeittiöiden tuotantokapasiteettia ei voi nostaa ilman mittavia peruskorjaustoimenpiteitä, laajennuksia ja laitehankintoja. Suurimmassa osassa keittiöitä tilat ja laitekanta ovat riittämättömät ja huonokuntoiset. Palvelukeittiöiden kunto ja varustetaso vaihtelevat suuresti. Osa keittiöistä on varsin hyvin varusteltuja, mutta suuri osa keittiöistä on vanhentumassa ja niiden laitteisto on elinkaarensa loppupäässä. Keittiöiden sisäinen ja ulkoinen logistiikka on monessa kohteessa haasteellinen.

Nykytilanteen analyysin tulosten pohjalta todettiin, että nykyisen mallin mukaisella toimintamallilla ei ole mahdollista jatkaa. Selvityksessä tutkittiin eri vaihtoehtoja ateriapalveluiden kehittämiseksi. Tulevaisuuden toimintamalliehdotuksiin ei otettu mukaan sosiaali- ja terveydenhuollon toimialaa, koska selvityksen tekoaikaan oli vielä maakunta- ja soteuudistus meneillään.

Selvityksessä tulevaisuuden toimintamallivaihtoehdoiksi esitettiin:

1. Säilytetään nykyisen keittiöverkoston rakenne, mutta muutetaan joidenkin parempikuntoisten koulujen keittiöiden toimintaperiaatteita ja tuotantomenetelmiä. Niiden ruoanvalmistus-kapasiteettia kasvatetaan valmistamalla toinen tuotantoerä iltapäivisin ensisijaisesti Cook & Chill (joidenkin tuotteiden kylmävalmistus) -tuotantotavoilla.
2. Yhden keskuskeittiön malli eli rakennetaan keskuskeittiö, johon keskitetään perusopetuksen, lukioiden sekä varhaiskasvatuksen aterioiden valmistus. Keskuskeittiön tuotantotapana olisi kylmävalmistus ja Cook & Chill. Nykyiset tuotantokeittiöt sekä palvelukeittiöt muutetaan kuumennuskeittiöiksi.
3. Vaihtoehto, jossa kaikki koulu- ja päiväkotiateriat tai ainakin osa aterioista ostettaisiin ulkopuolisilta toimijoilta. Kaikki koulujen ja päiväkotien keittiöt muutettaisiin kuumennus-keittiöinä toimiviksi palvelukeittiöiksi.

4. Vaihtoehto, jossa kaikki koulu- ja päiväkotiateriat tai ainakin osa aterioista ostettaisiin ulkopuolisilta palveluntuottajilta. He vastaisivat myös palvelukeittiöiden toiminnasta. Koulujen ja päiväkotien keittiöt muutettaisiin kuumennuskeittiöinä toimiviksi palvelukeittiöiksi.

Vaihtoehto 1:n todettiin olevan ainoastaan lyhytaikainen ratkaisu akuuttiin lisätuotantotarpeeseen. Koska lähtötietoina ei ollut keittiökohtaisia kustannuksia eikä vuosikustannuksia, niin vaihtoehtojen vertailu tehtiin lounasaterioiden hintaa vertaamalla. Keskuskeittiön lounasateria oli selvästi edullisempi kuin muiden vaihtoehtojen. Tästä huolimatta keskuskeittiöön investoimista ei pidetty suositeltavana vaihtoehtona. Keskuskeittiömallin valinnan kautta kaupunki sitoutuisi yhteen ratkaisumalliin vuosikymmeniksi. Ateriatuotannon keskittämisellä yhteen paikkaa on myös omat riskinsä. Suuri keskuskeittiö on kuin elintarviketehdas, joka vaatii henkilöstöltä erilaista prosessiosaamista kuin nykyisissä tuotantokeittiöissä, samoin johdolta.

Vaihtoehtojen 3. ja 4. osalta kaupungilla ei ole riittävää tietoa käytännön toimivuudesta eikä myöskään todellisesta hintatasosta. Tästä syystä esitetään vaihtoehtojen 3. ja 4. pilotointia.

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 12

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) merkitä tiedoksi Vantaan kaupungin keittiöverkkoselvitys 2019, ja
b) pilotoida vaihtoehtojen 3 ja 4 toimintamallit.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:
- Vantaan kaupungin keittiöverkkoselvitys 2019
- Esitys keittiöverkkoselvitys

Täytäntöönpano: hankintakeskus

Muutoksenhakuohje: a) 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto
b) 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
hankintajohtaja Tiina Ekholm, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaan kaupunki keittiöverkostoselvitys 2019–2030

YLEISTÄ

Hankkeen nimi:

Vantaan kaupunki keittiöverkostoselvitys

Raportin laatinut:

Merja Salminen, Design Lime Oy
Teija Lehtinen, Design Lime Oy

Projektin ohjausryhmä

Ekholm Tiina, hankintakeskus
Viinikari-Kauria Sirpa, hankintakeskus
Heikkilä Janne, hankintakeskus
Karjalainen Katja, hankintakeskus
Vuorenmaa Juha, tilakeskus
Wallenius Pekka, tilakeskus
Salo Pasi, tilakeskus
Aaltola Tarja, tilakeskus
Kivineva Eija, tilakeskus
Sojakka Jussi-Pekka, tilakeskus
Tanninen Eila, sivistystoimi
Riehunkangas Päivi, sivistystoimi
Malinen Laura, sivistystoimi

Tässä keittiöverkkoselvityksessä käytetään seuraavia termejä:

Tuotantokeittiö valmistaa aterioita omalle kohteelle sekä alueen palvelu- ja jakelukeittiöille.

Valmistuskeittiö valmistaa oman toimipaikkansa ateriat ja vähäisessä määrin lähikeittiöille. Tuotteet ja palvelut tarjotaan omissa asiakaspalvelutiloissa.

Keskuskeittiö valmistaa ja tuottaa tuotteita palvelukeittiöihin kuljetettavaksi. Tuotteita voidaan myös valmistaa ja tuottaa omaan tuotantoon valmistuskeittiön tavoin. Kuljetettavat tuotteet voidaan toimittaa kuumana, kylmänä tai jäähdytettynä.

Palvelukeittiössä jaellaan muualla valmistettuja aterioita; se voi olla **kuumennuskeittiö**, jossa kuumennetaan aterioita ja voidaan myös kypsentää energialisäkkeitä sekä valmistaa kylmiä lisäkkeitä; tai **jakelukeittiö**, jossa tarjotaan pääasiassa muualla kypsennettyjä ja valmistettuja tarjoilulämpimiä aterioita.

Toimituspiste on toimipaikka, jossa tarjotaan tuotanto- tai keskuskeittiössä valmistettua, kuumana tai kylmänä kuljetettua ruokaa. Paikan päällä ei ole ateriapalveluiden henkilökuntaa, vaan ruoan tarjoilusta ja astiahuollosta vastaa asiakas.

”Kypsennä ja tarjoa” -tuotantotapa (Cook and Serve) tarkoittaa sitä, että ruoka valmistetaan ja tarjotaan mahdollisimman pian ruoanvalmistumisen jälkeen. Jos ruoka kuljetetaan kuumana palvelukeittiöön tarjottavaksi, niin ruoan pakkauksen ja kuljetuksen tulee tapahtua mahdollisimman pian ruoan valmistumisen jälkeen huolehtien ruoan lämpösäilytyksestä.

”Kypsennä ja jäähdytä” -tuotantotapa (Cook and Chill) tarkoittaa sitä, että ruoka valmistetaan ja jäähdytetään välittömästi valmistumisen jälkeen ≤ +6 °C, kylmäsäilytetään +3 °C:ssa, kuljetetaan tarvittaessa huolehtien kylmäketjun katkeamattomuudesta kuumennuskeittiöön, kuumennetaan ≥ +70 °C, lämpösäilytetään ≥ +60 °C ja tarjotaan. Suositeltava ruoan tuotantotapa, kun ruokaa kuljetetaan.

Kylmävalmistus tarkoittaa sitä, että ruoka valmistetaan kylmistä raaka-aineista tai puolivalmisteista, kylmäsäilytetään +3 °C:ssa, kuljetetaan tarvittaessa kuumennuskeittiöön, kypsennetään ja tarjotaan asiakkaalle. Suositeltava ruoan tuotantotapa, kun ruokaa kuljetetaan.

Hajautettu ruoanjakelutapa tarkoittaa sitä, että kypsennettävät tai kuumennettavat tai jo tarjoiluvalmiit tuotteet kuljetetaan kuumennus-, palvelu- tai jakelukeittiöön, joissa jakelu tai tarjoilu tapahtuu.

Keskitetty ruoanjakelutapa tarkoittaa sitä, että valmis ruoka jaetaan keskitetysti esimerkiksi jakeluhihnalla asiakaskohtaisesti tarjottimelle tai annospakkaukseen. Ateriat kuljetaan asiakkaalle tarjotinvaunuissa tai annospakkauksissa.

Välitystavarat tarkoittavat elintarvikkeita, jotka toimitetaan palvelu- ja jakelukeittiöihin tuotteina. Välitystavaroista valmistetaan aamu- ja välipalat. Välitystavaroita ovat esimerkiksi maidot, leivät, levitteet, jogurtit, tomaatit, kurkut, hedelmät ja niin edelleen.

Energialisäke tarkoittaa aterianosaa, joka on joko perunaa / riisiä / pastaa jne.

Tavoite

Tämän projektin tavoitteena on selvittää, että mikä on kaupungin keittiöiden nykytilanne sekä kartoittaa tulevaisuuden vaihtoehtoja toteuttaa Vantaan koulujen ja päiväkotien ateriapalvelut.

Lähtötiedot ja aineisto

Selvityksen lähtötietoina on käytetty aineistoa, jota Design Lime on saanut hankintakeskuksen ja tilakeskuksen kautta. Lähtötietoina on ollut vuodelta 2018 keittiöiden luettelot ja laiteluettelot, keittiökohtaiset lounasannosten määrät, ateriahinnat, päiväkotien uudiskohteiden listaus sekä Vantaan kaupungin viralliset väestöennusteet ikäluokittain.

Ateriapalvelutuottajilta selvitystä varten saatiin eri kohteissa käytössä olevat ruokalistat Attendoa lukuun ottamatta. Vantilta saatiin koulujen valmistuskeittiöiden henkilöstömitoitukset sekä kuljetuslaatikkokohtaiset yksikköhinnat. Pyynnöistä huolimatta muilta ateriapalveluiden tuottajilta ei saatu tietoja henkilöstön eikä kuljetusten osalta. Kolmelta palveluntuottajalta saatiin hinnat (päiväkoti- ja kouluateria) toimintatavalle, jossa ateria toimitetaan ”portaille” valmiina.

Lisäksi aineistoa on kerätty kiertämällä keittiöitä havainnointikäynnillä. Koulujen keittiöt kierrettiin loka-marraskuussa 2018 kuntoarviointien yhteydessä. Tuolloin Design Lime kävi noin 55 keittiössä ja Tilakeskus noin 10 keittiössä. Päiväkotien keittiöt on kierretty pääsääntöisesti Tilakeskuksen toimesta, Design Lime kävi noin 25 päiväkotikeittiössä. Design Lime sai käyttöönsä Tilakeskuksen käynneistä laatiman yhteenvedon. Päiväkoteja, joihin on tulossa osakorjauksia, ei käyty havainnoimassa, kuten ei myöskään paviljonki- eikä ryhmäperhepäiväkoteja. Koulu- ja päiväkotien

keittiöiden lisäksi Design Lime on kiertänyt kolmessa hoivasektorin keittiössä (Myyrinkoti, Malminiitty, Korson vanhustenkeskus). Katriinan sairaalassa ja Simonkodissa ei käyty.

Kysyntäennuste

Kysyntäennusteen laatimista varten tilastotiedot on kerätty Vantaan kaupungin virallisesta väestöennusteesta vuosille 2018–2028. Ennusteessa on tarkasteltu erikseen varhaiskasvatuksen, perusopetuksen sekä ikääntyneiden (65+) ryhmiä.

Taulukko 1. Ennuste varhaiskasvatusikäisten lasten määrästä kehityksestä alueittain 2018–2028

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Muutos 10 vuodessa
Myyrmäki	3 692	3 668	3 765	3 803	3 853	3 904	3 981	4 074	4 142	4 180	4 201	509
Kivistö	1 023	1 154	1 250	1 401	1 546	1 707	1 855	1 996	2 148	2 285	2 405	1 382
Aviapolis	1 941	1 893	1 861	1 870	1 891	1 923	2 008	2 052	2 108	2 157	2 211	270
Korso	2 234	2 150	2 095	2 032	2 023	2 062	2 077	2 129	2 164	2 167	2 170	-64
Koivukylä	2210	2180	2148	2131	2115	2160	2202	2223	2244	2238	2232	22
Hakunila	2 289	2 233	2 195	2 202	2 179	2 197	2 208	2 247	2 268	2 267	2 267	-22
Tikkurila	2911	2999	3071	3182	3247	3335	3415	3478	3497	3484	3467	556
Alue tuntematon	150	151	150	144	139	146	155	176	186	195	203	53
Vantaa yhteensä	**16 443**	**16 424**	**16 538**	**16 763**	**16 992**	**17 435**	**17 901**	**18 375**	**18 756**	**18 973**	**19 154**	**2 711**

Varhaiskasvatusikäisen lasten määrän on ennustettu kasvavan noin 2700 lapsella seuraavan kymmenen vuoden tarkastelujakson aikana 2018–2028. Alueellisesti tarkastellen voimakkaimmin kasvavia alueita ovat Kivistö, Tikkurila, Myyrmäki ja Aviapolis. Muilla alueilla tilanne säilyy suurin piirtein ennallaan.

Taulukko 2. Ennuste perusopetusikäisten lasten määrän kehityksestä 2018-2028

suur	Ikä	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Vantaa yhteensä	6-11v	16230	16314	16452	16570	16523	16426	16345	16404	16541	16673	16995
Vantaa yhteensä	12-14v	7501	7748	7917	8229	8360	8527	8557	8486	8454	8515	8499
Vantaa yhteensä	**6-14v**	**23731**	**24062**	**24369**	**24799**	**24883**	**24953**	**24902**	**24890**	**24995**	**25188**	**25494**
Virallinen ennuste 2017		23807	24129	24477	24882	24974	25008	25084	25260	25436	25690	

Alakouluikäiset 6-11v, yläkouluikäiset 12-14v ja yhteensä 6-14v

Peruskouluikäisten lasten määrän ennustetaan kasvavan tarkastelujakson 2018–2028 aikana noin 1760 lapsella. Näistä alakouluikäisiä (6-11 v) on 765 lasta ja yläkouluikäisiä (12–14 v) 998 lasta.

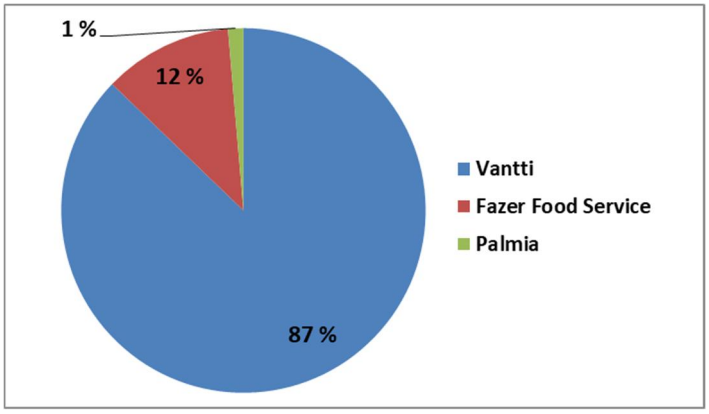
Ennusteiden yhteenvetona voidaan todeta, että varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa 10 vuodessa on noin 2700 lapsella. Lasten määrä vuonna 2018 on 16 443 ja ennusteen mukaan vuonna 2028 jo 19 154, joten kasvua on 16,4 %. Heistä arvioidaan osallistuvan varhaiskasvatuksen piiriin noin 70 % ikäluokan kokonaismäärästä. Ennusteen mukaan tällöin varhaiskasvatuksen tarpeen kasvu 10 vuodessa olisi noin 1900 lasta eli 11,5 %. Perusopetusikäisten lasten määrän kasvu 10 vuodessa olisi noin 1760 lasta 7,4 %.

Ikääntyneiden (65+ v.) määrän lisäys 10 vuodessa on noin 10 050 henkilöä, vuoden 2018 lähtötilanteen 33 920 henkilöstä kasvaen vuoteen 2028 mennessä 43 971 henkilöön. Kokonaisväestömäärään suhteutettuna yli 65 vuotiaiden osuuden on ennustettu kasvavan 15,2 prosentista 16,8 prosenttiin.

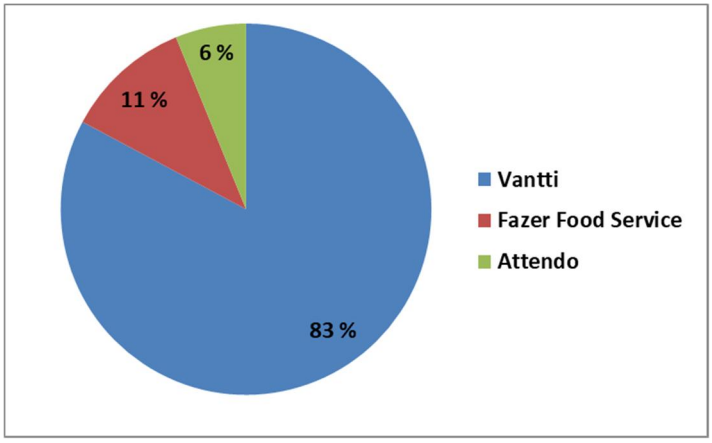
1 Nykytilan analyysi

Ateriapalvelujen nykyinen toimintatapa

Vantaan kaupungilla ateriapalveluntuottajina toimivat Vantaan Tilapalvelut Vantti Oy, Fazer Food Service, Palmia ja Attendo. Ateriapalveluita tuotetaan päiväkotien, koulujen, oppilaitosten, hoivakotien, palvelutalojen, Katriinan sairaalan sekä kotipalvelun asiakkaille. Arkipäivisin on ateriapalveluilla noin 43 500 asiakasta, joille valmistetaan päivittäin noin 45 000 ateriaa, lounasaterioiden lisäksi valmistetaan aamupaloja, välipaloja, päivällisiä ja iltapaloja. Edellä mainittujen kohteiden lisäksi aterioita tarjoillaan Vantaan kaupungin henkilöstöravintoloissa. Henkilöstöruokailu ei ole tämän selvityksen piirissä. Oheisissa kaavioissa esitetään ateriapalvelutuottajien osuuksien prosentuaaliset jakaumat asiakassegmenteittäin.



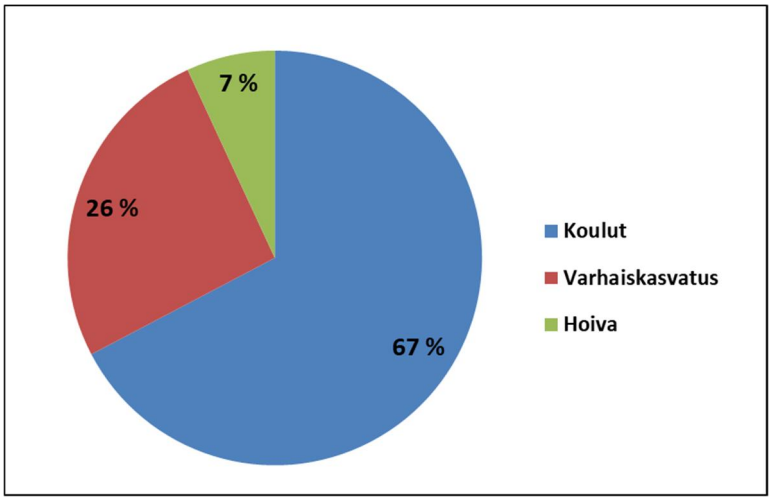
Kaavio 1. Koulujen ja päiväkotien lounasaterioiden prosentuaalinen jakauma ateriapalvelujen kesken.



Kaavio 2. Hoivasektorin aterioiden (lounas, päivällinen) prosentuaalinen jakauma ateriapalvelujen kesken. Aterioiksi on laskettu lounaat ja päivälliset sekä kotipalveluateriat.

Suurin osuus valmistettavista aterioista on koululounaita, niitä valmistetaan noin 30 300 annosta, noin 67 % päivittäisestä kokonaisateriamäärästä. Lounaiden lisäksi kouluissa valmistetaan välipaloja. Päiväkodeissa tarjoillaan noin 11 600 lounasateriaa (26 %). Lounaiden lisäksi päiväkodeissa valmistetaan aamupaloja ja välipaloja, sekä vuoropäiväkodeissa myös päivällisiä ja iltapaloja. Hoiva- ja hoitosektorin sekä kotipalvelun asiakkaille lounaita ja päivällisiä valmistetaan noin 3 100 annosta päivittäin (7 %), sekä lisäksi aamu-, väli- ja iltapalaa ja päiväkahvia.

Alla esitetyissä kaavioissa esitetään kaikkien ateriapalvelujen yhteenlaskettujen ateria- ja asiakasmäärien prosentuaalinen jakautuminen koulu-, päiväkoti- ja hoivasektoreiden kesken.



Kaavio 3. Päivittäisten ateriamäärien prosentuaalinen jakauma asiakasryhmittäin arkipäivisin koulujen toimintapäivinä. Aterioiksi on laskettu lounaat ja päivälliset.

Ruokalistojen suunnittelun perustana käytetään valtakunnallisia ravitsemussuosituksia ja käytössä on kuuden viikon kiertävät ruokalistat. Ruokalistoihin vaihtelua tuovat erilaiset teemat, joita järjestetään pitkin toimintavuotta, sekä erilaisiin juhlapyhiin liittyvät ruoat. Viikoittain listoilla esiintyy keitto-, pata/risotto/puuro-, laatikko/vuokaruokia sekä kastikkeellisia pääruokia.

Kouluissa ja oppilaitoksissa on päivittäin tarjolla kaksi lounasvaihtoehtoa, joista toinen on lakto-ovo-vegetaarinen kasvisruoka. Kerran viikossa kouluissa on kasvisruokapäivä. Lounaalla on aina tarjolla ruokajuomaksi rasvaton maito tai piimä, runsaskuituinen näkkileipä ja pehmeää rasvaa sisältävä kasvirasvalevite. Pääruoan lisäksi lounaaseen kuuluu aina joko salaatti tai tuorepala, salaatinkastikkeet ja hedelmä. Koululaisten lounaat koostuvat vaihtelevasti liha-, kala-, broileri- ja kasvisruoista.

Päiväkotilasten lounaat koostuvat vaihtelevasti liha-, kala-, broileri- ja kasvisruoista. Päivittäin on aina tarjolla kasviruokavaihtoehto sekä kerran viikossa kaikissa päiväkodeissa on kasvisruokapäivä. Päiväkotilounas sisältää pääruoan lisäkkeineen, salaatit/raasteet sekä salaatinkastikkeet, näkkileipää tai pehmeää leipää ja levitettä, maitoa, piimää tai vettä. Keitto- ja puuroaterioilla on tarjolla pehmeää leipää, levitettä, leikkelettä ja hedelmä. Keittolounaisiin sisältyy lisäksi tuorepala, puuroateriaan marjakeittoa. Välipaloina tarjotaan monipuolisesti ja vaihtelevasti mm. erilaisia marja- ja hedelmäpuuroja, leipää, jogurttia sekä kiisseleitä. Aina tarjolla on näkkileipää, levitettä ja maitoa. Päiväkodeissa aamiainen koostuu pääsääntöisesti puurosta tai leivästä. Leivän kanssa tarjotaan aina leikkelettä sekä tuorepalaa ja puuron kanssa tuoreannos. Iltaisin ja viikonloppuisin auki olevissa vuoropäiväkodeissa tarjotaan lisäksi myös päivällinen ja iltapala.

Hoivasektorin ympärivuorokautisen hoivan piirissä oleville asiakkaille (sairaalat ja tehostettu palveluasuminen) tarjoillaan aamiainen, lounas, päiväkahvi, päivällinen ja iltapala eli viisi ruokailukertaa päivässä. Ateriapalvelut noudattavat Valtion ravitsemusneuvottelukunnan Ravitsemushoitosuositusta sairaaloihin, terveyskeskuksiin, palvelu- ja hoitokoteihin sekä kuntoutuskeskuksiin, sekä Ravitsemussuositukset ikääntyneille – ohjetta. Ruokalistasuunnittelussa pyritään myös huomioimaan sesongit ja juhlapyhät, sekä viikonloppuisin on tarjolla ikäihmisiä miellyttäviä ruokalajeja. Ruokalistoilla kiertävät erilaiset keitto-, pata/risotto/laatikko/vuokaruoat sekä kastikkeelliset pääruoat. Lounaalla tarjoillaan myös salaattia ja jälkiruokaa. Päivällisruoat ovat pääsääntöisesti keittoja, laatikkoruokia tai puuroja, ja niitä täydennetään leikkeleellä, hedelmällä, kasvislisäkkeellä tai marjakeitolla Kaikilla aterioilla on tarjolla ruokajuomaa, leipää ja levitettä sekä aamu- ja iltapaloilla myös tuorepalaa, leikkelettä tai juustoa. Palvelutaloissa ja erilaisissa toimintakeskuksissa on tarjolla lounasta, tai toimipaikasta riippuen, lounaan lisäksi myös aamupalaa, päiväkahvit, päivällinen ja iltapalaa.

Ateriapalvelut tuottavat aterioita ”kypsennä ja tarjoa” eli cook-serve -tuotantotavan mukaisesti. Ateriat tarjotaan välittömästi tai pakataan kuljetukseen heti ruoan valmistumisen jälkeen ja kuljetetaan palvelukeittiöihin tarjottavaksi. Koulut, päiväkodit sekä muut ateriapalvelujen asiakkaat ruokailevat lounaan pääsääntöisesti samaan aikaa noin kello 10.30–12.30 välisenä aikana. Tämä tarkoittaa sitä, että aterioiden kuljettaminen palvelupisteisiin ja - keittiöihin tapahtuu lähes yhtäaikaisesti ja kuljetukseen tarvitaan useita kuljetusautoja. Koulu- ja päiväkotiaterioiden kuljettaminen tapahtuu hajautetun ruoanjakelutavan mukaisesti. Valmiit, kuumat ruoat pakataan GN -astioissa joko mustiin, kannellisiin lämpökuljetuslaatikoihin tai ruoankuljetusvaunuihin. Myös hoiva-ateriat jaetaan ja kuljetetaan pääsääntöisesti hajautetun ruoanjakelun mukaisesti, poikkeuksena Katriinan sairaalan osastojen aterioiden keskitetty jakelu sekä kotipalvelun yksittäin pakatut ateriat.

Tukkuliikkeet toimittavat palvelukeittiöiden tilaamat elintarvikkeet suoratoimituksina suurimpaan osaan palvelukeittiöistä. Myös maitotaloustuotteet, sekä useimpiin keittiöihin myös leipomotuotteet, tulevat suoratoimituksina.

Valmistuskeittiöt

Vantaalla on 43 tämän selvityksen piiriin kuuluvaa valmistuskeittiötä. Niistä 35 on perusopetuksen kouluissa, 3 lukioissa (Tikkurila suunniteltu palvelukeittiöksi) ja 3 toisen asteen ammatillisen koulutuksen oppilaitoksessa (Varia). Päiväkotien keittiöistä kaksi toimii valmistuskeittiöinä. Muut koulujen ja päiväkotien keittiöt toimivat palvelu- tai jakelukeittiöinä, 18 koulussa, yhdessä Variassa ja noin 135 päiväkodissa on palvelu- tai jakelukeittiö. Tässä lukumäärässä ei ole huomioitu ryhmäperhepäiväkoteja (15 kpl), avoimia päiväkoteja eikä paviljonkipäiväkoteja (2 kpl). Hoivasektorilla valmistuskeittiöitä on Katriinan sairaalassa, Myyrinkodissa, Simonkodissa sekä Malminiityn asumis- ja toimintakeskuksessa (suunniteltu palvelukeittiöksi, toimii valmistuskeittiönä) Korson vanhustenkeskuksen. Liitteessä 1 on esitetty Vantaan kaupungin valmistuskeittiöt ja niiden annosmäärät 9/2018.

Koulujen keittiöt, yleisluonnehdinta

Suurin osa koulujen keittiöistä on suunniteltu valmistuskeittiöiksi vain oman koulun aterioita varten, tai korkeintaan palvelemaan myös koulun yhteydessä tai välittömässä läheisyydessä olevaa päiväkotia. Keittiöt on aikanaan suunniteltu nykyisiä tuotantomääriä huomattavasti pienempien annosmäärien valmistamiseen. Vuosien varrella keittiöihin on keskitetty lisää päiväkotien sekä

palvelukeittiöinä toimivien koulujen aterioiden valmistusta, jolloin sekä tilat että laitekanta ovat riittämättömät. Usean keittiön laitekapasiteettia on lisätty.

Kylmähuoneet ja muut varastotilat ovat usein riittämättömiä tuotantomääriin ja lähetettävien annosten määrään nähden. Kylmä- ja pakastehuoneet ovat useassa kohteessa vanhoja, joissakin ne sijaitsevat eri kerroksessa kuin keittiö. Monessa keittiössä ei ole varsinaista dieettikeittiötilaa vaan dieettien valmistus tapahtuu perustuotannon kanssa samassa tilassa. Joistain keittiöistä puuttuu asianmukainen työpiste salaattien valmistamiseen.

Lähes kaikista keittiöistä puuttuvat varsinaiset ruokien jakeluun ja pakkaukseen tarvittavat tilat. Ruokia pakataan käytävillä, tuotantoalueilla, ruokasaleissa ja tuulikaapeissa. Kuljetusvaunuille ja -laatikoille ei ole tilaa. Useassa keittiössä laatikoita säilytetään tuulikaapissa, eteistilassa, kuiva-ainevarastossa tai tuotantoalueella vaunuille, pöydille tai kaappien päälle pinottuina.

Keittiöiden sisäinen ja ulkoinen logistiikka on usein huono. Tulevan ja lähtevän reitit risteytyvät kun keittiöihin johtaa vain yksi ovi sisään/ulos. Lastauslaituria ei useimmiten ole, vaan logistiikka-autot lastaavat/purkavat kuormat perälaitanostimen avulla. Keittiöihin, joihin ovelle johtaa portaat, on rakennettu luiska. Tosin vaikeissa sääolosuhteissa talvisin kulku luiskilla on haasteellista. Monen koulun kohdalla logistiikka-autot joutuvat ajamaan koulujen piha-alueiden tai lasten kulkureittien läpi. Kuljetusten lisääntyessä turvallisuusnäkökohtien huomioiminen on yhä haasteellisempaa.

Vantaalla valmistuskeittiöiden kunto ja varustelutaso vaihtelevat suuresti. Keittiöiden joukossa on muutamia varsin hyvin varustettuja ja kohtuullisen hyväkuntoisia keittiöitä. Suurin osa keittiöistä on kuitenkin vanhentumassa ja niiden sekä tilat että laitteisto ovat lähestymässä elinkaarensa loppupäätä. Joissain kohteissa on myös mahdollisia sisäilmaongelmia. Ateriatuotantoa nykyisten keittiöiden tiloihin ei voida lisätä ilman mittavia uudelleenjärjestelyjä ja/tai toiminnan muutoksia.

Hoivapuolen aterioita valmistavat keittiöt, yleisluonnehdinta

Hoivasektorin valmistuskeittiöitä on 4. Ne ovat Katriinan sairaalan ravintokeskus, Myyrinkodin ja Simonkodin keittiöt sekä Malminiityn asumis- ja toimintayksikön keittiö. Korson vanhustenkeskuksen keittiö on suunniteltu jakelukeittiöksi, mutta nykyinen palveluntuottaja myös valmistaa ruokaa tiloissa. Kohde on menossa kilpailutukseen ja jatkossa se toimii taas jakelukeittiöinä.

Katriinan sairaalassa on 8 osastoa (yht. 163 potilaspaikkaa) sekä päiväsairaala. Sairaalan keittiöstä ateriat toimitetaan osastoille keskitetysti jaettuna sekä lähetetään osastojen tilaamat tuotevälistystavarat. Myyrinkodissa on kolme 23 paikkaista hoivakotia. Hoivakotien lisäksi Myyrinkodissa sijaitsee päivätoimintayksiköt vammaisille ja ikääntyneille sekä kuntoutuspalveluja. Simonkylän vanhustenkeskuksessa toimii kaksi 22 paikkaista tehostetun palveluasumisen pitkäaikaisyksikköä sekä lyhytaikaishoidon yksikkö. Lisäksi keskuksessa järjestetään kuntouttavaa päivätoimintaa. Näissä edellä mainituissa keittiöissä valmistetaan ruokaa ulosläheteettäväksi useisiin erilaisiin pienempiin kohteisiin kuten palvelutaloihin, toimintakeskuksiin sekä kotiaterioita. Korson vanhuskeskuksessa operaattorina toimii Attendo. Keskuksessa on 50 paikkainen hoivakoti, joka tarjoaa pitkäaikaista tehostettua palveluasumista. Malminiityn asumis- ja toimintakeskus on kaksi pitkäaikaisen tehostetun palveluasumisen hoivakotia sekä vammaisten palvelukeskus, joka järjestää asiakkaille päivä- ja työtoimintaa. Malminiityn ateriapalveluista vastaa Fazer Food Service.

Taulukossa 3. on esitetty hoivasektorin keittiöt ja niiden asiakkaat. Annosmäärät ovat lounasannosten keskiarvoja arkipäivisin.

Taulukko 3. Hoivasektorin keittiöt

Hoito- ja hoivasektorin keittiöt	lounaita arkipäivisin (keskiarvo)
Katriinan sairaala	
Osastot ja päiväsairaala	200
Kotiateriat	150
Ruokasali	50
Myyrinkoti	100
Kotiateriat	180
Ruokasali	50
Ruukkukujan toimintakeskus	10
Kastanjakoti	10
Myyrmäen toimintakeskus	40
Pähkinärinteen palvelutalo	55
Raikupolun palvelutalo	25
Käenkukan toimintakeskus	20
Koivukylän palvelutalo	40
Hakunilan päivätoiminta	20
Heporinteen palvelutalo	30
Koivukylän vaikeavammaisten p	10
Metsotien palvelutalo	40
Viidakkokujan asumisyksikkö	10
Simonkoti	120
Kotiateriat	170
Ruokasali	20
Suopursun palvelutalo	40
Koivukoti 1 ja 2	20
Veturipolun palvelutalo	40
Simonkylän päivätoimintakesku	30
Ratamokoti	25
Tavitie	10
Muut:	
Attendo Korso	50
Attendo Kivistö 20	20
Fazer Food Service Malminiitty 1	100
Fazer Food Service Diakonissalai	18
Peijas Ravioli 37	37
Yhteensä	1740

Palvelukeittiöt

Tuotantokeittiössä valmistetaan aterioita edelleen toimitettavaksi palvelu- ja jakelukeittiöihin. Vantaan alueella tällaisia koulujen ja oppilaitosten, päiväkotien sekä hoito- ja hoivalaitosten yhteydessä toimivia palvelu- ja jakelukeittiöitä on noin 155 (syksy 2018). Toimintatavoiltaan ne ovat osittain erilaisia. Useimmiten niissä, tyypillisesti esim. koulujen ja päiväkotien palvelukeittiöissä,

valmistetaan aterian lisäkkeet. Paikan päällä kypsennetään energialisäkkeet ja kappaletavarat sekä valmistetaan salaatit ja mahdolliset välipalat, päiväkodeissa valmistetaan myös aamupalat. Palvelukeittiöiden lisäksi on jakelukeittiöitä, joissa ei lainkaan valmisteta aterian komponentteja, vaan näihin ateriakokonaisuudet toimitetaan tarjoiluvalmiina. Sekä palvelu- että jakelukeittiöissä laitetaan ateriat tarjolle sekä huolehditaan asiakaspalvelusta ja astiahuollosta. Poikkeuksena hoito- ja hoivapuolen toimituspisteet, joissa huolehditaan ainoastaan tarjoilusta, esim. sairaalan ja hoivakotien osastot.

Palvelu- ja jakelukeittiöissä tarvittava laitekanta ja varustus riippuvat paljolti keittiön toimintatavasta. Palvelukeittiön, jossa valmistetaan aterian lisäkkeitä ja kypsennetään tuotteita, tulee olla varustettu asianmukaisin ja kapasiteetiltaan oikein mitoitetuin laittein ja kylmäsäilytystiloin. Vastaavasti jakelukeittiöön ei tarvita varsinaisia ruoanvalmistuslaitteita, kylmäsäilytystilat riittävät varustukseksi. Kaikkien keittiöiden tulee kuitenkin olla varustettu tarkoituksenmukaisella laitteistolla sekä ruoan tarjoilua että astiahuoltoa varten. Ruokien kuljettamiseen tuotantokeittiöistä palvelukeittiöihin tarvitaan lämpö- ja kylmäkuljetusvaunuja sekä termolaatikoita.

Vantaalla palvelukeittiötilojen kunto ja varustelutaso vaihtelevat suuresti. Palvelukeittiöiden joukossa on joitakin varsin hyvin varustettuja ja hyväkuntoisia keittiöitä. Suuri osa keittiöistä on kuitenkin jo vanhentumassa ja niiden laitteisto on lähestymässä elinkaarensa loppupäätä. Osa nykyisistä palvelukeittiöistä on toiminut aiemmin valmistuskeittiönä. Muutoksia tehtäessä ei näiden keittiöiden tiloja ja toiminnallisuutta ole muutettu, joten keittiöissä on nykytoimintaan nähden hukkaneliöitä ja osa laitteista on jopa vajaakäytössä. Vastaavasti joidenkin keittiöiden työskentelytilat ja laitekapasiteetti ovat riittämättömät nykyisiin asiakasmääriin nähden. Monessa toimipisteessä ongelmana ovat liian pienet ja/tai huonokuntoiset kylmäsäilytystilat.

Logistiikka on haasteellista monessa kohteessa. Kuljetusauto ei pääse ajamaan keittiöiden ovelle, vaan tuotteet pitää tuoda vaunulla tai kantaen lasten leikkipihan läpi. Monesti keittiöiden sisäänkäynti on portaiden päässä, tällöin vaunukuljetus ei ole mahdollista, vaan kaikki tuotteet pitää tuoda kantamalla.

Yhteenvetona palvelukeittiöiden kohdalla voidaan todeta, että lähitulevaisuudessa keittiöiden laitekanta on vanhenemassa ja lähivuosina korjausinvestointien tarve on suuri.

Ateriapalveluhenkilöstö

Tätä selvitystä varten käytössä oli ainoastaan Vantin valmistuskeittiöissä työskentelevän henkilöstön määrä ja työtunnit. Vantin palvelukeittiöiden, sekä muissa ateriapalveluissa työskentelevän henkilöstön kokonaismäärästä eikä työtunneista saatu tietoja. Tässä selvityksessä myöhemmin vertailtavissa vaihtoehtoisissa malleissa palvelukeittiöiden henkilöstön määrä ja työtunnit pysyvät suurin piirtein samana.

Vantilla ateriapalvelussa työskentelee ruokapalveluesimiehiä, palveluohjaajia, kokkeja, ruoka-palveluvastaavia, ruokapalvelutyöntekijöitä ja palvelutyöntekijöitä. Päivittäinen työaika on pääsääntöisesti kaikilla työntekijöillä kello 6:30/7:00–14:30/15:00 lukuun ottamatta hoivapuolen keittiöitä.

Yhteenveto nykytilan analyysista keittiöiden tilojen ja laitteiden osalta

Vantaalla tuotantokeittiönä ylläpidettäviä ruokaa valmistavia keittiöitä on 48. Näissä kaikissa keittiöissä tarvitaan monipuolisesti erilaisia ruoanvalmistuslaitteita, joiden vuosittaiset ylläpito- sekä vanhojen laitteiden korvausinvestointikustannukset ovat huomattavat. Laitteiden ikääntyessä huolto- ja varaosakustannukset kasvavat merkittävästi. Vantaan valmistuskeittiöt alkavat ylipäätään olla melko vanhoja. Tilojensa puolesta peruskorjauksen tarpeessa on useita koulujen keittiöitä. Parhaillaan peruskorjauksessa, laajennus- tai uudisrakennuskohteena ovat kuuden koulun keittiöt. Jokiniemen koulu on hankesuunnittelussa. Lisäksi joihinkin kouluihin on suunniteltu keittiöihin osakorjauksia. Korson, Vantaankosken ja Tuomelan koulujen osalta on tehty päätös toiminnan lopettamiseksi.

Nykyiset koulujen tuotantokeittiöt ovat tuotantokapasiteettinsa äärirajoilla. Tuotantomääriä niihin ei voida lisätä ilman mittavia peruskorjaustoimenpiteitä ja laitehankintoja. Nykyisistä keittiöistä ei myöskään pystytä vastaamaan kysyntäennusteiden mukaiseen ateriamäärien kasvuun. Keittiöverkosto on haavoittuvainen, koska väistöjen tai muiden mahdollisesti pikaisestikin ilmenevien poikkeusjärjestelyiden toteuttaminen on vaikeaa. Laitteistot kokonaisuudessaan, tai ainakin tärkeimmät tuotantolaitteet sekä astianpesun laitteet ovat elinkaarensa lopussa useassa koulussa. Monen koulun kohdalla myös tilat ja pinnat tarvitsevat pikaisia korjauksia. Seuraavan kymmenen vuoden tarkastelujaksolla onkin odotettavissa hyvin suuria korjaus- ja korvausinvestointeja jos nykymuotoista toimintaa ylläpidetään

Tässä selvityksessä ei ole laskettu palvelukeittiöihin tarvittavia laitekorvausinvestointeja jos nykymuotoista toimintaa jatketaan.

Keittiölaitteiden elinkaareksi voidaan laskea noin 10–12 vuotta. Tässä selvityksessä nykymuotoisen toiminnan jatkuessa on korvausinvestointien kustannuksia laskettaessa huomioitu vain ne laitteet, jotka ovat välttämättömiä nykykapasiteettien mukaisen ruokatuotannon ylläpitoon. Näitä laitteita ovat padat, uunit ja välttämättömimmät kylmälaitteet. Korvausinvestoinnit on laskettu sen mukaan, että laite uusitaan jos se on hankittu ennen vuotta 2009, ja/tai laitteessa on ilmennyt paljon vikoja. Kuitenkin korvausinvestointeja arvioitaessa on käytetty myös harkintaa, esim. vähäisemmällä käytöllä olevia hyväkuntoisia laitteita ei ole laskettu uusittavaksi vaikka ne olisivat vanhempia kuin edellä esitetty. Näissä laskelmissa ei ole huomioitu keittiön muita laitteita, tarjoilun tai astianpesun laitteistoja eikä kalusteita. Näiden osalta ylläpitoa ja korvausinvestointeja on joka tapauksessa tehtävä vaikka keittiön toimintatavat ja – periaatteet muutettaisiin.

Tässä selvityksessä laitekustannuksia laskettaessa on käytetty laitetoimittajien vuoden 2017/2018 tuotekuvastohintoja. Laitteiden hinnat on laskettu ilman arvonlisäveroa (alv 0 %). Yksittäisten laitteiden hinnoissa ei ole huomioitu asennuksen vaatimia LVIS- eikä rakennusteknisiä töitä. Selvityksessä ei myöskään ole huomioitu laitteiden mahdollisia siirtoja keittiöstä toiseen.

Taulukko 4. Perusopetuksen ja lukioiden tuotantokeittiöihin tarvittavat tuotanto- ja kylmälaitteiden korvausinvestoinnit, jos toimintaa jatkettaisiin nykymuotoisena.

Perusopetus ja lukiot Laite	kpl
Kylmäkaappeja	15
Pakastekaappeja	23
Yhdistelmäkaappeja	3
Pikajäähdytyskaappeja	13
Monitoimiuuneja	59
Patoja	42
Painekeittokaappeja	4
Hinta yhteensä € alv 0%	2 027 400

Perusopetuksen ja lukioiden keittiöihin tarvittavien tuotanto- ja kylmälaitteiden korvausinvestointien kustannukset ovat noin 2 027 t/€ ilman alv. Tässä summassa ei ole huomioitu, eikä siihen sisälly lakkautettavia kohteita, jo käynnissä olevia, tai suunniteltuja peruskorjauksia ja uudiskohteita, joita tehdään seuraavien koulujen kohdalla:

Havukosken koulu - peruskorjauksessa
Rajatorpan koulu - uudisrakennus
Hämeenkylän koulu - uudisrakennus
Jokiniemen koulu – hankesuunnitelma käynnissä
Leppäkorven koulu – laajennuskohde
Västersundoms skola – uudelleen järjestelyt
Tuomelan koulu - lopetetaan
Korson koulu - lopetetaan
Vantaankosken koulu- lopetetaan
Vaskivuorenlukion ruokasali ja keittiölaajennus

Taulukko 5. Toisen asteen ammatillisen koulutuksen oppilaitosten (Variat) tuotantokeittiöihin tarvittavat tuotanto- ja kylmälaitteiden korvausinvestoinnit, jos toimintaa jatkettaisiin nykymuotoisena.

Variat Laite	kpl
Kylmäkaappeja	1
Pakastekaappeja	2
Yhdistelmäkaappeja	2
Pikajäähdytyskaappeja	2
Monitoimiuuneja	11
Patoja	8
Painekeittokaappeja	1
Hinta yhteensä € alv 0%	347 100

Toisen asteen ammatillisen koulutuksen oppilaitosten (Variat) tuotantokeittiöihin tarvittavat tuotanto- ja kylmälaitteiden korvausinvestoinnit ovat noin 347 000 € (alv 0 %) jos toimintaa jatkettaisiin nykymuotoisena. Perusopetuksen ja lukioiden keittiöihin tarvittavien tuotanto- ja

kylmälaitteiden korvausinvestointien kustannukset ovat noin 2 027 t/€ (alv 0 %), joten yhteensä koulujen ja oppilaitosten korvausinvestoinnit ovat noin 2 348 t/€ (alv 0 %).

Hoivasektorin keittiöissä tuotanto- ja kylmälaitteiden korvausinvestointikustannukset ovat noin 218 500 € (alv 0 %) nykymuotoista toimintaa jatkettaessa muiden kohteiden paitsi Simonkodin osalta. Simonkotiin ei ole laskettu lainkaan korvausinvestointeja, koska Tilakeskuksen mukaan nykyinen keittiötoiminta ajetaan alas lähivuosien aikana (rakennuksen purku). Tällöin ateriat voitaisiin valmistaa Myyrinkodin keittiössä ja kuljettaa kylmänä Simonkodin tulevaan palvelukeittiöön.

Taulukko 6. Yhteensä tuotantokeittiöihin tarvittavat tuotanto- ja kylmälaitteiden korvausinvestoinnit, jos toimintaa jatkettaisiin nykymuotoisena.

Korvausinvestoinnit	€ alv 0%
Perusopetus ja lukiot	2 027 400
Variat	347 100
Hoivayksiköt ja sairaala	218 500
Hinta yhteensä € alv 0%	2 593 000

Yhteensä valmistuskeittiöihin tarvittavat tärkeimpien tuotantolaitteiden korvausinvestoinnit ovat noin 2 593 t/€ jos nykymuotoista toimintaa ylläpidetään. Lukuun ei sisälly muiden laitteiden korvausinvestointeja mm. tarjoilun, astianpesun, esivalmistuslaitteiden tai kalusteiden osalta. Palvelukeittiöihin tai mahdollisesti joihinkin toimituspisteisiin tarvittavia korvausinvestointeja ei ole laskettu tässä vaihtoehdossa, jossa nykymuotoista toimintaa jatkettaisiin.

Nykymalli vahvuudet ja haasteet

NYKYMALLI - VAHVUUDET

Asiakas

- paikallinen asiakastuntemus
- asiakkaan yksilöllisyyden huomioiminen helpompaa

Henkilöstö

- ammattitaitoinen henkilöstö, yhteensä paljon erilaista osaamista

Prosessit

- tutut, toimivat ruokatuotantoprosessit, ateriaprosessit, ruoanjakeluprosessit
- kuljetusmatkat kohtuullisen lyhyitä

Talous

- riskienhallinta jaettu
- useampi valmistuskeittiö mahdollistaa ruokatuotannon toteuttamisen asiakasryhmittäin, mm. hoiva-aterioiden valmistamisen keskittäminen

NYKYMALLI - HAASTEET

Asiakas

- eri ruokapalvelut, palvelujen tasalaatuisuus

Henkilöstö

- henkilöstön eläköityminen, henkilöstön saatavuus, kilpailu samoista työntekijöistä ateriapalveluja tuottavien yritysten kanssa
- mahdollinen muutosvastarinta

Prosessit

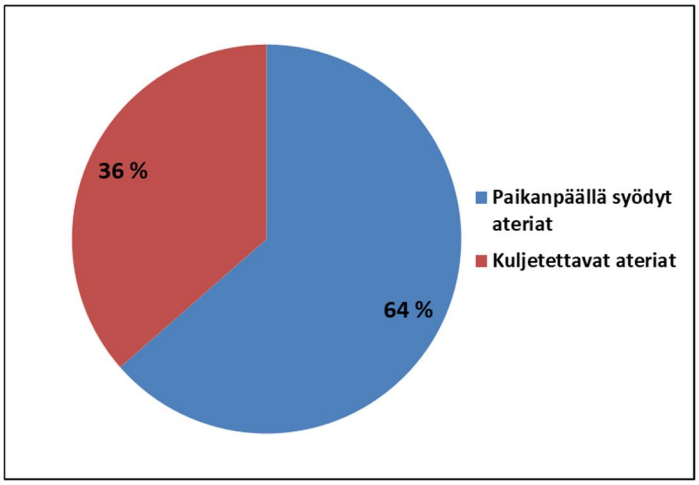
- keittiöiden tilat ja laitteet eivät vastaa nykyiseen tarpeeseen (suunniteltu pienemmille oppilasmäärille, ei suunniteltu lähettäviksi keittiöiksi)
- sisäinen ja ulkoinen logistiikka useimmiten haasteellinen
- heikko tuotantotilojen muuntojoustavuus
- hävikin minimoiminen
- aikatauluriippuvuus valmistuksessa, kuljetuksessa ja tarjoilussa
- lämpötilojen hallinta

Talous

- nykyisten keittiöiden kapasiteetti ei riitä kattamaan kasvuennusteita
- vanhenevat keittiöt, keittiöiden peruskorjaustarve kasvaa, huoltokustannukset nousevat, korvausinvestointikustannukset nousevat
- resurssien vajaakäyttö (tilat, laitteet)
- niukkenevat taloudelliset resurssit

Kuljetukset

Arkipäivisin koulujen toiminta-aikana päivittäin valmistettavien aterioiden määrä on noin 45 000 annosta. Tästä ateriamäärästä noin 28 600 annosta nautitaan tuotantokeittiön yhteydessä ruokasalissa tai hoivaosastoilla. Muualla tarjottavaksi kuljetetaan noin 16 400 annosta. Kaikkien ateriapalvelutuottajien aterioiden hinnat sisältävät kuljetusmaksut. Tätä selvitystä varten ei saatu tietoja vuosittaisista kuljetuskustannuksista.



Kaavio 5. Kuljetettavien ja paikan päällä nautittujen aterioiden prosentuaalinen jakauma.

Ateriapalvelujen ruokien kuljetukset tapahtuvat pääasiassa ulkopuolisten kuljetusyrittäjien toimesta kuljetussopimusten perusteella. Käytettävien ajoneuvojen on sovelluttava ruokien ja elintarvikkeiden

kuljetukseen sekä vastattava omavalvonnan edellyttämiä hygieniavaatimuksia. Ruoankuljetukset tapahtuvat vaunuissa ja kuljetuslaatikoissa, jotka suojaavat ruokia lämpötilojen muutoksilta ja estävät hygieenisen laadun heikentymistä.

Kuljetettava ruoka siirretään heti valmistuksen jälkeen kuljetuslaatikoihin ja/tai – vaunuihin. Lämpimänä kuljetettavan ruoan tulee olla yli +60 ºC kun se saapuu kuljetettavaan kohteeseen. Kylmänä tarjottavien tuotteiden, kuten esim. salaattien, lämpötilan tulee olla vastaanottopaikkaan saapuessaan enintään +6 ºC. Muiden elintarvikkeiden kohdalla noudatetaan niille suositeltuja säilytyslämpötiloja. Lämpötilojen ylläpito on haasteellista, kun kahta eri lämpötilaa (yli + 60 astetta ja alle +6 astetta) yritetään ylläpitää kuljetuksen aikana. Ateriapalvelut noudattavat kuljetustensa osalta omavalvontaohjeistuksiaan.

2 Vaihtoehtoiset esitykset tulevaisuuden toimintamalliksi

Nykytilanteen analyysin tulosten perusteella todettiin, että nykyisen mukaisella toimintamallilla ei ole mahdollista jatkaa. Suuri osa nykyisistä valmistuskeittiöistä alkaa olla elinkaarensa loppupäässä sekä tilojensa että laitteistonsa puolesta. Keittiöiden tuotantokapasiteetit ovat jo nykyisellään aivan täynnä, joten ne eivät pysty vastaamaan kysyntäennusteen mukaiseen ruokailijamäärien kasvuun ilman peruskorjauksia ja keittiölaajennuksia. Tämän vuoksi tutkittiin eri vaihtoehtoja Vantaan kaupungin keittiöverkoston kehittämiseksi. Hoiva-aterioiden uudet tuotantoselvitykset jätettiin tämän vertailun ulkopuolelle (SOTE-uudistusprosessi kesken 1/2019).

Vaihtoehdoiksi esitettiin:

1. Säilytetään nykyisen keittiöverkoston rakenne, mutta muutetaan joidenkin parempikuntoisten koulujen keittiöiden toimintaperiaatteita ja tuotantomenetelmiä. Niiden ruoanvalmituskapasiteettia kasvatetaan valmistamalla toinen tuotantoerä iltapäivisin ensisijaisesti Cook & Chill (joidenkin tuotteiden kylmävalmistus) -tuotantotavoilla (VE 1).
2. Yhden keskuskeittiön malli, eli rakennetaan keskuskeittiö johon keskitetään perusopetuksen, lukioiden sekä varhaiskasvatuksen aterioiden valmistus. Keskuskeittiön tuotantotapana olisi kylmävalmistus ja Cook & Chill. Nykyiset tuotantokeittiöt sekä palvelukeittiöt muutetaan kuumennuskeittiöiksi.
3. Vaihtoehto, jossa kaikki koulu- ja päiväkotiateriat tai ainakin osa aterioista ostettaisiin ulkopuolisilta toimijoilta. Kaikki koulujen ja päiväkotien keittiöt muutettaisiin kuumennuskeittiöinä toimiviksi palvelukeittiöiksi.
4. Vaihtoehto, jossa kaikki koulu- ja päiväkotiateriat tai ainakin osa aterioista ostettaisiin ulkopuolisilta palveluntuottajilta. He vastaisivat myös palvelukeittiöiden toiminnasta. Koulujen ja päiväkotien keittiöt muutettaisiin kuumennuskeittiöinä toimiviksi palvelukeittiöiksi.

Kaikissa vaihtoehdoissa on huomioitava kaupungin valmiussuunnitelma ja sen edellyttäminen keittiöiden toiminta. Koska kaupungissa on vielä monta pientä palvelukeittiöitä tai toimituspistettä, joihin ruoka on toimitettava kuumana, niin niiden ruoka tuotetaan ja kuljetetaan kuumana näistä valmiussuunnitelman keittiöistä.

2.1 Vaihtoehto 1 (VE1): Nykyinen keittiöverkosto säilytetään mutta toimintatapoja muutetaan, osassa kouluja ryhdytään valmistamaan kahta tuotantoerää

Tämä vaihtoehto poikkeaa vain vähän nykytilanteesta. Säilytetään nykyisen keittiöverkoston rakenne, mutta muutetaan joidenkin parempikuntoisten koulujen keittiöiden toimintaperiaatteita. Tiloiltaan ja laitteiltaan tähän muutokseen parhaiten soveltuvien koulujen keittiöissä ryhdytään lounasajan jälkeen valmistamaan toista tuotantoerää Cook & Chill (ja kylmävalmistus-tuotantotavoilla). Näistä keittiöistä kylmä ruoka toimitetaan koulujen palvelukeittiöihin. Näin voidaan toimia kaikkein huonokuntoisimpien koulujen valmistuskeittiöiden kanssa, joiden keittiöt muutetaan kuumennuskeittiöiksi. Samoin toimitaan niiden päiväkotien kanssa, joiden ateriat nykyisin lähetetään näistä kouluista. Muut koulut jatkavat valmistuskeittiöinä valmistaen oman koulunsa sekä lähialueensa päiväkotien päivittäiset ateriat kuten nykyisinkin.

Mallilla saavutettavissa olevat hyödyt ovat lähinnä siinä, että kaikkien huonokuntoisimmissa koulujen keittiöissä voitaisiin jatkaa toimintaa palvelukeittiönä ilman mittavia peruskorjaustoimenpiteitä. Ratkaisu on kuitenkin vain väliaikainen, jonka avulla voidaan päästä muutama vuosi eteenpäin. Ratkaisumallilla saatteisiin helpottaa järjestelyjä myös väistö- tai muissa poikkeustilanteissa, mutta tällöinkin vain väliaikaisin ratkaisuin.

Mallilla ei pystytä ratkaisemaan keittiöverkoston tuotantokapasiteetin kasvuntarvetta eikä äärirajoillaan toimivien tuotantokeittiöiden toiminnallisia ongelmia. Tällaisella toiminnan muutoksella ei myöskään saada säästöjä keittiöiden ja laitteiston ylläpitokustannuksiin eikä henkilöstö- ja kuljetuskustannuksiin.

Kahteen vuoroon soveltuvia koulukeittiöitä on muutamia, mutta ei kuitenkaan riittävästi tarpeeseen nähden. Alueellisesti on myös eroja, erityisesti Idän ja Kaakon alueilla on haastavampaa löytää kahteen vuoroon soveltuvaa keittiötä. Nykyisistä kahteen vuoroon soveltuvista koulujen keittiöistä saadaan tuotantokapasiteettia kattamaan vain joidenkin kaikkein huonokuntoisimpien koulukeittiöiden muuttamisen valmistuskeittiöstä palvelukeittiöksi. Myöhemmässä vaiheessa kapasiteettia voidaan lisätä parhaillaan uudistettavien, laajennettavien ja osakorjattavien koulujen keittiöiden valmistuessa. Ennen tällaista toiminnan muutosta on jokaisen kohteen kohdalla kartoitettava soveltuvuus sen hetkisen tilanteen mukaisesti, niin kapasiteettien kuin tilojen ja laitteidenkin osalta. Tuotannon kapasiteetin kasvattaminen valmistamalla ruokaa kahdessa erässä edellyttää logistiikan tarkkaa suunnittelua, henkilöstön työaikajärjestelyjä sekä tehokkaampia jäähdytyslaitteita.

Kouluja, joiden keittiöissä voitaisiin valmistaa kaksi tuotantoerää:
Läntisellä alueella:
Ylästön koulu
Uomarinteen koulu

Itäisellä alueella:
Hiekkaharjun koulu
Rekolanmäen koulu
Varia Hiekkaharjun toimipiste Tennistie (suurin varauksin, ongelmallinen logistiikka)
Talvikkitie

Uudiskohteet, laajennetut tai osakorjattavat koulujen keittiöt:

Havukosken koulu
Hämeenkylän koulu
Rajatorpan koulu
Leppäkorven koulu
Kilterin koulu
Vaskivuoren lukio
ratkaisut Jokiniemen koulun (tehdäänkö laajennus vai nykyisiin tiloihin peruskorjaus)

Ensimmäisessä ja kiireellisimmässä vaiheessa nykyisistä koulujen valmistuskeittiöistä palvelukeittiöiksi voitaisiin muuttaa Sotungin, Kaivokselan, Peltolan, Lehtikuusen Havu, Kytöpuiston ja Päiväkummun koulut. Ruoka tuotaisiin näihin keittiöihin kylmänä. Myös näiden koulujen nykyisin uloslähettävät ateriat päiväkoteihin on huomioitava. Näiden ateriat on siirrettävä valmistettavaksi iltapäivätuotantoon ja päiväkotien keittiöt muutetaan kuumennuskeittiöiksi. Jotkut näistä voidaan myös siirtää muiden koulujen normaaliin Cook and Serve tuotantoon, jos kapasiteettia sillä hetkellä on vapaana. Myös Sotungin koulun osalta muutos palvelukeittiöksi olisi tarpeellinen, mutta suuren volyymin vuoksi tällöin pitäisi ottaa käyttöön Varia Tennistien keittiö.
Myöhemmässä vaiheessa, uudis- ja laajennuskohteiden valmistuessa, voitaisiin palvelukeittiöiksi muuttaa myös Rajakylän, Kivimäen, Itä-Hakkilan ja Ruusuvuoren koulut sekä Tikkurilan lukio. Vantaankosken koulun lopettaessa Kanniston kouluun ja päiväkotiin voitaisiin myös toimittaa ateriat kylmänä.

Taulukko 7. Koulujen tuotantokeittiöihin sekä palvelukeittiöiksi (kuumennuskeittiöiksi) muutettaviin keittiöihin tarvittavat korvausinvestoinnit vaihtoehdossa VE1.

Koulut ja päiväkodit Laiteinvestoinnit VE1	€ alv 0%
Tuotantokeittiöt	1747200
Palvelukeittiöt (koulut)	105300
Päiväkodit	101000
Hinta yhteensä € alv 0%	1 953 500

Korvausinvestointikustannukset tuotantokeittiöihin olisivat noin 1 747 200 € (alv 0 %). Jos Kaivokselan, Peltolan, Kytöpuiston, Lehtikuusen Havu ja Päiväkummun koulujen keittiöt muutettaisiin nykyisistä valmistuskeittiöistä palvelukeittiöiksi, joihin ruoka toimitetaan kylmänä, niihin tarvittavat korvausinvestoinnit olisivat noin 105 300 €. Toiminnan muutos edellyttää muutoksia myös päiväkodeissa joihin ruoka toimitettiin näistä entisistä valmistuskeittiöistä. Investointeja tarvitaan noin 101 000 € näiden päiväkotien muuttamiseksi kuumennuskeittiöiksi. Yhteensä investoinnit olisivat noin 1 953 500 € (alv 0 %) eli jonkin verran pienemmät kuin nykymuotoista toimintaa jatkaessa ilman muutoksia (2 027 200 € alv 0%).

2.2 Vaihtoehto 2 (VE2): Yhden uuden keskuskeittiön malli

Toinen vaihtoehto olisi voimakkaan keskittämisen malli. Tässä mallissa uuteen keskuskeittiöön keskitettäisiin koulujen ja varhaiskasvatuksen eli päiväkotien ateriatuotanto. Näissä laskelmissa

lähtökohtana on ollut, että keskuskeittiö rakennettaisiin erillisrakennuksena. Keskuskeittiö toimisi vain ruokaa valmistavana ja lähettävänä yksikkönä, eikä sen yhteydessä olisi asiakaspalvelutiloja.

Uudisrakennuksena rakennettavalle keskuskeittiölle tulisi löytää ruokakuljetusten kannalta sopiva sijainti. Alustavasti alueeksi valittiin Vehkalan alue, joka on hyvien liikenneyhteyksien päässä ja lähellä nopeasti kasvavia alueita, joissa päiväkotilasten määrä kasvaa.

Keskuskeittiön lounasateriamäärä tulisi olemaan noin 42 000 annosta, lisäksi siellä valmistettaisiin välipaloja (vain kiisselit, rahkat yms.). Valmistettavat ateriat pakataan ja kuljetetaan kylmänä ja kuumennetaan tarjolle vastaanottavissa palvelukeittiöissä. Muuten palvelukeittiöt toimivat kuten nykyisinkin, kypsentäen energialisäkkeet ja valmistaen salaatit, mieluiten valmiiksi käsitellyistä komponenteista. Tarvikkeet tilataan suoratoimituksena tukusta kuten nykyisinkin.

Keskuskeittiö on toiminnassa vain arkipäivisin. Ruokien kuljetus tapahtuu kolme kertaa viikossa. Joihinkin keittiöihin myös harvemmin (nykyiset tuotantokeittiöt) Ruoanvalmistus tapahtuu pääsääntöisesti kylmävalmistuksena, mutta joitakin ruokalajeja voidaan valmistaa myös Cook & Chill tuotantotavalla kuten kiisselit, hernekeitto, kasvissosekeitto, suurimopuurot, kastikepohjat ja perunasose. Ruoat pakataan kartonkirasioihin tai vakuumipusseihin pakkauskoneella, jossa tarroituslaite. Näin astioita ei tarvitse kuljettaa takaisin keskuskeittiölle pestäväksi eikä tarvita isoa tappimattokoneita kuljetusastioiden pesuun.

Keskuskeittiö uudisrakennuksena voidaan suunnitella toiminnoiltaan, tiloiltaan ja laitteistoltaan tehokkaaksi elintarvikehuoneistoksi, jossa on huomioitu kaikki tarvittavat ja asianmukaiset tilat ruokien valmistamiseen, jäähdyttämiseen, säilyttämiseen, jakeluun, pakkaamiseen ja lähettämiseen. Keittiön sekä sisäiset materiaalivirtaukset että ulkoiset logistiset ratkaisut voidaan optimoida, jolloin tarvittavat neliömäärät ovat pienemmät. Pienemmät neliömäärät tulevat myös käyttökustannuksiltaan edullisemmaksi (lämmitys on noin 65 % keittiön vuosittaisista energiakustannuksista). Lisäksi uusilla ilmanvaihtoratkaisuilla voidaan säästää jopa 50 % nykyisistä IV:n aiheuttamista energiakustannuksista. Uudisrakennuksen tilantarve on noin 2000 hym² (3000 brm^2). Tilainvestoinnit ja suunnittelu olisivat noin 16,3 miljoona euroa (alv 0 %). Tämä tilainvestointi ei sisällä maanrakennustöitä eikä energiansäästöjärjestelmiä kuten aurinkopaneeleja. Tilainvestoinnit on jaettu poistoiksi 30 vuodelle. Lisäksi kustannuksia aiheuttaa tontin vuokra. Taulukossa 8. on esitetty keskuskeittiön tilaohjelma.

Taulukko 8. Uuden keskuskeittiön tilaohjelma.

ALUSTAVA TILAOHJELMA							
	HUONETILAT	TILANTARVE		LUONNOS		Yhteensä	YHTEENSÄ
	Rakentamisen laatu ja määrä	lkm		lkm	m2	m2	m2
ATERIAKESKUS							**2 041**
1	TUOTEKEHITYS						38,0
	Keittiö	1	*30,0*			30,0	
	Toimistotila	1	*8,0*			8,0	
2	TAVARAN VASTAANOTTO						90,0
	Lastauslaituri	1	*40,0*			40,0	
	Tavaran vastaanotto	1	*50,0*			50,0	
3	KYLMÄVARASTOINTI						287,0
	Maitotalous	1	*21,0*			21,0	
	Lihakylmiö	1	*21,0*			21,0	
	Vihanneskylmiö	1	*15,0*			15,0	
	Juureskylmiö	1	*21,0*			21,0	
	Juureskylmiö	1	*15,0*			15,0	
	Pakastehuone	2	*30,0*			60,0	
	Satsituskylmiö	1	*120,0*			120,0	
	Sulatuskylmiö	1	*14,0*			14,0	
4	KUIVAVARASTOINTI						115,0
	Kuivat elintarvikkeet	1	*70,0*			70,0	
	Pakkaustarvikkeet	1	*30,0*			30,0	
	Materiaalivarasto	1	*15,0*			15,0	
5	TUOTANTOTILAT						723,0
	Esivalmistus	1	*54,0*			54,0	
	Perusruoka	1	*550,0*			550,0	
	Dieetti	1	*84,0*			84,0	
	Kylmäkeittiö	1	*35,0*			35,0	
6	PAKKAUS JA JAKELU						35,0
	Kuljetuslaatikoiden säilytys	1	*35,0*			35,0	
7	LÄHTEVÄT KYLMÄTILAT						200,0
	Pakatut ruoat	1	*200,0*			200,0	
8	ASTIANPESU						45,0
	Astianpesu	1	*40,0*			40,0	
	Pesuaine	1	*5,0*			5,0	
9	HENKILÖSTÖTILAT						108,0
	Taukotila	1	*30,0*			30,0	
	Puku-,pesu- ja WC-tilat N/M	1	*60,0*			60,0	
	WC-tilat	6	*3,0*			18,0	
	Vierailijoiden vaatetila						
10	TUOTANNON TOIMISTOTILAT						47,0
	Vuoroesimiehet	1	*19,0*			19,0	
	Päällikkö	1	*12,0*			12,0	
	Ostaja	1	*8,0*			8,0	
	Dieetti	1	*8,0*			8,0	
11	SIIVOUSTILAT						23,0
	Tuotannon siivoustila	1	*15,0*			15,0	
	Sosiaalitilojen siivoustila	1	*8,0*			8,0	
12	MUUT						330,0
	Tekninen tila, jäähdytys	1	*100,0*			300,0	
	Huoltomiesten työtilat	1	*20,0*			20,0	
	Huoltomiesten varaosa- ja tarvikevarasto	1	*10,0*			10,0	
	Jätepiste	1					
TILAOHJELMA-ALA YHTEENSÄ							2 041

Kylmä- ja pakastehuoneet sisältyvät tilakustannuksiin. Kustannuksiin on lisätty myös varavoimakone. Laitekustannukset jäähdytysjärjestelmineen ovat 1,9 milj. (alv 0 %) (taulukko 9). Laitteet ovat pienelintarviketeollisuuden laitteita, sillä päivittäiset massamäärät ovat noin 6000 – 10 000 kg päivässä. Ammattikeittiölaitteet eivät kestä noin suuria tuotantomääriä. Lisäksi on huomioitu varavoimakone. Laitepoistot on jaettu 7 vuodelle (palvelukeittiöissä 10:lle vuodelle). Lisäksi kustannuksiin on huomioitu tontin vuokra ja arvioidut liittymiskustannukset.

Dieettikeittiössä sekä tuotekehityskeittiössä on ammattikeittiölaitteet. Tuotekehityksessä mm testataan kuumennus- ja kypsennyskokeita palvelukeittiöitä varten. Taulukossa 9. on esitetty keskuskeittiön laitesuunnitelma.

Taulukko 9. Uuden keskuskeittiön laitesuunnitelma.

KESKUSKEITTIÖ		
Laite	**Kapasiteetti**	kpl
KYLMÄKOKOAMINEN/SATSITUS		
Yleiskone	80 litraa	2
Massan sekoitin	500 l	3
Massansiirtopumppu		2
Pakkauskone		2
Merkintälaite		2
TUOTANTO / LÄMMIN KEITTIÖ		
Keittopata	500 litraa	4
Mollanosturi		1
Pakkauskone		2
Spiraalijäähdytys		1
DIEETTIKEITTIÖ		
kylmäkaappi	600 litraa	2
pakastekaappi	600 litraa	2
Keittopata, jäähdyttävä	80 litraa	1
Keittopata, jäähdyttävä	100 ltraa	1
Monitoimiuuni, jalustalla	20 x GN 1/1-40 m	2
Pikajäähdytyskaappi	vaunutäyttöinen	1
Induktioliesi	4 -keittoaluetta	1
Vakuumipakkauskone, jalustalla		2
esipesuyksikkö, -suihku		1
kupukone, kuivausrata		1
Pakkauskone		1
TUOTEKEHITYS		
Pakastehuone		1
Kylmähuone		1
Keittopata, sekoittava	50 l	1
Monitoimiuuni jalustalla	5 x GN 1/1-40	2
Induktioliesi	2 keittoaluetta	1
Rasiapakkauskone, pieni (varaus kaasupullolle)		1
pikajäähdytys-/ pakastuskaappi	n. 55 kg / 90 min	1
Mikroaaltouuni		1
Vakumointilaite		1
ASTIANPESU		
Laatikonpesukone		1
Vaunupesukone		1
esipesuyksikkö, -suihku		1
+ MUUT KALUSTEET, HYLLYT, VAUNUT		
LAITTEET YHTEENSÄ		**1,9 milj.**

2.2.1 Palvelukeittiöt

Toiminta palvelukeittiöissä

Jos rakennetaan keskuskeittiö, niin silloin koulu- ja päiväkotien keittiöt muutetaan kuumennuskeittiöiksi. Kun tuotantokeittiöt muutetaan kuumennuskeittiöiksi, niin niihin ei tarvita lisää kylmäsäilytyslaitteita ja nykyiset tuotantolaitteet soveltuvat kuumennuslaitteiksi. Kun jakelukeittiö muutetaan kuumennuskeittiönä toimivaksi, investointeina hankitaan kuumennuslaitteita, lämpösäilytysvaunuja ja kylmäsäilytyslaitteita. Kuumennuskeittiöissä kylmänä toimitettu pääruoka kuumennetaan tarjolle joko yhdistelmäuuneissa tai kuumennusvaunulla. Pääsääntöisesti aterioiden kuumentamiseen käytetään yhdistelmäuunia. Toimipaikkoihin, joissa ei ole yhdistelmäuunia, tai joihin sellaista ei ole mahdollista asentaa, voidaan hankkia kuumennusvaunu. Erityisesti päiväkodeissa ja hoivakodeissa voidaan kuumennusvaunua käyttämällä saada säästöä henkilöstöresursseissa, koska ruokien kuumennus voidaan ajastaa automaattisesti tapahtuvaksi haluttuun aikaan. Näin esim. aamupuuro voidaan valmistaa ajastimen avulla automaattisesti, samoin päivällisen kuumennus tapahtuu automaattisen ajastinkäynnistystoiminnon avulla.

Pienimpiin yksiköihin, kuten mm. ryhmäperhepäiväkoteihin ruoka kuljettaisiin jatkossakin kuumana esimerkiksi Varioista.

Kuumennuskeittiön toiminnankuvaus (koulut), yleiskuvaus
Ruoka kuljetetaan 3 kertaa viikossa.
Lounas

- lounaan kuumennus yhdistelmäuuneilla (ja painekeittokaapilla), toimipaikan koosta ja laitevarustuksesta riippuen
- energialisäkkeen kypsennys
- salaattien valmistus/tarjollepano komponenteista
- ruokien tarjollepano ja asiakaspalvelu
- astiahuolto

Välipala

- välipalan valmistus
- tarjollepano, kassantoiminnnat ja asiakaspalvelu

Muut:

- suoratoimituksena tukusta tuore leipä, leikkeleet, ravintorasvat, salaatit, perunat, salaattikomponentit, hedelmät sekä runkotilauksena maitotaloustuotteet, kuiva-aineet (kahvit, sokerit, riisit, pastat jne)

Kuumennuskeittiön toiminnankuvaus (päiväkodit), yleiskuvaus
Ruoka kuljetetaan 3 kertaa viikossa.
Aamupala

- aamupuuron valmistus yhdistelmäuunissa tai kuumentavalla vaunulla ajastintoimintoa käyttäen
- aamiaistarvikkeiden varaaminen osastokohtaisille vaunuille
- astiahuoltostaa3

Lounas

- lounaan kuumennus yhdistelmäuunissa tai kuumentavalla vaunulla ajastintoimintoa käyttäen
- energialisäkkeen kypsennys/tai kuumennus
- salaattien valmistus/tarjollepano komponenteista
- ruokien tarjollepano ja asiakaspalvelu

- astiahuolto

Välipala

- välipalan valmistus ja tarvikkeiden varaaminen osastokohtaisesti vaunuilla

Muut:

- suoratoimituksena tukusta tuore leipä, leikkeleet, ravintorasvat, salaatit, perunat, salaattikomponentit, hedelmät sekä runkotilauksena maitotaloustuotteet, kuiva-aineet (kahvit, sokerit, riisit, pastat jne), mehut

Laiteinvestoinnit palvelukeittiöihin

Palvelukeittiöiden muuttamiseksi kuumennuskeittiöiksi on investoinnit laskettu seuraavasti:

- valmiin kylmän ruoan säilyttämästä varten keittiöihin on laskettu hankittavaksi ammatti-käyttöön tarkoitetut kylmäkaapit jos niissä nykyisin ei ole kylmiötä tai ammattikeittiöön tarkoitettuja kylmäkaappeja, tai jos niiden nykyiset kylmäsäilytystilat eivät ole riittävät
- kuumennuslaitteeksi on ehdotettu yleensä monitoimiuunia, tarvittava kapasiteetti on laskettu ruoan kuumentamisen sekä energialisäkkeiden kypsentämisen mukaan
- joissakin kohteissa kuumennuslaitteeksi uunin asemasta saattaa soveltua paremmin kuumennusvaunu
- kuumennusvaunun ja 10-johteisen uunin hankintahinta on suunnilleen sama, jatkossa on keittiön tilanteen mukaan mahdollista valita kumpi tahansa kuumennuslaite
- tässä selvityksessä ei investointeja laskettaessa ole huomioitu ruokien kuljetukseen tarvittavien kuljetusvaunujen ja -laatikoiden määrää eikä niiden hankintakustannuksia. Vaunuja ja laatikoita tarvitaan kaksinkertainen määrä toimituspistettä kohden, koska kuljetus ei aja edestakaista matkaa päivittäin, vaan tuo kuorman ja ottaa samalla edellisen kerran vaunut takaisin palautettavaksi keskuskeittiöön.
- Investointilaskelmassa ei ole huomioitu palvelukeittiöihin tarvittavia laitteiden ylläpitokorvausinvestointeja. Vain toiminnan muutoksesta johtuvat laiteinvestoinnit on laskettu (kuumennuskapasiteetin kasvu, kylmäsäilytyksen lisätarve). Investoinnit on esitetty taulukossa 10 ja 11.

Taulukko 10. Perusopetuksen ja lukioiden keittiöihin tarvittavat kuumennus- ja kylmälaitteiden korvausinvestoinnit jos ne muutetaan kuumennuskeittiöiksi.

Perusopetus ja lukiot Laite	kpl
kylmäkaappeja	17
pakastekaappeja	5
yhdistelmäkaappeja	1
monitoimiuuneja	44
patoja	1
painekeittokaappeja	4
Hinta yhteensä € alv 0%	1 205 500

Taulukko 11. Päiväkoteihin tarvittavat laiteinvestoinnit, jos ne muutetaan kuumennuskeittiöiksi.

Päiväkodit Laite	kpl
kylmäkaappeja	111
monitoimiuuneja	50
lämpövaunuja	57
Hinta yhteensä € alv 0%	971 000

Toisen asteen ammatillisen koulutuksen oppilaitosten (Variat) tuotantokeittiöihin tarvittavat tuotanto- ja kylmälaitteiden korvausinvestoinnit ovat samat kuin nykytilassa.

2.2.2 VE 2 Riskianalyysi keskuskeittiön osalta

Hygieniariski
Hygieniariskiä hallitaan suunnittelemalla keskuskeittiön tilat puhtaiden ja likaisten virtojen osalta, jonka lisäksi on omavalvontajärjestelmä operatiivisessa toiminnassa.

Kuljetusten saatavuus
Kun ruokaa ei kuljeteta kuumana, niin palvelukeittiö ei ole juuri sen kuljetuksen varassa, jonka pitäisi tulla tiettyyn aikaan vaan kuljetus voidaan tuoda myöhemmin saman päivän aikana, kun ruoka on kylmää ja tarjoilu vasta seuraavana tai sitä seuraavana päivänä.

Henkilöstön osaaminen ja saatavuus
Henkilöstöä koulutetaan uusiin toimintatapoihin. Prosessien kriittiset huomioidaan ja niihin suunnitellaan tarkastustoimenpiteet. Ruokapalveluhenkilöstön saatavuuteen vaikutetaan vähentämällä tarvittavan keittiöhenkilöstön määrää ja keskuskeittiön henkilöstöresursseissa on huomioitu myös palvelukeittiöihin tarvittavia akuutteja sijaistuksia, mutta varsinainen henkilöstö”pankki” pitää suunnitella kokonaisvaltaisesti. Keskuskeittiö tuotantotapa mahdollistaa kuitenkin paremman jouston henkilöstöresurssien suhteen kuin kuumatuotanto sekä keskuskeittiössä että palvelukeittiöissä.

Henkilöstön työkyky ja työturvallisuus
Henkilöstön työkykyyn vaikutetaan tuki- ja liikuntaelinten osalta valitsemalla sellaisia laitteita ja kalustoratkaisuja, joissa toistuvia työliikkeitä, käsin tehtäviä siirtoja ja nostoja on mahdollisimman vähän. Keskuskeittiölle automatisoituja prosessin vaiheita. Lisäksi kiertävillä työnkuvilla ja esimiestyöllä voidaan vaikuttaa työssä jaksamiseen.

Paloriski
Paloriskeihin varaudutaan valitsemalla asianmukainen sammutusjärjestelmä. Keskuskeittiön suunnittelussa käytetään hyväksi sekä palosuunnittelua ja sprinklerisuunnittelua.

Toiminnan keskeytyminen korjauksien vuoksi
Keskuskeittiön toiminnan keskeyttämisen ajaksi esim. huoltotoimenpiteiden vuoksi, voidaan nykyisiin tuotantokeittiöihin siirtää osittain ruoanvalmistusta ja tilata elintarviketeollisuudelta valmiita ruokia. Huoltotoimenpiteet tehdään muutoin kesäaikaan.

2.2.3 VE2 Vahvuudet ja haasteet

Suurin vahvuus on siinä, että ruoanvalmistus keskitetään yhteen paikkaan, jolloin prosesseja voidaan kehittää ja hioa. Ajan myötä prosesseista saadaan kannattavia. Tämä on huomattu keskuskeittiöissä, joissa keskuskeittiön toiminta on tarkoin suunniteltu, että noin viiden vuoden päässä on ateriahintoja voitu jopa laskea, kun toimintaa on tehostettu. Suurin haaste on se, että kaupungeissa on tänä päivänä niin paljon investointikohteita, että ei haluta tehdä lisäinvestointeja esimerkiksi ns. tukipalvelujen mittaviin tilainvestointeihin.

VE2- VAHVUUDET

Asiakas

- asiakkaat samoja kuin ennenkin, voidaan huomioida eri asiakasryhmät (pienet lapset, yläkoulu, lukio) paremmin (erävalmistus, reseptiikka)
- erityisruokavalioiden valmistuksen keskittäminen, tuoteturvallisuus

Henkilöstö

- henkilöresurssit voidaan kohdentaa uudella tavalla huomioiden henkilön ammattitaito ja osaaminen (keskuskeittiö-palvelukeittiöt)

Prosessit

- asiakkaalle tarjolla tasalaatuisia tuotteita alueittain
- ruokaturvallisuus ja ergonomia parantuu uusissa asianmukaisissa tiloissa ja laitteilla
- samoissa tiloissa ja laitteilla voidaan valmistaa monta ruokaerää

Talous

- keskittäminen vähentää energiankulutusta: pienempi määrä ruoanvalmistuslaitteita tehokäytössä, laitteiden koko kapasiteetti käytössä, laitteet päällä vain kun tarvitaan, toiminnan suunnitelmallisuus
- isot volyymit ja keskittäminen mahdollistavat investointien, uuden teknologian ja tietotekniikan tehokkaamman hyödyntämisen
- kylmän ruoan kuljettaminen edullisempaa kuin kuuman ruoan kuljetus

VE2 - HAASTEET

Asiakas

- keskittäminen voi vaikeuttaa yksittäisen asiakkaan tai pienen asiakasryhmän tarpeiden toteutumista (tai näin koetaan)

Henkilöstö

- mahdollinen muutosvastarinta
- teollisen toiminnan prosessien osaaminen, koulutuksen kesto, muuntokoulutus?

Prosessit

- yksi tuotantokeittiö on riskialttiimpi kuin useampi aluekeittiö
- palvelukeittiöissä vielä tilojen osalta peruskorjattavaa

Talous

- investointeja palvelukeittiöihin kuumennus/kypsennyslaitteet ja lisää kylmälaitteita
- niukkenevat taloudelliset resurssit
- palvelukeittiöihin yhdistelmätyöntekijöitä, jotta koko työaika saadaan tehokkaaseen käyttöön.

2.3 Vaihtoehto 3 (VE3): Vaihtoehto, jossa kaikki koulu- ja päiväkoti-ateriat ostettaisiin ulkopuolisilta toimijoilta

Kolmannessa vaihtoehdossa ei tehtäisi mittavia investointeja keskuskeittiöön tai nykyisiin valmistuskeittiöihin vaan tarjottava ruoka ostettaisiin ulkopuoliselta toimijalta. Ruoka toimitettaisiin kylmänä palvelukeittiöihin (”ruoka portaille”) kuten VE2:ssa. Kaikki koulujen ja päiväkotien keittiöt muutettaisiin kuumennuskeittiöinä toimiviksi palvelukeittiöiksi. Tällöin palvelukeittiöiden laite-investoinnit olisivat samat kuin vaihtoehdossa 2, samoin tuotantokeittiöiden.

Palveluntuottajalta saatiin alustava hinta laskelmia varten lounasaterian hinnalle eli päiväkoteihin 1,46 € ja kouluihin 1,47 €. Kolmen toimittajan hintatarjouksista laskettiin keskiarvo. Ateriahintaan lisättiin maitoa 2 dl, ruispala 40 g ja 7 g ravintorasvaa, joka ei sisälly ”ruoka portaille” toimitukseen, Koska kaikki eivät juo maitoa ja päiväkodeissa ei lounaalla välttämättä syödä leipää, niin kustannus 0,15 €.

Hinta annettiin vain yhdelle ruokavaihtoehdoille, raaka-ainevaatimukset kuten nykyisin ja kuljetus kolme kertaa viikossa.

2.3.1 Toiminta palvelukeittiöissä

Palvelukeittiöissä toimitaan samalla tavoin kuten VE2:ssa. Ruoka toimitetaan kylmänä ja kuumennetaan palvelukeittiössä. Salaatit kootaan keittiöillä komponenteista tai laitetaan tarjolle erillisinä komponentteina, salaatit sisältyvät lounaan ateriahintaan, mutta on järkevää toimittaa salaatti komponentteina, jos kuljetus harvemmin kuin joka päivä. Päiväkodeissa valmistetaan aamupalat ja välipalat. Välitystuotteet toimitetaan suoraan palvelukeittiöihin tukuista kuten nytkin.

Palvelukeittiöihin tehdään samat laiteinvestoinnit kuin VE 2:ssa eli yhteensä 2,18 miljoonaa euroa (alv 0%). Tässä on siis huomioitu, että kuljetukset voivat olla harvemminkin kuin joka päivä, sillä palvelukeittiöihin on lisätty kylmälaitteita.

2.3.2 VE3 Vahvuudet ja haasteet

Tämän vaihtoehdon haaste on sopivien ulkoisten toimijoiden löytäminen eli toimijoiden, joilla olisi tarpeeksi resursseja aterioiden tuottamiseen. Toisaalta toimintatapa voidaan aloittaa vähitellen. Vaihtoehdossa voidaan joko kilpailuttaa eri palveluntuottajat itäiselle ja läntiselle alueelle tai tätä toimintatapaa voidaan myös aluksi pilotoida niillä alueilla, joissa aterioiden tarve kasvaa tai tuotanto-keittiöt ovat huonossa kunnossa (vertaa vaihtoehto 1 itäinen alue). Sitten toimintatapaa voidaan laa-jentaa alueittain.

VE3- VAHVUUDET
Asiakas · asiakkaat samoja kuin ennenkin, toimittajan kanssa voidaan sopia eri asiakasryhmien tarpeet · erityisruokavalioiden valmistuksen keskittäminen, tuoteturvallisuus Henkilöstö · henkilöresurssien käyttö vain palvelukeittiöihin, koulutuksen kohdentaminen palvelutoimintaan Prosessit · ruokatuotanto ulkoistettu, ei investointeja tuotantokeittiöiden laitteisiin Talous · ei tuotantokeittiötiloja investoitavana, kaikki kaupungin keittiöt palvelukeittiöitä
VE3 - HAASTEET
Asiakas · keskittäminen voi vaikeuttaa yksittäisen asiakkaan tai pienen asiakasryhmän tarpeiden toteutumista (tai näin koetaan) Henkilöstö · kun ruoanvalmistustaitoisesta henkilöstöstä luovutaan, niin toiminnan palauttaminen takaisin kaupungin omaan toimintaan todella haastavaa · vastarinta-asenteet, kun koetaan, että ruoka on valmistettu muualla kuin oman toimijan keittiöissä Prosessit · palvelukeittiöissä vielä tilojen osalta peruskorjattavaa Talous · investointeja palvelukeittiöihin kuumennus/kypsennyslaitteet ja lisää kylmälaitteita · palvelukeittiöihin yhdistelmätyöntekijöitä, jotta koko työaika saadaan tehokkaaseen käyttöön.

2.4 Vaihtoehto 4 (VE4): Vaihtoehto, jossa kaikki koulu- ja päiväkoti-ateriat sekä palvelukeittiöiden toiminta ostettaisiin ulkopuolisilta toimijoilta

Neljäs vaihtoehto on kuin vaihtoehto 3, mutta ulkopuolinen toimija myös hoitaisi palvelukeittiöiden toiminnan. Kaikki koulujen ja päiväkotien keittiöt muutettaisiin kuumennuskeittiöinä toimiviksi palvelukeittiöiksi. Tällöin palvelukeittiöiden laiteinvestoinnit olisivat samat kuin vaihtoehdossa 2, samoin tuotantokeittiöiden.

Ateriahintana on käytetty nykyistä palveluntuottajan tarjoushintaa. Alakoulujen ateriahinta on 2,01 € ja yläkoulujen 2,31 €. Koulujen lounasaterioiden hintana on käytetty näiden keskiarvoa 2,16 €. Päiväkotien lounasaterian hinta on 2,13 €.

2.4.1 Toiminta palvelukeittiöissä

Palvelukeittiöissä toimitaan samalla tavoin kuten VE2:ssa, mutta toiminnan hoitaa ulkopuolinen palvelun tuottaja. Ruoka toimitetaan kylmänä ja kuumennetaan palvelukeittiössä. Salaatit kootaan keittiöillä komponenteista tai laitetaan tarjolle erillisinä komponentteina. Päiväkodeissa valmistetaan aamupalat ja välipalat. Välitystuotteet toimitetaan suoraan palvelukeittiöihin tukuista kuten nytkin tai sitten palveluntuottajan terminaalin kautta ruonkuljetuksen yhteydessä.

Palvelukeittiöihin tehdään samat laiteinvestoinnit kuin VE 2:ssa eli yhteensä 2,18 miljoonaa euroa (alv 0%). Tässä on siis huomioitu, että kuljetukset voivat olla harvemminkin kuin joka päivä, sillä palvelukeittiöihin on lisätty kylmälaitteita.

2.4.2 VE4 Vahvuudet ja haasteet

Tämän vaihtoehdon haaste on sama kuin VE3 eli ulkoisten toimijoiden löytäminen, joilla olisi tarpeeksi resursseja aterioiden tuottamiseen. Toisaalta toimintatapa voidaan aloittaa vähitellen kuten VE3:ssa. Luopuminen kaupungin omasta ruokapalveluhenkilöstöstä aiheuttaa varmasti keskustelua ja neuvotteluja luottamushenkilöiden kanssa. Toimintaa on myös myöhemmin erittäin vaikea palauttaa kaupungin omaksi toiminnaksi.

VE4- VAHVUUDET Asiakas · asiakkaat samoja kuin ennenkin, toimittajan kanssa voidaan sopia eri asiakasryhmien tarpeet · erityisruokavalioiden valmistuksen keskittäminen, tuoteturvallisuus Henkilöstö · sijaisten saaminen usein helpompaa isossa yrityksessä, ”henkilöstöpankit” · henkilöstöresurssien tarkempi kohdentaminen palvelukeittiöissä Prosessit · ruokatuotanto ulkoistettu, ei investointeja tuotantokeittiöiden laitteisiin Talous · ei tuotantokeittiötiloja investoitavana, kaikki kaupungin keittiöt palvelukeittiöitä · tarjouskilpailulla edulliset hinnat
VE4 - HAASTEET Asiakas · keskittäminen voi vaikeuttaa yksittäisen asiakkaan tai pienen asiakasryhmän tarpeiden toteutumista (tai näin koetaan) Henkilöstö · omasta henkilöstöstä luovutaan, niin toiminnan palauttaminen takaisin kaupungin omaan toimintaan todella haastavaa · vastarinta-asenteet, kun koetaan, että ruoka on valmistettu muualla kuin oman toimijan keittiöissä

Prosessit · palvelukeittiöissä vielä tilojen osalta peruskorjattavaa Talous · investointeja palvelukeittiöihin kuumennus/kypsennyslaitteet ja lisää kylmälaitteita

3. Vaikutukset henkilöstöresursseihin eri vaihtoehdoissa

Vaihtoehdossa VE2 rakennettaisiin suuri keskuskeittiö, josta toimitetaan sekä koulujen että päiväkotien lounasateriat, sekä päiväkotien välipaloista esim. kiisselit, rahkat, piiraat tms. Ruokatuotannon keskittämisellä, tuotantomenetelmien ja toimintatapojen muutoksilla on vaikutusta tarvittaviin henkilöstöresursseihin. Keskuskeittiössä muutos tarkoittaa uusien tuotantomenetelmien käyttöönottoa, ruokatuotannon jaksottamista ja erävalmistusta. Samoilla laitteilla valmistetaan päivän aikana useita eriä kylmävalmistus- tuotannolla sekä cook and chill tuotannolla ruokalajeista riippuen. Näin laitteiston kapasiteetti saadaan tehokkaaseen käyttöön ja työntekijät keskittyvät toiminta- ja tehtäväsuunnitelmien mukaisiin työtehtäviin ammattitaidon ja osaamisen mukaan. Suuri vaikutus tapahtuu myös koulujen entisissä valmistuskeittiöissä, jotka muuttuvat palvelukeittiöiksi. Keskuskeittiölle mitoitetaan tuotantoon 18 henkilöä, 2 huoltomiestä ja 4 esimiestä (päällikkö, tuotanto 2 vuoroa, dieetti). Koneet ovat osittain automaattisia kuten massansiirto pakkauskoneelle, pakkaus ja jäähdytysspiraali, jolloin henkilöstömäärä verrattuna perinteiseen keskuskeittiöön on pienempi. Töitä tehdään osittain kahdessa vuorossa arkipäivisin.

Sekä vaihtoehdossa VE2, VE3 ja VE4 koulujen ja päiväkotien keittiöt toimivat palvelukeittiöinä, joihin ruoka toimitetaan valmiina, mutta kuumennetaan tarjolle. Henkilöstöresursseissa suurin muutos tapahtuu koulujen entisissä valmistuskeittiöissä, jotka muuttuvat palvelukeittiöiksi. Päiväkoteihin on laskettu 1 htv /palvelukeittiö, kouluihin on laskettu htv:t tarjottavien aterioiden mukaan. Vaihtoehdossa 4 tämä henkilöstöresurssi on varmasti pienempi, sillä palveluntuottajat käyttävät osa-aikaisin työntekijöitä tai yhdistelmätyöntekijöitä (sama henkilö hoitaa ateria- ja puhdistuspalvelujen tehtäviä).

Tämän selvityksen kustannusvertailulaskelmissa on käytetty yhden henkilötyövuoden vuosittaisena kustannuksena 36 000 euroa (sisältäen sivukulut) koulujen keittiöiden kohdalla ja päiväkotien keittiöiden osalta 33 000 euroa (sisältäen sivukulut).

Vantaalla, kuten koko maassa ylipäätään, ateriapalveluiden henkilöstö on keskimäärin melko ikääntynyttä. Tulevaisuuden haasteena ovatkin henkilöstön jaksaminen ja uusien ammattitaitoisten työntekijöiden rekrytoiminen. Erityisesti keskuskeittiömallissa tarvitaan erilaista osaamista (elintarviketeollisuuden työntekijät) kuin nykyisissä valmistuskeittiöissä.

5. Logistiset ratkaisut eri vaihtoehdoissa

Vaihtoehdoissa VE2, VE3 ja VE4 lähes kaikki ateriakuljetukset tapahtuvat kylminä. Joihinkin pienimpiin päiväkotikohteisiin sekä ryhmäperhepäiväkoteihin ruoka on edelleen kuljetettava kuumana ja tarjoiluvalmiina päivittäin. Kaikkien muiden palvelukeittiöiden laiteinvestointitarpeet on arvioitu sen mukaisesti, että vastaanottopisteiden kylmävarastointitilat mahdollistavat harvemmin tapahtuvat kuljetukset. Vaihtoehdossa VE2 koulujen ja päiväkotien ateriakuljetukset keskuskeittiöstä

tapahtuvat kolme kertaa viikossa. Laskennassa on käytetty kuljetusreittien lähtö- ja paluupisteenä Vehkalan aluetta.

Kun ruoka kuljetetaan vastaanottopisteeseen, niin keittiöstä otetaan paluukuormaan edellisen kerran ruokalaatikot. Kylmäkuljetuksia tehdään vain yksi per kuljetuspäivä periaatteella ”vie ja tuo”. Ruoat pakataan kertakäyttörasioihin tai vakuumipusseihin, jolloin kuljetusastioita ei tule keskuskeittiölle pestäväksi. Pakkaukset pakataan muovilaatikoihin.

Kun ruokaa kuljetetaan kylmänä, niin ruoankuljetus ei ole aikasidonnaista. Ruoka voidaan kuljettaa kuumennuskeittiöihin sellaisena aikana, jolloin se vähiten häiritsee keittiöiden toimintaa ja on kuljetuksen kannalta edullisinta, kuitenkin noin klo 7-15:00 välisenä aikana. Kylmän ruoan kuljettaminen tarkoittaa myös sitä, että kuljettaminen voidaan tehdä muutamilla autoilla, useampia reittejä peräjälkeen ajaen

Vaihtoehdoissa 3 ja 4 ruoan hinta sisältää myös kuljetuksen. Koska palvelukeittiöiden kylmälaite-investoinnit on laskettu kuten vaihtoehdossa 2, niin kuljetus on 3 kertaa viikossa.

6. Kustannusten vertailu eri vaihtoehdoissa

Kustannuksia vertailtiin eri vaihtoehdoissa siten, että laskettiin ensin nykyinen ateriahinta Vantin, Fazerin ja Palmian osuuksien painotetuilla lounaan keskiarvoilla, jolloin nykyiseksi ateriahinnaksi saatiin kouluissa 1,76 € ja päiväkodeissa 2,31€. Tähän hintaan sisältyvät sekä tuotantokeittiöiden että palvelukeittiöiden henkilöstökustannukset ja kuljetuskustannukset, mutta ei käyttökustannuksia (sähkö, vesi, lämmitys). Erityisruokavalioita ei ole laskettu missään mallissa erikseen. Varioiden ateriahinta on nykytilanteessa ja VE1:ssä 3,64 €, mutta kun niistä ei lähetetä jatkossa (VE 2 ja 3) ruokia, niin niiden nykyisten palvelukeittiöiden laiteinvestoinnit siirtyvät koulu- ja varhaiskasvatuksen palvelukeittiöiden poistoihin.

Nykyisten laitteiden korvausinvestoinneista (tuotanto- ja kylmälaitteet) muodostuvat laitepoistot. Missään vaihtoehdossa ei ole laskettu tarjoilulaitteiden tai astianpesun korvausinvestointeja, sillä ne ovat samat kaikissa vaihtoehdoissa. Hinnat ovat alvittomia. Laskelmissa ei ole huomioitu nykyisten valmistuskeittiöiden tilojen peruskorjauksia ja niistä aiheutuvia kustannuksia.

Taulukko 12. Lounasateriahinta nykytilanteessa

Nykytila, ei muutoksia	**Perusopetus ja lukio**	**Varhaiskasvatus**	**Varia**
Lounasterioita lkm	27841	11604	1720
Lounasateriahinta* (ateriapalveluille maksettu hinta)	1,71	2,31	3,51
Henkilöstö	sisältyy	sisältyy	sisältyy
Kuljetus	sisältyy	sisältyy	sisältyy
Laitepoistot	0,05	0,00	0,13
Hinta yhteensä €	**1,76**	**2,31**	**3,64**
* painotettu k.a			
Varioiden lounasannoksissa on huomioitu vain paikanpäällä ruokailevat (mutta niistä lähetetään myös ulos)			

Kun vaihtoehdon VE1 tavoitteena on lähinnä selviytyä tulevista peruskorjauksista ja niiden aiheuttamista väistötilanteista, niin osassa kouluja valmistetaan toinen tuotantoerä kylmänä. Niihin tarvitaan jonkin verran työtunteja lisää. Vaikutus ei ole merkittävä (3 senttiä/ateria), sillä saman aikaisesti niissä kouluissa, jotka muuttuvat palvelukeittiöiksi, työtunnit vähenevät. Palvelukeittiöiksi

muuttuvissa kouluissa tarvitaan myös vähemmän laiteinvestointeja, kun ruoanvalmistus loppuu. Päiväkotien ateriahintaan ei ole vaikutusta, mutta koulujen hinta laskee 3 sentillä/lounasateria.

Taulukko 13. Lounasateriahinta VE1

Nykytila, lisäys iltapäivätuotantoon VE1	Perusopetus ja lukio	Varhaiskasvatus	Varia
Lounasterioita lkm	27841	11604	1720
Lounasateriahinta* (ateriapalveluille maksettu hinta)	1,71	2,31	3,51
Henkilöstö sisältyy (muutoksen vaikutus)	0,03	0	sisältyy
Kuljetus	sisältyy	sisältyy	sisältyy
Laitepoistot	0,04	0,003	0,13
Hinta yhteensä €	**1,78**	**2,31**	**3,64**

VE2:ssa raaka-ainehinta on laskettu nykyisestä ateriahinnasta pääraaka-aineen osuus ja lisäksi siihen on laskettu noin 5 % säästö nykyiseen verrattuna, kun valmistus keskittyy keskuskeittiöön (raaka-ainetoimituksien keskittäminen). Näin saatuun pääraaka-aineen hintaan on lisätty vielä muut raaka-aineet (salaatit, leivät, juomat, ravintorasvat) Henkilöstökustannusten % osuus kokonaiskustannuksista on pienempi kuin nykyisessä mallissa, sillä keskuskeittiön ruokatuotanto on tehokkaampaa kuin usean valmistuskeittiön ruoanvalmistus. Palvelukeittiöiden henkilöstömäärä- ja kustannus on sama VE2:ssa ja VE3:ssa. Lisäkustannuksia muodostuu keskuskeittiön tila- ja laiteinvestoinneista.

Taulukko 14. Lounasateriahinta VE2

VE2 keskuskeittiö	Perusopetus ja lukio	Varhaiskasvatus	Varia / sama kuin NY VE1
Lounasterioita lkm*	29641	13504	1720
Raaka-ainehinta, lounasateria	0,87	0,87	3,51
Henkilöstö keskuskeittiö	0,11	0,06	
Henkilöstö palvelukeittiöt	0,63	0,92	sisältyy
Kuljetus	0,14	0,14	sisältyy
Laitepoistot keskuskeittiö	0,04	0,02	
Laitepoistot palvelukeittiöt	0,03	0,03	
Tilapoistot keskuskeittiö, tontin vuokra	0,12	0,07	
Hinta yhteensä €	**1,94**	**2,11**	**3,51**

VE3:ssa ruoanhinta ”portaille toimitettuna” on 1,46 - 1,47 €. Siihen lisätään vielä ravintorasva, maito ja leipä eli noin 0,15 €, jotta saadaan hinta koko lounasaterialle. Henkilöstökustannukset ja laitepoistot muodostuvat palvelukeittiöiden toiminnasta kuten VE2:ssa. Sekä VE2:ssa että VE:3ssa palvelukeittiöiden henkilöstöosuudet ovat suhteettoman kalliit, sillä tässä laskelmassa ei ole huomioitu osa-aikais- tai yhdistelmätyöntekijöitä, jolloin palvelukeittiöiden kustannukset laskisivat. Jos näillä vaihtoehdoilla jatketaan, on tärkeätä kehittää palvelukeittiöiden toimintaa.

Taulukko 14. Lounasateriahinta VE3

VE3 ateriat ostetaan ulkopuoliselta	Perusopetus ja lukio	Varhaiskasvatus	Varia / sama kuin NY VE1
Lounasaterioita lkm*	29641	13504	1720
Lounasateriahinta	1,62	1,61	3,51
Henkilöstö palvelukeittiöt	0,63	0,92	sisältyy
Kuljetus	sisältyy	sisältyy	sisältyy
Laitepoistot palvelukeittiöt	0,03	0,03	
Hinta yhteensä €	**2,28**	**2,56**	**3,51**
* ateriamäärissä huomioitu kysyntäennusteiden mukainen kasvu			

VE4:ssa ruoanhinta sisältää sekä ruokatuotannon että palvelutoiminnan. Laitepoistot muodostuvat palvelukeittiöiden toiminnasta kuten VE2:ssa

Taulukko 15. Lounasateriahinta VE4

VE4 ateriat ja palvelukeittiöpalvelut ostetaan ulkopuoliselta	Perusopetus ja lukio	Varhaiskasvatus	Varia / sama kuin NY VE1
Lounasaterioita lkm*	29641	13504	1720
Lounasateriahinta	2,16	2,13	3,51
Henkilöstö palvelukeittiöt	sisältyy	sisältyy	sisältyy
Kuljetus	sisältyy	sisältyy	sisältyy
Laitepoistot palvelukeittiöt	0,03	0,03	
Hinta yhteensä €	**2,19**	**2,16**	**3,51**
* ateriamäärissä huomioitu kysyntäennusteiden mukainen kasvu			

Vaihtoehtojen VE2, VE3 ja VE4 hintavertailu

Koska nykyisellä tuotantomallilla ei voida varmistaa kasvavien ateriamäärien tarpeeseen, niin on järkevää vertailla vaihtoehtoja VE2, VE3 ja VE4.

Keskuskeittiömallissa koulujen lounasaterian hinta on noin 0,34 € edullisempi kuin ulkopuoliselta toimijalta ostettu, päiväkotiateriat noin 0,45 €. Keskuskeittiön hintaan pitäisi lisätä vielä keskuskeittiön käyttökustannukset (sähkö, vesi. lämpö), joita VE3:ssa ei muodostu. Käyttökustannusten osuus on vähintään 0,02 € /ateria. Tämäkin hintaero tarkoittaa 16 000 euroa päivässä. Mutta hintaero pienenee, kun järjestetään oikea kilpailutus.

Mallia voitaisiin kuitenkin pilotoida siten, että ostetaan ”ruoka portaille” aterioita alueille, joilla on haasteita tälläkin hetkellä tuottaa tarvittavat ateriamäärät (tuotantokeittiöiden tilat tarvitsevat peruskorjausta, laitekapasiteetti ei ole riittävä, tilaa ei ole suunniteltu lähettäväksi keittiöksi). Mallia voidaan laajentaa sitten alueittain, jos toiminta todetaan kaupungille edulliseksi. Jos kaupungissa toimii kaksi toimijaa eri alueilla, niin huoltovarmuus paranee, hinta pysyy aisoissa (kilpailutus) ja voidaan benchmarkata toimintoja.

VE3 poikkeaa nykyisestä ulkopuoliselta ostetusta toiminnasta siten, että nykyisin toimija valmistaa ruoat Vantaan kaupungin keittiöissä, jolloin niiden tilat ja osassa laitteetkin ovat kaupungin vastuulla ja hankinnoissa. VE3:ssa ulkopuolinen palveluntuottaja valmistaa ateriat omassa/omissa tuotantopisteissä. VE3 mallia voidaan myös myöhemmin muokata siten, että kaupunki voi rakentaa tulevaisuudessa keskuskeittiön tai VE2:sta pienemmän aluekeittiön.

VE4:n koulujen lounasaterian hinta 0,25 € kalliimpi kuin keskuskeittiövaihtoehdon, mutta päiväkotiateria vain 0,05 € kalliimpi. Hintaero pienenee noin puoleen V3:een verrattuna eli noin 8000 € päivässä. Tässäkään mallissa kaupungin ei tarvitse enää investoida tuotantokeittiöiden ylläpitoon ja laiteinvestointeihin, koska ruoka valmistetaan muualla. Lisäksi ulkopuolinen toimija hoitaa myös palvelukeittiöt, jolloin heidän vastuulla on kaikkien keittiöiden rekrytoinnit, sijaisjärjestelyt ja muut henkilöstöhallinnon asiat.

7. Yhteenveto

Vantaalla on 48 kpl tuotantokeittiöinä ylläpidettäviä keittiöitä. Näissä kaikissa keittiöissä tarvitaan monipuolisesti erilaisia ruoanvalmistuslaitteita, joiden vuosittaiset ylläpito- sekä vanhojen laitteiden korvausinvestointikustannukset ovat huomattavat. Laitteiden ikääntyessä huolto- ja varaosa-kustannukset kasvavat merkittävästi. Vantaan valmistuskeittiöt alkavat ylipäätään olla melko vanhoja. Tilojensa puolesta peruskorjauksen tarpeessa on useita koulujen keittiöitä.

Nykyiset koulujen keittiöt ovat tuotantokapasiteettinsa äärirajoilla. Tuotantomääriä niihin ei voida lisätä ilman mittavia peruskorjaustoimenpiteitä ja laitehankintoja. Nykyisistä keittiöistä ei myöskään pystytä vastaamaan kysyntäennusteiden mukaiseen ateriamäärien kasvuun. Keittiöverkosto on haavoittuvainen, koska väistöjen tai muiden mahdollisesti pikaisestikin ilmenevien poikkeusjärjestelyiden toteuttaminen on vaikeaa. Laitteistot kokonaisuudessaan, tai ainakin tärkeimmät tuotantolaitteet sekä astianpesun laitteet ovat elinkaarensa lopussa useassa koulussa. Monen koulun kohdalla myös tilat ja pinnat tarvitsevat pikaisia korjauksia. Seuraavan kymmenen vuoden tarkastelujaksolla onkin odotettavissa hyvin suuria korjaus- ja korvausinvestointeja, jos nykymuotoista toimintaa ylläpidetään. Nykytilan lounasateriahinnassa ei ole huomioitu tilojen korjauskustannuksia, mutta kypsennys- ja kylmälaitteiden kustannukset on laskettu ateriahintoihin.

Koska tuotantoa joudutaan kuitenkin lisäämään muutamiin keittiöihin esim. väistöjen tai lisääntyvien ateriamäärien takia, niin hätäapuna voidaan valmistaa lisätuotantoeriä iltapäiviin. Tämä helpottaa jonkin verran tuotantotarpeisiin. Mutta tulevaisuuden toiminnan vaihtoehdoiksi valittiin kolme eri toimintamallia. Ensimmäinen niistä on keskuskeittiömalli (VE2), eli rakennetaan keskuskeittiö, johon keskitetään perusopetuksen, lukioiden sekä varhaiskasvatuksen aterioiden valmistus. Keskuskeittiön tuotantotapana olisi Cook & Chill ja kylmävalmistus. Nykyiset tuotantokeittiöt sekä palvelukeittiöt muutettaisiin kuumennuskeittiöiksi. Muissa vaihtoehdoissa (VE3, VE4) kaikki tai ainakin osa aterioista ostettaisiin ulkopuolisilta toimijoilta. Kaikki koulujen ja päiväkotien keittiöt muutettaisiin kuumennuskeittiöinä toimiviksi palvelukeittiöiksi. VE4 eroaa VE3:sta siten, että ulkopuolinen toimija hoitaa myös palvelukeittiöiden ateriapalvelutoiminnan.

Koska lähtötietoina ei ollut keittiökohtaisia kustannuksia eikä vuosikustannuksia, niin vertailtiin lounasaterian hintaa eri vaihtoehdoissa. Keskuskeittiön lounasaterian raaka-ainehintaan lisättiin henkilöstökustannukset keskuskeittiössä ja palvelukeittiöissä sekä kuljetukset. Keskus-keittiömallissa koulujen lounasaterian hinta on noin 0,34 € edullisempi kuin ulkopuoliselta toimijalta ostettu vaihtoehdossa 3 ja 0,25 € edullisempi kuin vaihtoehdossa 4. Päiväkotiateriat ovat noin 0,45 € edullisempia kuin vaihtoehto 3:ssa, mutta vain 0,05 € edullisempia kuin vaihtoehto 4:ssä. Palvelukeittiön toiminta nostaa hintaa erityisesti päiväkotikeittiöissä, joissa on yksi henkilö/palvelukeittiö, vaikka työtuntitarve on pienempi. Kun keskuskeittiön hintaan lisätään vielä

keskuskeittiön käyttökustannukset (noin 0,02 €/ateria), joita VE3:ssa ja VE4:ssa ei muodostu, niin VE 4:n päiväkotiaterian hinta on hyvin lähellä keskuskeittiön ateriahintaa.

Jos vertaillaan pelkästään ateriahintaa, keskuskeittiön lounasateria on selvästi edullisempi kuin ulkopuoliselta ostettu. Mutta kaupunki ei ole halukas investoimaan keittiörakennukseen eikä myöskään rakennuttamaan ulkopuolisella rahoituksella (kaupunki vuokraisi sitten kiinteistön), jolloin joudutaan sitoutumaan tämän tyyppiseen ratkaisumalliin vuosikymmeniksi. Keskuskeittiömallissa ruoanvalmistus on keskitetty yhteen paikkaan, jolloin koko kaupungin ateriatuotanto (pois lukien hoivalaitosten ateriat) on yhden valmistusyksikön varassa, mikä on tietenkin riskialttiimpi kuin useampi tuotantokeittiö tai että kaupungin ruokatuotanto olisi ulkoisesti usealle toimijalle. Lisäksi näin suuri keskuskeittiö on kuin pieni elintarviketehdas, jolloin sen henkilöstöltä vaaditaan erilaista prosessiosaamista (elintarviketeollisuuden työntekijä) kuin nykyisissä tuotantokeittiöissä. Myös esimiesten pitäisi osata johtaa näitä prosesseja. Useamman aluekeittiön rakentaminen suhteessa vielä kalliimpaa kuin yhden ison keskuskeittiön (suunnittelu, maansiirto, tonttivuokrat, perustukset, jäähdytyskoneikot, varastot, energiatehokkuus jne).

VE3 mallia voitaisiin pilotoida siten, että ostettaisiin ”ruoka portaille” aterioita alueille, joilla on tälläkin hetkellä haasteita tuottaa tarvittavat ateriamäärät (tuotantokeittiöiden tilat tarvitsevat peruskorjausta, laitekapasiteetti ei ole riittävä, tilaa ei ole suunniteltu lähettäväksi keittiöksi). Mallia voitaisiin laajentaa alueittain, jos toiminta todettaisiin kaupungille edulliseksi. VE3 eli ”ruoka portaille” toiminta poikkeaa nykyisestä ulkopuoliselta palveluntuottajalta ostetusta toiminnasta siten, että nykyisin toimija valmistaa ruoat Vantaan kaupungin keittiöissä, jolloin niiden tilat ja osassa laitteetkin ovat kaupungin vastuulla. VE3:ssa ulkopuolinen palvelutuottaja valmistaa ateriat omassa/omissa tuotantopisteissä.

Vaihtoehtoja VE2 ja VE3 voidaan myös myöhemmin muokata siten, että aloitetaan VE 3-mallilla yhdellä alueella ja mahdollisesti laajennetaan toimintaa ja sillä välin kaupunki voi suunnitella ja rakentaa tulevaisuudessa keskuskeittiön (tai VE2:sta pienemmän aluekeittiön). Ateriatuotanto on kuitenkin niin suurta, että volyymit riittävät sekä palveluntuottajan/ien taloudellista toimintaa että kaupungin omaan tuotantoa varten.

VE3:sta vielä kilpailutetumpi malli olisi VE4, jossa koko ateriapalvelutoiminta olisi yksityisellä palveluntuottajalla/tuottajilla. Se on edullisempi vaihtoehto kuin VE3. Koska tällöin koko henkilöstö on yksityisen palveluntuottajan palveluksessa, niin luopuminen kaupungin omasta ruokapalvelu-henkilöstöstä aiheuttaisi varmasti keskusteluja ja neuvotteluja luottamushenkilöiden kanssa. Toimintaa on myös myöhemmin erittäin vaikea palauttaa kaupungin omaksi toiminnaksi. Mutta jotta palveluntuottaja voisi täysin kehittää oman toiminnan ja tuotteen laatua, niin VE4 on suositeltavampi kuin VE3 ja myös kaupungin näkökulmasta edullisempi. Tätäkin vaihtoehtoa, joka on jo yhdessä kohteessa pilot-toimintana, voidaan laajentaa ensin useampaan keittiöön ja sitten esimerkiksi itä/länsi- alueittain. Jos toimijoita on useampia, niin hinta pysyy edullisempana, ruokalistat monipuolisina ja laadulla vertailukohde.

Osaan kouluja voidaan siis lisätä iltapäivätuotantoa jo tämän vuoden aikana esim. väistöjen takia. VE1:ssä ehdotetut keittiöt on hyvä käydä läpi palveluntuottajan kanssa. Vuonna 2020 tulisi kilpailuttaa VE3:n mallin mukaan ainakin Sotungin, Kaivokselan, Peltolan, Lehtikuusen Havu, Kytöpuiston ja Päiväkummun koulujen sekä niihin liittyvien palvelukeittiöiden tuotanto. Nämä tuotantokeittiöt muutettaisiin palvelukeittiöiksi ”ruoka portaille tuotantomallilla”. Mallia voitaisiin

laajentaa v. 2021 ja samalla voitaisiin aloittaa keskuskeittiön suunnittelu, jos siihen näiden kokemusten perusteella nähtäisiin vielä tarvetta.

Molemmista vaihtoehdoista löytyy läheltä toteutettuja malleja, keskuskeittiömallista useampia. Esimerkiksi Riihimäki luopui keskuskeittiömallista, kun ympäristökunnat eivät lähteneet mukaan rakennusinvestointiin ja kaupunki ulkoisti ateriatuotannon (Palmia voitti). Porvoo taas toteutti keskuskeittiön (8 miljoonan investointi), joka valmistaa kouluihin ja päiväkoteihin aterioita (12 000 /pvä) pääasiallisesti kylmävalmistuksena ja on saanut tuotantonsa todella tehokkaaksi ja tuotantokapasiteettia on nyt paljon enemmän kuin alun perin suunniteltu tehokkaiden prosessien takia.

Vantaan kaupunki keittiöverkkoselvitys

Kaupunginhallitus 17.6.2019

Hankintajohtaja Tiina Ekholm

LIITE: Kaupunginhallitus 17.06.2019 / 12 §

Taustaa

- Selvityksen teki Design Lime Oy
- Selvityksen tekijällä on ollut käytössään keittiöluettelot, annosmäärät ja laiteluettelot. Lisäksi aineistoa on kerätty keittiöiden havaintokäynneillä
- Selvityksessä on huomioitu kaupungin virallinen väestöennuste vuosille 2018-2028

Nykytilanne

- Päivittäin 45000 ateriaa, joista 30300 on koululounaita, 11600 päiväkotilounasta ja 3100 hoivapalveluannosta (lounaat ja päivälliset). Lisäksi valmistetaan aamu-, väli- ja iltapaloja
- Suurin ateriapalveluntuottaja on Vantaa Tilapalvelut Vantti Oy. Muut palveluntuottajat: Fazer Food Service, Palmia Oy ja Attendo
- 48 valmistuskeittiöitä joista 43 kouluissa, 2 päiväkodissa, 3 hoivapuolella (+ 2 palvelukeittiötä, jotka toimivat valmistuskeittiöinä)

Keittiöiden nykytila

- Kohteiden keittiöt on suurimmaksi osaksi suunniteltu oman koulun ateriatarpeita ja pienempiä tuotantomääriä varten
- Suurimmassa osassa tilat ja laitekanta ovat riittämättömät ja huonokuntoiset nykytuotantomääriä varten
- Ei riittäviä tiloja kaikkia toimintoja varten (dieettien valmistus, salaatin valmistus, valmisruoan kylmäsäilytys ja pakkaus)
- Nykykeittiöihin ei voi nostaa tuotantokapasiteettia ilman mittavia peruskorjaustoimenpiteitä, laajennuksia ja laitehankintoja
- Keittiöiden sisäinen ja ulkoinen logistiikka on huono
- Nykyinen laitekanta on elinkaarensa lopussa

Selvityksessä esitetyt vaihtoehdot

1. Säilytetään nykyisen keittiöverkoston rakenne, mutta muutetaan joidenkin parempikuntoisten koulujen keittiöiden toimintaperiaatteita ja tuotantomenetelmiä
2. Yhden keskuskeittiön malli
3. Kaikki tai osa koulu- ja päiväkotiaterioista ostettaisiin ulkopuolisilta toimijoilta. Vantti toimisi palveluhenkilöstönä kohteissa
4. Kaikki tai osa koulu- ja päiväkotiaterioista ostettaisiin ulkopuolisilta palveluntuottajilta ja he vastaisivat myös palvelukeittiöiden toiminnasta

Kaikissa vaihtoehdoissa on huomioitava kaupungin valmiussuunnitelma poikkeus-oloihin.

Nykytila

Nykytila, ei muutoksia	Perusopetus ja lukio	Varhaiskasvatus	Varia
Lounasterioita lkm	27841	11604	1720
Lounasateriahinta* (ateriapalveluille maksettu hinta)	1,71	2,31	3,51
Henkilöstö	sisältyy	sisältyy	sisältyy
Kuljetus	sisältyy	sisältyy	sisältyy
Laitepoistot	0,05	0,00	0,13
Hinta yhteensä €	**1,76**	**2,31**	**3,64**
* painotettu k.a			
Varioiden lounasannoksissa on huomioitu vain paikanpäällä ruokailevat (mutta niistä lähetetään myös ulos)			

Nykytila, lisätään toinen tuotantoerä

Vaihtoehdon tavoitteena on lähinnä selviytyä tulevista peruskorjauksista ja niiden aiheuttamista väistötilanteista, niin osassa kouluja valmistetaan toinen tuotantoerä kylmänä

Nykytila, lisäys iltapäivätuotantoon VE1	Perusopetus ja lukio	Varhaiskasvatus	Varia
Lounasterioita lkm	27841	11604	1720
Lounasateriahinta* (ateriapalveluille maksettu hinta)	1,71	2,31	3,51
Henkilöstö sisältyy (muutoksen vaikutus)	0,03	0	sisältyy
Kuljetus	sisältyy	sisältyy	sisältyy
Laitepoistot	0,04	0,003	0,13
Hinta yhteensä €	**1,78**	**2,31**	**3,64**

Keskuskeittiö

VE2 keskuskeittiö	Perusopetus ja lukio	Varhaiskasvatus	Varia / sama kuin NY VE1
Lounasaterioita lkm*	29641	13504	1720
Raaka-ainehinta, lounasateria	0,87	0,87	3,51
Henkilöstö keskuskeittiö	0,11	0,06	
Henkilöstö palvelukeittiöt	0,63	0,92	sisältyy
Kuljetus	0,14	0,14	sisältyy
Laitepoistot keskuskeittiö	0,04	0,02	
Laitepoistot palvelukeittiöt	0,03	0,03	
Tilapoistot keskuskeittiö, tontin vuokra	0,12	0,07	
Hinta yhteensä €	**1,94**	**2,11**	**3,51**

Kaikki tai osa aterioista koulu- ja päiväkotiateriat ostettaisiin ulkopuolisilta toimijoilta. Vantti toimisi palveluhenkilöstönä kohteissa

VE3 ateriat ostetaan ulkopuoliselta	Perusopetus ja lukio	Varhaiskasvatus	Varia / sama kuin NY VE1
Lounasaterioita lkm*	29641	13504	1720
Lounasateriahinta	1,62	1,61	3,51
Henkilöstö palvelukeittiöt	0,63	0,92	sisältyy
Kuljetus	sisältyy	sisältyy	sisältyy
Laitepoistot palvelukeittiöt	0,03	0,03	
Hinta yhteensä €	**2,28**	**2,56**	**3,51**
* ateriamäärissä huomioitu kysyntäennusteiden mukainen kasvu			

Kaikki tai osa ostettaisiin koulu- ja päiväkotiateriat ulkopuolisilta palveluntuottajilta ja he vastaisivat myös palvelukeittiöiden toiminnasta

VE4 ateriat ja palvelukeittiöpalvelut ostetaan ulkopuoliselta	Perusopetus ja lukio	Varhaiskasvatus	Varia / sama kuin NY VE1
Lounasaterioita lkm*	29641	13504	1720
Lounasateriahinta	2,16	2,13	3,51
Henkilöstö palvelukeittiöt	sisältyy	sisältyy	sisältyy
Kuljetus	sisältyy	sisältyy	sisältyy
Laitepoistot palvelukeittiöt	0,03	0,03	
Hinta yhteensä €	**2,19**	**2,16**	**3,51**
* ateriamäärissä huomioitu kysyntäennusteiden mukainen kasvu			

Esitys

- Huolimatta siitä, että keskuskeittiövaihtoehto on hinnaltaan halvin, ei kaupungin ole järkevää investoida omaan keskuskeittiöön, koska pääkaupunkiseudulla ja sen lähialueilla on jo useita suuria tuotantokeittiöitä. Keskuskeittiön rakentaminen sitouttaisi ateriatuotannon keskuskeittiömalliin useiksi vuoksiksi ja toiminta edellyttää myös henkilöstöltä erilaista prosessiosaamista elintarviketeollisuudesta
- Akuuttien ateriatarpeiden kattamiseksi tulee siirtyä kahteen tuotantovuoroon niissä keittiöissä, joissa se voidaan toteuttaa
- Esitetään, että pilotoidaan malleja VE3 ja VE4

13 § Vantaan Moottorirata Oy:n ylimääräinen yhtiökokous 19.6.2019, lopputilityksen hyväksyminen

VD/1979/00.01.05.03/2019

ML/TK/HY-L

Vantaan Moottorirata Oy:n ylimääräisessä yhtiökokouksessa 19.6.2019 käsitellään selvitysmiesten kertomus ja lopputilitys ajalta 1.1.–4.6.2019 sekä selvitysmiesten vastuuvapaus.

Vantaan Moottorirata Oy on merkitty kaupparekisteriin 24.10.1990. Yhtiön osakekannan tilikaudella ovat omistaneet Vantaan kaupunki (96,6 %) ja VTK Kiinteistöt Oy (3,4 %).

Kaupunginhallitus päätti 26.11.2018 § 24 mm., että Vantaan Moottorirata Oy asetetaan selitystilaan yhtiön purkamiseksi 1.1.2019 lukien ja vastaavasti **yhtiökokous** teki 7.12.2018 päätöksen yhtiön asettamisesta selvitystilaan 1.1.2019 lukien. Selvitysmiehiksi valittiin 1.1.2019 lukien Susanne Boström ja Noora Luoto.

Selvitysmiehet ovat selvittäneet yhtiön varallisuusaseman maksamalla sen velat ja järjestämällä vastuut siten, että ylijäämä (netto) voidaan suorittaa osakkeenomistajalle. Osakeyhtiölain 20 luvun 16 §:n mukaan selvitysmiesten tulee ilman aiheetonta viivytystä antaa tehtävän suorittamisen jälkeen lopputilitys hallinnostaan laatimalla kertomus koko selvitysmenettelystä.

Yhtiöllä ei ole selvitysmenettelyn aikana ollut yhtiöjärjestyksen toimialamääräyksen mukaista toimintaa eikä rahavarojen lisäksi muuta merkittävää omaisuutta. Yhtiön omaisuutta ei ole ollut tarpeen muuttaa rahaksi. Yhtiön omistamat kaksi peräkärryä olivat arvoltaan vähäisiä ja selvitysmiehet päättivät luovuttaa ne Vantaan kaupungin varikkotoimintojen käyttöön. Kaikki yhtiön tiedossa olevat velat on maksettu.

Selvitysmiehet ehdottavat, että jako-osuudet osakkeenomistajille maksettaisiin kahden viikon kuluessa lopputilityksen hyväksymisestä yhtiökokouksessa. Vantaan kaupungin jako-osuus on 243 720,04 euroa.

Yhtiökokouksessa 12.3.2019 päätettiin, että selvitysmiesten kokouspalkkiot rinnastetaan kaupunginhallituksen jäsenen kokouspalkkioihin siten, että selvitysmiehen kokouspalkkio on 240 euroa kokoukselta. Selvitysmiesten palkkiot ovat yhteensä 2 400 euroa.

Lopputilitys 1.1.–4.6.2019 osoittaa 5 684,67 euroa tappiota, jonka selvitysmiehet esittävät kirjattavaksi taseen oman pääoman eriin siten, ettei osinkoa jaeta.

Tilintarkastuskertomuksessa esitetään lausuntona, että lopputilitys antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien lopputilityksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset sekä ettei selvitystilaa ole tilintarkastajan mielestä tarpeettomasti pitkitetty ja selvitysmiehet ovat muuten toimineet asianmukaisesti.

Osakeyhtiölain 20 luvun 17 §:n mukaan yhtiö katsotaan puretuksi, kun selvitysmiehet ovat esittäneet lopputilityksen yhtiökokouksessa. Selvitysmiesten on viipymättä ilmoitettava purkautuminen rekisteröitäväksi.

Vantaan kaupungin voimassa olevan hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 19. kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää mm. yksityisoikeudellisen yhteisön purkamisesta.

Kaupunginhallitus 17.6.2918 § 13

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) valtuuttaa controller Teija Kauhanen edustamaan kaupunkia Vantaan Moottorirata Oy:n ylimääräisessä yhtiökokouksessa 19.6.2019, ja
b) antaa kokousta varten menettelyohjeeksi, että
- selvitysmiesten kertomus selvitysmenettelystä ja lopputilitys hyväksytään, ja
- selvitysmiehille myönnetään vastuuvapaus selvitysmenettelyn kattamalta ajalta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: konsernipalvelut

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
hankintalakimies Noora Luoto, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
konsernilakimies Susanne Boström, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

14 § Vastaus Markku Weckmanin ja 7 muun valtuutetun aloitteeseen lasten ja nuorten kotiintulosuosituksista

VD/935/00.02.00.03/2019

EL-H/MT/PJ

Markku Weckman ja seitsemän muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Tulee ryhtyä toimenpiteisiin suosituksen laatimiseksi siten, että alakoululaisten tulisi arki-iltaisin olla kotona kello puoli yhdeksältä ja yläkoululaisten yhdeksältä. Viikonloppujen osalta aikarajat tulee selvittää erikseen. Samalla tulisi pohtia keinoja lasten ja nuorten somen-käyttöön liittyvien haittavaikutusten torjumiseksi.

PERUSTELUT:

Lasten ja nuorten ahdistelu sekä häikäilemätön seksuaalinen hyväksikäyttö on viimeaikaisten kokemusten mukaan lisääntynyt. Kotiintulosuosituksia ja keinoja lasten suojelemiseksi tulee ryhtyä selvittämään monialaisessa työryhmässä jonka kokoonpanoon kuuluisivat ainakin vanhempien, oppilaiden, sosiaali- ja nuorisotoimen, poliisin ja muiden tarpeelliseksi katsottavien asiantuntijoiden edustus. Selvitys tulisi toteuttaa koko pääkaupunkiseutua kattavana yhteistyönä.

Vantaalla tehtiin lähes vastaava aloite vuonna 2004. Tuolloin asia ei edennyt kaupunginhallitusta pidemmälle. Aloitetta perusteltiin tuolloin lasten ja nuorten pahoinvoinnin lisääntymisellä ja huostaanottojen moninkertaistumisella. Nämä perustelut ovat edelleen ajankohtaisia.

Aloitteen käsittelyn yhteydessä tulee ottaa kantaa myös tarvittavien resurssien turvaamiseksi. Esimerkiksi nettipoliisin toiminnasta on saatu hyviä kokemuksia. Eduskuntapuolueet ovatkin lähes laidasta laitaan ilmaisseet valmiutensa myös poliisin toimintaedellytysten parantamiseksi.”

Kaupunginvaltuusto 28.1.2019 § 15

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

———

Sivistystoimen toimiala toteaa vastauksenaan seuraavaa:

Valtuustoaloitteessa on kiinnitetty huomiota erittäin tärkeään ja ajankohtaiseen asiaan. Kotiintuloaikasuositusten laatiminen voisi olla yksi konkreettinen keino tukea vanhempia asettamaan lapsille ja nuorille rajoja. Kokeiluja yhtenäisistä kotiintuloaikasuosituksista on aikaisemmin ollut Vantaalla yksittäisissä kaupunginosissa mm. Koivukylässä, sekä muualla Suomessa. Yksinään kotiintuloaikasuositusten laatiminen ei kuitenkaan poista huolta lapsista ja nuorista. Tärkeintä on yhteinen keskustelu huoltajien kanssa sekä vanhemmuuden tukeminen. Tarvitaan laaja-alaista yhteistyötä niin ennaltaehkäisevissä kuin tukea antavissa palveluissa. Tämän lisäksi lapset ja nuoret tarvitsevat mielekästä tekemistä ja ohjausta vapaa-ajan viettoon mm. huolehtimalla siitä, että jokaisella lapsella on yksi mielekäs harrastus.Sosiaalinen media on lyhyessä ajassa tullut merkittäväksi osaksi yhteiskuntaa. Sosiaalinen media on tuonut mukanaan paljon mahdollisuuksia, mutta myös ilmiöitä, joissa

olemme uuden äärellä ja asioita pitää tarkastella uudesta näkökulmasta. Hyvä medialukutaito ja toimiminen verkossa ovat taitoja, joissa koulun tulee opetussuunnitelman mukaisesti ohjata nuorten toimintaa. Vantaalla pohditaan erilaisia ratkaisuja, kuten voisiko verkkopalveluiden avulla madaltaa nuorten kynnystä ilmoittaa heidän kohtaamistaan tilanteista, joissa ovat tulleet väärin kohdelluiksi. Vantaalla on eri kouluissa järjestetty sosiaalisesta mediasta, sovelluksista yms. vanhemmille suunnattuja vanhempainiltoja, joissa alustajina on ollut sosiaalisen median eri asiantuntijoita. On hyvä myös muistaa, että eri sovellukset ovat asettaneet ikärajat sovellusten käyttämiselle, joita vanhempien tulee valvoa.

Perusopetuksen oppilas- ja hyvinvoinninvalmistelutiimi on käsitellyt kotiintuloaikasuositusten laatimista 4.4.2019. Perusopetuksen oppilas- ja hyvinvoinninvalmistelutiimiin kuuluu perusopetuksen sekä sosiaali- ja terveydenhuollontyöntekijöitä, paikalla on myös oppilaiden edustus. Valmistelutiimi ei kannata pakottavia velvoitteita kotiintuloajoista. Valmistelutiimi on valmis yhteiseen pohdintaan ja kotiituloaikasuositusten laadintaan yhteistyössä huoltajien ja muiden yhteistyötahojen kanssa. Valmistelutiimin pitää kaikkein tärkeimpänä yhteistä keskustelua huoltajien kanssa hyvinvointiin liittyvistä tärkeistä teemoista kuten nukkumisesta, ruokailusta ja harrastuksista. Valmistelutiimi toteaa, että keskustelun kautta perheitä tuetaan arjenhallinnassa. On tärkeää muistaa, että kaikkien toimijoiden tehtävä on pitää hyvinvointiin liittyviä perusasioita esillä.

Perusopetuksen oppilas- ja hyvinvoinninvalmistelutiimi on päättänyt esittää, että Vantaalla lasten ja nuorten parissa toimiville työntekijöille kootaan käytännönläheinen tukimateriaali vanhemmuuden tukemiseksi sekä lapsen ja nuoren arjen hyvinvoinnin tukemiseksi. On tärkeää ottaa huomioon jo olemassa olevan materiaalin hyödyntäminen. Tukimateriaaliin liitetään linkkejä esimerkiksi auttaviin palveluihin kuten Mannerheimin lastensuojeluliitto ja Pelastakaa Lapset ry, josta huoltajat saavat lisää tietoa ja tukea kasvatustyöhönsä. Koululla tukimateriaalia käytetään esimerkiksi vanhempainilloissa keskustelun pohjana. Perusopetuksella on usko siihen, että hyvinvoinnin perusasioista huolehtimalla lapsi ja nuori saa kasvulle ja kehitykselle parhaimmat eväät.

Valtuustoaloitteesta on keskusteltu myös 8.4.2019 nuorten palveluiden koordinaatiotyöryhmässä. Nuorten palveluiden koordinaatioryhmässä on läsnä mm. perusopetuksen, nuorisopalveluiden, perhepalveluiden, nuoriso- ja aikuiskoulutuksen, työllisyyspalveluiden, poliisin ja järjestöjen edustajia ja lisäksi kaksi nuorisovaltuutettua. Nuorten palveluiden koordinaatioryhmä suhtautuu myönteisesti kotiintulosuositusten laatimista koskevan selvitystyön aloittamiseen. Aloitteeseen liittyy monia kysymyksiä, jotka kuitenkin vaativat lisäselvitystä ja pohdintaa. Koordinaatioryhmän mielestä lisäselvitystä ja pohdintaa vaatii mm. aloitteessa esitetyt kotiintuloajat. Koordinaatioryhmän mielestä 7-vuotiaalla ja 12- vuotiaalla ei voi olla samoja kotiintuloaikoja. Nuorten palveluiden koordinaatioryhmä käsittelee asiaa uudelleen seuraavassa kokouksessa 13.6.

Vantaan Nuorisovaltuusto otti kokouksessaan 14.5.2019 kantaa aloitteeseen lasten ja nuorten kotiintuloaikasuosituksista. Nuorisovaltuusto suhtautuu kielteisesti kotiintulosuositusten laatimiseen. Yhteenvedossa nuorisovaltuusto totesi, että lasten ja nuorten kotiintuloajat pitää jättää perheiden päätettäväksi, koska liikkumisen vapaus sekä elämänsä toteuttaminen ovat yksi lasten ja nuorten suurimmista yksilönvapauksista. Nuorisovaltuusto toivoo aloitteen hylkäämistä.

Selvitetään kotiintulosuositusten laatimista; ovatko kotiintuloajat tarpeellisia ja millaisina. Selvitys tehdään yhteistyössä eri toimijoiden mm. vanhempainyhdistysten kanssa.

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 14

Sivistystoimen toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään antaa Markku Weckmanille ja 7 muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle sivistystoimen toimialan esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana sivistystoimen toimialan apulaiskaupunginjohtaja muutti toimialan vastauksen viimeisen kappaleen kuulumaan seuraavasti:

~~*Sivistystoimi suhtautuu myönteisesti kotiintuloaikasuositusten laatimiseen vanhemmuuden tueksi. Ehdotetaan, että suositukset laaditaan yhteistyössä eri toimijoiden kanssa ja viedään kommentoitavaksi myös Vantaan vanhempainyhdistysten alueyhdistykseen. Sivistystoimi ehdottaa, että kotiintuloaikasuositukset laaditaan elokuun loppuun mennessä.*~~ *Selvitetään kotiintulosuositusten laatimista; ovatko kotiintuloajat tarpeellisia ja millaisina. Selvitys tehdään yhteistyössä eri toimijoiden mm. vanhempainyhdistysten kanssa.*

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Liite:
- Markku Weckmanin ja 7 muun valtuutetun aloite lasten ja nuorten kotiintulosuosituksista allekirjoitettuna

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
lasten ja nuorten palvelujen koordinaattori Mervi Tulppo, puh. 040 480 9965, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VALTUUSTOALOITE

Tulee ryhtyä toimenpiteisiin suosituksen laatimiseksi siten, että alakoululaisten tulisi arki-iltaisin olla kotona kello puoli yhdeksältä ja yläkoululaisten yhdeksältä. Viikonloppujen osalta aikarajat tulee selvittää erikseen. Samalla tulisi pohtia keinoja lasten ja nuorten somen-käyttöön liittyvien haittavaikutusten torjumiseksi.

PERUSTELUT:

Lasten ja nuorten ahdistelu sekä häikäilemätön seksuaalinen hyväksikäyttö on viimeaikaisten kokemusten mukaan lisääntynyt.

Kotiintulosuosituksia ja keinoja lasten suojelemiseksi tulee ryhtyä selvittämään monialaisessa työryhmässä jonka kokoonpanoon kuuluisivat ainakin vanhempien, oppilaiden, sosiaali- ja nuorisotoimen, poliisin ja muiden tarpeelliseksi katsottavien asiantuntijoiden edustus. Selvitys tulisi toteuttaa koko pääkaupunkiseutua kattavana yhteistyönä.

Vantaalla tehtiin lähes vastaava aloite vuonna 2004. Tuolloin asia ei edennyt kaupunginhallitusta pidemmälle. Aloitetta perusteltiin tuolloin lasten ja nuorten pahoinvoinnin lisääntymisellä ja huostaanottojen moninkertaistumisella. Nämä perustelut ovat edelleen ajankohtaisia.

Aloitteen käsittelyn yhteydessä tulee ottaa kantaa myös tarvittavien resurssien turvaamiseksi. Esimerkiksi nettipoliisin toiminnasta on saatu hyviä kokemuksia. Eduskuntapuolueet ovatkin lähes laidasta laitaan ilmaisseet valmiutensa myös poliisin toimintaedellytysten parantamiseksi.

Vantaalla tammikuun 28. päivänä 2019.

Markku Weckman
MARKKU WECKMAN
kaupunginvaltuutettu

Nimi (tekstaten)

Jenni Chen
Pietari Jäärkelöinen
Juha Malmi
TIMO AUVINEN

Mika Kasonen
LASSE NORRES
PAULA LEHMUSKALLIO

Nimi (tekstaten)

15 § **Vastaus Tanja Vahvelaisen ja Tiina Tuomelan sekä 45 muun valtuutetun aloitteeseen erityislasten koulukuljetusten järjestämiseksi vuoroasumistilanteissa myös etävanhemman kotoa**

VD/5008/00.02.00.03/2018

EL-H/IK/ETN/OK/PJ

Tanja Vahvelainen ja Tiina Tuomela sekä 45 muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Koulukyydit järjestetään veloituksetta lapsen molemmista yhteishuoltosopimukseen pohjautuvista kodeista niissä tapauksissa, joissa lapselle on myönnetty koulukyyti lääkärin, psykologin tai muun terveydenhuoltoalan ammattilaisen toimesta lähivanhemman osoitteesta”.

Kaupunginvaltuusto 28.5.2018 § 13

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

———

Sivistystoimen toimiala toteaa vastauksenaan seuraavaa:

Kaupunginhallitus on palauttanut yksimielisesti valmisteluun sivistystoimen toimialan aiemmat vastaukset valtuustoaloitteeseen 8.10.2018 § 13 ja 29.4.2019 § 33. Sivistystoimi on valmistellut asiassa uuden vastauksen, johon on lisätty kaupunginhallituksen edellyttämiä arvioita mm. oppilasmääristä ja kustannuksista.

Uuteen lakiin lapsen huollosta ja tapaamisoikeudesta on otettu säännökset mm. vuoroasumisesta. Lapsen huoltoa koskevassa sopimuksessa voidaan sopia, että lapsi asuu vuorotellen kummankin vanhempansa luona tai tuomioistuin voi päättää asiasta. Kummassakin tapauksessa tulee määritellä, kumpi osoite ilmoitetaan lapsen viralliseksi asuinpaikaksi. Etuudet ja palvelut määräytyvät lapsen virallisen asuinpaikan perusteella.

Perusopetuslaissa on säädetty oikeudesta maksuttomaan koulukuljetukseen. Vantaan kaupungin hallintosäännön mukaan opetuslautakunta päättää perusopetuksen ja esiopetuksen oppilaiden koulukuljetusten ja koulumatka-avustusten perusteista. Kotiosoite määräytyy oppilaan väestötietojärjestelmään merkityn Vantaalla sijaitsevan kotisoitteen mukaisesti. Valtuustoaloitteessa esitetty vuoroasumisen huomioiminen koulukuljetuksissa edellyttäisi opetuslautakunnan hyväksymien perusteiden muuttamista, koska tällöin oppilaita kuljetettaisiin myös muusta kuin väestötietojärjestelmään merkitystä kotiosoitteesta.

Sivistystoimi ei kerää tietoja oppilaiden asumisjärjestelyistä, vuoroasumisesta tai huoltajuussopimuksista, joten täsmällisen arvion tekeminen valtuustoaloitteen kohteena olevien oppilaiden määristä ja kuljetuskustannuksista on haastavaa. Vastauksessa esitetyt laskelmat ovat karkeita ja suuntaa-antavia arvioita.

Taksikuljetusten piirissä olevia erityisen tuen oppilaita ja terveydellisin perustein kuljetettavia oppilaita on tällä hetkellä noin 350 lasta. Perusopetuksen oppilasrekisterin mukaan näistä 350 lapsesta noin 100

lapsen vanhemmat asuvat eri osoitteissa. Näistä 100 tapauksesta noin puolessa lapsen vanhemmat asuvat eri osoitteissa Vantaalla ja puolessa toinen vanhemmista asuu Vantaalla ja toinen jossakin toisessa kunnassa. Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen tietojen mukaan vuonna 2018 20 % eroperheistä on sopinut vuoroasumisesta. Jos ei tehtäisi eroa sen suhteen, asuvatko molemmat vanhemmat Vantaalla vai ei, valtakunnallisen tilaston mukaisesti noin 20 tapauksessa em. 100 tapauksesta perheet olisivat päätyneet vuoroasumiseen. Jos tarkasteltaisiin ainoastaan niitä perheitä, joiden molemmat vanhemmat asuvat Vantaalla, vuoroasumiseen olisi päätynyt noin 10 perhettä.

Taksikuljetukset toteutetaan yhteiskuljetuksina yhdistelemällä useamman oppilaan koulumatkat. Kunkin yhteistaksilla kuljetettavan oppilaan kuljetusten vuosikustannus on noin 4 500 €. Mikäli lapsia kuljetettaisiin kahdesta eri osoitteesta, yksinkuljetus olisi luultavasti ainoa vaihtoehto, koska koulukuljetusten aikataulut on suunniteltu jokseenkin samoina pysyvien haku- ja vientiaikojen mukaan. Yksinkuljetuksen hinta on kilometriperusteinen ja sen vuosikustannus on Vantaan sisällä noin 8 800 € (laskettu 10 km matkan mukaan). Mikäli lapsen toinen osoite olisi muualla kuin Vantaalla (ympäristökunnat), yksinkuljetuksen vuosikustannus on noin 12 200 € (laskettu puolet kuljetuksista 10 km mukaan ja puolet 20 km mukaan). Jos em. 20 lasta (10 lasta, joiden molemmat kodit Vantaalla ja 10 lasta, joiden toinen koti jossakin toisessa kunnassa) siirtyisi yhteistaksikuljetuksesta yksinkuljetukseen, lisäkustannus olisi vuodessa noin 120 000 €. Jos yksinkuljetus järjestettäisiin molemmista osoitteista vain Vantaalla asuville 10 lapselle, lisäkustannus olisi vuodessa noin 43 000 €.

Yksinkuljetusten lisääminen edellyttäisi myös palveluntuottajalta lisäresursointia käytössä olevaan autokapasiteettiin. Esteettömistä autoista on tällä hetkellä pulaa.

Valtuustoaloitteesta on konsultoitu yhdenvertaisuusvaltuutetun toimistoa, jonka näkemys on, ettei taksikuljetuksen järjestäminen ko. tilanteissa molemmista osoitteista ole yhdenvertaisuuslain vastaista. Valtuustoaloitteessa esitetty kuljetusoikeuden laajentaminen on tulkittavissa positiiviseksi myönteiseksi erityiskohteluksi, jonka tavoitteena on oppilaiden tosiasiallisen yhdenvertaisuuden toteuttaminen. Kuljetusoikeuden laajentamisen rajaaminen vain yhteishuoltotilanteisiin ja vuoroasumisen kriteerit täyttävään asumisjärjestelyyn tulee kuitenkin olla riittävän hyvin perusteltua.

Sivistystoimi toteaa, että koulukuljetukset on järjestetty Vantaan kaupungilla lainsäädännön edellyttämällä tavalla väestörekisteriin merkitystä kotiosoitteesta. Kuljetusperusteiden muuttaminen siten, että koulukuljetus myönnettäisiin muualta kuin oppilaan väestörekisteriin merkitystä kotiosoitteesta ei ole taloudellisesti perusteltua.

Pääministeri Antti Rinteen hallituksen ohjelman mukaan tavoitteena on tukea tasa-arvoista vanhemmuutta mahdollistamalla lapselle kaksi tasa-arvoista osoitetta.

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 15

Sivistystoimen toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) antaa Tanja Vahvelaiselle ja Tiina Tuomelalle sekä 45 muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle sivistystoimen toimialan esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja
b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Käsittely:
Asian käsittelyn aikana sivistystoimen toimialan apulaiskaupunginjohtaja muutti toimialan vastauksen viimeisen kappaleen kuulumaan seuraavasti:

Pääministeri Antti Rinteen hallituksen ohjelman mukaan tavoitteena on tukea tasa-arvoista vanhemmuutta mahdollistamalla lapselle kaksi tasa-arvoista osoitetta. ~~Mikäli lainsäädäntöä muutetaan tältä osin, on asiaa tarkasteltava uudelleen.~~

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Liite:

- Tanja Vahvelaisen ja Tiina Tuomelan ja 45 muun valtuutetun aloite erityislasten koulukuljetusten järjestäminen vuoroasumistilanteissa myös etävanhemman kotoa

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

talous- ja hallintojohtaja Eila Tanninen, puh. 040 589 2731, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
perusopetuksen johtaja Ilkka Kalo, puh. 040 707 1115, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

2+45

Valtuustoaloite, Vantaa

Erityislasten koulukuljetusten järjestäminen vuoroasumistilanteissa myös etävanhemman kotoa

Aloite:

Koulukyydit järjestetään veloituksetta lapsen molemmista yhteishuoltosopimukseen pohjautuvista kodeista niissä tapauksissa, joissa lapselle on myönnetty koulukyyti lääkärin, psykologin tai muun terveydenhuoltoalan ammattilaisen toimesta lähivanhemman osoitteesta.

Aiheesta jätetty pöytäkirjalausuma, lähestyttiin yksimielisellä valtuustolla

Vantaalla 28.5.2018

Tanja Vahvelainen
kaupunginvaltuutettu (Ps.)

Tiina Tuomela
kaupunginvaltuutettu (KD)

Allekirjoitukset ja nimen selvennykset:

1. Eve Ramé
2. Sami Kanerva
3. Kirsi Mäkelainen
4. Niilo Kärki
5. Mika Nikka
6.

6. MARKUS LYYRA
7. LAURI KAIRA
8. PAULA LEHTOMÄKI
9. Anitta Orpana
10. MATTI LEPISTÖ
11. MARKKU WIZKARI
12. MARILLA KORTESALMI
13. Maarit Raja-Aho
14. Reija Virta
15. PATRIK KARLSSON
16. STEFAN FINLAND
17. JUHA MALMI
18. MIKA KASONEN
19. TIMO AUVINEN
20. JAN EDELMANN
21. [illegible]
22. Vanda Norrena
23. Anniina Kostilainen
24. Emil Balat
25. Minna Atiye (pl. muun terv.huoltoalan am.)
26. Sirpa Silvennoinen - Hiiskula

27. Olli Rat — MARJA RANTANEN

28. Jouko Jääskeläinen

29. Irja Ansalehto-Salo

30. Juha Hirvonen

31. Jussi Väätäinen

32. Juss. Särkelä

33. Jarno Eskelinen

34. Pirkko Letto

35. Tarja Eklund

36. Jaana Heiskanen

37. Kati Mustajärvi

38. Antero Evola

39. Pirkko Kotila

40. Jussi Saramo

41. Jari Jääskeläinen

42. Päivi Laakso

43. Salla Lindblad-Salo

44. Kimmo Kiljunen

45. Christina Lindblad

46.

47.

16 § **Vantaan A-kilta ry:n oikaisuvaatimus yleisjaoston päätöksestä 13.5.2019 § 9: Toiminta-avustusten myöntäminen hyvinvoinnin ja terveyden edistämiseen vuonna 2019**

VD/9951/02.03.01.03/2018

JN/MT/NK/NJ

Terveyden ja hyvinvoinnin toiminta-avustuksia vuodelle 2019 tuli hakea viimeistään 28.2.2019. **Vantaan A-kilta ry** haki tätä avustusta, mutta jätti hakemuksensa 1.3.2019. Kaupunginhallituksen **yleisjaosto** jakoi terveyden ja hyvinvoinnin toiminta-avustukset 13.5.2019 § 9. Vantaan A-kilta ry:lle ja kahdelle muulle yhdistykselle ei esitetty eikä myönnetty avustusta, koska niiden hakemukset saapuivat annetun viimeisen hakupäivän jälkeen.

Vantaan A-kilta ry on tehnyt 28.5.2019 kaupunginhallitukselle oikaisuvaatimuksen yleisjaoston päätöksestä. Yhdistys myöntää tehneensä virheen avustushakemuksen jättämisen ajankohdassa, mutta selittää virheen taustalla olevia syitä ja toteaa avustuksen epäämisen vaikuttavan alentavasti sekä toiminnan määrään että laatuun. Oikaisuvaatimuksessa esitettyjen seikkojen nojalla Vantaan A-kilta pyytää edelleen 15 000 euron avustusta.

Asukaspalvelujen apulaiskaupunginjohtaja toteaa, että Vantaan A-kilta ry jätti avustushakemuksensa määräajan jälkeen. Kuten kaikki muutkin hakemukset, avustushakemukset on saatava kokoon annettuun määräaikaan mennessä. Määräajan asettamisella varmistetaan hallintolain 6 §:n mukaisesti hakijoiden tasapuolinen kohtelu ja se, että hakemukset voidaan käsitellä samanaikaisesti. Mikäli avustushakemusten jättäminen myöhässä sallittaisiin esittämällä ja myöntämällä niiden pohjalta avustuksia, olisi käytännössä mahdotonta määritellä, mikä on hyväksyttävä syy myöhästymiselle ja kuinka paljon hakemus saa myöhästyä. Ainoa perusteltu syy hyväksyä myöhästyneet hakemukset määräaikana jätettyjen hakemusten rinnalle on se, jos myöhästyminen tapahtuu kaupungin tekemän virheen takia. Tästä ei ole tässä tapauksessa kyse.

Yleisjaoston päätös 13.5.2019 § 9 ei ole kuntalain 90 § 2 momentissa tarkoitetulla tavalla lainvastainen.

Alkuperäiset hakemusasiakirjat ja oikaisuvaatimus tutustuttavissa etukäteen luottamushenkilöiden extranetissä ja ne ovat nähtävillä kokouksessa.

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 16

Asukaspalvelujen apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään hylätä Vantaan A-kilta ry:n oikaisuvaatimus yleisjaoston päätöksestä 13.5.2019 § 9 esittelytekstistä ilmenevin perustein.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
asukaspalvelujen apulaiskaupunginjohtaja Jaakko Niinistö, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
asukaspalvelujen suunnittelija Meija Tuominen, puh. 040 715 6293, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

17 § **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 ylipäätään 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 kiinteistöveroa 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 kiinteistöveroa 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 myytäessä 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 asumismenoiksi ei sen sijaan tontin vuokraa hyväksytä. Yleisen asumistuen omakotitalon asumismenoiksi 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 puolessa välissä sopimuskautta. Tällöin maanvuokra säilyisi ajanmukaisena nykyistä paremmin ja vältyttäisiin 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.

———

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 17

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 palauttaa asia valmisteluun.

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 puolivuosittain 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 erääntymispäivästä 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 rakentamisohjeiden 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 velvoitteitaan, 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 ylellisyyslaitteita.

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-aluetta, kaupungilla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta. Tällöin kaupungilla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, kaupungilla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaupungilla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

18 § **Liikenteen kehitys Vantaalla 2018**

VD/VD/4853/08.00.00.03/2019

HP/HW/SRH/PJ

Vantaa liikenne 2018 -selvityksessä esitetään tiivistetyssä muodossa moottoriajoneuvo- ja polkupyöräliikenteen muutoksia Vantaalla. Mukana on myös liityntäliikenteen pysäköintilaskennat ja HSL:ltä saadut bussi- ja lähijunaliikenteen matkustajamäärät.

Tekninen lautakunta 11.6.2019 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) merkitä tiedoksi selvitys ”Vantaa liikenne 2018”
b) lähettää selvitys tiedoksi kaupunginhallitukselle
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 18

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi selvitys ”Vantaa liikenne 2018”.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- selvitys: Vantaa liikenne 2018

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
liikennetietoasiantuntija Suvi Rytkönen-Halonen, puh. 050 314 5598, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

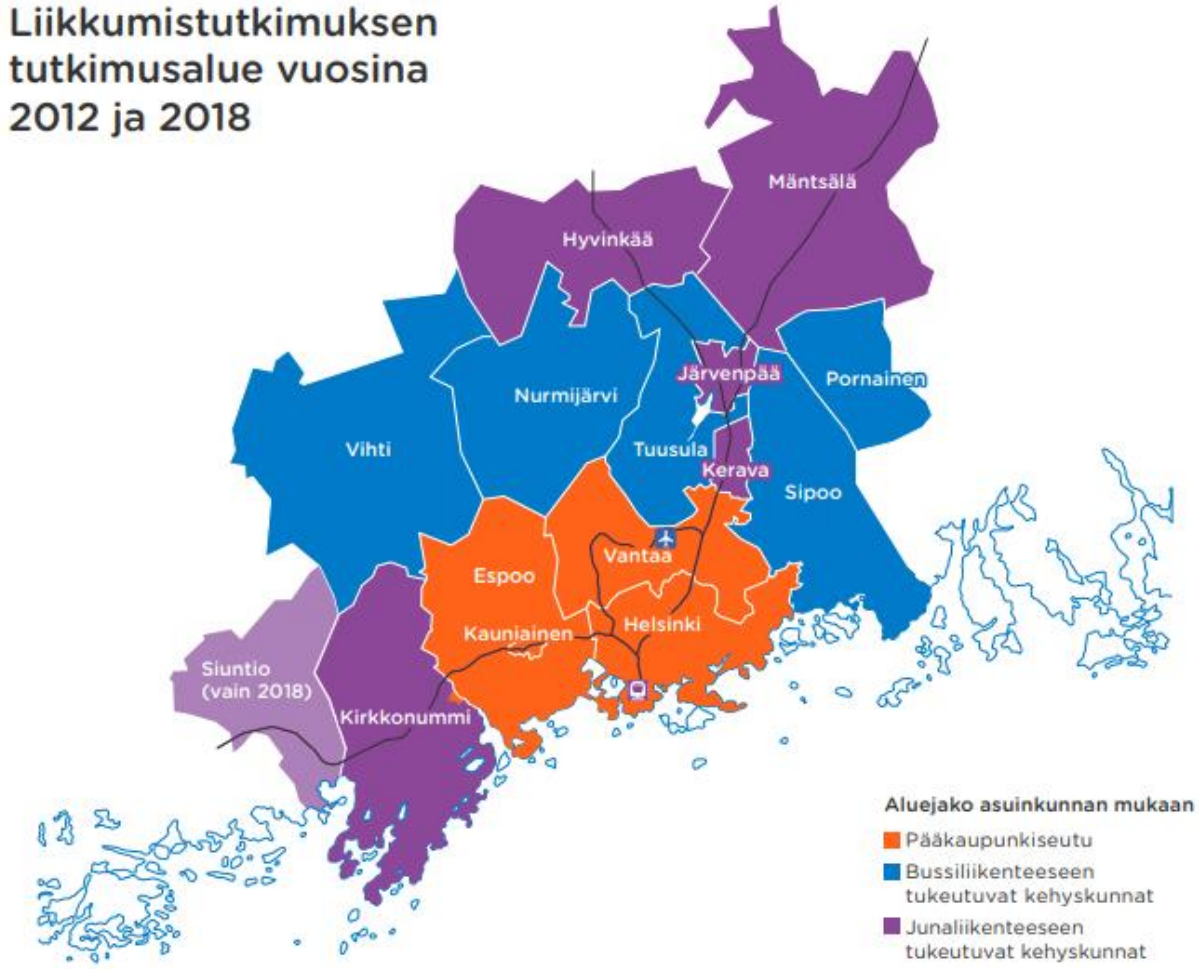
HSL:n liikkumistutkimus & Vantaa liikenne 2018

Suvi Rytkönen-Halonen, liikennetietoasiantuntija

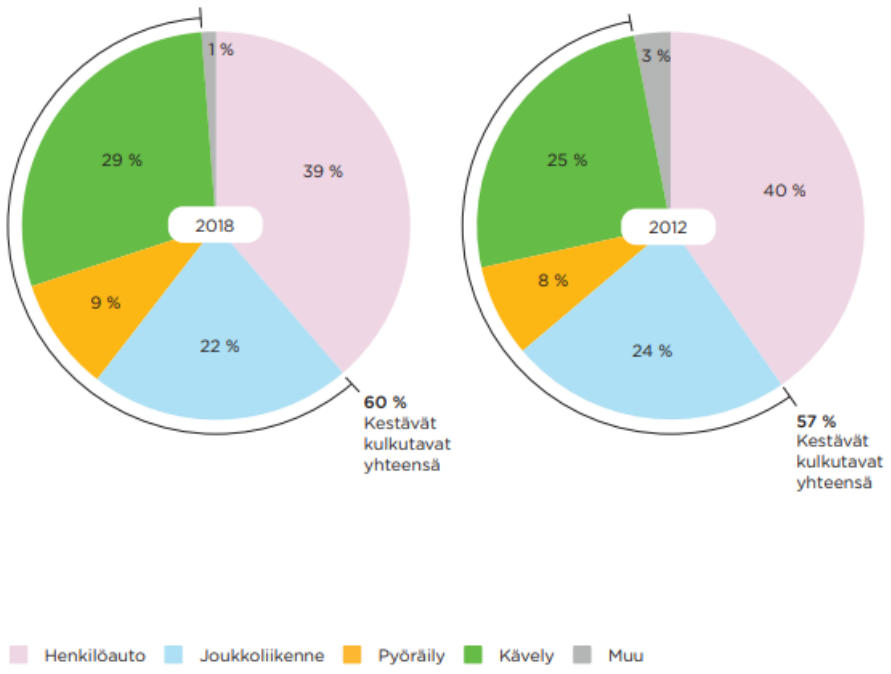
LIITE: Kaupunginhallitus 17.06.2019 / 18 §

HSL:n liikkumistutkimus 2018

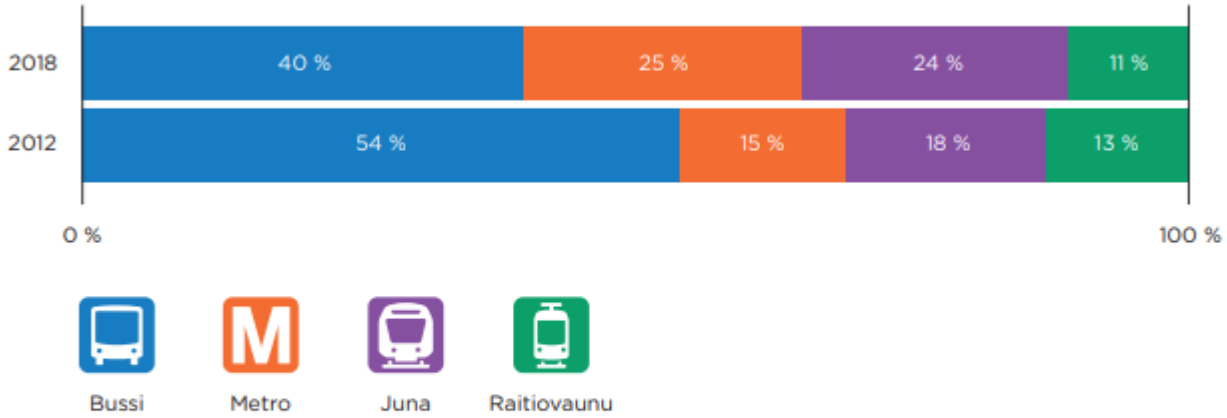
- Matkojen määrä kasvoi 3,2 → 3,5 matkaa arkipäivässä
  - Yhteensä 4,7 milj. matkaa arkipäivässä
- Kävely- ja pyörämatkojen määrä kasvoi sekä pk.seudulla että kehyskunnissa, henkilöautolla ja joukkoliikenteellä tehtyjen matkojen määrä henkeä kohden ei juuri muuttunut seututasolla
- Kestävien kulkutapojen osuus kasvoi 57 % → 60 % koko tutkimusalueella
  - Pk.seudulla 61 % → 65 %
  - Bussiliikenteeseen tukeutuvissa kunnissa 32 % → 36 %
- Kävely- ja pyörämatkojen määrä laski Vantaalla, Keravalla ja Sipoossa, joukkoliikennematkojen määrät kasvoivat
- Eniten pyörämatkoja tekivät ikäryhmät 7- 17 sekä 30 - 44



HSL:n liikkumistutkimus 2018

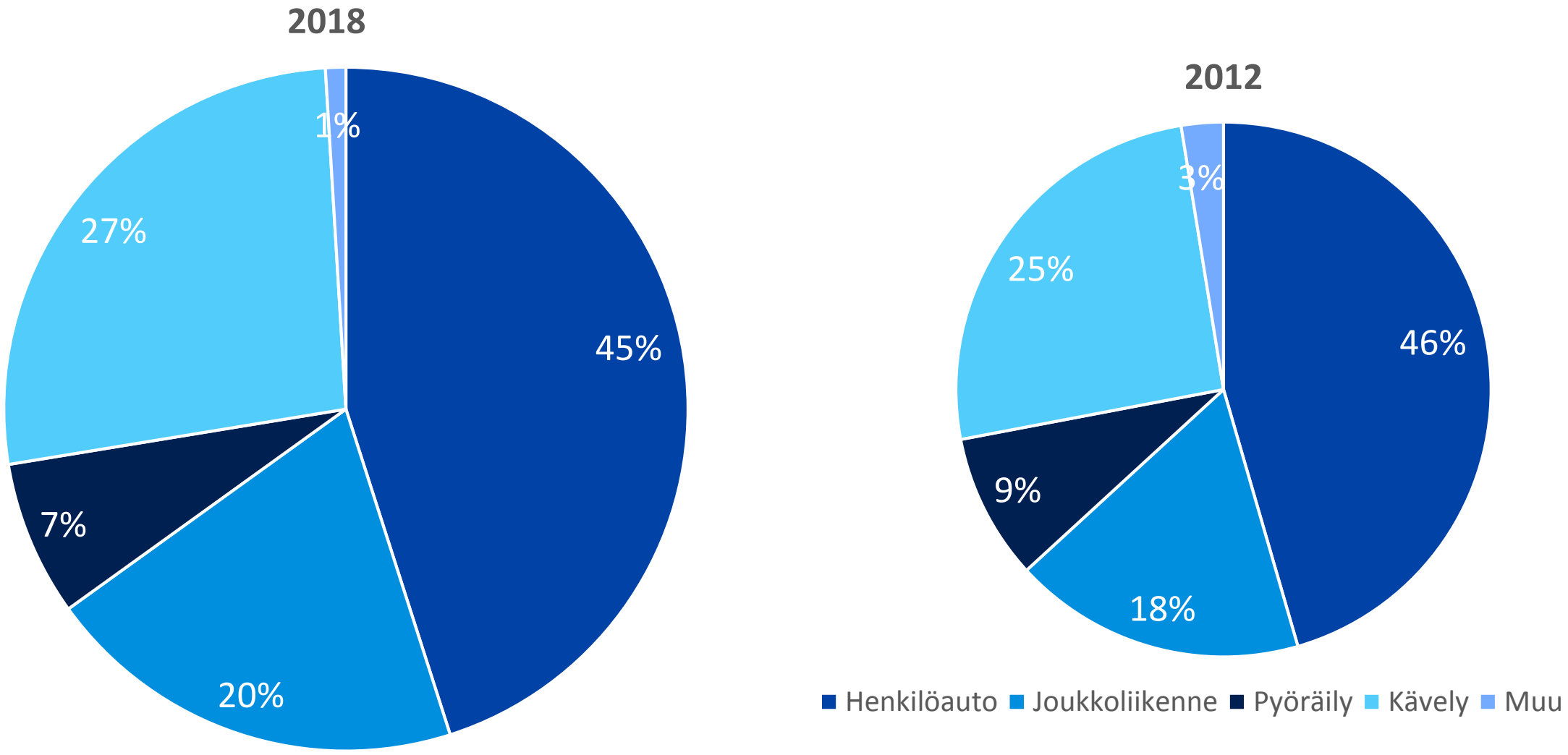


Kuva 2. Helsingin seudun asukkaiden seudun sisällä tekemien matkojen kulkutapajakaumat (matkan pääasiallinen kulkutapa) vuosina 2018 ja 2012.



Kuva 3. Eri joukkoliikennevälineiden osuudet Helsingin seudun asukkaiden seudun sisällä tekemistä joukkoliikennematkoista 2018 ja 2012 (matkan pääasiallinen kulkutapa).

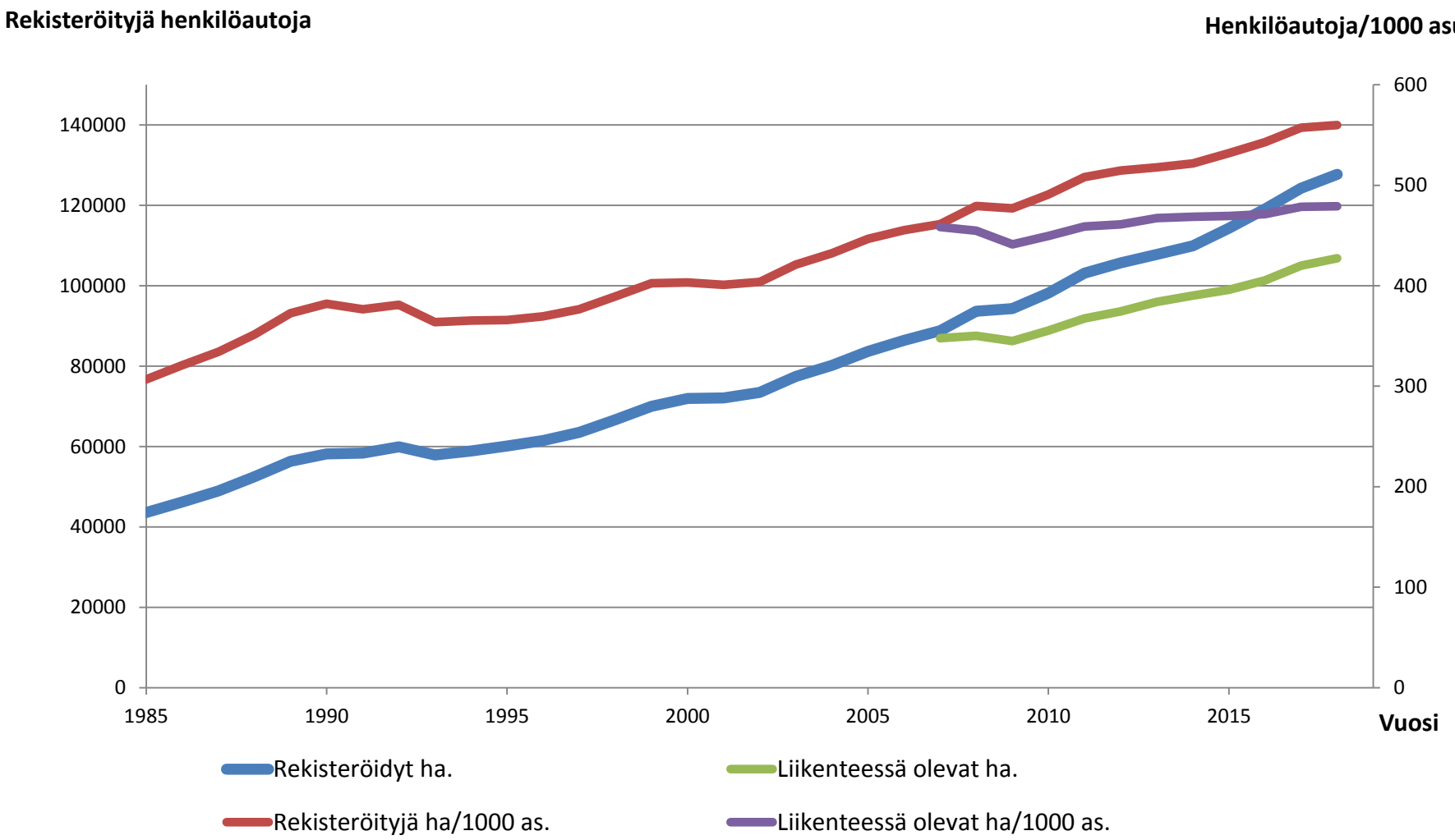
Vantaan kulkutapaosuudet



Moottoriajoneuvoliikenne 2018

- Kaupungin katuverkolla liikennemäärä nousi 1 % verrattuna vuoteen 2017
- Valtion LAM-pisteissä keskimääräinen liikennemäärä nousi 3 % verrattuna vuoteen 2017
    - Raskaan liikenteen määrä kasvoi 3 %
- Rekisteröityjen henkilöautojen määrä kasvoi 2,8 % verrattuna 2017
    - Rekisteröityjä ha./1 000 asukasta kohden 0,5 % enemmän kuin 2017
- Liikennekäytössä henkilöautoja oli 1,8 % enemmän kuin 2017

Henkilöautotiheys 1985 - 2018

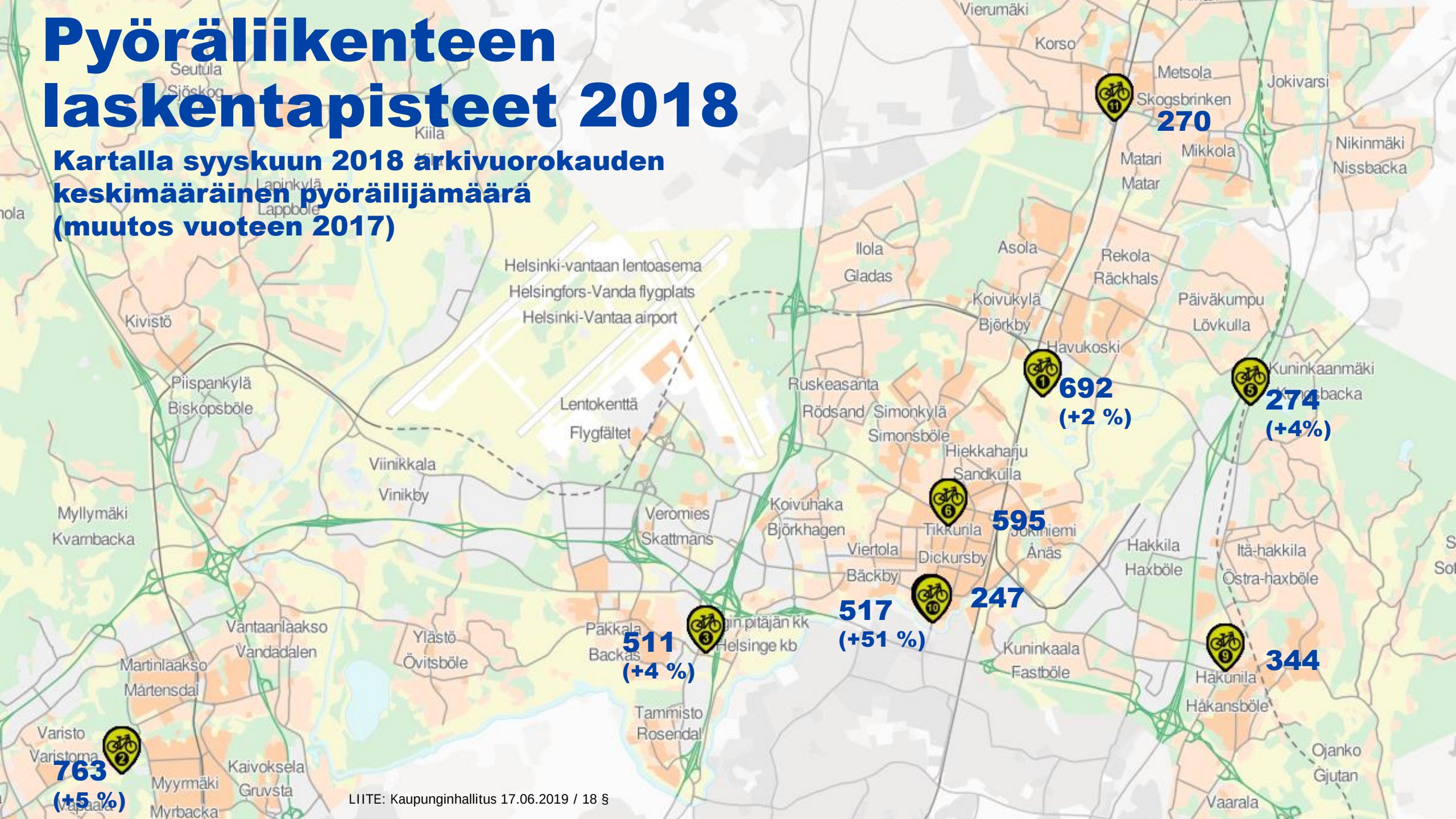


Pyöräliikenne 2018

- Kesällä 2018 rakennettiin neljä kiinteää pyöräliikenteen laskentapistettä, nyt ympärivuoden laskentatietoa tuottavia pisteitä on yhdeksän
- Ensimmäistä kertaa saatiin jatkuvaa laskentatietoa myös talven ajalta
- Suosituin pyöräilykuukausi oli syyskuu, 2 510 pyöräilijää/arkipäivä
    - Joulukuussakin vielä 580 pyöräilijää/arkipäivä
- Nykyiset laskimet tuottavat tietoa reaaliaikaisesti kaikkien saataville
    - kartta.vantaa.fi /liikenne

Pyöräliikenteen laskentapisteet 2018

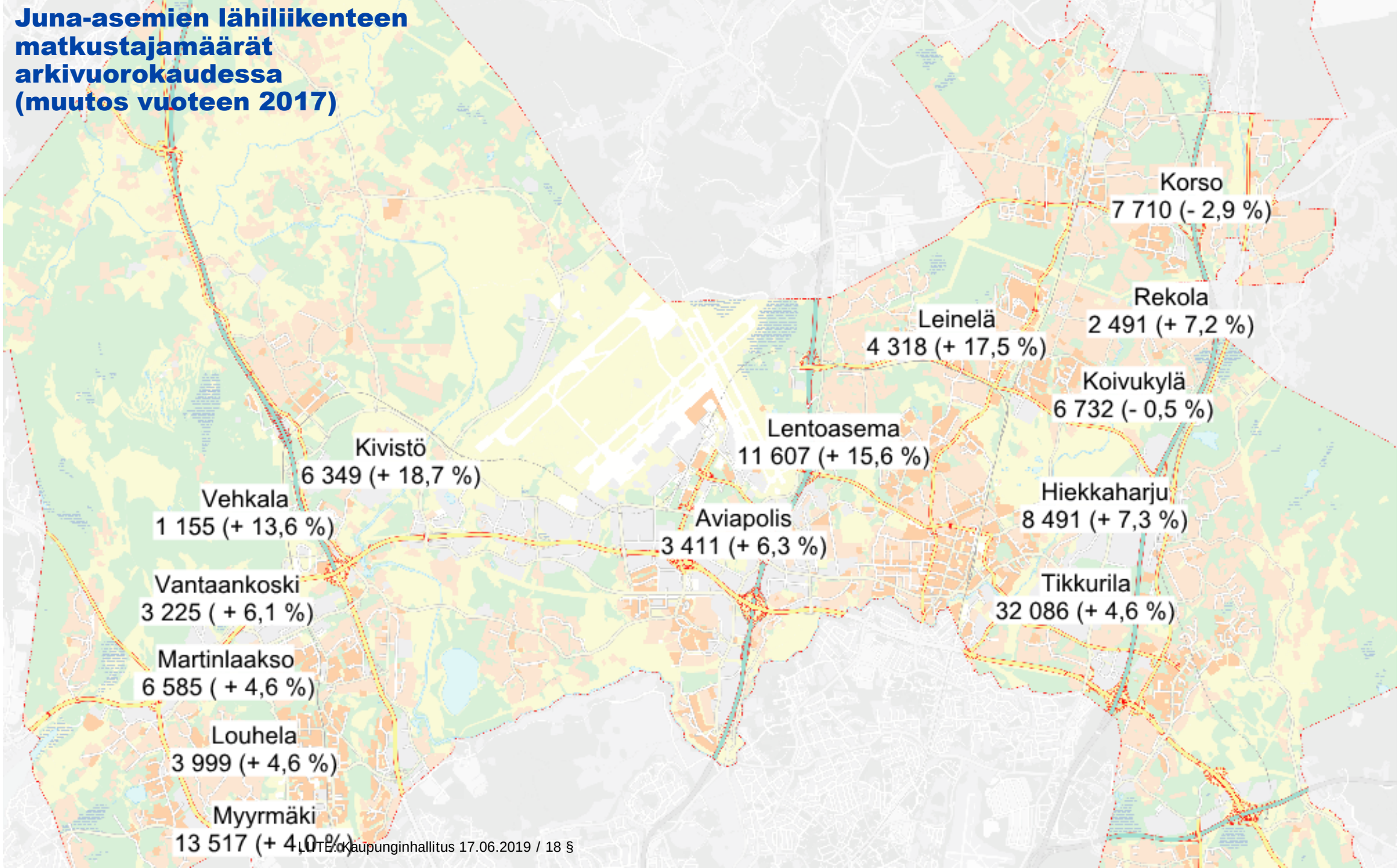
Kartalla syyskuun 2018 arkivuorokauden keskimääräinen pyöräilijämäärä (muutos vuoteen 2017)



Joukkoliikenne 2018

- 82 % vantaalaisista on tyytyväisiä HSL:n järjestämään joukkoliikenteeseen Vantaalla
  - Laskua kevään 2017 kyselyyn 3 %
  - HSL:n asiakastyytyväisyystutkimus kevät 2018
- Vantaan bussipysäkeiltä tehtiin nousuja arkivuorokaudessa keskimäärin 73 895, mikä on 2,5 % enemmän vuoteen 2017 verrattuna
- Juna-asemien matkustajamäärät nousivat yhteensä 6,3 %
  - Mikä on 6 600 matkustajaa enemmän kuin vastaavana aikana vuonna 2017
- Tikkurilan aseman kaukoliikennematkat kasvoivat 21 % verrattuna vuoteen 2017
  - Lähes 40 000 matkaa enemmän kuin vuonna 2017

Juna-asemien lähiliikenteen matkustajamäärät arkivuorokaudessa (muutos vuoteen 2017)



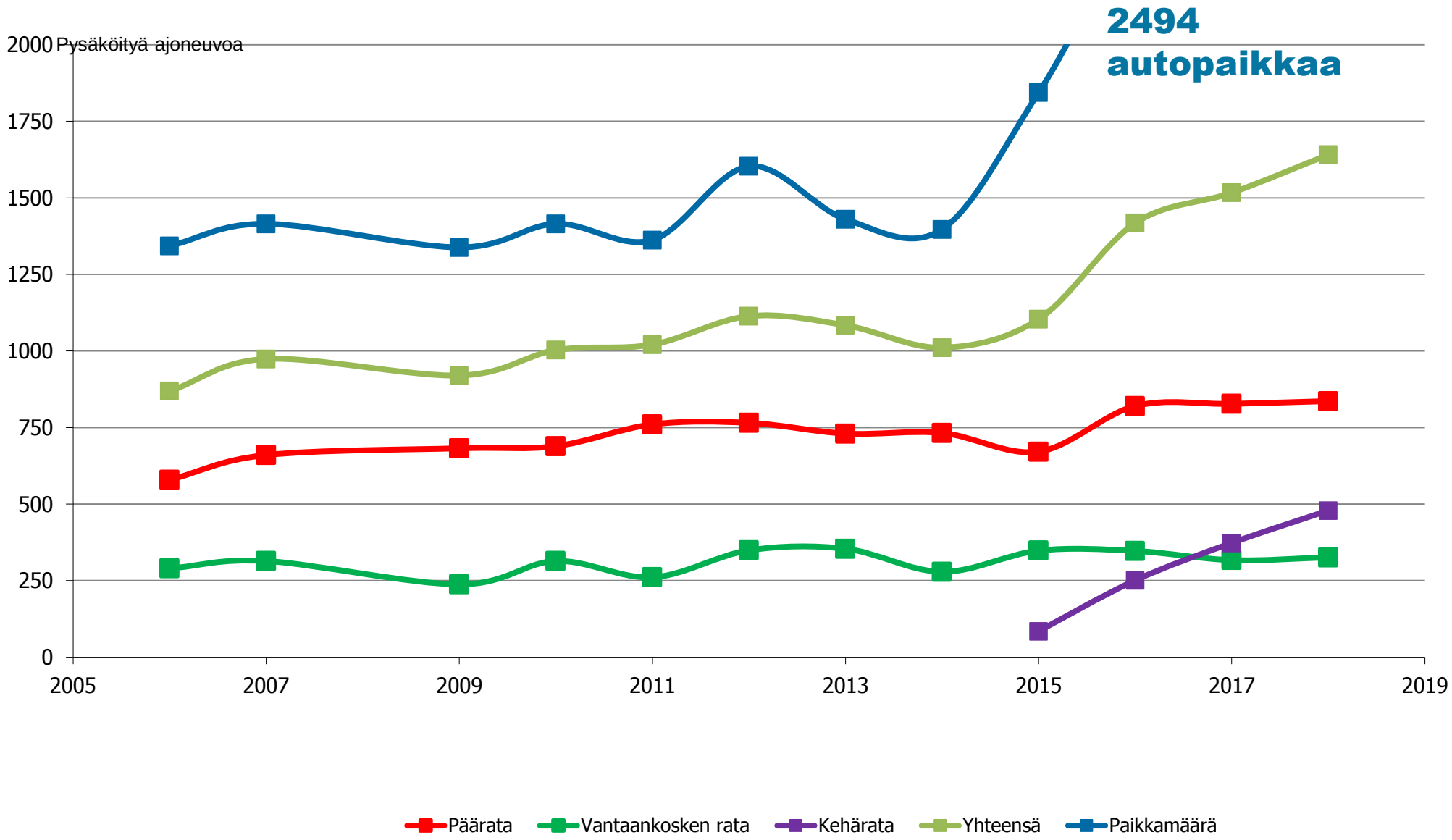
Liityntäliikenne 2018

- Autoja pysäköintiin lähes 8 % enemmän kuin edellisenä vuonna
  - Yhteenlaskettu täyttöaste kaupungin liityntäpysäköintialueilla 68 %
  - Myyrmäen, Louhelan, Vantaankosken, Tikkurilan, Hiekkaharjun, Rekolan ja Leinelän asema olivat yli 90 -prosenttisesti täynnä

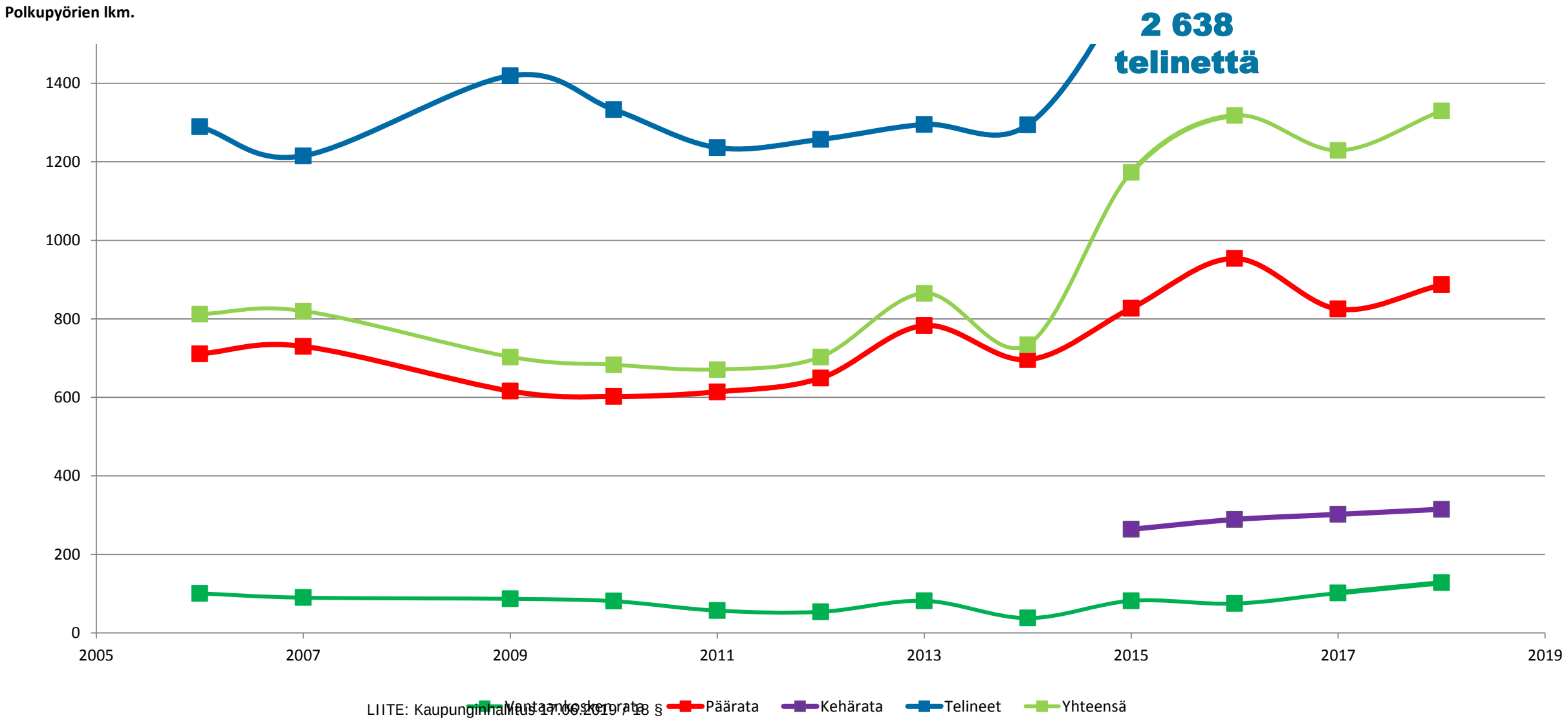
- Polkupyöriäkin pysäköitiin lähes 8 % enemmän kuin 2017
  - Yhteenlaskettu täyttöaste 50 %, paikkoja 400 enemmän kuin 2017
  - Tikkurilan asemalle avattiin Suomen ensimmäinen julkinen pyöräpysäköintihalli

  - Seuraavissa taulukoissa Kehäradan asemilla tarkoitetaan Leinelän, Lentoaseman, Kivistön ja Vehkalan asemia

Pysäköidyt autot asemilla 2006 - 2018



Pysäköidyt polkupyörät asemilla 2006 - 2018



Yhteenveto

- Joukkoliikenne kasvattaa matkustajamääriään
- Vaikka asukasmäärä kasvaa, ajoneuvojen määrä katuverkolla ei kasva samassa suhteessa
- Erilaisia kokeiluja tehdään vauhdilla (sähköpotkulaitoja, droonilogistiikka)
- Maksullinen pysäköinti keskusta-alueilla on nopeuttanut vapaiden pysäköintipaikkojen kiertoa
- Vuoden 2019 mullistus tulee olemaan kaupunkipyörät

LIITE: Kaupunginhallitus 17.06.2019 / 18 §

19 § **Helsingin hallinto-oikeuden päätös asemakaavaa koskevasta valituksesta / Asemakaavamuutos nro 002120 ja tonttijako, 13 Vapaala / Vapaalantie 10**

KA/3872/10.02.04.01/2010

HP/LL

Vantaan kaupunginvaltuusto on päätöksessään 28.5.2018 § 8 hyväksynyt Vapaalantie 10, 13. kaupunginosan (Vapaala) asemakaavan muutoksen.

Kahdeksan yksityishenkilöä sekä Asunto-osakeyhtiö Kierre 7 ja Asunto-osakeyhtiö Friherrsin Veistokuja 1 valittivat kaupunginvaltuuston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle.

Kaupunginhallitus on 17.9.2018 § 22 antanut lausunnon hallinto-oikeudelle tehdystä valituksesta.

Helsingin hallinto-oikeus on 29.5.2019 antanut päätöksen 19/0374/5, jossa se hylkää valituksen ja toteaa että valituksenalainen päätös ei ole valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen.

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 19

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi Helsingin hallinto-oikeuden 29.5.2019 antama päätös nro 19/0374/5.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Helsingin hallinto-oikeuden päätös nro 19/0374/5

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus ja valituskielto

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

19/0374/5

Antopäivä
29.5.2019

Diaarinumero
03926/18/4103
03927/18/4103
03972/18/4103

VANTAAN KAUPUNKI
03. 06. 2019
KA/3872/10.02.04.01/2010

Asia Asemakaavaa koskeva valitus

Valittajat 1. Asunto-osakeyhtiö Kierretie 7

2. Asunto-osakeyhtiö Friherrsin Veistokuja 1

3. Helinä Keskinen, Sirpa Lottonen, Heikki Arola, Hilpi Saarikivi, Jorma Saarikivi, Antti Keskinen, Marja Dunderfelt ja Heikki Dunderfelt

Päätös, josta valitetaan

Vantaan kaupunginvaltuusto 28.5.2018 § 8

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Vapaalantie 10, 13. kaupunginosan (Vapaala) asemakaavan muutoksen.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

1. Asunto-osakeyhtiö Kierretie 7:n valitus

Asemakaavamuutos on otettava uudelleen käsittelyyn. Kaavamuutos on kohtuuttoman kuormittava. Ympäröivien alueiden rakentaminen on vähentänyt puistomaista aluetta merkittävästi. Puistomaisena pientaloalueena tunnettu Vapaala menettää valittajan korttelissa tämän piirteen. Luonnonympäristön muuttuminen rakennetuksi köyhdyttää alueen monimuotoisuutta. Naapurusto ei ole ollut tyytyväinen eikä mielipiteitä ole otettu riittävästi huomioon. Päätös on kohtuuton.

2. Asunto-osakeyhtiö Friherrsin Veistokuja 1:n valitus

Päätös on kumottava.

Päätös on tehty virheellisessä järjestyksessä ja päätöksessä on useita lainvastaisuuksia.

Naapurikiinteistön omistajia ei ole informoitu asemakaavamuutoksen uudelleen käsittelyyn ottamisesta. Vantaan kaupunki aloitti asemakaavan muuttamisen jo vuonna 2010, mutta vastustuksen vuoksi kaupunkisuunnittelulautakunta jätti 12.11.2012 asian pöydälle ja asia on poistettu asialistalta 6.11.2012. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 18.12.2017 (§ 9) päättänyt asettaa Vapaalantie 10:n asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville. Asia on otettu uudelleen käsittelyyn ilman, että siitä on informoitu naapurikiinteistön omistajia. Heitä pitää informoida kirjallisesti aivan kuin kyseessä olisi uusi kaavamuutosehdotus

varsinkin, jos asunnon oleskelutilojen eteen suunnitellaan lähes kymmenmetrisiä rakennuksia. Pelkkä ilmoitus kaupungin nettisivuilla tai ilmoitustaululla ei ole riittävä. Päätös on siten tehty virheellisessä järjestyksessä.

Esimerkiksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty kahdeksan vuotta ennen päätöksentekoa ja sen jälkeen kaupunginhallitus on 11.12.2017 hyväksynyt Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, joista on järjestetty erillinen osallistuminen ja vuorovaikutus. Ainakin osallistumis- ja arviointisuunnitelma olisi pitänyt uusia tai päivittää. Koska näin ei ole tehty, kaavamuutos on voinut jäädä monelta kokonaan huomaamatta.

Vuorovaikutus osallisten kanssa on jätetty vaille huomiota ja vain kaavamuutosalueen pohjoisosassa on yhden rakennuspaikan rakennusoikeutta ja kerroslukua pienennetty.

Kaavamuutoksen laatinut aluearkkitehti ei täytä lain edellyttämää pätevyyttä, sillä hänellä on rakennusarkkitehdin opistotasoinen tutkinto. Myöskään hänen esimiehellään ei ole tehtävään vaadittavaa pätevyyttä.

Valittaja on saanut tiedon kaupunginvaltuuston valituksenalaisesta päätöksestä naapureiltaan. Päätökseen liitetty valitusosoitus on virheellinen, koska siinä ei ole mainittu valituksen määräpäivää.

Asemakaavamuutos ei noudata maakuntakaavan määräyksiä. Maakuntakaavan tiivistettävää aluetta koskeva merkintä on luettu väärin ja tiivistetty alueita, jotka ovat tiivistettävän alueen ulkopuolella. Kaavamuutoksen suunnittelun lähtökohta on siten olennaisilta osin virheellinen. Maakuntakaava edellyttää kevyen liikenteen väylien kehittämistä, mutta kaupunki on poistanut kevyen liikenteen väylävarauksen tonttien tieltä ja kaventanut muutenkin kokoojakaduksi kapeahkoa katualuetta. Lisäksi on poistettu ainoa puisto eikä olemassa olevaa rakennuskantaa, jonka lähtökohtana on ollut, ettei alle 10 metriä leveälle puistoalueelle rakenneta, ole otettu huomioon. Kaavamuutos ei maakuntakaavan edellyttämällä tavalla eheytä yhdyskuntarakennetta eikä turvaa ympäristö- ja luontoarvoja eikä vahvista taajaman omaleimaisuutta. Maakuntakaava ei mahdollista puiston muuttamista asuntotonteiksi antamatta alueelle mitään tilalle. Kaava on lisäksi maakuntakaavan taajama-alueiden suunnittelumääräysten vastainen.

Kaupunki ei ole huomioinut omia selvityksiään täydennysrakentamisesta kaavamuutosta laadittaessa. Kaavamuutos on ristiriidassa Vapaalan täydennysrakentamisselvityksen kanssa postimerkkikaavoitusta, katuverkon toimivuutta, säilytettävien virkistysalueiden kehittämistä sekä alueen vehreitä näkymiä ja tonttien toimivuutta koskevilta osin. Kaava-alue on maisemallisesti tärkeä osa Ilpolanpuiston kokonaisuutta, minkä lisäksi kohde on hankalasti rakennettavissa. Täydennysrakentamisselvityksessä on todettu, että kalliomäet keskeisinä alueen maamerkkeinä ja näköalapaikkoina säilytetään ja myös pienempiä kalliopaljastumia säilytetään. Rakennettaessa Vapaalan alueelle tulee säilyttää maisemakuvan ja maisemarakenteen ominaispiirteitä. Kun tontteja tai viheralueita täydennysrakennetaan, tulee riittävän viherrakenteen säilyminen varmistaa tontti- ja pihasuunnittelun yhteydessä. Täydennysrakentamisen yhteydessä tulee säilyttää Vapaalan tärkeä ominaispiirre, katujen vehreä maisemakuva. Myöskään näitä seikkoja ei ole kaavasuunnittelussa otettu huomioon.

Kevyen liikenteen väylän poistaminen Vapaalantieltä on vastoin mainittua selvitystä.

Alueen luontoarvoja ei ole selvitetty kaavavalmistelun yhteydessä. Alueella kasvaa luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu harjumasmalo, jota ei tavata missään muualla kuin Suomessa. Luonnonsuojelu on sivuutettu toteamalla, että kasvi voidaan siirtää, selvittämättä, miten siirto tapahtuu ja onko se ylipäätään mahdollinen.

Kaupunkiliiton julkaisun mukaan kokoojakadun minimileveys on 22 metriä eli kummankin puolen kadusta tulee olla 11 metriä leveä suojakaistoineen ja kevyen liikenteen väylineen. Minimileveydet ovat: ajokaista 3,5 metriä, suojavyöhyke 3,0 metriä, polkupyörätie 2,0 metriä, jalkakäytävä 2,0 metriä ja reuna-alue 0,5 metriä. Näyttää siltä, että kaavoittaja saa viiden metrin tilaan mahtumaan katualueen lisäksi 4–5 metriä leveän vihervyöhykkeen. Kaavaan on merkitty ajoradan lisäksi vain kapea jalkakäytävä, joka päättyy suoraan suunniteltujen rakennusten seinään ilman mitään suoja- tai viheralueita.

Kaavamuutosalue on korttelin ainoa melualueen ulkopuolella sijaitseva puisto. Vastapäinen Ilpolanpuisto ei sovellu puistoksi, koska alue on korkeaa kalliota ja vaikeasti saavutettavissa. Muutosalue ”Vapaalan portti” on kaupunkikuvalliselta merkitykseltään Ilpolanpuistoa tärkeämpi.

Suunnittelun lähtökohdaksi tulee ottaa myös Vantaan uuden yleiskaavan tavoitteet.

Kaavamuutoksen laatija ei ole huomioinut muutoksen naapurikiinteistöille aiheuttamaa haittaa ja arvon alenemista eikä esittänyt vahingonkorvausten suorittamista vahingonkärsijöille. Yksikerroksisen paritalon oleskelutiloihin ei saada enää luonnonvaloa, jos hanke toteutuu. Kaavamuutos ei kohtele korttelin kiinteistönomistajia tasapuolisesti, sillä kaupunki hyötyy kaavasta, joka aiheuttaa menetyksiä naapureille. Kaupunki on lunastanut alueen puistoksi, joten alue on säilyttävä tässä käyttötarkoituksessa.

3. Helinä Keskisen, Sirpa Lottosen, Heikki Arolan, Hilpi Saarikiven, Jorma Saarikiven, Antti Keskisen, Marja Dunderfeltin ja Heikki Dunderfeltin valitus

Päätös on kumottava.

Valittajat ovat ostaneet asuntonsa Ilpolantiellä sijaitsevasta asunto-osakeyhtiöstä vuonna 2010. Asunnot valmistuivat marraskuussa 2010. Vantaan kaupunki tiedotti 20.9.2010, että asunto-osakeyhtiön eteläpuoliseen puistoon suunnitellaan kaavamuutosta ja että siihen kaavoitetaan kuusi pientalotonttia. Asunto-osakeyhtiön rakennuttaja oli ostanut tontin vuonna 2009 ja yleiskaava on tullut voimaan vuonna 2010. Ostohetkellä tontin viereinen alue oli kaavoitettu puistoksi.

Valittajat halusivat asunnot puiston vierestä ja maksoivat niistä muita enemmän. Valittajat eivät voineet kuvitella, että pieni ja kapea kallioinen alue kaavoitetaan kuudeksi tontiksi. Kaikkien asuntojen edustat muuttuvat ja luonnonpuusto ja kallio katoavat. Asuntojen A1 ja A2 eteen minimietäisyydelle tulee

asuinrakennus. Maastonmuotojen vuoksi tonteilla joudutaan tekemään suuret räjäytys- ja louhintatyöt, jotka ovat hankalia ahtaassa paikassa.

Valittajien asuntojen arvo laskee huomattavasti kaavamuutoksen johdosta. Valittajat haluavat säilyttää kauniin luonnonpuiston, joka alueella oli asuntojen ostohetkellä.

Asunto-osakeyhtiö ja sen asukkaat ovat tehneet muistutuksia kaavamuutoksesta. Suunniteltu rakentaminen vie näkymät ja varjostaa asuntoja. Ainoa vastaantulo muistutuksiin on ollut lähimmän tontin 17 kerrosluvun muuttaminen yhteen, mutta tonttien määrää ei ole muutettu.

Asuntojen A1 ja A2 edessä puistossa kasvaa rauhoitettu masmalo. Esiintymä saattaa olla harvinainen harjumasmalo, jota esiintyy vain Suomessa. Kaavaselostuksen mukaan esiintymä ei ole esteenä rakentamiselle ja kasvi voidaan siirtää muualle. Kasvi ei voi säilyä alueella eikä sen säilymistä voida varmuudella turvata siirtämisellä. Rauhoitettua kasvia ei ole mahdollista siirtää, vaikka vastineissa niin on väitetty.

Vapaalan pientaloalueesta on laadittu täydennysrakentamisselvitys, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 11.12.2017. Selvityksen tavoitteena on selvittää täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja reunaehtoja alueella. Selvityksessä mainitaan alueen vehreys, vehreät näkymät, viheralueiden merkitys maisemallisesti, ekologisesti sekä pienilmastollisesta ja sosiaalisesta näkökulmasta. Kaupungin omistamien viheralueiden muuttamista tonteiksi pidetään asukkaisen edun vastaisena ja jatkosuunnitelmassa olisi tiivistämisen vastapanona tärkeä tukea maastonmuotoja, vehreitä näkymiä, kaupunkikuvan viihtyisyyttä ja tonttien toimivuutta. Johtopäätöksissä todetaan kasvillisuuden edut kaupunkikuvan kannalta sekä pidetään tärkeänä säilyttää maastonmuodot ja avokalliot.

Vapaalantie 10:n puiston osalta selvityksessä on todettu muun ohella, että alue on vaikeasti rakennettava, koska se on kapea, pieni tila ja pelkkää kalliota. Lisäksi osa avokalliosta ja puustosta tulisi säilyttää, ja alueelle mahtuisi näin korkeintaan kolme tonttia. Kaupunkikuvallisesti puisto on tärkeä osa Ilpolanpuiston maisemaa ja kokonaisuutta. Alueen rakentamisen reunaehdot on todettu selvityksessä, mutta ne on kuitenkin jätetty kaavamuutoksessa täysin huomiotta ja pitäydytty kuuteen tonttiin. Selvityksestä on huomioitu ainoastaan toteamus, ettei puistoa juurikaan käytetä virkistykseen, sen merkitys on maisemallinen ja pääasiassa lähinaapureihin kohdistuva. Muistutusten jälkeen kaavaan on lisätty säilytettävää kalliota ja istutusalueita naapuritontteja vastaan. Jäljelle jäävä kallioalue on naurettava jäänne tuhoutuvasta kallioalueesta eikä sillä ole maisemallista merkitystä.

Liikenteen lisääntymiseen on kuuden talon ja alueelle tulevan kaupan osalta suhtauduttu vähätellen. Liittymiä tulee vaikean näkemäesteen kohdalle ja liittymistä voi olla vaikea päästä päätielle.

Vapaalantietä etelän suunnasta saavuttaessa kaavamuutosalue vasemmalla ja Ilpolanpuisto oikealla muodostavat Vapaalan portin. Vapaalassa on niukasti pitkiä näkymiä ja tämä on yksi harvoista. Vapaalaa on parturoitu muutaman vuoden aikana runsaasti. Ilpolantielle Hohtimet -alueelle on tullut monta taloa ja metsä on saanut väistyä. Lisäksi Vapaalantien ja Vapaalanpolun kulmaan

tulee luhtitalo aivan kiinni Vapaalantiehen. Vapaalassa on menossa puistojen alasajo, sillä asemakaavamuutoksen kohteena on kuusi pientä puistoa.

Vantaalla laaditaan uutta yleiskaavaa, johon liittyen on laadittu Vantaan viherrakenneselvitys 2017. Sen esipuheen mukaan viheralueiden merkitystä ei enää aseteta kyseenalaiseksi. Vantaan tulevaisuudenkuvat-selvityksen mukaan vantaalaiset toivovat elinympäristön laadun kasvavan ja vehreyden säilyvän myös kaupungin tiivistyessä.

Asian käsittely ja selvittäminen

Kaupunginhallitus on antanut lausunnon.

Asunto-osakeyhtiö Kierretie 7:lle on varattu tilaisuus vastaselityksen antamiseen. Vastaselitystä ei ole annettu.

Asunto-osakeyhtiö Friherrsin Veistokuja 1 on antanut vastaselityksen.

Helinä Keskinen ja hänen asiakumppaninsa ovat antaneet vastaselityksen. Vastaselityksessä on muun ohella todettu, että kaavoitusprosessi on ollut virheellinen, koska osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty jo vuosina 2010 ja 2011 eikä sitä ole uusittu Vaaralan pientaloalueen suunnitteluperiaatteiden hyväksymisen jälkeen vuonna 2017.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus ei tutki Helinä Keskisen ja hänen asiakumppaniensa vastaselityksessään esittämiä uusia kaavoitusmenettelyä koskevia valitusperusteita.

Hallinto-oikeus hylkää valitukset muutoin.

Perustelut

Tutkimatta jätetyiltä osin

Kuntalain 135 §:n 1 momentin mukaan valtuuston päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella hallinto-oikeudelta. Pykälän 3 momentin mukaan valittajan tulee esittää 2 momentissa tarkoitetut valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä. Kuntalain 138 §:n mukaan kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Helinä Keskinen asiakumppaneineen on hallinto-oikeuteen 15.11.2018 saapuneessa vastaselityksessään vaatinut päätöksen kumoamista menettelyvirheen johdosta. Valitusaika kaupunginvaltuuston päätöksestä on päättynyt 13.7.2018. Vastaselityksessä valitusajan päättymisen jälkeen esitetty uusi valitusperuste on jätettävä myöhään tehtynä tutkimatta.

Tutkituilta osin

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin

tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Pykälän 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n 1 momentin mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Pykälän 3 momentin mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 50 §:n mukaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 1 momentin mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä samassa laissa säädetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 1 momentin mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (*asemakaavamääräykset*). Asemakaavamääräykset voivat koskea muun ohella haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n 1 momentin mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja

niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (*osallinen*), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n 1 momentin mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Pykälän 3 momentin mukaan kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Vireilletulosta tiedottamisesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n 1 momentin kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville. Nähtäville asettamisesta on tiedotettava kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (*muistutus*).

Maankäyttö- ja rakennuslain 67 §:n mukaan kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n 1 momentin mukaan asemakaavaehdotus on pidettävä kunnassa julkisesti nähtävänä vähintään 30 päivän ajan. Vaikutukseltaan vähäistä asemakaavan muutosta koskeva ehdotus on kuitenkin pidettävä nähtävänä vähintään 14 päivän ajan. Pykälän 2 momentin mukaan kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävänäoloajan päättymistä. Pykälän 3 momentin mukaan nähtäville asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan, jollei asian merkittävyys edellytä laajempaa tiedottamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 197 §:n 1 momentin kaavaa hyväksyttäessä ja vahvistettaessa on sen lisäksi, mitä tässä laissa säädetään, noudatettava, mitä luonnonsuojelulain 10 luvussa säädetään. Lupa-asiaa ratkaistaessa ja muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on lisäksi noudatettava, mitä luonnonsuojelulaissa ja sen nojalla säädetään.

Luonnonsuojelulain 42 §:n 1 momentin mukaan, jos luonnonvaraisen kasvilajin olemassaolo käy uhatuksi tai rauhoittaminen muusta syystä osoittautuu tarpeelliseksi, voidaan tällainen laji rauhoittaa asetuksella koko maassa tai jossakin osassa maata. Pykälän 2 momentin mukaan rauhoitetun kasvin tai sen osan poimiminen, kerääminen, irtileikkaaminen, juurineen ottaminen tai hävittäminen on kielletty. Sama koskee soveltuvin osin rauhoitetun kasvin siemeniä.

Luonnonsuojelulain 48 §:n 1 momentin mukaan mitä 39 §:ssä ja 42 §:n 2 momentissa säädetään, ei estä alueen käyttämistä maa- ja metsätalouteen tai rakennustoimintaan eikä rakennuksen tai laitteen tarkoituksenmukaista käyttämistä. Tällöin on kuitenkin vältettävä vahingoittamasta tai häiritsemästä rauhoitettuja eläimiä ja kasveja, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia. Pykälän 2 momentin mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi myöntää luvan poiketa 39, 42 ja 47 §:ssä säädetyistä rauhoitussäännöksistä, jos lajin suojelutaso säilyy suotuisana. Jos hakemus koskee koko maata, poikkeuksen myöntää ympäristöministeriö. Poikkeusta koskevaan päätökseen voidaan liittää tarpeellisia ehtoja.

Asemakaavamuutosalue, sen kaavallinen tilanne ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Vapaalan kaupunginosassa Vapaalantien länsipuolella Ilpolantien ja Kierretien risteämien väliin jäävällä alueella. Kaava-alue, joka on rakentamatonta avokalliota ja sekametsää, on pinta-alaltaan 0,3570 ha.

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa kaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta, jota koskee tiivistettävää aluetta koskeva merkintä. Oikeusvaikutteisessa Vantaan yleiskaava 2007:ssä alue on pientaloaluetta (A3), jolle saa kaavamääräyksen mukaan rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on puisto / puistoaluetta (VP ja P) ja katualuetta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on kaavoittaa yleiskaavan täydennysrakentamisalue pientalotonteiksi.

Kaavamuutoksen pääasiallinen sisältö

Kaavamuutoksella puisto- ja katualueita muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja alueelle muodostetaan 6 tonttia. Tonteille osoitetut rakennusoikeudet ovat 120, 150 ja 170 k-m^2 ja korttelialueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 950 k-m^2. Korttelialueen rakennustehokkuus vaihtelee välillä e=0.23–0.36. Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on pohjoisimman tontin osalta I ja muiden tonttien osalta II.

AO-kaavamääräyksen mukaan jokaiselle tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon. Tontille saa sijoittaa sellaisia liike-, toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, yhteensä enintään 25 % rakennusoikeudesta.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa. Kattomateriaalin tulee olla harmaa kattotiili. Kattokaltevuuden tulee olla 1:2. Rakennuksissa tulee olla vaaleat avoräystäät. Julkisivumateriaalin tulee olla paikalla muurattu keltainen savitiili tiilenvärisin saumoin.

Asuinrakennus tulee rakentaa kiinni rakennusalan kadun puoleiseen rajaan. Kuistin ja terassin saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle, ei kuitenkaan 4,0 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa eikä 1,5 metriä lähemmäksi katualueen rajaa.

Kadun puolella on oltava istutuksia. Kadun puoleiset ajo- ja kävelyalueet ja autopaikat on päällystettävä harmain kivetyksin tai laatoituksin.

Tonteilla 13-005-17 ja -18 sijaitsee masmalo-esiintymä (Anthullis vulneria), joka luonnonsuojelulain 48 §:n 1 momentin mukaan ei estä rakennustoimintaa eikä rakennuksen tai laitteen tarkoituksenmukaista käyttämistä, mutta jota on vältettävä vahingoittamasta tai häiritsemästä, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia.

Tontit on rajattava Vihdintien suuntaan 1,5 metriä korkealla tiiviillä puuaidalla. Tontti tulee aidata toista tonttia vastaan pensasaidalla tai kivimuurilla.

Vähintään 1 autopaikka / asunto tulee sijoittaa autokatokseen tai autotalliin, jonka saa rakentaa auton säilytyspaikan rakennusalalle rakennusoikeuden lisäksi. Autopaikkoja on varattava 2 kpl / tontti.

Korttelialueen länsiosaa koskee tonttien 18, 19 ja 20 osalta merkintä maisemallisesti merkittävä avokallio sekä tonttien 17, 20, 21 ja 22 osalta merkintä istutettava alueen osa. Korttelialueen tonttien 17–21 ajoneuvoliittymät järjestetään Vapaalantielle ja eteläisimmän tontin 22 osalta Kierretielle.

Valituksissa viitattu Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys ja Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet

Vapaalan asemakaavamuutoksia ja poikkeamislupia varten on laadittu Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys, 2.1.2017. Selvityksen mukaan Vapaalan jatkosuunnittelussa maastonmuodot, kalliot, ja puusto vahvistavat Vapaalan omaleimaista luonnetta. Maastonmuotoja, avokalliota ja pitkiä näkymiä tulee säilyttää ja huomioida ne rakentamisessa. Rauhoitetun tammen lisäksi alueella ei ole ympäristökeskuksen mukaan tiedossa muita arvokkaita, suojelua edellyttäviä luontokohteita. Selvityksen mukaan kaavamuutosalueella esiintyy rauhoitettua masmaloa, joka voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan. Selvityksessä on todettu, että kaavamuutosalue on kapea luonnonmukainen kaistale ja kallioinen moreenirinne, puustoltaan mäntyvaltainen. Eteläpäässä tontti on levittäytynyt viheralueen puolelle. Alue rajautuu katuun, sitä ei ilmeisesti juurikaan käytetä virkistykseen, merkitys on maisemallinen ja pääasiassa lähinaapureihin kohdistuva. Maastonmuotojen puolesta se ei ole esteetön kohde ja sillä on liikenne- ja lentomelua. Maisemallisesti alue on tärkeä osa Ilpolanpuiston kokonaisuutta, kallioiden ja mäntyjen muodostama reunavyöhyke. Puisto on hankala kohde rakentamiseen, sillä se edellyttäisi maastonmuotojen ja ainakin osan avokalliosta ja puustosta säilyttämistä maisemassa. Lisäksi tonttiyhteydet on hankala toteuttaa turvallisesti mutkaisessa risteyksessä. Alueelle mahtuisi nämä maiseman erityispiirteet säilyttäen korkeintaan kolme tonttia.

Selvityksen perusteella on laadittu Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, jotka kaupunginhallitus on hyväksynyt 11.12.2017.

Oikeudellinen arviointi

Hallinto-oikeuden toimivalta ja luottamuksensuojaa koskeva valitusperuste

Kuntalain 135 §:n 1 momentin mukaan valtuuston päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella hallinto-oikeudelta. Saman pykälän 2 momentin mukaan valituksen saa tehdä sillä perusteella, että: 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, 2) päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai 3) päätös on muuten lainvastainen.

Kaavan hyväksyvällä kunnan toimielimellä on kunnan itsehallinnon perusteella ja maankäyttö- ja rakennuslain asettamissa rajoissa lähtökohtaisesti oikeus päättää siitä, minkälainen kaava suunnittelualueelle laaditaan. Kunnalla on tällöin harkintavaltansa rajoissa mahdollisuus muun ohella päättää rakennusoikeuden määrästä, rakennusten korkeudesta ja rakennusalojen sijoittamisesta suunnittelualueelle.

Koska kunnallisvalitusta ei voi tehdä tarkoituksenmukaisuusperusteella, hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu tutkia päätöksen tarkoituksenmukaisuutta eikä siis sitä, olisiko jokin muu maankäytöllinen ratkaisu parempi kuin tehty kaavaratkaisu. Hallinto-oikeuden toimivaltaan ei myöskään kuulu kaavavalituksen johdosta tutkia kunnan kaavoituspolitiikan tai kaavoituksen yleisten periaatteiden lainmukaisuutta. Hallinto-oikeus tutkii siten tässä asiassa vain sen, onko asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskeva kaupunginvaltuuston valituksenalainen päätös valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen.

Keskinen asiakumppaneineen on valituksessaan esittänyt, että päätös on luottamuksensuojan periaatteen vastainen.

Hallinto-oikeus toteaa tältä osin, että kaavamuutosalue on vuonna 2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta (A3). Kaavamuutos ei näin ollen ole asemakaavaa muutettaessa ohjeena pidettävän yleiskaavan lähtökohtien vastainen. Kun maankäyttö- ja rakennuslaissa on nimenomaiset säännökset siitä, millä edellytyksillä asemakaavamuutos voidaan hyväksyä, esimerkiksi valittajien odotuksista ja mielipiteistä ei muodostu estettä laatia kunnan maankäyttötarpeiden muuttuessa alueelle toisenlaista asemakaavaa. Asemakaavan muuttamista ei voida pitää luottamuksensuojan periaatteen vastaisena sillä valituksessa esitetyllä perusteella, että asemakaavaa on muutettu vastoin valittajien esittämiä mielipiteitä tai alueen käyttö muuttuu siitä mitä sillä oli valittajien hankkiessa asuntonsa.

Kaavavalmisteluun, valitusosoitukseen ja vuorovaikutusmenettelyyn liittyvät valitusperusteet

Asunto-osakeyhtiö Friherrsin Veistokuja 1 on valituksessaan esittänyt, että Vantaan aluearkkitehti ja hänen esimiehensä eivät ole olleet päteviä tehtäväänsä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n 2 momentin mukaan kunnassa, jonka asukasluku on yli 6 000, tulee olla *kaavoittaja*, jolla on kunnan kaavoitustehtävien hoidon edellyttämä pätevyys. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen, joka on tullut voimaan 1.1.2000, 3 §:n mukaan kaavan laatijalla tulee olla suunnitteluteh-

tävään soveltuva korkeakoulututkinto ja tehtävän vaativuuden edellyttämä riittävä kokemus. Saman asetuksen 107 §:n mukaan sen estämättä, mitä 3 §:ssä säädetään kaavan laatijalta vaadittavasta tutkinnosta, kaavan laatijana kokemustaan vastaavissa kaavoitustehtävissä voi toimia myös henkilö, jolla ennen tämän asetuksen voimaantuloa kaavoitustehtävistä hankkimansa kokemuksen perusteella on katsottava olevan tehtävään tarvittavat edellytykset.

Hallinto-oikeus toteaa, että edellä mainitut kaavoittajan pätevyyttä koskevat säännökset eivät valittajan mukaan tehtävässään vuodesta 1999 toimineen henkilön osalta edellytä korkeakoulututkintoa. Päätöksen valmistelussa ei valituksessa esitetyillä perusteilla ole tapahtunut muutakaan sellaista virhettä, että päätöksen voitaisiin katsoa syntyneen virheellisessä järjestyksessä.

Asunto-osakeyhtiö Friherrsin Veistokuja 1 on lisäksi esittänyt, että valitusosoitus on ollut virheellinen, koska siinä ei ole mainittu valituksen määräpäivää.

Kuntalain 141 §:n 2 momentin mukaan päätökseen, josta saa tehdä kunnallisvalituksen, on liitettävä valitusosoitus. Hallintolain 47 §:n 1 momentin mukaan päätöksen, johon saa hakea muutosta, on liitettävä valitusosoitus. Siinä on mainittava muun ohella valitusaika ja mistä se lasketaan.

Päätökseen liitetyn valitusosoituksen mukaan valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista ja kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäville. Koska valitusaika ja se, mistä se lasketaan, ilmenee valitusosoituksesta, se ei ole ollut valituksessa esitetyllä perusteella virheellinen.

Asunto-osakeyhtiö Friherrsin Veistokuja 1 on esittänyt, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos olisi tullut ajan kulumisen vuoksi päivittää ja kaavaehdotuksessa olisi tullut ottaa huomioon kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen laadittu Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys ja vireille pantu Vantaan yleiskaava 2020. Lisäksi kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta olisi tullut ilmoittaa yhtiölle kirjallisesti.

Kaavaselostuksen mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu, lähetetty osallisille ja julkaistu internetissä 20.9.2010. Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa 25.9.2010. Asemakaavaluonnos on postitettu osallisille 23.9.2011, julkaistu internetissä 26.9.2011 ja se on ollut nähtävillä 3.10.–1.11.2011. Kaupunkisuunnittelulautakunta on jättänyt kaavamuutosasian pöydälle 12.11.2012 ja asia on poistettu esityslistalta 26.11.2012. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 18.12.2017 hyväksynyt kaavaehdotuksen nähtäville 24.1.–22.2.2018 ja kaavaehdotuksesta on annettu 6 muistutusta.

Vapaalan täydennysrakentamista ja suunnitteluperiaatteita koskeva selitystyö on käynnistynyt 31.10.2015, Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys on valmistunut 2.10.2017 ja kaupunginhallitus on hyväksynyt Vapaalan suunnitteluperiaatteet 11.12.2017.

Vantaan yleiskaava 2020:n osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty 2.10.2017, kaupunginhallitus on hyväksynyt yleiskaavan tavoitteet 22.1.2018 ja yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 18.2.–12.3.2019.

Hallinto-oikeus toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslaissa tai -asetuksessa ei ole säännöksiä uuden osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen laatimisesta ja uudelleen nähtäville asettamisesta tilanteessa, jossa kaavan valmistelu ja kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen viivästyy tai asiassa tehdään uusia selvityksiä. Asiassa tulee siten arvioitavaksi, täyttääkö menettely tässä tapauksessa maankäyttö- ja rakennuslaissa kaavan valmistelulle ja vuorovaikutukselle asetetut vaatimukset.

Viimeisin asemakaavamuutoksesta järjestetty yleisölle pidetty tiedotustilaisuus on ollut 5.10.2011, jonka jälkeen kaupunkisuunnittelulautakunta on jättänyt kaavamuutosasian pöydälle 12.11.2012. Kaavaehdotus on asetettu nähtäville 24.1.–22.2.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja kaavaluonnoksessa kaavamuutosalueelle on suunniteltu erillispientalojen korttelialuetta ja kuutta rakennuspaikkaa. Kaavaehdotus on kaavaratkaisultaan saman sisältöinen. Kun kaavan keskeisiltä osin koko prosessin muuttumattomana pysynyt sisältö on ilmennyt nähtävillä pidetystä kaavaehdotuksesta, ja valittajilla on ollut mahdollisuus tehdä siitä muistutus, se, että lopputulos tietyiltä osin poikkeaa Vapaalan täydennysrakennusselvityksessä tai Vapaalan osalta hyväksytyissä suunnitteluperiaatteissa esitetyistä yleisistä lähtökohdista, ei tee vuorovaikutusmenettelystä lainvastaista.

Asemakaavan muutosehdotus on asetettu nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti ja osallisten kannalta toimivalla tavalla eikä laillinen vuorovaikutusmenettely ole edellyttänyt kirjallisen tiedoksiannon toimittamista Asunto-osakeyhtiö Friherrsin Veistokuja 1:lle. Valituksessa ei ole esitetty muitakaan sellaisia perusteita, joiden vuoksi asemakaavamuutosta laadittaessa noudatettu menettely ei täyttäisi maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämiä vuorovaikutusta koskevia vaatimuksia.

Asunto-osakeyhtiö Kierretie 7, Asunto-osakeyhtiö Friherrsin Veistokuja 1 ja Keskinen asiakumppaneineen ovat esittäneet, että annettuja muistutuksia ei ole otettu asemakaavaa laadittaessa huomioon eikä vuorovaikutus ole siten toteutunut maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetulla tavalla.

Kaavaluonnosta on annettujen mielipiteiden johdosta muutettu siten, että pohjoisimman rakennuspaikan suurinta sallittua kerroslukua on alennettu kahdesta yhteen. Lisäksi kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaan on lisätty merkinnät kallio- ja istutusalueet sekä osoitettu tontille 22 liittymäkielto Vapaalantien ja Kierretien risteyksen alueelle.

Hallinto-oikeus toteaa, että kaavoitusmenettelyyn liittyvän vuorovaikutuksen pääasiallisena tarkoituksena on mahdollistaa asiaan osallisten mielipiteiden saattaminen kaavoittajan tietoon ja turvata maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n tavoite osallistumismahdollisuudesta kaavan valmisteluun. Osallistumista ja vuorovaikutusta koskevalla sääntelyllä ei rajoiteta valtuuston toimivaltaa päättää kaavan sisällöstä maankäyttö- ja rakennuslain ja muiden lakien asettamissa rajoissa. Vuorovaikutusmenettelyllä ei myöskään sidota kaavan sisältöä kuulemisten yhteydessä esitettyihin mielipiteisiin. Se, etteivät annetut muistutukset kaikilta osin ole johtaneet kaavaehdotuksen muuttamiseen valittajien esittämällä tavalla, ei tee menettelyä lainvastaiseksi.

Maakunta- ja yleiskaavan ohjausvaikutukseen liittyvät valitusperusteet

Asunto-osakeyhtiö Friherrsin Veistokuja 1 on esittänyt, että päätös on maakuntakaavan vastainen.

Kuten kaavaselostuksesta ilmenee, kaavamuutosalue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Lisäksi alue sijoittuu maakuntakaavan tiivistettävä alue reunalle. Oikeusvaikutteisessa yleiskaava 2007:ssä alue on pientaloaluetta (A3), jolle saa kaavamääräyksen mukaan rakentaa ensisijaisesti pientaloja ja sillä voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Hallinto-oikeus toteaa, että valituksessa viitatulla maakuntakaavalla ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella tapahtuvassa asemakaavan tai asemakaavan muutoksen laadinnassa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ohjausvaikutusta, koska maakuntakaava ei maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n 3 momentti huomioon ottaen ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta, ja tällöinkin vain, jos muutetaan asemakaavaa alueella, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Näin ollen ja kun nyt kysymyksessä olevalla alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, asemakaavaa laadittaessa ohjeena on tullut maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentti huomioon ottaen pitää Vantaan yleiskaavaa 2007. Myöhemmin hyväksytyn maakuntakaavan laadinnan yhteydessä tai muussa yhteydessä laaditut uudemmat selvitykset on kuitenkin voitu ja tullutkin ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa. Sama koskee myös vireillä olevaa uutta yleiskaavaa. Tässä tapauksessa myös maakuntakaava tukee tiivistämistavoitteita.

Luonnonympäristöä koskevat valitusperusteet

Asunto-osakeyhtiö Friherrsin Veistokuja 1 on esittänyt, että kaavamuutosalueen luontoarvoja ei ole selvitetty riittävästi. Kaikki valittajat ovat lisäksi esittäneet, että kaavaratkaisu köyhdyttää alueen luonnonarvoja, minkä lisäksi alueella kasvavaa rauhoitettua masmaloa ei ole kaavaratkaisulla mahdollista säilyttää.

Kaavaselostuksen mukaan kaavamuutosalueella esiintyy luonnonsuojelulain 42 §:n 1 momentin nojalla rauhoitettu ja luonnonsuojeluasetuksen liite 3(a):ssa mainittu masmalo. Koska alueella ei ole todettu muita huomioon otettavia erityisiä luonnonarvoja, kaavaratkaisu ei masmaloesiintymää koskeva kaavamääräys huomioon ottaen ole maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin luonnonympäristön erityisten arvojen hävittämistä koskevan kiellon vastainen.

Puistojen ja lähivirkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyttä, elinympäristön laadun heikkenemistä ja kohtuutonta haittaa koskevat valitusperusteet

Valituksissa on esitetty, että kaavaratkaisun johdosta Vapaalan alueella ei ole enää riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asunto-osakeyhtiö Friherrsin Veistokuja 1 ja Keskinen asiakumppaneineen ovat lisäksi esittäneet, että kaavaratkaisun mahdollistaman rakentamisen aiheuttama näkymien muuttuminen aiheuttaa elinympäristön laadun heikkenemistä sekä asuntojen arvon alenemista ja kohtuutonta haittaa.

Hallinto-oikeus toteaa, että vaikka puisto- tai lähivirkistysalueen muuttaminen asemakaavamuutoksella rakennettavaksi alueeksi ei sinällään tee kaavaratkaisusta lainvastaista, asemakaavan tulee kuitenkin täyttää puistojen ja lähivirkistystarkoitukseen soveltuvien alueiden riittävyyttä koskevat asemakaavan sisältövaatimukset. Kaavamuutosalue sijaitsee nauhamaisesti Vapaalantien varrella ja sen pinta-alasta on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu lähivirkistykseen noin 0,27 ha. Kaavamuutosaluetta vastapäätä Vapaalantien toisella puolella sijaitsee Ilpolanpuisto, joka on pinta-alaltaan 1,7845 ha ja siten merkittävästi kaava-aluetta suurempi. Hallinto-oikeus katsoo, kun otetaan huomioon kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva Ilpolanpuisto, ettei kaavaratkaisu ole lainvastainen puistojen tai muiden lähivirkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyttä koskevan valitusperusteen perusteella.

Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen sijoittuu toteutuneiden asuinrakennusten pohjois- ja itäpuolelle noin 10 metrin etäisyydelle kaava-alueen etelä- ja länsipuolella lähimpänä sijaitsevista asuinrakennuksista. AO-korttelialueen rakennusalat on osoitettu lähelle Vapaalantietä ja naapurikiinteistöjen suuntaan korttelialue on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi ja maisemallisesti merkittäväksi avokallioksi.

Hallinto-oikeus toteaa, että asemakaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen tulee muuttamaan näkymiä valittajien kiinteistöiltä. Kaavaratkaisun vaikutuksia vähentää kuitenkin rakentamisen osoittaminen korttelialueen itäosaan kauemmas valittajien asuinrakennuksista, samoin kuin kaavamääräys tonttien aitaamisesta. Yksinomaan asuinympäristön ja näkymien muuttuminen ei tee kaavaratkaisua lainvastaiseksi. Näkymän muutosta ei muutenkaan voida pitää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentissa tarkoitettuna elinympäristön laadun merkityksellisenä heikkenemisenä. Kaavaratkaisu ei valituksissa esitetyillä näkymien muutoksia ja asuntojen mahdollista arvon alenemista koskevilla perusteilla aiheuta myöskään maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentissa tarkoitettua kohtuutonta haittaa. Edellä selostetut kaavamääräykset huomioon ottaen kaavaratkaisua ei liioin voida pitää viihtyisän elinympäristön luomista koskevan sisältövaatimuksen vastaisena.

Liikenteen järjestämiseen liittyvät valitusperusteet

Asunto-osakeyhtiö Friherrsin Veistokuja 1 ja Keskinen asiakumppaneineen ovat valituksissaan esittäneet, että kaavamuutos aiheuttaa liiallista liikenteen lisääntymistä ja että tonttiliittymien määrä ja sijainti heikentävät liikenneturvallisuutta.

Kaavassa osoitetuista tonteista viiden tontin ajoyhteys tulee Vapaalantielle ja niistä pohjoisin sijaitsee noin 35 metrin etäisyydelle Ilpolantien ja Vapaalantien risteyksestä. Korttelialueen ajoyhteydet tulevat sijaitsemaan noin 15 metrin etäisyydellä toisistaan. Eteläisimmän tontin ajoyhteys tulee Kierretielle. Kaupunginhallituksen lausunnon mukaan Vapaalantien länsireunaan sijoitetaan jalkakäytävä ja/tai pyörätie ja lisäksi katualueen ja korttelialueen väliin jää noin 1 metriä leveä lumitila.

Vapaalantie on Vihdintien rinnakkaiskatu ja kokoojakatu, jonka liikennemäärä on Nuijatiestä pohjoiseen 2 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vapaalantien nopeusrajoitus on 40 km/h. Vapaalantiellä on ennestään useita tonttiliittymiä kaavamuutosalueen lähellä.

Hallinto-oikeus toteaa, että vaikka kaavaratkaisun mahdollistaman rakentamisen vaikutusta alueen liikennemääriin on sinänsä pidettävä vähäisenä, useiden uusien ja lähelle toisiaan sijoittuvien ajoyhteyksien ohjaaminen kokoojakadulle on sekä liikenteen sujuvuuden että liikenneturvallisuuden kannalta ongelmallista. Kun kuitenkin otetaan huomioon, että tarvittavien liikennejärjestelyiden on sekä kaavaselostuksen että kaupunginhallituksen lausunnon mukaan katsottu olevan toteutettavissa katualueeksi jäävän tilan kaventumisesta huolimatta, kaavaratkaisun ei voida valituksissa esitetyillä perusteilla katsoa olevan maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentissa tarkoitetun liikenteen järjestämiselle asetetun sisältövaatimuksen vastainen.

Lopputulos

Koska päätös ei ole valituksissa esitetyillä perusteilla lainvastainen, valitukset on hylättävä.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut ja
Kuntalaki 135 §
Hallintolainkäyttölaki 51 § 2 mom

Muutoksenhaku

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 1 momentin mukaan tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (HLL valituslupa julkipanon jälkeen 01.16).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Ilkka Hartikainen, Petteri Leppikorpi (t) ja Riikka Valli-Jaakola.

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS

Esittelijäjäsen Riikka Valli-Jaakola

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös

Asunto-osakeyhtiö Kierretie 7 /
Asunto-osakeyhtiö Kierretie 7:n hallitus
Oikeudenkäyntimaksu 250 euroa
(Tuomioistuinmaksulaki 2 §)
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Asunto-osakeyhtiö Friherrsin Veistokuja 1/
Heikki Härmä
Oikeudenkäyntimaksu 250 euroa
(Tuomioistuinmaksulaki 2 §)
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Helinä Keskinen, Sirpa Lottonen, Heikki Arola, Hilpi Saarikivi, Jorma Saarikivi, Antti Keskinen, Marja Dunderfelt ja Heikki Dunderfelt /
Helinä Keskinen
Oikeudenkäyntimaksu 250 euroa, valittajat yhteisvastuullisesti
(Tuomioistuinmaksulaki 2 §)
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Jäljennös

Vantaan kaupunginhallitus

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Tiedoksi sähköisesti ympäristöministeriölle oikeuskäytännön seurantaa varten

Jäljennöksen oikeaksi todistaa:

Moona Korkalainen
notaari

LIITE: Kaupunginhallitus 17.06.2019 / 19 §

VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta **valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusoikeuden rajoittaminen

Hallintolainkäyttölain 13 §:n 2 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:
1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhteneväisyyden vuoksi on tärkeätä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.
Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

Valitusaika

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun se on annettu. Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuun ottamatta.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä myös sähköistä asiointipalvelua käytettäessä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä, joka sisältää myös valituslupahakemuksen, on ilmoitettava
- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- perusteet, joilla valituslupaa haetaan
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen on laatinut joku muu henkilö, on valituskirjelmässä mainittava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä
- hallinto-oikeuden päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Korkeimman hallinto-oikeuden osoite

Postiosoite:	Käyntiosoite:
PL 180	Fabianinkatu 15
00131 HELSINKI	Helsinki

Faksi: 029 56 40382
Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi
Asiointipalvelu: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

HLL valituslupa julkipanon jälkeen 01.16

BESVÄRSANVISNING

I förvaltningsdomstolens beslut får ändring sökas genom skriftliga besvär hos **högsta förvaltningsdomstolen** om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Begränsning av besvärsrätten

Enligt 13 § 2 mom. förvaltningsprocesslagen skall besvärstillstånd beviljas om
1) det med avseende på lagens tillämpning i andra liknande fall eller för en enhetlig rättspraxis är av vikt att ärendet avgörs av högsta förvaltningsdomstolen,
2) det finns särskilda skäl för högsta förvaltningsdomstolen att avgöra ärendet på grund av att det i ärendet skett ett uppenbart fel, eller om
3) det finns något annat vägande skäl för att bevilja besvärstillstånd.

Besvärstiden

Detta beslut har meddelats efter anslag, och den som saken gäller anses ha fått del av beslutet när det meddelades.

Besvär skall anföras **inom 30 dagar från dagen för delfåendet av förvaltningsdomstolens beslut**, sagda dag inte medräknad.

Inlämnande av besvärsskriften

Besvärsskriften, i vilken ansökan om besvärstillstånd skall ingå, skall inom besvärstiden tillställas **högsta förvaltningsdomstolen**. Besvärshandlingarna skall även vid användning av e-tjänsten vara framme senast den sista dagen av besvärstiden före utgången av ämbetsverkets öppettid.

Besvärsskriftens innehåll och undertecknande

I besvärsskriften, i vilken även ansökan om besvärstillstånd ingår, skall
- uppges ändringssökandens namn och hemkommun
- den postadress och det telefonnummer under vilka meddelanden i saken kan tillställas ändringssökanden
- det beslut i vilket ändring söks
- de grunder på vilka besvärstillstånd borde beviljas
- till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas
- de grunder på vilka ändring yrkas.

Besvärsskriften skall egenhändigt undertecknas av ändringssökanden, hans lagliga företrädare eller ombud. Om ändringssökandens talan förs av hans lagliga företrädare eller ombud eller om någon annan person har uppgjort besvären, skall i besvärsskriften även uppges namn och hemkommun för denna person.

Besvärsskriftens bilagor

Till besvärsskriften skall fogas
- förvaltningsdomstolens beslut i original eller kopia
- de handlingar som ändringssökanden åberopar till stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har tillställts myndigheten.

Ett ombud skall, om han inte är en advokat, ett offentligt rättsbiträde eller ett rättegångsbiträde med tillstånd, foga en fullmakt till besvärsskriften.

Högsta förvaltningsdomstolens adress

Postadress:	Gatuadress:
PB 180	Fabiansgatan 15
00131 HELSINGFORS	Helsingfors

Fax: 029 56 40382
E-post: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi
E-tjänst: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

FPL besvärstillstånd efter anslag 01.16

20 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 232400 ja tonttijako, 23 Kivistö / Puu-Kivistön aloituskorttelit

VD/6752/10.02.04.00/2018
HP/TLA/A-RK/SSA/SPA/MKU/HY-L

Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaehdotusten mukaisten kahden monimuotoisen puurakenteisen asuinkorttelin sekä yhden uuden jalankululle ja pyöräilylle varatun katualueen toteuttaminen Kivistön keskustaan. Asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on 13 570 k-m^2, josta asumisen osuus on 13 390 k-m^2. Tämä mahdollistaa noin 200 uutta asuntoa.

Asemakaava koskee kortteleita 23141 ja 23142 sekä katualueita kaupunginosassa 23 Kivistö.

Asemakaavamuutos koskee katualueita kumoutuvassa asemakaavassa Kivistön keskusta-asuminen 2 (nro 231300) ja liikennealueita kumoutuvassa asemakaavassa Kehärata (nro 701100).

Tonttijako koskee kortteleita 23141 ja 23142 kaupunginosassa 23 Kivistö.

Alue sijaitsee Kivistön keskustassa, Kehäradan pohjoispuolella, noin 500 metriä Kivistön asemalta koilliseen. Suunnittelualue rajautuu Ruusukvartsinkatuun, Timanttikujaan, Kehärataan ja Puuhelmenpuistoon. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,7 ha.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Kaava-alueen maanomistaja on Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneiden työryhmien edustajina korttelin 23141 osalta As Oy Vantaan Bosco, Sisco Vuokra-asunnot Oy, TIENO Arkkitehdit Oy, Arkkitehtipalvelu Oy, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy ja taiteilija Renata Jakowleff ja korttelin 23142 osalta Rakennusliike Reponen Oy, Taaleri Vuokrakoti Ky, OOPEAA Office for peripheral architecture Oy, Lunden Architecture Company ja taiteilija Elina Försti.

Yleiskaava
Marja-Vantaan osayleiskaavassa (Kaupunginvaltuusto 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) kaava-alue on määritelty tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1), johon saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3 eli Lden 50–55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen.

Asemakaava
Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaava-alueella toteutetaan Vantaan kaupungin tavoitetta lisätä puurakentamista. Kuuden suurimman kaupungin kaupunginjohtajien ilmastoverkosto päätti 13.12.2017 lisätä kaupunkien puurakentamista. Puu-Kivistön alue (asemakaava-alueet Puu-Kivistö ja Puu-Kivistön aloituskorttelit) on nimetty Vantaalla puurakentamisen erityiskohteeksi (KH 5.2.2018 § 25), jossa

erityisenä tavoitteena on puurakentamisen määrällinen lisääminen ja laadullinen kehittäminen yhteistyössä puualan toimijoiden kesken. Lisäksi päätettiin järjestää Puu-Kivistön aloituskortteleiden avoin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu (kilpailuaika 14.2.–31.5.2018), jolla haettiin erikseen kahdelle korttelille toteuttajat ja kumppanit asemakaavan laadintaan. Kilpailun tulokset julkistettiin julkistamistilaisuudessa 4.9.2018. Kilpailun tulokset olivat käsiteltävänä Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.9.2018 (§ 11) ja kaupunginhallituksessa 17.9.2018 (§ 25).

Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ratkettua Puu-Kivistön aloituskorttelien asemakaava ja asemakaavamuutos saatettiin vireille omana asemakaavanaan. Asemakaava ja asemakaavamuutos on laadittu yhteistyössä kilpailun voittaneiden työryhmien edustajien kanssa noudattaen kilpailuohjelmaa ja arviointipöytäkirjaa. Asemakaava poikkeaa yhteisellä sopimuksella kilpailuohjelmasta rakennusoikeuden osalta siten, että kilpailuohjelmaan kirjattu tavoite 15 000 k-m^2 ei toteudu, sillä asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on 13 570 k-m^2.

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan nykyisen asemakaavoittamattoman alueen muuttaminen keskusta-alueeksi. Kaava-alue on pääosin asuintalojen korttelialuetta (A). Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu katualueita.

Asuintalojen korttelialueilla (A) mahdollistetaan kahden puurakenteisen keskustakorttelin rakentaminen Kivistön keskustaan. Rakennusten korkeudet vaihtelevat kahdesta kerroksesta yhdeksään kerrokseen. Kortteleilla on yhteiset korttelipihat ja osalla ensimmäisen kerroksen asuinhuoneistoista on huoneistokohtaisia pihoja ja etupuutarhoja.

Kaava-alueen pysäköinti keskitetään pysäköintilaitokseen, joka sijaitsee korttelissa 23140 asemakaava-alueella Puu-Kivistö (nro 231900). Liikuntaesteisten pysäköintipaikat sijoitetaan kortteleihin.

Kaava-alueeseen kuuluu uusi jalankululle ja pyöräilylle varattu Timanttipolku-niminen katualue, joka sijoittuu kortteleiden väliin. Osa asemakaavattoman alueen eteläpuolella sijaitsevasta rautatiealueesta muutetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi (Kvartsiraitti) vastamaan jo toteutunutta tilannetta.

Kaava-alueelle on laadittu kortteleittain taiteen konseptit, jotka on liitetty osaksi asemakaavan selostusta.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.11.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 7 kappaletta. Mielipiteitä saatiin Museovirastolta, Finavia Oyj:ltä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:ltä, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL:ltä, Vantaan kaupunginmuseolta sekä yhteisesti Vantaan Energia Oy:ltä ja Vantaan Energia sähköverkot Oy:ltä. Saadut mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä ja ne on selostettu asemakaavaselostuksessa.

Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaavatyötä esiteltiin Kivistön alueen yleisötilaisuuksissa 14.11.2018 ja 6.3.2019.

Viranomaisneuvottelu

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 11.12.2018 Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Neuvottelussa päätettiin, että Puu-Kivistön aloituskorttelien ja jo lainvoimaiseksi tulleen Puu-Kivistön asemakaavojen alueiden lahokaviosammalten osalta kaupunki hakee Uudenmaan ELY-keskukselta esiintymien siirtolupaa. Vantaan kaupunki haki (hakemus jätetty 1.2.2019) luonnonsuojelulain 48 § 2 momentin mukaista lupaa saada poiketa 42 § 1 momentin tarkoittaman rauhoitetun kasvilajin 42 § 2 momentin mukaista rauhoitusmääräystä siirtämällä yhteensä viisi (5) lahokaviosammalesiintymää Puu-Kivistön (nro 231900) ja Puu-Kivistön aloituskortteleiden (nro 232400) asemakaava-alueilta Lippupuisto-nimiselle lähivirkistysalueelle. Uudenmaan ELY-keskus myönsi 17.4.2019 Vantaan kaupungille luvan hakemuksen mukaisesti lahokaviosammalen kasvupaikkojen siirtämiseen tietyin ehdoin. Päätös ei ole lainvoimainen, sillä siitä jätettiin yksi valitus valitusajan puitteissa. Siirtolupa ehtoineen on liitetty osaksi asemakaavaselostusta.

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

Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 13 390 k-m² eli noin 200 uutta asuntoa.

Kaava-alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä vain 500 metrin päässä Kehäradan Kivistön asemasta.

Sopimus
Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.6.2109 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232400 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Puu-Kivistön aloituskorttelit
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava vihreän lautakuntaryhmän pöytäkirjalausuma:
” Kivistön tuleville asemakaavoitettaville alueille (mukaan lukien Puu-Kivistö) on tehtävä laaja ja kattava luontoselvitys.”

———

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 20

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.6.2109 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232400 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Puu-Kivistön aloituskorttelit, ja
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus 10.6.2019

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, puh. 050 302 8799, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
asemakaava-arkkitehti Sonja Sahlsten, puh. 050 312 4370, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
asemakaavasuunnittelija Säde palmu, puh. 043 826 9012, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

232400 PUU-KIVISTÖN ALOITUSKORTTELIT

KIVISTÖ





MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.6.2019 päivättyä asemakaava-karttaa nro 232400. Kaavoitus on tullut vireille 12.11.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee kortteleita 23141 ja 23142 sekä katualueita kaupunginosassa 23, Kivistö.

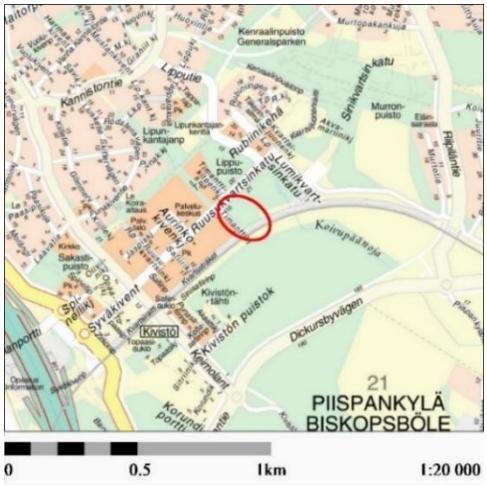
Asemakaavamuutos koskee katualuetta muutettavassa asemakaavassa Kivistön keskusta-asuminen 2 (nro 231300) ja liikennealuetta muutettavassa asemakaavassa Kehärata (nro 701100) kaupunginosassa 23, Kivistö.

Tonttijako koskee kortteleita 23141 ja 23142 kaupunginosassa 23, Kivistö.

Asemakaavalla mahdollistetaan kaksi puurakenteista keskustakorttelia, joissa on monipuolisia asumisen ratkaisuja. Korttelit luovat monimuotoista ja kaupunkikuvaltaan värikästä puukorttelinaapurustoa.

Kaavan laatijat:
Asemakaava-arkkitehti Sonja Sahlsten ja asemakaavasuunnittelija Säde Palmu /
Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kivistön asemakaavayksikkö
Puhelin: 050 312 4370 (Sahlsten), 043 826 9012 (Palmu), sähköposti: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Kivistön kaupunginosassa, osoitteessa Timanttikuja / Ruusukvartsinkatu 15. Suunnittelualue rajautuu luoteessa Ruusukvartsinkatuun, lounaassa Timanttikujaan, etelässä Kehärataan ja Kaakossa Puuhelmenpuistoon. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,7 ha.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Puu-Kivistön asemakaava (nro 231900) saatettiin vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla 20.3.2015
- Puu-Kivistö nimettiin Vantaan puurakentamisen erityiskohteeksi ja Puu-Kivistön aloituskortteleille järjestettiin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu kaupunginhallituksen päätöksellä 5.2.2018, minkä seurauksena Puu-Kivistön aloituskorttelit rajattiin omaksi kaava-alueekseen
- Kaupunginhallitus vahvisti kilpailuvoittajan 17.9.2018
- Kaavahanke kirjattiin Vantaan kaavoitusohjelmaan 2019 uutena kaavana numerolla 232400
- Kaavahanke saatettiin vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla 12.11.2018
- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 13.12.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.
- Kaavahanketta esiteltiin Kivistön yleisötilaisuuksissa 14.11.2018 ja 6.3.2019
- Viranomaisneuvottelu lahokaviosammalesta pidettiin 11.12.2018
- Uudenmaan ELY-keskus antoi lahokaviosammalen siirtoluvan 17.4.2019

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 5
2. Lähtökohdat 7
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 7
2.2 Suunnittelutilanne 11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 18
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 18
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 18
3.3 Asemakaavan tavoitteet 21
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 21
4. Asemakaavan kuvaus 25
4.1 Kaavan rakenne 25
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 25
4.3 Aluevaraukset 27
4.4 Kaavan vaikutukset 27
4.5 Ympäristön häiriötekijät 33
4.6 Nimistö 35
5. Asemakaavan toteutus 36
6. Kaavatyöhön osallistuneet 38
7. Asemakaavan seurantalomake 40
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 42
9. Muu suunnitelma-aineisto 48

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1: Uudenmaan ELY-keskuksen päätös luonnonsuojelulain 42 §:n rauhoitussäännöksistä poikkeamiseen, 17.4.2019
Liite 2: Timanttisillan siltasuunnitelmien luonnoksia
Liite 3: Vesihuollon esisuunnitelma
Liite 4: Sähköverkkojen luonnos
Liite 5: Putkijätejärjestelmän luonnos
Liite 6: Kaukolämpöverkon luonnos
Liite 7: Meluselvityskartta
Liite 8: Viitesuunnitelmakuvia, kortteli 23141, “Bosco”
Liite 9: Viitesuunnitelmakuvia, kortteli 23142, “Kolmen kerroksen väkeä”

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Puu-Kivistön aloituskorttelien asemakaavoitukseen liittyvät selvitykset

- Puu-Kivistön aloituskortteleiden viitesuunnitelma, kortteli 23141, "Bosco", 13.5.2019 (TIENO arkkitehdit Oy, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, Sisco Oy, Maija Paju, taitelija Renata Jakowleff 2019)
- Puu-Kivistön aloituskortteleiden viitesuunnitelma ja vihertehokkuuden laskelma, kortteli 23142, "Kolmen kerroksen väkeä", 28.5.2019 (OOPEAA Office for peripheral architecture, Lunden Architecture Company, Rakennusliike Reponen Oy, Taaleri Vuokrakodit, 2019)
- Puu-Kivistön aloituskorttelit, asemakaavan muutos nro 232400, meluselvitys (Helimäki Akustikot Oy, 2019)
- Puu-Kivistön aloituskorttelit, hulevesisuunnitelma, kortteli 23141, (Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, 2019)
- Puu-Kivistön aloituskorttelit, hulevesisuunnitelma, kortteli 23142, (Sitowise Oy, 2019)
- Puu-Kivistön aloituskorttelit, asemakaavan muutos nro 232400, kortteli 23141, vihertehokkuuslaskelma (Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, 2019)
- Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelma, kilpailuehdotukset ja arviointipöytäkirja (Vantaan kaupunki, 2018)

Kivistön (ent. Marja-Vantaan) keskustaan liittyvät selvitykset ja suunnitelmat

- Marja-Vantaan osayleiskaava (KV 2006) selvityksineen, (Vantaan kaupunki, 2006)
- Marja-Vantaan osayleiskaavan hulevesien hallintasuunnitelma (FCG Planeko Oy, 2009)

Luontoselvitykset

- Myyrmäen, Kivistön ja Ylästön liito-oravaselvitys (Ramboll Finland Oy, 2016) sekä Kivistön keskustan liito-oravaseurannat (Ramboll Finland Oy, 2017, 2018)
- Lahokaviosammaleen luontokartoitus (Olli Manninen, 2017)
- Lahokaviosammalen luontokartoitus (Olli Manninen, 21.1.2019)
- Vantaan Marja-radan rakentamisen luontoselvitys (Ympäristötutkimus Oy Metsätähti, 2003)
- Marja-Vantaan lepakkokartoitus (Faunatica Oy, 2009)
- Marja-Vantaan alueen matelija- ja sammakkoeläinselvitys (Faunatica Oy, 2011)

Muut suunnitelmat ja selvitykset

- Kivistön keskustan kaavarunkoluonnos (Vantaan kaupunki, 2018)
- Kivistön suuralueen visio 2042 (Vantaan kaupunki, 2017)
- Vantaan hulevesiohjelma (Vantaan kaupunki, 2009)
- Vihertehokkuus Vantaalla, esite (Vantaan kaupunki, 2018)

1. TIIVISTELMÄ

Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaava-alueella toteutetaan Vantaan kaupungin tavoitetta lisätä puurakentamista. Taustalla on kuuden suurimman kaupungin kaupunginjohtajien ilmastoverkoston päätös (13.12.2017) lisätä kaupunkien puurakentamista. Sen seurauksena Puu-Kivistön alue (asemakaava-alueet Puu-Kivistö ja Puu-Kivistön aloituskorttelit) on nimetty Vantaalla puurakentamisen erityiskohteeksi (KH 5.2.2018 § 25), jossa erityisenä tavoitteena on puurakentamisen määrällinen lisääminen ja laadullinen kehittäminen yhteistyössä puualan toimijoiden kesken. Lisäksi päätettiin järjestää Puu-Kivistön aloituskortteleiden avoin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu (kilpailuaika 14.2. - 31.5.2018), jolla haettiin kahdelle korttelille toteuttajat ja kumppanit asemakaavan laadintaan. Kilpailun tulokset julkistettiin julkistamistilaisuudessa 4.9.2018. Kilpailun tulokset olivat käsiteltävänä Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.9.2018 (§ 11) ja kaupunginhallituksessa 17.9.2018 (§ 25).

Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ratkettua Puu-Kivistön aloituskorttelien asemakaava ja asemakaavamuutos saatettiin vireille omana asemakaavanaan. Asemakaava ja asemakaavamuutos on laadittu yhteistyössä kilpailun voittaneiden työryhmien edustajien kanssa noudattaen kilpailuohjelmaa ja arviointipöytäkirjaa. Asemakaava poikkeaa yhteisellä sopimuksella kilpailuohjelmasta rakennusoikeuden osalta siten, että kilpailuohjelmaan kirjattu tavoite 15 000 k-m^2 ei toteudu, sillä asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on 13 570 k-m^2.

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan nykyisen asemakaavoittamattoman alueen muuttaminen keskusta-alueeksi. Kaava-alue on pääosin asuintalojen korttelialuetta (A). Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu katualueita.

Asuintalojen korttelialueilla (A) mahdollistetaan kahden puurakenteisen keskustakorttelin rakentaminen Kivistön keskustaan. Rakennusten korkeudet vaihtelevat kahdesta kerroksesta yhdeksään kerrokseen. Kortteleilla on yhteiset korttelipihat ja osalla ensimmäisen kerroksen asuinhuoneistoista on huoneistokohtaisia pihoja ja etupuutarhoja.

Kaava-alueen pysäköinti keskitetään pysäköintilaitokseen, joka sijaitsee korttelissa 23140 asemakaava-alueella Puu-Kivistö (nro 231900). Liikuntaesteisten pysäköintipaikat sijoitetaan kortteleihin.

Kaava-alueeseen kuuluu uusi jalankululle ja pyöräilylle varattu Timanttipolku-niminen katualue, joka sijoittuu kortteleiden väliin. Osa asemakaavattoman alueen eteläpuolella sijaitsevasta rautatiealueesta muutetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi (Kvartsiraitti) vastaamaan jo toteutunutta tilannetta.

Kaava-alueen korttelipihat, katuvihreä ja viherkatot tukevat Kivistön keskustan viherrakenteen toimintaa. Viherrakenteen puistoverkoston lähin osuus kulkee kaava-alueen itäpuolella Puuhelmenpuistossa, jossa pyritään säilyttämään osittain jopa luonnontilaisen kaltaista metsää. Asuinkortteleiden viherelementit parantavat alueen eliöstön selviytymismahdollisuuksia kaupungissa, mikä palvelee niin luonnon kuin virkistyksenkin tarkoituksia.

Kaava-alueelle on laadittu kortteleittain taiteen konseptit, jotka on liitetty osaksi asemakaavan selostusta. Asemakaavan alueella tulee hyödyntää paikallisesti tuotettua uusiutuvaa energiaa. Lisäksi kattopintoja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen, ellei kattoa käytetä muuhun toimintaan, kuten oleskeluun tai toteuteta viherkattona.



Julkisivu kaakkoon kohteessa 1 "Bosco" osana kilpailuaineistoa. Kuvassa näkyy vasemmalla Timanttikuja ja oikealla viereiselle kaava-alueelle sijoittuva Puuhelmenpuisto.



Julkisivu kaakkoon 1:500

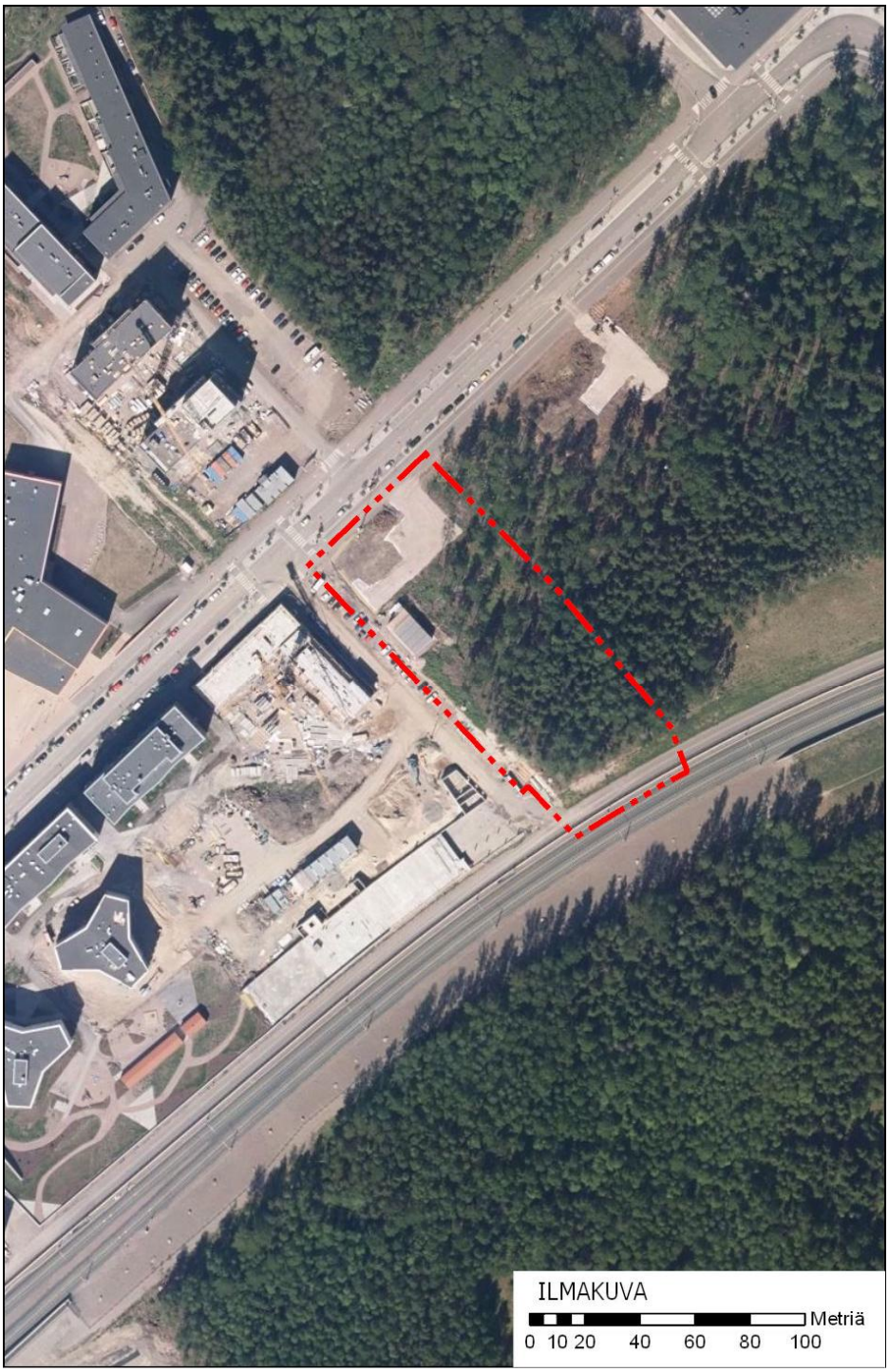
Julkisivu kaakkoon kohteessa 2 "Kolmen kerroksen väkeä" osana kilpailuaineistoa. Kuvassa näkyy oikealla viereiselle kaava-alueelle sijoittuva Puuhelmenpuisto.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Kivistön rakentuvalla keskusta-alueella Kehäradan varressa. Kaavoitettava alue on pääosin rakentamatonta sekametsää. Pohjoisosassa on väliaikaista pysäköintiä ja työmaakontti-aluetta. Alueen eteläosassa kulkee jo rakennettu pyöräilyn laatukäytävä Kvartsiraitti.



Ilmakuvassa näkyy kaava-alueen sijainti punaisella pistekatkoviivalla

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijaitsee pääosin laaksoalueella, jonka etelä- ja länsipuolella sijaitsee laaja suurimuotoinen reunamoreeniselänne. Selänteen itäkoilliseen laskeva rinne rajaa suunnittelualuetta siten, että osa suunnittelualueesta sijoittuu rinteelle. Alueen maisemakuva on sulkeutunut ja metsäinen.

Luonnon monimuotoisuus

Alue on toistaiseksi lähes rakentamattoman, mutta muilta osin viereisessä Puu-Kivistön asemakaavassa kaavoitetun sekametsän länsiosa. Metsäalueella on liito-oravahavaintoja, minkä takia suunnittelualueen itäpuolelle on asemakaavoitettu Puuhelmenpuisto, metsäkaistale, joka toimii liito-oravayhteytenä Kehäradalle ja jatkuu Kehäradan eteläpuolella tulevissa asemakaavoissa.

Suunnittelualueella on jonkin verran lahopuuta ja alueelta on tehty yksi lahokaviosammalhavainto (Manninen 2018). Lahokaviosammalen siirtämiseksi haettiin Uudenmaan ELY-keskukselta lupaa yhdyskuntarakenteellisista syistä. ELY-keskuksen antama päätös ei ole vielä lainvoimainen.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue on nykytilanteessa pääosin luonnontilaista metsää ympäröiviä katuja ja alueen pohjoisosassa sijaitsevaa tilapäistä pysäköintialuetta lukuun ottamatta. Kaava-alue kuuluu Koivupäänojan valuma-alueeseen. Ennen junaradan rakentamista alueen halki virtasi Koivupäänoja pohjoisesta etelään. Kehäradan rakentamisen seurauksena vesien luonnollinen reitti kuitenkin katkesi ja pohjoisesta virtaavat vedet johdetaan nykyään hulevesiviemäreissä Murronpuiston viivytysaltaaseen. Murronpuistosta vedet jatkavat matkaa hulevesiviemärissä idän suuntaan, päätyen Ruusumäentien pohjoispuolella Koivupäänojaan. Koivupäänoja virtaa siitä edelleen kohti itää laskien vedet Vantaanjokeen.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Maanpinta on kaava-alueella noin tasovälillä +43…+45.

Maaperäkartan mukaan Puu-Kivistön kaava-alueen maaperä on vaihtelevaa: pohjois-/luoteisosa on savikkoa, etelä-/kaakkoisosa on hiekkaa ja näiden välissä on silttiä ja pieni alue moreenia. Alueen ympäristöstä on tehty pohjatutkimuksia, mutta vain yksi painokairaus osuu rajatun alueen sisäpuolelle. Tämän kairauksen mukaan päällimmäisenä maakerroksena ohuen pintamaan (humus/täyttö) alla on n. 0,5 m kerros silttiä, n. 3 m kerros hiekkaa ja hiekan alla kallion pintaa päällystävä moreeni. Kairaus on päättynyt kiveen tai kallioon n. 4,5 m syvyydellä maanpinnasta, tasolle n. +40. Rajatun alueen ympäröivät pohjatutkimukset ovat hyvin samankaltaisia, korkotasoissa pientä vaihtelua.

Kehäradan rakentaminen on alentanut alueen pohjavedenpinnan tasoa. Pohjavesi on havaittu yhdessä mittauspisteessä (kaava-alueen kaakkoisrajalla) korkeimmillaan noin tasolla +38,9, eli noin 4 – 6 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Liikennöitävät alueet ja kunnallistekniset rakenteet voidaan pääsääntöisesti rakentaa maanvaraisina. Junaliikenteestä aiheutuva tärinä ja runkomelu tulee huomioida suunniteltaessa rakentamista lähelle junarataa. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Kivistön kaupunginosassa asuu noin 7500 asukasta ja kilometrin säteellä Kivistön asemasta asukkaita on noin 5000 (seuturuutu.hsy.fi, 21.1.2019 tilanne). Kivistön keskusta-alue on Vantaan nopeimmin kasvavia alueita. Vuosien 2014 – 2018 välisenä aikana Vantaan juna-asemien läheisyyteen on valmistunut 10 400 uutta asuntoa. Kolmasosa näistä asunnoista on valmistunut kilometrin säteellä Kivistön juna-asemasta. Tämä on suurin määrä Vantaan kaikista asemanseuduista. Seuraavan kymmenen vuoden aikana Kivistöön on Vantaan asuntorakentamisennusteen mukaan mahdollista rakentaa yli 7 300 asuntoa.

Sosiaalinen ympäristö ja asuminen

Kivistön keskustaan on rakennettu vuosina 2015 – 2017 lähes 2500 uutta asuntoa. Määrä on 27 % koko Vantaan vastaavasta tuotannosta. Vantaalla rakentuu tällä hetkellä paljon pieniä asuntoja ja etenkin yksiöiden osuus huoneistotyypeistä on kasvanut uudessa asuntokannassa. Pienten asuntojen suuri osuus leimaa myös Kivistön keskustan asuntotarjontaa. Varmistaakseen tasapainoisen ja monipuolisen asuntokannan toteutumisen rakennettavilla alueilla Vantaa määrittelee nykyisin halutun hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakauman kilpailuissa, tontinluovutuksessa sekä yksityisen maanomistajan kanssa tehtävissä maankäyttösopimuksissa. (Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, KV 18.6.2018)

Kivistön keskustan väestö on enimmäkseen muualta muuttanutta, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen. Kivistön kaupunginosaan kuuluu kuitenkin useita eri asuinalueita ja niillä osa asukkaista on syntyperäisiä kivistöläisiä.

Vantaalla toteutetun *Kehäradan asemien ympäristöjen muuttoliike* -tutkimuksen mukaan keskimääräistä useampi Kivistön asemanseudulta pois muuttava muuttaa muualle kuin Vantaalle (Sinkko 2017, julkaisematon). Kivistön keskustan asumisessa tärkeää on kehittää keinoja, joilla edesautetaan alueelle juurtumista, yhteisöllisyyttä sekä elinkaariasumisen mahdollisuutta.

Kivistön ja Keimolanmäen uudistuotantoon muuttaneista suurin ikäryhmä on 20 – 29 -vuotiaat. Yli 65-vuotiaiden osuus on pienin. Yleisötilaisuuksissa keskusta-alueelta on toivottu enemmän asumisen ratkaisuja ikääntyville (senioriasuminen) ja lapsiperheille.

Yhdyskuntarakenne, palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueelta on noin 500 metriä Kivistön asemalle, jonne suunnitelmien mukaan rakentuu Kivistön kauppakeskus palveluineen 2020-luvun alussa. Ruusukvartsinkadulla sijaitsee Aurinkokiven palvelukeskus, jossa on päiväkoti, alakoulu ja neuvola sekä erilaisia harrastetoimintoja. Elokuussa 2019 Aurinkokivessä sijaitseva alakoulu laajenee yhtenäiskouluksi. Koko Kivistöä palveleva asukastila Rubiini sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella, noin 300 metrin päässä alueesta. Viereiselle Puu-Kivistön kaava-alueelle on mahdollistettu lähes 200 lapsen päiväkoti vastaamaan kasvavan asukasmäärän tarpeisiin.

Kivistön asukkaista valtaosa käy töissä alueen ulkopuolella. Kivistön kaupunginosassa keskeisimmät työllistävät alat ovat rakentaminen sekä terveys- ja sosiaalipalvelut.

Kivistön keskustan jätehuolto perustuu jätteen putkikeräysjärjestelmään, jonka koonta-asema sijaitsee Lumikvartsinkadun päässä. Kaikki keskustakorttelit liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Kaupunkikuva

Kivistön keskusta on uusi kaupunkikeskus, joka jatkaa rakentumistaan tulevina vuosina. Suunnittelualue muodostaa luontevan jatkeen Kivistön keskustakortteleille ja täydentää Puu-Kivistön kaava-alueen kaupunkirakennetta.

Kivistön keskustan jo toteutuneille osille luonteenomaista ovat suorat katulinjaukset sekä 5-7 kerroksiset kerrostalot ja näiden väliin jäävät matalammat talot ja erilaiset piharakennukset. Katupuut sekä katualueiden muut istutukset tuovat vehreyttä ajoin kiviseksi koettuun kaupunkikeskustaan.

Keskustan keskeinen kokoojakatu, Ruusukvartsinkatu, on mitoitukseltaan leveä. Jalankulkuun ja pyöräilyyn on varattu leveä katualue. Vaihtoehtoisia kulkureittejä ei juuri ole, mikä hivenen yksipuolistaa koettua kaupunkikuvaa. Myös kivijalkaliikkeiden määrä on vähäinen, mikä yksipuolistaa kaupunkikuvaa myös toiminnallisesti.

Virkistys

Kivistön keskusta rajoittuu laajempiin virkistysalueisiin. Keskeistä keskustan kehittämisessä on viheryhteyksien vahvistaminen ja kehittäminen. Tunnistettujen luontoarvojen vaalimisen lisäksi tavoitteena on, että asumisessa on 300 metriä maksimietäisyys viheryhteyteen, joka johtaa laajemmalle viheralueelle.

Kivistön alueelle laaditaan kaavarunkoa, johon liittyy urheilupuiston toimintojen määrittely ja sijoittaminen. Suunnittelualuetta lähellä sijaitsevat Kvartsijuonenpuisto ja liito-oravien ydinalue Lippupuisto sekä siihen liittyvät Lipunkantajankenttä, Lipunkantajanpuisto ja Lipunkantajanraitti. Kvartsijuonenpuistossa kaupunkiviljely ja leikkipaikat tarjoavat tekemistä kaiken ikäisille. Lipunkantajankenttä edustaa liikunnallista tekemistä. Laajemmat viheralueet löytyvät Kvartsijuonenpuiston pohjoispuolelta, Kenraalinpuistosta. Kivistön aseman kupeesta, Hämeenlinnanväylän länsipuolelta, avautuu yhteys Petikkoon.

Liikenne

Kivistön keskustaa kehitetään tavoin, joilla tuetaan jalankulkua ja pyöräilyä sekä joukkoliikenteen käyttöä. Suunnittelualueen eteläreunaa rajaa pyöräilyn laatukäytävä, Kvartsiraitti. Asemakaava laatimisen yhteydessä tutkittiin Kehäradan ylittävää kevyen liikenteen siltaa ja sen liittymistä erityisesti eteläisempään kortteliin. Pysäköinti on Kivistön keskustan alueella järjestetty ensisijaisesti rakenteellisena, keskitettynä pysäköintinä. Kadunvarsipysäköinti on muuttunut maksulliseksi alkuvuodesta 2018. Kivistön keskustassa on ollut automaattiautojen pilottihankkeita. Viimeisin on ollut kesällä 2018 liittyen alGO- hankkeeseen, joka on kotimaisen robottibussin kehitystyö.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Timanttikujalla (110 M 2015) ja Ruusukvartsinkadulla (500 M + 500 M 2014 / 225 M 2014).

Kivistön keskusta kuuluu Keimolan painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m^3, ylävesipinta +95,35 ja alavesipinta +85.86. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä, Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Keimolan painepiiriin Myllymäen paineenkorotusaseman kautta. Myllymäen paineenkorotusasemalta vesi johdetaan DN 500 - 400 vesijohdolla Kivistöön. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +89 ja ylin painetaso noin +100.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Timanttikujalla (200 PVC 2015 / paineviemäri 110 PVC 2015) ja Ruusukvartsinkadulla (560 M 2014).

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Lumikvartsinkadun runkojätevesiviemäriin, joka johtaa jätevedet kaakkoon Piispankylän jätevedenpumppaamolle. Jätevedet pumpataan kohti lounasta, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n ali kohti Espoon viemäriverkostoa ja edelleen puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Timanttikujalla (400 B 2015 / 500 B 2015), Timanttikujan ja Ruusukvartsinkadun risteyksessä (315 M 2015), Ruusukvartsinkadulla (1000 B 2014) sekä Kvartsiraitilla (800 B 2013).

Nykytilanteessa kaava-alue on rakentamatonta aluetta, joten sadevedet valuvat kaava-alueen eteläosaan Kvartsiraitin varren painanteeseen. Painanteesta vedet ohjautuvat edelleen Kvartsiraitin alle rakennettuun hulevesiviemäriin. Hulevesiviemäri purkaa vedet Lapinkylässä Koivupäänojaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Ruusukvartsinkadun ja Timanttikujan katualueella.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keskijännite- ja pienjännitemaakaapeleita on Ruusukvartsinkadun katualueella.

Ympäristöhäiriöt

Asemakaava-alue sijaitsee 50 – 55 desibelin lentomelualueella. Tällä hetkellä kaava-alueen tieliikennemelutaso on päiväaikaan alle 50 dB ja yöaikaan alle 45 dB (2016 tilanne). Rautatiemelua on vähäinen määrä kaava-alueen eteläosassa, mutta kuitenkin päiväaikaan alle 50 dB ja yöaikaan alle 45 dB. HSY:n ilmanlaatukartan mukaan kaava-alue on Hämeenlinnanväylän pahimpien hiukkaspäästöjen ulkopuolella, ja alueella on keskimäärin parempi ilmanlaatu, kuin alueilla lähempänä Helsingin keskustaa.

2.1.4 Maanomistus

Koko kaava-alue on kaupungin omistuksessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Puu-Kivistön aloituskorttelit toteuttavat resurssitehokkaan ja vähähiilisen yhdyskuntakehityksen tavoitetta. Alue on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Alueen suunnittelussa on varauduttu ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Samalla huolehditaan

virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta sekä edistetään ekologisten yhteyksien säilymistä.

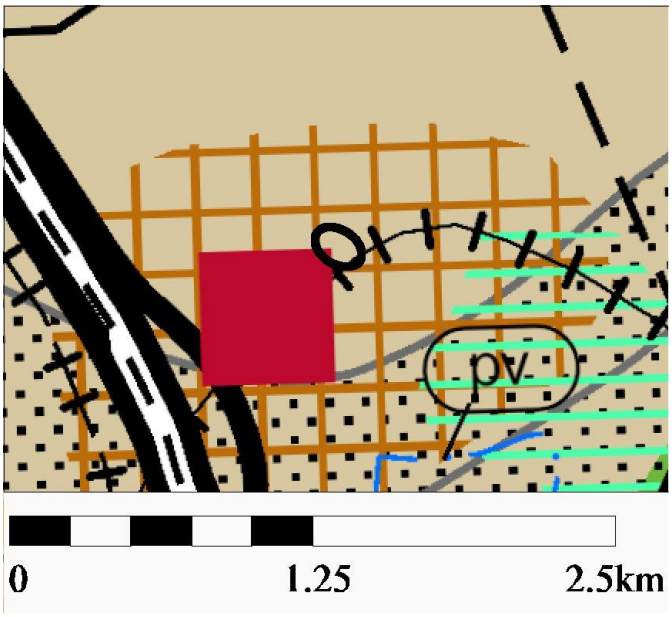
Asemakaava vastaa VAT-tavoitteisiin monin tavoin:

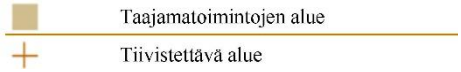
- Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Maakuntakaavatilanne

Alueella on voimassa useita vahvistettuja maakuntakaavoja. Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, taajamatoimintojen alueeksi sekä tiivistettäväksi alueeksi.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.





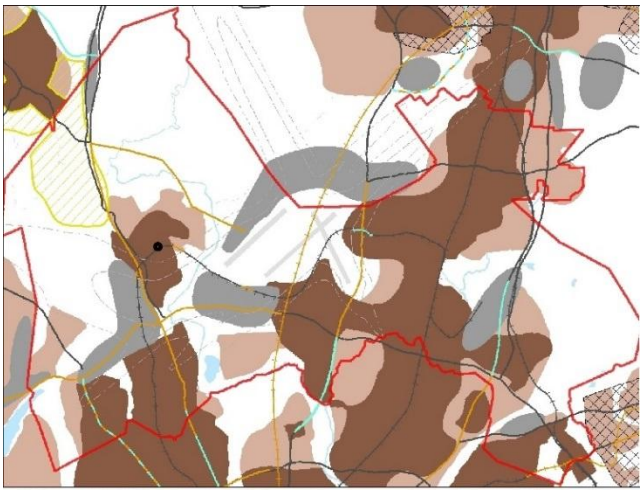
Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti merkitty mustalla viivalla.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tummanruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Hanke sijaitsee seudun ensisijaisesti kehitettävällä vyöhykkeellä ja on siten Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman mukainen.

MASU 2050- ja HLJ2015-suunnitelmat korvaava MAL2019-suunnitelma on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 20.5.2019.

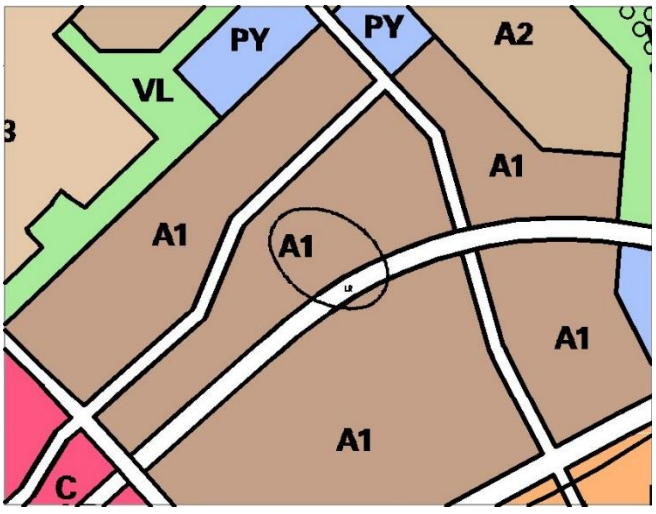


Ote MASU 2050 -suunnitelmasta. Kaava-alueen sijainti on merkitty mustalla ympyrällä.

Marja-Vantaan osayleiskaava

Suunnittelualue on Marja-Vantaan osayleiskaavassa (kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) merkitty tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1), joka rajautuu Kehärataan etelässä. Kilpailualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3:n eli Lden 50 - 55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen. Finavian ympäristöluvassa esittämien uusien lentomeluennusteiden toteutuessakaan kaava-alueen melutaso ei muutu nykyisestä.

Kaavahanke on voimassa olevan osayleiskaavan mukainen.





Tehokas asuntoalue

Ote Marja-Vantaan osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty mustalla viivalla.

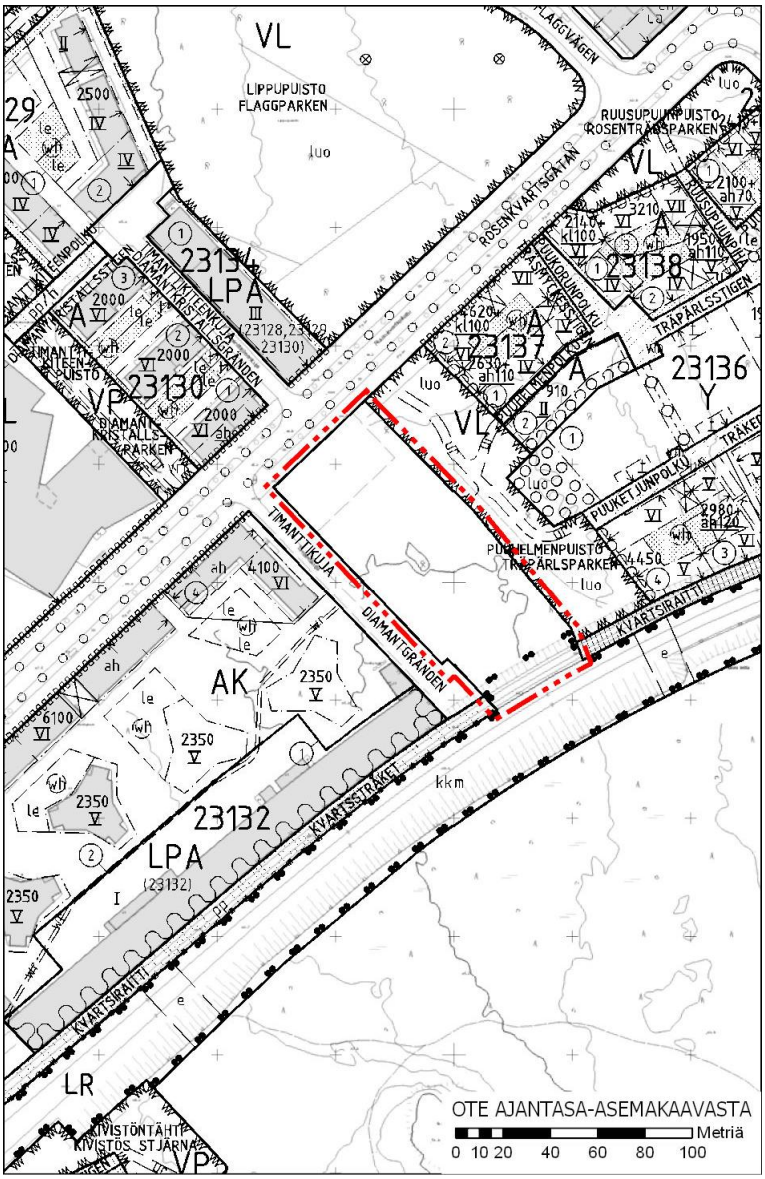
Vantaan yleiskaava 2020

Koko Vantaan kattava Vantaan yleiskaava 2020 on työn alla, ja Puu-Kivistön aloituskorttelit ovat yleiskaavaluonnoksen (KH 28.1.2019) mukaiset. Vantaan yleiskaava 2020 tulee korvaamaan muun muassa Marja-Vantaan osayleiskaavan. Yleiskaavaluonnoksessa Puu-Kivistön aloituskorttelit ovat aluetta AC eli alue varataan ensisijaisesti keskusta-asumiseen. AC-alueelle saa sijoittaa myös asuinkortteleihin soveltuvia palveluita, työpaikkoja ja muita toimintoja. Kaupunkiympäristöstä tulee muodostua toimiva ja viihtyisä kokonaisuus osana keskustarakennetta. Alueella tulee varata riittävästi tilaa puistoille ja julkisille ulkotiloille. Alueen uuden asuntorakentamisen tulee olla tehokasta

ja sitä voidaan toteuttaa kaikilla talotyypeillä. Kulkuyhteyksien tulee olla läpikuljettavia kevyelle liikenteelle ja muodostaa yhtenäinen verkosto keskusta-alueen reittien kanssa. Rakentamisen tulee olla vihertehokasta. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Pysäköintiratkaisut on toteutettava kokonaisvaltaisesti. Keskitetyt, nimeämättömät ja vuorottaiskäyttöiset pysäköintiratkaisut ovat suositeltuja. Alueelle tulee toteuttaa lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä.

Asemakaavatilanne

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta. Suunnittelualueen eteläosassa on rautatiealueeksi sekä jalankululle ja pyöräilylle kaavoitettuja alueita, jotka kuuluvat lainvoimaiseen asemakaavaan Kehärata (nro 701100). Lisäksi kaava-alueen länsireunassa, Timanttikujalla, on pieni alue Kivistön keskusta-asuminen 2 (nro 231300) asemakaavassa katualueeksi kaavoitettua aluetta.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella pistekatkoviivalla.

Kaupungin strategiat, ohjelmat ja tavoitteet

Puurakentamisen erityiskohde ja Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu

Vantaan kaupunginhallitus on 5.2.2018 nimennyt Puu-Kivistön Vantaan puurakentamisen erityiskohteeksi, jossa erityisenä tavoitteena on puurakentamisen määrällinen lisääminen ja laadullinen kehittäminen yhteistyössä puualan toimijoiden kesken. Osana Puu-Kivistön puurakentamisen erityiskohteen edistämistä Vantaan kaupunki järjesti kaikille toimijoille avoimen Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun (päätös kaupunginhallitus 5.2.2018) 14.2. - 31.5.2018. Puu-Kivistön aloituskorttelit on eriytetty omaksi asemakaavakseen muusta Puu-Kivistöstä, jotta aloituskortteleille voitiin järjestää kilpailu asemakaavoituksen pohjaksi.

Kilpailulla etsittiin puurakentamisen toteuttajia kahdelle asuinkorttelille. Tavoitteellinen asumisen kerrosala kilpailualueella oli yhteensä vähintään 15 000 k-m2, joka jakautui kahteen kilpailukohteeseen (kilpailukohde 1 korttelissa 23141 ja kilpailukohde 2 korttelissa 23142). Kilpailulla haettiin ehdotuksia, jotka edistävät puurakentamista sekä luovat monimuotoista ja kaupunkikuvaltaan värikästä puukorttelinaapurustoa. Ehdotuksilta edellytettiin myös monipuolisia asumisratkaisuja sekä yhteisöllisiä ja vehreitä pihoja ekologisuutta arvostaville asukkaille.

Kilpailuehdotusten arvioinnin suoritti arviointiryhmä ja työryhmä, johon kuului Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan edustajia. Kilpailuehdotusten arviointi perustui kilpailuohjelmassa määriteltyihin arviointiperusteisiin. Kilpailukohteessa 1 valittiin ensimmäinen, toinen ja kolmas sija. Kilpailukohteessa 2 valittiin vain ensimmäinen sija. Kilpailuehdotusten arvioinnista laadittiin arviointipöytäkirja. Kilpailun tulokset julkistettiin julkistamistilaisuudessa 4.9.2018. Kilpailun tuloksista päätettiin Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 10.9.2018 ja kaupunginhallituksen kokouksessa 17.9.2018.

Kilpailukohteen 1 voitti kilpailuehdotus nimeltä ”Bosco”, jonka ovat suunnitelleet yhteistyössä Sisco Oyj, Sisco Vuokra-asunnot Oy, Arkkitehtipalvelu Oy, TIENO Arkkitehdit Oy, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy ja taiteilija Osmo Rauhala.

Kilpailukohteen 2 voitti kilpailuehdotus ”Kolmen kerroksen väkeä”, jonka ovat suunnitelleet Rakennusliike Reponen Oy, Taaleri Vuokrakoti Ky, OOPEAA Office for peripheral architecture, Lunden Architecture Company ja VSU maisema-arkkitehdit Oy.

Kilpailun voittajaehdotukset ja yhteistyö kilpailun voittajien kanssa on toiminut lähtökohtana asemakaavaratkaisuille. Tontit lähtökohtaisesti myydään kilpailun voittajille suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelmassa määrätyllä tavalla. Sekä asemakaavoituksessa että asemakaavan voimaan tulon jälkeisessä jatkosuunnittelussa noudetaan Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelmaa sekä arviointipöytäkirjaa. Lisätietoa Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailusta: www.vantaa.fi/puu-kivisto n_suunnittelukilpailu.

Kaikki luvussa 2.2 “Suunnittelutilanne” esitellyt tavoitteet ovat vaikuttaneet myös suunnittelukilpailun tavoitteiden asettamiseen.

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. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja

johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet sopimuskaudelle 2016 – 2019

Helsingin seudun kunnat ja valtio allekirjoittivat kesällä 2016 maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksen vuosiksi 2016 – 2019. Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävää liikkumista edistäen. Maankäyttö suunnitellaan siten, että se ei heikennä seudullisesti keskeisiä luontoarvoja.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.

Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015)

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Vahvistamme Vantaan identiteettiä laadukkaalla, kiinnostavalla ja rohkealla arkkitehtuurilla.
- Tuomme valon, värin ja taiteen osaksi hyvää arjen arkkitehtuuria.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Uudistamme keskustojen pysäköintijärjestelyt esteettisesti korkeatasoisiksi.
- Luomme mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle myös rakennetuissa ulkotiloissa.
- Huolehdimme pihojen kauneudesta, monimuotoisuudesta ja vesitaloudesta.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos nro 230600

Asemakaava-alue sisältyy asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnokseen nro 230600, jonka Vantaan kaupunginhallitus on hyväksynyt 11.4.2011 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kivistön suuralueen visio 2042 (Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017)

Suunnittelulla toteutetaan Kivistön vision 2042 mukaisia tavoitteita (kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017). Visioksi on määritelty Onnellinen Kivistö – vehreä ja aktiivinen kotikaupunki. Visiotyössä Kivistön suuralue on määritelty muodostuvan viidestä eri aluetyypistä: Kivistön keskusta, Tiivistyvä Kivistö, Kulttuurimaiseman Kivistö, Metsäinen Kivistö ja Elinkeinojen Kivistö. Kaava-alue sijoittuu Kivistön keskustan alueelle. Kivistön keskustan aluetyypin tavoitetilaksi on määritelty: Kivistön keskusta on kahden asemanseudun muodostama monipuolinen ja värikäs kaupunki.

Kivistön keskustan kaavarunko (käynnissä; luonnos kaupunkisuunnittelulautakunta 20.8.2018)

Kivistön suuralueen vision 2042 tavoitetilan toteuttamisen seuraava askel on Kivistön keskustan ja sen välittömän vaikutusalueen kattava kaavarunkotyö, joka samalla auttaa testaamaan vision sisältöä ja kehittämään sen ohjausvaikutusta. Syksyllä 2017 käynnistyneessä Kivistön keskustan kaavarunkotyössä tutkitaan Kehäradan Kivistön ja Lapinkylän asemien vaikutusalueita ja määritetään periaatteet maankäytön ratkaisuille. Kaavarungolla päivitetään Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos nro 230600. Kivistön keskustan kaavarungon luonnosaineisto on ollut kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 20.8.2018. Kaavarunkoehdotusta valmistellaan parhaillaan.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupungin omasta aloitteesta. Puu-Kivistön aloituskorttelien alue oli aiemmin osa Puu-Kivistön asemakaava-aluetta (nro 231900), joka on saatettu vireille 20.3.2015. Puu-Kivistön asemakaavan laatimisen aikana Puu-Kivistön aloituskorttelit päätettiin eriyttää omaksi asemakaavakseen muusta Puu-Kivistöstä, jotta aloituskortteleille voitiin järjestää puurakentamista edistävä kilpailu asemakaavoituksen pohjaksi.

Puurakentamisen edistäminen tavoite pohjautuu kuuden suurimman kaupungin kaupunginjohtajien ilmastoverkoston kokoukseen 13.12.2017, missä päätettiin lisätä kaupunkien puurakentamista. Puu-Kivistö on valittu Vantaalla puurakentamisen erityiskohteeksi, jossa erityisenä tavoitteena on puurakentamisen määrällinen lisääminen ja laadullinen kehittäminen yhteistyössä puualan toimijoiden kesken.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää 29.1.2018 Kaupunginhallitukselle seuraavaa

a) nimetään Puu-Kivistö puurakentamisen erityiskohteeksi

b) järjestetään Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu ja oikeutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan järjestämään kilpailu

Kaupunginhallitus teki esityksen mukaisen päätöksen 5.2.2018.

Kaupunki etsi avoimella Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailulla (kilpailuaika 14.2. - 31.5.2018) kahdelle asuinkorttelille toteuttajia. Kilpailun tulokset julkistettiin julkistamistilaisuudessa 4.9.2018. Kilpailun tulokset olivat käsiteltävänä Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.9.2018 ja kaupunginhallituksessa 17.9.2018.

Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ratkettua Puu-Kivistön aloituskorttelien asemakaava saatettiin vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla 12.11.2018. Asemakaavan ja asemakaavamuutos kirjattiin Vantaan kaavoitusohjelmaan 2019 numerolla 232400. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistiin 12.11.2018 ja mielipiteet siihen pyydettiin 13.12.2018 mennessä (MRL 62 §).

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala (kiinteistöt ja asuminen, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kuntatekniikka), Vantaan kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja Keski-Uudenmaan pelastuslaitos.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY 13.12.2018

Asemakaava-alueen kunnallistekniikka tukeutuu Ruusukvartsinkadulle, Timanttikujalle ja Lumikvartsinkadulle vuosina 2014 ja 2015 rakennettuun kunnallistekniikkaan. Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa.

> Vastine: Asemakaava-alueen tukeutuminen olemassa olevaan kunnallistekniikkaan on otettu huomioon. Kaavatyön yhteydessä on laadittu vesihuollon esisuunnitelma, joka on tämän selostuksen liitteenä.

Fingrid Oyj, maankäyttö ja ympäristö 13.12.2018

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, joten Fingridillä ei ole kommentoitavaa asemakaavoituksen lähtökohdista.

> Vastine: Ei vastattavaa.

Finavia Oyj, tekniikka ja ympäristö 13.12.2018

Finavia Oyj toteaa, että kaava-alue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristölupapäätöksessä olevan lentokonemelun vuoden 2025 ennusteen (ns. uusi verhokäyrä) Lden 50-55 dB lentokonemelualueella. Tämän vuoksi Finavia katsoo, että kohteeseen toteutettavien asuinrakennusten ääneneristävyysvaatimukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Finavia katsoo, että riittävien ääneneristävyysvaatimusten asettaminen on erityisen tärkeää puurakenteisten asuintalojen toteuttamisessa. Finavia suosittelee, että kohteen ääneneristävyyden toteuttamista seurataan huolellisesti ja eristyksen toimivuus todennetaan valmiiden rakenteiden mittauksilla siten, että tietoa voidaan hyödyntää alueen seuraavien rakennusten toteuttamisessa.

Lisäksi Finavia katsoo, että alueen jatkosuunnittelussa ja -markkinoinnin tulisi sisältää elementtejä, joiden johdattelemina alueen tulevat uudet asukkaat hahmottaisivat, että alueella havaittavat lentokoneet ovat osa alueen kokonaisuutta.

> Vastine: Kaava-määräyksiin on kirjattu, että asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Lisäksi kaavamääräyksissä on määrätty, että *Kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.*

Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy 13.12.2018

Sähköverkko. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

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: Kaavatyön yhteydessä on tehty yhteistyötä Vantaan Energian kanssa ja kaava-alueelle on laadittu alustavat suunnitelmat keski- ja pienjänniteverkoista.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä 10.12.2018

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Puu-Kivistön aloituskortteleiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine: Ei vastattavaa.

Vantaan kaupunginmuseo 7.12.2018

Vantaan kaupunginmuseo on todennut 12.10.2018 asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman luonnoksesta aloituskokouksen yhteydessä, että suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennusperintökohteita tai niihin liittyviä lisäselvitystarpeita. Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä eikä arkeologisia selvitystarpeita. Näin ollen kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

Vastine: Suunnitelmassa ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

Museovirasto 19.11.2018

Museoviraston ja kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti Vantaan kaupunginmuseo antaa asiasta lausunnon.

Vastine: Ei vastattavaa.

Yleisötilaisuudet

Puu-Kivistön aloituskortteleiden kaavan lähtökohtia ja voittaneita kilpailuehdotuksia esiteltiin Kivistön yleisötilaisuudessa 14.11.2018. Tilaisuudessa oli yhteensä 51 osallistujaa. Lisäksi ennen tilaisuutta järjestettiin kaavakävely suunnittelualueelle.

Asemakaavan suunnitteluaineistot olivat esillä ja suunnittelijat olivat tavattavissa myös yleisötilaisuudessa 6.3.2019. Tilaisuudessa oli yhteensä 21 osallistujaa.

Viranomaisyhteistyö

Syksyllä 2018 Vantaan kaupunki tilasi Olli Manniselta jatkoselvityksen Kivistön keskustan lahokaviosammalesiintymistä (*buxbaumia viridis*). Kartoituksen alustavat tulokset saatiin 15.11.2018 ja lopullinen selvitys valmistui 21.1.2019. Uuden kartoituksen mukaan Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaavan alueella sijaitsee yksi lahokaviosammalen kasvupaikka.

Mannisen selvityksessä lahokaviosammalia löydettiin myös muilta Kivistön keskustan vireillä olevilta asemakaavahankealueilta, joten kaupunki päätti jo alustavat tulokset saatuaan järjestää aiheeseen liittyen viranomaisneuvottelun yhdessä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. 11.12.2018 pidetyssä viranomaisneuvottelussa päätettiin, että Puu-Kivistön aloituskorttelien ja jo lainvoimaiseksi tulleen Puu-Kivistön asemakaavojen alueiden lahokaviosammalten osalta kaupunki hakee ELY-keskukselta lupaa esiintymien siirtämiseksi soveltuville metsäalueille.

Vantaan kaupunki haki (hakemus jätetty 1.2.2019) luonnonsuojelulain 48 § 2 momentin mukaista lupaa saada poiketa 42 § 1 momentin tarkoittaman rauhoitetun kasvilajin 42 § 2 momentin mukaista rauhoitusmääräystä siirtämällä yhteensä viisi (5) lahokaviosammalesiintymää Puu-Kivistön (nro 231900) ja Puu-Kivistön aloituskortteleiden (nro 232400) asemakaava-alueilta Lippupuiston nimiselle lähivirkistysalueelle. Poikkeamisen perusteena olivat: esiintymien suojelu, lajin suotuisan suojelutason säilymisen varmistaminen, esiintymien nykyisellä sijainnilla säilyttävän ratkaisun merkittävät taloudelliset vaikutukset sekä yleiseen etuun kohdistuvat haitat. Siirtopaikkana

toimiva 2,4 hehtaarin laajuinen Lippupuiston alue on kokonaisuudessaan soveltuvaa ympäristöä lahokaviosammalelle, ja sen itäreunalta on löydetty yhteensä kolme lahokaviosammalen kasvupaikkaa.

Uudenmaan ELY-keskus myönsi 17.4.2019 Vantaan kaupungille luvan hakemuksen mukaisesti lahokaviosammalen kasvupaikkojen siirtämiseen tietyin ehdoin. Siirtoon liittyvät ehdot on kuvattu tarkemmin selostuksen kohdassa *5 Asemakaavan toteutus*. ELY-keskuksen päätös on tämän selostuksen liitteenä (liite 1). Uudenmaan ELY-keskuksen antama päätös ei ole lainvoimainen, koska valitusajan puitteissa siitä jätettiin yksi valitus.

3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavoituksen lähtökohtana on suunnitella Marja-Vantaan osayleiskaavan mukaisesti Kehärataan ja Kivistön asemaan tukeutuvat keskustakorttelit Kivistön keskustaan. Asemakaavalla mahdollistetaan innovatiivisten ja resurssiviisaiden kortteleiden toteuttaminen Kivistön aseman ja tulevan Lapinkylän aseman läheisyyteen.

Suunnittelulla toteutetaan Kivistön vision 2042 mukaisia tavoitteita. Suunnittelualue on osa Kivistön keskustaa ja osayleiskaavassa tehokkaalle asumiselle osoitettua aluetta. Tavoitteena on muodostaa urbaaneja asumisen kortteleja, jotka kytkeytyvät toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti aluetta ympäröivään, osin rakennettuun ja osin rakenteilla olevaan Kivistön keskustaan. Suunnittelun keskeisinä teemoina ovat kestävän kaupunkisuunnittelun eri tavoitteet ja niiden mukaiset toteutukset. Suunnittelun erityisteemana on puurakentaminen. Taiteen konsepti on osana asemakaavamääräyksiä ja selostusta.

Asemakaavatyöllä tutkitaan myös rautatiealueen kaventamista suunnittelualueen kohdalla niin, että rautatiealuemerkintä kattaa radan toiminnallisuuden edellyttämän alueen ja kaupungin jo toteuttama katualue Kvartsiraitti merkitään katualueeksi.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavoituksen lähtökohtina ovat olleet Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia, MAL-tavoitteet, resurssiviisauden tiekartta, maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta sekä Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015. Niiden keskeiset tätä kaava koskevat tavoitteet on esitelty tarkemmin selostuksen kohdassa 2.2.1.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavatyön lähtökohtana toimivat Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneet kilpailuehdotukset sekä yhteistyö voittajien kanssa. Asemakaavoituksessa noudatettiin Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelmaa sekä arviointipöytäkirjaa.

Asemakaavasuunnittelun aikana tehtiin tiivistä yhteistyötä kilpailuvoittajien kanssa. Kilpailuvoittajien laatimat ja kaavatyön pohjana toimineet viitesuunnitelmat muuttuivat prosessin aikana jonkin verran, kun käytännön ratkaisut tarkentuivat. Tavoitteena oli toisaalta mahdollistaa ja toisaalta varmistaa kilpailun voittajaehdotusten mukainen rakentaminen.

Molempien korttelien suhteen tarkistettiin rakennusten etäisyyttä kaava-alueen rajoista sekä Timanttipolun kautta kulkevasta infrastruktuurista. Samalla varmistettiin toimivat pelastusratkaisut, jotka osaltaan muovasivat kulkuväylien ja rakennusten tarkempaa mitoitusta.

Kortteli 23141 ”Bosco”

Kilpailukohteen 1 (myöhemmin kortteli 23141) voitti kilpailuehdotus nimeltä ”Bosco”. Voittajaehdotus on moni-ilmeinen kaupunkikortteli, joka perustuu rohkeaan ja veistokselliseen arkkitehtuuriin ja monipuoliseen ja inspiroivaan puun käyttöön. Ehdotuksessa on kiinnitetty erityistä huomiota korttelin liikkumisympäristöön, valaistusolosuhteisiin sekä vehreään ja yhteisöllisyyttä edistävään korttelipihaan.

Kaavan laatimisen aikana korttelissa 23141 rakennuksia siirrettiin puistoalueesta ja Timanttipolulta, mikä vaikutti pihan ja rakennusalojen tiivistämiseen. Sen seurauksena rakennuksia korotettiin kerroksella, jotta päästäisiin lähemmäs kilpailuohjelman mukaista kerrosneliötavoitetta. Kerroskorotus tutkittiin massamallissa ja todettiin, että kattojen viistettyjen muotojen myötä vaikutelma ei ole liian massiivinen. Viereisten kortteleiden rakennukset ovat myös korkeita, joten korotus oli kaupunkikuvallisesti järkevä.



Visualisointi kohteen 1 kilpailuvoittajasta ”Bosco” osana kilpailuaineistoa (2018)



Visualisointi korttelista 23141 osana lopullisia viitesuunnitelmia (13.5.2019).

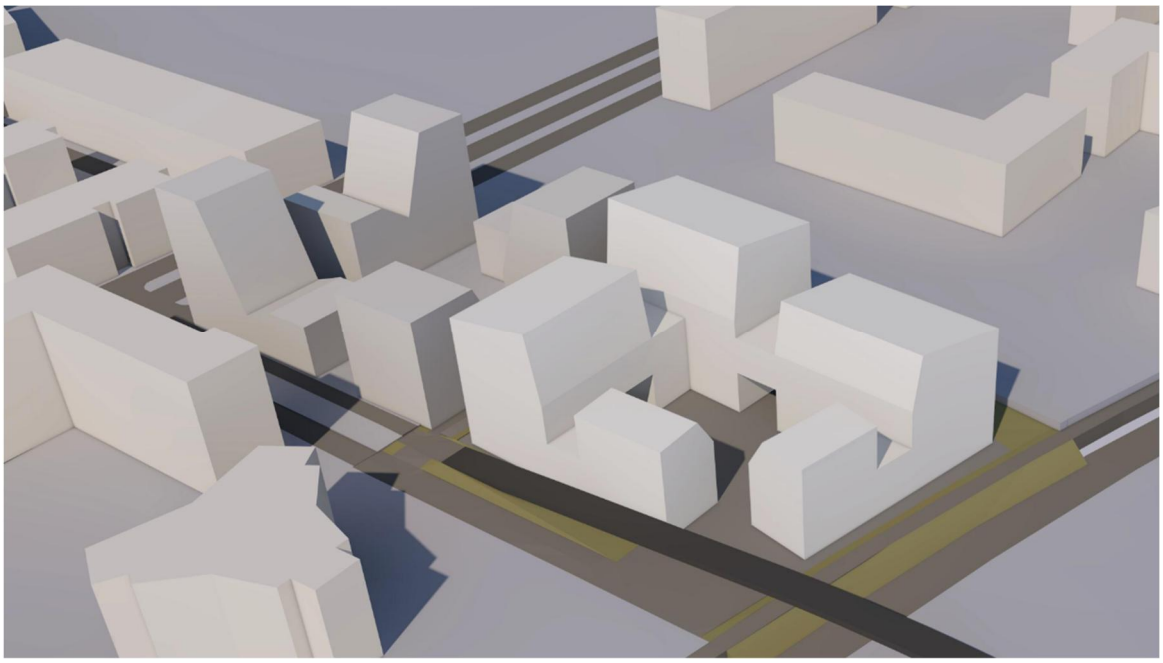
Kortteli 23142 ”Kolmen kerroksen väkeä”

Kilpailukohteen 2 (myöhemmin kortteli 23142) voitti kilpailuehdotus nimeltä “Kolmen kerroksen väkeä”. Kilpailuehdotus on arkkitehtuuriltaan raikas, tyylikäs ja moderni korttelikokonaisuus, joka edustaa kepeää pohjoismaista arkkitehtuuria. Puu on keskeisessä roolissa edistäen sekä modernia että perinteistä puunkäyttöä. Tiivis, mutta osin avoin korttelirakenne sekä vaihtelevat kerroskorkeudet ja kattomuodot luovat kiinnostavan ja monimuotoisen kaupunkikorttelin sekä ison ja valoisan piha-alueen. Kilpailuehdotuksessa on kiinnitetty erityistä huomiota monipuolisiin asumisratkaisuihin. Kilpailuehdotuksessa oli mukana myös ehdotelma Kehäradan ylittävän kevyen liikenteen sillan S-kirjaimen muotoisesta ratkaisusta.

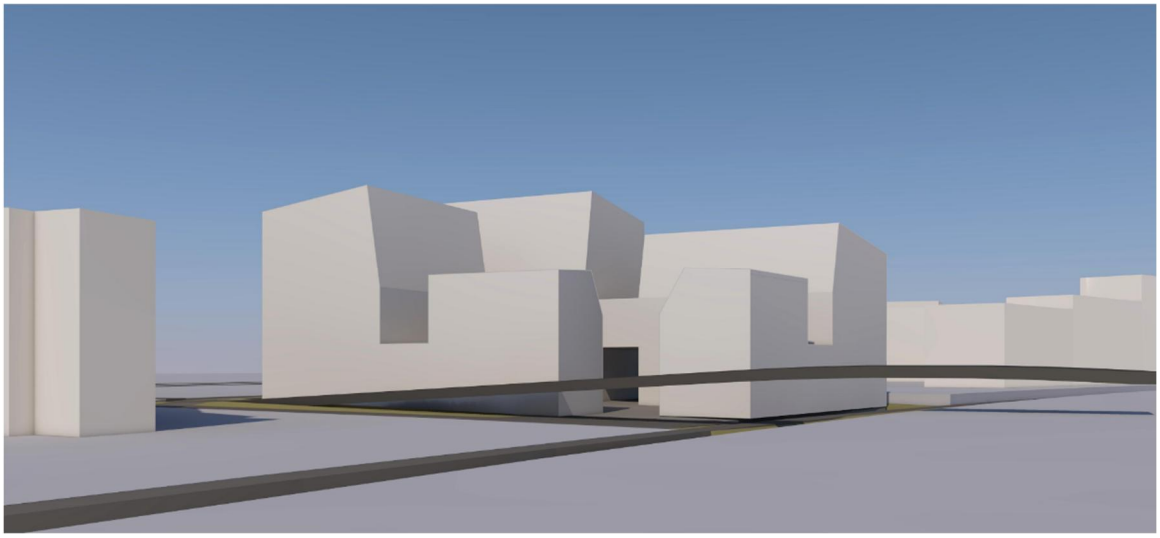
Korttelin 23142 kevyen liikenteen silta on kaavatyön yhteydessä linjattu S-muotoisen sillan sijaan suorana siltana Timanttikujalta kehäradan yli sen eteläpuolelle. Timanttikujan puoleisten rakennusten kivijalkakerrosta vasten rakennettava silta aiheutti toimintojen uudelleen sijoittelua korttelissa. Kilpailuehdotuksessa pelastustiet oli suunniteltu puiston puolelle, mutta liito-oravien yhteysväylänä toimivaan puistoon ei ole mahdollista toteuttaa pelastusreittiä, joten kaavan laatimisen aikana korttelin pelastusratkaisu mietittiin uudelleen.



Visualisointi kohteen 2 kilpailuvoittajasta “Kolmen kerroksen väkeä” osana kilpailuaineistoa (2018)



Massamalli korttelista 23142 osana lopullisia viitesuunnitelmia (28.5.2019).



Kevyen liikenteen sillan näyttävä massamalli korttelista 23142 osana lopullisia viitesuunnitelmia (28.5.2019).

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen asemakaavoittamaton alue asuinkäyttöön. Kaava-alue jakautuu kahteen asumisen korttelialueeseen. Korttelialueiden välistä, Timanttikujalta viereiseen Puuhelmenpuistoon, kulkee kevyen liikenteen väylä Timanttipolku. Kaava-alueen etelälaidassa kulkee jo rakennettu pyöräilyn laatukäytävä Kvartsiraitti.

4.1.1 Mitoitus

Asuintalojen korttelialue, A

- Pinta-ala 0,64 ha
- Mahdollinen rakennettava kerrosala 13 570 k-m^2
- Tehokkuusluku (e) 2,13
- Autopaikkamitoitus asuminen 1 ap / 130 k-m^2, palvelu- ja liiketilat 1 ap / 60 k-m^2
- Pyöräpaikkamitoitus 1 pp / asuinhuone, palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m^2
- Asuntojen arvioitu lukumäärä 200

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavan laatimisen lähtökohtana on ollut Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu. Kilpailun erityisenä tavoitteena oli puurakentamisen edistäminen Vantaalla. Puu-Kivistö on Vantaan puurakentamisen erityiskohde, jossa erityisenä tavoitteena on puurakentamisen määrällinen lisääminen ja laadullinen kehittäminen yhteistyössä puualan toimijoiden kesken.

Puurakentamisen edistämisen lisäksi kortteleiden suunnittelulle ja toteutukselle on asetettu ehdottomia sisältövaatimuksia sekä muita tavoitteita. Ehdottomat sisältövaatimukset koskivat puurakentamista, rakennusoikeuden määrää, asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoja, huoneistotyyppijakaumaa, autopaikkojen ja pyöräpysäköintiä, väestönsuojatiloja, kevyen liikenteen sillan suunnittelua ja kilpailijaryhmän kokoonpanoa. Kilpailuehdotusten oli täytettävä kilpailuohjelmassa esitetyt ehdottomat vaatimukset. Ne ovat olleet myös asemakaavan laatimisen lähtökohtana, tosin tarkemman suunnittelun myötä rakennusoikeuden määrää on hiukan laskettu asemakaavaehdotukseen. Lisäksi asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoihin sekä huoneistotyyppijakaumiin liittyen ei asemakaavaehdotukseen kirjattu määräyksiä, vaan ne kirjataan myöhemmässä vaiheessa tontinluovutusehtoihin.

4.2.1 Kilpailuohjelman tavoitteet suunnittelulle ja toteutukselle

Ehdottomien sisältövaatimuksien lisäksi Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelmassa esitettiin laadullisia tavoitteita kilpailuehdotuksille. Nämä tavoitteet olivat myös osa ehdotusten arviointiperusteita. Kilpailuohjelmassa esitetyt tavoitteet olivat:

- Puurakentamisen edistäminen
- Monimuotoisen korttelirakenteen muodostavat elävät kaupunkikorttelit
- Monipuoliset ja toimivat asumisratkaisut
- Yhteisölliset ja vehreät korttelipihat sekä kiinnostava ja turvallinen liikkumisympäristö

- Värikäs ja leikkisä kaupunkikuva ja taide osana korttelia

Seuraavien alaotsikoiden alla on arvioitu kaavaehdotuksen ratkaisuja suhteessa kilpailuohjelmassa esitettyihin tavoitteisiin.

Puurakentamisen edistäminen

Kilpailualue on osa Puu-Kivistön aluetta, joka on Vantaan kaupungin puurakentamisen edistämisen erityiskohde. Näin ollen puurakentamisen edistäminen on yksi keskeisimmistä kilpailualueen tavoitteista. Asemakaavamääräyksissä on edellytetty, että rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan pääosin puuta. Lisäksi julkisivujen on oltava pääosin puuta. Lisäksi edellytetään, että pihan rakenteissa ja kalusteissa käytetään pääasiallisena materiaalina puuta.

Monimuotoisen korttelirakenteen muodostavat elävät kaupunkikorttelit

Kilpailuohjelmassa tavoitteena oli suosia kaupunkikortteliratkaisua, jossa talot rajaavat katuja luoden rajat julkiselle ja yksityiselle tilalle sekä mahdollistaen koko korttelin yhteisen sisäpihan. Lisäksi kortteleiden tavoiteltiin olevan tiiviitä ja tilahierarkialtaan vaihtelevia, muodostuen useista erilaisista rakennuksista. Kortteleissa ratkaistaan nämä tavoitteet hyvin erilaisilla ratkaisuilla. Korttelin 23142 ratkaisu perustuu umpikorttelimaiseen ratkaisuun. Korttelin 23141 ratkaisu taas perustuu neljään erilliseen, tontin reunoille sijoitettuun rakennukseen, joiden keskelle muodostuu suhteellisen suojainen sisäpiha.

Korttelien elävyyttä tukee myös tavoite tehdä julkisivuista aktiivisia ja mielenkiintoisia. Asemakaavamääräyksissä edellytetään, että kortteleiden maantasokerrokset ovat luonteeltaan avoimia ja toiminnoiltaan aktiivisia ja että kivijalkakerrosten toiminnallisuutta on toteutettava sijoittamalla katutasoon asuin- ja liikehuoneistoja sekä yhteistiloja. Julkisivuihin liittyen asemakaavamääräyksissä edellytetään, että rakennusten julkisivuissa tulee olla vaihtelua eri kerrosten välillä; vähintään maantasokerroksen ja ylimpien kerrosten on poikettava ulkoasultaan muista kerroksista. Ylimpien kerrosten erottuvuus muista kerroksista voidaan toteuttaa esimerkiksi sisäänvedetyillä kerroksilla, julkisivuaiheilla tai monimuotoisella kattomaailmalla, joka tekee ylimmän kerroksen asunnoista poikkeuksellisen korkeita. Lisäksi rakennusten kattomuotojen on oltava vaihtelevia ja kattojen on oltava pääosin kaltevia.

Kilpailuohjelmassa on tavoiteltu myös kattomaailman elävöittämistä esim. kattoterassein ja/tai viherkatoin. Tämä on asemakaavamääräyksiin kirjattu korttelikohtaisesti niin, että korttelin 23141 kaikilla tonteilla rakennusten kattopinta-alasta on oltava viherkattoa vähintään 30 %. Korttelissa 23142 vih-merkityillä rakennusaloilla kattopinta-alasta on oltava viherkattoa vähintään 50 %. Lisäksi asemakaavamääräyksissä edellytetään, että kattopintoja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen, ellei kattoa käytetä muuhun toimintaan, kuten oleskeluun tai toteuteta viherkattona.

Monipuoliset ja toimivat asumisratkaisut

Kilpailuohjelman ehdottomissa vaatimuksissa käsiteltiin asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoja sekä huoneistotyyppijakaumia. Näihin liittyviä velvoitteita kirjataan kilpailuohjelmaa mukaillen myöhemmässä vaiheessa tontinluovutusehtoihin. Ehdottomien vaatimusten lisäksi monipuolisia asumisratkaisuja on haettu mm. edellyttämällä asemakaavamääräyksissä, että ainakin maantasokerros ja ylin kerros ovat vapaalta huonekorkeudeltaan korkeampia kuin rakentamismääräyskokoelma edellyttää. Lisäksi asemakaavamääräyksissä edellytetään kortteleihin yhteistiloja, kuten saunaa ja pesulaa. Molemmissa kortteleissa on myös määrätty yhteiskäyttöön tulevasta oleskelutilasta, merkitsemällä kyseisen tilan rakennusoikeus erikseen asemakaavakartalle. Lisäksi maantasokerroksen huoneistoihin edellytetään toteutettavan huoneistokohtaisia pihoja ja etupuutarhoja.

Yhteisölliset ja vehreät korttelipihat sekä kiinnostava ja turvallinen liikkumisympäristö

Kilpailuohjelmassa tavoitteena oli yhteisölliset ja vehreät korttelipihat ja kiinnostava liikkumisympäristö. Molemmissa kortteleissa on yhteispihat ja lisäksi asemakaavamääräyksissä edellytetään, että rakennuksiin rajautuville tontin osille on toteutettava kadun puolella etupuutarha ja pihan puolella asuinpiha. Etupuutarhojen ja asuntopihojen on muodostettava vehreitä, suojaisia ja viihtyisiä pihatiloja, jotka liittyvät huoneistoihin omilla pääsisäänkäynneillä. Korttelien vehreyden määrää arvioidaan myös vihertehokkuuslaskelmilla. Asemakaavamääräyksissä korttelien vihertehokkuuden tavoitearvoksi on määritelty vähintään 0,8. Alustavat pihasuunnitelmat sekä vihertehokkuuslaskelmat kortteleittain ovat tämän selostuksen liitteinä.

Värikäs ja leikkisä kaupunkikuva ja taide osana korttelia

Kilpailuohjelmassa on todettu, että tavoitteena on, että taide on osa arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnittelua jokaisessa suunnitteluvaiheessa. Kilpailuvaiheessa on jo määritelty taiteen teemat ja sijainnit korttelissa. Asemakaavamääräyksissä on edellytetty, että asemakaavan alueella tulee noudattaa taiteen konseptia, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Kortteleiden suunnittelussa tulee olla mukana arkkitehti-taiteilija-työpari, joka toteuttaa taiteen konseptia rakennushankkeissa.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa kaava-alueesta on asuintalojen korttelialuetta. Muutoin alue on katualuetta.

4.3.1 Korttelialueet

A, asuintalojen korttelialue

Asuintalojen korttelialueelle mahdollistetaan urbaanit ja monimuotoiset puurakenteiset korttelit. Rakennusten korkeudet vaihtelevat saman korttelin sisällä merkittävästi. Asuinkortteleilla on yhteiset korttelipihat, joiden ilmeeseen vaikuttaa hulevesien imeyttäminen. Korttelit sijaitsevat pääosin asemakaavoittamattomalla alueella, mutta pieni osa Timanttikujan katualueesta muuttuu asuintalojen korttelialueeksi eteläisemmässä korttelissa. Kortteleiden kaavaratkaisut on laadittu kilpailuehdotusten pohjalta.

4.3.2 Muut alueet

Katualueet

Kortteleiden väliin jäävä Timanttipolku toimii kevyen liikenteen yhteytenä kaava-alueelta itään Puuhelmenpuistoon ja edelleen Puu-Kivistön korttelialueen läpi. Timanttipolun katutila on suhteellisen kapea, mutta sinne mahtuvat silti pelastuksen ja huollon vaatimat toiminnot sekä maanalainen infra ja sen edellyttämät varaukset. Kaava mahdollistaa asuntojen ja parvekkeiden avautumisen Timanttikujalle, mikä vaikuttaa katutilan luonteeseen.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Kivistön keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Alue sijoittuu Kivistön kaupunginosaan, Kivistön uuden keskustan itäosaan Ruusukvartsinkadun ja Kehäradan väliin. Kivistön kaupunginosassa asuu tällä hetkellä noin 7600 asukasta (HSY / tilanne 15.4.2019), josta noin 3 500 asukasta asuu Kivistön uuden keskustan alueella. Asemakaavaratkaisu vahvistaa Kivistön uutta keskustaa ja luo tiivistä ja tehokasta kaupunkirakennetta. Kaava-alueelle tulee arviolta noin 200 uutta asuntoa.

Yhdyskuntarakenne

Rakentaminen sijoittuu noin 500 metrin etäisyydelle Kivistön juna- ja bussiasemasta. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat aivan kaava-alueen ulkopuolella Ruusukvartsinkadulla ja Lipputiellä. Alue sijaitsee myös noin 700 metrin etäisyydellä tulevasta Lapinkylän juna-asemasta, joten kaava tukee myös Lapinkylän toteuttamisedellytyksiä lisäten sen vaikutusalueen asukasmäärää



Rakeisuuskartassa on esitetty mustalla olemassa olevat rakennukset ja punaisella kaava-alueen rakennukset. Harmaalla lähivuosina rakentuvat lainvoimaisten asemakaavojen mahdollistamat rakennukset.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen täydentää Ruusukvartsinkadun kaupunkimaista ilmettä ja jatkaa Kivistön keskustan tiivistä rakennetta Kehäradan pohjoispuolella. Kaava-alue jatkaa Puu-Kivistön korttelien rakeisuudeltaan pienimittakaavaisempaa ja intiimimpää rakennetta verrattuna aiemmin rakennettuihin kortteleihin ja on massoittelultaan kaupunkimaisen tiivistä. Puu-Kivistön ja Puu-Kivistön aloituskortteleiden muodostama alue tulee arkkitehtonisesti erottumaan ainutlaatuisena muista sitä ympäröivistä, jo rakennetuista alueista. Puurakentamisen erityiskohteena alueella rakennusten puurakenteisuuden lisäksi julkisivumateriaaleina on käytettävä puuta. Puu-Kivistön aloituskortteleiden arkkitehtuuri on monimuotoista ja se muodostaa katujen varsille elävän kivijalkakerroksen.



Visualisointi korttelin 23141 “Bosco” lopullisesta viitesuunnitelmasta Ruusukvartsinkadulta katsottuna

Asuminen

Kaava-alueelle mahdollistetaan kaksi monimuotoista asumisen puukorttelia. Asuntojen määrä ja jakauma tarkentuvat myöhemmissä suunnitteluvaiheissa. Kaikki asuinkorttelit sijoittuvat kaupungin omistamalle maalle ja kaupunki ohjaa korttelien asuntojakaumaa sopimuksilla. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.



Kuva korttelin 23142 “Kolmen kerroksen väkeä” kilpailuaineistosta

Palvelut ja työpaikat

Korttelin 23141 tontille 1 on osoitettu liiketilaa varten rakennusoikeutta 60 k-m^2. Kortteleihin ei ole tulossa muita palveluita.

Kaava-alue sijaitsee vain reilun puolen kilometrin päässä Kivistön asemalta ja tulevasta kaupunkikeskuksesta. Ruusukvartsinkadun varressa alle 200 metrin päässä sijaitsee Aurinkokiven palvelukeskus ja alle 300 metrin päässä päivittäistavarakauppa. Lähivirkistyspaikat kuten Kvartsijuonenpuisto leikkipaikkoineen sijaitsevat noin 400 metrin päässä.

Taloudelliset vaikutukset

Valmiiksi rakennettu kunnallistekniikka ympäröi kaava-aluetta, mikä on kaavatalouden kannalta keskeistä. Uudet korttelit täydentävät aiempien suunnitelmien mukaista Kivistön keskustaa ja vahvistavat sen kehitystä.

Kaavan toteuttamisen kustannukset ovat tavanomaisia. Kaupunki saa tuloja maan myynnistä.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavalla on tavoitteena mahdollistaa erilaisten asuntotyyppien toteutuminen samassa korttelissa. Alue tarjoaa hyviä asumisen vaihtoehtoja erityisesti asukkaille, jotka arvostavat autotonta ympäristöä. Lähellä sijaitsevat koulut ja päiväkodit houkuttelevat myös lapsiperheitä.

Kaava-alueella on edellytetty molemmissa kortteleissa yhteisiä oleskelutiloja. Yhteissaunoista on edellytetty yhteyttä kattoterassille tai pihalle. Rakennusten terassit ja viherkatot tarjoavat yhteisöllisiä oleskelumahdollisuuksia. Pihoille ja kattoterasseille mahtuu hyvin esimerkiksi viljelylaatikoita.

Virkistys

Kaava-alue sijoittuu pääosin asemakaavoittamattomalle metsäiselle alueelle, jota alueen asukkaat käyttävät jonkin verran virkistykseen. Kaavan myötä metsäisen alueen pinta-ala pienenee, mutta Kivistön uuden keskustan alueella kokonaisuudessaan on huolehdittu virkistyksen reitistöistä. Kaava-alueen läheiset lähivirkistysalueet ovat osa liito-oravien elinympäristöverkostoa ja ne liittyvät saumattomasti muihin lähialueen puistoihin ja lähivirkistysalueisiin sekä tukevat myös alueen asukkaiden mahdollisuuksia liikkua viheralueita pitkin keskusta-alueelta edelleen laajemmille virkistysalueille.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä, noin 500 metrin etäisyydellä Kivistön asemasta sekä noin 700 metrin etäisyydellä tulevasta Lapinkylän asemasta. Lähimmät paikallisbussiliikenteen pysäkit sijaitsevat noin 100 metrin päässä kaava-alueesta Ruusukvartsinkadun varrella. Kasvava asukasmäärä lisää jonkin verran ajoneuvoliikennettä Ruusukvartsinkadulla ja Lumikvartsinkadulla. Kivistön keskustan palvelut ovat vielä puutteelliset, joten monille auton käyttö arkiliikkumiseen on edelleen välttämätöntä. Palvelutason parannuttua suunniteltuun tasoon, on alueella tavoitteena mahdollistaa autoton arki.

Kaava-alueen mitoitus perustuu Kivistön keskusta-alueen kattavaan Kivistön keskustan kaavarunkoluonnokseen (nro 021600) ja liikenneverkko on suunniteltu kestämään alueen tehokkaan rakentamisen ja kasvavan asukasmäärän tuoma liikenne.

Kaava-alueen sisäinen liikenne on rajattu lähinnä jalankulkuun ja pyöräilyyn. Alue liittyy myös hyvin olemassa olevaan jalankulun ja pyöräilyn verkostoon Ruusukvartsinkadulle ja radan varren pyöräilyn laatukäytävälle Kvartsiraitille.

Vesihuolto

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon. Kaava-alue voidaan liittää Timanttikujan, Ruusukvartsinkadun ja Kvartsiraitin vesihuoltolinjoihin.

Hulevesien hallinta

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite koko Kivistön alueella on estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamien kasvu. Hulevesiä viivytetään paikallisesti ja alueellisesti niin, että alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua.

Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasauksessa tulee huomioida sadetilanne, jonka rankkuus on 167 l/s/ha ja kesto on 30 minuuttia. Tällöin vesien tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joilla ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Näillä sadetapahtumilla tontilta saa poistua samansuuruinen virtaama kuin sieltä laskennallisesti poistuisi luonnontilassa. Näitä sadetilanteita harvinaisemmat sateet saa ohjata tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

Kaavatyön yhteydessä on molemmille kortteleille laadittu hulevesien hallintasuunnitelmat, jotka ovat selostuksen liitteenä osana korttelien viitesuunnitelmia. Rakennusluvan yhteydessä tonteille laaditaan tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla. Hulevesisuunnitelmassa huomioidaan Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallin vaatimukset.

Ympäristöhäiriöt

Kaavasta aiheutuu asemakaavan toteuttamiseen liittyvää häiriötä rakentamisen aikana. Konkreettista fyysistä työmaan aiheuttamaa häiriötä rakennettuun ympäristöön on kaavassa minimoitu edellyttämällä rakennuksille riittävää etäisyyttä tontin reunoista. Rakennukset tulee rakentaa kahden metrin etäisyydelle puiston rajasta, jotta perustukset ja rakentamisen aikainen toiminta pysyvät tontilla.

Tieliikennemelu ei kaavan seurauksena juuri kasva. Työmaan aikana saattaa lähiympäristölle aiheutua häiriötä kuten pölyä, tärinää, lisääntynyttä työmaaliikennettä, hajua ja melua.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonympäristö on osa viherrakennetta. Viherrakenne on sekä luonnontilaisten että rakennettujen viheralueiden ja muiden kasvullisten alueiden muodostama verkosto. Viherrakenne palvelee sekä luontoa että ihmistä.

Asemakaava-alue rajautuu idässä ekologisena viheryhteytenä ja erityisesti liito-oravayhteytenä toimivaan Puuhelmenpuistoon. Puistoon kohdistuvia ympäristöhäiriöitä rakentamisen aikana on ehkäisty kaavassa edellyttämällä rakennuksille kahden metrin etäisyyttä tontin reunoista.

Uudisrakentaminen sijoittuu suurelta osalta rakentamattomaan metsään. Metsän maaperän ylimmät osat ja kasvillisuus eivät säily kaavan toteuttamisen seurauksena. Kaava-alue on kuitenkin osa laajempaa kokonaisuutta, jossa kaupungin kasvun aiheuttamat negatiiviset luontovaikutukset on minimoitu ja viherrakenteen toimintakyky pidetään rakentamisen määrään nähden parhaana mahdollisena.

Tiivistämällä uusi rakentaminen tehokkaasti lähelle Kehäradan asemia, on mahdollista säilyttää laajempi ja toimivampi viheralueiden verkosto koko Vantaalla sekä toteuttaa yhdyskuntarakenne

muuten mahdollisimman resurssiviisaalla tavalla. Myös Kivistön kaupunginosan tasolla viherrakenteen ekologisesta ja virkistyksen verkostosta huolehditaan kaupunkisuunnittelun keinoin. Tiiviin rakentamisen lomaan jätetään laaditun kaavarunkoluonnoksen mukaisesti viherkäytäviä, jotka palvelevat sekä virkistyksen reitistönä, että alueen eliöstöä ekologisina yhteyksinä. Näitä käytäviä pitkin sekä eliöt että ihmiset voivat liikkua Kivistön keskustaa ympäröiville laajemmille viheralueille ja niiden välillä. Mikäli sama määrä rakentamista sijoitettaisiin alueelle matalammalla tehokkuudella, se veisi enemmän maapinta-alaa, mikä pienentäisi siten säilytettävien viheralueiden pinta-alaa.

Puu-Kivistön aloituskortteleiden rakentamisen myötä eliöt menettävät osan elinpinta-alastaan viherrakenteessa. Tätä kompensoidaan mahdollisimman pitkälle edellyttämällä rakennuksiin viherkattoja ja vehreitä pihoja, joiden kasvillisuus täydentää eliöstön elinolosuhteita. Näin korttelialueen kasvullisista osista tulee osa tiivistyvän kaupungin viherrakennetta. Eliöiden kyky käyttää hyödykseen sirpaloituvaa elinympäristöverkkoa vaihtelee lajien välillä, eikä rakennettu vihreä koskaan ominaisuuksiltaan korvaa luonnontilaista ympäristöä, mutta voi täydentää sitä.

Alueella erityisenä lajina on viranomaisneuvottelun kautta huomioitu lahokaviosammal (*buxbaumia viridis*), mitä on avattu tarkemmin kohdan 3.2 “Osallistuminen ja yhteistyö” alla. Uudenmaan ELY-keskuksen myöntämän luvan mukaisesti asemakaava-alueelta löytynyt kasvupaikka siirretään läheiseen Lippupuistoon, joka on lajille soveltuva elinympäristö ja jota ei käytetä virkistysalueena. Lajin säilymistä uudessa sijainnissa seurataan ja lajin suotuisa suojelutaso ratkaistaan yleiskaavatasolla koko kaupungin osalta. Uudenmaan ELY-keskuksen antama päätös ei ole lainvoimainen, koska valitusajan puitteissa siitä jätettiin yksi valitus.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavan myötä metsäinen alue muuttuu tiiviiksi keskusta-alueeksi ja sitä kautta vettä läpäisemättömän pinnan määrä kasvaa alueella merkittävästi. Tämä lisää kaava-alueelta muodostuvan huleveden määrää.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on, että alueelta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan viivyttämällä syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Hulevesiviemärissä vedet ohjataan Murronpuiston alueelliseen viivytysaltaaseen, jossa hallitaan harvinaisempien sadetilanteiden virtaamia.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä. Pääkaupunkiseudun kasvu edellyttää merkittävää määrää uutta rakentamista. Rakentamisen sijoittamisella, toimivalla yhdyskuntarakenteella ja ilmastoystävällisillä valinnoilla voidaan vähentää rakentamiseen liittyviä negatiivisia ilmastovaikutuksia.

Rakennettavat keskustakorttelit tiivistävät olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja hyödyntävät pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Uudet korttelit tukeutuvat olemassa oleviin joukkoliikennepalveluihin. Korttelit mahdollistavat autottoman elämän hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien varrella. Keskittämällä rakentaminen tiiviisti, voidaan säilyttää laajempien viheralueiden verkosto koko kaupungin tasolla. Laaja ja hyvin kytkeytynyt viherverkosto tuottaa suuren määrän erilaisia ekosysteemipalveluita, joita pienemmiksi yksittäisiksi alueiksi pirstoutunut viherrakenne ei yhtä tehokkaasti tuota. Pienilläkin vihreillä laikuilla kaupunkirakenteen seassa on kuitenkin oma roolinsa ekosysteemipalvelujen tarjoamisessa lähellä ihmisiä. Ekosysteemipalvelut sekä ehkäisevät ilmastonmuutosta sitomalla hiiltä, että auttavat sopeutumaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin mm. viilentämällä kaupunki-ilmaa, vähentämällä hulevettä ja tarjoamalla eliöille paremmat mahdollisuudet sopeutua muuttuviin olosuhteisiin.

Puu-Kivistön aloituskorttelit on osa Vantaan puurakentamisen erityiskohdetta. Tavoitteena on tukea puurakentamista, joka varastoi hiilidioksidia rakennuksen rakenteisiin.

Ilmastonmuutos voi muuttaa eliöiden elinolosuhteita ja pahimmillaan tuhota kokonaisia ekosysteemejä, missä mahdollisimman monipuolinen viherrakenne lisää eliöyhteisöjen resilienssiä eli sopeutumiskykyä muutoksien edessä. Kortteleissa on viherkattoja, joiden tyyppinä niittykatto tai kasvillisuudeltaan monimuotoinen kattopuutarha tukevat alueella elävien eliöiden selviytymismahdollisuuksia. Esimerkiksi hyönteiset ja linnut voivat käyttää niitä osana elinympäristöään, joka muutoin pienenee. Viherkatot vähentävät myös hulevesien syntymistä ja vähentävät kaupunkeihin etenkin helteellä kertyvää lämpöä. On tärkeää, että viherkattojen materiaalit ovat ympäristöystävällisiä, eivätkä siten siirrä päästöjä materiaalien valmistusmaihin.

Vaikka korttelipihat ovat pieniä, niillä edellytetään vähintään viherkerrointa 0,8 riittävän vihermassan saavuttamiseksi. Lisäksi pihoille satava vesi tulee imeyttää tonteilla, mikä ehkäisee tulvimista. Ilmastonmuutos kasvattaa rankkasateiden määrää, mikä lisää tarvetta hulevesien järjestelmälliseen hallintaan.

Asemakaavan korttelialueilla tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa. Kattopintoja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen, ellei kattoa käytetä muuhun toimintaan, kuten oleskeluun tai toteuteta viherkattona.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ympäristöhäiriöiden osalta on kaavan vaikutuksia arvioitu suhteessa lentomeluun, tieliikenteen ja raideliikenteen meluun, rakentamisen aikaisiin häiriötekijöihin sekä ilman epäpuhtauksiin ja pienhiukkasiin. Meluvaikutuksista on laadittu erillinen meluselvitys.

4.5.1 Melu

Lentomelu

Asemakaava-alue sijaitsee lentomelualueella M3 (50 – 55 desibelin) lentomelualueella, jonka vuoksi rakennuksen ulkoseinän äänitasoerovaatimus mitoitetaan lentomelua vastaan 32 dB. Koko Kivistön keskustan alueella on kuitenkin sovittu lentomelun osalta käytettäväksi äänitasoeroa 35 dB, mikä on melusuojauksen lähtökohta myös tässä asemakaavassa. Asemakaavassa kiinnitetään erityistä huomiota lentomelun aiheuttamiin vaatimuksiin, joihin vastaa esimerkiksi asemakaavamääräykset koskien äänieristystä sekä kattomateriaaleja ja -muotoja.

Meluselvitys

Osana Puu-Kivistön asemakaavan laadintaa tälle kaava-alueelle on vuonna 2016 laadittu meluselvitys (Puu-Kivistön meluselvitys, Ramboll Finland Oy). Rakennusmassojen muutosten ja kasvaneiden liikennemäärien takia tämän kaavan laatimisen yhteydessä kaava-alueelle laadittiin uusi meluselvitys, jossa tutkittiin, millaisin meluntorjuntatoimenpitein tontille suunniteltavat rakennukset voidaan toteuttaa. Meluselvityksen laatijana toimi Helimäki Akustikot Oy.

Työssä selvitettiin laskennallisesti mallintamalla ulkopihoille sekä rakennusten julkisivuille kohdistuva tie- ja katuliikenteen melu, raideliikenteen melu sekä näiden yhteisvaikutus vuoden 2040 ennustetilanteessa. Kaava-alueen tieliikenteen merkittävimmät lähteet ovat Ruusukvartsinkatu ja Lumikvartsinkatu. Ennustetut liikennemäärät ovat suuremmat kuin nykyiset, joten ennustetilanne on mitoittava.

Selvityksessä huomioitiin, että lentomelun osalta Kivistön alueella on sovittu käytettäväksi 35 dB ääneneristävyysvaatimusta asuinrakennusten osalta. Tieliikenne-ennusteena on meluselvityksessä käytetty Vantaan kaupungilta saatuja liikennetietoja ja ennustetta vuodelle 2040. Raideliikenteen

osalta liikennemäärät ja ajonopeudet korttelin kohdalla on saatu vuoden 2016 selvityksestä (Ramboll Finland Oy).

Melu ulko-oleskelualueilla

Liikenteestä johtuva äänitaso on päiväaikaan 8 dB korkeampi kuin yöllä, mutta ulko-oleskelualueiden yöajan äänitasovaatimus on 10 dB yöajan vaatimusta pienempi, joten yöajan melutasot ovat tässä tapauksessa mitoittavat. Meluselvityksen mukaan molempien kortteleiden pihojen oleskelualueilla melutasot ovat yöaikaan alle 45 dB, joten melun ohjearvot täyttyvät suunnitelluilla pihan oleskelualueilla. Yöajan melutilanne pihoilla on esitetty karttaliitteessä 7A. Jos rakennusmassoittelu, meluesteiden tai oleskelualueiden sijoittelu muuttuu, tilanne täytyy tarkistuttaa akustiikkasuunnittelijalla.

Rakennusten julkisivuihin kohdistuva melu ja ääneneristävyysvaatimukset

Meluselvityksen perusteella suurimmat asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päivällä 61 dB ja yöllä 54 dB. Asemakaavassa rakennuksen ulkovaippaa koskeva äänieristysvaatimus annetaan rakennuksen julkisivuun kohdistuvan ja sisällä sallittavan äänitason erotuksena. Julkisivuun kohdistuvassa äänessä ei selvityksessä otettu huomioon julkisivusta poispäin heijastuvaa ääntä.

Rautatieliikenteen osalta rakennuksen julkisivuille kohdistuvat enimmäisäänitasot ovat yöllä korkeimmillaan 78 dB.

Kivistön alueella yleisesti on asemakaavoissa sovittu käytettävän rakennuksen ulkovaipan äänitasoerovaatimuksena lentomelua vastaan 35dB. Meluselvityksen mukaan kyseinen äänitasovaatimus on mitoittava, eivätkä liikennemäärät nosta julkisivun äänitasoerovaatimusta kyseistä lentomelun äänitasoerovaatimusta korkeammaksi.

Parvekkeiden melu

Parvekkeiden meluntorjunta määräytyy yöajan melutasojen mukaan (yöohjearvo 45 dB). Meluselvityksen mukaan julkisivuille tuleva melutaso on Ruusukvartsinkadun ja Kehäradan puoleisilla julkisivuilla enimmillään 54 dB eli 9 dB yli ohjearvon. Normaalilla parvekelasituksella voidaan parvekkeen melutasoa laskea noin 10 dB ja meluselvityksen mukaan parvekkeiden sijoittamiselle ei ole varsinaisia rajoitteita. Rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muutoksen (muutos tullut voimaan 1.4.2019) mukaan parveketta ei kuitenkaan ole enää pakko suojata melulta, minkä vuoksi tässä kaavassa ei erikseen määrätä millään julkisivulla parvekkeita lasitettaviksi, vaikka ohjearvo paikoin ylittyy.

Raideliikenteen enimmäisäänitasot

Vuoden 2018 alussa voimaan tulleessa Ympäristöministeriön asetuksessa 796/2017 edellytetään erillisessä ohjeessa kiinnittämään suunnittelussa huomiota myös esimerkiksi raide- ja lentoliikenteen hetkellisiin suuriin äänitasoihin. A-painotettu enimmäisäänitaso rakennuksen asuinhuoneissa ei saisi ylittää 45 dB. Impulssimaiseen, kapeakaistaiseen tai pienitaajuiseen ulkomeluun tulisi kiinnittää erityistä huomiota suunnittelussa, erityisesti kun kyse on rakennuksen nukkumiseen tai lepoon käytettävistä tiloista.

Puu-Kivistön aloituskortteleissa raideliikenteen tuottama hetkellinen suuri äänitaso on radan varressa korkeimmillaan 78 dB, jolloin 45 dB sisätiloissa ei ylity asemakaavamääräyksiin kirjatulla 35dB äänitasoerovaatimuksella.

4.5.2 Ilmanlaatu

Puu-Kivistön aloituskorttelit sijaitsee yli 800 m etäisyydellä Hämeenlinnanväylästä, joka on alueen merkittävin ilmanlaatuun vaikuttava tiealue. Tällä etäisyydellä moottoritien läheisyys ei enää nosta ilman epäpuhtauksien pitoisuuksia. Sen sijaan asemakaava-alueella on kaupunkiseudun

taustapitoisuuksien mukainen ilmanlaadun taso. HSY:n ilmanlaatumallinnuksen mukaan alueella on keskimäärin parempi ilmanlaatu, kuin alueilla lähempänä Helsingin keskustaa.

Kivistön ilmanlaatu ei asemakaavan vaikutuksesta merkittävästi huonone, vaikka ilmanlaatua parantava metsäpinta-ala pienenee asemakaava-alueen verran. Keskittämällä uusi rakentaminen tiiviisti radan varrelle, voidaan vaikuttaa alueelliseen ilmalaatuun kahdella tavalla. Ensinnä, ekosysteemipalveluna ilmanlaadun säätelyä tuottavia viheralueita pystytään säilyttämään suurempina kokonaisuuksina koko kaupungin tasolla. Toiseksi, hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella sijaitseva rakentaminen tarjoaa paremmat mahdollisuudet autottomaan elämäntapaan, mikä edistää hyvää ilmanlaatua koko pääkaupunkiseudulla.

4.5.3 Rakentamisen aikaiset häiriöt

Rakentamisen aikana alueelle kohdistuu häiriöitä työmaasta. Työmaan aikana saattaa aiheutua ainakin pölyä, tärinää, lisääntynyttä työmaaliikennettä, hajua ja melua. Kortteleihin rajautuvaan puistoalueeseen liittyviä häiriövaikutuksia on pyritty pienentämään jättämällä kahden metrin etäisyys rakennusmassojen ja asemakaava-alueen reunan välille. Puuhelmenpuisto suositellaan aidattavan työmaan ajaksi, jotta työmaan pysyminen tontilla on erityisen hyvin varmistettu. Suojaetäisyys ei poista työmaan aiheuttamia melu-, haju- tai hiukkaspäästöjä. Työmaan aiheuttamat häiriöt ovat kuitenkin väliaikaisia ja tavallinen osa asemakaavan toteutusta.

4.6 NIMISTÖ

Kaava-alueelle tulee yksi uusi kevyen liikenteen reitti. Vantaan nimistöryhmä hyväksyi sille nimeksi Timanttipolku / Diamantstigen 25.2.2019.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa alueen rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja kaava on saanut lainvoiman. Kaavaratkaisu ja sen toteuttaminen perustuu Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneisiin kilpailuehdotuksiin ja kaava-alueen tontit on tarkoitus luovuttaa kilpailun voittaneille rakennuttajille.

Selostuksen liitteenä on alustavat suunnitelmat kaavaa varten tehdyistä hulevesi-, vesihuolto- ja pihasuunnitelmista sekä taiteen konseptista.

Kaava-alueeseen kuuluva Kvartsiraitti on jo toteutettu ja se on käytössä pyöräilyn laatukäytävänä. Raittia käytetään myös junaradan pelastustienä.

Kaava-alueen viereen, Timanttikujan jatkeeksi tuleva, Kehäradan ylitse kulkeva kevyen liikenteen silta on suunniteltu niin, että se voidaan toteuttaa eri aikaan kuin sen viereen tuleva kortteli 23142.

Kaava-alueen pysäköintipaikat on mitoitettu sijoitettavan Puu-Kivistön kaava-alueelle (nro 231900) sijoittuvaan pysäköintilaitokseen (kortteli 23140). Asemakaavan pysäköinnin toteutuksesta ja kustannuksista vastaavat asuntorakentajat. Väliaikaispysäköinti ennen pysäköintilaitoksen valmistumista on mahdollista toteuttaa Puu-Kivistön asemakaava-alueen rakentumattomilla alueilla, Puu-Kivistön kaava-alueella jo sijaitsevalla väliaikaispysäköintialueella sekä Lumikvartsinkadun itäpuolella sijaitsevalla tilapäisellä ns. messupysäköintialueella. Myös väestösuojatilat on suunniteltu sijoitettavan LPA-kortteliin 23140.

Rakentamisen aikana asemakaava-aluetta itäpuolella rajaava puisto (Puuhelmenpuisto) tulee aidata, jotta työmaan aiheuttamat ympäristöhäiriöt voidaan minimoida.

Lahokaviosammalesiintymän siirto

Asemakaava-alueelta löydetty yksi (1) lahokaviosammalkasvupaikka (*Buxbaumia viridis*) saadaan siirtää alueelta ELY-keskukselta 17.4.2019 saadun luvan mukaisesti (liite 1). Uudenmaan ELY-keskuksen antama päätös ei ole lainvoimainen, koska valitusajan puitteissa siitä jätettiin yksi valitus.

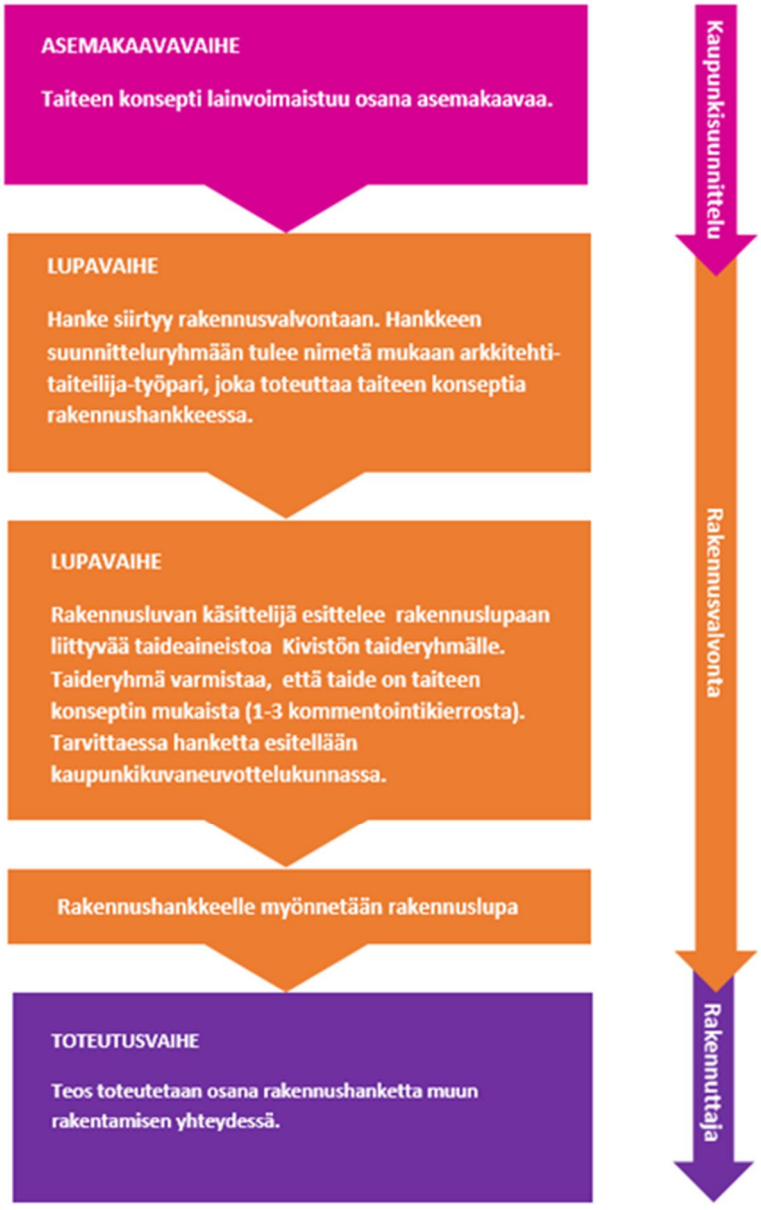
Siirtoluvan mukaan kasvupaikka siirretään Lippupuisto-nimiselle lähivirkistysalueelle aivan kaava-alueen välittömään läheisyyteen Ruusukvartsinkadun toiselle puolelle. Kaava-alueella sijaitseva kasvupaikka on siirrettävä ennen kuin alueen rakentaminen alkaa.

Siirto on sallittu seuraavien ehtojen mukaisesti:

1. Lupa siirtoon on voimassa Puu-Kivistön ja Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaava-alueilla 31.12.2020 saakka.
2. Siirto on tehtävä sammalasiantuntijan ohjauksessa.
3. Kaikki lajin nykyisenä kasvualustana toimivat kannot ja rungot on siirrettävä sekä lisäksi niiden läheisyydestä on siirrettävä myös muuta lajille soveltuvaa ja soveltuvaksi kehittymässä olevaa kuusilahopuuta.
4. Siirron onnistumista on seurattava ELY-keskuksen hyväksymällä tavalla 10 vuotta siirron toteuttamisesta. Ensimmäiset 5 vuotta seurantaa on tehtävä vuosittain. Sen jälkeen 7 vuoden ja 10 vuoden kuluttua toteuttamisesta.
5. Seurannan tuloksista on raportoitava ELY-keskukselle seurantavuosittain 31.12. mennessä. Viiden seurantavuoden jälkeen on laadittava tuloksista väliraportti ja seurannan päätyttyä loppuraportti.

Taiteen toteutus

Asemakaavan laadinnan yhteydessä molempiin kortteleihin on laadittu taiteen konseptit, jotka ovat asemakaavaselostuksen liitteenä. Taiteen konsepti ohjaa taiteen teemoja ja sijainteja ja taidesuunnitelmat tarkentuvat rakennuslupavaiheessa. Oheisessa kaaviossa on esitetty hankesidonnaisen taiteen toteutusmalli Kivistössä.



Hankesidonnaisen taiteen toteutusmalli taiteen konseptista toteutukseen Kivistössä

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu
Anna-Riitta Kujala, alue-arkkitehti
Sonja Sahlsten, asemakaava-arkkitehti
Säde Palmu, asemakaavasuunnittelija
Outi Colliander, suunnitteluavustaja
Eeva Juusela, suunnitteluavustaja

Kuntatekniikan keskus
Antti Auvinen, suunnitteluinsinööri, vesihuollon yleissuunnittelu
Marja Leppänen, suunnitteluinsinööri, vesihuollon yleissuunnittelu
Jaana Virtanen, liikenneinsinööri, liikenteen aluesuunnittelu
Teemu Vihervaara, liikenneinsinööri, liikenteen aluesuunnittelu
Ville Mikander, suunnitteluinsinööri, kadunsuunnittelu
Mikko Kettunen, alueinsinööri, kadunsuunnittelu
Pirjo Suni, liikenneinsinööri, liikennejärjestelmäsuunnittelu

Rakennusvalvonta
Hanna Tiira, lupa-arkkitehti
Matti Kärki, kaupunkikuva-arkkitehti

Ympäristökeskus
Tina Kristiansson, ympäristösuunnittelija
Sinikka Rantalainen, ympäristösuunnittelija
Jarmo Honkanen, ympäristösuunnittelija

Kiinteistöt ja asuminen
Tomi Henriksson, asumisasioiden päällikkö
Janne Karppinen, geotekniikkainsinööri
Hannes Oksanen, lakimies, talous- ja hallintopalvelut, Kivistön putkijäte Oy
Heino Pitkänen, lakimies

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
Mikko Hämäläinen

Vantaan Energia
Antti Hartikainen
Tomi Virtanen

Marimatic Oy
Sami Pietikäinen

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut
Teemu Keitaanpää

TIENO arkkitehdit
Edgars Racins
Janne Leino

Permiso Oy
Maija Paju

Nomaji maisema-arkkitehdit Oy
Mari Ariluoma

OOPEAA office for peripheral architecture
Anssi Lassila
Tuuli Tuohikumpu
Liisa Heinonen

Lunden Architecture Company
Eero Lunden
Emma Koivuranta

Rakennusliike Reponen
Mika Airaksela
Hannu Saari

Taaleri Vuokrakoti Ky
Markus Halkola

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 10. päivänä kesäkuuta 2019.

Anna-Riitta Kujala
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	21.05.2019
Kaavan nimi	232400 Puu-Kivistön aloituskorttelit		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	12.11.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092232400
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7150	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	0,6500
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,0650

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

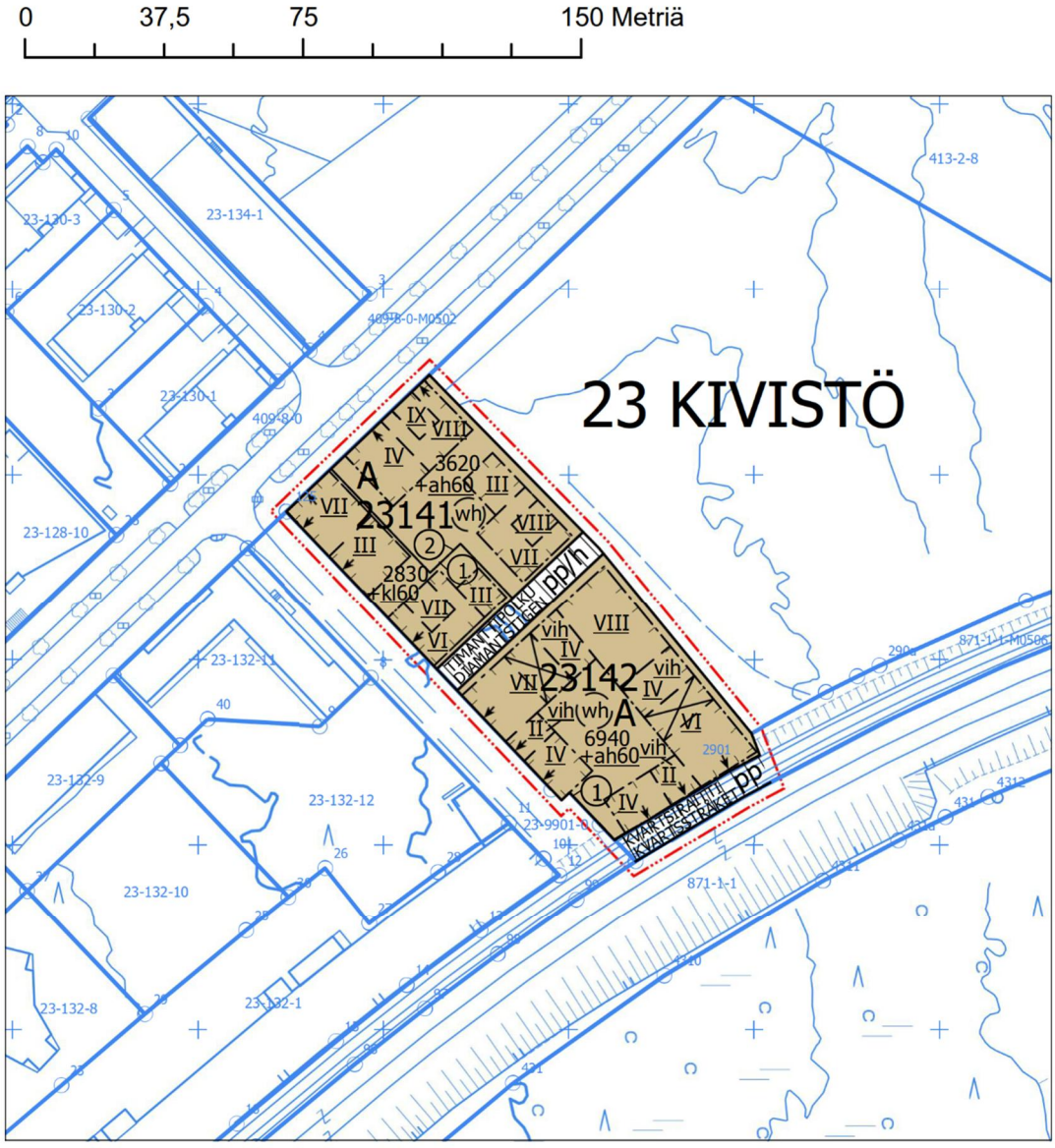
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,7150**	**100,0**	**13570**	**1,90**	**0,6500**	**13570**
A yhteensä	0,6368	89,1	13570	2,13	0,6368	13570
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0782	10,9			0,0132	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

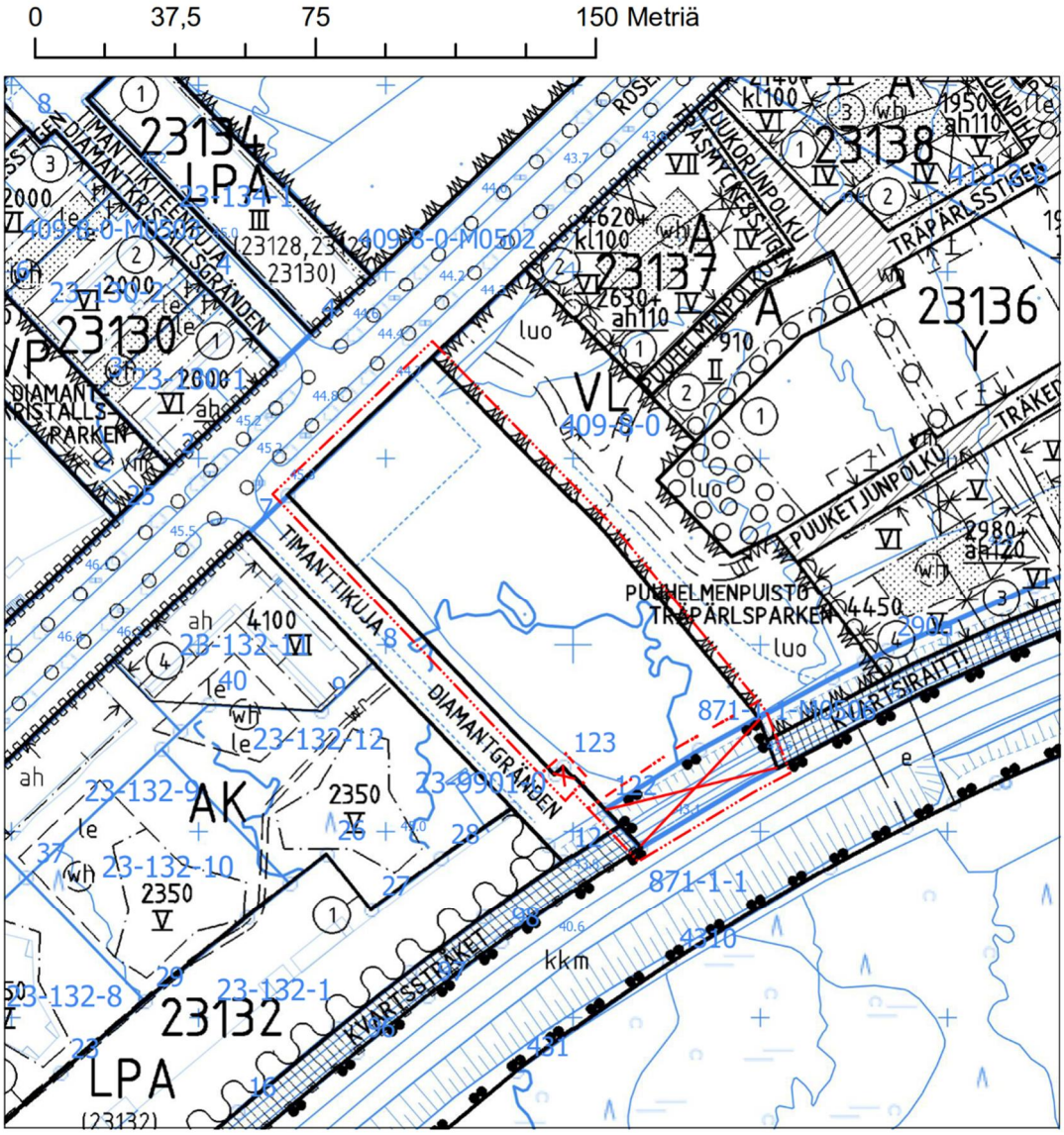
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,7150**	**100,0**	**13570**	**1,90**	**0,6500**	**13570**
A yhteensä	0,6368	89,1	13570	2,13	0,6368	13570
A	0,6368	100,0	13570	2,13	0,6368	13570
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0782	10,9			0,0132	
Kadut					-0,0012	
Kev.liik.kadut	0,0782	100,0			0,0782	
LR					-0,0638	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva	**Linje 3 m utanför planområdets gräns**
A **Asuinrakennusten korttelialue**	**Kvartersområde för bostadshus**
Rakennukset Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan pääosin puuta.	**Byggnader** Byggnaderna ska till sina bärande konstruktioner huvudsakligen bestå av trä.
Rakennuksen ensimmäisen kerroksen korkeuden tulee olla vähintään 4 metriä. Ylimmän kerroksen asuintiloissa vapaan huonekorkeuden on oltava vähintään 3 metriä.	Byggnadens första våning ska ha en höjd av minst 4 m. Den översta våningens bostadsutrymmen ska ha en fri rumshöjd på minst 3 meter.
Tontin rajalle sijoittuva palomuuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.	Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.
Rakennuksiin saa rakentaa kellareita, kunhan rakennuskaivantoa ei uloteta pohjaveden pinnan alapuolelle.	Källare får byggas i byggnaderna om byggnadsschaktet inte sträcks under grundvattennivån.
Korttelin 23141 kaikilla tonteilla rakennusten kattopinta-alasta on oltava viherkattoa vähintään 30 %. Korttelissa 23142 vih-merkityillä rakennusaloilla kattopinta-alasta on oltava viherkattoa vähintään 50 %. Viherkattojen kasvualustan on oltava vähintään 20 cm paksu. Viherkaton on oltava tyypiltään niitty-/ketokatto tai kattopuutarha.	På samtliga tomter i kvarteret 23141 ska minst 30 % av byggnadernas takyta bestå av gröntak. På vih-markerade byggnadsytor i kvarteret 23142 ska minst 50 % av takytan bestå av gröntak. Gröntakens växtunderlag ska ha en tjocklek av minst 20 cm. Gröntaket ska till typen vara ett ängs-/fälttak eller en takträdgård.
Rakennusoikeus Kaavamääräyksissä määrätyt asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja.	**Byggrätt** Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planbestämmelserna och den tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.
Porrashuoneen tulee olla luonnonvaloisa ja viihtyisä ja sen alasta ei lasketa 20 k-m^2:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen. Sisääntulokerroksessa ei lasketa 30 k-m^2:n alaa aulamaista tilaa rakennusoikeuteen.	Trapphuset ska ha dagsljusinsläpp och vara trivsam och 20 m²-vy av arealen i varje våningsplan räknas inte in i byggrätten. På entréplanet räknas den entréhallsliknande ytan på 30 m²-vy inte in i byggrätten.
Asumista palvelevat yhteistilat saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.	Gemensamma lokaler som betjänar boendet får byggas utöver den byggrätt som anges i planen.
Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varastotilat esim. irtaimisto-, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastot.	Tillräckliga förrådsutrymmen ska byggas för de boendes bruk, t.ex. förråd för lös egendom, friluftsutrustning och barnvagnar.
Tämän lisäksi on rakennettava vähintään seuraavat yhteistilat: Talopesula ja riittävät kuivatustilat 2 kpl / kortteli Sauna, jossa on parveke tai vilvoitteluterassi 1 kpl / kortteli	Dessutom ska minst följande gemensamma utrymmen byggas: Tvättstuga och tillräckliga torkrum 2 st. / kvarter Bastu med balkong eller avsvalkningsterrass 1 st. / kvarter
Maantasokerrokseen on rakennettava kaikkia korttelin asukkaita palvelevaa yhteistä oleskelutilaa vähintään ah-lisärakennusoikeusmerkinnän osoittama määrä. Oleskelutilaan on oltava kulku kadulta tai pihalta. Oleskelutilaan on liityttävä ulko-oleskelutila ja/tai viherhuone.	Gemensamt utrymme för vistelse för samtliga boende i kvarteret ska byggas i minst den omfattning som anges av beteckningen ah för tilläggsbyggnadsrätt. Vistelseutrymmet ska ha en ingång från gatan eller gården. I anslutning till vistelseutrymmet ska det finnas en uteplats och/eller ett grönrum.
Kierrätyshuoneita ja pihalla sijaitsevia talousrakennuksia ei lasketa rakennusoikeuteen.	Återvinningsrum och ekonomibyggnader på gården räknas inte in i byggrätten.
Julkisivut Rakennusten julkisivujen on oltava pääosin puuta.	**Fasader** Byggnadernas fasader ska huvudsakligen bestå av trä.
Rakennusten julkisivuissa tulee olla vaihtelua eri kerrosten välillä; vähintään maantasokerroksen ja ylimpien kerrosten on poikettava ulkoasultaan muista kerroksista. Ylimpien kerroksen erottuvuus muista kerroksista voidaan toteuttaa esimerkiksi sisäänvedetyillä kerroksilla tai monimuotoisella kattomaailmalla, joka tekee ylimmän kerroksen asunnoista poikkeuksellisen korkeita.	Byggnadernas fasader ska ha variation mellan olika våningar; minst så att markplansvåningen och de översta våningarna till exteriören skiljer sig från övriga våningar. De översta våningarna ska skilja sig från övriga våningar till exempel genom indragna våningar eller en mångsidig takvärld som gör att bostäderna i den översta våningen blir exceptionellt höga.
Rakennusten kattomuotojen on oltava vaihtelevia ja kattojen on oltava pääosin kaltevia.	Byggnadernas takformer ska vara varierande och taken ska huvudsakligen vara sluttande.
Julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.	I fasaderna tillåts inte synliga elementfogar.
Viherkatoille on mahdollisuuksien mukaan järjestettävä kulkuyhteys ja oleskelutilaa.	I mån av möjlighet ska tillträde ordnas till gröntaken och vistelseutrymme.
Tekniset laitteet tulee integroida arkkitehtuuriin. Ilmanvaihtokonehuoneet sekä aidat ja muurit on sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.	Tekniska anordningar ska integreras i arkitekturen. Ventilationsmaskinrummen samt inhägnader och murar ska anpassas till husets arkitektur och stadsbilden.
Mainoslaitteet on suunniteltava siten, että ne muodostavat arkkitehtuuria vahvistavan aiheen eivätkä häiritse asumista.	Reklamanordningar ska planeras så att de bildar ett motiv som förstärker det arkitektoniska uttrycket och inte stör boendet.

Kivijalkakerrokset ja asuinpihat

Kortteli tulee rajata pääosin katu- ja puistoalueiden puoleiselta pituudeltaan rakennuksin ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein. Katu- ja puistoalueiden puolelle tulee muodostaa koko korttelin kiertävä avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros. Kivijalkakerrosten toiminnallisuutta on toteutettava sijoittamalla katutasoon asuntoja, liiketiloja ja yhteistiloja. Erityisesti Timanttipolun ja Timanttikujan kulmaan on molemmissa kortteleissa sijoitettava aktiivista toiminnallista tilaa. Kivijalkakerroksen huoneistojen pääsisäänkäynti on oltava pihalta tai kadulta.

Katujen varsilla sisäänkäyntejä on oltava vähintään 20 metrin välein. Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Pääsisäänkäyntien on erotuttava selkeästi toissijaisista sisäänkäynneistä.

Kivijalkakerroksen porrashuoneisiin on oltava sisäänkäynnit kadun tai puiston ja pihan puolelta.

Kivijalkakerroksessa asuinhuoneen yksityisyys tulee turvata esim. istutuksilla, sisäänvedetyillä terasseilla tai siten että asuinhuoneen lattia on vähintään 0,5 m viereisen katutason pintaa ylempänä.

Rakennuksiin rajautuville tontin osille on toteutettava kadun puolella etupuutarha ja pihan puolella asuinpiha. Etupuutarhojen ja asuntopihojen on muodostettava vehreitä, suojaisia ja viihtyisiä pihatiloja, jotka liittyvät huoneistoihin omilla pääsisäänkäynneillä.

Timanttipolun puoleinen tontin osa rakennusten ja katualueen väliseltä osuudelta tulee kivetä luontevasti osaksi katualuetta, jos sitä ei hyödynnetä huoneistoon liittyvänä etupuutarhana.

Ulkoalueet

Asuinkorttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Asuinkorttelin sisäpihan on muodostettava vehreä, suojaisa ja viihtyisä yhteispiha, jossa on yhteinen leikki- ja oleskelualue. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Pihan rakenteissa ja kalusteissa on käytettävä pääasiallisena materiaalina puuta. Rakenteellisten aitojen tulee liittyä rakennusten arkkitehtuuriin.

Porrashuoneiden edustat on kivettävä.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää viherkertoimelle asetettu tavoiteluku 0,8. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Hulevedet

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Tonttien hulevedet voidaan viivyttää yhteisesti korttelialueella. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentamisessa on huomioitava hulevesien hallinta teknisesti ja toiminnallisesti.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikat saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta riippumatta. Liikuntaesteisten pysäköintipaikat on sijoitettava korttelialueelle.

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:
asuminen 1 ap / 130 k-m^2
palvelu- ja liiketilat 1 ap / 60 k-m^2

Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
asuminen 1 pp / asuinhuone
palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m

Asumisen polkupyörätiloista vähintään 50 % on oltava lukittavia ja säältä suojattuja tiloja, 30 % saa olla katoksia ja 20 % avopaikkoja. Polkupyörien säilytystiloja saa rakentaa piha-alueelle rakennusalan ulkopuolelle.

Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.

Asemakaava-alueen asuinkortteleiden kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Putkikeräysjärjestelmään soveltumattoman suurikokoisen pahvin ja sekajätteen sekä pienmetallin ja keräyslasin keräämiseksi korttelialueille (23141 ja 23142) on sijoitettava yhteiskäyttöinen kierrätyshuone vähintään 15 m^2. Kierrätyshuoneiden on oltava helposti huollettavissa.

Stenfotsvåningar och bostadsgårdar

Kvarteret ska avgränsas huvudsakligen till den längd som gränsar till gatu- och parkområden med byggnader och konstruktioner på en stadsbildsmässigt hög nivå. Mot gatu- och parkområden ska det skapas en öppen och funktionell stenfotsvåning som går runt hela kvarteret. Stenfotsvåningarnas funktionalitet ska förverkligas genom att bostäder, affärslokaler och gemensamma utrymmen placeras i gatuplanet. I båda kvarteren ska aktivitetslokaler placeras, särskilt i hörnet av Diamantstigen och Diamantgränden. Huvudentrén till stenfotsvåningens lägenheter ska vetta mot gården eller gatan.

Längsmed gatorna ska det finnas entréer med minst 20 meters mellanrum. Ingångarna ska framhävas med hjälp av arkitektur. Huvudentréer ska tydligt gå att urskilja från sekundära entréer.

Stenfotsvåningens trapphus ska ha ingångar från gatan eller parken och från gården.

I stenfotsvåningen ska integriteten i bostadsrummet tryggas genom t.ex. planteringar, indragna terrasser eller så att bostadsrummets golv ligger minst 0,5 m högre upp än det intilliggande gatuplanets nivå.

På de tomtdelar som gränsar till byggnader ska en entréträdgård anläggas på gatans sida och en bostadsgård på gårdssidan. Entréträdgårdarna och bostadsgårdarna ska bilda grönskande, skyddade och trivsamma gårdsytor som sammanbinds med lägenheterna genom egna huvudingångar.

Tomtens andel av partiet mellan byggnaderna och gatuområdet på Diamanstigens sida ska stenläggas så att den bildar en naturlig del av gatuområdet, om den inte utnyttjas som entréträdgård i anslutning till lägenheten.

Utomhusområden

För bostadskvarterets gemensamma gård ska en enhetlig plan utarbetas. Bostadskvarterets innergård ska bilda en lummig, skyddad och trivsam gemensam gård med ett gemensamt område för lek och vistelse. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

I gårdens konstruktioner och inventarier ska trä användas som huvudsakligt material. Strukturella staket ska ha en koppling till byggnadernas arkitektur.

Trapphusens framsidor ska stenläggas.

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla grönytefaktorns målsättningstal 0,8. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Dagvatten

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Tomternas dagvatten kan fördröjas gemensamt i kvartersområdet. Vid anläggandet av gårdarnas och uteplatsernas grönområden ska hanteringen av dagvatten beaktas tekniskt och funktionellt.

Trafik och parkering

Bilplatser får placeras oberoende av kvarters- och tomtindelningen. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska placeras i kvartersområdet.

Minimiantalet bilplatser som ska byggas:
boende 1 bp / 130 m²-vy
service- och affärslokaler 1 bp / 60 m²-vy

Minimiantalet cykelplatser som ska byggas:
boende 1 cp / bostadsrum
service- och affärslokaler 1 cp / 40 m²-vy

Minst 50 % av cykelplatserna för boende ska vara låsbara och väderskyddade utrymmen, 30 % får förses med tak och 20 % utan tak. Förvaringsutrymmen för cyklar får också byggas på gårdsområdet utanför byggnadsytan.

Miljöstörningar och energiförsörjning

Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB.

Bullrets ekoeffekt får inte förstärkas genom valet av takmaterial och takformer.

Fastigheterna i detaljplaneområdets bostadskvarter ska anslutas till det centraliserade regionala rörsystemet för insamling av avfall i Kivistö centrum.

Ett återvinningsrum för gemensamt bruk med en storlek av minst 15 m² ska placeras i kvartersområdena (23141 och 23142) för insamling av kartong av större storlekar och blandavfall samt mindre metallskrot och insamlingsglas som inte lämpar sig för avfallsinsamling via rörsystem. Återvinningsrummen ska vara lätta att utföra service i.

	Koko kaava-aluetta koskevat määräykset	Bestämmelser som gäller hela planområdet
	Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja.	Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får överstiga Helsingfors–Vanda flygplats hinderbegränsande ytor.
	Taide Asemakaavan alueella tulee noudattaa taiteen konseptia, joka on asemakaavan liitteenä. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Asuinkortteleiden suunnittelussa tulee olla mukana arkkitehti-taiteilija-työpari, joka toteuttaa taiteen konseptia rakennushankkeissa.	**Konst** I detaljplaneområdet ska det till detaljplanen bifogade konstkonceptet iakttas. Redan i inledningsskedet ska konst anknytas till all arkitektur- och miljöplanering. Ett arbetspar bestående av en arkitekt och en konstnär ska delta i planeringen av bostadskvarteren och de ska förverkliga konstkonceptet i byggprojekten.
	Uusiutuva energia Asemakaavan alueella tulee hyödyntää paikallisesti tuotettua uusiutuvaa energiaa.	**Förnybar energi** I detaljplanenområdet ska lokalt producerad förnybar energi utnyttjas.
	Kattopintoja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen, ellei kattoa käytetä muuhun toimintaan, kuten oleskeluun tai toteuteta viherkattona.	Takytorna ska utnyttjas för insamling av solenergi, om inte taket används för annan verksamhet, som vistelse, eller förverkligas som gröntak.
	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**
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu	**Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller**
	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas**
23	**Kaupunginosan numero**	**Stadsdelsnummer**
KIVISTÖ	**Kaupunginosan nimi**	**Stadsdelens namn**
23141	**Korttelin numero**	**Kvartersnummer**
TIMANTTIPOLKU	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område**
3620	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta**
2830+kl60	**Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.**	**Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.**
3620+ah60	**Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku yhteiskäyttötilojen kerrosalan neliömetrimäärän.**	**Talserie, där den första siffran anger antalet kvadratmeter bostadsvåningsyta och den andra siffran antalet kvadratmeter våningsyta för gemensamma utrymmen.**
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**
X	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	**Rakennusala**	**Byggnadsyta**
	**Ohjeellinen rakennusala**	**Riktgivande byggnadsyta**
	**Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.** Kulkukorkeus oltava vähintään 4,2 metriä.	**Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.** Den fria höjden ska vara minst 4,2 meter.
	**Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni**	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera**
	**Ohjeellinen hulevesialue.**	**Riktgivande dagvattenområde.**
	**Ohjeellinen viherkatto.**	**Riktgivande gröntak.**
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**
	**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**
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhtsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Anna-Riitta Kujala
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __.__.20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige

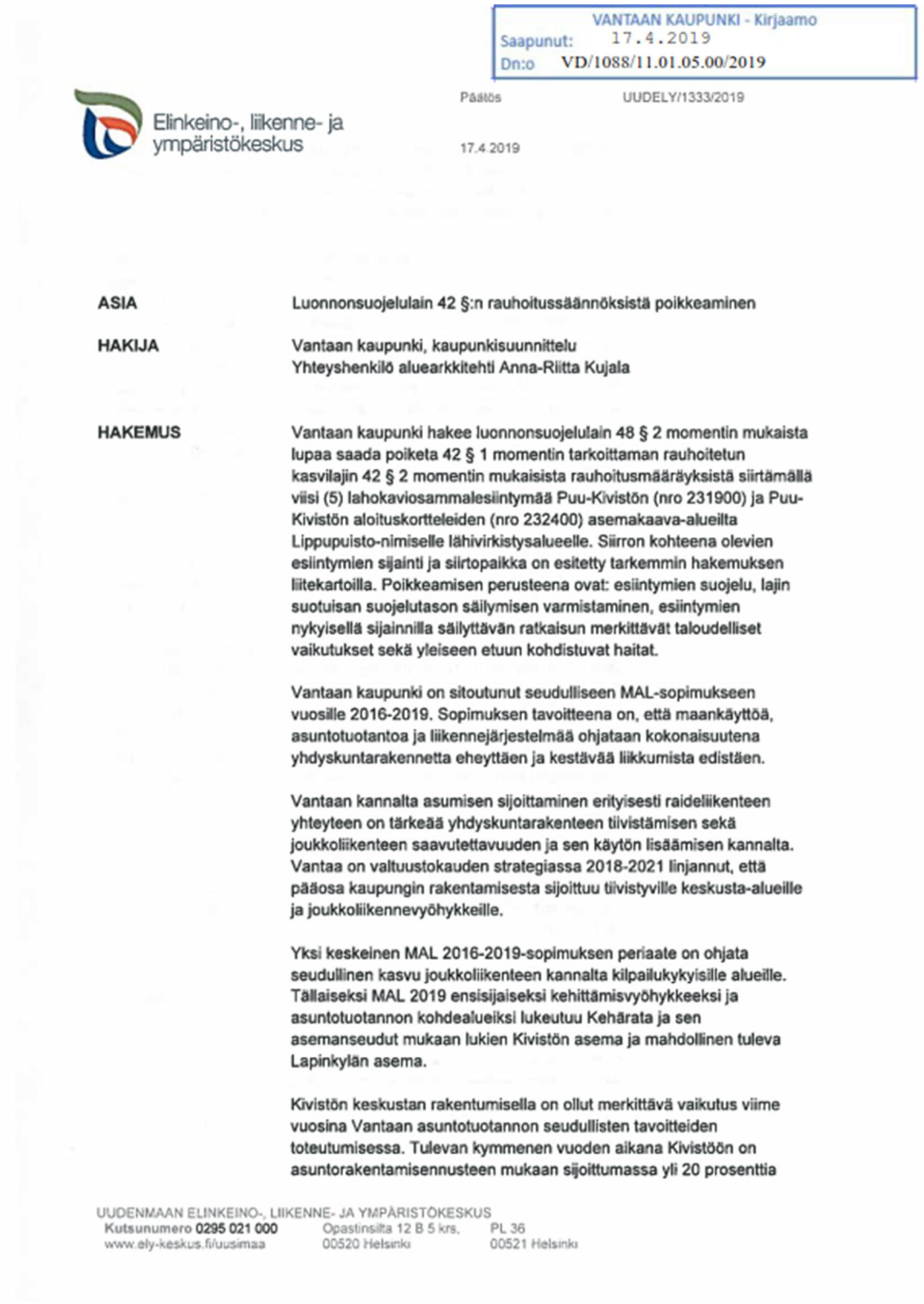
10.6.2019 KALA

SSA,SPA/SSA

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

Liite 1:

Uudenmaan ELY-keskuksen päätös luonnonsuojelulain 42 §:n rauhoitussäännöksistä poikkeamiseen, 17.4.2019



VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 17.4.2019
Dn:o VD/1088/11.01.05.00/2019

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Päätös UUDELY/1333/2019

17.4.2019

ASIA Luonnonsuojelulain 42 §:n rauhoitussäännöksistä poikkeaminen

HAKIJA Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu
Yhteyshenkilö aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala

HAKEMUS Vantaan kaupunki hakee luonnonsuojelulain 48 § 2 momentin mukaista lupaa saada poiketa 42 § 1 momentin tarkoittaman rauhoitetun kasvilajin 42 § 2 momentin mukaisista rauhoitusmääräyksistä siirtämällä viisi (5) lahokaviosammalesiintymää Puu-Kivistön (nro 231900) ja Puu-Kivistön aloituskortteleiden (nro 232400) asemakaava-alueilta Lippupuisto-nimiselle lähivirkistysalueelle. Siirron kohteena olevien esiintymien sijainti ja siirtopaikka on esitetty tarkemmin hakemuksen liitekartoilla. Poikkeamisen perusteena ovat: esiintymien suojelu, lajin suotuisan suojelutason säilymisen varmistaminen, esiintymien nykyisellä sijainnilla säilyttävän ratkaisun merkittävät taloudelliset vaikutukset sekä yleiseen etuun kohdistuvat haitat.

Vantaan kaupunki on sitoutunut seudulliseen MAL-sopimukseen vuosille 2016-2019. Sopimuksen tavoitteena on, että maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävää liikkumista edistäen.

Vantaan kannalta asumisen sijoittaminen erityisesti raideliikenteen yhteyteen on tärkeää yhdyskuntarakenteen tiivistämisen sekä joukkoliikenteen saavutettavuuden ja sen käytön lisäämisen kannalta. Vantaa on valtuustokauden strategiassa 2018-2021 linjannut, että pääosa kaupungin rakentamisesta sijoittuu tiivistyville keskusta-alueille ja joukkoliikennevyöhykkeille.

Yksi keskeinen MAL 2016-2019-sopimuksen periaate on ohjata seudullinen kasvu joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyisille alueille. Tällaiseksi MAL 2019 ensisijaiseksi kehittämisvyöhykkeeksi ja asuntotuotannon kohdealueiksi lukeutuu Kehärata ja sen asemanseudut mukaan lukien Kivistön asema ja mahdollinen tuleva Lapinkylän asema.

Kivistön keskustan rakentumisella on ollut merkittävä vaikutus viime vuosina Vantaan asuntotuotannon seudullisten tavoitteiden toteutumisessa. Tulevan kymmenen vuoden aikana Kivistöön on asuntorakentamisennusteen mukaan sijoittumassa yli 20 prosenttia

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS
Kutsunumero 0295 021 000 Opastinsilta 12 B 5 krs, PL 36
www.ely-keskus.fi/uusimaa 00520 Helsinki 00521 Helsinki

Vantaan asuntorakentamisesta. Kivistön juna-aseman ympäristön rakentamisen mahdollistaminen lähivuosina on avainasemassa alueen yhdyskuntarakenteen eheyttämisen ja alueen tulevien asuntotuotantotavoitteiden saavuttamisen kannalta.

Maankäytön osalta Kivistön keskustan kehitystä ohjaa voimassa oleva Marja-Vantaan osayleiskaava sekä valmisteilla oleva Kivistön keskustan kaavarunkoehdotus (kaavarunkoluonnos, kaupunginhallitus 27.8.2018), jossa määritellään Kivistön keskusta-alueiden kaupunkirakenteen täydentämisen periaatteet. Periaatteena on toteuttaa tehokasta kaupunkirakennetta MAL-tavoitteiden saavuttamiseksi erityisesti Kivistön ja mahdollisen Lapinkylän asemien välittömässä ympäristössä sekä näiden asemien välisellä alueella. Kaavarunkotyössä keskeiseksi on tunnistettu myös vahvan viherrakenneverkoston vaaliminen ja kehittäminen. Tavoitteella pyritään vastaamaan pääkaupunkiseudun tiivistämisen paineisiin sekä hyödyntämään Kehäradan potentiaalia henkilöautoliippuvuuden vähentämisessä ja hiilineutraaliuden tavoitteen saavuttamisessa.

Puu-Kivistön asemakaava (nro 231900) on tullut vireille 20.3.2015 nimellä Kivistön keskusta-asuminen 6. Puu-Kivistö on nimetty Vantaalla puurakentamisen erityiskohteeksi (kaupunginhallitus 5.2.2018), jossa erityisenä tavoitteena on puurakentamisen määrällinen lisääminen ja laadullinen kehittäminen yhteistyössä puualan toimijoiden kesken. Osana Puu-Kivistön puurakentamisen erityiskohteen edistämistä Vantaan kaupunki päätti järjestää Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun (kaupunginhallitus 5.2.2018). Kilpailussa etsittiin puurakentamisen toteuttajia kahdelle asuinkorttelille. Tässä yhteydessä Puu-Kivistön aloituskortteleiden kilpailualue erotettiin alkuperäisestä Puu-Kivistön asemakaava-alueesta omaksi kaava-alueekseen. Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu käytiin kevään ja kesän 2018 aikana ja Vantaan kaupunginhallitus päätti 17.9.2018 voittajista. Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaava (nro 232400) tuli vireille 12.11.2018. Puu-Kivistön asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 231900) oli ehdotuksena nähtävillä 16.5. – 14.6.2018 ja kuulutettiin lainvoimaiseksi 14.11.2018.

Syksyllä 2018 Vantaan kaupunki tilasi Olli Manniselta jatkoselvityksen Kivistön keskustan lahokaviosammalesiintymistä. Kartoituksen alustavat tulokset saatiin 15.11.2018. Uuden kartoituksen mukaan Puu-Kivistön asemakaavojen alueelta löytyi viisi (5) lahokaviosammalen kasvupaikkaa. Esiintymistä neljä (4) sijaitsee Puu-Kivistön lainvoimaisen asemakaava-alueen itäosassa suunniteltujen asuinkortteleiden, julkisten palveluiden ja katualueiden kohdalla. Yksi esiintymä sijaitsee alueen länsiosassa vireillä olevan Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaavan alueella, aluetta koskeneen

lajin suojelutaso säilyy suotuisana. Poikkeusta koskevaan päätökseen voidaan liittää tarpeellisia ehtoja.

Uudenmaan alueelta oli tiedossa vuoden 2018 loppuun mennessä yhteensä 378 lahokaviosammalen kasvupaikkaa (Lammi, E. & Vauhkonen, M. 2019: Uudenmaan lahokaviosammalesiintymien luokittelu ja priorisointi). Vantaalta lajia on löytynyt kaikkiaan 124 erilliseltä rungolta tai kannolta 37 eri metsiköstä. Poikkeaminen kohdistuu Puu-Kivistön ja Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaava-alueilla ns. Timanttikujan metsän esiintymään, jolta on tiedossa viisi lahokaviosammalen kasvupaikkaa. Esiintymä on luokiteltu lajille erittäin merkittäväksi (Lammi & Vauhkonen 2019). Kokonaisuutena tarkastellen poikkeaminen kohdistuu kuitenkin vain hyvin pieneen osaan lajin tunnetuista kasvupaikoista. Kivistön keskustan alueellakin säilyy edelleen useampia esiintymiä. Siirron seurauksena Lippupuiston esiintymä voi vahvistua siten, että siitä tulee lajille erittäin merkittävä. ELY-keskus katsoo, että vaikutukset ovat alueellisesti ja myös paikallisesti vähäisiä, eikä havaittavaa vaikutusta lahokaviosammalen suojelutasoon aiheudu.

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

Luonnonsuojelulaki 42, 47 ja 48 §
Luonnonsuojeluasetus 20 § liite 3(a)
Valtioneuvoston asetus (1372/2019) elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten, työ- ja elinkeinotoimistojen sekä kehittämis- ja hallintokeskuksen maksullisista suoritteista vuosina 2019 ja 2020.

MUUTOKSENHAKU

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus on liitteenä.

Asian on ratkaissut johtava asiantuntija Ilpo Huolman ja esitellyt ylitarkastaja Kirsi Hellas. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

PÄÄTÖS

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
kirjaamo@vantaa.fi

Liite 2:

Timanttisillan siltasuunnitelmien luonnoksia (15.5.2019)



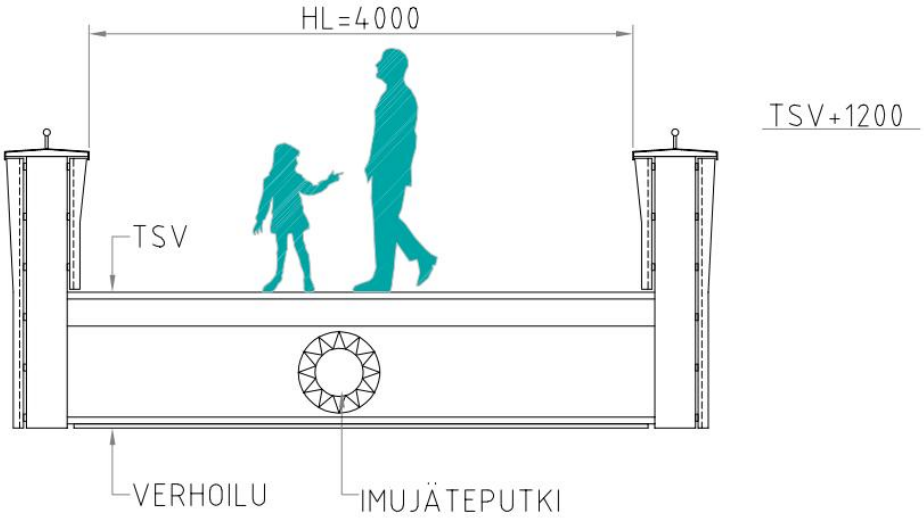
Timanttisilta lounaaseen päin. Vasemmalla näkyy kaavahankkeen eteläisempi kortteli (”Kolmen kerroksen väkeä”, kortteli 23142).



Näkymä Timanttisillalta kohti Kehäradan eteläpuolelle tulevia kortteleita.



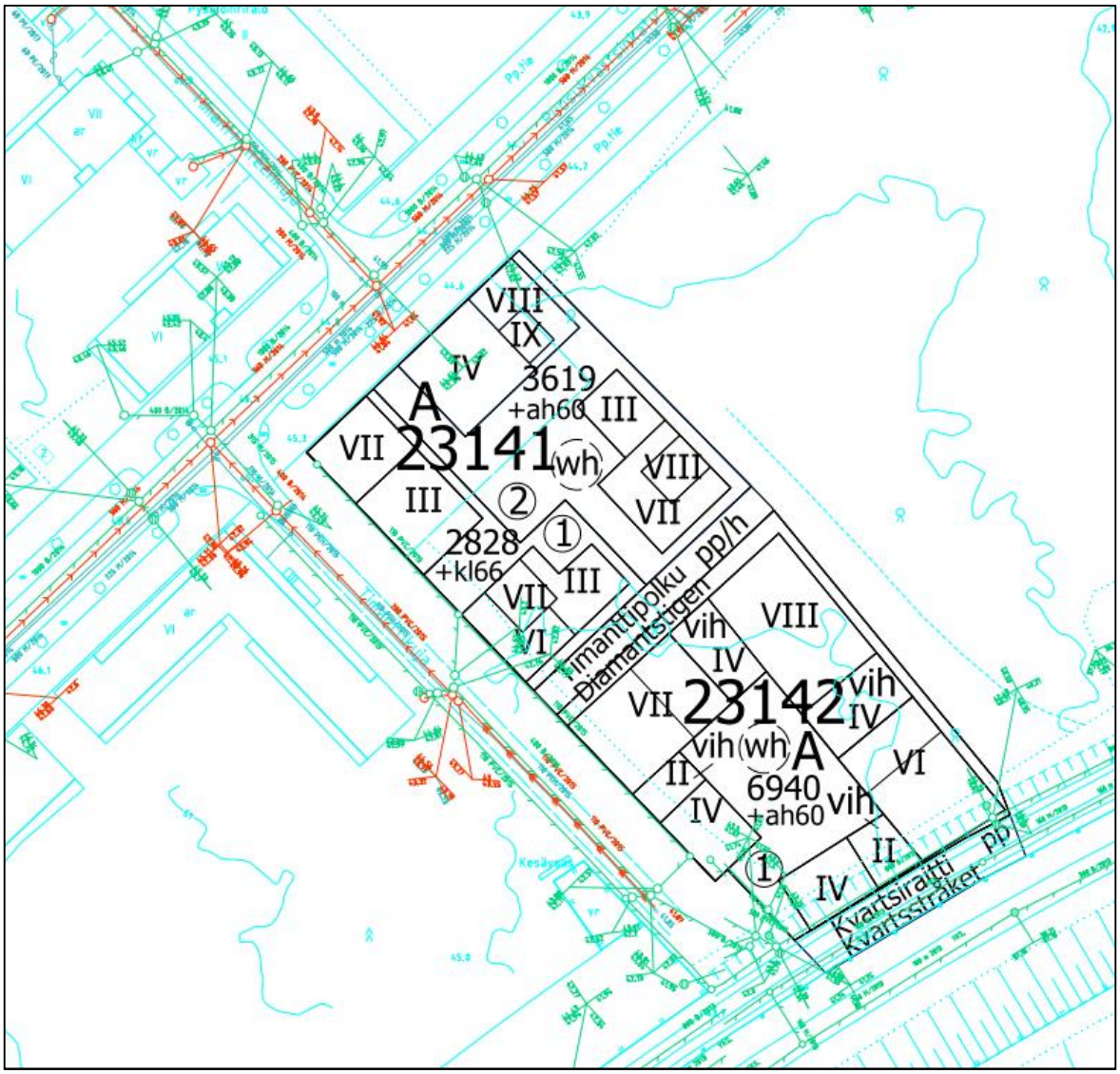
Näkymä Timanttisillalle Timanttikujan päästä.



Sillan periaatepoikkileikkaus

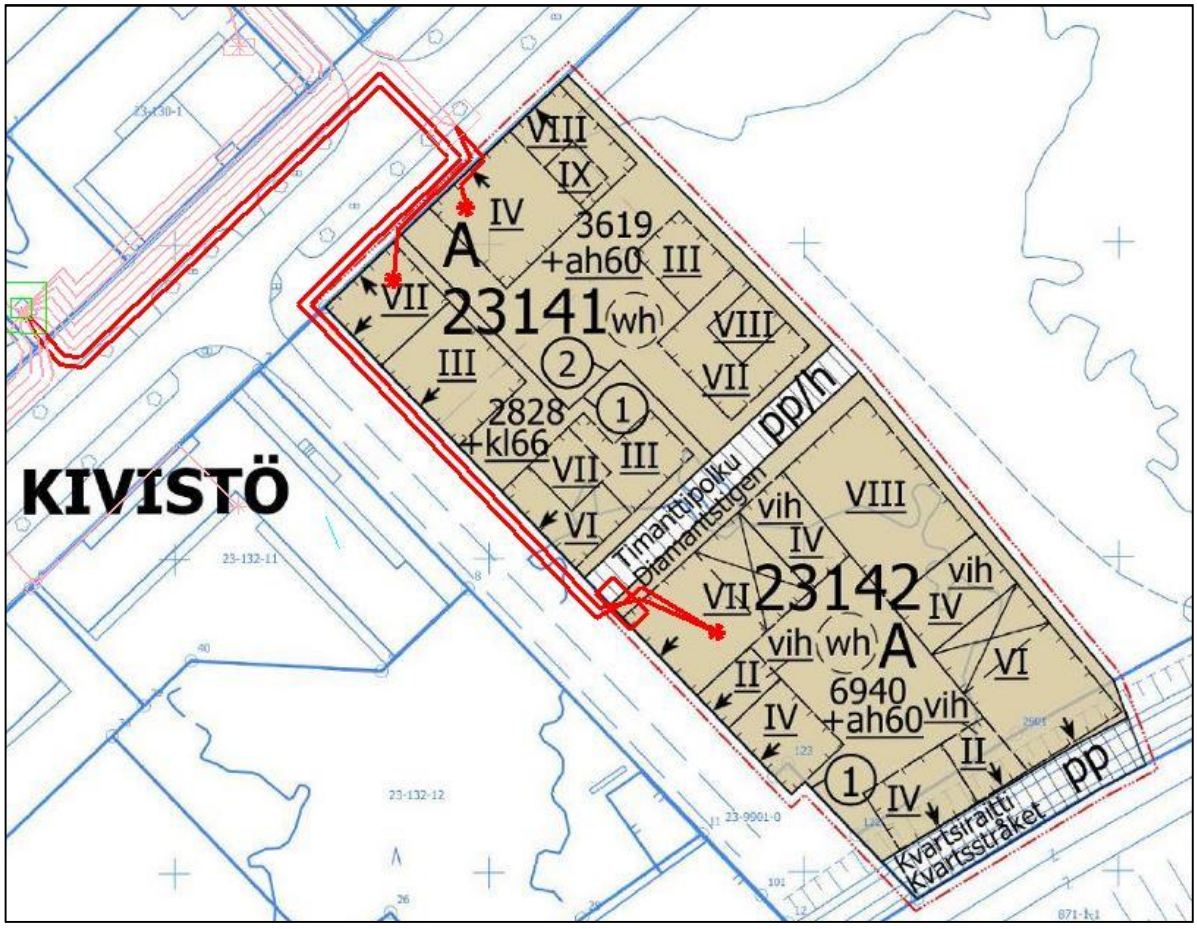
Liite 3:

Vesihuollon esisuunnitelma



Liite 4:

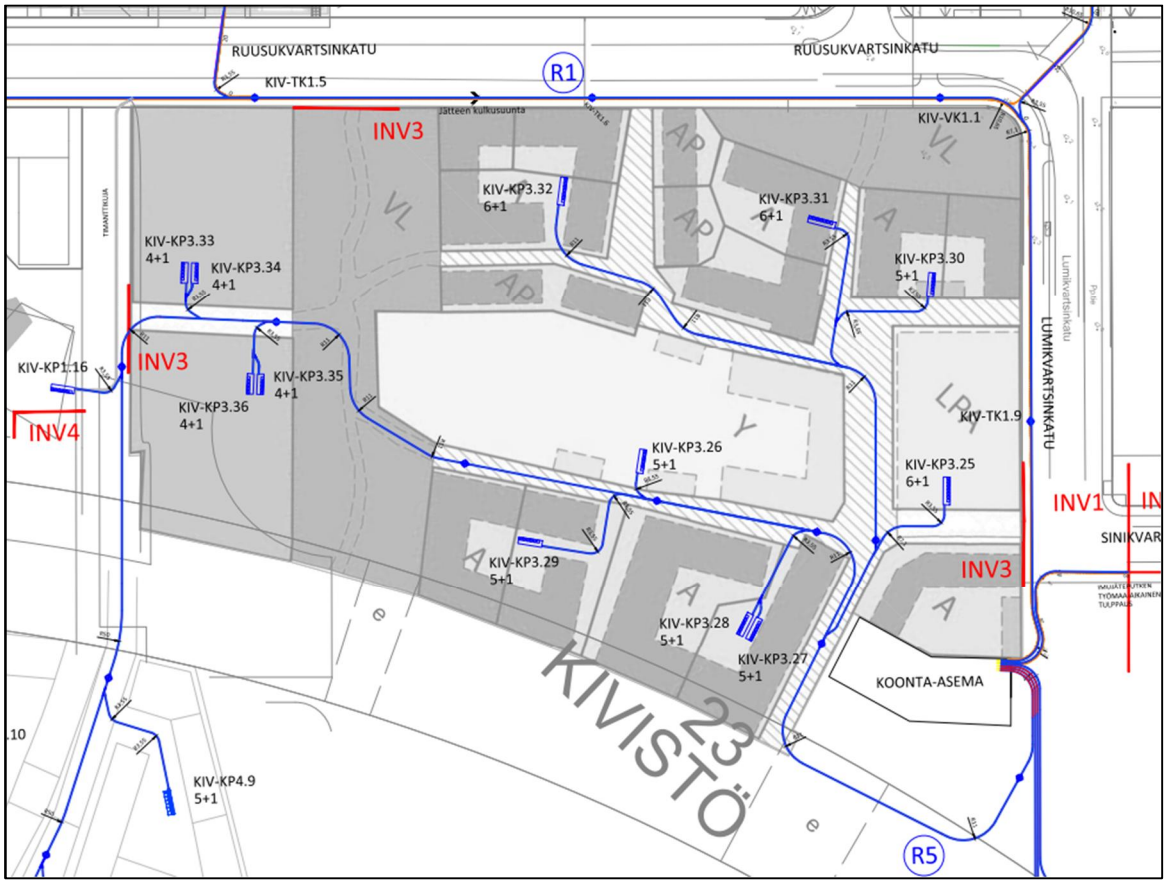
Sähköverkkojen luonnos

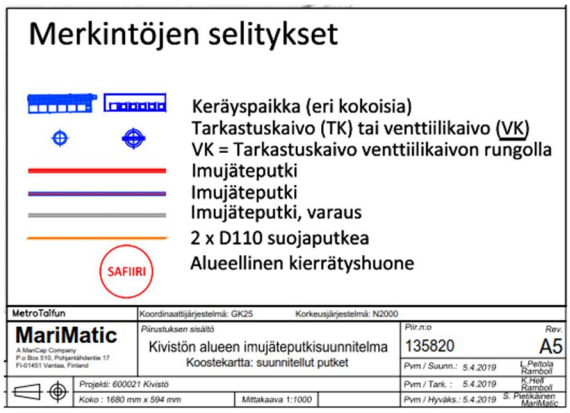


Liite 5:

Putkijätejärjestelmän luonnos

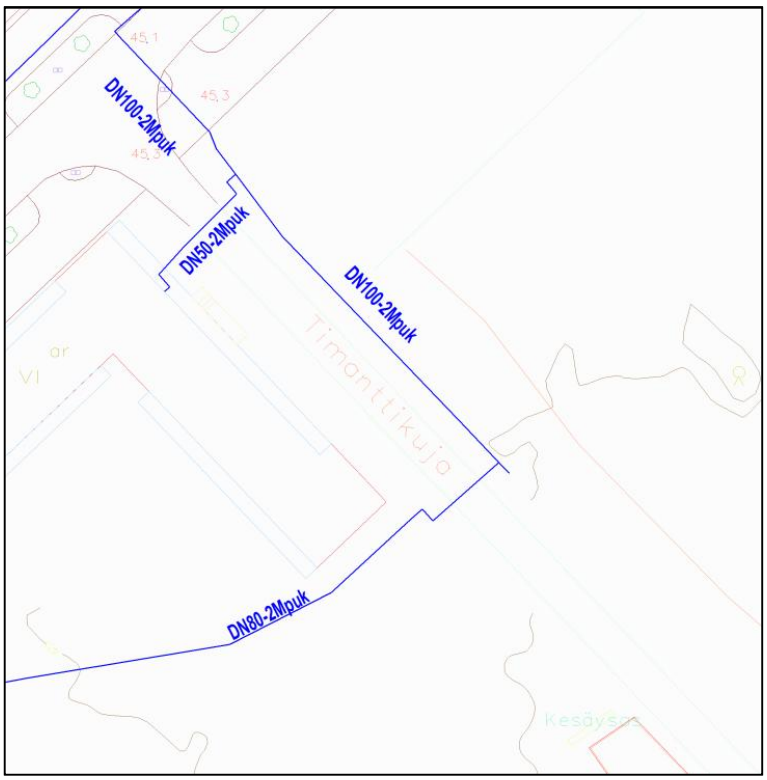
Ote Kivistön keskustan imuputkijätesuunnitelmasta (5.4.2019)



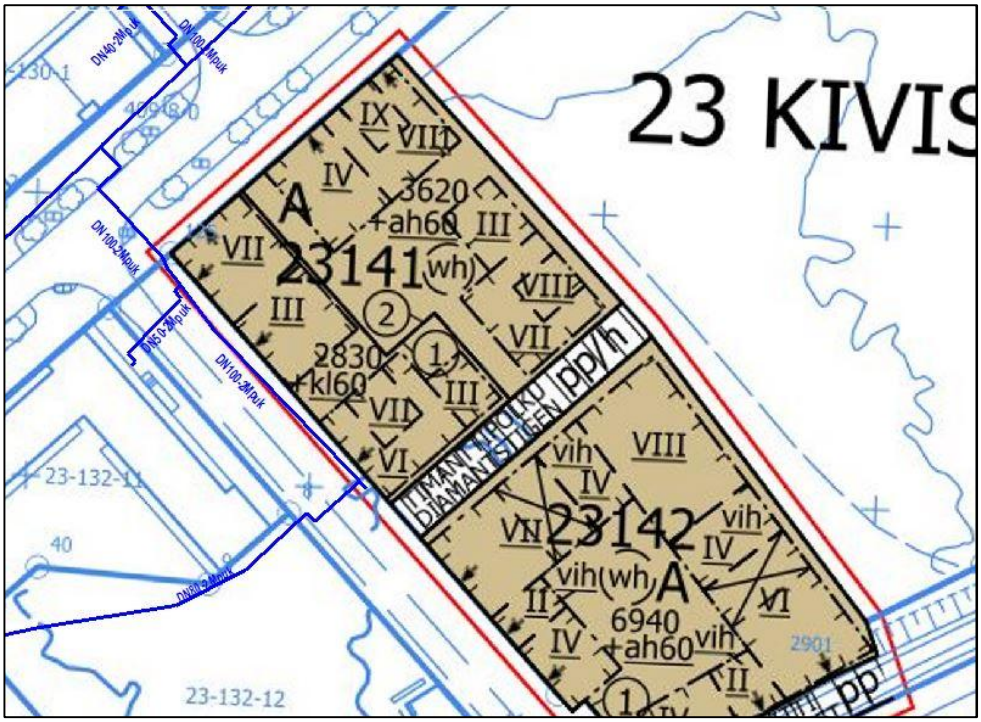


Liite 6:

Kaukolämpöverkon luonnos



Kaukolämpöverkko pohjakartalla



Kaukolämpöverkko asemakaavaehdotuskartalla

Liite 7A:

Pihojen yöajan melutilanne ennustetilanteessa vuonna 2040



Yöajan keskiäänitaso

$L_{A,\ eq,\ 22\text{-}7}$

- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB

Mittakaava:
1:1000 (A4)

Työ:	19147-1a, Puu-Kivistö
Liitteen sisältö:	Melukartta Tieliikenne- sekä raideliikennemelu Melukäyrät +2 m korkeudella maanpinnasta
Liikenne:	Vuoden 2040 ennustettu keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) yöllä klo 22-07
Laatinut:	Santtu Huusko, RI
Pvm:	24.5.2019

HELIMÄKI AKUSTIKOT
Vaihde 020 7118 590
www.helimaki.fi

Tämän asiakirjan osittainen julkaiseminen tai kopiointi on sallittua vain Helimäki Akustikot Oy:n kirjallisella luvalla.
Olemme osa Sitowisea.
SITOWISE

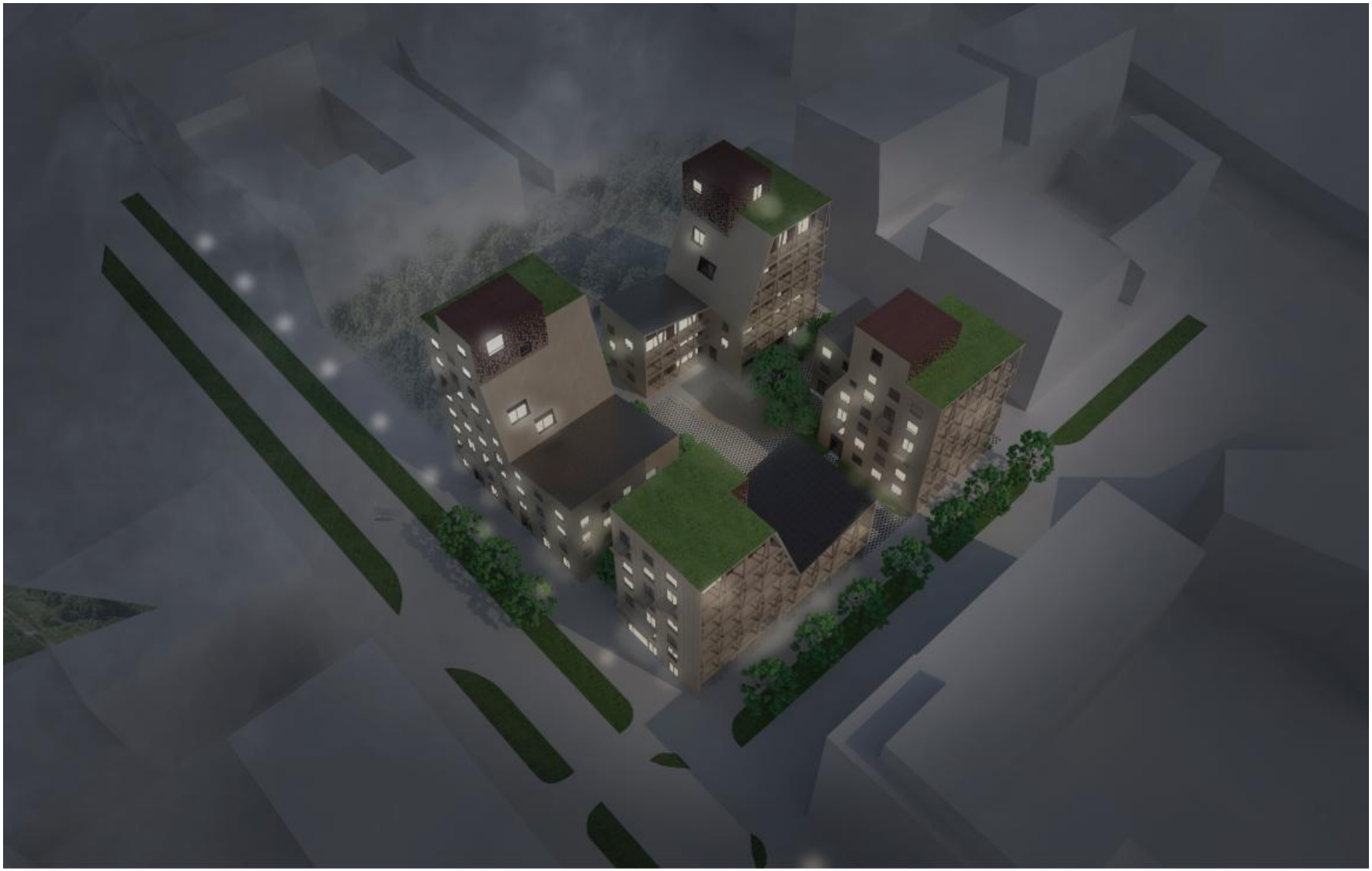
Liite 8A:

Viitesuunnitelma, kortteli 23141, “Bosco” - Näkymä etelän suunnasta



Liite 8B:

Viitesuunnitelma, kortteli 23141, “Bosco” - Näkymä lännen suunnasta



Liite 8C:

Viitesuunnitelma, kortteli 23141, “Bosco” - Näkymä Ruusukvartsinkadun ja Timanttikujan risteyksestä



Liite 8D:

Viitesuunnitelma, kortteli 23141, “Bosco” - Pihasuunnitelma


VII
VIII
IX
IV
III
VII
VIII
III
VII
VI
VII
III
VIII
IV
45.3
Timanttikuja
kasvihuone
oleskelu
leikki
pihapelit
nippumatot
hulevesi-
painanne
kivituhka
+44.8
+45.0
+45.1
+45.5
+45.6
+44.9
+44.5
+45.5
+45.1
+44.8
+45.0
10pp
20pp
imva-AP
nurmikiveys
luiska
kaide
kaide
kaide

Liite 8E:

Viitesuunnitelma, kortteli 23141, “Bosco” - Vihertehokkuuslaskelman kooste ja tuloskortti

Vihertehokkuus
Saavutettu taso
1,5
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,6
Elementtikohtaiset minimitasot
- Vähintään 1 säilytettävä elementti
Tontin pinta-ala, m²
3258
Rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala
2472
Elementtien painotettu pinta-ala yht., m²
5048
Valittujen maanpinnan elementtien pinta-ala (ilman puita ja viherkattoja)
1415
Tontin pinta-ala miinus rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala
786
Hulevesien viivtystarve, 1 m³ / 100 m²
25
Hulevesien viivtystarve 20 cm syv.allas, m²
123,6
Hulevesien viivytystarve karkean laskelman avulla, ei korvaa kaavavaiheen hulevesisuunnitelmaa



puiset terassit



pölkkykiveys katetuilla alueilla



detaljit



puiset kalusteet ja leikkivälineet



omenapuut



pihaviljelmät



kasvihuone ja kesäkeittiö



hiiltä sitova kasvualusta



heinät ja perennat



punalehtiset kasvit



köynnökset



havukasvit

NOMAJI TIENO Arkkitehdit Puu-Kivistön aloituskorttelit, Kortteli 23141 VIITESUUNNITELMA

VIHERTEHOKKUUS 13.5.2019

TIENO Arkkitehdit Oy Fredrikinkatu 29 A 1 00120 Helsinki www.tieno.fi etunimi@tieno.fi

Liite 8E:

Viitesuunnitelma, kortteli 23141, “Bosco” - Vihertehokkuuslaskelman kooste ja tuloskortti

Tuloskortti

Kohteen osoite xxx
Kortteli- ja tonttinumero xxx

Päivämäärä: 29.5.2019
Lomakkeen täyttäjä ja yritys: Nomaji maisema-arkkitehdit Oy

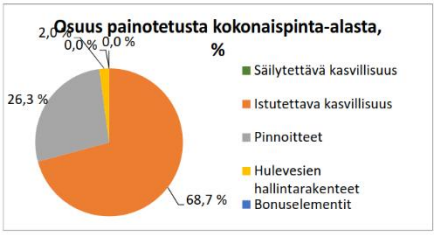
Saavutettu vihertehokkuus
1,5
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,6

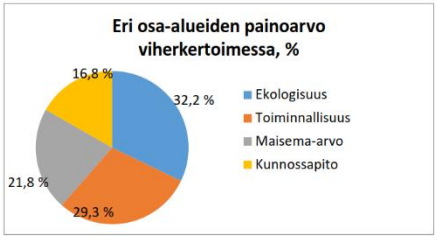
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

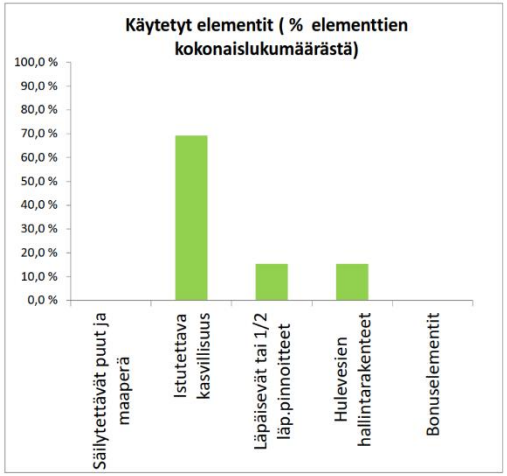
Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	0	5
Istutettava kasvillisuus	9	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	2	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	13	25

Kaavamääräykset: Tontille lasketaan rakennuslupavaiheessa vihertehokkuus, jonka on asuinalueiden pihoilla oltava vähintään xx. Pihasuunnitelma ja laskelman tuloskortti, joilla osoitetaan vihertehokkuuden toteutuminen, liitetään rakennuslupahakemukseen.

Kaavaselostus: 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 kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Asemakaavavaiheen laskelman perusteella tontin vihertehokkuusvaatimus 0,8 toteutuu seuraavasti: Suuriksi (> 9m) kasvavia puita vähintään x kpl ja pikkupuita väh.x kpl. Pensas-, perenna-, köynnös-, nurmikko- tai viljelyalueita yhteensä vähintään x m2. Puoliläpäiseviä pinnoitteita, kuten hule-ja nurmikiveä vähintäänx m2. (Läpäiseviä pinnoitteita kuten kivituhkaa, hiekkaa tai (turva)soraa vähintään x m2. Viherkattoja tulee olla vähintään x m2.)







Liite 8F:

Viitesuunnitelma, kortteli 23141, “Bosco” – Hulevesisuunnitelma



Täysin läpäisemättömiä pintoja 1057m²

Viherkattoja 1415 m²

Viivytys 1 m³/100 m² läpäisemätöntä pintaa
-> 11 m³ viivytystarve

Hulevesien viivytys/imeytysalue,
pinta-ala 48m², keskisyvyys 0,3m,
josta sadepuutarha 20 m²
viivytystilavuus yhteensä noin 14 m³

NOMAJI

Puu-Kivistö, kortteli 1
alustava hulevesisuunnitelma
1:300 LUONNOS 15.5.2019

Liite 8G:

Viitesuunnitelma, kortteli 23141, “Bosco” – Taiteen konsepti



Lahokaviosammal

"Sammaleen voima"

Taiteen konsepti Bosco - korttelissa

Renata Jakowleff , taiteilija

"Vuoden 2018 Ornamo-palkinnon voittaja Renata Jakowleffin mielestä taiteilijoiden ideoita ja kritiikkiä tulisi kuunnella ja hyödyntää enemmän rakennetun ympäristön suunnittelussa ja koko yhteiskunnassa."

Jakowleff on unkarilaissyntyinen, Suomessa työskentelevä taiteilija, joka on urallaan tehnyt pitkäjänteistä ja kokeellista työtä lasin ja viime vuosina myös betonin parissa. Hän on valmistunut taiteen maisteriksi Taideteollisesta korkeakoulusta (nyk. Aalto-yliopiston taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu) vuonna 2010.

Valmistumisestaan lähtien Jakowleff on ollut aktiivinen kansainvälisissä näyttelyissä, messuilla ja kilpailuissa ja pitänyt lukuisia yksityisnäyttelyitä. Hänen teoksiaan on valtion ja Suomen lasimuseon kokoelmissa sekä ulkomaisissa yksityisissä kokoelmissa.

Taiteen konsepti

"Sammaleen voima" - taidekonsepti on osa asuntokorttelin rakennettavaa kokonaisuutta.

Teoksen lähtökohtana on asumisen tieltä väistyvä lahokaviosammal.
Uhanalainen sammal palaa rakennettuun ympäristöön ja sen tiloihin taiteen keinoin.

Kiinteästi rakennuskohteen arkkitehtuuriin tai ympäristöön liittyvänä Lahokaviosammal-teema tuo asumisen arkeen luonnon saavutettavuutta.

"Metsän seinä
on vain vihreä ovi
josta valo
ohjaa ystävänsä..."

Risto Rasa 1974

Liite 9A:

Viitesuunnitelma, kortteli 23142, “Kolmen kerroksen väkeä”- Näkymä sisäpihalle



Liite 9B:

Viitesuunnitelma, kortteli 23142, “Kolmen kerroksen väkeä”- Pohjapiirros 1. krs

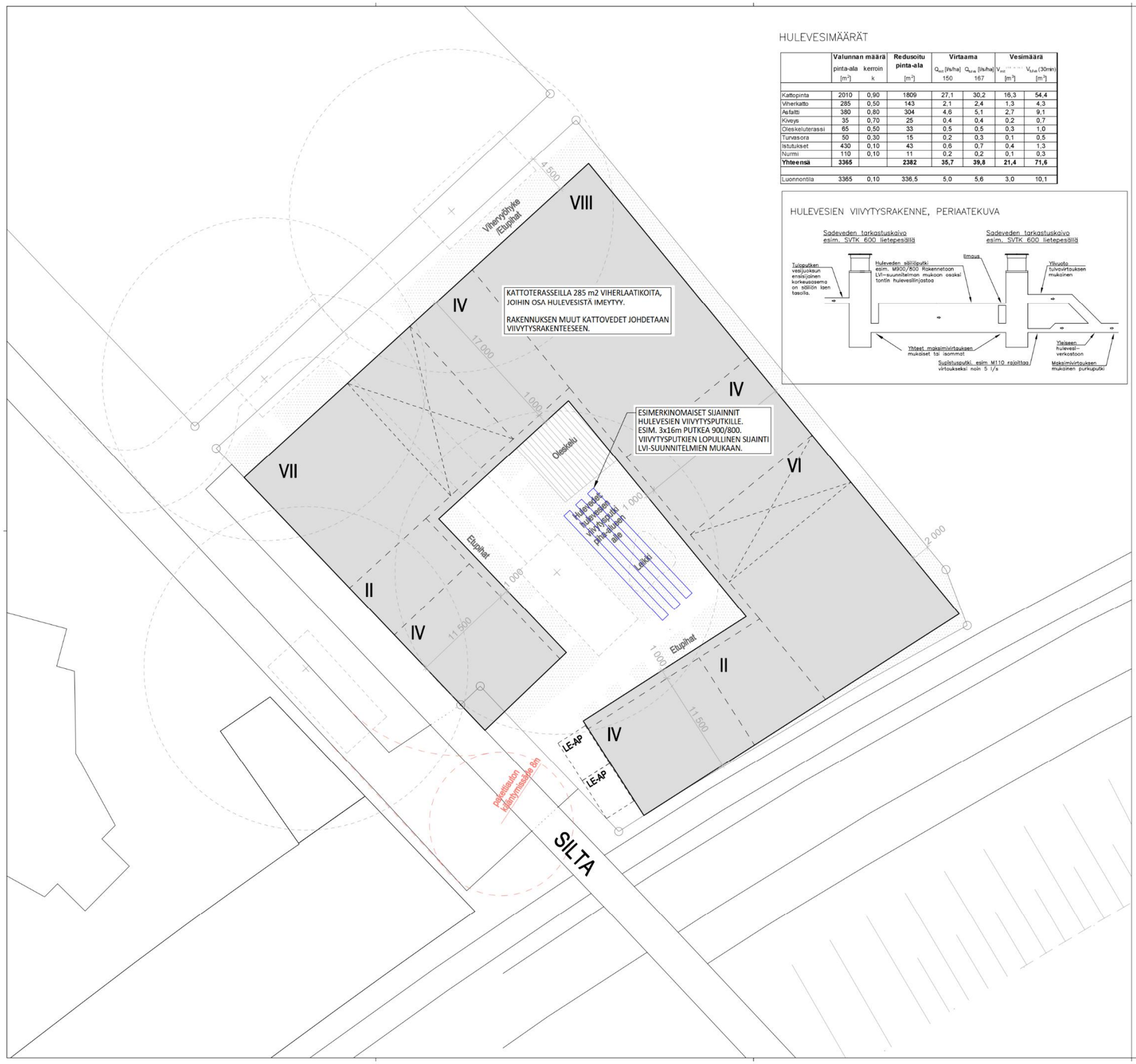


Lundén Architecture Company
OOPEAA OFFICE FOR PERIPHERAL ARCHITECTURE

Pohjapiirros 1 krs. 1:300

Liite 9C:

Viitesuunnitelma, kortteli 23142, “Kolmen kerroksen väkeä” – Hulevesisuunnitelma



HULEVESIMÄÄRÄT

	Valunnan määrä pinta-ala [m²]	kerroin k	Redusoitu pinta-ala [m²]	Virtaama Q_{out} [l/s/ha] 150	$Q_{5 yrs}$ [l/s/ha] 167	Vesimäärä V_{ret} [m³]	$V_{5,0 yr}$ (30min) [m³]
Kattopinta	2010	0,90	1809	27,1	30,2	16,3	54,4
Viherkatto	285	0,50	143	2,1	2,4	1,3	4,3
Asfaltti	380	0,80	304	4,6	5,1	2,7	9,1
Kiveys	35	0,70	25	0,4	0,4	0,2	0,7
Oleskeluterassi	65	0,50	33	0,5	0,5	0,3	1,0
Turvasora	50	0,30	15	0,2	0,3	0,1	0,5
Istutukset	430	0,10	43	0,6	0,7	0,4	1,3
Nurmi	110	0,10	11	0,2	0,2	0,1	0,3
Yhteensä	**3365**		**2382**	**35,7**	**39,8**	**21,4**	**71,6**
Luonnontila	3365	0,10	336,5	5,0	5,6	3,0	10,1

HULEVESIEN VIIVYTYSRAKENNE, PERIAATEKUVA

HULEVESIEN HALLINTA

YLEISTÄ

Tontin hulevesimäärää on pyritty pienentämään käyttämällä piha–alueilla vettä läpäiseviä päällysteitä. Hulevesiä muodostuu pääasiassa rakennusten kattovesistä.

Tontille rakennetaan hulevesien viivytystilavuutta alueen kaavamääräysten mukaisesti. Mikäli vaadittu viivytysmäärä on esimerkiksi 1m3/100m2 läpäisemätöntä pintaa, tontin viivytyskapasiteetin tulee olla noin 24 m3. Viivytys toteutetaan maanalaisissa viivytyssäiliöissä, esim. käyttämällä suuriläpimittaista putkea. Viivytys voidaan toteuttaa käyttämällä esim. 900/800 putkea yhteensä 48 metrin pituudelta.

KATTOVEDET

Rakennusten kattoterasseille järjestetään 285 m2 istutuslaatikoita, joihin osa hulevesistä imeytyy. Loput kattovedet johdetaan syöksytorvia pitkin tontin sisäiseen hulevesijärjestelmään, josta ne ohjataan viivytyksen kautta kaupungin hulevesiviemäriin. Kattovesille rakennetaan kaavamääräysten mukaisesti viivytystilavuutta sisäisen hulevesiverkoston yhteyteen putkikokoa kasvattamalla. Viimeisestä sadevesikaivosta järjestetään ylivuotoputki kaupungin hulevesiverkostoon, josta vedet purkautuvat tilanteessa, jossa tontin sisäinen hulevesien varastointikapasiteetti on ylittynyt.

PIHAVEDET

Osa hulevesiä imeytyy myös maan pintakerroksiin. Loput pihavesistä ohjataan sadevesikaivoihin, joista vedet ohjataan viivytyksen kautta kaupungin hulevesiviemäriin.

TULVAVESIEN HALLINTA

Tulvamitoituksen mukaan (167 l/s/ha, 30 min) tontille muodostuu hulevesiä noin 72 m3. Alueen viivytysrakenteiden täytyttyä (24m3) tulvavedet ohjautuvat kaupungin hulevesiviemäriin ylivuotoputken kautta tai pintavaluntana ympäröiville katualueille. Maanpinnan muotoilu tehdään siten, ettei vesi pääse tulvimaan rakennuksiin.

Tunnus Lukumäärä Muutos Suunn. Tark. Päiväys

Alustava 28.5.2019

Kaup.osa/Kylä: Kivistö	Kortteli/Tila: 23142	Tontti/Yht:
Vaaituksen merkintöjä:		
Referenssivaruneus:	Koordinaatti- ja koord. järjestelmä: N2000, ETRS-GK25	
Referenssitietoverkko: UUDISRAKENNUS	Piirustuksen laji: POHJARAKENNE	Jaoksena no
Referenssikohteen nimi ja osoite: Puu-Kivistö kortteli 23142 01700 Vantaa	Piirustuksen sisältö: HULEVESISUUNNITELMA	Mittakaavat: 1:200
SITOWISE Ilmarintorille 6 02600 Espoo 029 005 9304 www.sitowise.com	Suunn.ala: GEO	Työnumero: RR53319 G01
Suunnittelija: KBe	Tarkastaja: MaSa	Tiedosto: RR53319-G01.dwg
Piirtäjä: KBe	Vast.suunn/hyväksyjä: Markku Savolainen	Päiväys: 28.5.2019

Liite 9D:

Viitesuunnitelma, kortteli 23142, “Kolmen kerroksen väkeä” – Vihertehokkuuslaskelman tuloskortti

Tuloskortti

Kohteen osoite: Timanttikuja

Päivämäärä: 09/05/2019

Lomakkeen täyttäjä ja yritys: Tuuli Tuohikumpu / OOPEAA

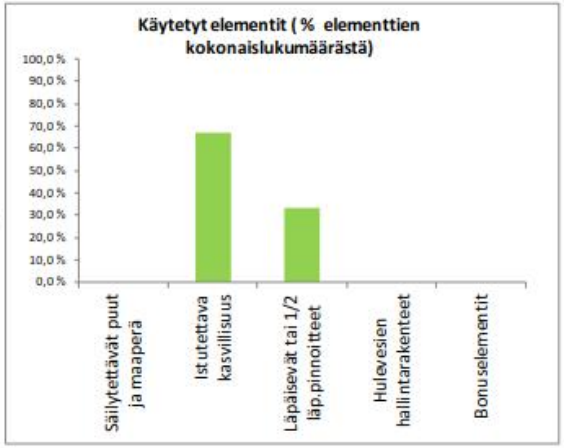
Saavutettu vihertehokkuus
0,8
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,5

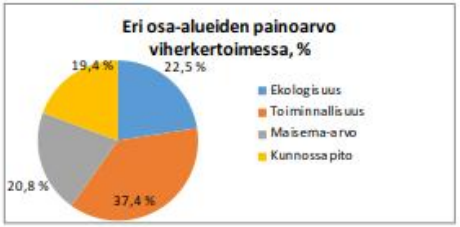
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	0	5
Istutettava kasvillisuus	4	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	0	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	6	25

Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio







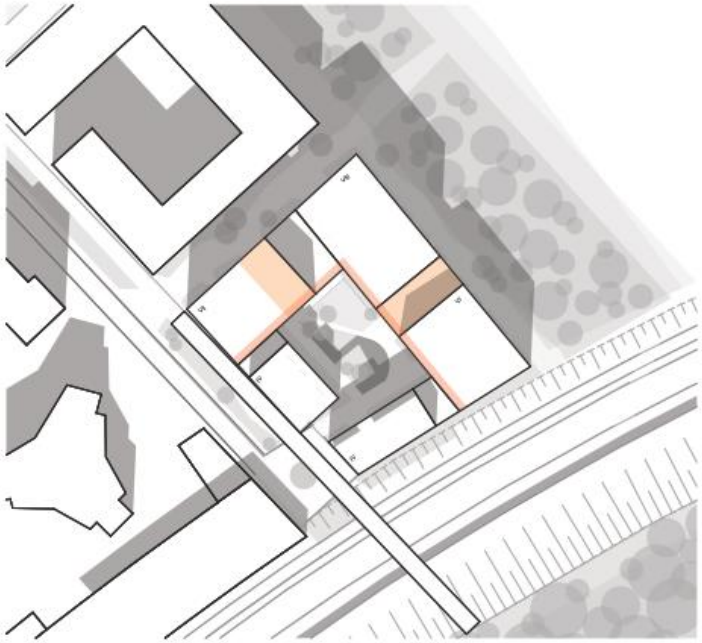
Liite 9E:

Viitesuunnitelma, kortteli 23142, “Kolmen kerroksen väkeä” – Taiteen konsepti

Taiteen konsepti



JULKISIVUTEOS
Taideteos koostuu koko sisäpihan parvekejulkisivun kattavasta väriteoksesta, joka muodostaa arkkitehtuurin kanssa vaikuttavan tilataideteoksen. Arkkitehtuuri ja taideteos muodostavat saumattoman kokonaisuuden. Julkisivulaudoituksen värimaailma vaihtuu liukuvasti sävystä toiseen.

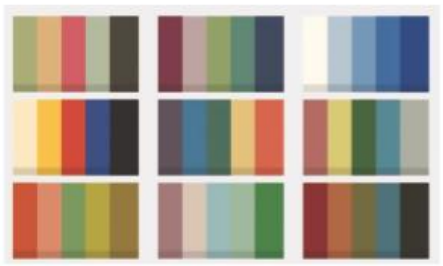


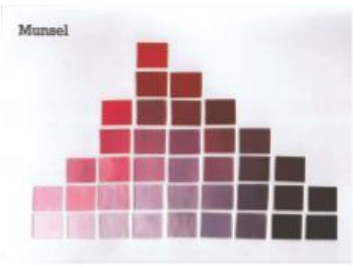
TAITEEN PAIKKA
Taide sijoittuu sisäpihan parvekvyöhykkeen taustalle ja kahteen porttikongiin.





TAITEILIJA ELINÄ FÖRSTI
Referenssikuvia taiteilijan töistä.





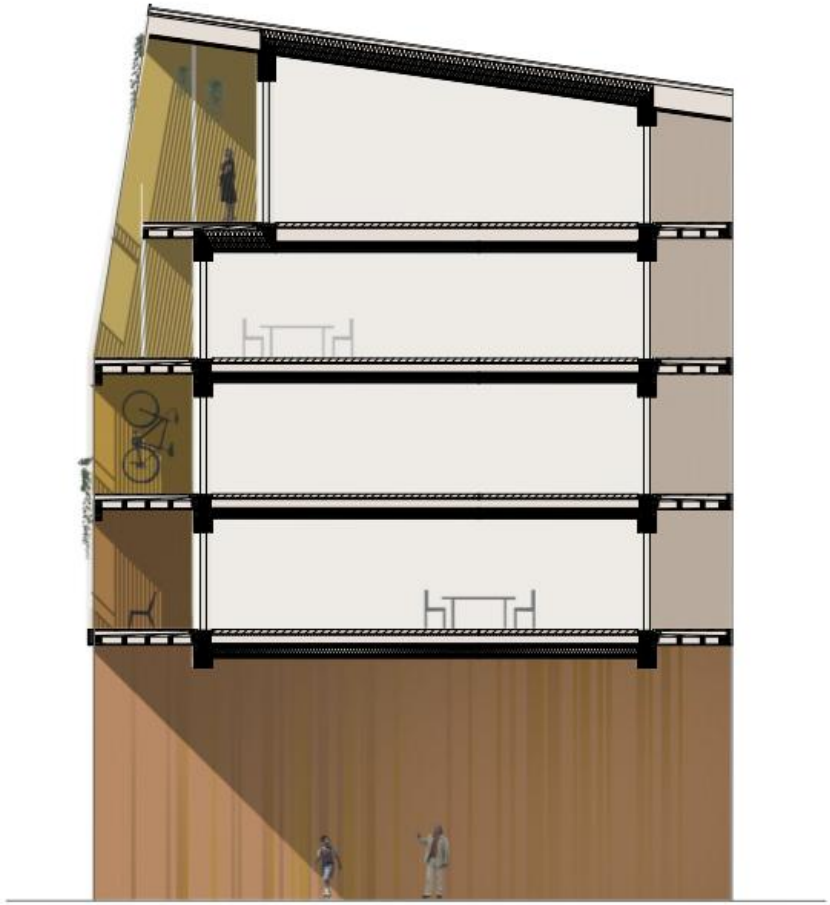
TAITEEN KONSEPTI / REFERENSSIT
Referenssikuvia. Esimerkkejä ja ideakuvia väriliukumista, jotka sijoittuvat parvekkeiden taustalle ja kongeihin. Teos toteutetaan yhteistyössä taiteilijan kanssa.

Lundén Architecture Company
OOPEAA OFFICE FOR PERIPHERAL ARCHITECTURE

Taiteen konsepti



PARVEKKEIDEN TAUSTA
julkisivuotteeseen korostettu lämpimillä sävyillä alueet, jonne taideteos sijoittuu. Värit rytmittävät julkisivua ja jakavat sen osiin kerroksittain, mikä luo inhimillistä mittakaavaa.



PORTTIKONGIT
leikkausotteeseen korostettu lämpimillä sävyillä alueet, jonne taidetta sijoittuu. Porttikongissa havainnollistettu lähinnä teoksen paikka ja mittakaava. Varsinainen teos suunnitellaan yhdessä taiteilijan kanssa.

Lundén Architecture Company
OOPEAA OFFICE FOR PERIPHERAL ARCHITECTURE

Taiteen konsepti

21 § Lausunto Vekkox Oy:n Massaholmin kiviainesaluetta ja maankaatopaikkaa koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta

VD/4630/11.00.03.00/2019
HP/MS/PK/VM/KN

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) pyytää YVA-lain tarkoittamana yhteysviranomaisena Vantaan kaupunginhallituksen lausuntoa Vekkox Oy:n kiviainesaluetta ja maankaatopaikkaa koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta, UUDELY/5564/2019. Lausunnon määräaika on 25.6.2019.
Arviointiohjelma löytyy osoitteesta www.ymparisto.fi/VekkoxMassaholmYVA

Hanke käsittää enimmillään noin 17,6 miljoonan kuutiometrin kiviaineksen oton ja noin 25,6 miljoonan kuutiometrin puhtaan ylijäämämaan läjityksen. Hankkeen tavoitteena on mahdollistaa alueella kiviaineksen ottaminen ja murskaus sekä puhtaiden ylijäämämaiden sijoittaminen pääkaupunkiseudun rakentamisen tarpeita palvellen. Alueelta louhittavat kiviainekset murskataan hankealueella tai viereisellä Senkkerin kiviasemalla, johon hankealue rajoittuu. Alueelle voidaan tuoda murskattavaksi ylijäämälouhetta myös hankealueen ulkopuolelta. Louhetta otetaan vastaan kaikkina päivinä vuorokauden ympäri.

Hankealue käsittää 39 hehtaaria, ja se sijaitsee Vantaalla rajoittuen koillisessa Tuusulan kunnan rajaan. Kulku hankealueelle on Tuusulan puolelta Senkkerin nykyiseltä kiviasemalta. Maakuntakaavassa hankealue on osoitettu alueeksi, jolla sijaitsee merkittäviä kiviainesvaroja, sekä ylijäämämaiden loppusijoitukseen varatuksi alueeksi (EJ3). Vantaan yleiskaavassa 2007 hankealue sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M), jolla sijaitsee määräaikainen maanläjitykseen varattu alue (et) ja lentomeluvyöhyke 3 (LDEN 50-55 dB). Alueella ei ole asemakaavaa, eikä hankkeen toteuttaminen edellytä asemakaavoitusta. Hankealueen kaakkoispuolella noin 400 metrin päässä hankealueen rajalta on asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta (AO).

Alueella olevat **luontotyypit** ovat tavanomaisia talouskäytössä olevia metsiä ja osin ojitettuja, pääosin hakattua kuivaa kallio- ja kangassekametsää. **Kasvisto ja eläimistö** ovat tavanomaista Keski-Uudenmaan sisäosille tyypillistä lajistoa. Alueella ei tiedetä eikä luontoselvityksessä todettu esiintyvän paikallisena erityisesti suojeltavia, rauhoitettuja, uhanalaisia tai harvinaisia kasvi- ja eläinlajeja tai EU:n direktiivi lajeja. Maa-ainesten otto poistaa kaikki luontoarvot hankealueelta. Hankkeen vaikutusten kasvillisuuteen, eliöihin ja luonnon monimuotoisuuteen arvioidaan ulottuvan enintään kilometrin etäisyydelle hankealueesta. Hankkeen vaikutusalueen herkkyys on arvioitu kohtalaiseksi, koska Vantaanjoen Natura-alue sijaitsee noin kilometrin päässä hankealueesta.

Hankealue ei sijaitse luokitetulla pohjavesialueella, eikä alueelta ei ole hydrologisia yhteyksiä pohjavesialueille. Päijännetunneli sijaitsee yli 2 kilometrin etäisyydellä alueen kaakkoispuolella. Suurin osa hankealueen pintavesistä valuu kaakkoon Kesäkylänojan ja Kiilinojan kautta Tuusulanjokeen, joka laskee Vantaanjokeen.

Hanke liittyy vieressä Tuusulan puolella sijaitsevan Senkkerin kiviaseman toimintaan. Kulku hankealueelle tapahtuu Senkkerin kiviaseman kautta. Hankealueella hyödynnetään Senkkerin kiviaseman kalustoa ja tuotevarastoja. Maantie 152 (Kehä IV) linjaus Tuusulanväylältä Hämeenlinnanväylälle on suunniteltu hankealueen luoteisreunaan. Tallinnan rautatietunnelista (Finest Bay Area Development Oy:n rautatietunneli Suomen ja Viron välillä) on käynnissä YVA-menettely. YVA-ohjelmassa on esitetty varikkoaluetta Massaholmin hankealueen itäpuolelle.

Hankealueella tehtävän louhinnan ajoitus ja kesto riippuvat valitusta vaihtoehdosta, kiviaineksen kysynnästä ja viereiseltä Senkkerin kiviasemalta louhittavan kiviaineksen määrästä. Aikaisintaan louhinta voitaisiin aloittaa vuonna 2021. Jos louhinta ulotetaan korkeustasoon +5, kiviainesta riittää hankealueella arviolta 20–50 vuodeksi. Jos ylijäämämaan täyttö toteutetaan laajimman vaihtoehdon mukaisesti, täyttö on valmis arviolta 40–60 vuoden kuluttua hankkeen käynnistämisestä. Täyttö on mahdollista aloittaa matalan oton vaihtoehdossa aikaisintaan noin vuonna 2030. Suunnitelmissa on, että ylijäämämaiden vastaanottoa tapahtuu vuorokauden ympäri.

Hankkeessa arvioidaan 5 eri vaihtoehtoa sekä 0-vaihtoehtoa:
Vaihtoehto 1 (syvä otto ja korkea täyttö)**:** Kiviaineksen otto ulotetaan tasolle +5 eli noin 55-70 metriä nykyisen maanpinnan alapuolelle. Kiviainesta louhitaan noin 17,6 milj. m^3. Ylijäämämaan täyttö toteutetaan korkeana täyttömäkenä, joka ulottuu korkeustasolle +120. Ylijäämälouhetta vastaanotetaan 0-2 milj. tonnia. Täytön kokonaistilavuus on noin 25,6 milj. m^3. Kokonaistilavuus pitää sisällään loppusijoitettavan ylijäämämaan sekä täyttömäen rakenteisiin tarvittavan aineksen.
Vaihtoehto 2 (syvä otto ja matala täyttö): Kiviaineksen otto ulotetaan tasolle +5 eli noin 55-70 metriä nykyisen maanpinnan alapuolelle. Kiviainesta louhitaan noin 17,6 milj. m^3. Ylijäämämaan täyttö toteutetaan matalana täyttömäkenä, joka ulottuu korkeustasolle +80. Ylijäämälouhetta vastaanotetaan 0-2 milj. tonnia. Täytön kokonaistilavuus on noin 14,1 milj. m^3 pitäen sisällään loppusijoitettavan ylijäämämaan sekä täyttömäen rakenteisiin tarvittavan aineksen.
Vaihtoehto 3 (matala otto ja korkea täyttö): Kiviaineksen otto ulotetaan tasolle +42 eli noin 18-33 metriä nykyisen maanpinnan alapuolelle. Kiviainesta louhitaan noin 7,0 milj. m^3. Ylijäämämaan täyttö toteutetaan korkeana täyttömäkenä, joka ulottuu korkeustasolle +120. Ylijäämälouhetta vastaanotetaan 0-2 milj. tonnia. Täytön kokonaistilavuus on noin 15,0 milj. m^3.
Vaihtoehto 4 (matala otto ja matala täyttö): Kiviaineksen otto ulotetaan tasolle +42 eli noin 18-33 metriä nykyisen maanpinnan alapuolelle. Kiviainesta louhitaan noin 7,0 milj. m^3. Ylijäämämaan täyttö toteutetaan matalana täyttömäkenä, joka ulottuu korkeustasolle +80. Ylijäämälouhetta vastaanotetaan 0-2 milj. tonnia. Täytön kokonaistilavuus on noin 10,5 milj. m^3.
Vaihtoehto 5 (matala otto ja teollisuusalue): Kiviaineksen otto ulotetaan tasolle +42 eli noin 18-33 metriä nykyisen maanpinnan alapuolelle. Louhittavan kiviaineksen määrä on yhteensä noin 7,0 milj. m^3. Ylijäämälouhetta vastaanotetaan 0-2 milj. tonnia. Alueen jälkikäyttönä on teollisuus- ja logistiikkatoiminnot noin tasolla +42.
Vaihtoehto 0: Hanketta ei toteuteta, ja hankealue jää metsätalouskäyttöön.

YVA-ohjelmassa on **seuraavat ympäristövaikutukset tunnistettu todennäköisesti merkittäviksi**: Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön, vaikutukset maaperä- ja kallioperään, vaikutukset kasvillisuuteen, eliöihin ja luonnon monimuotoisuuteen, maisemavaikutukset, vaikutukset pinta- ja pohjavesiin, vaikutukset ilmaan ja ilmastoon, liikennevaikutukset, meluvaikutukset, tärinävaikutukset, pölyvaikutukset, vaikutukset ihmisten terveyteen, elinoloihin ja viihtyvyyteen sekä vaikutukset aineelliseen omaisuuteen.

Hankkeessa sovelletaan **IMPERIA-hankkeen mukaista arviointimenetelmää**, jossa vaikutuksen laajuuden ja arviointikohteen arvottamisen kautta määritellään vaikutuksen merkittävyys. Vaikutusten merkittävyyteen vaikuttavat kohteen herkkyys ja muutoksen suuruus.

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 21

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään antaa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle liitteen mukainen lausunto Vekkox Oy:n kiviainesaluetta ja maankaatopaikkaa koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.
Käsittely:
Merkittiin, että maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja täydensi esityksensä loppuu seuraavan kappaleen:

Hankkeen mahdollinen laajuus ja kokonaiskesto huomioon ottaen ympäristövaikutusten arvioinnissa tulee kiinnittää erityistä huomiota pitkän aikavälin vaikutuksiin ja muutoksiin koskien ympäristöä, uhanalaisia lajeja, lähialueen asutusta, muuttuvaa lainsäädäntöä, tekniikkaa ja kiviainesten tarvetta.
Päätös:
Hyväksyttiin muutettu esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:
- Lausunto Vekkox Oy:n Massaholmin kiviainesaluetta ja maankaatopaikkaa koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta
- Lausuntopyyntö Vekkox Oy:n Massaholmin kiviainesaluetta ja maankaatopaikkaa koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta

Täytäntöönpano: Kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
suunnittelija Paula Kankkunen, puh. 050 3023992, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Lausunto Vekkox Oy:n Massaholmin kiviainesaluetta ja maankaatopaikkaa koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) pyytää YVA-lain tarkoittamana yhteysviranomaisena Vantaan kaupunginhallituksen lausuntoa Vekkox Oy:n kiviainesaluetta ja maankaatopaikkaa koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta, UUDELY/5564/2019. Lausunnon määräaika on 25.6.2019.

Hankealue on voimassa olevassa yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), jolla on määräaikainen yhdyskuntateknisen huollon alue (et). Hankealueen eteläpuolelle on varattu jätteenkäsittelyaluetta (EJ).

Uudessa yleiskaavaluonnoksessa, Vantaan yleiskaava 2020 luonnos, hankealue on edelleen esitetty maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M), joka rajautuu eteläpuolelta Tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alueeseen (TT), Yhdyskuntateknisen huollon alueeseen (ET) ja maantie 152 (Kehä 4) linjaukseen. Yleiskaava 2020 luonnoksen yleismääräyksissä on ajoitusmääräys koskien Maantie 152 jatkeen varren uusien työpaikka-alueiden toteuttamista ja laajentamista, mutta määräys ei koske ET-alueita.

Laajempaa aluekokonaisuutta tarkastellessa hankkeen toiminnalle ei ole maankäytöllistä estettä. Vantaan yleiskaava 2020 ehdotuksen valmistelussa hankealueen maankäyttöä voidaan tutkia merkittäväksi yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Hankkeen ympäristövaikutusten arvioinnissa on kuitenkin otettava huomioon laajemman alueen maankäytön toiminnallisesta kokonaisuudesta kasautuvat ympäristövaikutukset, jotta alueelle sijoittuvien toimintojen kokonaisvaikutukset eivät kasvaisi hallitsemattomiksi.

Hankkeen ympäristövaikutusten arvioinnissa tulee perustellusti vertailla hankevaihtoehtojen maisemallisia vaikutuksia siten, että lopputilanteessa toiminnan jäljet näkyvät ympäristössä mahdollisimman vähän.

Hankkeen ympäristövaikutusten arvioinnissa tulee ottaa huomioon eri hankevaihtoehtojen ilmastovaikutukset myös hiilinielun näkökulmasta. Näistä ei ollut mainintaa YVA ohjelmassa.

Hankkeen ympäristövaikutusten arvioinnissa tulee vertailla eri hankevaihtoehtojen vaikutukset Vantaan puolella olevaan tie- ja katuverkkoon.

Hankkeen mahdollinen laajuus ja kokonaiskesto huomioon ottaen ympäristövaikutusten arvioinnissa tulee kiinnittää erityistä huomiota pitkän aikavälin vaikutuksiin ja muutoksiin koskien ympäristöä, uhanalaisia lajeja, lähialueen asutusta, muuttuvaa lainsäädäntöä, tekniikkaa ja kiviainesten tarvetta.

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS

Vantaan kaupunki, Vanda stad
Kirjaamo, Registraturen
PL 1100, PB 1100
01030 Vantaan kaupunki, Vanda stad

Puhelin (vaihde), Telefon 09 83911
kirjaamo[at]vantaa.fi
www.vantaa.fi

Toimiala, Verksamhetsområde
Matkapuhelin, Mobiltelefon
Y-tunnus, FO-nummer 01246109
ID 1721832

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

UUDELY/5564/2019

22.5.2019

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 22.5.2019
Dn:o VD/4630/11.00.03.00/2019

Jakelussa mainitut

Vekkox Oy:n Massaholmin kiviainesaluetta ja maankaatopaikkaa koskeva ympäristövaikutusten arviointiohjelma

Lausuntopyyntö

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualue pyytää jakelussa mainituilta lausuntoa Vekkox Oy:n Massaholmin kiviainesaluetta ja maankaatopaikkaa koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta. Lausunnot tulee toimittaa kuulutuksessa ilmoitettuna aikana, viimeistään **25.6.2019**.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toimii hankkeessa YVA-lain tarkoittamana yhteysviranomaisena. Lisätietoja antaa ylitarkastaja Erika Heikkinen, puh. +358 295 021 142.

Arviointiohjelma ja kuulutus löytyvät osoitteesta:

www.ymparisto.fi/VekkoxMassaholmYVA

Asiakirjoja ei lähetetä paperisena.

Asiakirjan on sähköisesti hyväksynyt tarkastaja Leila Laine.

JAKELU

Vantaan kaupunki, kaupunginhallitus, kirjaamo@Vantaa.fi
Vantaan kaupunki, ympäristökeskus, ymparistotarkastajat@vantaa.fi
Vantaan kaupunki, ympäristöterveys, ymparistoterveys@vantaa.fi
Vantaan kaupunginmuseo, kirjaamo@vantaa.fi
Tuusulan kunta, kunnanhallitus, kirjaamo@tuusula.fi
Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, ympäristönsuojeluviranomainen
Etelä-Suomen aluehallintovirasto, Peruspalvelut, oikeusturva ja luvat, kirjaamo.etela@avi.fi
Etelä-Suomen aluehallintovirasto, ympäristöluvat, ymparistoluvat.etela@avi.fi
Liikenne- ja viestintävirasto Traficom, kirjaamo@traficom.fi
Väylävirasto, kirjaamo@vayla.fi
Museovirasto, museovirasto.kirjaamo@museovirasto.fi
Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, helsinki.kirjaamo@hel.fi
Fingrid Oyj, kirjaamo@fingrid.fi
Pääkaupunkiseudun Vesi Oy, arto.kallio@hsy.fi
Seepsula Oy, karl.sjoblom@seepsula.fi
Suomen Luonnonsuojeluliitto, lausunnot@sll.fi
Uudenmaan liitto, toimisto@uudenmaanliitto.fi

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS
0295 021 000
www.ely-keskus.fi
Y-tunnus 2296962-1
Kirjaamo
PL 36, 00521 Helsinki
kirjaamo.uusimaa@ely-keskus.fi

TIEDOKSI

Vekkox Oy, Elina Sjöblom, sjoblom.elina(at)gmail.com
Sitowise Oy, Timo Huhtinen, timo.huhtinen(at)sitowise.com

Tämä asiakirja UUDELY/5564/2019 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUDELY/5564/2019 har godkänts elektroniskt

Hyväksyjä Laine Leila 22.05.2019 13:37

22 § **Maa-alueen vuokraaminen Havukoskelta HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälle vesihuollon ja siihen liittyvien tukitoimintojen tarpeisiin sekä Koivukylän paineenkorotusaseman maanvuokrasopimuksen päättämisen hyväksyminen**

VD/4656/10.00.02.04.00/2019
HP/AK/AV-P/TMA/LL

Esitetään vuokrattavaksi HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälle noin 321 m^2:n suuruista maa-aluetta Havukoskelta uutta Peltoniemen paineenkorotusasemaa varten. Kohteen vuokra-aika on 1.7.2019–31.12.2039. Vuosivuokra vuonna 2019 on 905,96 euroa, joka sidotaan elinkustannusindeksiin 1.1.2010 tason mukaisesti. Uusi paineenkorotusasema korvaa Koivukylän paineenkorotusaseman, johon kohdistuvaa maanvuokrasopimusta HSY on pyytänyt päätettäväksi.

Espoo, Helsinki, Kauniainen ja Vantaa ovat perustaneet pääkaupunkiseudun kuntien jätehuoltoa ja joukkoliikennettä koskevasta yhteistoiminnasta annetun lain (829/2009) 2 §:ssä tarkoitetun HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY). Kuntayhtymän toiminta käynnistyi 1.1.2010.

Vantaan kaupunginvaltuusto päätti 15.12.2008 § 2 Vantaan vesilaitostoimintojen yhdistämisestä kuntayhtymään ja hyväksyi sopimuksen pääkaupunkiseudun vesi- ja viemärilaitostoimintojen yhdistämisen periaatteista ja edellytyksistä.

Vantaan kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2009 § 10 hyväksyä että, Vantaan, Espoon, Helsingin ja Kauniaisten kaupunkien vesi- ja viemärilaitostoiminnot sekä YTV:n jätehuollon että YTV:n seutu- ja ympäristötiedon tehtävät yhdistetään perustettavaan kuntayhtymään 1.1.2010 alkaen.

Vesihuoltolaitostoimintojen siirto kuntayhtymään toteutettiin valtuustojen hyväksymän pääkaupunkiseudun vesi- ja viemärilaitostoimintojen yhdistämisen periaatteista ja edellytyksistä laaditun periaatesopimuksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuustojen hyväksymässä vesilaitosten yhdistämistä koskeneessa sopimuksessa todetaan maanvuokraukseen liittyen, että puhdistamojen ja muiden rakenteiden maapohjalle maksettava vuokra ja vuokrausehdot määritellään yhtenevin periaattein kaikissa jäsenkunnissa.

HSY:n hallitus päätti 19.11.2010 §149 hyväksyä asiantuntijaryhmän laatimat 15.11.2010 päivätyt maa-alueiden vuokrausperiaatteet, joita noudattaen maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännösten mukaisesti uudet maanvuokrasopimukset tullaan laatimaan.

Vantaan kaupunginhallitus hyväksyi 14.2.2011 § 58 edellä mainitut 15.11.2010 päivätyt asiantuntijaryhmän laatimat maa-alueiden vuokrausperiaatteet.

Asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden tai ilman sitä rakennetun rakennuksen (e=0,5) hintana käytetään 200 €/k-m^2 ja mikäli rakennusoikeutta eikä varsinaista rakennusta ole maan hintana käytetään 10 €/m^2. Elinkustannusindeksiin sidotun (1.1.2010) ja etukäteen maksettavan vuosivuokran määräksi on sovittu 5 % edellä mainituin perustein määräytyvästä kohteen hinnasta. Maanalaisen rakennelman rakennusoikeuden hintana käytetään 100 €/k-m^2.

Maa-alueen vuokraaminen / Peltoniemen paineenkorotusasema Havukoskella:

HSY on ilmoittanut, että uusi Peltoniemen paineenkorotusasema Havukoskella rakennetaan, koska Asolan alueella on havaittu korkeita painetasoja ja painepiirirajan siirrolla saadaan painetasot suunnitellun mukaisiksi. Koivukylän paineenkorotusasema on puolestaan tiloiltaan ahdas ja epäkäytännöllisessä paikassa Kehäradan alla sekä on muutenkin tullut elinkaarensa päähän. Nykyinen Koivukylän paineenkorotusasema on tarkoituksenmukaista korvata uudella Peltoniemen paineenkorotusasemalla.

Peltoniemen uusi paineenkorotusasema Havukoskella on suunniteltu rakennettavaksi liitekartan osoittamalle noin 321 m^2:n suuruiselle Vantaan kaupungin omistaman kiinteistön, kiinteistötunnus 92-74-9903-6 alueelle. Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskus hyväksyy hankkeen rakentamis- ja istutussuunnitelmat. Rakentaminen ja alueen maisemointi tulee toteuttaa kuntatekniikan keskuksen antamien ohjeiden mukaisesti. Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin kuntatekniikan keskus on hyväksynyt suunnitelmat. Sopimuksenmukaisuuden valvojana toimii Vantaan kaupungin Kuntatekniikan keskus.

Alueelle rakennettavan maanalaisen paineenkorotusaseman koko on noin 140 k-m^2 ja maanpäällisen rakennuksen koko noin 16 k-m^2. Alueen rakennusoikeus on 160 k-m^2, eli e=0,5. Näin ollen kohteen hinnaksi muodostuu 1.1.2010 hintatasossa 32 000 € (200 €/ k-m^2), ja viiden prosentin mukaiseksi maanalaisen tilan (100 €/k-m^2) vuosivuokraksi 800 euroa. Elinkustannusindeksillä tarkistettu vuosivuokra vuoden 2019 hintatasossa on 905,96 euroa. Vuokraa peritään 1.7.2019 alkaen.

Maanvuokrasopimusluonnos ja liitekartta kohteesta ovat tämän esityksen liitteinä.

Alue vuokrataan vesihuollon ja siihen liittyvien tukitoimintojen tarpeisiin 1.7.2019 alkaen. Vuokrasopimus päättyy samanaikaisesti kuin aiemmin takautuvasti 1.1.2010 alkaen HSY:lle samaan tarkoitukseen vuokrattujen yhdeksäntoista kohteen vuokrasopimukset, eli 31.12.2039.

Vuokrasopimuksen päättämisen hyväksyminen / Koivukylän paineenkorotusasema:
HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä on 29.4.2019 toimittanut Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asumiseen Koivukylän paineenkorotusaseman tarvitseman maa-alueen vuokrasopimuksen päättämisilmoituksen. Vuokrasopimus päättyy siitä hetkestä lukien, kun uusi Peltoniemen paineenkorotusasema Havukoskella on otettu käyttöön, ja HSY on kustannuksellaan poistanut Koivukylän paineenkorotusaseman vuokra-alueella olevat rakennukset, rakennelmat ja laitteet sekä tasoittanut ja puhdistanut alueen vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti, katselmuksessa 5.4.2019 sovitulla tavalla.

Peltoniemen uusi paineenkorotusasema Havukoskella valmistuu HSY:n arvion mukaan 2020. Vanhan Koivukylän paineenkorotusaseman purku alkaa välittömästi Peltoniemen uuden paineenkorotusaseman valmistumisen ja käyttöönoton jälkeen.

HSY:n ja Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen tulee suorittaa vuokra-alueella loppukatselmus, jossa HSY osoittaa toiminnan päättyneen ja kaupunki hyväksyy vuokra-alueen luovutuksen kaupungin hallintaan.

Vuokrasopimus ja vuokranmaksu päättyy sen kuukauden lopussa, jolloin HSY toimittaa kaupungin laskutukseen kaupungin hyväksymisen vuokra-alueen luovutuksesta kaupungin hallintaan.

Vuokrasopimus ehtoineen on voimassa niin kauan, kunnes alue luovutetaan neuvoteltujen ehtojen mukaisessa kunnossa kaupungin hallintaan ja toiminnan osoitetaan päättyneen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 35

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että

a) Vantaan kaupunki vuokraa HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälle vesihuollon ja siihen liittyvien tukitoimintojen tarpeisiin hyväksyttyjä maa-alueiden vuokrausperiaatteita noudattaen maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännösten mukaisesti noin 321 m^2:n suuruisen maa-alueen kiinteistöstä 92-74-9903-6 Peltoniemen uutta paineenkorotusasemaa varten Havukoskelta. Kohteen vuosivuokra vuonna 2019 on 905,96 euroa, joka sidotaan elinkustannusindeksiin 1.1.2010 tason mukaisesti. Alue vuokrataan 1.7.2019 – 31.12.2039 väliseksi ajaksi.

b) Vantaan kaupunki hyväksyy HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän pyytämän Koivukylän vanhaan paineenkorotusasemaan kohdistuvan maanvuokrasopimuksen päättämisen, esittelyosassa esitetyin ehdoin.

c) valtuutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen – tulosalueen lakimies allekirjoittamaan luovutuskirjan ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja muutoksia.

d) mikäli päätösten mukaista maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.10.2019 mennessä raukeaa tätä maanvuokrausta koskeva päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 22

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) Vantaan kaupunki vuokraa HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälle vesihuollon ja siihen liittyvien tukitoimintojen tarpeisiin hyväksyttyjä maa-alueiden vuokrausperiaatteita noudattaen maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännösten mukaisesti noin 321 m^2:n suuruisen maa-alueen kiinteistöstä 92-74-9903-6 Peltoniemen uutta paineenkorotusasemaa varten Havukoskelta. Kohteen vuosivuokra vuonna 2019 on 905,96 euroa, joka sidotaan elinkustannusindeksiin 1.1.2010 tason mukaisesti. Alue vuokrataan 1.7.2019 – 31.12.2039 väliseksi ajaksi,

b) Vantaan kaupunki hyväksyy HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän pyytämän Koivukylän vanhaan paineenkorotusasemaan kohdistuvan maanvuokrasopimuksen päättämisen, esittelyosassa esitetyin ehdoin,

c) valtuutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen – tulosalueen lakimies allekirjoittamaan luovutuskirjan ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja muutoksia, ja

d) mikäli päätösten mukaista maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.10.2019 mennessä raukeaa tätä maanvuokrausta koskeva päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kartta vuokrattavasta kohteesta
- Maanvuokrasopimusluonnos

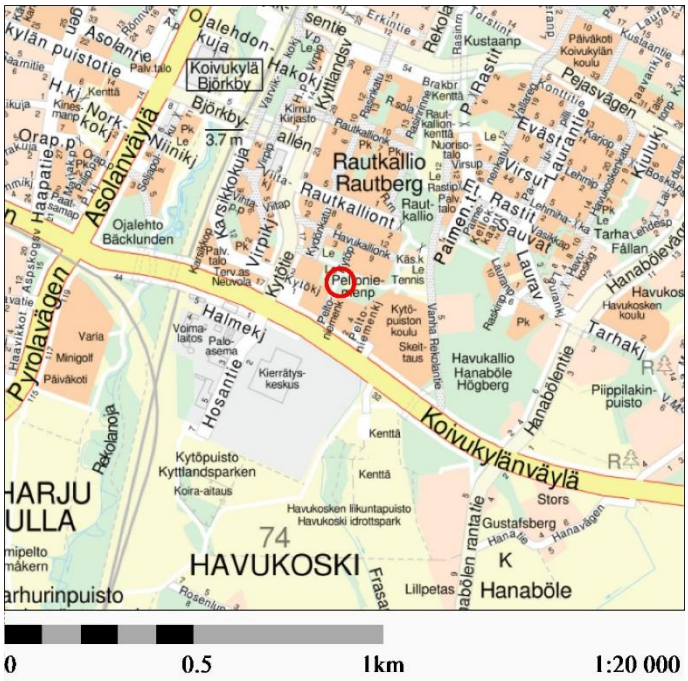
- Vuokrasopimuksen päättämisilmoitus

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 040 708 5329, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

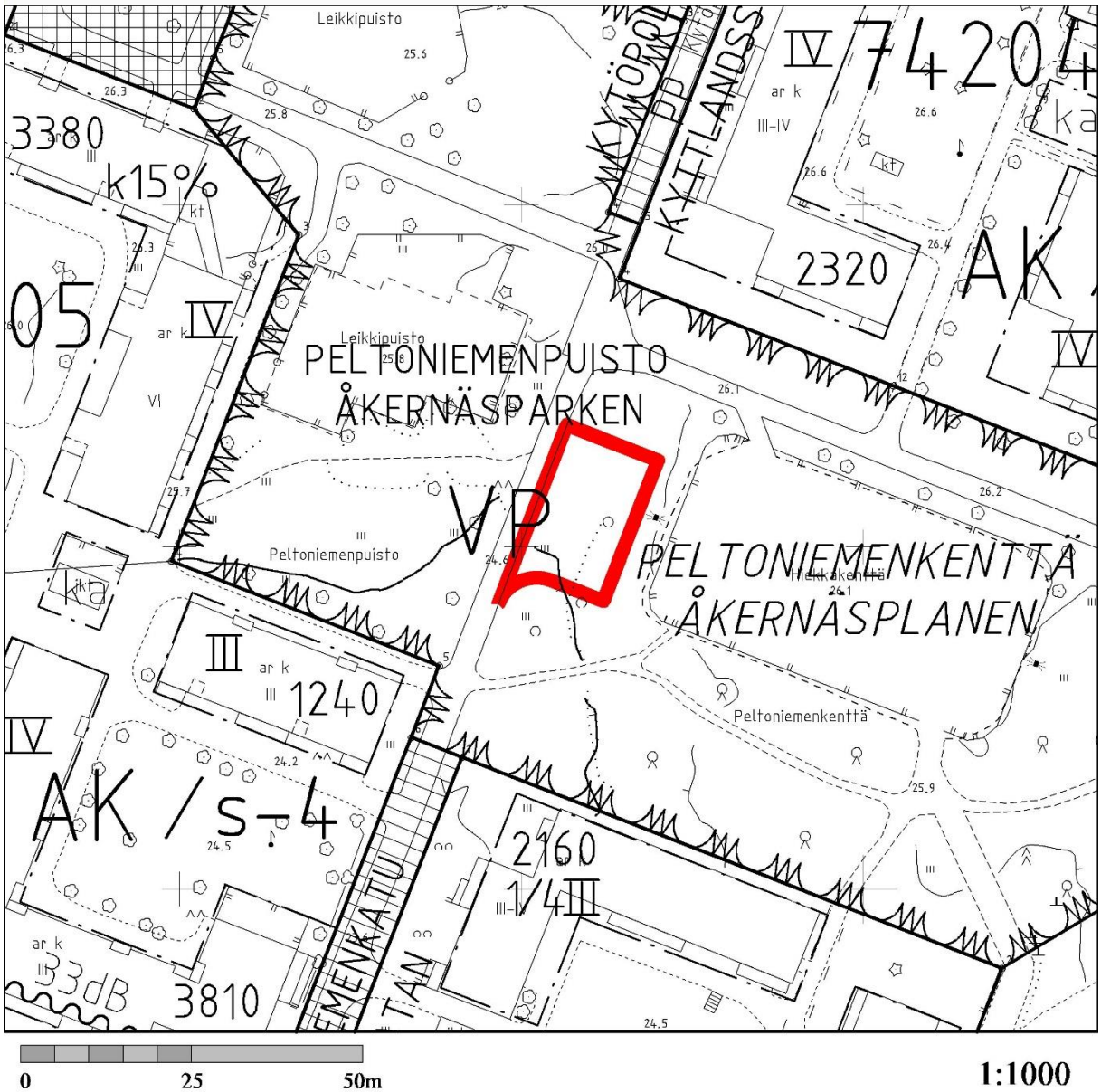


MAANVUOKRAUS /
HSY Vesi

PELTONIEMEN
PAINEENKOROTUSASEMA
(Havukoski)

Kaupunginosa: HAVUKOSKI (74)

n. 321 m^2:n suuruinen maa-alue
kiinteistöstä: 92-74-9903-6



MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja

Vantaan kaupunki (Y:0124610-9)
edustajana: maankäytön ja ympäristön toimiala
Kiinteistöt ja asuminen
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Yhdyshenkilöt:
sopimusneuvottelut, Taina Andersson, puh. 040 708 5329
laskutus, Anne Nikola, puh. 050 302 7552
sähköposti: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Vuokramies

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY (Y: 2274241-9)
Postiosoite: PL 100, 00066 HSY
Puhelin: 09 15 611

Yhteyshenkilö:
Kati Lyytikäinen
email: kati.lyytikainen@hsy.fi
puhelin: 09 1561 3755

Vuokrauksen kohde

Vantaan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 92-74-9901-6 karttaliitteen osoittama noin 321 m^2:n suuruinen maa-alue. (kohde 25)

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Alue vuokrataan maanvuokralain (258/1966) muuta maanvuokraa säätelevän 5. luvun mukaisesti vesihuollon ja siihen liittyvien tukitoimintojen tarpeisiin.

Vuokrasopimuksen ehdot:

1. Vuokra-aika alkaa 1.7.2019 ja päättyy 31.12.2039

2. Vuokran hinnoitteluperusteena on käytetty Vantaan kaupunginhallituksen 14.2.2011 § 58 hyväksymiä asiantuntijaryhmän laatimia HSY:lle vuokrattavien maa-alueiden vuokrausperiaatteita.

   Perusvuosivuokra on 1.1.2010 hintatasossa 800 (kahdeksansataa) euroa vuodessa.

   Edellä mainittu vuotuinen vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä on **1.1.2010** ajankohdan indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokramaksua maksetaan sopimuksenalkamisvuotta seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi tai pienempi kuin perusindeksi, korotetaan tai alennetaan perusvuokramaksua vastaavasti.

   Elinkustannusindeksillä tarkistettu vuoden 2019 kuudelta kuukaudelta perittävä vuokra on **452,98** euroa.

Vuokran maksu suoritetaan vuosittain etukäteen vuokranantajan erikseen toimittamalla laskulla. Maksuaika on 30 pv laskun saapumisesta vuokramiehelle.

Jollei vuokramaksua suoriteta määräaikana, vuokramies on velvollinen maksamaan sille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain mukaisen viivästyskoron.

3. Vuokramies saa rakentaa alueelle vuokranantajan sekä rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymät rakennukset, rakennelmat ja laitteet.

Vuokramies hankkii kustannuksellaan mahdollisesti tarvittavat viranomaisten luvat.

4. Vuokramies on velvollinen sallimaan yhteiskuntaa tai kiinteistöä palvelevien kunnallisteknisten laitteiden, kuten vesi-, viemäri- ja hulevesijohtojen, sähkö- ja tietoliikennekaapeleiden tai muiden vastaavien rakenteiden sijoittamisen vuokra-alueelle, milloin sijoittamista ei voida muulla tavoin tyydyttävästi järjestää kohtuullisin kustannuksin.

Vuokramies on velvollinen sallimaan, että seinään, kattoon, porttiin tai aitaan laitetaan kiinnikkeitä tai tukia yhteiskuntaa tai kiinteistöä palvelevien kunnallisteknisten laitteiden tarpeita varten.

Vuokramiehelle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

5. Vuokra-alueella kasvavia puita ja pensaita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa.

Rakennustyön ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava. Siltä osin kuin rakentamisen yhteydessä joudutaan puustoa ja pensaita tai näihin liittyviä kantoja ja juurakkoja, maa-aineksia, kiviä tms. poistamaan, tulee luvalliseen rakennustyöhön ryhtyvän oikeudenhaltijan vastata edellä mainitun taloudellista arvoa omaamattoman ylijäämämateriaalin asianmukaisesta hävittämisestä omaan lukuunsa ja kustannuksellaan.

Puista ja niiden hoidosta vastaa vuokra-aikana vuokramies. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi vuokramies korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.

Mullan, saven, hiekan tai muiden maalajien vieminen pois vuokra-alueelta on ilman vuokranantajan lupaa kielletty. Aluetta ei myöskään saa käyttää maa-ainesten käsittelyyn eikä varastointiin.

Maa-alueen käytössä vuokramiehen on noudatettava vuokranantajan antamia ohjeita ja määräyksiä.

6. Vuokramiehen tulee pitää vuokra-alue ja sen välittömässä läheisyydessä oleva ympäristö sekä rakennukset, rakennelmat ja laitteet hyvässä ja siistissä kunnossa. Vuokramies huolehtii järjestyksen valvomisesta vuokra-alueella.

Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita ei saa ilman vuokranantajan suostumusta käyttää muuhun kuin kaavan tai tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä vuokra-alueella saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin häiritsee kohtuuttomasti ympäristöä.

7. Alue vuokrataan sopimuksen alkamisajankohdan mukaisessa kunnossa.

8. Vuokramiehen tulee hakea vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi erityisen oikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti. Vuokramies antaa tällä sopimuksella vuokranantajalle valtuutuksen hakea puolestaan mainittua kirjaamista hakijan lukuun ja kustannuksella.

9. Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.

Vuokramiehellä on kuitenkin oikeus vuokranantajaa enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten tai rakennelmien omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Uuden vuokramiehen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti. Vuokramiehen tulee välittömästi siirron tapahduttua toimittaa vuokranantajalle jäljennös saannon perusteena olevasta asiakirjasta, sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti vuokranantajalle maanvuokran uusi laskutusosoite. Entinen vuokramies vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan, ja lisäksi sen jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokramiehen nimiin.

10. Vuokrasopimuksen päättyessä on vuokramiehen kustannuksellaan poistettava alueella olevat rakennukset, rakennelmat ja laitteet sekä tasoitettava ja puhdistettava alue sopimushetken alkamisajankohtaan vastaavaan kuntoon. Mikäli, vuokramies ei ole suorittanut em. toimenpiteitä voi vuokranantaja suorittaa ne vuokralaisen kustannuksella.

11. Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokramiehelle hyvissä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja joissa vuokramiehen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava vuokranantajan määräämässä ajassa.

12. Lisäksi osapuolet ovat sopineet seuraavaa:
Vuokramies on vastuussa mahdollisesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta, joka on tapahtunut sinä aikana, jolloin alue on ollut vuokramiehen hallinnassa.

Jos vuokraoikeus siirretään, tulee vuokramiehen antaa uudelle vuokramiehelle käytettävissään olevat tiedot tontin maaperän pilaantumisesta.

Vuokramies on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokramiehen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokramiehen hallinnan aikana pilaantunut, vuokramies on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle.

Vuokramies on velvollinen kustannuksellaan poistamaan vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat sekä siivoamaan vuokra-alueen.

Mikäli vuokra-alue asemakaavasta johtuen muuttuu, on vuokranantajalla oikeus tarkistaa vuokra-alueen rajaus kaavan mukaiseksi.

Vuokramiehellä on oikeus luopua vuokra-alueen tai sen osan käyttöoikeudesta ennen vuokrakauden päättymistä erikseen sovittavan aikataulun mukaisesti. Luopumisen vaikutuksesta vuokran suuruuteen neuvotellaan vuokramiehen ja vuokranantajan kesken erikseen.

Mikäli vuokranantaja tarvitsee osia vuokra-alueesta käyttöönsä siten, että käyttö ei vaikeuta alueen käyttöä vesihuollon tarpeisiin, niin alueen käytöstä voidaan sopia tapauskohtaisesti vuokramiehen kanssa.

Mikäli vuokra-alueella olevia rakenteita joudutaan asemakaavan muutoksesta johtuen siirtämään, vastaa kaavamuutoksen toimeenpanija siirrosta aiheutuvista kustannuksista. Vuokramies osallistuu siirtokustannuksiin saamansa hyödyn mukaisesti (ikähyvitys).

Tämä vuokrasopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen xxxxkuun xx päivänä 2019 pöytäkirjan xx §:n kohdalla tekemään päätökseen.

Tätä sopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokramiehelle.

ALLEKIRJOITUKSET

Vantaalla XX.X.2019

VANTAAN KAUPUNGIN PUOLESTA

_____

lakimies

HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT -KUNTAYHTYMÄ (HSY)

_____

Mikko Lindholm
vt. tulosaluejohtaja

326/00.01.015.0150/2017

HSY
PL 100,00066 HSY

Vuokrasopimuksen päättämisilmoitus
29.4.2019

Vantaan kaupunki
Kirjaamo

Maanvuokrasopimuksen päättäminen

HSY haluaa päättää kiinteistön RN:o 92-421-5-85, noin 80 m^2 suuruisen määräalan maanvuokrasopimuksen, joka on allekirjoitettu 16.5.2011. Vuokrasopimus koskee Koivukylän paineenkorotusasemaa, sopimus nro 36/2013.

Vuokra-ajaksi on sovittu 1.1.2010-31.12.2039

Vuokrasopimuksemme 12 kohdan mukaisesti "Vuokramiehellä on oikeus luopua vuokra-alueen tai sen osan käyttöoikeudesta ennen vuokrakauden päättymistä erikseen sovittavan aikataulun mukaisesti."

HSY toivoo, että Koivukylän paineenkorotusaseman vuokrasopimus lakkaa, kun uusi Peltoniemen paineenkorotusasema, kiinteistötunnus 92-74-9903-6, on otettu käyttöön (vuonna 2020) ja Koivukylän paineenkorotusasema on purettu vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti ja katselmuksessa 5.4.2019 sovitulla tavalla.

Peltoniemen paineenkorotusasema on välttämätöntä rakentaa korvaamaan Koivukylän paineenkorotusasema, koska Asolan alueella on havaittu korkeita painetasoja ja painepiirirajan siirrolla saadaan painetasot suunnitellun mukaisiksi. Lisäksi vanha paineenkorotusasema on tiloiltaan ahdas, epäkäytännöllisessä paikassa Kehäradan alla ja se on muutenkin tullut elinkaarensa päähän.

Lisätietoja antaa projektipäällikkö Toni Lehto, puh. 09 1561 2184, 040-532 5811, toni.lehto(at)hsy.fi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Tukipalvelut

[redacted]

Mikko Lindholm
vt. tulosaluejohtaja

LIITE: Kaupunginhallitus 17.06.2019 / 22 §

23 § Asemakaavamuutos 002288 ja tonttijako, 81 Korso, 87 Vierumäki, 88 Vallinoja / Lehmustontie

VD/9438/10.02.04.00/2015
HP/TLA/VKA/MJA/MKU/HY-L

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Lehmustontien luoteispuolella sijaitsevan Naakkamäen pientaloalueen täydennysrakentaminen voimassa olevan yleiskaavan ratkaisuun perustuen sekä kaupungin omistaman maaomaisuuden hyödyntäminen monipuolisen asuntotarjonnan turvaamiseksi. Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus muutoksen jälkeen on yhteensä 39 289 kem^2. Alueen merkittävät luontoarvot turvataan kaavassa.

Asemakaavan muutos koskee katualuetta kaupunginosassa 81 Korso, kortteleita 87001 - 87002 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 87 Vierumäki ja kortteleita 88026 – 88038 sekä katu-, virkistys- ja luonnonsuojelualueita kaupunginosassa 88 Vallinoja.

Kumoutuvassa MRL asemakaavassa (vanha rakennuskaava Korso 1) muutos koskee kortteleita 1308 -1309 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 81 Korso, osaa korttelista 1231a -1231b sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 87 Vierumäki, kortteleita 1109, 1111-1113, 1117, M1025, 1026, 1128, 1130, osaa kortteleista 1107, 1110, 1118, 1125-1127, 1231a, 1307 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 88 Vallinoja. Kumoutuvassa 001610 -rakennuskaavan muutoksessa muutos koskee osaa korttelista 1110 kaupunginosassa 87 Vallinoja. Kumoutuvasta asemakaavasta 810200 muutos koskee katualuetta kaupunginosassa 81 Korso.

Tonttijako koskee kortteleita 87001- 87002, kaupunginosassa 87 Vierumäki ja kortteleita 88026-88038, kaupunginosassa 88 Vallinoja.

Alue sijaitsee Korson, Vierumäen ja Vallinojan kaupunginosissa. Kaakossa alue rajautuu Lehmustontiehen, koillisessa Kirvisenkujaan, Kirvisenpolkuun ja Tussinkosken luonnossuojelualueen ulkorajoihin. Luoteessa aluetta rajaa Naakkatien eteläpuolen tontit ja lounaassa Korppipuiston ulkorajat. Korson keskustaan on suunnittelualueelta matkaa noin 2 km.

Kaavan hakija
Asemakaavamuutoksen hakijana on Vantaan kaupungin yrityspalvelut.

Maanomistus
Suunnittelualueen omistaa pääosin Vantaan kaupunki, minkä lisäksi alueella on yksityistä maanomistusta. Suunnittelualueeseen kuuluu Uudenmaan ELY-keskuksen ja Tuusulan kunnan omistamia maa-alueita (osia Lehmustontiestä).

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty pientaloalueeksi (A3), virkistysalueeksi (VL), liikennealueeksi (L), luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeäksi alueeksi (luo) ja luonnonsuojelualueeksi (SL).

Alue sijoittuu voimassa olevan yleiskaavan mukaisille Lden 50–55 dB ja Lden 55–60 dB lentomeluvyöhykkeille. Muutosalueella on ohjeellisia ulkoilureittejä. Jätevesitunneli alittaa suunnittelualueen. Muutosalue sijaitsee Korson keskustatoimintojen läheisyydessä.

Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Lehmustontien luoteispuolella sijaitsevan Naakkamäen asuinalueen täydennysrakentaminen. Asemakaavamuutos perustuu voimassaolevaan yleiskaavaan, jossa kaavamuutosalueen täydennettäväksi osoitettu alue on merkitty pientaloalueeksi (A3). Asemakaavamuutosalueella on pääosin voimassa MRL asemakaava (vanha Korso 1 rakennuskaava) vuodelta 1959, joka on kaavamuutosalueella suurilta osin toteutumaton ja toteutuskelvoton.

Asemakaavamuutoksella täydennetään jo rakennettua pientaloaluetta Lehmustontien varteen sijoittuvilla asuinrakennusten korttelialueilla (A), uuden Korkinmäentien varren asuinpientalojen korttelialueilla (AP) sekä alueen sisään jäävillä erillispientalojen korttelialueilla (AO). Päiväkodille osoitetaan paikka nykyisen Korppipuiston alueelta. Liikenne täydennettävälle alueelle järjestetään uuden rakennettavan Korkinmäentien ja aluetta kiertävän uuden Kiurunkierron kautta. Kulku Naakkamäen pohjoispuoliselle pientaloalueelle osoitetaan Korkinmäentien kautta, osan nykyisestä Naakkakujasta muuttuessa kevyen liikenteen reitiksi. Asemakaavamuutoksessa huomioidaan muutosalueella sijaitsevat arvokkaat luontoalueet, ekologiset käytävät sekä seudulliset virkistysreitit. Suojeltaviksi merkitään Tussinkosken alue sekä Lehmuston tilan rakennuksia.

Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus muutoksen jälkeen on yhteensä 39 289 kem², josta 37289 kem² on asumiselle. MRL asemakaavaan (vanha Korso 1 rakennuskaava) verrattuna koko kaavamuutosalueen rakennusoikeus alueella vähenee 4321 kem², kun rakennuskaavan toteutumattomia osia muutetaan viheralueiksi ja luonnonsuojelualueeksi. Verrattuna vanhan rakennuskaavan toteutuneiden osien rakennuskaavan mukaiseen rakennusoikeuteen asumiselle tarkoitettu rakennusoikeus lisääntyy kaavamuutosalueella 29269 kem²:llä.

Kaavamuutoksessa osoitetusta kerrosalasta 6971 kem² sijoittuu asuinrakennusten korttelialueille A, tehokkuudeltaan e= 0,30. Asuinpientalojen korttelialueille AP, tehokkuudeltaan e=0,25, sijoittuu 5548 kem². Kerrosalasta 24 551 kem² sijoittuu erillispientalojen korttelialueille AO, tehokkuudeltaan e=0,25. Erillispientalojen korttelialueet tuottavat noin 55 uutta erillispientalon rakennuspaikkaa. A ja AP -korttelialueet sijoittuvat kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistamalle tai kaavamuutoksen yhteydessä kaupungin omistukseen siirtyvälle maalle. Erillispientalojen rakennuspaikoista 30 sijaitsee kaupungin omistamalla maalla. Suurin sallittu kerroskorkeus koko alueella on kaksi.

Muutoksen yhteydessä Korson ja Vallinojan välinen kaupunginosien raja siirretään Lehmustontielle. Kaavassa huomioidaan asemakaavamuutosalueen sijoittuminen voimassa olevan yleiskaavan mukaisille Lden 50–55 dB ja Lden 55–60 dB lentomeluvyöhykkeille.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 7.2.2018 ja päivitetty 14.9.2018 ja 7.11.2018.

MRL 62 §:n ja MRA 30§:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on kuulutettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille, joiden postialue on muu kuin Vantaa sekä suurien kiinteistöjen maanomistajille (9 kpl) ja viranomaisille. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 15 kappaletta.

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

Kaavatyö kohdistuu pääosin Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta toteuttamiskelpoista asuntokerrosalaa (29 489 k-m², n. 400 asuntoa) sekä pientalojen rakennuspaikkoja (55 kpl).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimuksia (2 kpl).

Muutoskustannuksia ei peritä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002288 sekä tonttijakoehdotus, 81 Korso, 87 Vierumäki ja 88 Vallinoja / Lehmustontie.
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Sveta Silvennoinen-Hiisku esitti asian palauttamista valmisteluun. Jäsen Hanna Valtanen kannatti palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: He, jotka kannattavat jäsen Silvennoinen-Hiiskun esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 3 jaa-ääntä (Mäkelä, Silvennoinen-Hiisku, Valtanen) ja 14 ei-ääntä (Eklund, Forsberg, Kivimäki, Kurki, Kärki, Lehmuskallio, Lind, Merelä, Romppainen, Pajula, Räsänen, Vanhanen, Halonen, Ala-Kapee-Hakulinen). Asian käsittelyä jatkettiin.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002288 sekä tonttijakoehdotus, 81 Korso, 87 Vierumäki ja 88 Vallinoja / Lehmustontie.
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja täydensi esitystään seuraavasti:
Lähivirkistysalueen kaavamerkintään VL lisätään määräys: Ekologisten yhteyksien säilyminen on huomioitava.
Lisätään kaavamääräys kasvullisten aitojen maksimikorkeudesta koko kaavamuutosalueelle: Tonttien välisten kasvullisten aitojen maksimikorkeus on 1,6 metriä.
Lisätään kaavakarttaan tonttijako kortteliin 88030.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen teki seuraavan muutosesityksen: VL-alueelle lisätään kaavamääräys "Lähivirkistysalue, jonka nykyinen puusto säilytetään pääosin luonnonmukaisessa kehityksessä.” Jäsen Sveta Silvennoinen-Hiisku kannatti esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu muutosesitys ja tiedusteli, löytyykö yksimielisyyttä. Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesitykset: he, jotka kannattavat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat jäsen Valtasen esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 14 jaa-ääntä (Eklund, Forsberg, Kivimäki, Kurki, Kärki, Lehmuskallio, Heinänen, Merelä, Nguyen, Päärni, Räsänen, Vanhanen, Halonen, Ala-Kapee-Hakulinen) ja 3 ei-ääntä (Spets, Silvennoinen-Hiisku, Valtanen). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.
Päätös:
Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys siten täydennettynä, että kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtiin seuraavat lisäykset:
Lähivirkistysalueen kaavamerkintään VL lisättiin määräys: Ekologisten yhteyksien säilyminen on huomioitava.
Lisättiin kaavamääräys kasvullisten aitojen maksimikorkeudesta koko kaavamuutosalueelle: Tonttien välisten kasvullisten aitojen maksimikorkeus on 1,6 metriä.
Lisättiin kaavakarttaan tonttijako kortteliin 88030.

———

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002288 sekä tonttijakoehdotus, 81 Korso, 87 Vierumäki ja 88 Vallinoja / Lehmustontie, ja
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Asian käsittelyn aikana kaupunginhallitus muutti päätösesitystä lisäämällä uuden kohdan a) *lisätä asemakaavamuutosehdotuksen lähivirkistysalueen kaavamerkintään VL määräys, jolla nykyinen puusto säilytetään pääosin luonnonmukaisessa kehityksessä*.
Päätös:
Päätettiin

a) lisätä asemakaavamuutosehdotuksen lähivirkistysalueen kaavamerkintään VL määräys, jolla nykyinen puusto säilytetään pääosin luonnonmukaisessa kehityksessä,
b) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002288 sekä tonttijakoehdotus, 81 Korso, 87 Vierumäki ja 88 Vallinoja / Lehmustontie, ja
c) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 17.6.2019

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 7507339, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
asemakaava-arkkitehti Mari Jaakonaho, puh. 050 302 9411, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002288 LEHMUSTONTIE

81 KORSO, 87 VIERUMÄKI, 88 VALLINOJA



Näkymä Kiurunkierron varrelta, viitesuunnitelmaluonnos, J. Masjagutova, Vantaan kaupunki

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 17.6.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002288. Kaavoitus on tullut vireille 7.2.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kaupunginosa 81, Korso

Katualue.

Kaupunginosa 87, Vierumäki

Korttelit 87001 - 87002 sekä katu- ja virkistysalueet.

Kaupunginosa 88, Vallinoja

Korttelit 88026 - 88038 sekä katu-, virkistys- ja luonnonsuojelualueet.

Kumoutuvat MRL asemakaavasta (vanha rakennuskaava Korso1):

Korttelit 1308 -1309 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 81, Korso.

Osa korttelia 1231a- 1231b sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 87, Vierumäki.

Korttelit 1109, 1111-1113, 1117, M1025, 1026, 1128, 1130, osaa kortteleista 1107, 1110, 1118, 1125-1127, 1231a, 1307 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 88, Vallinoja.

Kumoutuvat 001610 -rakennuskaavan muutoksesta:

Osa korttelia 1110, kaupunginosassa 87, Vallinoja

Kumoutuvat asemakaavasta 810200:

Katualue kaupunginosassa 81, Korso

Tonttijako:
Kaupunginosa 87, Vierumäki
Korttelit 87001-87002.

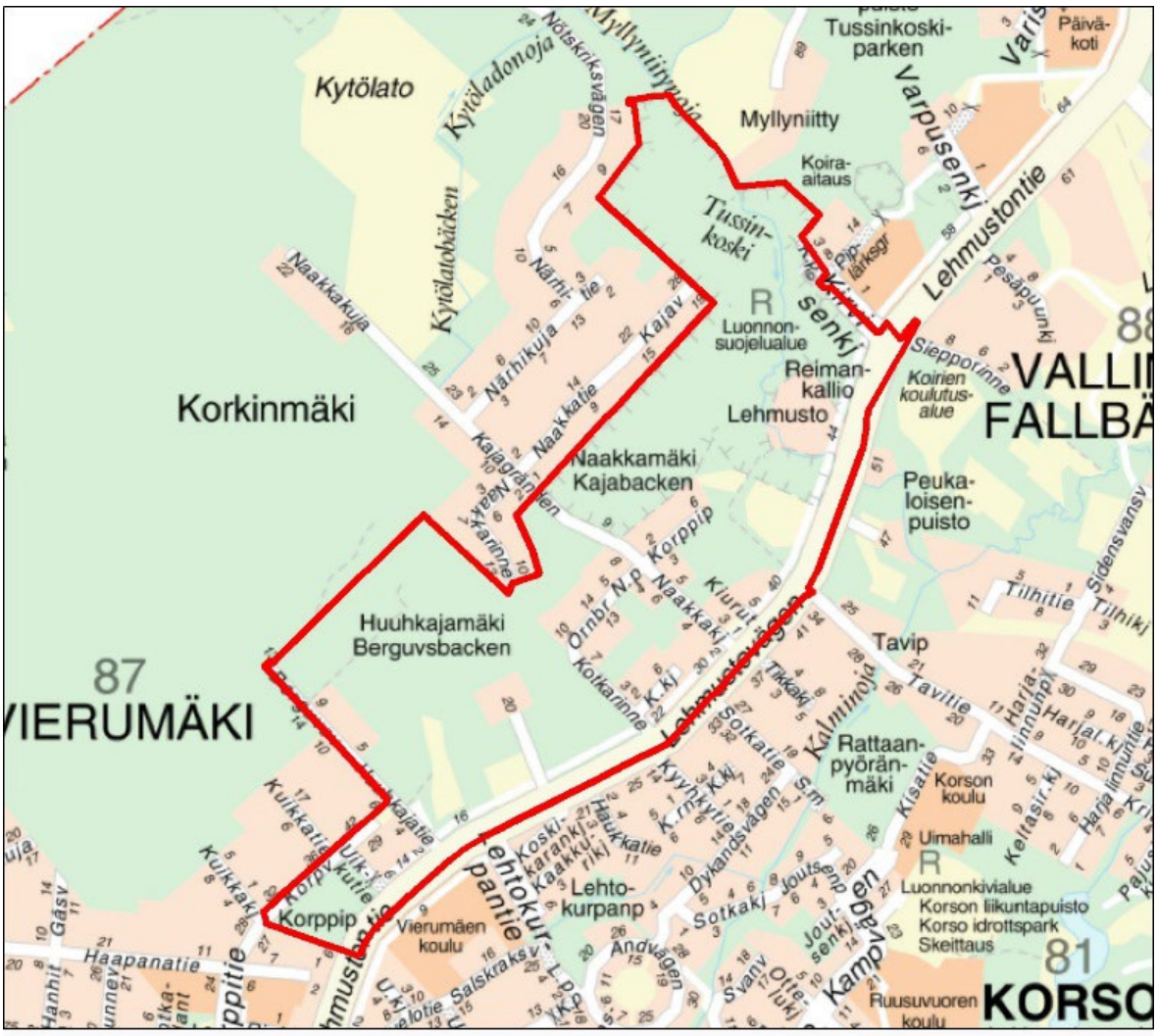
Kaupunginosa 88, Vallinoja
Korttelit 88026-88038.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Lehmustontien luoteispuolella sijaitsevan Naakkamäen pientaloalueen täydennysrakentaminen voimassa olevan yleiskaavan ratkaisuun perustuen sekä kaupungin omistaman maaomaisuuden hyödyntäminen monipuolisen asuntotarjonnan turvaamiseksi. Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus muutoksen jälkeen on yhteensä 39 289 kem². Alueen merkittävät luontoarvot turvataan kaavassa.

Kaavan laatijat:

Mari Jaakonaho, asemakaavasuunnittelija (1.9.2018 alkaen), Vantaan kaupunki; puh. 050 302 9411
Mikel Aizpuru, kaavasuunnittelija (24.06.2018 asti), Vantaan kaupunki; puh. 050 302 9410.
Vesa Karisalo, aluearkkitehti, Vantaan kaupunki; puh. 040 750 7339
etunimi.sukunimi@vantaa.fi

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava, punaisella ylläolevassa kartassa rajattu alue sijaitsee Korson, Vierumäen ja Vallinojan kaupunginosissa. Kaakossa alue rajautuu Lehmustontiehen, koillisessa Kirvisenkujaan, Kirvisenpolkuun ja Tussinkosken luonnossuojelualueen ulkorajoihin. Luoteessa aluetta rajaa Naakkatien eteläpuolen tontit ja lounaassa Korppipuiston ulkorajat. Korson keskustaan on suunnittelualueelta matkaa noin 2 km.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut asemakaavamuutosta. Kaavamuutoshakemus on päivätty 29.10. 2015 ja kirjattu saapuneeksi 3.11.2015.
- Kaavoitus tuli vireille 7.2.2018. Oas päivitettiin 14.9.2018 sekä 7.11.2018. Päivityksissä rajausta muutettiin ja sisältöä tarkennettiin.
- Mielipiteet OAS:ista pyydettiin 7.3.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 15 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 14.2.2018.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 5
2. Lähtökohdat 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
2.2 Suunnittelutilanne 20
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 23
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 23
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 23
3.4. Asemakaavan tavoitteet 25
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 26
4. Asemakaavan kuvaus 27
4.1 Kaavan rakenne 29
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 29
4.3 Aluevaraukset 30
4.4 Kaavan vaikutukset 32
4.5 Nimistö 38
5. Asemakaavan toteutus 39
6. Kaavatyöhön osallistuneet 39
7. Asemakaavan seurantalomake 40
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 42

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Lehmuston tila: Eskola, Vaari 2018

Vantaan modernin rakennuskulttuurin päivitysinventointi 2014-2019, Vantaan kaupunginmuseo

Selvitys Vantaan ekologisista yhteyksistä, Vantaan Kaupunki, Ympäristökeskus, Anna Ojala, 2018.

Vantaan lahokaviosammalkartoitus, Vantaan Kaupunki, Ympäristökeskus, Olli Manninen 2017, tietoja myös 2016.

Jalkanen, J., Moilanen, A. & Toivonen, T. 2018: Uudenmaan ekologiset verkostot Zonation-analyysien perusteella. Uudenmaanliiton julkaisuja E 194/2018. Helsingin yliopisto & Uudenmaan liitto. https://www.uudenmaanliitto.fi/files/21415/Uudenmaan_ekologiset_verkostot_E194-2018).pdf

Vantaan virtavesiselvitys, 2010-2011, Vantaan kaupunki, Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö, Ympäristökeskus, Aki Janatuinen.

Päätös luonnonsuojelualueen perustamisesta, UUDELY 8688/2017, Uudenmaan ELY-keskus, 2017.

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Lehmustontien luoteispuolella sijaitsevan Naakkamäen asuinalueen täydennysrakentaminen. Asemakaavamuutos perustuu voimassaolevaan yleiskaavaan, jossa kaavamuutosalueen täydennettäväksi osoitettu alue on merkitty pientaloalueeksi (A3). Asemakaavamuutosalueella on pääosin voimassa MRL asemakaava (vanha Korso 1 rakennuskaava) vuodelta 1959, joka on kaavamuutosalueella suurilta osin toteutumaton ja toteutuskelvoton.

Asemakaavamuutoksella täydennetään jo rakennettua pientaloaluetta Lehmustontien varteen sijoittuvilla asuinrakennusten korttelialueilla (A), uuden Korkinmäentien varren asuinpientalojen korttelialueilla (AP) sekä alueen sisään jäävillä erillispientalojen korttelialueilla (AO). Päiväkodille osoitetaan paikka nykyisen Korppipuiston alueelta. Liikenne täydennettävälle alueelle järjestetään uuden rakennettavan Korkinmäentien ja aluetta kiertävän uuden Kiurunkierron kautta. Kulku Naakkamäen pohjoispuoliselle pientaloalueelle osoitetaan Korkinmäentien kautta, osan nykyisestä Naakkakujasta muuttuessa kevyen liikenteen reitiksi. Asemakaavamuutoksessa huomioidaan muutosalueella sijaitsevat arvokkaat luontoalueet, ekologiset käytävät sekä seudulliset virkistysreitit. Suojeltaviksi merkitään Tussinkosken alue sekä Lehmuston tilan rakennuksia.

Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus muutoksen jälkeen on yhteensä 39 289 kem², josta 37289 kem² on asumiselle. MRL asemakaavaan (vanha Korso 1 rakennuskaava) verrattuna koko kaavamuutosalueen rakennusoikeus alueella vähenee 4321 kem², kun rakennuskaavan toteutumattomia osia muutetaan viheralueiksi ja luonnonsuojelualueeksi. Verrattuna vanhan rakennuskaavan toteutuneiden osien rakennuskaavan mukaiseen rakennusoikeuteen asumiselle tarkoitettu rakennusoikeus lisääntyy kaavamuutosalueella 29 269 kem²:llä.

Kaavamuutoksessa osoitetusta kerrosalasta 6971 kem² sijoittuu asuinrakennusten korttelialueille A, tehokkuudeltaan e= 0,30. Asuinpientalojen korttelialueille AP, tehokkuudeltaan e=0,25, sijoittuu 5548 kem². Kerrosalasta 24 551 kem² sijoittuu erillispientalojen korttelialueille AO, tehokkuudeltaan e=0,25. Erillispientalojen korttelialueet tuottavat noin 55 uutta erillispientalon rakennuspaikkaa. A ja AP -korttelialueet sijoittuvat kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistamalle tai kaavamuutoksen yhteydessä kaupungin omistukseen siirtyvälle maalle. Erillispientalojen rakennuspaikoista 30 sijaitsee kaupungin omistamalla maalla. Suurin sallittu kerroskorkeus koko alueella on kaksi.

Muutoksen yhteydessä Korson ja Vallinojan välinen kaupunginosien raja siirretään Lehmustontielle. Kaavassa huomioidaan asemakaavamuutosalueen sijoittuminen voimassa olevan yleiskaavan mukaisille Lden 50-55 dB ja Lden 55-60 dB lentomeluvyöhykkeille.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunniteltava alue sijoittuu Korson, Vierumäen ja Vallinojan kaupunginosiin, Lehmustontien luoteispuolelle Korppipuiston ja Kirvisenkujan väliin. Suunnittelualue käsittää Vantaan kaupungin omistuksessa olevat viheralueet: Tussinkosken metsäalueet, Reimankallion, Naakkamäen ja Huuhkajamäen alueet, kaupungin omistuksessa olevat Korppi- ja Kiurupuiston sekä reilun viisikymmentä yksityisessä omistuksessa olevaa asuinkäytössä olevaa kiinteistöä ja Lehmustontie 44:ssä sijaitsevan Lehmuston tilan. Korson keskusta ja asema on noin 2 km etäisyydellä.

Pääosassa kaavamuutosaluetta on voimassa suurilta osin kaavamuutosalueella toteutumaton MRL asemakaava (Korso 1) vuodelta 1959.

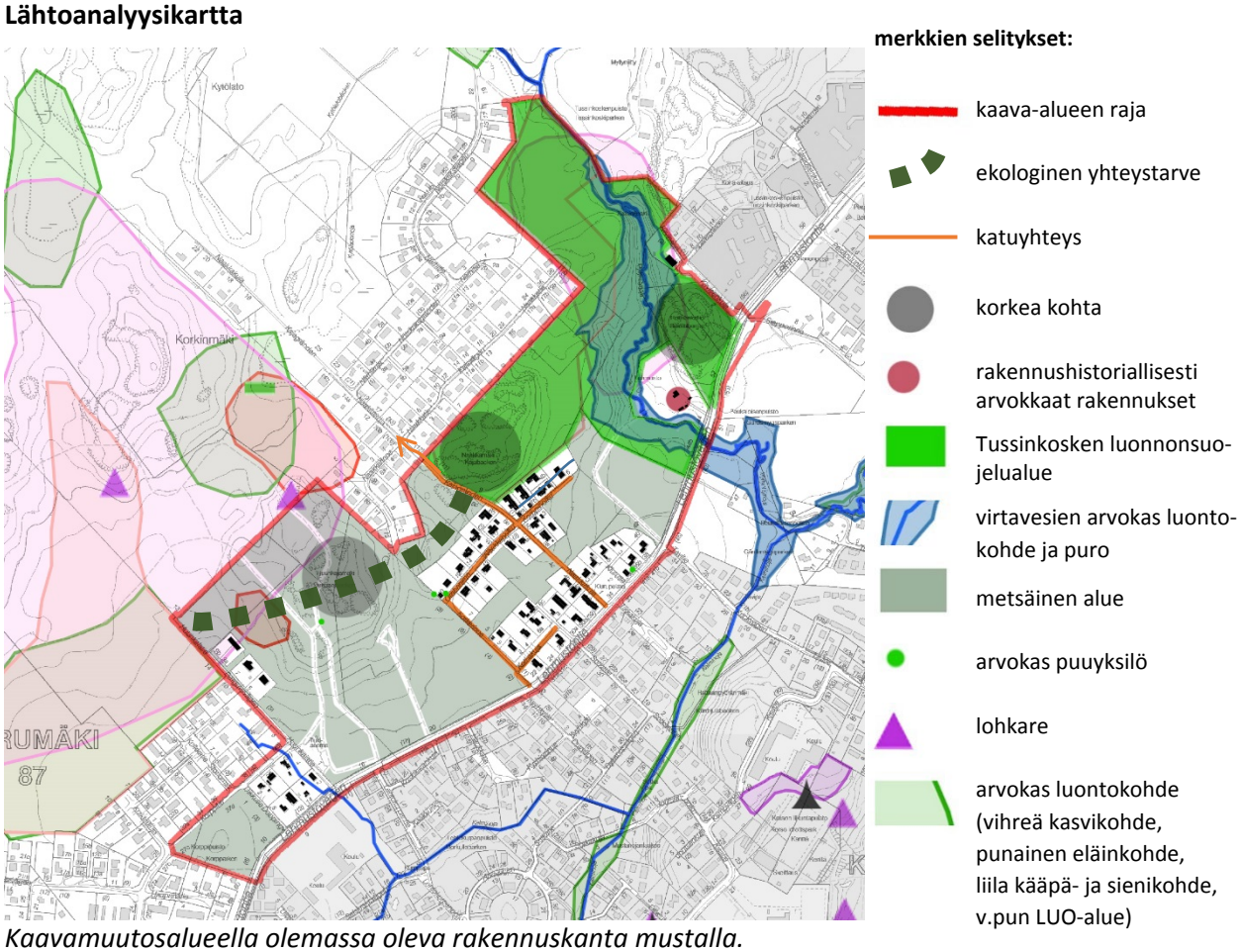
Alueella on runsaasti merkittäviä luontoarvoja ja sen läpi kulkee merkittävä ekologinen yhteys. Tussinkosken alue, Reimankallio ja Naakkamäki kuuluvat vuonna 2017 perustettuun Tussinkosken luonnonsuojelualueeseen (15,4 ha). Suunniteltavaan alueeseen kuuluu arvokkaita metsäalueita: Vierumäen metsä ja Tussinkosken metsä, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen läpi virtaavan Myllyniitynojan purolaakson kasvillisuus on arvokas ja linnusto runsas.

Kaava-alueella sijaitsee paljon eri ikäistä rakennuskantaa. Lehmuston tilan päärakennus on arvotettu kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäväksi rakennusperintökohteeksi.

Asemakaavamuutosalue sijoittuu voimassa olevan yleiskaavan mukaisille Lden 50-55 dB ja Lden 55-60 dB lentomeluvyöhykkeille.

Muutosalueen ala on 49,5976 ha.

Lähtoanalyysikartta



Kaavamuutosalueella olemassa oleva rakennuskanta mustalla.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

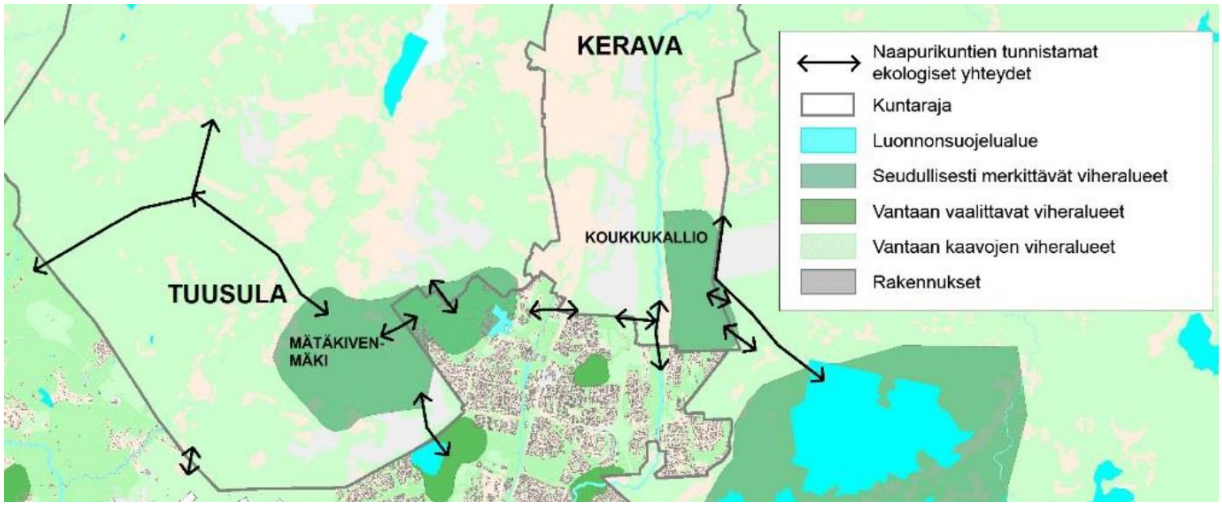
Suunnittelualue sijoittuu Vallinojan ja Vierumäen laajojen metsäalueiden läheisyyteen. Vallinojan kaupunginosaan työntyvät pohjoisesta kallioiset selänteet, jotka ovat osa suurempaa

reunamuodostumaa. Näiden eteläpuoliset, rehevät ja saviset metsäalueet laskevat loivasti kohti Lehmustontietä.

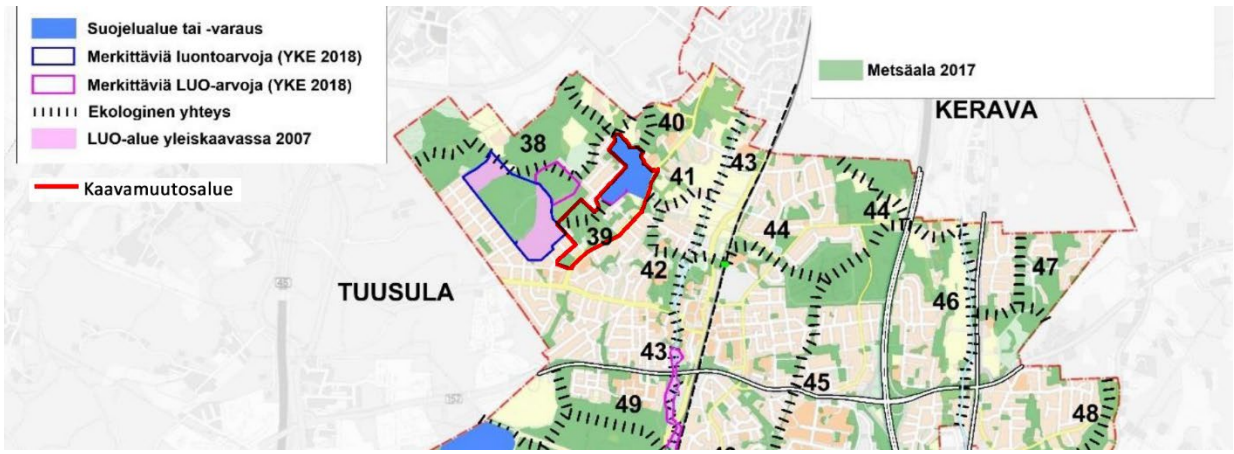
Kaavamuutosalueen koillisosassa, Tussinkosken suojelualueella virtaavan Vallinojan ympäristön maisema on paikoin hyvin jyrkkärinteistä. Myllyniitynojan (entinen Vallinoja) kapea purolaakso, paikoin rotkomaisten rinteiden reunustamana, poikkeaa jylhyytensä takia Vantaan muista puromaisemista.

Ekologiset yhteydet

Kaavamuutosalueella sijaitsee ekologisia yhteyksiä. Ekologiset yhteydet kytkevät toisiinsa suojelualueita ja muita luonnon arvoalueita niin seutu- kuin paikallisella tasolla ja ovat osa ekologista verkostoa. Ekologiset yhteydet palvelevat eliölajien liikkumista ja leviämistä sekä ylläpitävät luonnon ydinalueiden toimintaa ja vähentää niiden haitallista eristyneisyyttä. Kaavamuutosalueen sisällä sijaitsee Vierumäen eteläisen saniaiskorven luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (LUO) ja Tussinkosken luonnonsuojelualueen välinen metsäinen ekologinen yhteys. Kaavamuutosalueelta sen ulkopuolelle suuntautuu ekologisia yhteyksiä Tuusulan suuntaan, Vierumäen korpeen ja Rekolanojalle.



Kuva yllä: Vantaan naapurikaupunkien tunnistamat tärkeät ekologiset yhteydet Vantaan luontoalueille, lähde: Ojala, 2018 s.13)



Kuva yllä: Korson alueen luontoalueet ja ekologiset yhteystarpeet.
Kaavamuutosalueen ja sen läheisyyden numerointi kuvassa:

38. Vierumäenmetsien, Vierumäen korpien (kaksi LUO-aluetta) ja Tussinkosken luonnonsuojelualueen välinen ekologinen yhteys.
39. Vierumäen eteläisen saniaiskorven (LUO) ja Tussinkosken luonnonsuojelualueen välinen metsäinen ekologinen yhteys.
40. Tussinkosken suojelualueen metsäyhteys pohjoiseen Tuusulan suuntaan
41. Maakuntakaavallinen Tussinkosken luonnonsuojelualueen ja Rekolanojan välinen viheryhteystarve, Vallinojan alajuoksu maakunnallisesti arvokas puronvarsiympäristö (Janatuinen 2011), Lehtobiotooppeja (lähde: Ojala, 2018)

Tussinkosken luonnonsuojelualue (15,4 ha)

Suunnittelualueella kokonaisuudessaan sijaitseva Tussinkosken luonnonsuojelualue Vallinojan kaupunginosassa on osa kapeaa vihreää vyöhykettä, joka jatkuu jokseenkin katkeamattomana Korson suuralueen poikki Koillis-Vantaalla. Uudenmaan ELY-keskus perusti Tussinkosken luonnonsuojelualueen Vantaan kaupungin hakemuksesta vuonna 2017.

Tussinkosken luonnonsuojelualueen läpi virtaa Myllyniitynoja (entinen Vallinoja). Tussinkosken luonnonsuojelualueella osin sijaitseva Vallinojan alajuoksun purolaakso on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi (Janatuinen 2011). Tussinkoski on myös paikallisesti arvokas lehtoalue (Lehtojensuojelutyöryhmä 1988).

Tussinkosken luonnonsuojelualue on pitkälti jyrkkärinteistä purolaaksoa, joka on maisemaltaan vantaalaiseksi poikkeuksellisen jylhä jyrkkine kalliorinteineen. Kasvillisuus laakson pohjalla on rehevän lehtomaista ja lajistoon kuuluu mm. harvinainen lehtosinijuuri. Ylempänä rinteissä kasvaa hyvää mustikkatyypin metsää. Tussinkosken purolaaksolla ja siihen lounaassa ja luoteessa rajoittuvilla metsäalueilla on myös kohtalaisen hyvä kääpälajisto (Väre & Kärki 1981, Rantalainen 2004).

Suojelualueen läpi virtaavan Myllyniitynojan purolaaksossa maastonpiirteet ovat vantaalaisittain poikkeuksellisen jylhiä: komean purolaakson reunalla kalliot kohoavat korkeimmillaan yli 50 metriä meren pinnan yläpuolelle. Myllyniitynoja virtaa jyrkkärinteisen laakson pohjalla noin viisitoista metriä alempana. Vaikuttava maisemankohta on purolaakson noin kymmenen metrin korkuinen ja 80 metrin pituinen kalliorinne.

Puronvarressa on arvokas lehtokasvillisuuden vyöhyke, jossa kasvaa vaateliaita, Vantaalla harvinaisia kasveja, kuten lehtosinijuuri, lehtoleinikki, lehtopalsami ja mustakonnanmarja. Purolaakson rinnemetsät ovat laajalti lehtomaisen ja tuoreen kankaan metsää. Korkeimmat maastonkohdat ovat avokallioita ja mäntyvaltaisia kalliometsiä. Luoteisosan kumpareiden rajaamassa alavassa maastonkohdassa on kangaskorpea ja soistunutta tuoretta kangasta.

Linnusto on runsas ja monipuolinen. Purolaakson suojaisissa tiheiköissä pesivät mm. mustapääkerttu, lehtokerttu, sirittäjä ja peukaloinen. Alueella elää myös pyy. Lahopuita pesimiseen tai ruoan hakuun tarvitsevista lajeista Tussinkosken metsässä viihtyvät ympärivuotisesti muun muassa käpytikka, palokärki ja puukiipijä.

Alue soveltuu runsaan lahopuun määränsä vuoksi käävälle, muille lahottajasienille ja joukolle muita lahopuuta ja luonnontilaisen kaltaista elinympäristöä tarvitseville lajeille. Alueelta on löytynyt mm. viisi vanhan metsän indikaattorilajia: ruostekääpä, pohjankääpä, riukukääpä, korokääpä ja oravuotikka. (Lähde: Vantaan kaupunki, Ympäristökeskus.)

Myllyniitynoja ja sen alajuoksun purolaakso



Kuva: Maakunnallisesti arvokkaan Vallinojan alajuoksun purolaakson (puron nimi nykyisin Myllyniitynoja) sijainti kaavamuutosalueen pohjoisosassa ja sen itäpuolella, purolaakso merkitty sinisellä, Myllyniitynoja virtaa laakson keskellä, Tussinkoski on merkitty sinisellä pallolla. Lähde: Vantaan kaupunki.

Tussinkosken luonnonsuojelualueen lävitse virtaavan Myllyniitynojan alajuoksu luokitellaan kaavamuutosalueella Vantaan virtavesien arvokkaaksi luontokohteeksi, luontotyyppinään savimaiden purot. Myllyniitynojan alajuoksun purolaakso on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi (Janatuinen 2011).

Myllyniitynoja varrella suojelualueella on muun muassa merkittävä lehtokasvillisuuden vyöhyke ja puron varren linnusto on runsas sekä monipuolinen. Tussinkosken kallioköngäs suojelualueella muodostaa puron eliöstön kannalta merkittävän vaellusesteen.

Myllyniitynoja (entinen Vallinoja) on kuivimpaan alivirtaama-aikaan hyvin kirkasvetinen, sillä puron alivirtaama on käytännössä kokonaan peräisin seudun lähteistä. Pintavalunnan osuuden kasvaessa veden humusleima kasvaa etenkin yläpuoliselta Matkoissuolta tulevan valunnan myötä. Savisamennuksen osuus Myllyniitynojassa on vähäinen, ja sitä esiintyy huomattavissa määrin lähinnä vain lyhytkestoisesti kevään sulamisvesien ja rankkasateiden aikana.

Vahvasti lähdevaikutteisena, kirkasvetisenä ja ennemmin humuksen, kuin saven värjäämänä Myllyniitynoja on Vantaalla hyvin poikkeuksellinen puro. Se edustaa seudulla muutenkin harvinaista purotyyppiä, jonka muut vantaalaiset edustajat on sittemmin enemmän tai vähemmän menetetty. Myllyniitynoja lienee lähimpänä sitä purotyyppiä, jota monien Keski-Vantaan purojen latvaosuudet ovat edustaneet aikoinaan ennen alueen ottamista lentokenttäkäyttöön.

Suurin osa Myllyniitynojan alajuoksun pudotuskorkeudesta osuu Tussinkosken näyttävään koski-alueeseen. Tussinkoski alkaa jyrkästä osin louhitusta kalliokönkäästä, ja jatkuu sen alla louhikkoisena vesisammalen valtaamana koskena, jossa on paikoin suuria suojaisia puurytöjä. Alavirtaan siirryttäessä koski vähitellen rauhoittuu kiviaineksen raekoon pienentyessä samalla, kunnes puro muuttuu lopulta hiesupohjaiseksi rauhallisesti polveilevaksi uomaksi, jonka rannoilla näkee keväisin laajoja tulvan laskeuttamia tuoreita hienojakoisen kiintoaineksen muodostamia kinoksia merkkinä veden kulutustyöstä.

Myllyniitynoja on Rekolanojan tapaan kalastoltaan erityisen arvokas etenkin sinne palanneen taimenen vuoksi. Puron alajuoksu muodostaa taimenen lisääntymisen kannalta ehkä Rekolanojan valuma-alueen tärkeimmän yksittäisen uomajakson. Myllyniitynoja pohjaeläimistö vaikuttaa monipuoliselta ja esimerkiksi purokatka on runsaslukuinen. (lähde: Vantaan virtavesiselvitys)



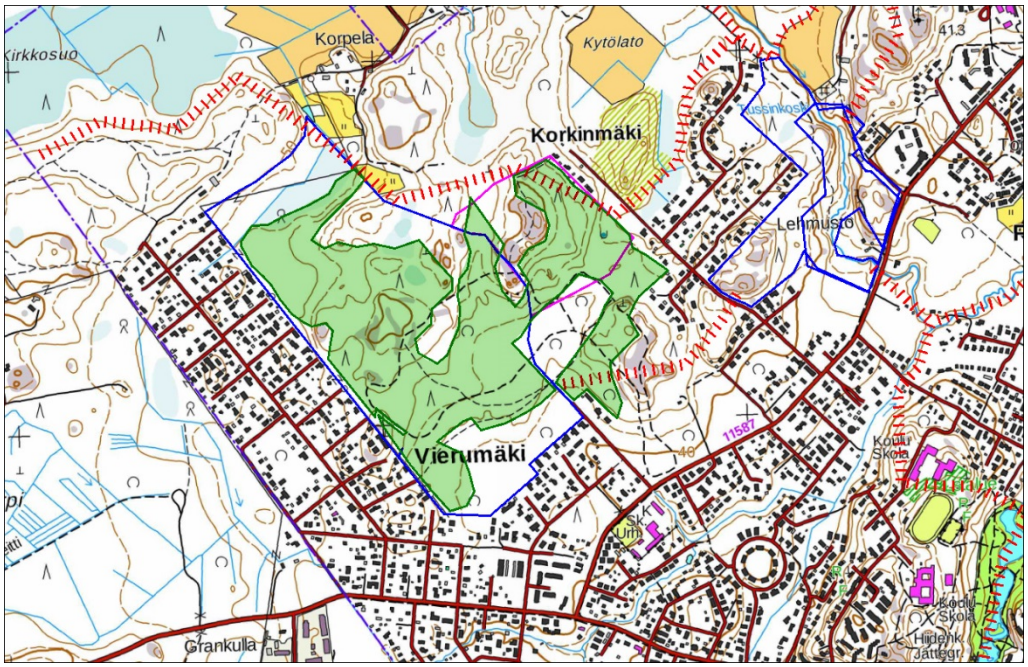
Myllyniitynojan purolaaksoa, kuvat Vantaan Ympäristökeskus, 2011

Vierumäen metsä

Luontoarvoiltaan merkittävän (YKE 2018) Vierumäen metsän itäisimmät osat osuvat kaavamuutos-alueelle. Vierumäen metsä sijoittuu maakunnalliseen ekologiseen käytävään (Jalkanen ym. 2018), Sen kautta kulkeva maakuntakaavassa itä-länsisuuntainen metsäinen ekologinen yhteys jatkuu aina Tuusulan Mätäkivenmäeltä Tussinkoskelle. Yleiskaavassa 2007 Vierumäen metsän muodostaa kaksi LUO-aluetta: Vierumäen pohjoinen korpi ja Vierumäen eteläinen saniaiskorpi. Alue myös mukana luontoarvoiltaan merkittävien alueiden selvitystyössä (YKE 2018).

Vierumäen metsän eteläosissa on lehtipuuvaltaisia metsää, keskiosissa 80-100 vuotiasta, mustikkatyypin kuusivaltaista metsää tai lehtomaisen kankaan metsää, jossa sekapuuna kasvaa koivua ja harmaaleppää. Metsästä löytyy luonnonsuojelullisesti arvokkaan metsän indikaattorilajeja, kuten ruskohaprakääpä, rusokääpä, riukukääpä, Korokääpä, sekä kääväkäs oravuotikka. Vuoden 2003 inventoinneissa Vierumäeltä löytyi 62 kääpälajia ja 5 muuta kääväkästä. Huuhkajatien ja Huuhkajamäen väliselle alueelle jää myös vuonna 2015 inventoitu lehtopöllön reviiri, kooltaan 0,62 ha.

Lahokaviosammalta on inventoitu Vierumäen metsässä ja osin kaava-alueella vuonna 2017. Alla olevassa kartassa vihreä rajaus on lahokaviosammalelle inventoinnin jälkeen ehdotettu ydinalue. Ehdotettu ydinalue riittää turvaamaan lahokaviosammalen kannalta tärkeimmät elinympäristöt Vierumäen alueella.



Kuva yllä: vihreällä lahokaviosammalen ydinalueeksi ehdotettu alue vihreällä, Ympäristökeskus

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue sijaitsee Myllyniitynojan ja Kalminojan valuma-alueilla. Myllyniitynoja (entinen Vallinoja) virtaa kaavamuutosalueen halki noin 825 m matkalla ja Kalminoja (entinen Vierumäenoja) noin 150 m matkalla. Molemmat pienvesistöt laskevat Rekolanojaan. Erityisesti Myllyniitynojalla ja Rekolanojalla on merkittäviä luontoarvoja, ja niillä esiintyy sekä taimenia että purokatkaa. Purokatkaa tavataan myös Kalminojalla.

Myllyniitynojalla sekä Kalminojalla purojen valuma-alueen kokonaisläpäisemättömän pinnan osuus (TIA; Total Impervious Area) on noin 15%. Rekolanojalla valuma-alueen kokonaisläpäisemättömän pinnan osuus (TIA) on suurempi, noin 23%.

Sekä Myllyniitynoja, Kalminoja että Rekolanoja ovat Vantaan pienvesien tarkkailuohjelman purokohteita. Myllyniitynoja ja Rekolanojalla ravinnepitoisuudet (Kok. P ja N) ovat olleet selkeästi koholla vuosina 2016 ja 2017 otettujen näytteiden perusteella, kun taas Kalminojalla ravinnekuormitus on ollut selvästi vähäisempää. Kaavamuutosalue ei sijaitse pohjavesialueella.



Asuinkorttelin läpi virtaava Kalminoja kuvattuna Lehmustontieltä. Kuva: Mari Jaakonaho, Vantaan kaupunki.

Maaperä

Kaava-alueella on useampi korkeampi maastonkohta, jonka alueella maaperä on pintamaalajikartan mukaan kalliota ja moreenia. Alavammat alueet ovat pääosin siltti-, savi- ja siltti/savi -alueita.

Kaava-alueella ei ole pohjaveden havaintoputkia. Ympäröivillä alueilla pohjavesi on ollut noin 0-2 metrin syvyydellä maanpinnasta.



Rakennettavuus maaperän suhteen

Alustavien stabiliteettilaskelmien mukaan kokonaisvakavuus Myllyniitynojan suuntaan ei ole nykymääräysten mukaan (F>1,8) riittävä. Maapohjan kokonaisvakavuus (ilman lisäkuormituksia) on suurempi kuin 1,8 noin 60-65 metrin etäisyydellä ojasta. Kokonaisvakavuus F>1,5 on noin 50 etäisyydellä ojasta. Laskelmien mukaan rakennukset tulee sijoittaa alustavasti vähintään 65 metrin etäisyydelle Myllyniitynojasta. Puistoraitteja voi sijoittaa vähintään 50 etäisyydelle ojasta. Rakentamisen turvallinen etäisyys Myllyniitynojasta tulee tarkistaa laskelmilla ja lisätutkimuksilla. Rakentaminen lähemmäksi ojaa edellyttää ranta-alueen vahvistamista.

Rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Kunnallisteknisten rakenteiden perustamisessa joudutaan varautumaan pohjanvahvistukseen, esim. stabilointiin. Korppipuiston alueella sekä kaava-alueen luoteisosan mäkialueella voi tulla kysymykseen myös perustaminen maanvaraisesti kovan pohjamaan tai kallion varaan.

Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Topografia

Alue on pääosin loivasti kumpuilevaa ja maasto laskee kohti Lehmustontietä. Alueella Naakkamäki ja Huuhkajamäki nousevat muuta maastoa ylemmäs (+57,0). Tussinkoski alittaa Lehmustontien noin +30,00 metrissä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Vuoden 2015 alussa Korson suuralueella asui lähes 29 900 asukasta. Alueella on hieman enemmän alle 16-vuotiaita ja perheväestöön kuuluvia kuin Vantaalla keskimäärin.

Vallinojalla, johon muutosalue pääosin kuuluu, asui vuoden 2015 alussa 1778 henkeä. Vuoden 1980 alusta vuoden 2015 alkuun Vallinojan väkiluku on lähes 4,5-kertaistunut. Muuttoliikkeen myötä Vallinoja on saanut entistä enemmän nuoria asukkaita. Alueella asuu paljon päivähoito- ja kouluikäisiä lapsia ja poikkeuksellisen vähän vanhusväestöä. Vallinojalla onkin koko Vantaaseen verrattuna vähemmän yli 65-vuotiaita ja vastaavasti enemmän lapsia ja nuoria. (Lähde: Tilasto- ja tutkimustietoa Vantaasta: www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset).

Asuminen

Kaavamuutosalueella on n. 50 pientaloa ja noin 8400 rakennettua asumisen kerrosalaneliömetriä. Asunnot ovat pääosin yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja, keskipinta-alaltaan noin 170 kem². Yksiasuntoisia erillispientaloja on kaavamuutosalueen rakennuksista n. 85%. (lähde: Vantaan kaupunki)

Asunnon keskikoko kaavamuutosalueella on noin 155 kem². Kaavamuutosalueella asuu noin 130 asukasta ja alueen asunnossa keskimäärin 2,5 henkilöä.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutosalueella sijaitsee kaupungin virkistyspalveluita. Pientaloalueelle ei sijoitu merkittävää määrää työpaikkoja. Vuonna 2013 Vallinojan kaupunginosassa, johon suurin osa kaavamuutosalueesta kuuluu, oli 153 työpaikkaa, joista yli puolet oli joko sosiaali- ja terveyspalvelujen tai

koulutuksen parissa. (lähde: Tilasto- ja tutkimustietoa Vantaasta: www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset)

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Korson suuraleen laitamilla Vantaan koillisosassa, Tuusulan rajan tuntumassa. Korson keskustaan on linnuntietä matkaa noin 1,5 km, Tuusulanväylä sijaitsee noin 3 km kaavamuutosalueesta länteen. Pieni päivittäistavarakauppa sijaitsee aivan kaava-alueen tuntumassa Korppipuiston lounasipuolella. Kaavamuutosalueen rajalta noin 200 m etelään, Korppitien ja Korsontien risteyksessä on K-market. Vierumäen koulu, noin 350 oppilaan suomenkielinen alakoulu, joka tarjoaa perusopetusta noin 350:lle oppilaalle (1. - 5. luokat) rajautuu kaava-alueeseen sen eteläosassa, itäpuolella osoitteessa Lehmustontie 9. Päiväkoti sijaitsee noin 600 m kaavamuutosalueen rajalta pohjoiseen. Työpaikat sijoittuvat pääosin muualle.

Kaavamuutosalueella ja sen ympärillä on laajoja, myös seudullisina viheryhteyksinä toimivia viheralueita.

Kaupunkikuva

Kaavamuutosalueen kaupunkikuvaa leimaa omakotialueelle tyypillinen pienimittakaavaisuus, puutarhamaisuus ja rakennuskannan monipuolisuus.

Kaavamuutosalueella on kahdeksan paritaloa ja 41 omakotitaloa. Lehmuston tilan päärakennus on asuinrakennuksista vanhin, alueen muut pientalot on rakennettu 1950-luvulta lähtien kaikilla vuosikymmenillä tähän päivään saakka. Kadut ovat kapeita hiekkateitä, metsäalueet rakennuspaikkojen väleissä ja ympärillä leimaavat aluetta.



Yllä: Alueen viistoilmakuva vuodelta 2016. Keskellä kuvaa on nykyinen Naakkakuja sekä poikittaiset Naakkapolku ja Korppipolku, yläkulmassa vasemmalla Lehmustontie.




Yllä: katunäkymiä alueelta. Kuvat Mari Jaakonaho

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavamuutosalueella sijaitsee paljon eri-ikäistä rakennuskantaa ja myös rakennusperintökohteita. Rakennusperinnön kannalta tärkein näistä on Lehmustontie 44 sijaitseva Lehmuston tila, jonka päärakennus on arvotettu Vantaan vanhojen rakennusten inventoinnissa (Vaari 2018) erittäin merkittäväksi rakennusperintökohteeksi (R1). Arvoperusteita inventoinnissa olivat muun muassa rakennuksen historiallinen tyypillisyys, edustavuus, alkuperäisyys, historiallinen todistusvoimaisuus ja rakennustaiteelliset arvot.




Vas: Lehmuston tilan päärakennus, oik: Lehmuston tilan luhtiaitta, kuvat Vantaan kaupunginmuseo, Amanda Eskola, 2018.

Lehmuston tila on lohkottu vuonna 1912 Tuusulassa sijainneesta Övre Jussilan tilasta. Paikalla on arveltu sijainneen Jussilan torpan ennen nykyistä päärakennusta. Vanhan paikalla olleen rakennuksen runko on mahdollisesti otettu osaksi vuonna 1917 valmistunutta uudisrakennusta. Lehmuston päärakennus edustaa tyylillisesti jugendia ja siinä on säilynyt hyvin alkuperäisiä rakennusosia. Rakennustaiteellisen arvonsa lisäksi rakennuksella on historiallista todistusvoimaa sen kertoessa hyvin oman aikansa agraarielämästä ja siitä millaisia päärakennuksia maatiloille rakennettiin 1900-luvun alussa.

Lehmuston tilan pihapiirissä sijaitsee lisäksi kaksi tilakokonaisuuden kannalta tärkeää talousrakennusta. Talousrakennukset on arvioitu Vantaan kaupunginmuseon Vantaan modernin rakennuskulttuurin päivitysinventoinnin 2014-2019 yhteydessä R2-luokitukselle, eli niiden rakennusperintöarvot ovat merkittävät.

Suunnittelualueen eteläosassa, Korppipuiston vieressä, Uikkutien ja Korppitien kulmauksessa sijaitsee Vierumäen pientalokokonaisuuteen kuuluva osa, joka on inventoitu vantaan modernin

rakennuskannan inventoinnin yhteydessä vuonna 2002. B-luokitustunnuksella tuolloin merkitty alue on myöhemmässä tarkastusinventoinnissa saanut luokituksen V, eli sen rakennusperintöarvot ovat vaatimattomia.

Suunnittelualueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Virkistys

Alueen asukkailla on ympärillään runsas luonto ja hyvät ulkoilumaastot. Metsäalueen helmi on Myllyniitynoja (entinen Vallinoja) ja Tussinkosken rotkolaakso.

Vallinojan ja Vierumäen kaupunginosien rajan tuntumassa kulkee muutaman kilometrin pituinen kuntorata, jossa on talvisin ladut. Kaavamuutosalueella kulkee myös maastopyöräilyreitti. Tussinkosken läheisyydessä on noin 10 m korkuinen kiipeilykallio.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Lehmustontien luoteispuolelle Tuusulan rajan tuntumaan. Lehmustontie on alueen alueellinen kokoojakatu. Pääosa liikenteestä Lehmustontielle tulee eteläpäästä Korsontien kautta. Osa liikenteestä tulee Lehmustontietä pohjoisesta Tuusulasta ja Keravalta. Korsontieltä on yhteys Tuusulanväylälle, joka on valtakunnallinen pääväylä sekä Urpiaisentien alueelliselle kokoojakadulle. Lehmustontien keskivuorokausiliikennemäärä vuonna oli 3 100 ajoneuvoa /arki-vrk 2016 suoritetun liikennelaskennan mukaan.

Kaavamuutosalueen tonttikadut Korppitie, Uikkutie, Huuhkajatie, Kotkarinne, Kotkakuja, Naakkarinne, Naakkapolku, Korppipolku ja Kiurutie ovat kapeita ja päällystämättömiä.

Lehmustontiellä kulkee bussilinjat 633/A/N, 973/L ja 974, jotka kulkevat Korsoon, Korson kautta Peijakseen ja Korson kautta Rautatientorille Helsinkiin sekä pohjoisen suuntaan Tuusulan Hyrylään, Keravan asemalle ja Keravan aseman kautta Keravan Virrenkulmaan. Tuusulan ja Keravan linjastosuunnitelmassa Lehmustontiellä kulkee linjat 972 (Korso as. – Vallinoja – Savio – Alikerava – Jaakkola – Kerava as.) ja 973 (Peijas – Korso as – Vallinoja – Koivikko – Kerava as). Linjalla 972 on tunnin vuoroväli ruuhka-aikoina ja linjalla 973 on ruuhkassa 20 min vuoroväli, muutoin 30 min. Uusissa suunnitelmissa linja 633 tulee päättymään Korsoon eli suora bussiyhteys Vallinojalta Helsingin keskustaan poistuu ja linja 974 puolestaan siirtyy Lehmustontieltä Urpiaisentielle. Linjasto muuttuu uuden suunnitelman mukaiseksi syysliikenteen 2019 alussa. Nykyiset pysäkit ovat pysäkkilevennyksissä.

Lehmustontien molemmin puolin on yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä Korsontieltä Vierumäen koululle saakka. Koulun pohjoispuolella raitti on vain luoteen puolella. Lehmustontie toimii myös alueen pääpyörätienä.

Kaavamuutosalueen jalankulkuyhteydet toimivat jalkakäytävättömillä tonttikaduilla Lehmustontietä lukuunottamatta.

Vesihuolto

Kaavamuutosalueen vesihuoltoverkosto on rakennettu Korson Lehmustontien kautta vuonna 1973 sekä Tavitien ja Naakkakujan kautta vuonna 1982.

Vedenjakelu

Alueen eteläpuolella Lehmustontiellä kulkee d100 jakeluvesijohto, josta haarautuu pohjoiseen Kotkarinteeseen ja Kotkakujalle jakeluvesijohto. Tavitiellä kulkee d200 ja Naakkakujalla d100 vesijohdot. Naakkakujan vesijohdosta on yhteys Korppipolulle.

Alue kuuluu Korson painepiiriin ja alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni. Korsossa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 4000 m³, HW = +94m N_{2000} ja NW = +87m N_{2000}. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +86m ja ylin noin +101m.

Korson painepiiri saa vetensä Pitkäkosken vedenottamolta, josta vesi johdetaan Ylästön ja Ala-Tikkurilan paineenkorottamojen kautta Tikkurilan painepiiriin, josta vesi ohjataan edelleen Koivukylän paineenkorottamon kautta alueelle.

Jätevesiviemäröinti

Alueen jätevedet kerätään Lehmustontien d300 ja Naakkakujan d200 jätevesiviemäriä sekä Tavitien d200 jätevesiviemäriä pitkin Korso-Koivukylän d1000 siirtoviemäriin. Alueen jätevedet johdetaan edelleen Koivukylän Haapatien jätevedenmittauspisteen kautta meriviemäriin. Kaikki jätevedet käsitellään Viikinmäen keskuspuhdistamolla.

Kaava-alueella kulkee Keski-Uudenmaan vesiensuojelukuntayhtymän (KUVES) hoidossa oleva meriviemäritunneli. Kalliotunneli kulkee louhittuna rakenteena 20 – 50 m syvyydessä maan alla. Tunnelia pitkin johdetaan Järvenpään, Keravan ja Vantaan jätevesiä Helsingin Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Alueella ei ole hulevesiviemäröintiä. Hulevedet kootaan ja johdetaan avo-ojia pitkin Kalminojaan (entinen Vierumäenoja) ja Myllyniitynojaan (entinen Vallinoja). Vedet virtaavat edelleen Rekolanojan ja Keravanjoen kautta Suomenlahteen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ei ulotu alueelle.

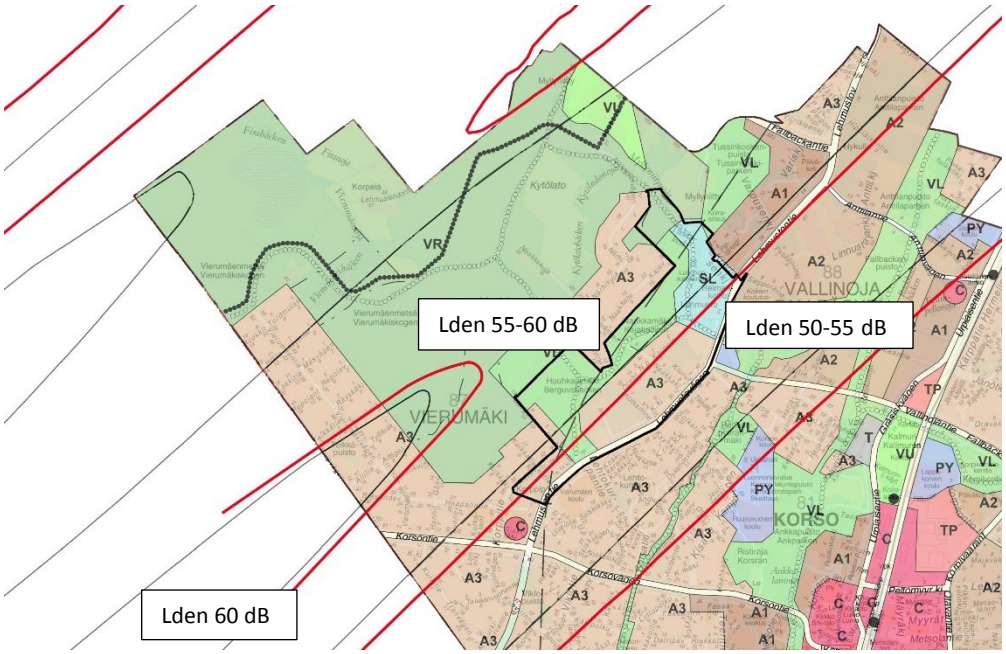
Sähköverkko

Vantaan Energia sähköverkoille kuuluvia puistomuuntajia on alueella neljä kappaletta. Ne sijaitsevat Korppipuiston pohjoiskulmassa, osoitteissa Lehmustontie 24 ja Naakkakuja 4c sekä Lehmustontien ja Kirvisenkujan risteyksessä. Vantaan Energia sähköverkoille kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Lehmustontien, Naakkakujan, Naakkapolun, Kiurutien, Kotkakujan, Uikkutien ja Korppitien varressa.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Suunnittelualue on lentoliikennemelun vaikutuspiirissä. Keväällä 2019 käynnissä olevan Vantaan yleiskaavatyön yhteydessä tarkennetaan lentomelukäyriä Finavian uuden lentomeluennusteen mukaan. Alla olevassa kuvassa voimassa olevan yleiskaavan päällä esitetyt mustat ohuet viivat kuvaavat voimassa olevan yleiskaavan lentomelukäyriä ja punaiset Finavian uuden lentomeluennusteen mukaisia lentomelukäyriä. Kaavamuutosalueen rajaus on kuvan keskellä mustalla paksulla viivalla.



Tieliikennemelu

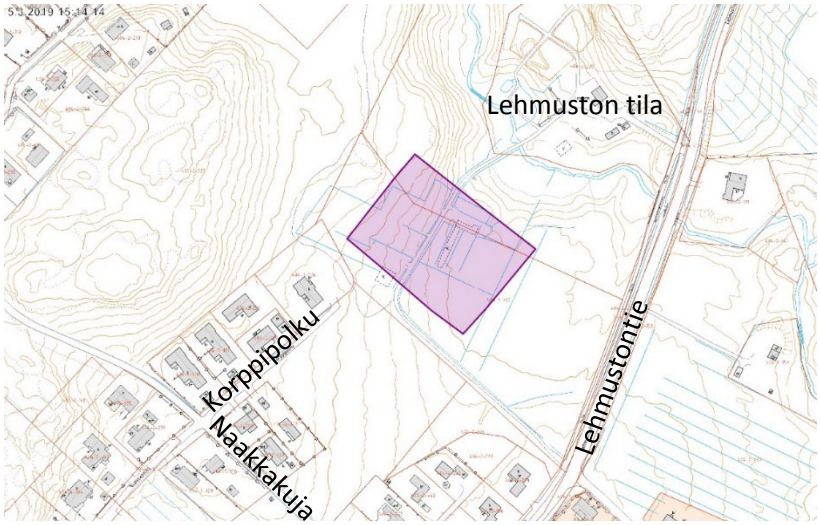
Muutosalueen keskeisin tieliikenteen melunlähde on Lehmustontie. Melun ohjearvot ylittyvät vain aivan tien vieressä.

Pienhiukkaset

Kaavamuutosalueella liikenne ei aiheuta ilmanlaatuhaittoja. Pientaloalueilla ilmanlaadun ajoittainen huonontuminen on mahdollista lämmityskauden aikana puun pienpolton takia.

Pilaantuneet maat

Alla olevan kuvan mukaisessa paikassa (violetti väri) Korppipolun ja Lehmuston tilan välisellä alueella on 1960-luvulla sijainnut kasvihuoneita. Entisten kasvihuoneiden ja kauppapuutarhojen maaperästä saattaa löytyä haitallisia aineita, useimmiten öljy-yhdisteitä tai torjunta-aineiden jäämiä. Ennen uudisrakentamista tulee maaperän laatu tutkia ja tarvittaessa kunnostaa kartan esittämällä alueella.



Mahdollisesti pilaantunut maa-alue. Lähde: Vantaan kaupunki.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa pääosin Vantaan kaupunki, minkä lisäksi alueella on yksityistä maanomistusta. Suunnittelualueeseen kuuluu Uudenmaan ELY-keskuksen ja Tuusulan kunnan omistamia maa-alueita (osia Lehmustontiestä). Alla olevassa kuvassa Vantaan kaupungin maanomistus harmaalla värillä, kaavamuutosalueen rajaus punaisella.



2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

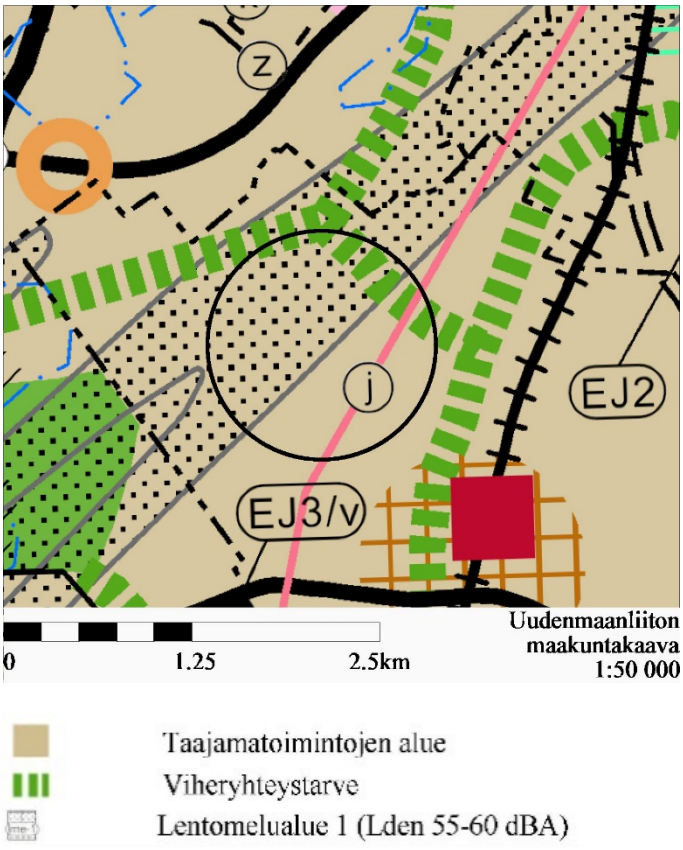
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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 ilmastonmuutoksen 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



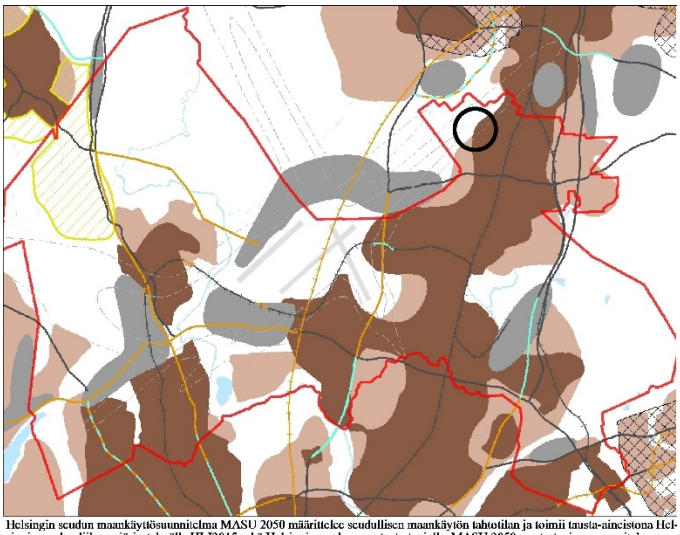
Maakuntakaava (YM 8.11.2006):

Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan koko Uudenmaan alueelle YM 8.11.2006. Se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet pitkälle tulevaisuuteen. Maakuntakaavaa täydentää 4. vaihemaakuntakaava. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi vaihemaakuntakaavan 24.5.2017.

Maakuntakaavassa muutosalue on taajamatoimintojen aluetta. Osa alueesta on lentomelualueella 1. Tussinkosken kohdalla on viheryhteystarve. Alueen alla kulkee jätevesitunneli (j).

Kaavamuutosalueen suurpiirteinen sijainti on kuvassa esitetty mustalla ympyrällä.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

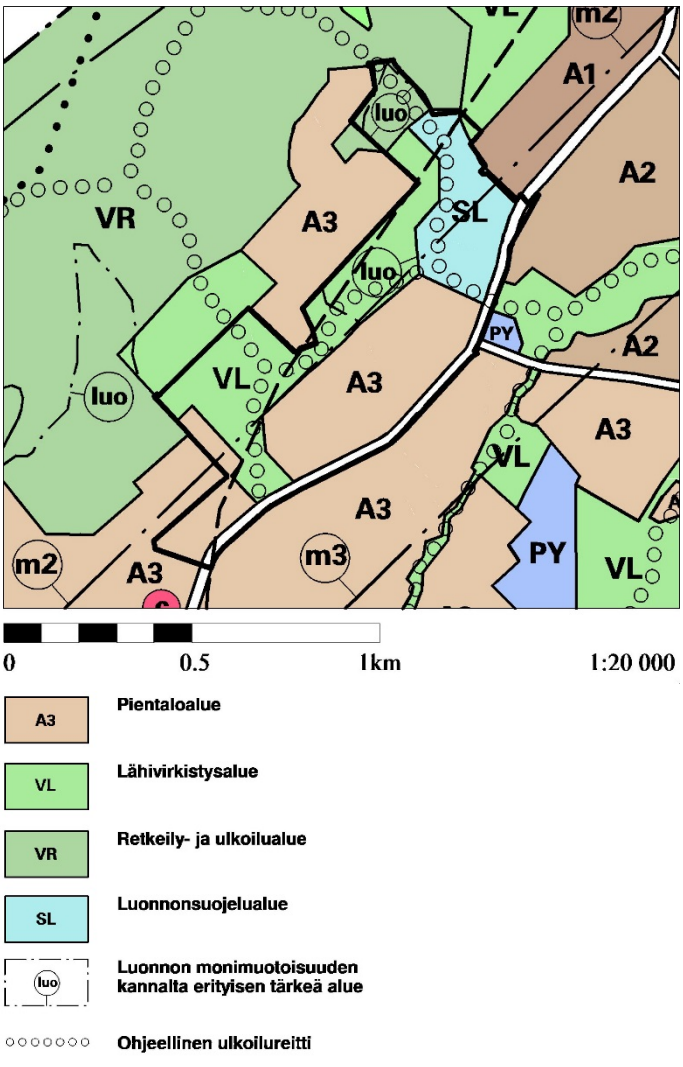


Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. 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. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Kaavamuutosalueen suurpiirteinen sijainti on kuvassa esitetty mustalla ympyrällä.

Yleiskaava



Yleiskaava (Kv 17.12.2007):

Kaavoitettavaksi esitetty muutosalue on Vantaan kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty pientaloalueeksi (A3), virkistysalueeksi (VL), liikennealueeksi (L), luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeäksi alueeksi (luo) ja luonnonsuojelualueeksi (SL).

Muutosalueella on ohjeellisia ulkoilureittejä. Jätevesitunneli alittaa suunnittelualueen. Muutosalue sijaitsee Korson keskustatoimintojen läheisyydessä.

Kaavamuutosalue on kuvassa rajattu mustalla.

Asemakaava



Kaavamuutosalue on kuvassa rajattu punaisella.

Pääosalla alueesta on voimassa MRL asemakaava Korso 1 (vanha Korso 1 rakennuskaava, LH 2.2.1959). Pieniltä osin voimassa on Korso ”rakennuskaavan” muutos nro 001610 (LH 18.7.1968) ja Korson Länsiosa 1 -asemakaava nro 810200 (YM 8.5.1986). Vanhassa rakennuskaavassa on osoitettu asumista ja yleisten rakennusten korttelialuetta nykyisille arvokkaille luontoalueille. Lehmustontien linjaus kulkee asuinalueen läpi toteutuneesta linjauksesta poiketen.

MRL asemakaavassa alue on puisto- ja metsäaluetta, pientalojen korttelialuetta, yleisen rakennuksen korttelialuetta, huoltoasemien korttelialuetta, maatalousaluetta ja liikennealuetta. Sallittu rakennusoikeus kaavamuutosalueella on yhteensä 43 610 kem². Rakennusoikeudesta noin 20 000 kem² on osoitettu erillispientaloille, 7000 kem² rivitaloille, 15 000 kem² yleisille rakennuksille ja 1800 kem² maatalousrakennuksille. Yleisten rakennusten korttelialueiden tehokkuus vanhassa rakennuskaavassa on e=0,60.

Vanha rakennuskaava on kaavamuutosalueella toteutunut vain pieniltä osin.

Rakennuskielto

Alueen Tussinkosken puoleisessa päässä on voimassa rakennuskielto 90004Y yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten (voimaantulo 24.1.2017, päättyminen 2.10.2022). Rakennuskielto koskee muutosalueen koillisen puoleisia osia noin Tavitien muodostamasta linjasta koilliseen.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavatyö on vuoden 2017, 2018 ja 2019 työohjelmissa, jotka ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiä. Kaavoitus tuli vireille 7.2.2018, oas päivitettiin 14.9.2018 ja 7.11.2018.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

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

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on kuulutettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa, Huvudstadsbladetissa sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille, joiden postialue on muu kuin Vantaa sekä ison kiinteistön maanomistajalle (9klp). (MRL 62§) ja viranomaisille.

Kirjalliset mielipiteet, kursiivilla asian huomiointi kaavatyössä:

Vantaan kaupunginmuseo: Lehmuston tilan päärakennuksen säilyminen tulisi taata asemakaavassa suojelumerkinnällä ja -määräyksellä. *Lehmustontien päärakennus ja kaksi talousrakennusta on merkitty kaavassa suojeltavaksi.*

Helsingin seudun liikenne kannattaa tiivistämistä alueella. Hsl pitää tärkeänä, että alueen rakentaminen ei vaikuta nykyisten joukkoliikenteen käytössä olevien pysäkkien toimintaan. *Pysäkit on otettu suunnittelussa huomioon.*

Vantaan Energia ja Vantaan Energia sähköverkot: asemakaavan muutosehdotuksessa syytä huomioida maakaapeleiden sijainti.

Fingrid Oyj: alueella ei Fingridin voimajohtoja. Ei huomautettavaa.

Tuusulan kunta: Katuja, hulevesien ja viheryhteyksiä tarkasteltava kuntarajat ylittäen.

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys: alueen metsien mahdolliset luontoarvot (metsä-, luonnonsuojelu- sekä vesilain kohteet, uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyypit, Metso I ja II-luokan kriteerit täyttävien metsien esiintyminen) sekä mahdollinen lahokaviosammalen ja liitooravan esiintyminen, on selvitettävä. Lisäksi on syytä kaavoittaa Naakkakujan ylitse, Naakkapolun luoteispuolelle säilyvä metsäinen yhteys, Tussinkosken suojelualueen sekä Vierumäen laajemman metsäalueen välille. Kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä on syytä varmistaa myös alueen metsäisen laadun säilyminen ja kehittyminen. *Kaavatyö on tehty yhteistyössä Vantaan ympäristökeskuksen kanssa.*

Helsingin seudun ympäristöpalvelut: Kaavoituksessa tulee huomioida rakennetut vesijohdot ja viemärit sekä selvittää uuden vesihuollon tarve. Vesihuoltolinjat tulee pyrkiä sijoittamaan yleisille alueille ja mahdollisten johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää. Asemakaavoituksessa on huomioitava riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Rakennettava vesihuolto kustannusarvioineen tulee esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Lähialueen asukas: Naakkakujan päähän toivotaan vesi- ja viemärihuoltoa. Naakkakujan varren rakentamattomat alueet tulee varata pientaloalueiksi. Naakkakujan varressa oleva varaus jalkapallokentästä tulee poistaa. *Alue sijaitsee kaavarajauksen ulkopuolella. Naakkakuja 16 – 22 kiinteistöt sijaitsevat Vantaan vesihuollon toiminta-alueen ulkopuolella.*

Lähialueen asukas: toivoo Lehmustontien länsipuolen säilyttämistä virkistyskäytössä ja vastustaa uudisrakentamista. *Kaava on tehty voimassa olevan yleiskaavan ratkaisujen mukaisesti.*

Lähialueen asukas: Pettynyt ehdotetusta Lehmustontien suoristamisen poistosta. Liikenne Lehmustontiellä on lisääntynyt ja tien pinta noussut aiheuttaen hulevesien valumista tontille. Lehmustontie aiheuttaa melu- tärinä- ja pölyhaittaa. Asukas vaatii tärinämittauksia Lehmustontiellä, Lehmustontien korjausta, nopeusrajoituksen pienennystä ja läpiajoliikenteen rajoittamista ja varmistamista, että Lehmustontielle tuleva mahdollinen jalkakäytävä ei aiheuta veden valumista tonteille. Asukas esittää, että kaupunki rakentaa kustannuksellaan hulevesien viemäröinnin, jos jalkakäytävä tulee nykyisen Lehmustontien suuntaisen ojan päälle. *Kaava on tehty voimassa olevan yleiskaavan ratkaisujen mukaisesti. Lehmustontien liikenteen hidastamiseksi linja-autopysäkit on esitetty ajoratapysäkeiksi ja Lehmustontien ylittävät suojatiet ovat pääosin tarkemmissa suunnitelmissa keskisaarekkeellisia. Lisäksi ajonopeutta voidaan tehostaa 40-tiemerkintöjä maalaamalla. Nopeusrajoitus säilyy 40 km/h, sillä Lehmustontie on alueellinen kokoojakatu ja sillä on joukkoliikennettä.*

Alueen asukas: toivoo tasapuolisuutta ja avoimuutta lentomeluvyöhykkeen täydennysrakentamiselle. *Kaava on tehty voimassa olevan yleiskaavan ratkaisujen mukaisesti.*

Alueen asukas: huomauttaa alueellisista erityispiirteistä ja pyytää niiden huomioimista kaavatyössä lisäksi toiveina nykyisten ajoväylien ja kevyen liikenteen reittien kunnostus, huomioitava pururata, pulkkamäki, Huuhkajamäki ja Korppipuiston läpi kulkevat nykyiset reitit. Lehmustontien jatke Korsontien risteyksestä Kulomäentielle palvelisi liikennettä.

Kolme mielipidettä: Esittää omistamiaan maa-alueita rakentamiselle. *Kaava on tehty voimassa olevan yleiskaavan ratkaisujen mukaisesti.*

Asukastilaisuus järjestettiin 14.2.2018 Korson koululla. Siihen osallistui 11 asukasta. Valmisteluaineisto oli esillä myös Vantaan yleiskaavan yleisötilaisuudessa 27.2.2019 Lumossa.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018-2021 strategisia tavoitteita (Kv 11.12.2017):

- Kaupungin tiivistäminen lähiluontoa vaalien
- Nykyisen kaupunkirakenteen resurssiviisas vahvistaminen
- Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen
- Joukkoliikenteen matkustajamäärän ja pyöräilijöiden määrän kasvu
- Perheasuntojen ja vapaarahoitteisten omistusasuntojen määrän lisääminen

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus, MAL:

- Tavoitteena on koko toiminnallisen kaupunkiseudun eheä yhdyskuntarakenne.
- Huolehdimme uusien ja olemassa olevien asuinalueiden sosiaalisesta kestävyydestä. Vastaamme erilaisten väestöryhmien asumistarpeisiin tarjoamalla edellytykset kohtuuhintaiselle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehdimme asuinalueiden viihtyisyydestä ja luonnonläheisyydestä seudun vetovoimatekijänä.
- Varmistamme asuntotuotannon edellyttämät kaavalliset, liikenteelliset ja yhdyskuntatekniset valmiudet.

Vantaan maa- ja asuntopoliittisia linjauksia (Kv 18.6.2018)

- Sitoudutaan seudullisiin kaavoitus- ja asuntotuotantotavoitteisiin
- Ohjataan kaupungin kasvua yhdyskuntarakennetta tiivistäen
- Varmistetaan alueiden sosiaalinen eheys
- Viihtyisien asuinalueiden suunnittelu
- Monipuolinen asuntotuotanto

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- vihertehokkuuden käyttöönotto

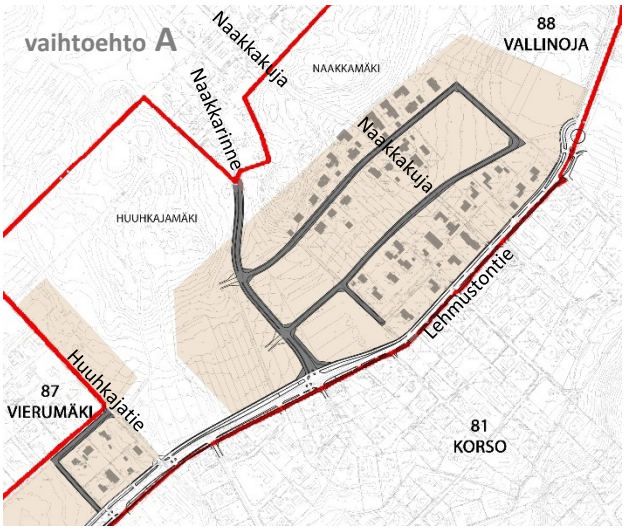
Vantaan kaupungin resurssiviisauden tiekartan tavoitteet 2021:

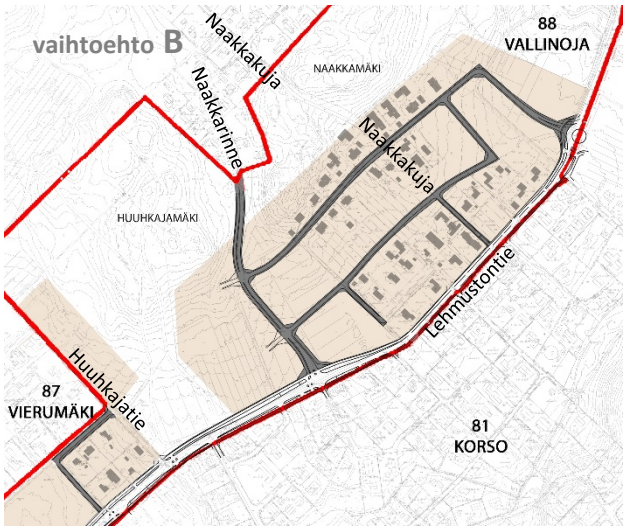
- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Luonnon monimuotoisuus on säilytetty ja sitä on kartutettu myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Uusiutuvan energian käyttöön ohjataan
- hulevesien luonnonmukainen hallinta.

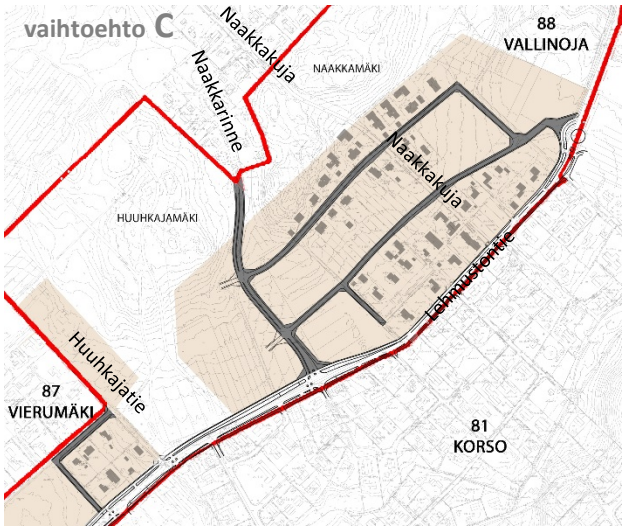
3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdoiksi esitettiin neljää katujärjestelyn ratkaisua. Kunkin ratkaisun kadunrakentamisen alustavat kustannukset laskettiin Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksessa. Vaihtoehdoissa B ja C liikenneyhteys Lehmustontielle on järjestetty kahdesta kohtaa: alueen keskellä uuden luode-kaakko -suuntaisen kadun kautta sekä pohjoisosassa uuteen liikenneympyrävaraukseen. Vaihtoehto A:ssa alueen sisäinen liikenne Lehmustontielle kulkee vain uuden luode-kaakko –suuntaisen kadun kautta.

Alustavat ratkaisuvaihtoehdot A, B ja C on esitetty alla kuvina. Uudet tai parannettavat kadut on esitetty tumman harmaalla. Vaalean ruskea kuvassa esittää Vantaan voimassa olevassa yleiskaavassa pientaloille osoitettua A3 -aluetta kaavamuutosalueen sisällä.



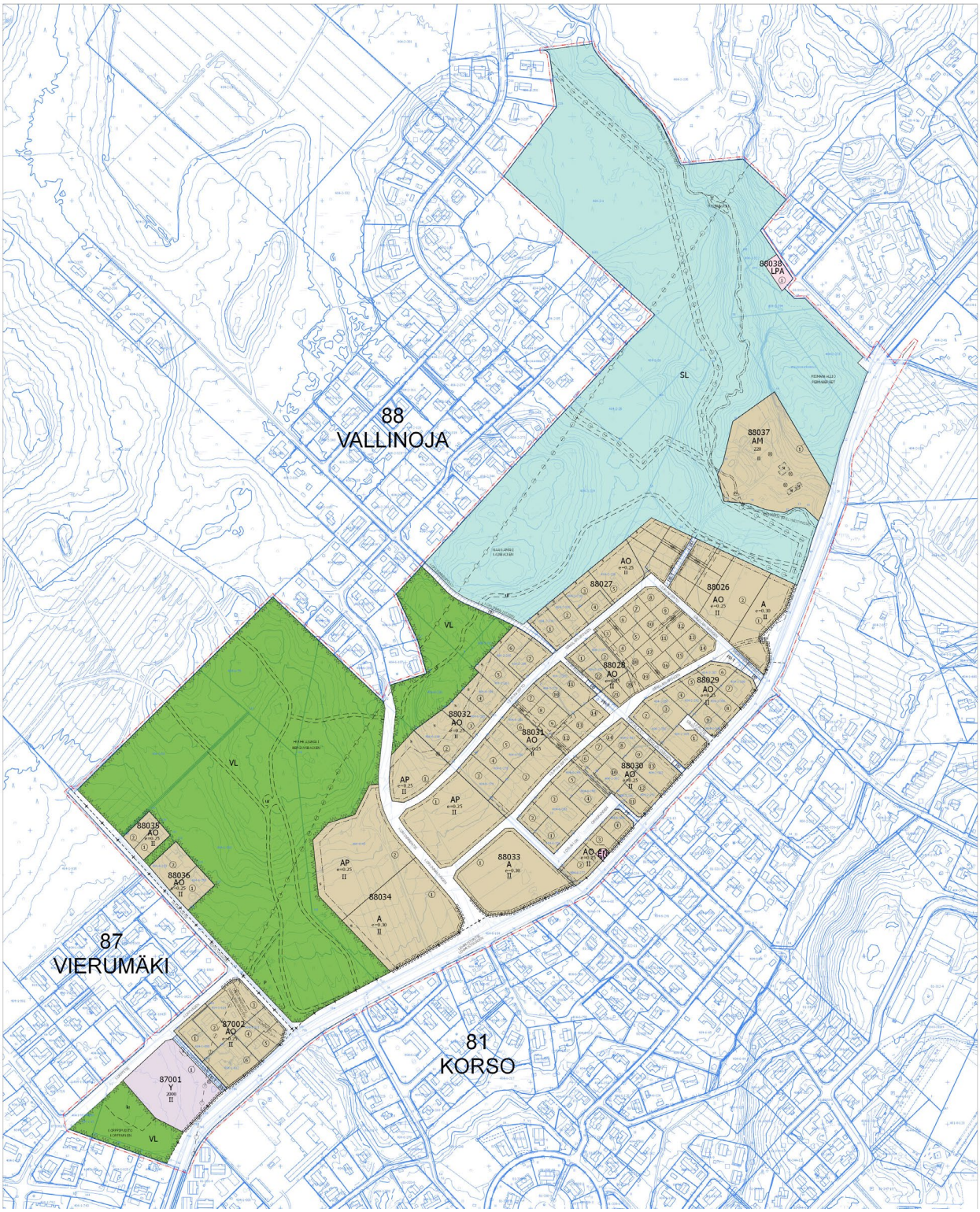




3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kuntatekniikan keskuksen tekemien alustavien laskelmien mukaan vaihtoehto A osoittautui edullisimmaksi ratkaisuksi ja valittiin jatkotyön pohjaksi.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Pienennös asemakaavamuutosehdotuksesta 17.6.2019.



Havainnekuva kaavamuutosehdotuksesta. Valkoiseksi kuvassa jätetyt rakennuspaikat ovat Vantaan kaupungin omistuksessa tai siirtyvät sen omistukseen kaavamuutoksen yhteydessä. Uudet rakennuspaikat on kuvassa täydennetty ruskein rakennuksin. Olemassa olevia rakennuspaikkoja on kaavaehdotuksen mukaisesti mahdollista täydentää uusilla erillispientaloilla.

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan yleiskaavassa rakentamiselle osoitettu alue asumiselle. Alueen tehokkuusluvuksi osoitetaan pääosin e=0,25, Lehmustontien varren uusilla A-korttelialueilla A e=0,30. Korkein sallittu kerroskorkeus on 2.

Huuhkajamäen metsäinen virkistysalue merkitään asemakaavamuutoksessa virkistysalueeksi ja Tussinkosken alue suojeltavaksi. Lehmuston tilan rakennuksia suojellaan.

Liikenneyhteys kaavamuutosalueelle sekä kaavamuutosalueen luoteispuolella sijaitsevalle Naakkakujan asuinalueelle järjestetään uuden Korkinmäentien kautta. Alueen sisäinen liikenne järjestetään olemassa olevia teitä yhdistävän uuden Kiurunkierron avulla. Vanha yhteys Naakkakujaa pitkin muutetaan kevyen liikenteen reitiksi. Kevyen liikenteen reittejä parannetaan koko kaavamuutosalueella. Korppipuiston pohjoisosasta varataan alue päiväkodille Y-merkinnällä.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä kaupunginosien rajat tarkistetaan.

4.1.1 Mitoitus

Kaava mahdollistaa alueelle kolme uutta A-tonttia (yhteensä 2,3235 ha, e= 0,30), sekä kolme uutta AP-tonttia (yhteensä 2,219 ha, e= 0,25). Rakennusoikeus yhteensä näille korttelialueille on 12 519 kem². Asuntojen keskikoon ollessa 75 kem², asuntoja syntyy A ja AP-alueille yhteensä noin 170, noin 300 asukkaalle.

Erillispientalojen korttelialueet AO (9,8 ha, e=0,25) mahdollistavat olemassa olevien pientalojen lisäksi noin 55 uuden erillispientalon rakentamisen uusille rakennuspaikoille sekä lisäksi olemassaolevien kiinteistöjen täydennysrakentamisen.

Kaava sallii asumisen kerrosalaa yhteensä 37 289 kem², josta noin 21 200 kem² (57%) sijoittuu kokonaan uusille muodostettaville rakennuspaikoille. 43% asumisen rakennusoikeudesta sijoittuu olemassa oleville rakennuspaikoille niitä täydentäen. Asukkaiden määrä kaavamuutosalueella kaavaratkaisun toteutuessa kasvaa nykyisestä noin 130 asukkaasta reiluun 900:an asukkaaseen.

Muiden korttelialueiden mitoitus on avattu kohdassa 4.3.1. Korttelialueet.

Liikenne ja pysäköinti:
Autopaikat: Autopaikkoja tulee olla vähintään 2 ap/asunto, kuitenkin vähintään 10 pientaloasunnon tontilla, tulee autopaikkoja olla vähintään 1ap/ 80 k-m^2, kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto. Y-korttelin autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä. A-korttelialuilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.
Pyöräpaikat: Pyöräpaikkoja tulee vähintään 10 pientaloasunnon tontilla olla vähintään 1 pp/ asuinhuone. Y-korttelin pyöräpaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Ympäristön laadun varmistamiseksi kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Kaavamuutosalue on suunniteltu vehreäksi, käytännölliseksi ja kestäväksi. Luonnon moninaisuus ja ekologiset arvot on kaavassa otettu huomioon. Uusiutuvaan energiaan kannustetaan. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Kevyen liikenteen reitein on huolehdittu siitä, että yhteydet bussipysäkeille ovat mahdollisimman lyhyitä ja miellyttäviä. Asuntokannan monipuolistuminen lisää alueen sosiaalista kestävyyttä.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

A, asuinrakennusten korttelialue (yht 2,3235 ha)

Kaavamuutosalueen asuinrakennusten korttelialueet sijoittuvat Lehmustontien varteen, pohjoisempana liikenneympyrävarauksen vierelle ja etelämpänä uuden Korkinnmäentien liittymän molemmin puolin. A-korttelialueiden tehokkuus on e=0,30 ja sallittu kerroskorkeus 2. Tehokkaampi rakentaminen halutaan ohjata toisaalta kauemmas lentomelusta, toisaalta lähemmäs Lehmustontietä.

A-merkinnällä on haluttu mahdollistaa rakennusten erilaiset toteutustavat, joko kytkettyinä erillistaloina, rivitaloina tai kaksikerroksisina pienkerrostaloina eli käytännössä luhtitaloina.

A-korttelialueisiin on liittymäkielto Lehmustontieltä. Kulku tapahtuu Korkinmäentien kautta. Asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristävyydeksi vaaditaan 32 dB.

AP, asuinpientalojen korttelialue (yht. 2,2190 ha)

Alueen kolme asuinpientalojen korttelialuetta sijoittuu Korkinmäentien varteen. AP-korttelialueiden tehokkuus on e=0,25. Rakennukset ovat erillispientaloja, jotka voivat olla myös kytkettyinä toisiinsa. Ajo tonteille tapahtuu Korkinmäentieltä tai Kiurunkierrolta. Lentomeluvyöhykkeen 55-60 Lden alle osittain tai kokonaan jäävien tonttien asuinrakennuksilta vaaditaan ulkokuoren ääneneristävyydeksi 35 dB, muualla alueella 32 dB.

AO, erillispientalojen korttelialueet (yht. 9,8202 ha)

AO-korttelialueiden rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun e=0,25 mukaan.

AO-korttelialueen rakennuspaikalle saa yhden kaksiasuntoisen erillispientalon tontin kutakin 600 m² kohden. Pienemmillä kuin 600 m² tonteilla saa rakentaa yhden kaksiauntoisen erillispientalon. Pienin sallittu uusi lohkottava tontti on kooltaan 550 m².

Lentomeluvyöhykkeen 55-60 Lden alle osittain tai kokonaan jäävien tonttien asuinrakennuksilta vaaditaan ulkokuoren ääneneristävyydeksi 35 dB, muualla alueella 32 dB.

Y, Yleisten rakennusten korttelialue (koko 0,7033 ha)

Yleisten rakennusten korttelialue Korppipuiston pohjoispuolella on tarkoitettu päiväkotirakennukselle. Päiväkotirakennuksen arkkitehtonisen laadun on oltava korkea. Ääneneristysvaatimuksista määrätään. Tontille on liittymäkielto Lehmustontieltä, joten sinne kuljetaan autolla Korppitien kautta. Y-korttelin viereisellä lähivirkistysalueella on ohjeellinen leikkipuiston paikka. Päiväkodille osoitetaan leikkipuiston käyttöoikeus.

Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyydeksi vaaditaan 35 dB.

AM, Maatilojen talouskeskusten korttelialue (koko 1,2542 ha)

Korttelialue koskee Lehmuston tilaa, jonka luonne halutaan säilyttää. Alueen päärakennus ja kaksi talousrakennusta suojellaan suojelumerkinnöin. Kortteliin sallitaan 220 kem² ja olemassa olevien rakennusten lisäksi rakennettavaksi yksi sauna-, talous-, varasto- tms. rakennus. Korttelin rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

4.3.2 Muut alueet

VL, Lähivirkistysalue (yht 11,6051 ha)

Alueen lähivirkistysalueet sijoittuvat Korppipuiston sekä Huuhkajamäen virkistysalueille. Huuhkajamäen virkistysalue pienenee uuden rakentamisen vuoksi nykyisen Kotkarinteen ja olemassa olevien lenkkipolkujen väliseltä alueelta jonkun verran. Nyt rakennettavaksi osoitettava alue osuu metsittyneelle maalle. Lenkki- ja hiihto- ja maastopyöräilyreitit sekä pulkkamäki jäävät virkistysalueeksi.

Naakkapolun sekä uuden Korkinmäentien yli kaavamuutosalueen luoteispuolella osoitetaan ohjeellinen ulkoilureitti seudullisia tavoitereittejä mukaillen. Tussinkosken suojelualuetta ja laajempia Vierumäen metsäalueita yhdistävä ekologinen yhteys turvataan kaavassa. Sen eteläpuoleisiin, kaavamuutosalueelle osuviin kortteileihin osoitetaan suojavyöhyke ekologisen yhteyden puolelle. Maanpinnan muokkaaminen ja elinvoimaisten puiden kaato on suojeltavalla alueen osalla kielletty.

VL-alueen kaavamerkinnän yhteydessä annetaan määräys ”Ekologisten yhteyksien säilyminen on huomioitava.”

SL, Luonnonsuojelualue (koko 15,7943 ha)
Tussinkosken luonnonsuojelualueen rajaus asemakaavamuutoksessa perustuu ELY-keskuksen tekemään Tussinkosken suojelualueen rajaukseen. Teiden varsilla ja liittymissä kiinteistöihin suojelualuetta on joissain kohdissa hieman laajennettu ELY-keskuksen suojelupäätöksessä määritellyn suojelualueen aluerajauksesta. Luonnonsuojelualueelle esitetään ohjeellisia ulkoilureittejä seudullisia tavoitereittejä mukaillen. Puistoraitteja voi alustavien stabiliteettilaskelmien mukaan sijoittaa vähintään 50 etäisyydelle Myllyniitynojasta. Rakentamisen turvallinen etäisyys Myllyniitynojasta tulee tarkistaa laskelmilla ja lisätutkimuksilla.

EN, Energiahuollon alue (koko 0,0139 ha)

Alueella on Vantaan Energian omistuksessa olevia puistomuuntajia. Yksi alueen puistomuuntajista sijaitsee Lehmustontien varressa rakentamattoman kaupungin omistuksessa olevan tontin eteläkulmauksessa. Tontti muutetaan pientalotontiksi kaavamuutoksen yhteydessä ja puistomuuntaja erotetaan tontista omaksi energiahuollon alueekseen.

LPA, autopaikkojen korttelialue (koko 0,0709 ha)

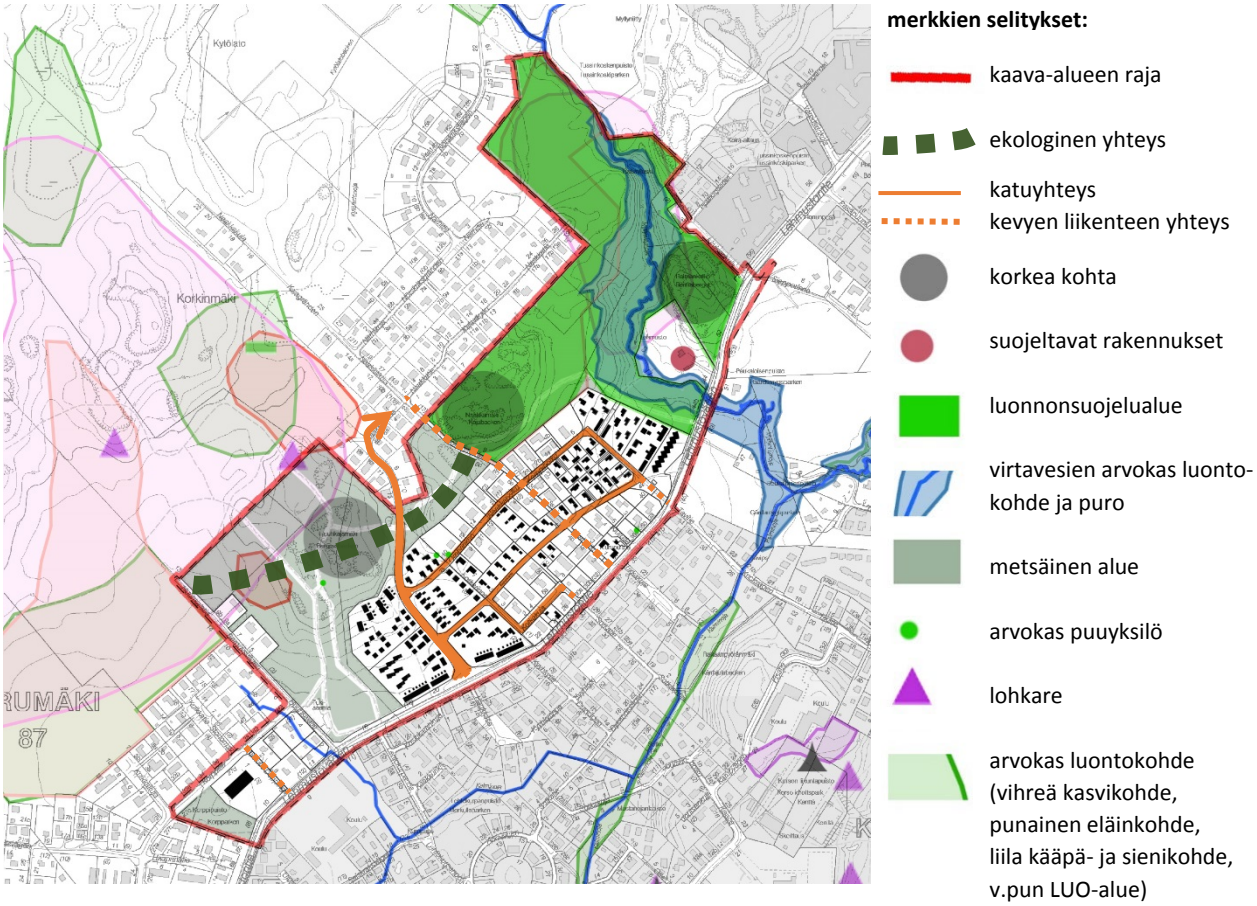
Kaava-alueen koillisosaan, Kirvisenkadun päätteeksi suunnitellaan autopaikkojen korttelialue.

Katualueet (koko 5,7932 ha, josta kevyen liikenteen kadut 0,4291 ha)

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 joukkoliikenneyhteyksien varteen ja sillä varmistetaan laajojen, arvokkaiden viheralueiden säilyminen kaavamuutosalueella. Hanketta voidaan etenkin näiltä osin pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.



Kartta kaavan vaikutuksista: Uusi rakentaminen noudattaa ympäröivää rakennuskantaa (olemassa oleva rakentaminen kuvassa harmaalla, kaavan mahdollistama uusi rakentaminen mustalla). Merkittävät luontoarvot säilyvät, ajo- ja kevyenliikenteen yhteydet muuttuvat.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutus väestön rakenteeseen ja kehitykseen

Kaavamuutos täydentää Korson länsipuolisia kaupunginosia. Uusia asuntoja tulee muutoksen toteutuessa noin 400 kappaletta (kun asuntojen keskikoko 70 kem²), arviolta noin 800 uudelle asukkaalle. Kaavamuutos mahdollistaa monipuolisen asuntotarjonnan, jolla alueelle tavoitellaan eri ikäisiä asukkaita.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan rakennettavaksi osoitettu alue sijoittuu Korson kaupunginosan länsiosaan, laajojen metsäalueiden syleilyyn. Alue on ennestään pientalovaltainen, asemakaavan ratkaisu jatkaa tätä linjaa. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Laajojen metsäalueiden säilyminen on asukkaiden virkistys- ja ulkoilukäytölle merkittävä asia.

Rakentaminen sijoittuu Lehmustontien tuntumaan. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle uudesta rakentamisesta, ja kevyen liikenteen yhteyksiä parannetaan. Näillä ohjataan suosimaan kävelyä, pyöräilyä sekä joukkoliikennettä ilmastovaikutusten pienentämiseksi ja positiivisten terveysvaikutusten aikaansaamiseksi.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Uuden rakentamisen myötä alueen kaupunkikuva uudistuu ja kehittyy. Alue tiivistyy alkuperäistä ilmettä ja luontoarvoja vaalien. Uusi rakennuskanta rikastuttaa vanhaa. Kaavamääräyksillä ja merkinnöillä on pyritty kääntämään muutos alueen eduksi ja vähentämään haitallisia vaikutuksia. Uusi rakentamisen mittakaava on sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Tehokkaampi rakentaminen ja suuremmat rakennusmassat (A ja AP) sijoittuvat Lehmustontien varteen. Myös Korkinmäentien varteen sijoitetaan suurempia rakennusmassoja (AP). Syvemmällä rakenteessa, olemassa olevan rakentamisen keskellä ohjataan erillistaloihin AO-merkinnällä. Uudet yhden erillistalon tontit ovat pieniä, noin 600 m², jolloin rakennuksetkin ovat pieniä. Tontit ohjataan vehreäksi muun muassa määräyksillä istutettavista alueista, puista ja Kiurunkierron puolella viheraidasta. Rakennukset saavat olla kaksikerroksisia ja niissä on oltava lape- tai harjakatto, jotta uusi rakentaminen sulautuisi vanhaan rakenteeseen mahdollisimman hyvin.

Vaikutukset kulttuuriperintöön

Koska kaavaratkaisulla suojellaan paikallisesti merkittävä vanha tilakokonaisuus, vaikuttaa kaava positiivisesti Vantaan kulttuuriperinnön säilyttämiseen. Kaavalla mahdollistetaan tilakokonaisuuden yhteyteen olemassa olevien rakennusten lisäksi rakennettavaksi yksi sauna-, talous-, varasto- tai muu sellainen rakennus. Kaavan määräyksen mukaisesti uusi rakennus tulee sovittaa vanhaan rakentamiseen ja yhdessä muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Vaikutukset asumiseen

Täydennysrakentaminen pientalovaltaisella alueella monipuolistaa asuntojakaumaa: isojen asuntojen rinnalla tulee pieniä asuntoja ja vuokra-asuntoja. Samalla pientalojen saatavuus lisääntyy. Kaavamuutoksen toteutuessa alueelle tulee noin 29 300 kem² uutta asumisen kerrosalaa, arviolta noin 55 uutta erillispientaloa sekä noin 400 erillispientalo-, rivi- tai luhtitaloasuntoa. Kaavamuutos monipuolistaa alueen asuntokantaa ja tarjoaa mahdollisuuksia pientalo omakotiasumiseen asemakaava-alueella, julkisen liikenteen tavoitettavissa. Valmistuvat asunnot lisäävät pienissä määrin asuntotuotantoa ja helpottavat siten pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa. Asukkaiden määrä kaavamuutosalueella kaavaratkaisun toteutuessa kasvaa nykyisestä noin 130 asukkaasta reiluun 900:an asukkaaseen.

Vaikutus palveluihin ja työpaikkoihin

Uusi päiväkoti parantaa lapsiperheiden palveluita alueella ja vastaa alueen kasvun myötä lisääntyvään kysyntään. Päiväkoti 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. Alueen asukasmäärän lisäys vaikuttaa positiivisesti alueen ja lähialueiden palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Kaavaratkaisu

myös parantaa julkisen liikenteen toimintaedellytyksiä lisäämällä käyttäjäpotentiaalia. Muun muassa Korson työpaikat ja palvelut ovat joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä. Hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa on syrjäinen, mutta pientaloalueeksi kohtuullisesti saavutettavissa myös joukkoliikenteellä. Lentoliikennemelu rajoittaa alueen maankäyttöä jonkin verran, mutta kaava-alue painottuu lentoliikennemelun kannalta paremmalle m3-alueelle. Maanomistus kaavoitettavalla alueella on uuden kerrosalan osalta suurelta osin kaupungin, joten se vastaa hyvin kaupungin tavoitteeseen ja tuottaa paremmin kuin yksityisen maalle toteutettava kaavoittaminen.

Olemassa olevilla rakennuksilla on vesi- ja viemärijohdot, jotka jäävät entiselleen. Vesihuoltoa täydennetään tarvittavilta osin uusilla johdoilla. Vanhat vesijohdot jäävät rasittamaan uusia tontteja, mutta se ei vähennä tonttien määrää.

Uusien katujen rakentaminen ja nykyisten ajoväylien muutokset maksavat noin kaksi miljoonaa euroa (alv. 0 %).

Lehmustontien parantaminen kuuluu myös kaavahankkeeseen, vaikka ei ole edellytys uusien tonttien toteuttamiselle. Lehmustontien parantaminen ja kevyen liikenteen väylän rakentaminen Lehmustontien eteläpuolelle maksavat yhteensä noin 2,6 miljoonaa euroa (alv. 0 %).

Muutoin alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset ovat tavanomaiset. Katujen määrä suhteessa kerrosalaan on maltillinen, koska uudet tontit sijoittuvat enimmäkseen kokoojakadun (Korkinmäentie) varteen sekä siitä lähtevälle Kiurunkierto-nimiselle kadulle, joka kiertää alueen. Näin tonttikatujen määrä jää vähäiseksi. Kiurunkierto on osittain nykyisen Naakkapolun ja Korppipolun katualuetta. Korkinmäentie puolestaan jatkuu Naakkarinteelle olemassa olevalle pientaloalueelle, jonne nykyään kuljetaan Naakkakujaa pitkin. Jatkossa tämä rauhoitetaan kevyen liikenteen käyttöön.

Tulevan maankäytön tehokkuus uudelle pientaloalueelle on tavanomainen ja maanmyyntituloja voi arvioida saatavan noin 6,5 miljoonaa euroa (vuoden 2018 taso). Osalla tontteja maaperä on pehmeää ja rakennusten perustaminen pitää toteuttaa paaluin, mikä voi vaikuttaa tonttien myyntihintaan alentavasti. Kaupunki saa tonttimaata myös yksityisten maanomistajien kanssa solmittavien maankäyttösopimusten kautta.

Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista etenkin pientaloasukkaat saattavat olla hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Erilaisten asumismuotojen salliminen alueella ohjaa alueen sosiaaliseen monimuotoisuuteen. Uudet asukkaat edesauttavat palveluiden pysyvyyttä ja ylläpitävät sosiaalista ympäristöä. Kevyen liikenteen yhteyksien parantaminen tukee eri-ikäisten viihtymistä, virkistysmahdollisuuksia sekä liikkumista itsenäisesti ja turvallisesti alueella. Hanke on VAT:n mukainen.

Vaikutukset virkistykseen

Asemakaavamuutoksella parannetaan virkistyspalveluita alueella. Kaavalla osoitetaan uusia reittejä alueella ja Kirvisenkujan päähän lisätään pysäköintialue Tussinkosken metsässä vierailevia autoilijoita varten. Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Huuhkajamäen ja Tussinkosken alueen virkistyskäyttöä. Rakentamien sijoittuu nykyiselle pääosin käyttämättömälle viheralueelle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Vaikutukset liikenteeseen

Liikenne täydennettävälle alueelle järjestetään uuden rakennettavan Korkinmäentien ja aluetta kiertävän uuden Kiurunkierron kautta. Kulku Naakkamäen pohjoispuoliselle pientaloalueelle osoitetaan Korkinmäentien kautta, osan nykyisestä Naakkakujasta muuttuessa kevyen liikenteen reitiksi.

Alueen sisäiset liikennejärjestelyt muuttuvat ja uusien teiden rakentamisen myötä parantuvat. Liikennejärjestelyn muutos vaikuttaa myös suunnittelualueen pohjoispuolisen asuinalueen arkeen reittejä muuttamalla.

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Lehmustontiestä ja sen joukkoliikenneyhteyksistä. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Lehmustontiellä. Yhteydet Korsontien kautta Korson keskustaan ja Tuusulanväylälle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Bussipysäkit muuttuvat pysäkkilevennyksistä ajoratapysäkeiksi. Ajoratapysäkit hillitsevät ajonopeuksia Lehmustontiellä ja siten parantavat liikenneturvallisuutta.

Lehmustontien länsipuolelle esitetään toteutettavaksi yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie koululta Kyyhkytielle, ja Kyyhkytieltä Tavitielle jalkakäytävä. Kevyen liikenteen yhteydet paranevat kaavamuutoksessa.

Vesihuolto

Kaava-alueella vesijohdot ja jätevesiviemärit rakennetaan pääosin katualueelle. Pohjoisosassa putket kulkevat viheralueella. Nykyistä verkostoa hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan.

Kaavamuutosalueen d110 vesijohto ja d200 jätevesiviemäri rakennetaan Lehmustontieltä Korkkimäentielle, josta on haarajohdot edelleen Kiurunkierrolle. Kotkankujan d110 vesijohtoa ja d300 jätevesiviemäriä jatketaan Kotkanrinteeseen. Vilho Reiman polun uusi d110 vesijohto liittää d200 Lehmustontien vesijohdon Kiurunkierron d110 vesijohtoon. Vilhonpolulla kulkee vesijohdon lisäksi d200 jätevesiviemäri.

Kiurunkierron pohjoisosan kiinteistöt liitetään uudella d110 vesijohdolla Myllyniitynojan varrella kulkevaan d110 vesijohtoon sekä d200 jätevesiviemärillä d630 runkoviemäriin.

Vesijohdoille ja viemäreille on varattava riittävä vähintään suojaetäisyys (2,5 m) kiinteisiin rakenteisiin. Johtolinjat on voitava aukikaivaa korjaus- ja kunnostustöiden aikana. Työnaikaiset tai kiinteät rakenteet eivät saa aiheuttaa painumia nykyisille putkilinjoille.

Kaava-alueen tavanomaisissa louhintatöissä meriviemäritunneli tulee ottaa huomioon, kun etäisyys on 40 m tai pienempi. Suunniteltaessa louhintaa tai muuta luvitettavaa toimenpidettä tunnelin vaikutusalueella tulee tunnelin asettamien reunaehtojen määrittämiseksi ottaa yhteyttä Vantaan kaupungin geotekniikkaan ja Helsingin seudun ympäristöpalveluihin (HSY).

Katualueen kuivatus perustuu d300 hulevesiviemäröintiin Korkinmäentiellä ja Vilho Reiman polulla. Vilho Reiman polun d300 hulevesiviemäri johtaa Kiurunkierron pohjoisosan hulevedet Lehmustontien avo-ojaan. Kotkanrinteen ja Korkinmäentien d300 hulevesiviemärit laskevat Lehmustontien varren avo-ojaan. Lehmustontien avo-ojaan sijoittuu ojapainanteita, jotka viivyttävät hulevesiä ennen johtamista Myllyniitynojaan.

Lehmustonpolun d300 hulevesiviemäri laskee avo-ojaan, josta on yhteys Lehmustontien avo-ojaan ja edelleen Myllyniitynojaan.

Ympäristöhäiriöt

Asemakaavamuutoksen toteuttamisen aikaiset rakennustyöt aiheuttavat väliaikaisesti melua, pölyä ja raskasta liikennettä alueelle.

Yksityisautoilu lisääntyy kaavamuutoksen toteutuessa alueella jonkun verran, mutta siitä ei aiheudu merkittävää meluhaittaa alueella. Myös päiväkodin saattoliikenne aiheuttaa pienessä määrin liikenteen melu- ja päästöhaittoja.

Pilaantuneen maan alueella (ks kohta 2.1.3) sijaitsevilla korttelialueilla tulee kaavan määräyksien mukaan ennen uudisrakentamista maaperän laatu tutkia ja tarvittaessa kunnostaa.

Uusissa asunnoissa saattaa olla tulisijoja, jotka aiheuttavat alueelle pienhiukkaspäästöjä. Kaavassa kuitenkin määrätään tulisijallisten rakennusten yhteyteen paikka polttopuun säilytystä varten. Määräyksen tavoitteena on vähentää syntyviä pienhiukkasia.

Asemakaavamuutos tuo jonkun tuo jonkun verran uusia asukkaita lentomelun vaikutusalueelle. Kaavassa tehokkaimmat korttelit (e=0,30) sijoittuvat uusimman lentomeluennusteen lentomeluvyöhykkeen 50-55 Lden alle.

Lentomeluvyöhykkeelle 55-60 Lden osittain tai kokonaan jäävien rakennuspaikkojen asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyydeksi vaaditaan kaavassa 35 dB. Kokonaan lentomeluvyöhykkellä 50-55 Lden sijaitsevien rakennuspaikkojen asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyydeksi vaaditaan 32 dB.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutosalueella Vierumäen eteläisestä saniaiskorvesta Naakkakujan yli Tussinkosken alueelle sijoittuva arvokkaiden luontoalueiden välinen metsäinen ekologinen yhteys turvataan kaavassa. Yhteyden kapeimmalla kohdalla yhteyden kaakkoispuoleisilla rakennuspaikoilla osoitetaan kaavamerkinnöin suojeltava vyöhyke. Maanpinnan muokkaaminen ja elinvoimaisten puiden kaato on tällä suojeltavalla alueen osalla kielletty. Ekologisen yhteyden säilyminen mahdollisimman leveänä turvaa alueen herkkää lajistoa, palvelee eliölajien liikkumista ja leviämistä sekä ylläpitää luonnon ydinalueiden toimintaa ja vähentää niiden haitallista eristäytymistä.

Rakentamiselle tarkoitettu ala on osoitettu etelän puolella vähintään 65 metrin etäisyydelle Myllyniityn ojasta Myllyniitynojan kokonaisvakavuus huomioiden. Ohjeellinen puistoraitti on sijoitettu vähintään 50 etäisyydelle ojasta. Kaavamääräyksen mukaisesti rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin. Tällä suojellaan Myllyniitynojan luontoarvoja.

Uudisrakentamisella on kaavamuutosalueella jonkin verran vaikutusta alueen luontoarvoihin. Osa uusista asuinkortteleista sijoittuu metsäisille alueille. Kaavamuutosalueen rakentamiselle osoitetut korttelialueet eivät kuitenkaan sijoitu arvokkaaksi määritellyille luontoalueille. Korttelialueille osoitetaan luonnontilaisena suojeltavia ja istutettavia vyöhykkeitä. Tonteille on määrätty säilytettäväksi olemassa olevia tai istutettavaksi puita ja pensaita. Kaavan suojelu- ja lähivirkistysaluemerkinnöin turvataan luontoarvojen säilyminen alueella. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalueella virtaavien purojen, Myllyniitynojan (entinen Vallinoja) ja Kalminojaan (entinen Vierumäenoja) sekä Rekolanojan, johon molemmat purot laskevat luontoarvot ja vedenlaatu turvataan kaavamääräyksin. Korttelin 87002 tonttien 3, 4 ja 5 läpi virtaavan Kalminojan puroluonnon turvaamiseksi on kaavassa määrätty 6+6 m suojavyöhyke. Myllyniitynojalle on

rakennettavuusselvityksen mukaisesti asetettu suojavyöhykkeeksi uusien rakennusten osalta vähintään 65 metriä ja puistoraittien osalta vähintään 50 metriä.

Hulevedet tulee kaavamääräysten mukaan viivyttää tonteilla tai yleisillä alueilla ennen johtamista vesistöihin. Viherkertoimen minimiarvon määrittämisellä ja läpäisevien pintojen vaatimuksella kaavassa pyritään vähentämään hulevesien aiheuttamia haitallisia vaikutuksia vesistöihin.

Vesiensuojelun tavoitteena on, etteivät uudet asemakaava-alueet aiheuta pintavesien virtaaman lisäyksiä. Mikäli läpäisemättömän pinnan osuus suhteessa läpäisevään pintaan kaavamuutosalueella virtaavien purojen valuma-alueella kasvaa, tulee myös lisääntyvä hulevesien määrä huomioida. Mikäli hulevesien johdetaan asemakaavamuutoksen tavoitteiden vastaisesti suoraan vesistöön, vaikuttaa se muun muassa virtaaman ja virtausnopeuden äärevöitymiseen, eroosion lisääntymiseen, veden laadun heikkenemiseen ja erityisesti kesäaikana vesien lämpenemiseen.

Erityistä huomiota kiinnetään Myllyniitynojaan, sillä puro on luokiteltu kaavamuutosalueella virtavesien arvokkaaksi luontokohteeksi.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ilmastoon syntyvät suunnitelman toteuttamisen sekä alueen käytön aiheuttamista kasvihuonekaasupäästöistä.

Merkittävimmät päästölähteet ovat rakennusten rakentaminen sekä pidemmällä aikajaksolla tarkasteltuna niiden kunnossapito, rakennusten käytön aikainen energiankulutus, alueen liikenne sekä rakennusten mahdollinen purkaminen ja purkujätteen käsittely ja kuljetus. Lisäksi päästöjä aiheuttaa infrastruktuurin rakentaminen ja ylläpito, hiilinielujen poistuminen rakennetun alan kasvun myötä sekä alueen asukkaiden ja toimijoiden kulutuksen aiheuttamat päästöt. Myös rakennusten ja muiden rakenteiden perustustapa vaikuttaa: mitä huonompi maaperä on, sitä suuremmat ovat rakentamisen aiheuttamat päästöt.

Rakentaminen aiheuttaa aina päästöjä. Tässä asemakaavamuutoksessa päästöjä on pyritty minimoimaan sijoittamalla uudet asunnot täydentämään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta joukkoliikenteen kannalta suhteellisen suotuisessa paikassa, lisäämällä hyviä pyöräilyn ja kävelyn yhteyksiä sekä kannustamalla uusiutuvan energian käyttöön.

Asemakaavamuutoksessa rakennettavaksi suunniteltu alue tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Ilmastovaikutusten kannalta kaavamuutosalueen sijainti ei kuitenkaan ole paras mahdollinen. Suunniteltu rakentaminen sijaitsee osin metsäalueilla, jotka toimivat hiilinieluna. Alueen sijainti ja lähellä olevien palveluiden vähäisyys heikentää kestävien kulkumuotojen käyttömahdollisuuksia. Alueen käyttö ei myöskään ole kovin tehokasta, jonka vuoksi ilmastovaikutukset kerrosneliömetriä (k-m²) ja asukasta kohden ovat melko suuret.

Asemakaavamuutosalueen rakentamisen sekä käytön aikaisia päästöjä voidaan pienentää esimerkiksi suosimalla puurakenteita ja kierrätysmateriaaleja rakennuksissa, sekä tuottamalla osa rakennuksissa kuluvasta energiasta uusiutuvilla energianlähteillä, kuten aurinkopaneeleilla ja maalämmöllä. Asemakaavamuutoksen kaavamääräyksissä ohjeistetaan suuntaamaan rakennusten kattolappeet aurinkoenergian kannalta suotuisasti.

Kaavamuutoksella suojellaan laajoja hiilinieluina toimivia metsäalueita ja kaavamääräyksissä kannustetaan käyttämään uusiutuvia energianlähteitä sekä määrätään vihertehokkuudesta.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä alueen kevyen liikenteen reitit paranevat, joka osaltaan kannustaa kävelyyn ja pyöräilyyn. Pyöräpaikoista on A ja AP-korttelialueilla määräykset. A-korttelialueella kaavassa määrätään varautumaan sähköautojen latauspisteisiin.

Asemakaavamuutoksen A ja AP-korttelialueilla vaaditaan kaavan määräyksissä vihertehokkuus 0,8. Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän

kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli).



Havainneluonnoskuva täydennysrakennettavasta alueesta, J. Masjagutova, Vantaan kaupunki

4.5 NIMISTÖ

Asemakaavamuutosalueen nykyinen nimistö on pääosin lintujen aihepiiristä. Alueella on myös alueella sijaitsevaan Lehmuston tilaan ja sen asukkaisiin liittyvää nimistöä. Reimankallio viittaa Lehmuston tilalla asuneeseen Wilhelm (Vilho) Reimaan. Nimi Tussinkoski puolestaan viittaa vesiputouksessa 1910 – 1920 -luvuilla olleeseen patoon ja pitkään kouruun, jota pitkin juoksutettiin vettä ja jonka alla lapset kävivät helteellä ottamassa "dussin" eli ”tussin”.

Alueen uusi nimistö valittiin lintujen aihepiiristä olemassa olevaa nimistöä seuraten.

Alueen uutta nimistöä:

Kiurunkierto (ruots. Sånglärksringen), alueen kiertävä tonttikatu.

Kiurunlento (Sånglärksflykten), ajo- ja jalankulkukatu, nyt Naakkakujaa, yhdistää Kiurunkierron kadut, kiuru tekee laulaessaan pystysuoria lentoja

Kiurunlaulu (Sånglärkssången), jalankulkukatu Kiurunlaululta Lehmustontielle

Kiurumäki (Sånglärksbacken), virkistysalue Naakkamäen vieressä, Korkinmäenpolun länsipuolella.

Korkinmäenpolku (Korkinmäkistigen), tien vanhasta nimestä, 1957 Korkinmäentie, 1959 Naakkakuja.

Korkinmäentie (Korkinmäkivägen), vie Korkinmäelle, joka on Hyrylän Korkin talon takamaille 1956 alkaen syntynyt asutus, 1956 Korkin asuntoalue, 1957 Korkin palstat, 1958 Korkinmäki. Korkki voi olla vanha sotilasnimi.

Lehmustonpolku (Lehmustostigen), vanhaa Lehmuston talolle (1899) vievää tietä.

Vilho Reiman polku (Vilho Reimas stig), osa Lehmuston talolle johtanutta tietä, Tavitien päässä. Tavitie on ollut nimeltään 1953 Reiman tie, 1955 Reimantie, 1959 Tavitie.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä hyväksyi uudet nimet 5.11.2018.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimuksia. Kaupungin omistamia tontteja luovutetaan useassa erässä, kun kaava on saanut lainvoiman ja kunnallistekniikka rakennettu tarvittavilta osin.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Vesa Karisalo, aluearkkitehti
	Mari Jaakonaho, asemakaava-arkkitehti (1.9.2018 alkaen)
	Mikel Aizpury, kaavasuunnittelija (24.06.2018 asti)
	Elina Ekroos, maisema-arkkitehti
	Anna-Mari Kangas, suunnittelija
	Mikko Järvi, kaavoitusinsinööri
	Outi Colliander, suunnitteluavustaja
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen, vesihuollon yleissuunnittelu
	Laura Virtanen, vesihuollon yleissuunnittelu
	Susanna Koponen, liikenteen alueinsinööri
	Lee Aalam, liikenneinsinööri (31.8.2018 asti)
	Marjut Viljanen, liikenneinsinööri
	Joonas Stenroth, liikenneinsinööri
	Petra Tammisto, maisema-arkkitehti
Rakennusvalvonta:	Jukka Luomajärvi, lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Sinikka Rantalainen, ympäristöinsinööri
Kiinteistöt ja asuminen	Marja Hannikainen, asuntoinsinööri
	Jouni Kahila, maankäyttöinsinööri
	Heikki Kangas, geotekniikkapäällikkö
	Janne Karppinen, geotekniikkainsinööri (11.8.2018 alkaen)
	Emma Lottanen, suunnitteluinsinööri (10.8.2018 asti)
	Anna Karhunen, suunnitteluinsinööri
Tilakeskus:	Mikko Juolahti, hankekehitysarkkitehti

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 17. päivänä kesäkuuta 2019.

Mari Jaakonaho
Asemakaava-arkkitehti

Vesa Karisalo
Aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	18.04.2019
Kaavan nimi	002288 Lehmustontie, 88 Vallinoja, 87 Vierumäki, 81 Korso		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	14.09.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002288
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	49,5976	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	49,5976

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	**49,5976**	**100,0**	**39290**	**0,08**	**0,0000**	**-4321**
A yhteensä	15,6169	31,5	37290	0,24	0,2596	10452
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7033	1,4	2000	0,28	-1,2776	-9886
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,2270	-1135
T yhteensä						
V yhteensä	11,6051	23,4	0		-5,0957	0
R yhteensä						
L yhteensä	5,8641	11,8	0		-5,2514	-1901
E yhteensä	0,0139	0,0	0		0,0139	0
S yhteensä	15,7943	31,8	0		15,7943	0
M yhteensä	0,0000		0		-4,2161	-1851
W yhteensä						

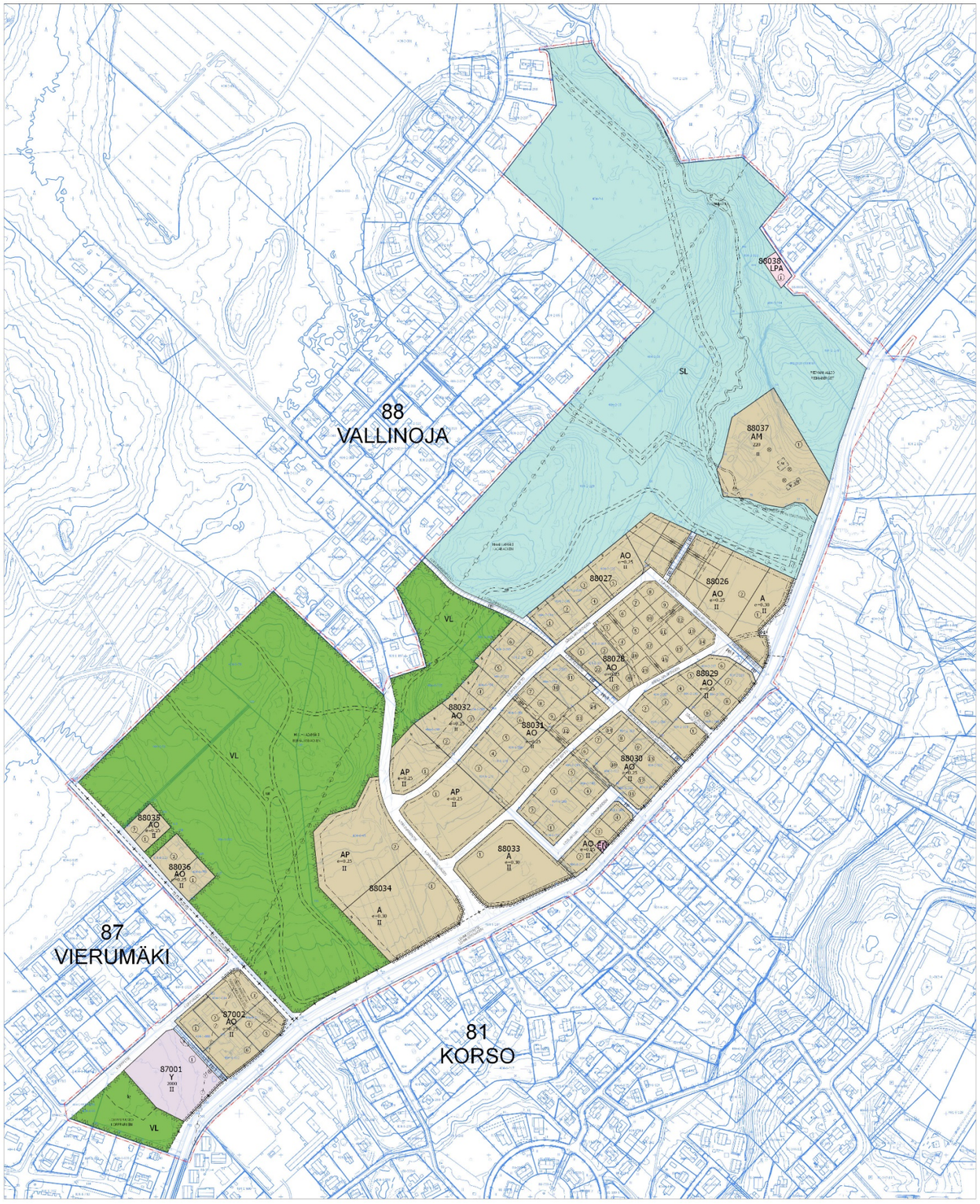
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**3**	**220**	**3**	**220**

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**49,5976**	**100,0**	**39290**	**0,08**	**0,0000**	**-4321**
A yhteensä	15,6169	31,5	37290	0,24	0,2596	10452
A	2,3235	14,9	6971	0,30	2,3235	6971
AP	2,2190	14,2	5548	0,25	2,2190	5548
AR	0,0000		0		-1,9137	-6900
AO	9,8202	62,9	24551	0,25	-3,6234	4613
AM	1,2542	8,0	220	0,02	1,2542	220
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7033	1,4	2000	0,28	-1,2776	-9886
Y	0,7033	100,0	2000	0,28	-0,4953	-5192
YO	0,0000		0		-0,7823	-4694
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,2270	-1135
KL	0,0000		0		-0,2270	-1135
T yhteensä						
V yhteensä	11,6051	23,4	0		-5,0957	0
V	0,0000		0		-16,7008	0
VL	11,6051	100,0			11,6051	
R yhteensä						
L yhteensä	5,8641	11,8	0		-5,2514	-1901
Kadut	5,3641	91,5	0		-5,0611	0
Kev.liik.kadut	0,4291	7,3	0		0,3726	0
LH	0,0000		0		-0,6338	-1901
LPA	0,0709	1,2	0		0,0709	0
E yhteensä	0,0139	0,0	0		0,0139	0
EN	0,0139	100,0	0		0,0139	0
S yhteensä	15,7943	31,8	0		15,7943	0
SL	15,7943	100,0	0		15,7943	0
M yhteensä	0,0000		0		-4,2161	-1851
MT	0,0000		0		-0,5150	0
MP	0,0000		0		-3,7011	-1851
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**3**	**220**	**3**	**220**
Asemakaava	3	220	3	220





Kaavakartan pienennös.

88
VALLINOJA

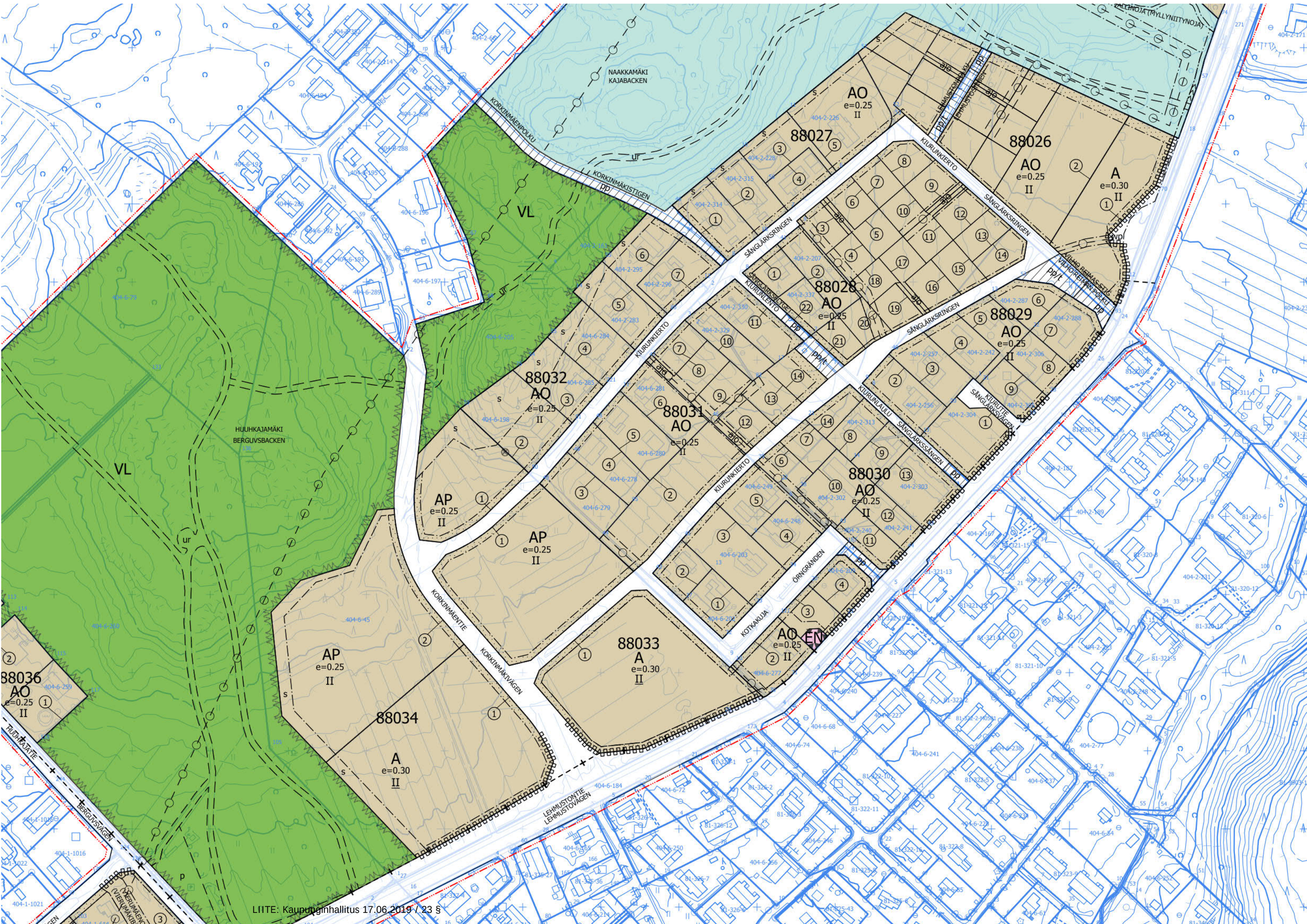
88038
LPA
1

88037
AM
220
II
1
Sr
Sr
Sr

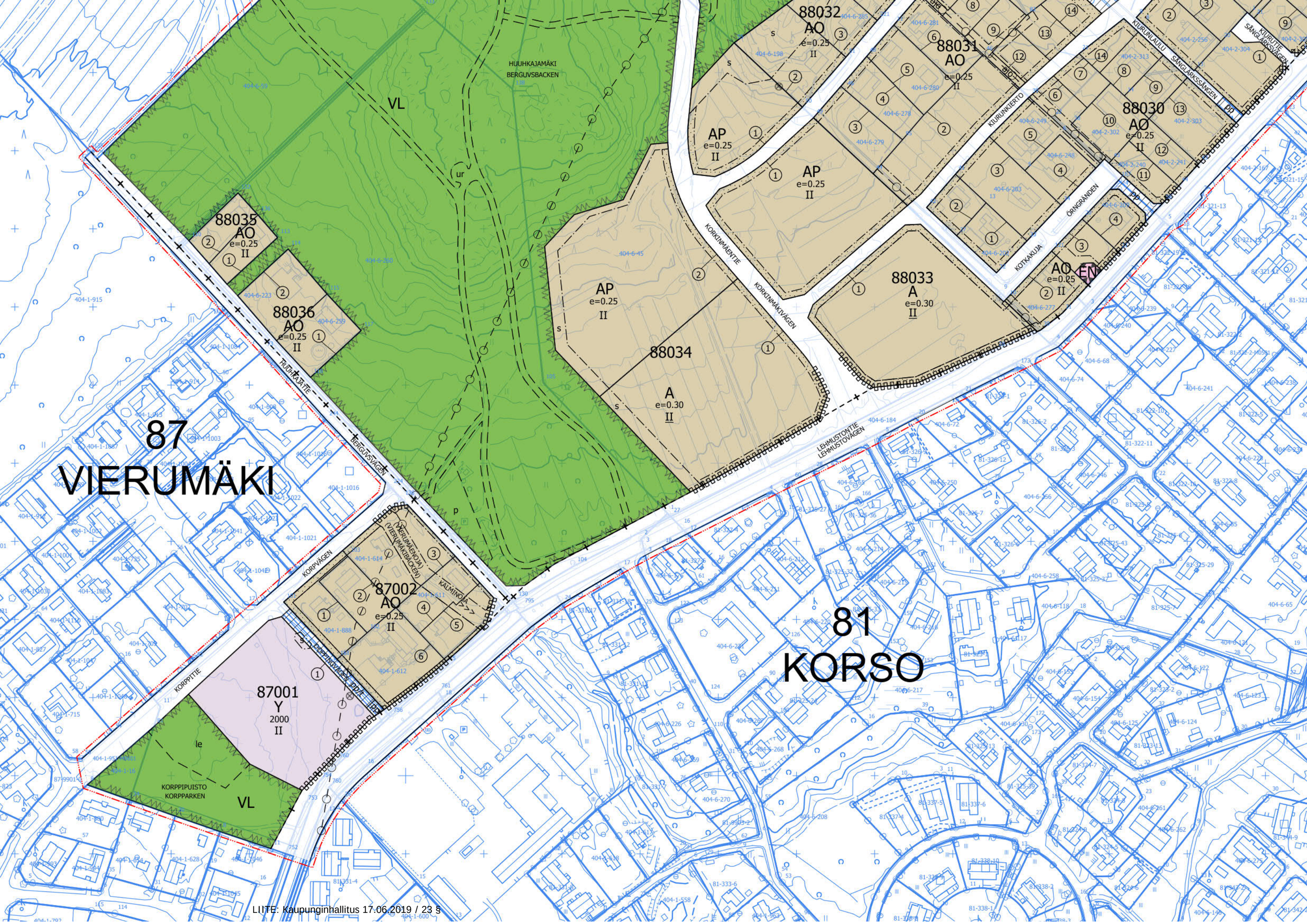
SL

404-2-1
404-2-236
404-2-259
404-2-258
404-2-237
404-2-331
404-2-332
404-2-217
404-2-339
404-2-180
404-2-205
404-2-194
404-2-125
404-2-124
404-2-175
404-2-252
404-2-85
404-2-86
404-2-62
404-2-25
404-2-61
404-2-255
404-2-229
404-2-116
404-2-349
404-2-11
404-2-301
404-2-235
404-2-922
404-2-294
404-2-278
404-2-108
404-2-26

VALLINOJA (MYLLYNIITTYNOJA)
TUSSINKOSKI
REIMANKALLIO
REIMABERGET



LIITE: Kaupunginhallitus 17.06.2019 / 23 §


87
VIERUMÄKI
81
KORSO
VL
ur
HUUHKAJAMÄKI
BERGUVSBACKEN
88035
AO
e=0.25
II
88036
AO
e=0.25
II
AP
e=0.25
II
88034
A
e=0.30
II
88032
AO
e=0.25
II
88031
AO
e=0.25
II
88030
AO
e=0.25
II
88033
A
e=0.30
II
AO
e=0.25
II
EN
87002
AO
e=0.25
II
87001
Y
2000
II
le
KORPPIPUISTO
KORPPARKEN
VL
KORKINMÄENTIE
KORKINMÄKIVÄGEN
KIURUNKIERTO
KIURUNLAULU
SÅNGLÄRKSSÅNGEN
KIURUTIE
SÅNGLÄRKSVÄGEN
KOTKAKUJA
ÖRNGRÄNDEN
LEHMUSTONTIE
LEHMUSTOVÄGEN
HUUHKAJATIE
BERGUVSVÄGEN
KORPPITIE
KORPVÄGEN
VIERUMÄENTIE
(VIERUMÄKITIE)
(VIERUMÄKIBACKEN)
KALMINOJA
DIPOLINKUJA
DIPOLVÄGEN

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva	**Linje 3 m utanför planområdets gräns**
Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylity.	Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrids i gårdsområden och på balkonger som är avsedda för vistelse.
Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.	Byggnadslösningarna ska baseras på byggplatsspecifika grundundersökningar och -planer.
Rakennettaessa lähemmäs kuin 65 metriä Myllyniityn ojasta, on rakentamisen turvallinen etäisyys Myllyniitynojasta tarkistettava laskelmilla ja lisätutkimuksilla.	Vid byggande närmare än 65 meter från Myllyniitynoja ska det med beräkningar och tilläggsutredningar säkerställas att byggandet sker på ett säkert avstånd från Myllyniitynoja.
Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimistotiloja ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20% tontin rakennusoikeudesta.	På området får totalt högst 20% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontorslokaler och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.
Aurinkoenergiaa, maalämpöä ja muita uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelit ja muut energiantuotantoon liittyvät laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin.	Lösningar som producerar solenergi, jordvärme och annan förnybar energi ska gynnas. Solpaneler och andra anordningar för energiproduktion ska integeras i arkiteh ´kturen på ett naturligt sätt.
Kattomuotojen ja -kulmien sekä kattolappeiden suuntauksen valinnassa tulee mahdollistaa aurinkoenergian käyttö.	I valet av takformer och -vinklar samt takfallens riktning ska utnyttjande av solenergi möjliggöras.
Rakennuksen, muiden rakenteiden ja kulkuväylien sijoittelussa tulee huomioida maalämpökaivon sijoittaminen. Kaivot ja niiden vaatimat rakenteet ja laitteet eivät saa aiheuttaa haittaa alueen kunnallistekniikalle eikä estää mahdollisuutta hyödyntää maalämpöä viereisillä tonteilla.	Vid placeringen av byggnaden, övriga konstruktioner och passager ska jordvärmebrunnens placering beaktas. Brunnar och konstruktioner och anordningar som erfordras av dem får inte äventyra områdets kommunalteknik eller utesluta möjligheten att utnyttja jordvärme på de angränsande tomterna.
Viherkattoja suositellaan rakennettavaksi.	Gröntak rekommenderas.
Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.	För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.
Pihoilla on käytettävä vettäläpäiseviä materiaaleja.	På gårdarna skall användas vattengenomsläppliga material.
Tonteilla tulee säilyttää olemassa olevia tai istuttaa puita ja pensaita.	På tomterna ska befintliga träd och buskar bevaras eller nya planteras.
Suojelualueeseen (SL) rajautuvilla alueilla istutuksissa ei saa käyttää sellaisia lajeja, jotka voivat vieraslajeina levitä suojelualueelle (SL).	I områden som gränsar till skyddsområdet (SL) får sådana arter inte användas i planteringar som kan sprida sig som främmande arter till skyddsområdet (SL).
Mikäli tontilla on tulisijallinen rakennus, on polttopuun säilyttämiseen varattava paikka piharakennuksessa.	Om det på tomten finns en byggnad med eldstad ska plats för vedförvaring reserveras i en gårdsbyggnad.
Tonttien välisten kasvullisten aitojen maksimikorkeus on 1,6 metriä.	Den maximala höjden hos staket med vegetation mellan tomterna är 1,6 meter.
Tonttiliittymän läheisyydessä aidan korkeus ei saa ylittää 80 cm. Risteysalueiden kohdalla tontilla olevat aidat ja rakenteet eivät saa peittää ajoneuvoliikenteen tarvitsemia näkemäalueita.	I tomtanslutningens närhet får inte häcken vara högre än 80 cm. Tomtens staket och konstruktioner som ligger i korsningsområden får inte skymma sikten i fordonstrafikens frisiktsområden.
Tonttiliittymän leveys A, AP ja AO-alueilla tulee olla enintään 5 m.	Tomtanslutningen på A, AP och AO -områden ska ha en bredd av högst 5 m.
Uudet lohkottavat tontit on oltava kooltaan vähintään 550 m2.	De nya tomter som styckas ska vara minst 550 m2 till storleken.
Liikenne ja pysäköinti	**Trafik och parkering**
Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 2 autopaikkaa/asunto. - vähintään 10 pientaloasunnon tontilla, jolla on keskitetty pysäköintiratkaisu vähintään 1ap/80k-m2 kuitenkin vähintään 1,5ap/asunto. - Y-korttelin autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.	Minimiantalet bilplatser: Bostäder 2 bp/bostad. - på en tomt med minst 10 småhusbostäder och en centraliserad parkeringslösning minst 1bp/80m2-vy dock minst 1,5bp/bostad. - Bilplatsbehovet i Y-kvarteret bestäms i samband med bygglovet.
Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: - vähintään 10 pientaloasunnon tontilla 1pp/asuinhuone. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon. - Y-korttelin polkupyöräpaikkamäärä määritellään rakennusluvan yhteydessä.	Minimiantalet cykelplatser: - På en tomt med minst 10 småhusbostäder 1cp/ bostadsrum. Av platserna måste minst hälften placeras i ett förråd för friluftsutrustning i gårdsnivå. - Antalet cykelplatser i Y-kvarteret bestäms i samband med bygglovet.

A

Asuinrakennusten korttelialue	**Kvartersområde för bostadshus**
Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i bostads-rummens yttre skikt skall vara minst 32 dB.
Yhteisten piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.	I planeringen av gemensamma gårdar ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas.
Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee laatia pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, jossa tulee saavuttaa 0,8 vihertehokkuus.	I samband med bygglovet ska en plan över gården utarbetas och grönytefaktorn beräknas, där 0,8 ska uppnås som grönytefaktor.
Korttelin 88026 tontin 1 Lehmustontien puoleisilla istutettavaksi määrätyllä alueella on huomiotava alueen näkyminen Lehmustontielle hulevesialueen taustana. Kasvilajeiksi on valittava monipuolisesti puita, pensaita ja heiniä. Istutusten on oltava maisemallisesti yhteensopivia Lehmustontien hulevesipainanteen istutusten kanssa.	I det område mot Lehmustovägen på tomt 1 i kvarteret 88026 som ska förses med planteringar ska det beaktas att området syns mot Lehmustovägen som bakgrund till dagvattenområdet. En mångsidig blandning av träd, buskar och gräs ska väljas som växtarter.
Rakennuksessa tulee olla lape- tai harjakatto.	Byggnaden skall ha pulpet- eller sadeltak.
Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.	Byggnaderna bör förses med öppen takfot.
Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.	Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

AP

Asuinpientalojen korttelialue	**Kvartersområde för småhus**
Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i bostads-rummens yttre skikt skall vara minst 35 dB.
Jokaisella asunnoilla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä maantasoinen ulko-oleskelualue.	Varje bostad ska i anslutning till bostaden ha en ändamålsenligt insynsskyddad uteplats i marknivå.
Yhteisten piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.	I planeringen av gemensamma gårdar ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas.
Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee laatia pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, jossa tulee saavuttaa 0,8 vihertehokkuus.	I samband med bygglovet ska en plan över gården utarbetas och grönytefaktorn beräknas, där 0,8 ska uppnås som grönytefaktor.
Rakennuksessa tulee olla lape- tai harjakatto.	Byggnaden skall ha pulpet- eller sadeltak.
Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.	Byggnaderna bör förses med öppen takfot.

AO

Erillispientalojen korttelialue	**Kvartersområde för fristående småhus**
Kaavan mukaisille tonteille sallitaan yksi, korkeintaan kaksiasuntoinen erillispientalo kutakin tontin 600 m2 kohden. Alle 600 m2 kokoisille tonteille saa rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen erillispientalon.	På planenliga tomter tillåts för varje 600 m2 fristående småhus med en, högst två bostäder. På tomter som är mindre än 600 m2 får det byggas fristående småhus med en, högst två bostäder.
Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB lukuun ottamatta kortteleita 88032, 88027, 88035, 88036, korttelin 88031 tontteja 3, 4, 5,6, 8, 9 ja 10, korttelin 88028 tontteja 1, 2, 3, 6, 7 ja 8 sekä korttelin 87002 tontteja 1, 2 ja 3, joiden asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 32 dB med undantag av kvarteren 88032, 88027, 88035, 88036, tomterna 3, 4, 5,6, 8, 9 och 10 i kvarteret 88031, tomterna 1, 2, 3, 6, 7 och 8 i kvarteret 88028, tomterna 1, 2 och 3 i kvarteret 87002 där ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB.
Jokaisella asunnoilla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä maantasoinen ulko-oleskelualue.	Varje bostad ska i anslutning till bostaden ha en ändamålsenligt insynsskyddad uteplats i marknivå.
Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee laatia pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, jossa tulee saavuttaa 0,8 vihertehokkuus.	I samband med bygglovet ska en plan över gården utarbetas och grönytefaktorn beräknas, där 0,8 ska uppnås som grönytefaktor.
Korttelin 88026 tonteilla lukuun ottamatta tontteja 1 ja 2 sekä korttelin 88027 tonteilla lukuun ottamatta tontteja 1-5 tulee ennen uudisrakentamista maaperän laatu tutkia ja tarvittaessa kunnostaa.	Jordmånens kvalitet ska undersökas och vid behov saneras före nybyggnad på tomterna i kvarteret 88026 med undantag av tomt 1 och 2 samt på tomterna i kvarteret 88027 med undantag av tomterna 1-5.
Yhteisten piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.	I planeringen av gemensamma gårdar ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas.
Korttelin 88028 tontit 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20 ja 21 ja 88026 Kiurunkiertoon rajautuvat tontit sekä korttelin 88027 tontti 7 on rajattava kadun suuntaan viheraidoin.	Tomterna 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20 och 21 i kvarteret 88028, och de tomter i kvarteret 88026 som gränsar till Sånglärksringen samt tomt 7 i kvarteret 88027 ska avgränsas med häckar i gatans riktning.
Rakennuksessa tulee olla lape- tai harjakatto.	Byggnaden skall ha pulpet- eller sadeltak.
Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.	Byggnaderna bör förses med öppen takfot.
Olemassa olevia rakennuksia saa peruskorjata uudirakentamiseen verrattavalla tavalla tai sen estämättä mitä on määrätty rakennusoikeuksista, rakennusaloista, kerrosluvuista tai korttelialueista.	De existerande byggnaderna får byggas om på ett sätt som är jämförbart med nybyggnation utan hinder av vad som bestämts om byggrätter, byggnadsytor, våningstal eller kvartersområden.

AM	**Maatilojen talouskeskusten korttelialue**	**Kvartersområde för lantbrukslägenheters driftscentrum**
	Kortteliin 88037 saa rakentaa yhden sauna-, talous-, varastorakennuksen tai vastaavan olemassa olevien rakennusten lisäksi. Korttelin rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.	I kvarteret 88037 är det tillåtet att utöver de existerande byggnaderna bygga en bastu-, ekonomi-, förrådsbyggnad eller motsvarande. Byggnaderna i kvarteret ska bilda en enhetlig helhet.
	Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i bostads-rummens yttre skikt skall vara minst 35 dB.
Y	**Yleisten rakennusten korttelialue**	**Kvartersområde för allmänna byggnader**
	Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.	Byggnadernas arkitektur ska hålla hög kvalitet.
	Lasten ulkoilualueena toimiva piha-alue on aidattava.	Gårdsområdet som fungerar som barnens gård för utomhusvistelse ska inhägnas.
	Rakennuksen ulkokuoren ääneneristävyyden DL (äänitasoero) lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Ljudisoleringen DL (ljudnivåskillnad) mot flyg- och vägtrafikbuller i byggnadernas ytterhölje ska vara minst 35 dB.
	Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi	Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket och dem ska bearbetas så att de passar ihop med byggnadens arkitektur.
	Polkupyörä- ja lastenvaunuvarastot, leikki- ja ulkoiluvälinevarastot sekä keittiön laatikko- ja rullakkovarasto suositellaan sijoitettavaksi osaksi päiväkotirakennusta. Niiden tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia sekä luonteva osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria.	Det rekommenderas att cykel- och barnvagnsförråd, förråd för leksaker och friluftsredskap samt kökets förvaringsutrymme för lådor och rullcontainrar placeras så att ringsutrymme 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.
	Parvekkeita, terasseja, viherhuoneita, portaita ja ulokkeita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.	Balkonger, terrasser, grönrum, trappor och utskjutande partier får byggas utan att byggrätten utgör något hinder.
VL	**Lähivirkistysalue**	**Område för närrekreation**
	Ekologisten yhteyksien säilyminen on huomioitava.	Bevarandet av ekologiska förbindelser ska beaktas.
	Puusto säilytetään pääosin luonnonmukaisessa kehityksessä.	Trädbeståndet bibehålls i huvudsak i naturligt tillstånd.
LPA	**Autopaikkojen korttelialue**	**Kvartersområde för bilplatser**
EN	**Energiahuollon alue**	**Område för energiförsörjning**
SL	**Luonnonsuojelualue**	**Naturskyddsområde**

4/5

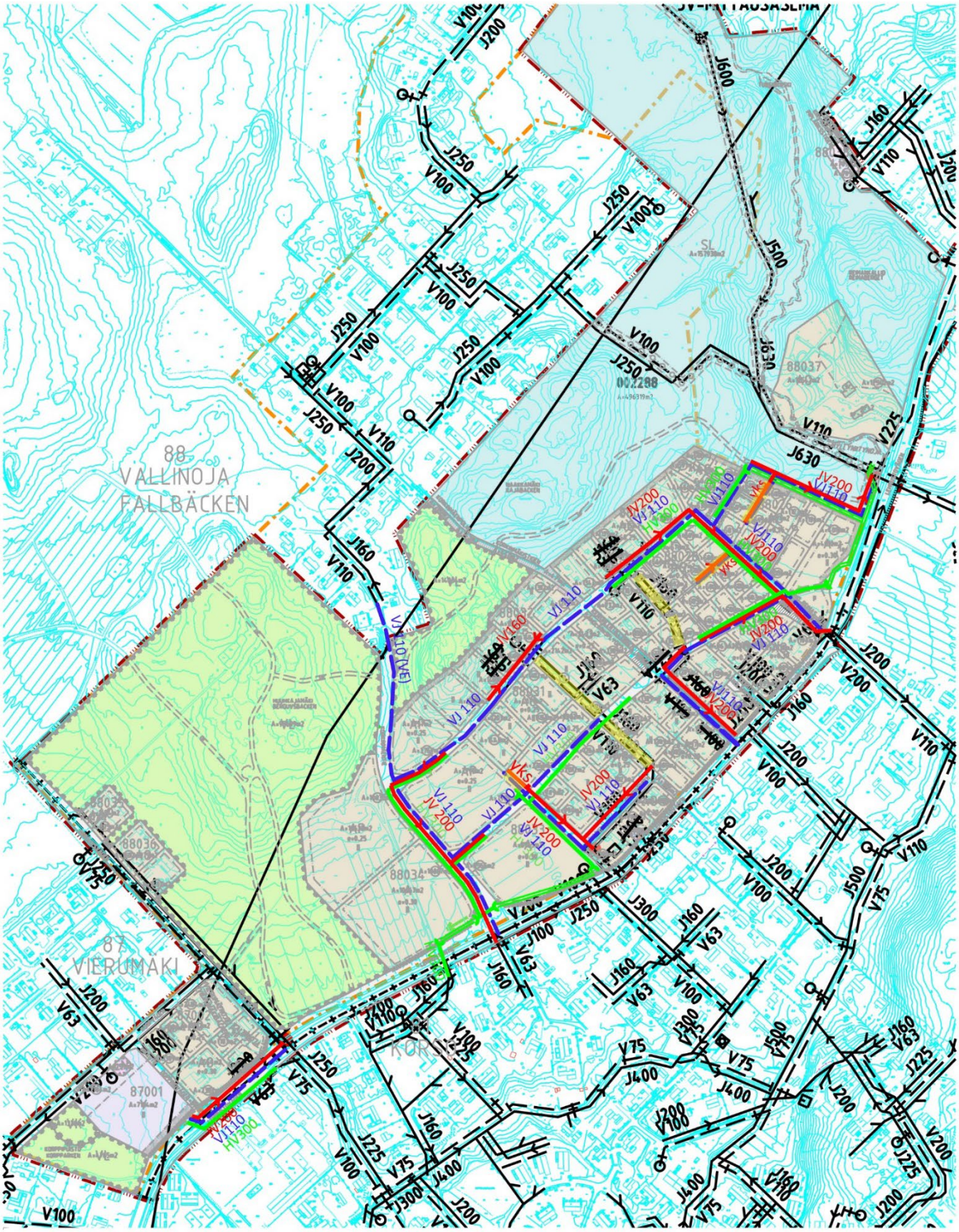
	Kaupungin- tai kunnanosan raja	**Stadsdels- eller kommundelsgräns**
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns**
	Osa-alueen raja	**Gräns för delområde**
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja	**Riktgivande gräns för område eller del av område**
3	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning**
	Ohjeellinen tontin raja.	**Riktgivande tomtgräns.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas**
12	**Kaupunginosan numero**	**Stadsdels- eller kommundelsnummer**
VANT	**Kaupunginosan nimi**	**Namn på stads- eller kommundel**
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**
123	**Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.**	**Det understreckade talet anger den byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning, eller annan bestämmelse som ovillkorligen skall iakttas.**
	Rakennusala	**Byggnadsyta**
	Istutettava alueen osa	**Del av område som skall planteras**
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	**Del av område där träd ochbuskar skall planteras.**
	Katu	**Gata**
pp	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.**
pp/t	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/ byggnadsplats är tillåten.**
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
ajo	**Ajoyhteys.**	**Körförbindelse.**
ajo	**Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.**	**Riktgivande körförbindelse inom området.**
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**För ledning reserverad del av område.**
	Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.**
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.**
p	**Ohjeellinen pysäköimispaikka.**	**Riktgivande parkeringsplats.**
le	**Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.** Leikkialueen suunnittelussa huomioidaan eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Päiväkodilla on leikkialueen käyttöoikeus.	**Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.** I planeringen av lekplatsen ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Daghemmet har användningsrätt till lekplatsen.

5/5

⊗	**Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.**	**Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.**
s	**Suojeltava alueen osa.** Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Korttelin 88032 tonteilla 1-4 kallion ympäristö puustoineen ja kivikkoineen säilytetään luonnontilaisena ja suojataan rakennusvaiheessa. Maanpinnan muuttaminen ja puiden kaato on kielletty, lukuun ottamatta huonokuntoisia puita.	**Del av område som skall skyddas.** Områdesdel där trädbeståndet ska hållas livskraftigt och vid behov förnyas så att dess betydelse för landskapet bevaras. På tomt 1-4 i kvarteret 88032 bevaras bergets omgivning med trädbestånd och stenpartier i naturtillstånd och skyddas under byggfasen. Det är förbjudet att bearbeta markytan och fälla träd, med undantag av träd som är i dåligt skick.
sr	**Suojeltava rakennus.** Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteen kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.	**Byggnad som skall skyddas.** Historiskt, byggnadshistoriskt och ur byggnadskonstens perspektiv betydelsefull byggnad som inte får rivas. I byggnaden får inte sådana renoverings-, ändrings- eller utbyggnadsarbeten utföras som äventyrar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För renoverings-, ändrings- och utbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.
wp	**Puro tai pienvesialue.** Alueelle on istutettava monipuolista kasvillisuutta.	**Bäck eller småvattenområde.** I området ska varierande växtlighet planteras.
w	**Vesialue.**	**Vattenområde.**
>>>	**Avo-oja.**	**Öppet dike.**

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 planteckningar annat bestämts.



Vantaan kaupunki copyright Antti Auvinen tulosteen laatija 4/10/2019 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** 002288 Lehmustontie Putkirasite 0 100 500 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:5000 mittakaava

24 § **Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta, C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Kiinteistön 92-404-6-205 omistaja yksityishenkilö / Asemakaavan muutos 002288**

VD/3702/10.00.01.05/2019
HP/AK/MV/AVP/JK/HY-L

Vantaan kaupungin hakemassa asemakaavamuutoksessa 002288 Lehmustontien luoteispuolelle suunnitellaan pientalovaltaista asumista olemassa olevaa kaupunkirakennetta hyödyntäen. Yksityisen maanomistajan omistamalle kiinteistölle 92-404-6-205 osoitetaan uutta rakennusoikeutta (AO) 815 kerrosneliömetriä. Maanomistaja maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 63 000 euroa, joka suoritetaan osittain rahallisena korvauksena ja osittain kiinteistöomaisuuden luovutuksella. Esisopimuksilla määräalan kaupasta ja määräalan vastikkeettomasta luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Kiinteistöllä 92-404-6-205 on voimassa 15.2.1959 vahvistettu Korson rakennuskaava. Alue on ollut rakennuskiellossa asemakaavan laatimiseksi. Asemakaavamuutoksen 002288 kaavaehdotuksessa kiinteistöstä 92-404-6-205 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) 3260 m^2 suuruinen alue (rakennusoikeus 815 k-m^2 tehokkuudella e=0.25), lähivirkistysalueeksi (VL) 6791 m^2 suuruinen alue ja kaduksi 7425 m^2 suuruinen alue. Asemakaavamuutoksen yhteydessä kiinteistön 92-404-6-205 omistaja luovuttaa lähivirkistysalueen (VL) kaupungille osana yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta sekä asemakaavan mukaiset katualueet kaupungille vastikkeetta. Maankäyttösopimusalue on osoitettu liitteessä A1.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
Asemakaavan muutokseen 002288 liittyen Vantaan kaupunki ja kiinteistön 92-404-6-205 Vierumäki omistaja ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:

- Sopimusalueen käyttöönotto asemakaavan nro 002288 mukaisesti edellyttää Kiurunkierron sekä vesihuollon runkolinjojen rakentamista. Asemakaavan nro 002288 tultua voimaan ja maanomistajan esitettyä kaupungille kirjallisen rakentamispyynnön, kaupunki rakentaa edellä mainitut katuyhteydet liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty kaupungista riippumattomasta syystä. Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytöiden kanssa. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

- Kiinteistön 92-404-6-205 omistaja maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 63 000 euroa, joka muodostuu 49 418 euron rahallisesta korvauksesta sekä luovutettavasta VL-alueesta arvoltaan 13 582 euroa.

- Yhdyskuntarakentamisen kustannusten rahallinen korvaus (49 418 €) erääntyy maksettavaksi asemakaavamuutoksen voimaantullessa. Kiinteistövarallisuudella suoritettava osa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta (13 582 €) kuitataan

maankäyttösopimuksessa olevan B. esisopimuksen mukaisessa määräalan kaupassa. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi kiinteistön 92-404-6-205 omistaja luovuttaa kaupungille 49 418 euron suuruisen pankkitakauksen.

B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta
Esisopimuksella määräalan kaupasta ja esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen 002288 mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

- Kiinteistön 92-404-6-205 omistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä noin 6791 m^2 suuruisen määräalan, joka on asemakaavamuutoksessa 002288 osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). 6791 m^2 suuruinen VL-alue muodostaa maankäyttösopimuksen mukaisen kiinteistövarallisuudella suoritettavan osan (13 582 euroa) yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta ja Kaupunki kuittaa kauppakirjan allekirjoituksin sen saaduksi. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä B1.
- Kiinteistön 92-404-6-205 omistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä noin 7425 m^2 suuruisen määräalan, joka on asemakaavassa osoitettu katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä C1.
- Lopullisten luovutuskirjojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos 002288 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä
Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-404-6-205 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun kaavaehdotus nro 002288 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta.
b) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutuskirjat, kun asemakaavanmuutos nro 002288 on tullut voimaan.
c) Valtuutetaan Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 16

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-404-6-205 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun kaavaehdotus nro 002288 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta.
b) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutuskirjat, kun asemakaavanmuutos nro 002288 on tullut voimaan.
c) Valtuutetaan Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 24

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-404-6-205 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun kaavaehdotus nro 002288 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutuskirjat, kun asemakaavanmuutos nro 002288 on tullut voimaan, ja
c) valtuutetaan Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- Liite A1: sopimusalue
- Liite B1: esisopimuksen B mukainen luovutettava määräala
- Liite C1: esisopimuksen C mukainen luovutettava määräala

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh. 043 824 8831, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS
A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
B. Esisopimus määräalan kaupasta
C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

[päivämäärä]
[asian VD-numero]

TAUSTAA

Vantaan kaupungin hakemassa asemakaavamuutoksessa 002288 Lehmustontien luoteispuolelle suunnitellaan pientalovaltaista asumista olemassa olevaa kaupunkirakennetta hyödyntäen. Asemakaavamuutoksessa (maanomistajan nimi) ja (maanomistajan nimi) omistamalle kiinteistölle 92-404-6-205 osoitetaan uutta rakennusoikeutta pientalorakentamiselle (AO) 815 kerrosneliömetriä.

Asemakaavan muutokseen 002288 liittyen Vantaan kaupunki ja kiinteistön 92-404-6-205 Vierumäki omistaja ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yksityisen maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Maanomistaja maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 63 000 euroa, joka suoritetaan osittain rahallisena korvauksena ja osittain kiinteistöomaisuuden luovutuksella. Esisopimuksilla määräalan kaupasta ja määräalan vastikkeettomasta luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä **”Kaupunki”**).

(maanomistajan nimi) (henkilötunnus) ja **(maanomistajan nimi)** (henkilötunnus)
[osoite]
(jäljempänä ”**Maanomistaja**”).

2. SOPIMUSALUE

2.1 Sopimusalue muodostuu kiinteistöstä 92-404-6-205. Sopimusalue on osoitettu asemakaavamuutoksessa nro 002288 erillispientalojen korttelialueeksi (AO), lähivirkistysalueeksi (VL) ja kaduksi. Sopimusalue on osoitettu liitekartassa A1.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

3.1 Sopimusalueen käyttöönotto asemakaavan nro 002288:n mukaisesti edellyttää Kiurunkierron sekä vesihuollon runkolinjojen rakentamista. Kaupunki toteuttaa edellä mainitun kunnallistekniikan seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa:

Asemakaavan nro 002288 tultua voimaan ja Maanomistajan esitettyä Kaupungille kirjallisen rakentamispyynnön, Kaupunki rakentaa edellä mainitut katuyhteydet liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä. Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytöiden kanssa. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

4.1 Maanomistaja maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **63 000 euroa**, joka muodostuu luovutettavasta VL-alueesta (ks. B. Esisopimus määräalan kaupasta) arvoltaan 13 582 euroa, sekä 49 418 euron rahallisesta korvauksesta.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutoksen nro 002288 tultua voimaan. Rahallinen korvaus maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto). B. Esisopimuksen mukainen lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan kolmen kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.

5. VAKUUDET

5.1 Maanomistaja asettaa summaltaan yhteensä **49 418 euron** omavelkaisen, Kaupungin hyväksymän pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan Maanomistajalle, kun edellä mainittu kustannusten korvaus on maksettu ja lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu, tai kun sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa.

6. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

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

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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

8.2 Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Maanomistaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Maanomistaja vastaa 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 xx.xx.xxxx päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002288 on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.

9.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt asemakaavan muutosehdotusta nro 002288 30.6.2021 mennessä.

9.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 30.6.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002288, 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 minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

B.I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002288 koskeva valtuuston päätös on saanut lainvoiman ja kaupunginhallitus

on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002288 30.6.2021 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002288 koskeva valtuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B.II MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Myyjä	**(maanomistajan nimi)** (henkilötunnus) ja **(maanomistajan nimi)** (henkilötunnus) [osoite] (jäljempänä ”**Myyjä**”)
Ostaja	**Vantaan kaupunki** (y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä ”**Kaupunki**”)
Kaupan kohde	Noin 6 791 m^2 suuruinen määräala Vantaan kaupungin Vallinojassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-404-6-205 (jäljempänä ”**Määräala**”). Määräala on asemakaavassa VL-aluetta. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (B1).
Kauppakirjan ehdot	Tämän määräalan kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Määräalan osuus kunnallistekniikan rakentamisen korvauksesta on **13 582 euroa**.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kohteeseen tutustuminen

3.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

4.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

4.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

5. Kiinnitykset, rasitukset ja rasitteet

5.1 Myyjä luovuttaa Määräalan kiinnityksistä, rasitteista ja muista käyttöoikeuksista vapaana.

6. Irtaimisto

6.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

7. Määräalan maaperä

7.1 Myyjän tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

7.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Myyjään, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Myyjä vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

8. Muita ehtoja

8.1 Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Myyjän vastattaviksi.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

9.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

C ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

B.I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002288 koskeva valtuuston päätös on saanut lainvoiman ja kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002288 30.6.2021 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002288 koskeva valtuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B.II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Myyjä	**(maanomistajan nimi)** (henkilötunnus) ja **(maanomistajan nimi)** (henkilötunnus) [osoite] (jäljempänä ”**Luovuttaja**”)
Ostaja	**Vantaan kaupunki** (y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä ”**Kaupunki**”)
Luovutuksen kohde	Noin 7 425 m^2 suuruinen kolmipalstainen määräala Vantaan kaupungin Vallinojassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-404-6-205 (jäljempänä ”**Määräala**”). Määräala on katualuetta. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (C1).
Luovutuskirjan ehdot	

Tämän määräalan luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kohteeseen tutustuminen

3.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

4.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

4.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

5. Kiinnitykset, rasitukset ja rasitteet

5.1 Luovuttaja luovuttaa Määräalan kiinnityksistä, rasitteista ja muista käyttöoikeuksista vapaana.

6. Irtaimisto

6.1 Tätä luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

7. Määräalan maaperä

7.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

7.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta

menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

8. Muita ehtoja

8.1 Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän luovutuskirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden peruste on luovutusta edeltävältä ajalta, kuuluvat Luovuttajan vastattaviksi.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

9.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen A. kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, B. esisopimuksen määräalan kaupasta ja C. esisopimuksen määräalan luovutuksesta, on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla [XX. päivänä xxxxxkuuta 2019]

VANTAAN KAUPUNKI	**xxx**
_____	_____
[allekirjoittajan nimi] lakimies, valtakirjalla	[allekirjoittajan nimi] [allekirjoittajan titteli]

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [juristin nimi] Vantaan kaupungin puolesta ostajana ja luovutuksensaajana ja [allekirjoittajan nimi] myyjänä ja luovuttajana ovat allekirjoittaneet tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, esisopimuksen määräalan kaupasta ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimuksia vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että tämä esisopimukset on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

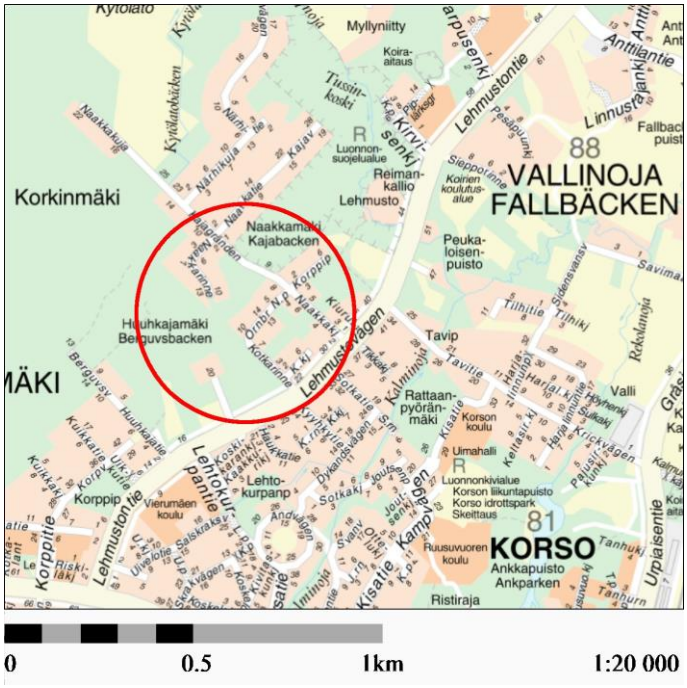
Vantaalla [XX. päivänä xxxxxkuuta 2019]

_____

Liitteet:

Liite A1	Kartta sopimusalueesta
Liite B1	Määräalan kartta
Liite C1	Määräalan kartta

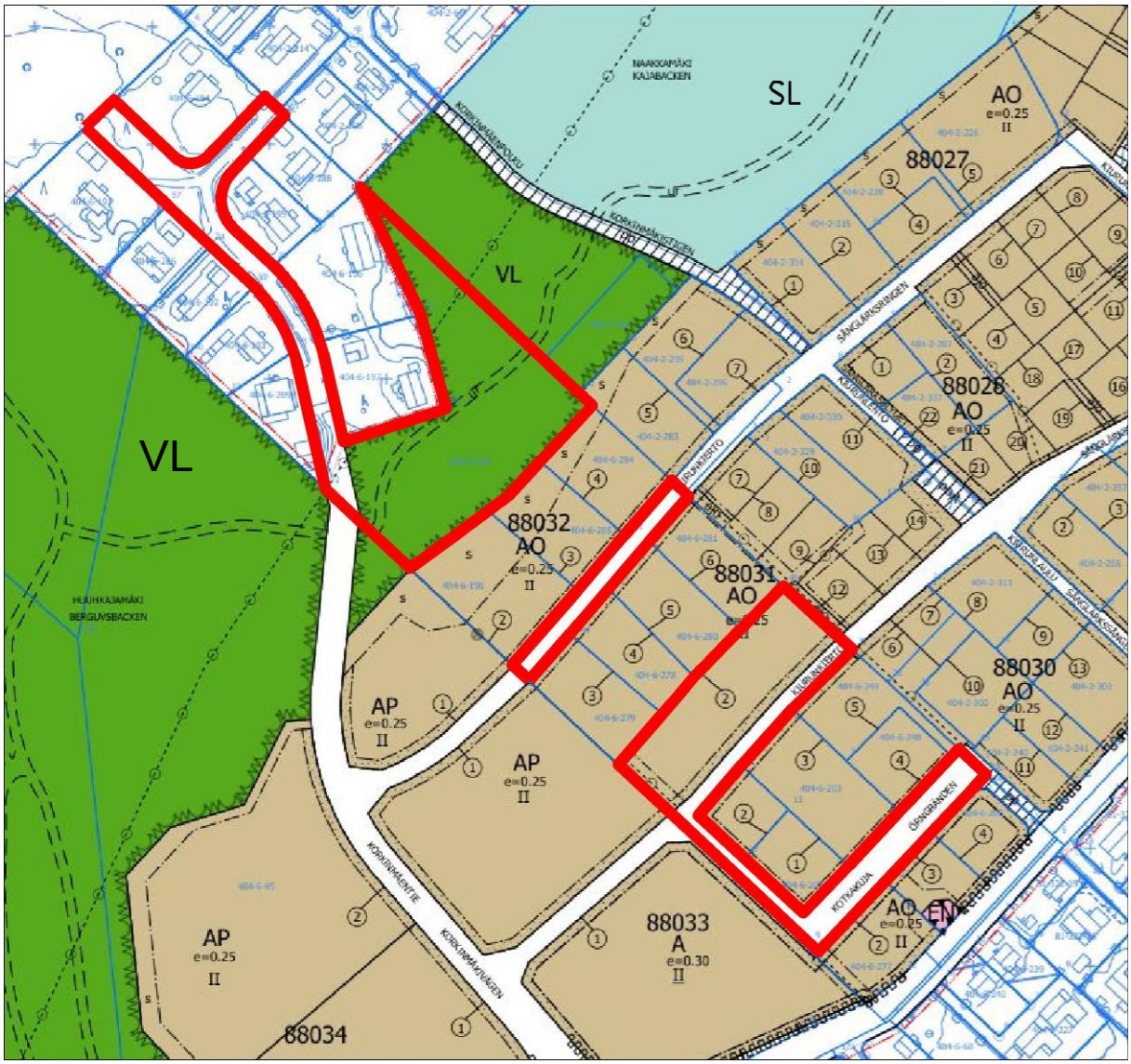
KOHTEEN SIJAINTI



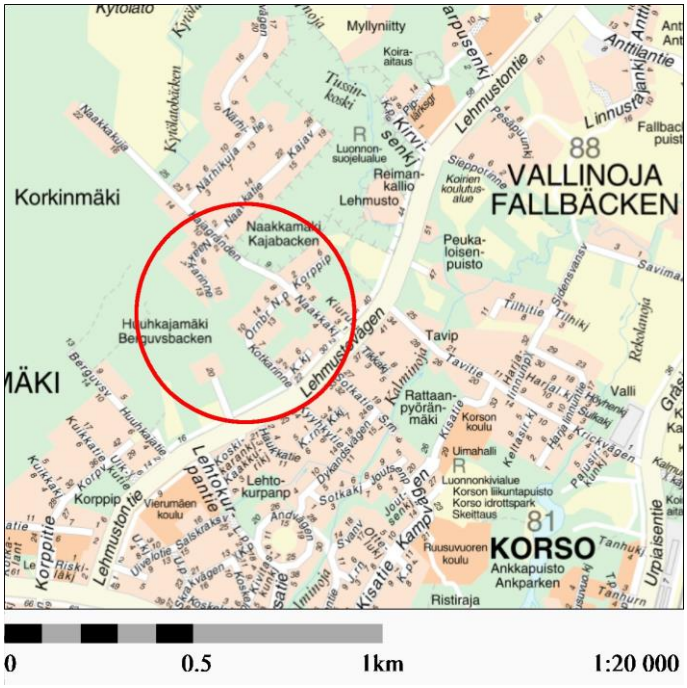
SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Asemakaavan muutos nro 002288

Tila 92-404-6-205



KOHTEEN SIJAINTI

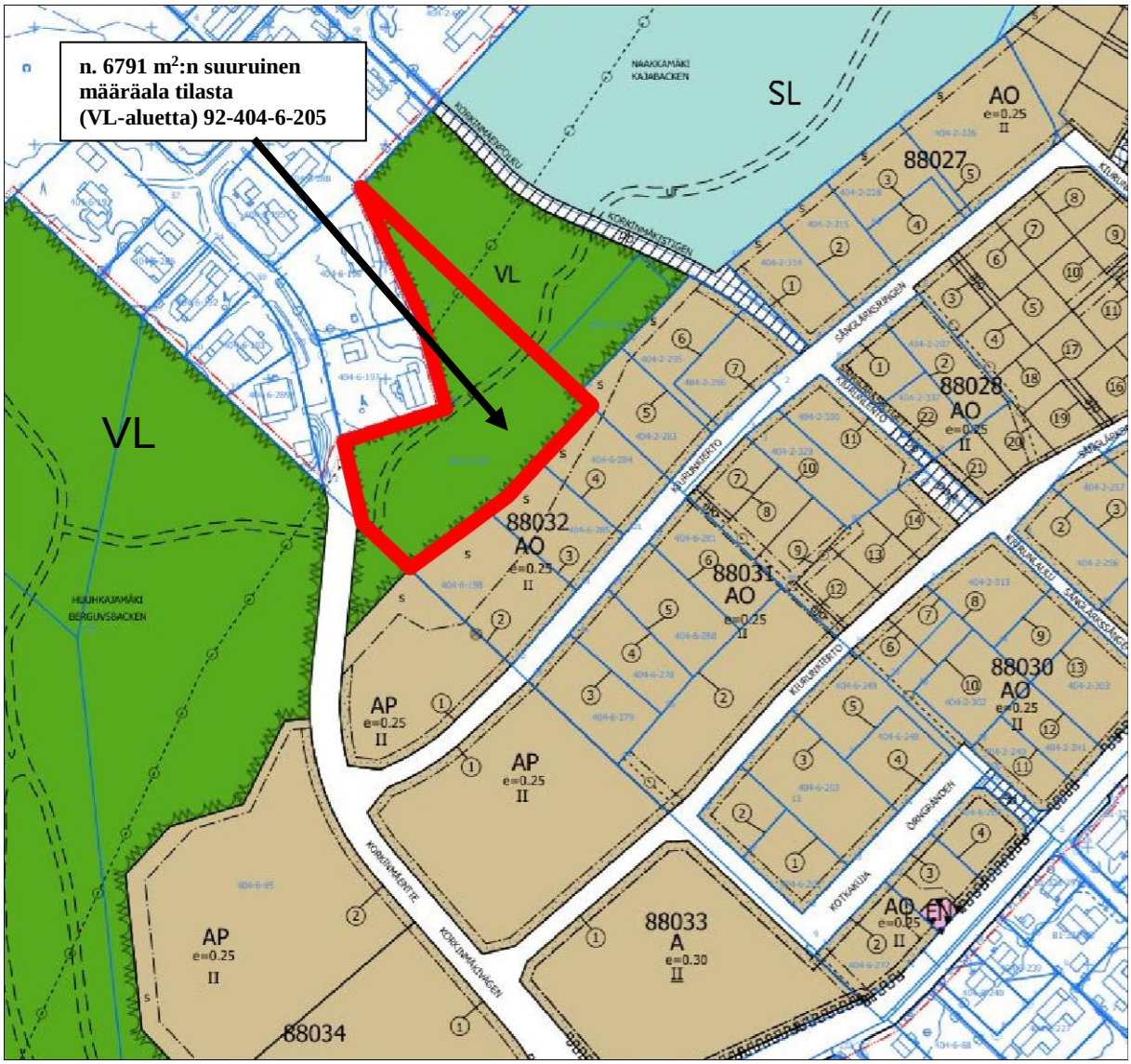


ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN MYYNNISTÄ /

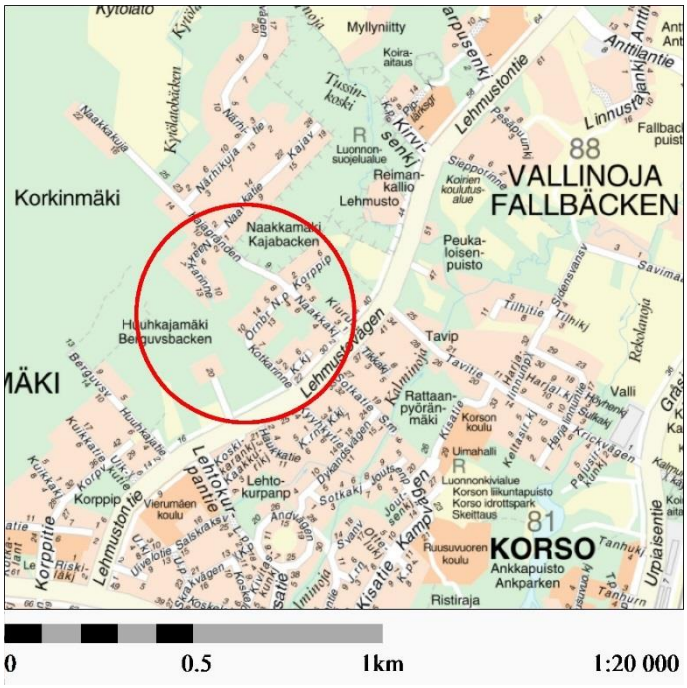
Kaupunginosa: VALLINOJA (88)

Kylä: HYRYLÄ (404)

n. 6791 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-404-6-205



KOHTEEN SIJAINTI

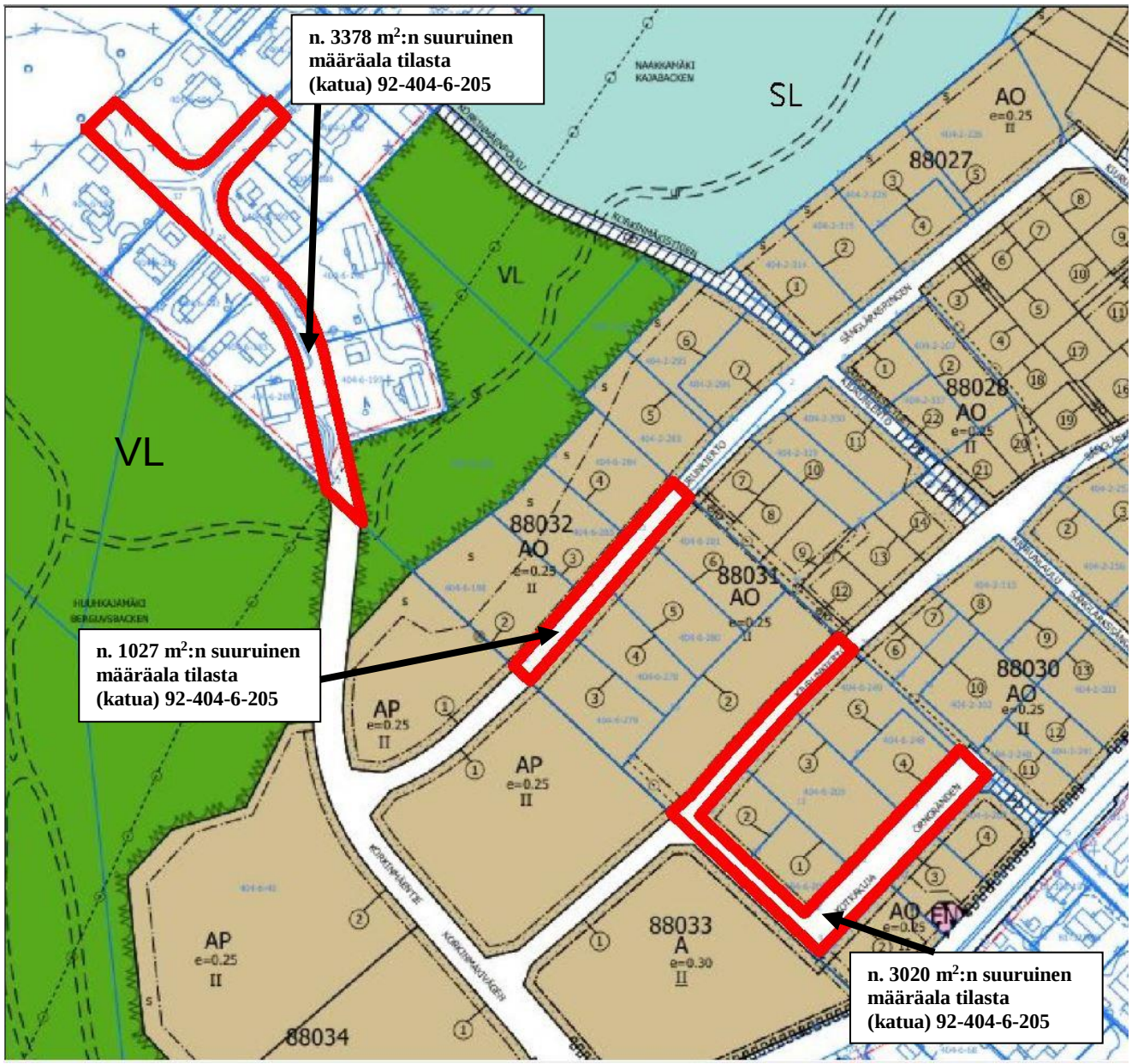


ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN MYYNNISTÄ /

Kaupunginosa: VALLINOJA (88)

Kylä: HYRYLÄ (404)

n. 7425 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-404-6-205



25 § **Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen vaihdosta, C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Kiinteistön 92-404-2-230 omistaja yksityishenkilö / Asemakaavan muutos 002288**

VD/3703/10.00.01.05/2019
HP/AK/MV/AVP/JK/HY-L

Vantaan kaupungin hakemassa asemakaavamuutoksessa 002288 Lehmustontien luoteispuolelle suunnitellaan pientalovaltaista asumista olemassa olevaa kaupunkirakennetta hyödyntäen. Yksityisen maanomistajan omistamalle kiinteistölle 92-404-2-230 osoitetaan uutta rakennusoikeutta asuinrakentamiselle 4031 kerrosneliömetriä. Maanomistaja maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 706 200 euroa, joka suoritetaan osittain rahallisena korvauksena ja osittain kiinteistöomaisuuden luovutuksella. Esisopimuksilla määräalojen vaihdosta ja määräalan vastikkeettomasta luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Kiinteistöllä 92-404-2-230 on voimassa 15.2.1959 vahvistettu Korson rakennuskaava. Alue on ollut rakennuskiellossa asemakaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi. Asemakaavamuutoksen 002288 kaavaehdotuksessa kiinteistö 92-404-2-230 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO, tehokkuus 0.25, rakennusoikeus yhteensä 2828 k-m^2), asuinrakennusten korttelialueeksi (A, tehokkuus e=0.30, rakennusoikeus yhteensä 1203 k-m^2), luonnonsuojelualueeksi (SL) sekä kaduksi. Asemakaavamuutos 002288 ei ulotu kiinteistön 92-404-2-230 palstaan, joka sijaitsee Lehmustontien itäpuolella. Asemakaavamuutoksen yhteydessä kiinteistön 92-404-2-230 omistaja luovuttaa asemakaavamuutoksen mukaisen A-korttelialueen sekä asemakaavamuutoksen ulkopuolisen Lehmustontien itäpuolen palstan kaupungille osana yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta. Maanomistaja luovuttaa asemakaavan 002288 mukaisen luonnonsuojelualueen ja katualueet kaupungille vastikkeetta. Maankäyttösopimusalue on osoitettu liitteessä A1 ja luovutettavat määräalat liitteissä B1, B2 ja C1.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
Asemakaavan muutokseen 002288 liittyen Vantaan kaupunki ja kiinteistön 92-404-2-230 Lehmusto II omistaja ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:

- Sopimusalueen käyttöönotto asemakaavan nro 002288:n mukaisesti edellyttää Kiurunkierron, Vilho Reiman polun ja Lehmustonpolun sekä vesihuollon runkolinjojen rakentamista. Asemakaavan nro 002288 tultua voimaan ja maanomistajan esitettyä kaupungille kirjallisen rakentamispyynnön, kaupunki rakentaa edellä mainitut katuyhteydet liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty kaupungista riippumattomasta syystä. Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytöiden kanssa. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

- Kiinteistön 92-404-2-230 omistaja maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 706 200 euroa, joka muodostuu luovutettavista määräaloista (ks. B. Esisopimus määräalojen vaihdosta) arvoltaan 607 800 euroa, sekä 98 400 euron rahallisesta korvauksesta.

- Yhdyskuntarakentamisen kustannusten rahallinen korvaus (98 400 €) erääntyy maksettavaksi asemakaavamuutoksen voimaantullessa. Kiinteistövarallisuudella suoritettava osa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta (607 800 €) kuitataan maankäyttösopimuksessa olevan B. esisopimuksen mukaisessa määräalojen vaihdossa. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi kiinteistön 92-404-2-230 omistaja luovuttaa kaupungille 98 400 euron suuruisen pankkitakauksen.

B. Esisopimus määräalojen vaihdosta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta
Esisopimuksella määräalojen vaihdosta ja esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen 002288 mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

- Maanomistaja luovuttaa kaupungille osana kunnallistekniikan korvausta asemakaavamuutoksen mukaisen A-korttelialueen määräalan 4 010 m^2 kiinteistöstä 92-404-2-230, arvoltaan 481 200 euroa. Edelleen maanomistaja luovuttaa kaupungille osana kunnallistekniikan korvausta asemakaava-alueen ulkopuolella Lehmustontien itäpuolen noin 29 605 m^2 suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-404-2-230, arvoltaan 126 600 euroa. Em. määräalat muodostavat kiinteistövarallisuudella suoritettavan osan (607 800 euroa) yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta ja Kaupunki kuittaa kauppakirjan allekirjoituksin sen saaduksi. Luovutuksen kohteet on osoitettu liitteessä B1.
- Kaupunki luovuttaa omistamastaan kiinteistöstä 92-404-2-229 maanomistajalle 9 m^2 suuruisen alueen, joka on kaavamuutoksen mukaista AO-korttelialueen osaa, arvoltaan 900 euroa. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä B2.
- Maanomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 92-404-2-230 noin 3728 m^2 suuruisen määräalan, joka on asemakaavamuutoksessa osoitettu luonnonsuojelualueeksi ja katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä C1.
- Lopullisten luovutuskirjojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos 002288 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä
Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-404-2-230 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen vaihdosta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun kaavaehdotus nro 002288 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta.
b) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutuskirjat, kun asemakaavanmuutos nro 002288 on tullut voimaan.
c) Valtuutetaan Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 17

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-404-2-230 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen vaihdosta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun kaavaehdotus nro 002288 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta.
b) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutuskirjat, kun asemakaavanmuutos nro 002288 on tullut voimaan.
c) Valtuutetaan Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 25

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-404-2-230 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen vaihdosta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun kaavaehdotus nro 002288 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutuskirjat, kun asemakaavanmuutos nro 002288 on tullut voimaan, ja
c) valtuutetaan Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen vaihdosta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- Liite A1: kartta sopimusalueesta
- Liite B1: kartta esisopimuksen B mukaisista Maanomistajan luovuttamista määräaloista
- Liite B2: kartta esisopimuksen B mukaisesta Kaupungin luovuttamasta määräalasta
- Liite C1: kartta esisopimuksen C mukaisesta luovutettavasta määräalasta

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh. 043 824 8831, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS
A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
B. Esisopimus määräalojen vaihdosta
C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

[päivämäärä]
[asian VD-numero]

TAUSTAA

Vantaan kaupungin hakemassa asemakaavamuutoksessa 002288 Lehmustontien luoteispuolelle suunnitellaan pientalovaltaista asumista olemassa olevaa kaupunkirakennetta hyödyntäen. Asemakaavamuutoksessa maanomistajan nimi omistamalle kiinteistölle 92-404-2-230 osoitetaan uutta rakennusoikeutta asuinrakentamiselle 4031 kerrosneliömetriä.

Asemakaavan muutokseen 002288 liittyen Vantaan kaupunki ja kiinteistön 92-404-2-230 Lehmusto II omistaja ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yksityisen maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Maanomistaja maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 706 200 euroa, joka suoritetaan osittain rahallisena korvauksena ja osittain kiinteistöomaisuuden luovutuksella. Esisopimuksilla määräalojen vaihdosta ja määräalan vastikkeettomasta luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä **”Kaupunki”**).

maanomistajan nimi (henkilötunnus)
[osoite]
(jäljempänä ”**Maanomistaja**”).

2. SOPIMUSALUE

2.1 Sopimusalue muodostuu osasta kiinteistöä 92-404-2-230. Sopimusalue on osoitettu asemakaavamuutoksessa nro 002288 asuinrakennusten korttelialueeksi (A), erillispientalojen korttelialueeksi (AO), luonnonsuojelualueeksi (SL) ja katualueeksi. Sopimusalueen pinta-ala on noin 19047 m^2. Sopimusalue on osoitettu liitekartassa A1.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

3.1 Sopimusalueen käyttöönotto asemakaavan nro 002288:n mukaisesti edellyttää Kiurunkierron, Vilho Reiman polun ja Lehmustonpolun sekä vesihuollon runkolinjojen rakentamista.

Kaupunki toteuttaa edellä mainitun kunnallistekniikan seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa:

Asemakaavan nro 002288 tultua voimaan ja Maanomistajan esitettyä Kaupungille kirjallisen rakentamispyynnön, Kaupunki rakentaa edellä mainitut katuyhteydet liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä. Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytöiden kanssa. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

4.1 Maanomistaja maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **706 200 euroa**, joka muodostuu luovutettavista määräaloista (ks. B. Esisopimus määräalojen vaihdosta) arvoltaan 607 800 euroa, sekä 98 400 euron rahallisesta korvauksesta.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutoksen nro 002288 tultua voimaan. Rahallinen korvaus maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto). B. Esisopimuksen mukainen lopullinen vaihtokirja allekirjoitetaan kolmen kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.

5. VAKUUDET

5.1 Maanomistaja asettaa summaltaan yhteensä **98 400 euron** omavelkaisen, Kaupungin hyväksymän pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan Maanomistajalle, kun edellä mainittu kustannusten korvaus on maksettu ja lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu, tai kun sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa.

6. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

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

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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

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

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

9.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun xx.xx.xxxx päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002288 on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.

9.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt asemakaavan muutosehdotusta nro 002288 30.6.2021 mennessä.

9.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 30.6.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002288, 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 minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

B.I LOPULLISEN VAIHDON TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen vaihtokirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002288 koskeva valtuuston päätös on saanut lainvoiman ja kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002288 30.6.2021 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002288 koskeva valtuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B.II MÄÄRÄALAN VAIHTOKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Vaihdon osapuolet

Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

maanomistajan nimi (henkilötunnus)
[osoite]
(jäljempänä ” maanomistajan nimi”)

jäljempänä yhdessä ”**Osapuolet**”

Vaihdon kohteet

maanomistajan nimi luovuttaa Kaupungille osana kunnallistekniikan korvausta A-korttelialueen määräalan 4 010 m^2 kiinteistöstä 92-404-2-230, arvoltaan **481 200 euroa**.

Edelleen maanomistajan nimi luovuttaa Kaupungille osana kunnallistekniikan korvausta asemakaava-alueen ulkopuolella Lehmustontien itäpuolen noin 29 605 m^2 suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-404-2-230, arvoltaan

126 600 euroa.

Kaupunki luovuttaa maanomistajan nimi kiinteistöstä 92-404-2-229 noin 9 m^2 suuruisen alueen, joka on kaavamuutoksen mukaista AO-korttelialueen osaa, arvoltaan **900 euroa**.

Vaihdon kohteet on merkitty oheisiin karttaliitteesiin B1 ja B2.

Vaihtokirjan ehdot

Tämän määräalojen vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä vaihtokirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Kaupungille luovutettavien määräalojen osuus maanomistajan nimi Kaupungille maksamasta kunnallistekniikan rakentamisen korvauksesta on **607 800 euroa**. Selvyyden vuoksi todetaan, että tätä kauppahintaa ei peritä rahana.

1.2 maanomistajan nimi maksaa Kaupungille **900 euron** kauppahinnan rahana. Tämä kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalojen omistus- ja hallintaoikeudet siirtyvät saajille tämän vaihtokirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kohteeseen tutustuminen

3.1 Osapuolet ovat tarkastaneet niille siirtyvät alueet, niiden rajat sekä tutustuneet saamiensa alueiden maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja määräaloista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

4.1 Osapuolet ovat tutustuneet niille siirtyviä määräaloja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

4.2 Osapuolet ovat tutustuneet myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

5. Kiinnitykset, rasitukset ja rasitteet

5.1 Kiinteistöä 92-404-2-230 rasittaa tieoikeus (oikeutettu kiinteistö 92-404-2-157).

5.2 Osapuolet luovuttavat alueet muista kiinnityksistä, rasitteista ja käyttöoikeuksista vapaana.

5.3 Kaupungilla on oikeus sijoittaa määräaloille tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet, sekä ulottaa tarvittaessa määräalalle kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta.

5.4 Määräaloilla sijaitsevat johdot on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan.

6. Irtaimisto

6.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän vaihdon yhteydessä tehty eri sopimusta.

7. Määräalojen maaperä

7.1 Osapuolten tietojen mukaan määräaloilla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

7.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, saaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

8. Muita ehtoja

8.1 Määräaloihin kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän vaihtokirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa saaja. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat luovuttajan vastattaviksi.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

9.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

[lopullisen vaihtokirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

C ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

C.I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002288 koskeva valtuuston päätös on saanut lainvoiman ja kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002288 30.6.2021 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002288 koskeva valtuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

C.II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Myyjä	**maanomistajan nimi** (henkilötunnus) [osoite] (jäljempänä ”**Luovuttaja**”)
Ostaja	**Vantaan kaupunki** (y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä ”**Kaupunki**”)
Kaupan kohde	Yhteensä noin 3728 m^2 katualuetta ja SL-aluetta kiinteistöstä 92-404-2-230. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (C1).
Kauppakirjan ehdot	Tämän määräalan luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kohteeseen tutustuminen

3.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maastoolosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

4.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

4.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

5. Kiinnitykset, rasitukset ja rasitteet

5.1 Luovuttaja luovuttaa Määräalan kiinnityksistä, rasitteista ja muista käyttöoikeuksista vapaana.

6. Irtaimisto

6.1 Tätä luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

7. Määräalan maaperä

7.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

7.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

8. Muita ehtoja

8.1 Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän luovutuskirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Luovuttajan vastattaviksi.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

9.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen A. kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, B. esisopimuksen määräalojen vaihdosta ja C. esisopimuksen määräalan luovutuksesta, on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla [XX. päivänä xxxxxkuuta 2019]

VANTAAN KAUPUNKI	**xxx**
_____	_____
[allekirjoittajan nimi] lakimies, valtakirjalla	[allekirjoittajan nimi] [allekirjoittajan titteli]

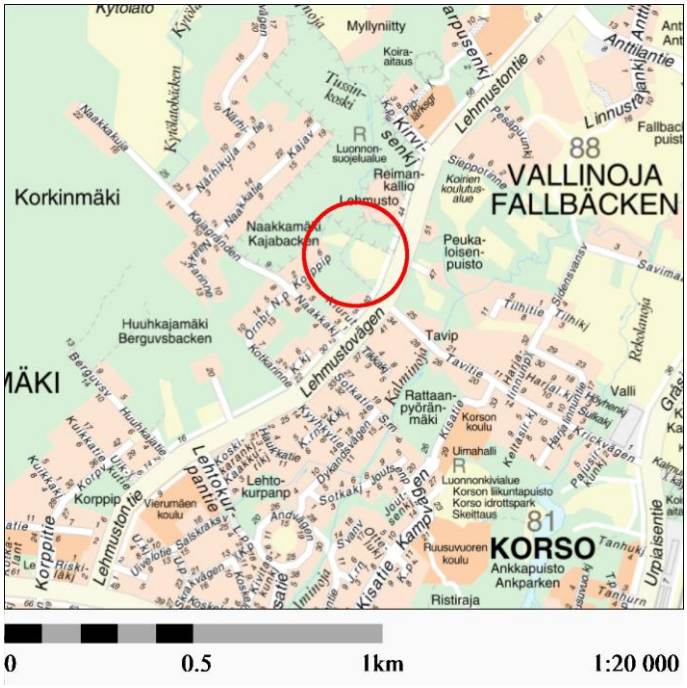
KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [juristin nimi] Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja [allekirjoittajan nimi] Ostajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräalojen vaihdosta ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että tämä esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla [XX. päivänä xxxxxkuuta 2019]

_____

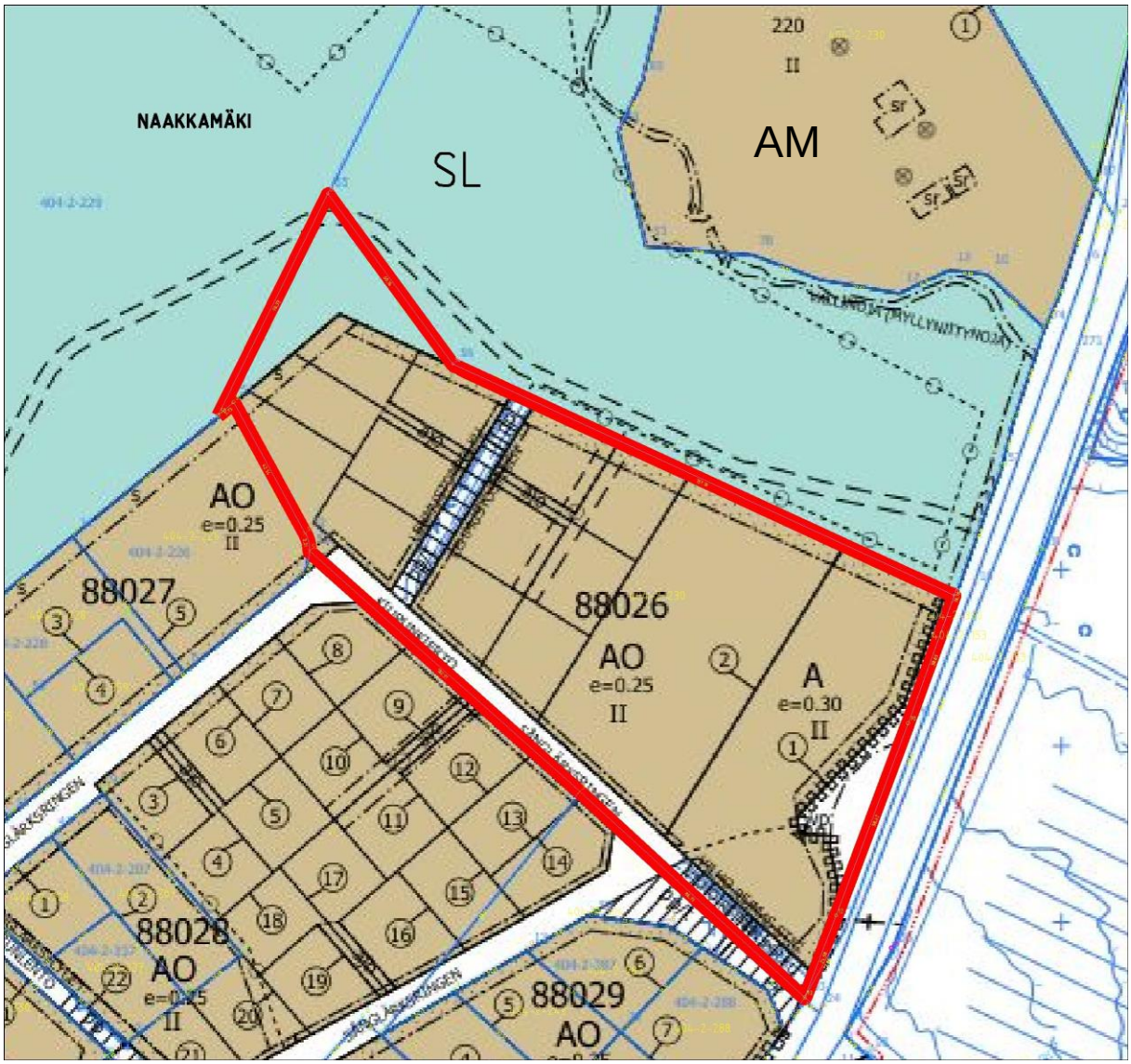
KOHTEEN SIJAINTI



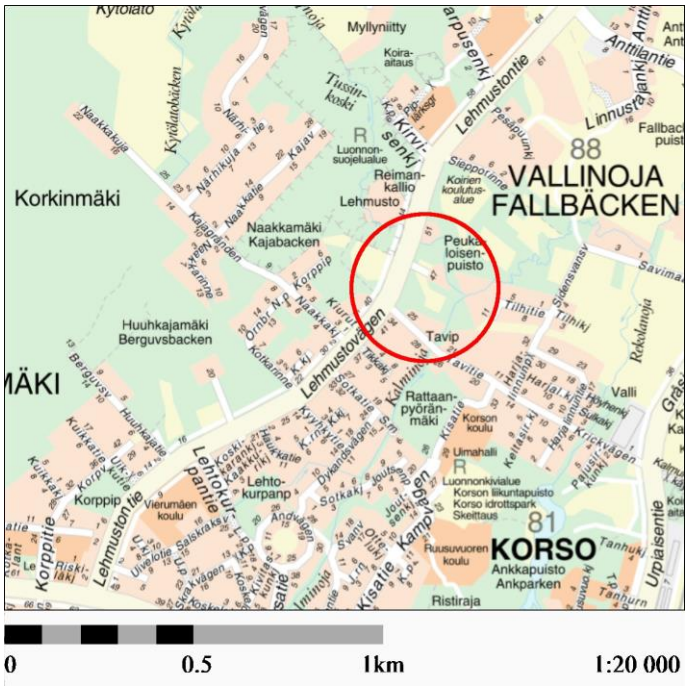
SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Asemakaavan muutos nro 002288

Määräala tilasta 92-404-2-230



KOHTEEN SIJAINTI

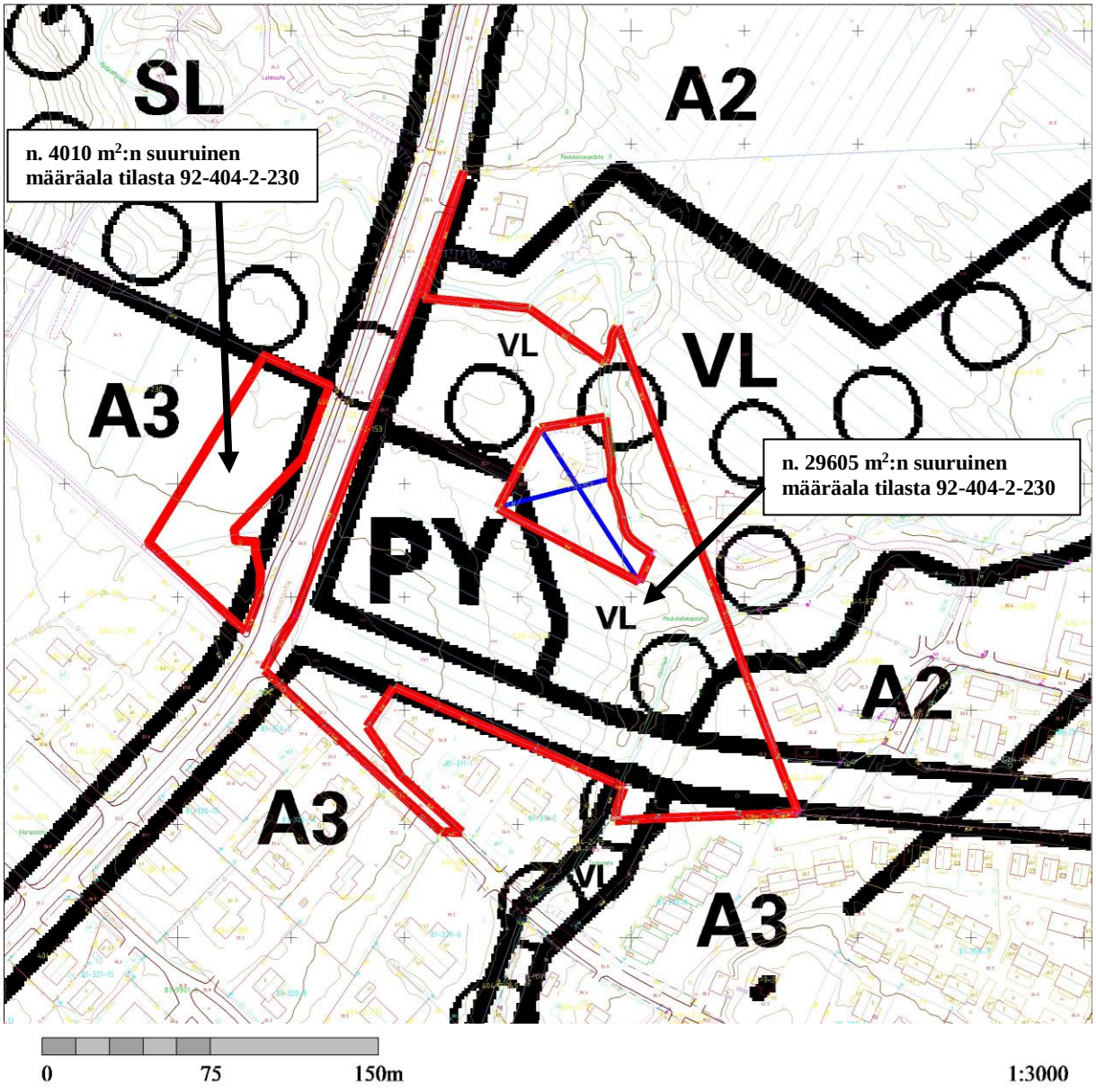


ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA /

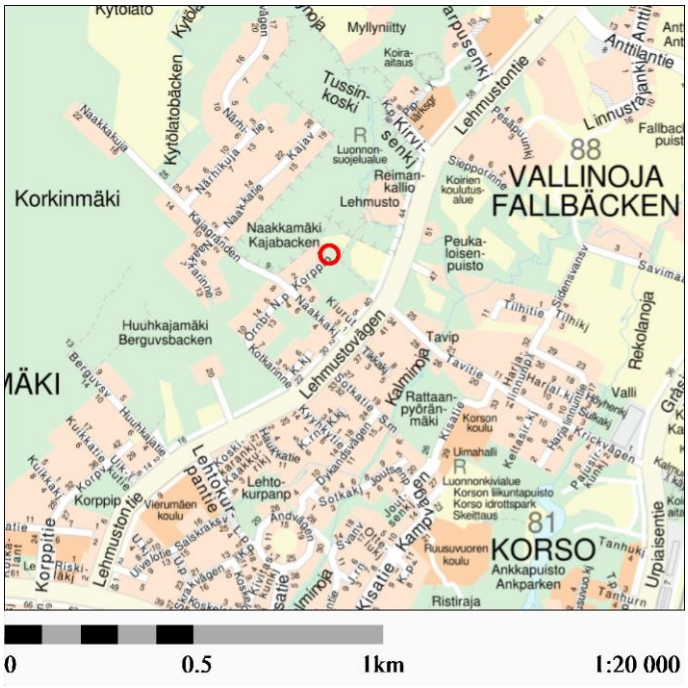
Kaupunginosa: VALLINOJA (88)

Kylä: HYRYLÄ (404)

n. 33615 m²:n suuruinen määräala tilasta: 92-404-2-230



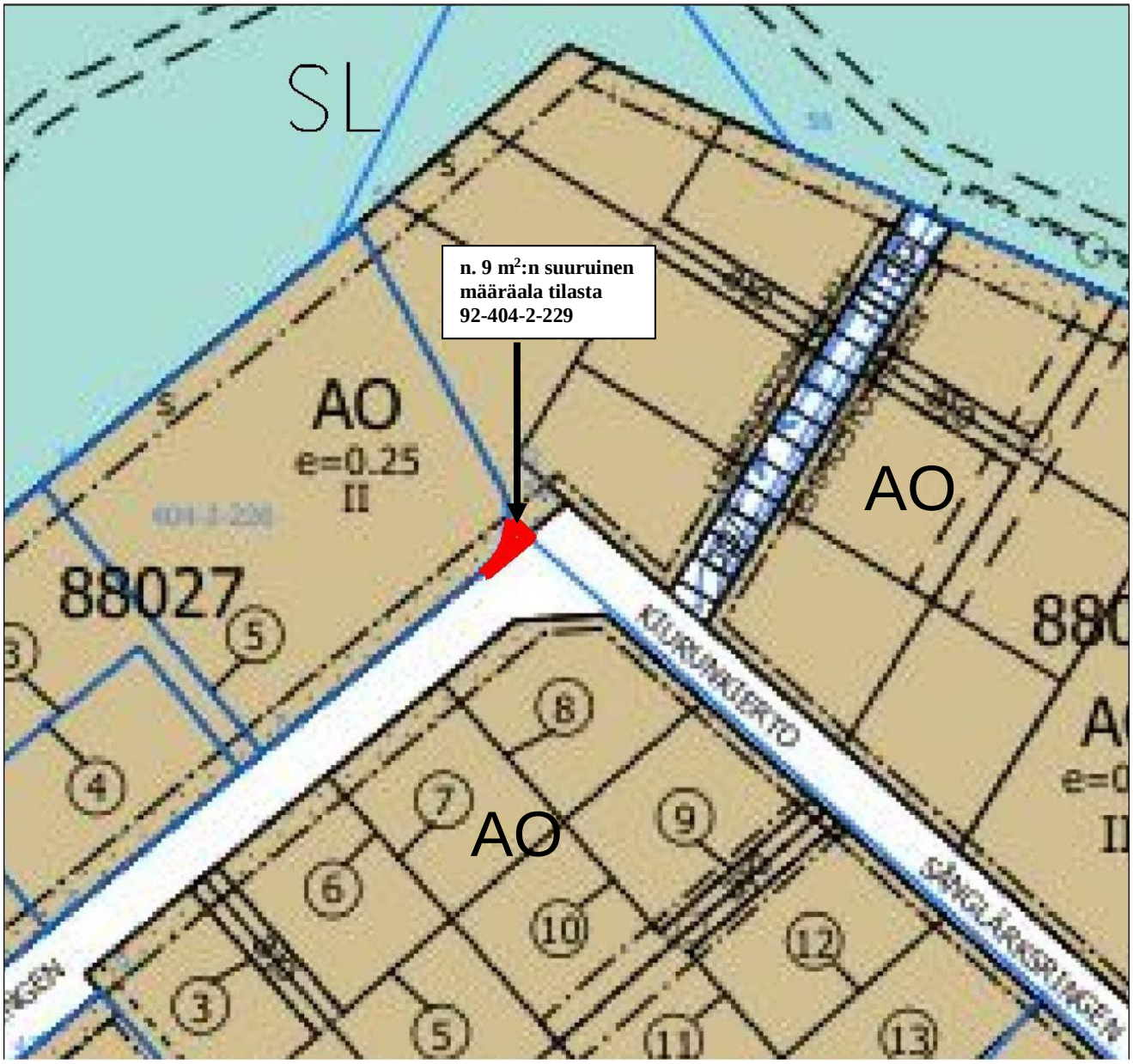
KOHTEEN SIJAINTI



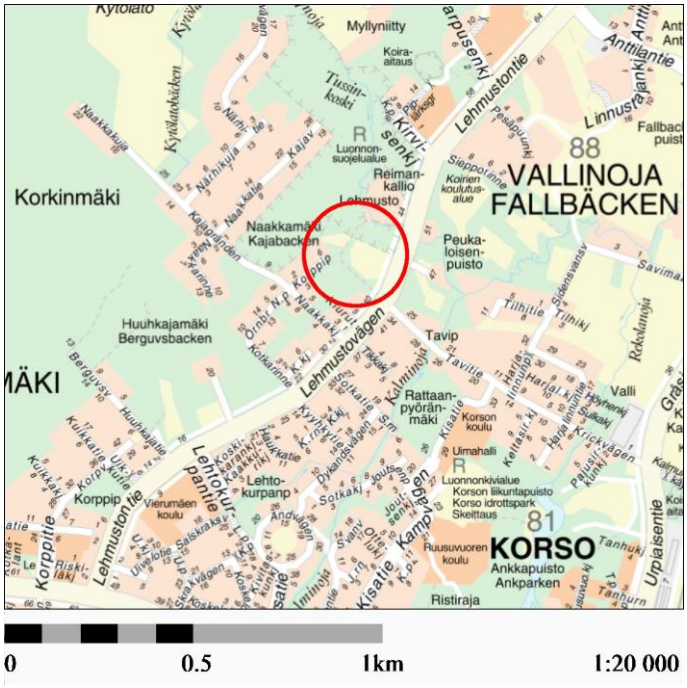
Kaupunginosa: VALLINOJA (88)

Kylä: HYRYLÄ (404)

n. 9 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-404-2-229



KOHTEEN SIJAINTI

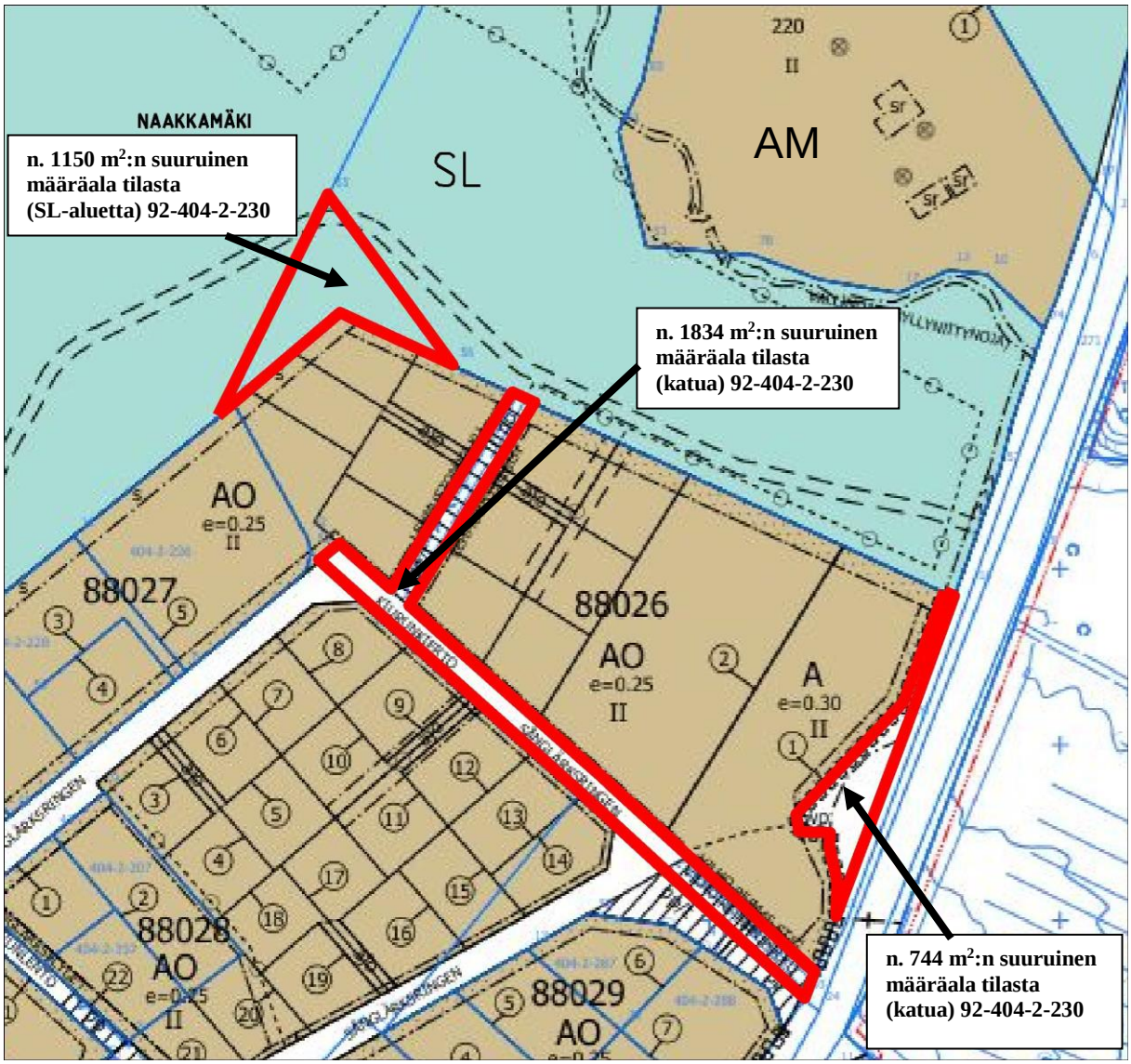


ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA /

Kaupunginosa: VALLINOJA (88)

Kylä: HYRYLÄ (404)

n. 3728 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-404-2-230



26 § Tilannekatsaus Kivistön kauppakeskuksen I-vaiheen toteuttamisesta

VD/5009/10.00.02.00/2015
HP/AK/GK/LL

Kerrotaan Kivistön kauppakeskuksen I-vaiheen toteuttamisen tilanne.

Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos (230800) tulivat voimaan 24.8.2016. Esisopimuksen mukaan lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n sekä Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Ruokakesko Oy:n niin vaatiessa, kuitenkin enintään 33 kuukaudella eli 24.5.2020 asti.

Kaupunginhallitus päätti 17.12.2018 § 33 siirtää NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n pyynnöstä Kivistön kauppakeskusta koskevan lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa enintään 30.6.2019 asti, pitää Kivistön terveysaseman ja kirjaston vuokrakauden alkamisen takarajana edelleen 31.12.2020 ja merkitä tiedoksi NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n lähettämä kirje liitteineen.

Kaupunginhallitus päätti 17.12.2018 § 32 siirtää Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Ruokakesko Oy:n pyynnöstä Kivistön hypermarketkeskusta koskevan lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa enintään 30.6.2019 asti.

NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ovat lähettäneet 3.6.2019 kaupungille kirjeen, jossa yhtiöt kertovat Kivistön kauppakeskus -hankkeen tilanteesta ja hankkeen uudelleen vaiheistamisesta.

Yhtiöt ovat käyneet neuvotteluita kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen toteuttamisesta potentiaalisten sijoittajien kanssa siten, ensimmäisessä vaiheessa toteutettaisiin noin 9000 m^2:n laajuinen paikalliseen ostovoimaan perustuva paikallispalvelukeskus. Tavoitteena on solmia esisopimus kesäkuussa 2019, jolloin mm. kaupungin kanssa tehtävä maanvuokrasopimus olisi tehtävissä elo-syyskuussa 2019. Rakennuslupa olisi tarkoitus jättää syksyllä 2019. Kivistön kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen on arvioitu kestävä 18-20 kuukautta lainvoimaisesta rakennusluvasta lukien.

Yhtiöt pyytävät jatkamaan esisopimuksen voimassaolo ja sopimuksen määräaikoja 30.10.2019 asti, jotta yhtiöt voivat saattaa sopimusneuvottelut valmiiksi ja solmia tarvittavat sopimuksen kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen toteuttamiseksi.

Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Kesko Oyj ovat lähettäneet 28.5.2019 kaupungille kirjeen, jossa yhtiöt vaativat jatkamaan esisopimusta 24.5.2020 asti.

Elokuussa tuodaan erillinen esitys sekä rakennusliikkeiden että kauppiaiden esisopimusten jatkamisesta ja niiden määräajoista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 9

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki merkitsee tiedoksi NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n sekä Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Kesko Oyj:n lähettämät kirjeet.

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

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 26

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n sekä Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Kesko Oyj:n lähettämät kirjeet.
Käsittely:
Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsenet Faysal Abdi ja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kirje 3.6.2019
- Kirje esisopimuksen jatkamisesta 28.5.2019 - Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Kesko Oyj

Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaan kaupunki
Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

Kivistön kauppakeskus – tilannetietoa hankkeen uudelleen vaiheistamisesta

Vantaan Kaupunginhallitus myönsi allekirjoittaneille hakijoille 17.12.2018 lisäaikaa Kivistön kauppakeskuksen esisopimuksen määräaikoihin 30.06.2019 saakka. Voimassaolevan esisopimuksen mukaan hakijoilla on vielä oikeus hakea lisäaikaa lopullisen kaupan solmimiseksi.

Olemme käyneet neuvotteluita kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen toteuttamisesta potentiaalisten sijoittajien kanssa siten, että sijoittajan omistukseen osalle kauppakeskustonttia kaupungin vuokramaalle toteutettaisiin vuokrattavalta pinta-alaltaan noin 9000 m2 laajuinen paikalliseen ostovoimaan perustuva paikallispalvelukeskus.

Sijoittajaneuvotteluissa on edetty siten, että esisopimus sijoittajan kanssa on tavoitteena solmia kesäkuun 2019 aikana ja tämän jälkeen on tarkoitus viimeistellä hankkeen käynnistämisen edellyttämät sopimukset ml. maanvuokrasopimus Vantaan kaupungin kanssa elo…syyskuussa 2019.

Hankesopimusten solmimisen jälkeen tavoitteena on jättää rakennuslupahakemus syksyllä 2019. Kivistön kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen arvioitu rakentamisaika lainvoimaisesta rakennusluvasta lukien on 18…20 kuukautta.

Pyydämme Vantaan kaupunkia jatkamaan kiinteistökaupan esisopimuksen voimassaoloa ja sopimuksen määräaikoja 30.10.2019 saakka, jotta voimme saattaa sopimusneuvottelut valmiiksi ja solmia tarvittavat sopimukset kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen toteuttamiseksi.

Helsingissä 3.6.2019

NCC Property Development Oy [redacted] Skanska Talonrakennus Oy [redacted]

Petri Bergström [redacted] Jukka Manninen [redacted] Jukka Kylliö Antti Tuomainen

Vantaan kaupungille

ASIA: KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS

viite: esisopimus kiinteistöjen kaupasta 4.12.2015

Vantaan kaupunki myyjänä ja Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Ruokakesko Oy - joka sittemmin on sulautunut Kesko Oyj:hin - ostajina ovat 4.12.2015 solmineet kiinteistökaupan esisopimuksen koskien 18 743 m^2 suuruista määräalaa määräalasta 92-413-7-2-M602 ja noin 2 461 m^2 suuruista määräalaa määräalasta 92-409-3-131-M501.

Edellä mainitussa esisopimuksessa on sen voimaantulon ja lakkaamisen (esisopimuksen kohta III.3) osalta sovittu, että:

> *Kuitenkin mikäli Ostajat eivät ole vuoden kuluessa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta*
>
> *1) antaneet NCC:lle ja Skanskalle vahvistusta toteuttaa ja avata vähintään yhteensä 16 000 k-m2 hypermarketteja ja*
> *2) saaneet korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC ja Skanska) vahvistusta siitä, että Kauppakeskuksen I-vaiheen liiketiloista on vuokrattu:*
> *a. vähintään 50 % vuokrattavasta pinta-alasta tai*
> *b. Kauppakeskuksen I-vaiheen sijoittajasopimuksessa mahdollisesti rakentamisen käynnistämisen edellytykseksi määritelty edellä mainittua suurempi osuus, joka voi kuitenkin olla enintään 80 % vuokrattavasta pinta-alasta ja*
> *c. joka tapauksessa vähintään 15 000 h-m^2 vuokrattavaa pinta-alaa,*
> *3) saaneet lisäksi korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC ja Skanska) vahvistettua tietoa Hypermarketkeskuksen IA -vaiheen kanssa yhteisen avaamisajankohdan varmistavasta toteutusaikataulusta*
>
> *niin lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään Ostajien niin vaatiessa kunnes em. vahvistukset on annettu ja saatu, kuitenkin enintään 33 kuukaudella.*

Esisopimuksessa tarkoitettu asemakaava ja asemakaavan muutos tuli voimaan 24.8.2016, joten esisopimuksessa sovittu alkuperäinen määräaika oli voimassa 24.8.2017 saakka. Vantaan kaupunginhallitus on 12.6.2017 ja 17.12.2018 käsitellyt lopullisen kaupan solmimisen takarajaa; viimeksi mainittu kaupungin päätös on formuloitu siten, että takarajan siirto on vahvistettu enintään 30.6.2019 saakka.

Kun emme tähän päivään mennessä ole saaneet NCC:ltä ja Skanskalta edellä siteeratuissa kohdissa 2) ja 3) tarkoitettuja vahvistuksia, emmekä tästä syystä ole itsekään kyenneet antamaan kohdassa 1) tarkoitettua vahvistusta, vaadimme lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirrettäväksi em. esisopimuksen ehdon mukaisesti 33 kuukaudella eli enintään 24.5.2020 saakka.

Kun em. esisopimuksessa sovitut, lopullisen kiinteistökaupan edellytykset eivät ole ainakaan toistaiseksi täyttyneet, on puolellamme myös tahtotila neuvotella ja sopia esisopimuksen ehtoihin tarpeellisista muutoksista, jotka edesauttaisivat Kivistön kaupunkikeskuksen toteuttamista. Hankkeen vaiheistuksesta, laajuuksista ym. seikoista on jo keskusteltu kaupungin johdolla kokoontuvassa Kivistön johtoryhmässä ja olemme halukkaita jatkamaan

neuvotteluja vaihtoehtoisista ratkaisumalleista kaupungin ja muiden osallisten kanssa, Kivistön kaupunkikeskushankkeen käynnistymisen varmistamiseksi ja hankeaikataulun nopeuttamiseksi.

Helsingissä, 28.5.2019

Kunnioittavasti

HELSINGIN OSUUSKAUPPA ELANTO

KESKO OYJ

[redacted]

Jyrki Karjalainen

Juha Eronen

Jukka Anttila

Markku Jantunen

27 § **NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle annetun tonttivarauksen purkaminen / Kivistön kauppakeskuksen II-vaihe**

VD/5009/10.00.02.00/2015
HP/AK/GK/LL

Puretaan NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle annettu Kivistön kauppakeskuksen laajennusalueen tonttivaraus tarpeettomana.

Vantaan kaupungin on tarkoitus allekirjoittaa Kivistön kaupunkikeskuksen ns. kauppakeskushankkeen asemakaavaan nro 230800 liittyvän esisopimuksen kiinteistön myynnistä yhteisesti NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle. Asiaa käsitellään erillisenä asiana tässä kokouksessa. Kaupunginhallituksen 15.4.2013 § 34, 2.12.2014 ja 17.11.2014 tekemiin suunnitteluvarauksiin on sisältynyt kauppakeskuksen II-vaihe.

Asemakaavan II-vaiheessa ko. kauppakeskusta on mahdollista laajentaa 40 000 k-m²:llä korttelin 23192 tontilla nro 1 (Varausalue 1). Kauppakeskuksen laajentumisen ehtona on, että asemakaavamääräysten yleiset edellytykset kauppakeskuksen laajentumiselle täyttyvät. Asemakaavamääräysten mukaan II-vaiheen laajeneminen on sallittua aikaisintaan, 1) kun Kehärata ja Kivistön asema on otettu käyttöön, 2) kun 2,5 km:n sisällä Kivistön asemasta on asemakaavoitettu asumisen kerrosalaa yht. 1 000 000 km^2 ja 3) kun 2,5 km:n sisällä Kivistön asemasta on asemakaavoitettu työpaikkatoimintojen kerrosalaa yht. 1 000 000 k-m^2.

Kauppakeskuksen laajenemisvarauksen lisäksi yhtiöille varataan ns. Colosseumin kortteli nro 23916 tontti 6 (Varausalue 2), jonka rakentaminen todennäköisesti ajoittuu kauppakeskuksen II-vaiheen jälkeiseen aikaan. Tämän toteuttamiselle asemakaavassa ei ole ajallisia ehtoja.

Kaupungin näkökulmasta ei ole tarkoituksenmukaista tehdä II-vaiheen alueesta eikä Colosseumin tontista esisopimusta, koska alueiden rakentamisen aikataulu on vielä epävarmaa. Tämän vuoksi on valmisteltu päätöksentekoon suunnitteluvaraukset seuraavin ehdoin:

Kauppakeskuksen II-vaihe (Varausalue 1):

- varaus annetaan tai NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun tai niiden esittämälle ja kaupungin hyväksymälle yhteistyökumppanille,
- varauksen kohde on korttelin 23192 tontti 1, jonka rakennusoikeus on 40 000 k-m^2
- kauppahinta määräytyy käyvän hinnan mukaan rakennusoikeuden perusteella,
- kaupunki antaa NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle luvan ulokkeen (= ylikulkusillan) rakentamiseen Vantaankoskentien yli kauppakeskuksen myöhempään laajentamiseen asemakaavan osoittamalla tavalla, mikäli laajentuminen tapahtuu tämän varauspäätöksen mukaisessa aikataulussa.
- Vantaankoskentien yläpuoliset rakennusosat saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi (u-merkintä), u-alueen rakennusoikeuden saa vastikkeetta
- tontinvarauksen voimassaoloaika alkaa heti, kun asemakaava 230800 on tullut voimaan ja kun korttelia 23196 tonttia 7 koskeva esisopimus on tullut voimaan ja sitä koskeva kauppakirja on allekirjoitettu,
- tontinvaraus on voimassa 5 vuotta sen hetken jälkeen, kun Kivistön kaupunkikeskuksen II-vaihe on asemakaavan mukaisesti mahdollista rakentaa ja kun kaupunki on ilmoittanut NCC Property

Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle asemakaavamääräysten mukaisten edellytysten II-vaiheen laajenemiselle täyttyneen,
- tonttivaraus on kuitenkin voimassa vähintään 3 vuotta kauppakeskuksen I-vaiheen avaamisesta,
- tontinvaraus lakkaa olemasta voimassa,
  - mikäli korttelin 23196 tontin 7 liittyvä esisopimus lakkaa voimasta eikä esisopimuksen mukaista lopullista kauppakirjaa ole allekirjoitettu 31.12.2020 mennessä,
  - mikäli asemakaava 230800 ei ole tullut voimaan 31.12.2020 mennessä,
- NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy eivät voi siirtää tätä varausta kolmannelle ilman kaupungin hyväksyntää,
- NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy sitoutuvat rakentamaan II-vaiheen valmiiksi 6 vuodessa siitä, kun asemakaavan mukaiset edellytykset ovat täyttyneet ja kun toimijoille on ilmoitettu näiden edellytysten täyttyneen, ja kun kauppakeskuksen I-vaihe on avattu,
- luovutuksessa noudatetaan soveltuvin osin kaupungin tontinluovutusehtoja
- NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy sitoutuvat tekemään korttelissa 23196 tonteilla 7 ja 8 sijaitsevan kauppakeskuksen I-vaiheen ja tämän varauksen II-vaiheen omistajien kanssa puitesopimuksen autopaikkojen yhteiskäytöstä sekä asemakaavan mukaisen Vantaankoskentien ylittävän ulokkeen rakentamisesta tämän varauksen voimassaoloaikana.

Kauppakeskuksen II-vaiheen alueen väliaikaiskäyttö (Varausalue 1):
- sen jälkeen kun asemakaava on tullut voimaan ja kun laajennusalueesta on allekirjoitettu erillinen, vastikkeellinen maanvuokrasopimus, niin NCC Property Development Oy:lla ja Skanska Talonrakennus Oy:lla on oikeus varauksen voimassaoloaikana käyttää varauksen kohteena olevaa tonttia pysäköintiin sekä muuhun lyhytaikaiseen tilapäiskäyttöön (esim. erilaiset tapahtumat). Pysäköintioikeutta ei saa rajoittaa koskemaan vain kauppakeskuksen asiakkaita ja pysäköinnin tulee olla maksutonta. Mutta NCC:llä ja Skanskalla on kuitenkin oikeus ajallisesti ohjata pysäköintiä; sallittava kuitenkin vähintään 4 h:n pysäköintiaika.
- NCC Property Development Oy:lla ja Skanska Talonrakennus Oy:lla on oikeus sijoittaa varausalueelle moottoritien läheisyyteen lupaviranomaisten hyväksymä, enintään 40 metrin korkuinen (Kivistön aseman korkeustasosta +56 lukien) mainospyloni lento-, rata- ja moottoritieliikenteen aiheuttamat rajoitteet huomioiden. Vastaava oikeus mainospylonin sijoittamisella varausalueelle 1 on Ruokakesko Oy:lla ja Helsingin Osuuskauppa Elannolla.
- tähän tontinvarauspäätökseen liittyvä mahdollisuus maanvuokraukseen lakkaa olemasta voimassa, mikäli tontinvaraus lakkaa olemasta voimassa.
  - mikäli korttelin 23196 tontin 7 liittyvä esisopimus lakkaa olemasta voimassa eikä esisopimuksen mukaista kauppakirjaa ole allekirjoitettu tai
  - mikäli asemakaava 230800 ei ole tullut voimaan 31.12.2020 mennessä.

Colosseumin kortteli nro 23196 tontti nro 6 (Varausalue 2):
- varaus annetaan NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle tai niiden esittämälle ja kaupungin hyväksymälle yhteistyökumppanille
- varauksen kohde on kortteli 23916 tontti nro 6
- myyntihinta määräytyy käyvän hinnan mukaan sekä asemakaavan merkityn rakennusoikeuden että mahdollisesti myönnettyjen poikkeuslupien kerrosneliöiden mukaan ottaen lisäksi huomioon sen, mitä rakennetaan ah -rakennusaloille.
- tontinvarauksen voimassaoloaika alkaa heti, kun asemakaava 230800 on tullut voimaan,
- tontinvaraus on voimassa 5 vuotta sen hetken jälkeen, kun asemakaava 230800 on tullut voimaan,

- tontinvaraus lakkaa voimasta, mikäli asemakaava 230800 ei ole tullut voimaan 31.12.2020 mennessä,
- tontti on rakennettava 7 vuoden sisällä siitä, kun asemakaava 230800 on tullut voimaan
- varauksensaaja on velvollinen pitämään varausalue varauksen voimassaoloaikana turvallisena ja siistinä

Colosseumin korttelin 23196 tontin nro 6 väliaikakäyttö (Varausalue 2):

- sen jälkeen kun asemakaava on tullut voimaan ja kun korttelin nro 23916 tontista 6 on allekirjoitettu erillinen vastikkeellinen maanvuokrasopimus, niin varauksensaajilla on oikeus varauksen voimassaoloaikana käyttää varauksen kohteena olevaa aluetta kauppakeskukseen liittyvään markkinointiin ja tapahtumien järjestämiseen sekä muuhun kaupalliseen lyhytaikaiseen käyttöön tai muuhun kauppakeskusta tukeviin toimintoihin.
- varauksensaajien on hankittava kaikki käytön ja käyttötarkoituksen edellyttämät viranomaisluvat ja huolehdittava alueen siisteydestä ja turvallisuudesta

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 24

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee tontinvarauksen korttelin 23192 tontista 1 ja korttelin 23196 tontista 6 NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle.
b) kaupunki tekee tontinvarauksen ym. mainituin ehdoin.

Käsittely:
Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 15.6.2015 § 31

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja va.:n esitys:
Päätetään
a) tehdä tontinvaraus korttelin 23192 tontista 1 ja korttelin 23196 tontista 6 NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle, ja
b) tehdä tontinvaraus ym. mainituin ehdoin.

Käsittely:
Merkittiin, että projektijohtaja Gilbert Koskela selosti asiaa kokouksen alussa.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Lauri Kaira poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Vantaan kaupunki on allekirjoittanut NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa esisopimuksen kiinteistön kaupasta 4.12.2015 Kivistön kauppakeskuksen toteuttamiseksi. Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että yhtiöt tekevät investointipäätöksen noin 20000 – 30000 k-m^2:n suuruisen Kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7.

Kaupunki on käynyt tiiviisti neuvotteluja NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa Kivistön kauppakeskuksen toteuttamisesta esisopimuksen allekirjoittamisesta lähtien. Yhtiöt ovat neuvotteluissa ilmoittaneet, että niillä ei ole tässä vaiheessa valmiuksia tehdä kuin noin 9000 k-m^2:n suuruinen kauppakeskuksen I-vaihe ja että niillä ei ole odotettavissa esisopimuksen voimassaoloaikana olevan valmiuksia toteuttaa esisopimuksen suuruista Kauppakeskuksen I-vaihetta. Kaupunginhallitus on hyväksynyt yhtiöille jatkoaikaa 30.6.2019 asti. Esisopimuksen mukaan yhtiöllä on mahdollisuus käyttää ilmoitusmenettelyllä jatkoaikaa aina 24.5.2020 asti, jolloin on kulunut 1 vuosi ja 33 kuukautta asemakaavan voimaantulosta.

Kaupunginhallitus on 15.6.2015 antanut yhtiölle tontinvarauksen korttelista 23192 tontista 1. Päätöksen mukaan tontinvarauksen voimassaoloaika alkaa heti, kun asemakaava 230800 on tullut voimaan ja kun korttelia 23196 tonttia 7 koskeva esisopimus on tullut voimaan ja sitä koskeva kauppakirja on allekirjoitettu. Asemakaava tuli voimaan 24.8.2016. Esisopimus on allekirjoitettu 4.12.2015, ja se on tullut voimaan. Esisopimuksen mukaista kauppakirjaa ei kuitenkaan ole allekirjoitettu, jolloin korttelin 23192 tontin 1 tonttivaraus ei ole astunut voimaan.

NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ovat ilmoittaneet neuvotteluissa, että niillä ei ole mahdollisuutta allekirjoittaa esisopimuksen mukaista kauppakirjaa. Koska kaupunki haluaa kehittää Kivistöä myös tämänkin tontin osalta, niin yhtiöille myönnetty mahdollisuus tontinvaraukseen on syytä kumota, jotta varauspäätös ei ole tontin kehittämisen esteenä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 10

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki kumoaa kaupunginhallituksen 15.6.2015 § 31 NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle antamansa tontinvarauspäätöksen korttelin 23192 tontista 1.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 27

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että kaupunki kumoaa kaupunginhallituksen 15.6.2015 § 31 NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle antamansa tontinvarauspäätöksen korttelin 23192 tontista 1.
Käsittely:
Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Lauri Kaira poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Liitekartta varausalueesta, tontti 23192/1

Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

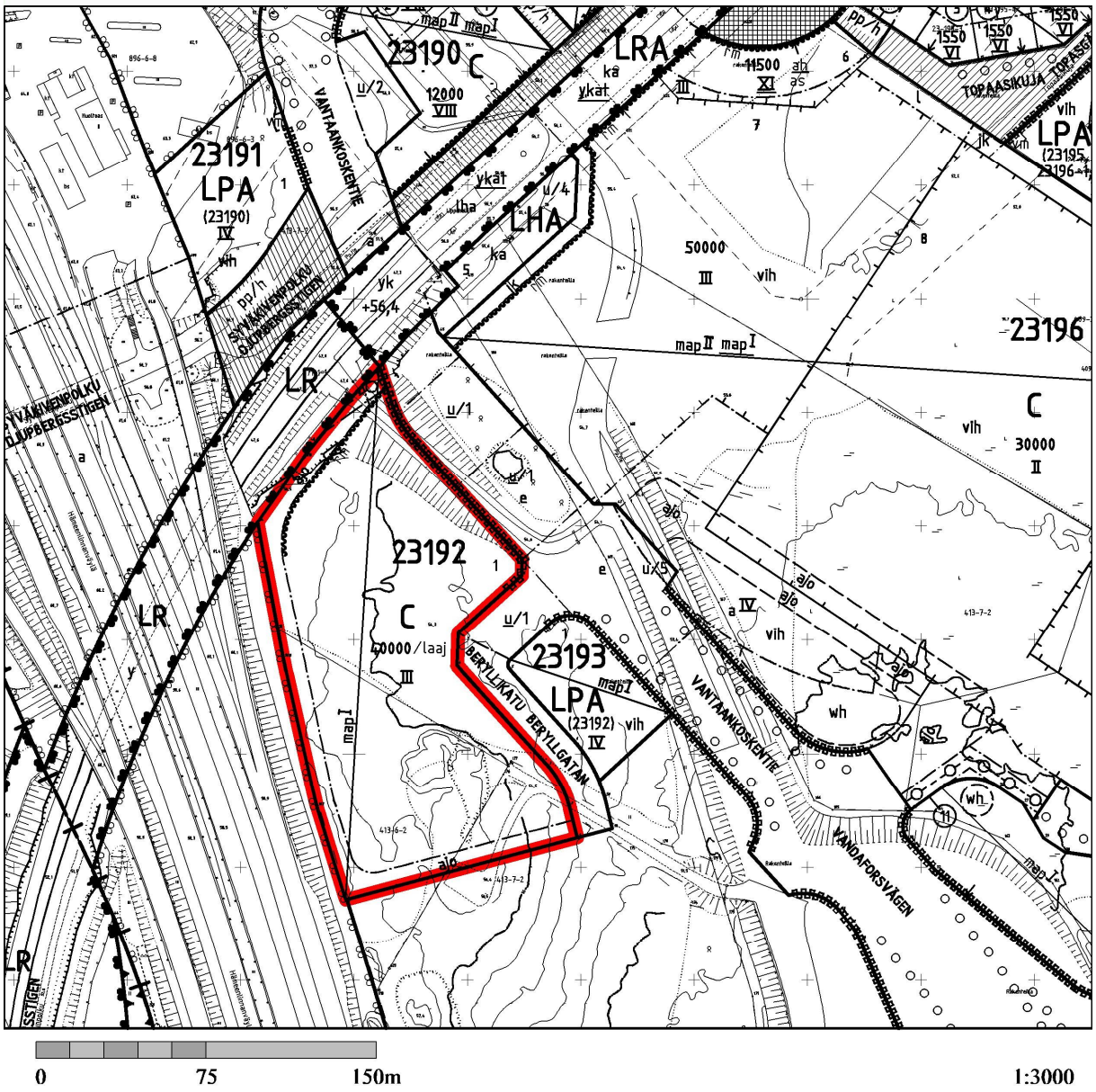
KOHTEEN SIJAINTI



NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle annetun tonttivarauksen purkaminen / Kivistön kauppakeskuksen II-vaihe

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23192
Ohjeellinen tontti 1



28 § **Suunnitteluvaraus Kivistön kaupunginosaan kortteleihin 23192 ja 23913 sekä Beryllikadulle Kivistön aseman lounaispuolelle /Arena 3.3 Oy**

VD/4521/10.00.02.02/2019
HP/AK/AVP/GK/LL

Esitetään annettavaksi suunnitteluvaraus Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:lle tapahtuma-areenaa ja hotellia varten. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.8.2021 saakka.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosassa korttelin 23192 tontin 1, joka on asemakaavassa varattu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), ja korttelin 23193 tontin 1, joka on asemakaavassa varattu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), sekä Beryllikadun katualueen. Aluetta koskeva Kivistön kaupunkikeskuksen 1 -asemakaava 230800 on tullut voimaan 24.8.2016.

Alue sijaitsee Hämeenlinnanväylän ja Vantaankoskentien välissä, ja se rajautuu pohjoisessa kehärataan ja etelässä asemakaavoittamattomaan metsäalueeseen. Alueen omistaa Vantaan kaupunki. Alue on rakentamatonta metsämaata, josta puut on kaadettu asemakaavan mukaista rakentamiseen valmistauduttaessa. Alueen koko on noin 2,36 ha.

Alue on asemakaavassa varattu Kivistön kauppakeskuksen laajenemisalueeksi, jossa on rakennusoikeutta 40 000 k-m^2. Kaupunginhallitus on tehnyt korttelista 23192 tontista 1 tontinvarauksen NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle 15.6.2015 § 31. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan tontinvarauksen voimassaoloaika alkaa heti, kun asemakaava 230800 on tullut voimaan ja kun korttelia 23196 tonttia 7 koskeva esisopimus on tullut voimaan ja sitä koskeva kauppakirja on allekirjoitettu. Kortteli 23196 tontti 7 on varattu Kivistön kauppakeskuksen rakentamista varten. Asemakaava 230800 on tullut voimaan 24.8.2016. Korttelia 23196 tonttia 7 koskeva esisopimus on allekirjoitettu 4.12.2015 ja se on tullut voimaan. Korttelia 23196 tonttia 7 koskevaa kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu, joten kaupunginhallituksen tontinvarauspäätös ei ole vielä tullut voimaan.

Arena 3.3 Oy on lähettänyt 21.5.2019 hakemuksen suunnitteluvarauksen saamiseksi edellä mainitulle alueelle, joka koskee siis korttelia 23192 tonttia 1 (C), korttelia 23193 tonttia 1 (LPA) ja Beryllikatua. Yhtiö hakee suunnitteluvarausta kahdeksi vuodeksi. Alueelle on tarkoitus rakentaa pääosin yksityisesti rahoitettu tapahtuma-areena ja hotelli. Alueen rakentaminen on tarkoitus aloittaa viimeistään vuoden 2022 alussa, hanke valmistuisi vuoden 2024 alussa.

Alustavien suunnitelmien mukaan Arena 3.3 Oy:n hanke sisältäisi tapahtuma-areenan, 3000 m^2:ä liikuntapalveluja, 2000 m^2:ä toimisto- ja kokoustiloja ja 120 huoneen hotellin. Tapahtuma-areena kapasiteetti olisi urheilutapahtumissa 13000 katsojapaikkaa, lisäksi 5000 paikkaa olisi oheistiloissa, jossa tapahtumaa olisi mahdollista seurata isolta kuvaruudulta. Konserttitapahtumissa olisi 27000 katsojapaikkaa, kun osa pelikentästäkin muutetaan katsomoksi. Aitioita olisi noin 30 kappaletta. 27000 katsojapaikalla Arena 3.3:sta rakentuisi Suomen suurin viihdekeskus. Suomen Palloliitto tukee hanketta. Palloliitolle Arena 3.3:n jalkapallokenttä mahdollistaisi kansainväliset pelit ympäri vuoden.

Kentän mitat olisivat 105 m x 68 m, varoalueineen 120 m x 80 m. Autopaikoitus olisi areenan (500 autopaikkaa) ja hotellin (50 autopaikkaa) alla. Tarvittavien autopaikkojen lopullinen määrä selviää suunnitelmien tarkentuessa.

Tapahtuma-areena olisi yhdistettävissä Vantaankoskentien yli menevällä yhdyskäytävällä kauppakeskukseen, jolloin asemalta olisi järjestettävissä luonteva yhteys tapahtuma-areenalle ja hotelliin

kulkematta vilkkaasti liikennöidyn Vantaankoskentien yli. Toisaalta kauppakeskuksen palvelut tukisivat tapahtuma-areenan ja hotellin toimintoja. Asemakaavassa on jo tällä hetkellä tilavaraus ylikulkusillalle.

Arena olisi muodoltaan ainutlaatuinen. Varsinaista katsomoa olisi kolmella sivustalla. Vantaankoskentien puolella ei olisi katsomoa, vaan tapahtuma-areena avautuisi Vantaankoskentielle laajoine lasipintoineen. Kadulta olisi periaatteessa seurattavissa tapahtuma-areena yleisötapahtumia, mutta lasipintaan olisi heijastettavissa kuvia, jotka estävät läpinäkyvyyden niin haluttaessa.

Alueen rakentaminen tapahtuma-areenaa ja hotellia varten edellyttää asemakaavan muuttamista. Asemakaava muuttaminen vienee noin vuoden. Hankkeen alustava bruttoala on 54200 m^2 ja kerrosala 37700 k-m^2. Hankkeen tarkempi koko selviää asemakaavan muutoksen ja hankkeen jatkosuunnittelun yhteydessä. Hankkeen yksityiskohtaisempi jatkosuunnittelu edellyttää suunnitteluvarausta, muuten ei ole mielekästä suunnitella hanketta eteenpäin.

Kaupunginhallituksen 15.6.2015 § 31 päätöksen mukaan NCC Property Development Oy:lla ja Skanska Talonrakennus Oy:lla on oikeus sijoittaa kortteliin 23192 tontille 1 moottoritien läheisyyteen lupaviranomaisten hyväksymä, enintään 40 metrin korkuinen (Kivistön aseman korkeustasosta +56 lukien) mainospyloni lento-, rata- ja moottoritieliikenteen aiheuttamat rajoitteet huomioiden. Vastaava oikeus mainospylonin sijoittamisella on myös Ruokakesko Oy:lla ja Helsingin Osuuskauppa Elannolla. Tarve kauppakeskusta ja kaupan keskusliikkeitä palvelevalle mainospylonille ei ole poistunut. Asemakaavan muutoksessa otetaan mainospylonin tarve huomioon.

Arena 3.3 Oy:lle on tarkoitus vuokrata tontti. Tontin arvon hinnoittelemiseksi kaupunki tilaa arviokirjan tontin markkina-arvosta asemakaavan muutostyön aikana siinä vaiheessa, kun tilajakauma alkaa olla selvillä. Vuotuinen vuokra on 5 % markkina-arvosta. Kaupunki vaatii vakuudeksi yhden vuoden vuokran.

Areana 3.3 Oy vastaa asemakaavamuutoksen vaatimista selvityksistä ja suunnitelmista. Kaupunki saa varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes asemakaavan muutos on tullut voimaan.

Asemakaavan muutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta. Rakentamista ei kuitenkaan saa aloittaa ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta.

Lopullisen päätöksen maan vuokraamisesta tekee kaupunginhallitus. Rakennettavien toimitilojen tulee täyttää asemakaavan ja laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset, ja kaupungin tulee hyväksyä tonttien toteuttamissuunnitelmat ennen tontin vuokrausta.

Hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 33 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä, kun kauppahinta ylittää kaksi miljoonaa euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 11

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki antaa Arena 3.3 Oy:lle suunnitteluvarauksen Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2021 asti.

b) kaupunki saa varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes asemakaavan muutos on tullut voimaan.
c) asemakaavan muutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 28

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään että,
a) kaupunki antaa Arena 3.3 Oy:lle suunnitteluvarauksen Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2021 asti.
b) kaupunki saa varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes asemakaavan muutos on tullut voimaan.
c) asemakaavan muutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

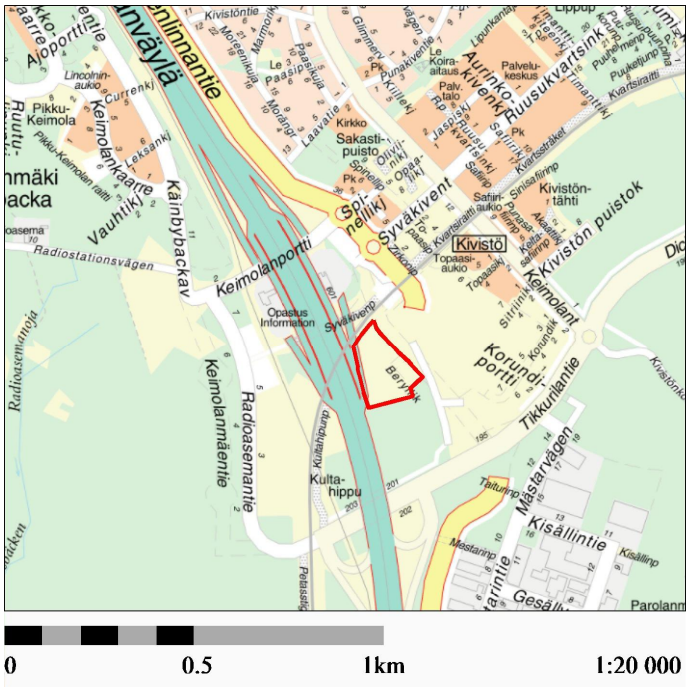
Liitteet:
- Kartta suunnitteluvarauksen alueesta
- Arena 3.3 esite

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh 050 312 1915, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



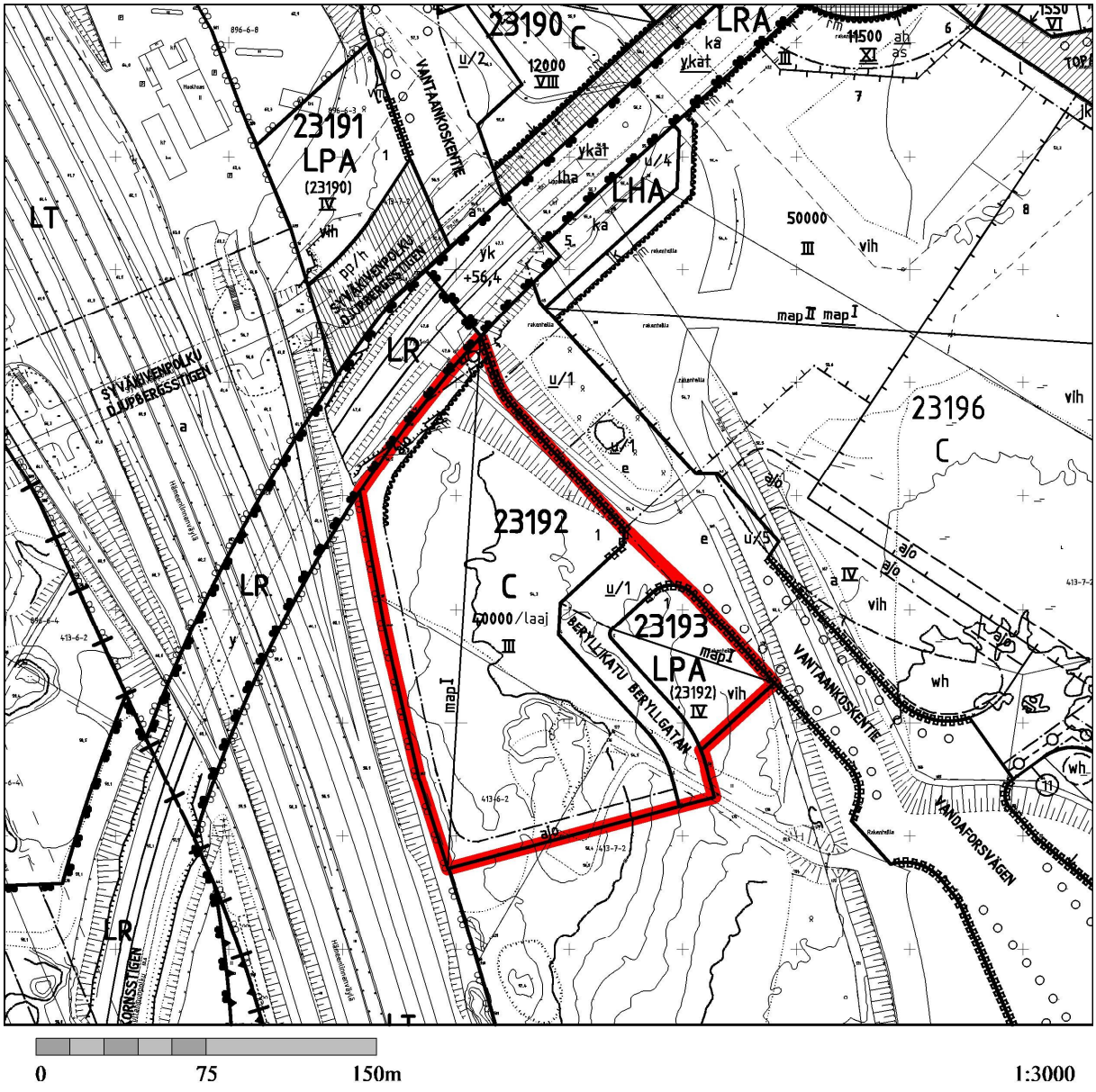
SUUNNITTELUVARAUS /
ARENA 3.3 OY

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Korttelit: 23192 ja 23193

Määräala tilasta: 92-413-6-2
Määräala määräalasta: 92-413-7-2-M602

pinta-ala: n. 2,36 ha



ARENA 3.3 Esite

VANTAA, KIVISTÖ



ARENA 3.3



ARENA 3.3 Vantaan Kivistö

Kivistöstä on tulossa pääkaupunkiseudulle mielenkiintoinen keskittymä sijaintinsa ja hyvien liikenneyhteyksien ansiosta. Kansainvälisen lentokentän läheisyys, kehärata ja autoliikenneyhteydet luovat areenahankkeelle oivat puitteet.
ARENA 3.3 monitoimiviihdekeskuksen rakentuminen kauppakeskuksen yhteyteen vastaa tulevaisuuden rakentamistrendejä.

Arena 3.3 Hanke

Sijainti

Areena sijaitsee Suomen parhaimpien liikenneyhteyksien keskellä. Kehärata tuo ihmiset julkisella kulkuvälineellä konsertteihin ja peleihin. Matka-aika Helsingin rautatieasemalta on 24 min., Tikkurilan keskustasta
16 min. ja lentokentältä 6 min. Liikenneyhteydet ovat hyvät Kehä III:lta ja Hämeenlinnan väylältä (E3).

Käyttötarkoitus

ARENA 3.3:sta rakentuu Suomen suurin **viihdekeskus**. Urheilutapahtumiin
mahtuu 18.000 katsojaa ja konsertteihin 27.000 kuulijaa. Suomessa tässä kokoluokassa oleva areena on ainutlaatuinen. Sijainti ja kapasiteetti houkuttelevat maailman luokan tähdet areenalle. Esimerkiksi Palloliitolle
suurin katon alla toimiva **jalkapallokenttä** mahdollistaa kansainväliset pelit
sekä talvella että kesällä.

Viihdekeskuksena ARENA 3.3:n realistinen tavoite on n. 50 pienemmän **konserttitapahtuman** ja 20 suuremman konsertin järjestäminen vuosittain. Kansainväliset tähdet ja kotimaiset huippuartistit saavat vihdoinkin riittävät mittasuhteet täyttävän esiintymispaikan. Rakennamme Vantaan tulevaisuutta yhdessä.

Arena 3.3 yhteyteen rakentuu myös **hotelli**, jonka majoituskapasiteetti on
120 huonetta sekä nykyaikainen **toimistokeskittymä**.

Suomi on mukana Tanskan, Norjan ja Ruotsin kanssa hakemassa **Naisten jalkapallon MM-kisoja 2027.** Suomessa tullaan pelaamaan kolmessa eri kaupungissa. Palloliitto on ilmoittanut halukkuutensa yhdeksi pelipaikaksi
Vantaan ja Areena 3.3:n. Televisionäkyvyys kymmenille miljoonille ihmisille
ja kisaturisteja eri maista toteutuessaan luo mahdollisuuden tuoda Vantaan kaupunki maailmankartalle.

Arena 3.3 Taloudelliset vaikutukset

Arena 3.3 rakentamisen työllistävä vaikutus on n. 3800 miestyövuotta. Areena työllistää jo rakennusaikana kymmeniä yrityksiä ja valmistuttuaan
satoja ihmisiä. Vuositasolla Areena tavoittaa 0.5-1 milj. kävijää. Valtiolle ja Vantaan kaupungille rakentamisaikainen verohyöty on miljoonissa. ARENA 3.3 tuottaa Vantaan kaupungille pysyvät vuotuiset verotulot. Kauppakeskuksen ja ARENA 3.3 yhteishyöty vantaalaisille, Kivistön asukkaille ja ympäristölle on merkittävä. Stadionin alle rakentuva liitännäis-pysäköinti n. 600 autopaikkaa mahdollistaa työpaikkamatkustamisen
sekä ostosmatkojen yhdistämisen.
Kriisitilanteen sattuessa stadionin maanalaiset tilat tarjoavat pelastuslaitokselle mittavat väestösuojakapasiteetit**.**

Arena 3.3 Sosiaalinen merkitys

Nuoriso

ARENA 3.3:n käyttövuoroista 85 % on jalkapallojunioreiden ja nuorison käytössä. Jalkapallo on suurin laji Suomessa rekisteröidyissä harrastajissa mitattuna. Vantaan alueella on huutava pula talviharjoittelumahdollisuuksista. ARENA 3.3 on vastaus tähän ongelmaan.
Hanke tukee yhteiskunnalle tärkeitä arvoja, kuten yhteisöllisyys, kurinalaisuus, auktoriteettien kunnioittaminen, sääntöjen noudattaminen, pettymysten kohtaaminen, mutta myös riemujen ja onnistumisien jakaminen.
Tärkeää on myös syrjäytymisen ennaltaehkäisy. Tätä on kasvatuksellinen
urheilu parhaimmillaan.

Asukkaat

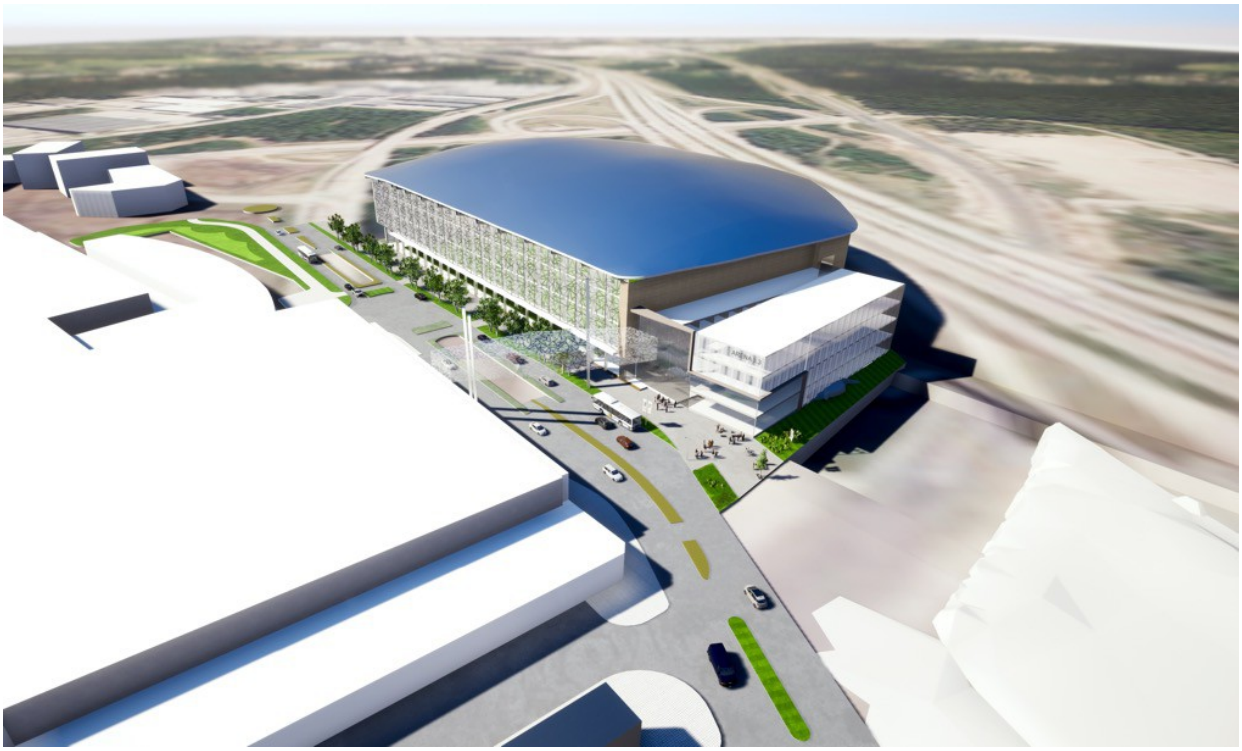
Arena 3.3 antaa Vantaan ja Kivistön asukkaille mahdollisuuden luonnolliseen
kohtaamiseen harrastamisen parissa, mm. konsertit, tapahtumat, virikeillat, harrastetilat, ravintolamaailma, kuntosali, terveysliikunta ja työhyvinvointipäivät yrityksille. Unohtamatta odottaville lentomatkustajille mahdollisuutta rentoutua, levätä, yöpyä tai aktivoitua monilla tavoilla 6 minuutin päässä lentokentästä.





Arena 3.3 Hankkeen rahoitus

Hankkeen pääoma muodostuu vieraasta pääomasta ja omasta pääomasta. Rahoituslaitos on antanut indikatiivisen lausunnon rahoittaa puolet
tarpeesta. Oma pääoma muodostuu 600 paikan parkkihallin myymisestä ja kiinteistösijoittajien varoista.





Tekniset tiedot

Kentän mitat	105 x 68 m (varoalueineen 80 x 120 m)
Areenan laajuus	23.000 m2
Kuntosalitilat	3.000 m2
Muokattavat yritystilat	2.000 m2
Aitioiden lukumäärä	30 kpl
Kapasiteetti jalkapallossa	13.000 katsojaa
Kapasiteetti tapahtumissa	27.000 katsojaa
Hotelli	120 huonetta
Toimistokeskittymä	
Monipuoliset catering-tilat	

Hankkeen omistaja

ARENA 3.3 Oy

Juristiset palvelut

Timo Ylikantola Asianajotoimisto Ratiolex Oy

Arkkitehtisuunnittelu

Esa Sallinen Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy

29 § **Tonttivarauksen jatko Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23184 tontille 2 / SRV Rakennus Oy**

VD/7705/10.00.02.00/2016
HP/AK/GK/LL

Kaupunginhallitus päätti varata 10.10.2017 § 20 korttelin 23184 tontin 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi yksityisomistukseen SRV Rakennus Oy:lle Kivistön koulun alueen kilpailuehdotuksen toteuttamista varten. Yhtiö on hakenut ennakkomarkkinoinnin heikon tuloksen takia tonttivarauksen jatkamista yhdellä vuodella 30.6.2020 asti.

Kaupunki järjesti Kivistön koulun asemakaava-alueella (231 600) suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun talvella 2016-keväällä 2017. Kilpailu käsitti kahden korttelin asuntotonttien suunnittelua ja rakentamista. Kilpailualue oli jaettu kolmeen osaan.

Kilpailun teemana oli edullista laatua asumiseen. Kilpailuehdotuksia arvioitiin ensin laadullisin perustein (kaupunkikuva, rakennuskonsepti ja asunnot) ja ehdotuksista kahdesta laadullisesti parhaimmasta valittiin asuntojen myyntihinnaltaan edullisin tarjous. Laadullisin perustein jatkoon valittiin kohteesta 1 (korttelin 23184 tontit 1 ja 2) kaksi ehdotusta.

Jatkoon valittujen kahden ehdotuksen vertailuhinnat vaihtelivat huomattavasti. Vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon kohteessa 1 korttelissa 23184 tonteilla 1 ja 2 oli Koralli-ehdotus (4550 €/asm²) keskimäärin 225 €/asm² edullisempi kuin Uniikki-ehdotus (4750-4800 €/asm²).

Kilpailun tulokset julkaistiin syksyllä 2017. SRV Rakennus Oy voitti Koralli-ehdotuksellaan korttelin 23184 tontit 1 ja 2. Kaupunginhallitus päätti varata nämä tontit 10.10.2017 § 6 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi yksityisomistukseen SRV Rakennus Oy:lle. Tonttivaraukset ovat voimassa 30.6.2019 asti. Näiden tonttien hinnat ovat kilpailuohjelman mukaisesti 530 €/k-m².

Kilpailua jatkettiin asuinrakennusten kilpailujen voittajien kesken pysäköintitalon suunnittelulla kortteliin 23185. Se pidettiin joulukuussa 2017 – huhtikuussa 2018. Kaupunki oli päättänyt, että väestönsuojat sijoitetaan pysäköintitaloon, ei siis asuinrakennuksiin. Tällöin kilpailijat eivät olleet tehneet tarpeetonta työtä asuinrakennusten suunnittelussa. Tavoitteena oli alun perin ollut, että väestönsuojista olisi saatu helpotus sisäasiainministeriöltä. Kaupunki joutui määrittelemään tarkennetut tilatarpeet pysäköintitalolle niin, että alueellinen väestönsuojavelvoite täyttyy.

Kilpailutuomaristo valitsi 21.6.2018 kahdesta ehdotuksesta Caravelle 1 -ehdotuksen, koska se oli ainoa, joka täytti kilpailuohjelman vaatimukset. Ehdotuksiin sisältyi optiovaihtoehto, joka mahdollistaisi lisäkerroksen rakentamisen kaupungin käyttöön. Caravelle 1:n perusratkaisun hinta (245 autopaikkaa) oli 7 498 000 €, 30 604 €/autopaikka (alv 0 %) ja optioratkaisun hinta (331 autopaikkaa) oli 8 391 000 €, 25 350 €/autopaikka (alv 0 %). Kilpailutuomariston kokouksessa todettiin, että kaupungilla ei ole tällä hetkellä mahdollisuuksia option käyttämiseen.

Pysäköintipaikan hinta oli kilpailuehdotuksessa jaettu asuntojen m²-hintaan ja pysäköintipaikan hintaan kohdistuviin osuuksiin. Caravelle 1 perusratkaisun asuntojen m²-hintaan kohdistuva osuus oli 10 722 € (alv 0 %) ja pysäköintipaikan hintaan kohdistuva osuus 19 882 € (alv 0 %). Asuntojen hintaan kohdistuivat pysäköintitalossa olevat asumista palvelevat tilat kuten väestönsuoja ja eräät aputilat.

SRV Rakennus Oy on lähettänyt 2.11.2018 kaupungille kirjeen, jossa yhtiö pyytää tarkistamaan kilpailussa voittamien asuntojen alkuperäisiä keskimääräisiä myyntihintojaan kilpailuohjelma 6.3.2 kohdan mukaisesti tontin 2 osalta ja jatkamaan tonttivarauksiaan 30.6.2019 asti. Yhtiö on täydentänyt kirjettään 7.1.2019 indeksitarkistuksen osalta. SRV Rakennus Oy on jättänyt korttelin 23184 tontista 2 rakennuslupahakemuksen 28.12.2018, ja yhtiö tarvitsee tietoa keskimääräisistä myyntihinnoista kohteen ennakkomarkkinointia varten.

SRV Rakennus Oy tutki kilpailun aikana yhden kerroksen (6. kerroksen ratkaisu) korotuksen vaikutukset asuntojen hintaan, ja kerroksen korotuksen alentava vaikutus hintaan on -125,00 €/htm².

Pysäköintitalon asuntojen hintoja nostava vaikutus on +216,47 €/htm². Nostava vaikutus syntyy pysäköintiratkaisusta, pysäköintitalon väestönsuojatiloista ja aputiloista, jotka tavallisesti ovat asuinkerrostaloissa.

Kilpailussa hintatarjous piti tehdä heinäkuun 2016 asuinkerrostalojen rakennuskustannusindeksitasoon (2015=100) sidottuna. Heinäkuun 2016 asuinkerrostalojen rakennuskustannusindeksi on ollut 100,48. Marraskuun 2018 indeksi on 105,7. Hintaindeksin nousun vaikutus hintaan on siten 104,57 % eli +212,03 €/htm². Joulukuun 2018 hintaindeksiä ei ole vielä julkaistu, joten SRV Rakennus Oy:n esittämä peruste on asiallinen.

Näiden hinnan tarkistusten jälkeen tontin 2 lopulliseksi keskimääräiseksi myyntihinnaksi muodostuu 4853,50 €/htm².

Kaupunginhallitus on tehnyt 10.10.2017 § 20 Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun tulosten pohjalta päätöksen tonttivarauksista, joiden eräänä osana oli korttelin 23184 tonttien 1 ja 2 varaaminen SRV Rakennus Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten. Päätös koski niin tonttivarauksia kuin kilpailuehdotuksen mukaisia asuntojen keskimääräisiä myyntihintoja. Kaupunginhallitus ratkaisee tällöin myös tonttivarausten jatkamisen ja kilpailuehdotuksen mukaisen asuntojen keskimääräisen myyntihinnan tarkistuksen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki hyväksyy korttelin 23184 tontin 2 keskimääräiseksi myyntihinnaksi 4853,50 €/htm²,
b) kaupunki jatkaa korttelin 23184 tontin 1 tonttivarausta 30.6.2020 asti,
c) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunki tyydyttävään tulokseen niin laadussa kuin myynti- ja pääomavuokrahinnassa, ja
d) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka SRV Rakennus Oy:lle saattaa aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 28.1.2019 § 21

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

a) kaupunki hyväksyy korttelin 23184 tontin 2 keskimääräiseksi myyntihinnaksi 4853,50 €/htm²,
b) kaupunki jatkaa korttelin 23184 tontin 1 tonttivarausta 30.6.2020 asti,
c) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunki tyydyttävään tulokseen niin laadussa kuin myynti- ja pääomavuokrahinnassa, ja
d) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka SRV Rakennus Oy:lle saattaa aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

SRV Rakennus Oy:lla on tonttivaraus kortteliin 23184 tonttiin 2. Tonttivaraus on voimassa 30.6.2019 asti. Tontille myönnettiin rakennuslupa 7.3.2019. SRV Rakennus on lähettänyt 27.5.2019 kaupungille kirjeen, jossa yhtiö toteaa, että kohteen ennakkomarkkinointi aloitettiin kilpailun ja sitä seuranneiden päätösten mukaisella keskineliöhinnalla helmikuussa 2019, ennakkomarkkinointi lopetettiin toukokuussa alussa 2019 vaimean kysyntätilanteen vuoksi. Kohteen 99 asunnosta seitsemän varattiin ennakkomarkkinoinnin aikana. SRV Rakennus Oy hakee tontin 2 tonttivarauksen jatkamista markkinatilanteen rauhoittamisen ja hankkeen aloittamisen mahdollistamien keinojen löytämiseksi yhdellä vuodella 30.6.2020 saakka. Tällöin korttelin 23184 tonttien 1 ja 2 varausajat päättyisivät samaan aikaan.

Kivistön keskustassa on tänä vuonna valmistunut tai valmistumassa yli 700 asuntoa, ensi vuonna odotetaan valmistuvan noin 1400 asuntoa. Tarjontaa Kivistössä on juuri nyt erittäin paljon, mikä varmasti on heikentänyt uusien asuntojen kysyntää. Tilanne rauhoittunee, kun Kivistön keskustan Topaasiaukion ympäristön asuntorakennushankkeet valmistuvat ja kun saadaan kauppakeskuksen toimijoilta virallinen tieto kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen rakentamisen alkamisesta. Tämän takia korttelin 23184 tontin 2 varausajan jatkamiselle on perusteet.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 12

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki jatkaa korttelin 23184 tontin 2 tonttivarausta 30.6.2020 asti,
b) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunki tyydyttävään tulokseen niin laadussa kuin myynti- ja pääomavuokrahinnassa, ja
c) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka SRV Rakennus Oy:lle saattaa aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen.
d) kaupunki saa varausaikana luovuttaa tontin muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes SRV Rakennus Oy ostaa tontin.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 29

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

a) kaupunki jatkaa korttelin 23184 tontin 2 tonttivarausta 30.6.2020 asti,

b) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunki tyydyttävään tulokseen niin laadussa kuin myynti- ja pääomavuokrahinnassa, ja

c) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka SRV Rakennus Oy:lle saattaa aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen.

d) kaupunki saa varausaikana luovuttaa tontin muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes SRV Rakennus Oy ostaa tontin.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- SRV Rakennus Oy:n kirje 27.5.2019/ henkilötiedot peitetty

Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 3121915, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

SRV

Vantaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalle

Tonttivarauksen tausta

Viitaten Vantaan kaupungin järjestämään Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuun, SRV Rakennus Oy esittää kunnioittavasti tonttivarauksien jatkamista yhdellä vuodella.

SRV Rakennuksen ehdotus "Koralli" valittiin korttelin kohteen 1 (92-23-184 tontit 1 ja 2) voittajaksi ja sille on myönnetty tonttivaraus tontille 2 30.6.2019 ja tontille 1 30.6.2020 saakka.

Aikataulutilanne

Ensimmäiselle hankkeelle ("As Oy Vantaan Meritähti" – tontti 2) myönnettiin rakennuslupa 7.3.2019. Kohteen ennakkomarkkinointi aloitettiin kilpailun ja sitä seuranneiden päätösten mukaisella keskineliöhinnalla helmikuussa 2019 ja lopetettiin toukokuun alussa 2019 vaimean kysyntä tilanteen vuoksi. Kohteen 99 asunnosta seitsemän varattiin ennakkomarkkinoinnin aikana.

Tonttivarauksen jatko

Esitämme tontin 2 tonttivarauksen jatkamista yhdellä vuodella 30.6.2020 saakka.

Rakentamisen aloittamiseen riittämättömän varaustilanteen vuoksi haemme tonttivaraukselle jatkoa markkinatilanteen rauhoittamisen ja hankkeen aloittamisen mahdollistamien keinojen löytämiseksi.

Espoossa 27.5.2019
Kunnioittaen,
SRV Rakennus Oy:n puolesta

[redacted]

Antero Nuutinen

Asuntoliiketoiminnan johtaja

[redacted]

Juha Kuusiniemi

Rakennuttajajohtaja

30 § **Tonttivarausten muuttaminen Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23186 tontteihin 1, 2 ja 4 / Fira Oy**

VD/7705/10.00.02.00/2016
HP/AK/GK/LL

Kaupunginhallitus päätti varata 10.10.2017 § 20 kohteen 3 eli korttelin 23186 tontit 1 ja 4 OP Asuntorahasto I Ky:lle, tontit ovat rahoitus- ja hallintamuodoltaan kilpailun voittajan päätettävissä. Lisäksi kaupunginhallitus päätti varata yhtiölle tontin 2 pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteuttavaksi VAV Asunnot Oy:lle. OP Asuntorahasto I Ky on ilmoittanut vetäytyvänsä varauksista. Kaupunki on neuvottelut Fira Oy:n kanssa kiinnostuksesta toteuttaa tontit kilpailusääntöjen mukaisesti Fira Oy:n ilmoittamin myynti- ja vuokrahinnoin. Fira Oy on ilmaissut kiinnostuksensa, ja yhtiö anoo tonttivarausten jatkamista yhtiön nimiin 30.9.2020 asti.

Kaupunki järjesti Kivistön koulun asemakaava-alueella (231 600) suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun talvella 2016-keväällä 2017. Kilpailu käsitti kahden korttelin asuntotonttien suunnittelua ja rakentamista. Kilpailualue oli jaettu kolmeen osaan. Käsiteltävänä oleva asia koskee kohdetta 3.

Kilpailun teemana oli edullista laatua asumiseen. Kilpailuehdotuksia arvioitiin ensin laadullisin perustein (kaupunkikuva, rakennuskonsepti ja asunnot) ja ehdotuksista kahdesta laadullisesti parhaimmasta valittiin asuntojen myyntihinnaltaan edullisin tarjous. Kaupunki päätti varata rahoitus- ja hallintamuodoltaan kilpailun voittajan päätettävissä olevat korttelin 23186 tontit 1 ja 4 kilpailun voittajalle OP Asuntorahasto I Ky:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten ja korttelin 23186 tontin 2 pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi VAV Asunnot Oy:lle kilpailun voittajalle OP Asuntorahasto I Ky:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten. Ehdotuksen nimi oli Kivitasku.

OP Asuntorahasto I Ky: on ilmoittanut kirjeellään 7.3.2019, että se joutuu valitettavasti luopumaan kyseisistä tonttivarauksista. Suurin ongelma on ollut ns. ARA-kohteen toteuttaminen hyväksyttävässä hintaraamissa. Yhtiö on käynyt keskusteluja myös muiden toimijoiden kanssa, mutta valitettavasti ratkaisua ei ole löytynyt. OP Asuntorahaston kannalta ARA-kohteen subventointi on kestämätön ajatusmalli ns. vapaarahoitteiseen osaan sijoittuvien vuokralaisten ja rahaston sijoittajien näkökulmasta. Kilpailuehdotuksessa yhtiö ilmaisi millä hintatasolla yhtiö on valmis toteuttamaan kohteet. Yhtiö totesi myös, että on valitettavaa, että ARA-kohdetta ei voi erottaa erilliseksi hankkeeksi, jonka ARA-toimija toteuttaisi itsenäisesti.

Kaupunginhallitus päätti 10.10.2017 § 20, että se oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen jatkamaan neuvotteluja kilpailussa mahdollisesti vapautuvien tonttien osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi. Kohteeseen 3 jätettiin viisi kilpailuehdotusta, joissa oli kaksi kärkiehdotusta, joiden välillä hintakilpailu ratkesi OP Asuntorahasto I Ky:n eduksi. Toinen kärkiehdotuksen nimimerkillä Now&Zen ehdotuksen oli laatinut Fira Oy. Fira Oy:n tarjouksen mukaan tontin 1 myyntihinta olisi 4850 €/m2 ja tontin 4 myyntihinta olisi 5690 €/m2. ARA-vuokratontin 2 myyntihinta ARA-toimijalle olisi 3600 €/m2.

Vantaan kaupunki on kysynyt Fira Oy:ltä, onko yhtiö kiinnostunut toteuttamaan kohteen 3 korttelin 23186 tontit 1, 2 ja 4 Fira Oy:n kilpailuehdotuksen pohjalta kilpailussa mainituin myynti- ja vuokrahinnoin.

Fira Oy vastasi 30.4.2019, että yhtiö on kiinnostunut toteuttamaan tontit yhtiön kilpailuehdotuksessa mainituin myyntihinnoin. Fira Oy pyytää varaamaan kortteli 23186 tontti 1, 2 ja 4 Fira Oy:n nimiin

20.9.2020 saakka. Yhtiön tämän hetkisen näkemyksen mukaan tonteille on löydettävissä sijoittajat tämän vuoden aikana, ja kohteen tonttien 1 ja 2 rakennustyöt voidaan aloittaa syksyllä 2020 ja tontin 4 rakennustyöt vuoden 2021 aikana.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 13

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki merkitsee tiedoksi, että OP Asuntorahasto I Ky on luopunut tonttivarauksistaan kortteli 23196 tonteille 1, 2 ja 4.
b) kaupunki varaa rahoitus- ja hallintamuodoltaan kilpailun voittajan päätettävissä olevat korttelin 23186 tontit 1 ja 4 kilpailun voittajalle Fira Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten.
c) kaupunki varaa korttelin 23186 tontin 2 pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Fira Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten.
d) tonttivaraukset ovat voimassa 30.9.2020 asti.
e) kaupunki saa varausaikana luovuttaa tontit muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes Fira Oy ostaa tontit.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 30

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) kaupunki merkitsee tiedoksi, että OP Asuntorahasto I Ky on luopunut tonttivarauksistaan kortteli 23196 tonteille 1, 2 ja 4.
b) kaupunki varaa rahoitus- ja hallintamuodoltaan kilpailun voittajan päätettävissä olevat korttelin 23186 tontit 1 ja 4 kilpailun voittajalle Fira Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten.
c) kaupunki varaa korttelin 23186 tontin 2 pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Fira Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten.
d) tonttivaraukset ovat voimassa 30.9.2020 asti.
e) kaupunki saa varausaikana luovuttaa tontit muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes Fira Oy ostaa tontit.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- OP Asuntorahasto I Ky:n kirje 7.3.2019
- Fira Oy:n kirje 30.4.2019

Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 3121915, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

© OP
7.3.2019

Vantaan kaupunki
Gilbert Koskela
Kielotie 28
01300 Vantaa
gilbert.koskela@vantaa.fi

Viite: sähköpostikeskustelu Gilbert Koskela / Antero Tenhunen 6.3.2019

ILMOITUS KIVISTÖN KOULUN ALUEEN TONTTIVARAUKSESTA LUOPUMISESTA

OP Asuntorahasto I Ky on tontinluovutuskilpailun jälkeen Vantaan kaupungin kaupunginhallituksen tekemän päätöksen 10.10.2017 § 20 saanut tonttivarauksen Vantaan Kivistön kaupunginosan korttelin 23186 tontteihin 1 ja 4.

OP Asuntorahasto I Ky joutuu valitettavasti luopumaan kyseisestä tonttivarauksesta. Suurin ongelma on ollut ns. ARA-kohteen toteuttaminen hyväksyttävässä hintaraamissa. Keskusteluja on käyty VAV:n lisäksi myös muiden toimijoiden kanssa, mutta valitettavasti ratkaisua ei ole löytynyt. Rahastomme kannalta ARA-kohteen subventointi on kestämätön ajatusmalli ns. vapaarahoitteiseen osaan sijoittuvien vuokralaisten ja rahaston sijoittajien näkökulmasta. Kilpailuehdotuksessamme ilmaisimme millä hintatasoilla olemme kohteet valmiit toteuttamaan. Valitettavaa on myös, että ARA-kohdetta ei voi erottaa erilliseksi hankkeeksi, jonka ARA-toimija toteuttaisi itsenäisesti.

Jotta korttelikokonaisuutta saadaan vietyä yhtenäisesti eteenpäin ilman kohtuutonta viivettä ja koska emme ole hyvästä yrityksestä huolimatta löytäneet ratkaisua hankkeen toteuttamiseksi taloudellisesti järkevällä tavalla, ilmoitamme täten OP Asuntorahasto I Ky:n vetäytyvän hankkeesta ja voitte puolestamme hakea uutta toteuttajaa hankkeelle.

Olemme edelleen kiinnostuneet mahdollisuuksista toteuttaa kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa Vantaalle ja olemme valmiit keskustelemaan muista tonteistanne ja asuntojen toteuttamismahdollisuuksista niille.

Yhteistyöterveisin

Helsingissä 7.3.2019

OP Asuntorahasto I Ky

[redacted]

Markku Mäkiaho

Laatija
OP Kiinteistösijoitus Oy
Markku Mäkiaho
010 252 7272

Postiosoite
PL 068
00013 OP

Käyntiosoite
Gebhardinaukio 1
Helsinki

Sähköposti/Internet
markku.makiaho@op.fi
op.fi

30.4.2019

Vantaan kaupunki
Gilbert Koskela
Kielotie 28
01300 Vantaa
gilbert.koskela@vantaa.fi

Viite: Sähköposti 3.4.2019 / Kivistön koulun alueen korttelin 23186 tontit 1, 2 ja 4

ILMOITUS KIINNOSTUKSESTA KIVISTÖN KOULUN ALUEEN TONTTIVARAUKSIIN

Fira Oy on vastaanottanut 3.4.2019 sähköpostitiedustelun Vantaan kaupungilta, jossa on tiedustelu Fira Oy:n kiinnostusta Vantaan Kivistön koulun alueen korttelin 23186 tonttien 1, 2 ja 4 toteuttamiseen tilanteessa, jossa tontinluovutuskilpailun voittanut taho (OP Asuntorahasto 1 Ky) on ilmoittanut luopumisestaan kilpailussa voittamiinsa tonttivarauksiin.

Olemme kiinnostuneita korttelin 23186 tonttien 1, 2 ja 4 toteuttamisesta Fira Oy:n kilpailuehdotuksessa mainituin myyntihinnoin.

Pyydämme varaamaan korttelin 23186 tontit 1, 2 ja 4 Fira Oy:n nimiin 30.9.2020 saakka.

Tämän hetkisen näkemyksemme mukaan löydämme kohteelle sijoittajat tämän vuoden aikana ja kohteen rakennustyöt voidaan tonttien 1 ja 2 osalta aloittaa syksyllä 2020 ja tontin 4 osalta vuoden 2021 aikana.

Yhteistyöterveisin,

Vantaalla 30.4.2019

Fira Oy

[redacted]

psta. Timo Leivo
timo.leivo@fira.fi
050 570 7608

31 § Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkodin osakkeiden osto

VD/4812/02.05.03.01/2019

HP/PS/LL

Vantaan kaupunki vuokralaisena ja Asuntosäätiön Asunnot Oy (Y-tunnus: 1108773-8) vuokranantajana ovat allekirjoittaneet 1.12.2005 vuokrasopimuksen Vantaan kaupungin 72. kaupunginosan Asolan korttelin 72040 tontille 1. rakennettavasta päiväkodin pinta-alaltaan 987 m^2:n tiloista. Kiinteistön (kiinteistötunnus 092-072-0040-0001) osoite on Ulrikankuja 5, Vantaa. Tontin pinta-ala on noin 3 993 m^2 ja se on vuokrattu Vantaan kaupungilta. Mainitulla tontilla sijaitsevan rakennuksen omistaa Kiinteistö Ulrikan päiväkoti -niminen vuokranantajan kokonaan omistama yhtiö (Y-tunnus 1570742-0).

Käyttötarkoitus	Huon.nro ja krs		Pinta-ala m^2	Osakkeiden lkm	nrot
Päiväkoti	PK	1/1	290,5	298	1 - 298
Päiväkoti	PK	2/1	586,5	587	299-885
Sosiaalitila	VSS	1/1	110,5	111	886-996
Kaikki yhteensä			987,0 m^2	996 osaketta	

Yhtiön välittömässä hallinnassa ovat leikkivälinevarasto, autopaikat, jätehuone ja tekniset tilat.

Osapuolten välisessä vuokrasopimuksessa on sovittu, että vuokralaisen maksaman vuosittaisen pääomavuokran määrä on Vantaan kaupungin Kiinteistö Oy Ulrikan päiväkodille takaaman bullet -lainan vuosittainen korkokustannus ja Asuntosäätiön Asunnot Oy:n päiväkotiyhtiöön sijoittamalle 8067,60 euron osakepääomalle laskettu 8 prosentin vuotuinen tuotto. Sopimuksen alkaessa lainan pääomana käytettiin 2 977 444,40 euroa, josta myöhemmin vähennettiin rakentamiskustannusten arvonlisäverot.

Määräaikaisen vuokrasopimuksen sopimuksen vuokra-aika on 15.11.2005 - 30.7.2019. Vuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokralainen osoittaa vuokrakauden päätyttyä Kiinteistö Oy Ulrikan päiväkodin hallintaan oikeuttaville osakkeille ostajan. Oston lunastushintana käytetään päiväkotiyhtiön osakepääoman määrää. Lunastushetkellä yhtiön lainapääoman tai vastuiden määrä ei saa ylittää lopullista tarkistettua hankinta-arvoerittelyn mukaista hankintahintaa. Mikäli päiväkotiyhtiön omistamaan rakennukseen on vuokra-aikana täytynyt tehdä muutoksia, jotka edellyttävät lainarahoitusta, on nämä pitänyt hyväksyä päiväkotiyhtiön hallituksessa ja vuokralaisella. Kyseiset vuokra-aikana lainarahoitusta edellyttävät korjaukset on pitänyt aktivoida yhtiön taseeseen ja ne korottavat lunastushetken mukaista hankinta-arvoa.

Toteutuneiden hankintakustannusten mukainen Kiinteistö Oy Ulrikan päiväkodin lopullinen lainamäärä on 2 464 611,20 euroa. Laina erääntyy maksettavaksi kerralla 26.10.2019. Lainan määrä on kaupantekohetkellä 2.464.611,20 euroa. Yhtiön velan vakuutena on Vantaan kaupungin omavelkainen takaus. Vantaan kaupungin omavelkaisen takauksen vastavakuutena on Vantaan kaupungin hallussa päiväkotiyhtiön osakekirjat päiväkotitilasta PK1 (osakkeet 1-298) ja P2 (osakkeet 299-885) sekä sosiaalitilasta VSS1 (osakkeet 886-996), yhteensä 996 osaketta. Edellä mainitut osakekirjat siirretään Vantaan kaupungille, kun kauppahinta on maksettu Asuntosäätiön Asunnot Oy:lle.

Lisäksi Vantaan kaupungin omavelkaisen takauksen vastavakuutena on Yhtiön vuokraoikeuden nojalla hallitsemaan kiinteistöön 92-72-40-1 kohdistuva Vantaan kaupungin hallussa oleva seuraava panttikirja 766/13.10.2004/7477 määrältään 2 977 445 euroa.

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 31

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) että Vantaan kaupunki ostaa Kiinteistö Oy Ulrikan päiväkodin koko osakekannan kauppahinnalla 8067,60 euroa
b) valtuuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala tekemään ja allekirjoittamaan osakekauppakirja
c) todeta, että Kiinteistö Oy Ulrikan päiväkodin taseessa 31.12.2018 on vierasta pääomaa 2 464 611,20 euroa, joka erääntyy yhtiön maksettavaksi kerralla 26.10.2019. Em. lainan määrä on myös kaupantekohetkellä 2 464 611,20 euroa.

Pöytäkirja tarkastetaan ja hyväksytään tämän pykälän osalta heti kokouksessa.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- Kauppakirja, Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston osakkeet
- Kiinteistö Oy Ulrikan puiston päiväkoti, tilinpäätös ja toimintakertomus 2018
- Ulrikan päiväkoti huoneenvuokrasopimus 1.12.2005
- Liite Ulrikan päiväkodin huoneenvuokrasopimukseen 1.12.2005
- Maanvuokrasopimus, Kiinteistö Oy Ulrikanpuisto

Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala, tilakeskus

Tiedoksi: Eva Lipsunen, Asuntosäätiön Asunnot Oy

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
toimitilapäällikkö Pasi Salo, puh. 040 7199 700, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KAUPPAKIRJA

LUONNOS 23.5.2019

1. OSAPUOLET

Myyjä — Asuntosäätiön Asunnot Oy Y-tunnus: 1108773-8
Osoite: Tuulikuja 2, 02100 Espoo
(jäljempänä "Myyjä")

Ostaja — Vantaan kaupunki / Tilakeskus ?? Y-tunnus: xxxxxxxxxxx
Osoite: Kielotie 13, 01300 Vantaa
(jäljempänä "Ostaja")

2. KAUPAN KOHDE

Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkoti (Y-tunnus 1911722-5) -nimisen yhtiön koko osakekanta, osakkeet nrot 1- 996, yhteensä 996 osaketta.

Kaupan kohde, jäljempänä "Yhtiö".

3. KAUPPAHINTA

Osakekannan kauppahinta on Yhtiön osakepääoman määrä 8.067,60 euroa.

4. KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa Myyjän tilille FI60 8000 1270 8607 04 ja kuitataan saaduksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

5. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Ostajalle, kun kohdan 3 mukainen kauppahinta on maksettu Asuntosäätiön Asunnot Oy:lle.

6. YHTIÖN VELKA JA VELAN VAKUUDET

Toteutuneiden hankintakustannusten mukainen lopullinen lainamäärä on 2.464.611,20 euroa. Laina erääntyy maksettavaksi kerralla 26.10.2019. Lainan määrä on kaupantekohetkellä 2.464.611,20 euroa.

Yhtiön velan vakuutena on Vantaan kaupungin omavelkainen takaus.

Vantaan kaupungin omavelkaisen takauksen vastavakuutena on Ostajan halussa Yhtiön osakekirjat päiväkotitilasta PK1 (osakkeet 1-298) ja P2 (osakkeet 299-885) sekä sosiaalitilasta VSS1 (osakkeet 886-996), yhteensä 996 osaketta. Edellä mainitut osakekirjat siirretään Ostajalle kun kohdan 3 mukainen kauppahinta on maksettu Asuntosäätiön Asunnot Oy:lle.

Lisäksi Vantaan kaupungin omavelkaisen takauksen vastavakuutena on Yhtiön vuokraoikeuden nojalla hallitsemaan kiinteistöön 92-72-40-1 kohdistuva Vantaan kaupungin hallussa oleva seuraava panttikirja:
766/13.10.2004/7477 määrä 2.977.445 euroa

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että luovutetut osakkeet muodostavat Yhtiön koko osakekannan ja se on täysin maksettu. Yhtiö ei ole tehnyt uusien osakkeiden liikkeeseen laskemista koskevaa päätöstä tai antanut optio-oikeuksia tai muita erityisiä oikeuksia taikka ottanut vaihtovelkakirjalainoja, eikä Yhtiön hallituksella ole voimassaolevia valtuuksia tällaisten antamiseen.

Ostaja vastaa siitä, että kaupan kohteena olevan Yhtiön velka 2.464.611,20 euroa (lainan nro 132920-14348) Nordea Pankki Suomi Oyj:lle maksetaan 26.10.2019.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei Yhtiöllä ole muita velkoja kuin mitä xx.xx.2019 päivätystä taseesta ilmenee.

7. TIEDOT YHTIÖSTÄ JA MYYJÄN VAKUUTUKSET JA VASTUUT

Yhtiö on perustettu 9.6.2004 ja rekisteröity 4.10.2004.

Ostaja on tutustunut Yhtiön x.x.2019 päivättyyn kaupparekisteriotteeseen ja yhtiöjärjestykseen (liitteet x-x). Yhtiön yhtiöjärjestykseen tai hallintoon ei ole Ostajalle esitettyjen kaupparekisteriotteen tai yhtiöjärjestyksen lisäksi tehty asiakirjoista ilmenemättömiä muutoksia.

Yhtiö hallitsee vuokraoikeuden nojalla Vantaan kaupungin 72. kaupunginosan korttelin 72040 tonttia nro 1 (92-72-40-1) osoitteessa Ulrikankuja 5, 01400 Vantaa ja omistaa tontille rakennetun päiväkotirakennuksen, joka on valmistunut 14.11.2005.

Asuntosäätiön Asunnot Oy ja Vantaan kaupunki ovat allekirjoittaneet 1.12.2005 huoneenvuokrasopimuksen Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkoti –nimisessä yhtiössä sijaitsevasta päiväkotirakennuksesta. Yhtiön tilat ovat olleet vuokrattuina 15.11.2005 alkaen Vantaan kaupungille ja tiloja on käytetty päiväkotitiloina. Määräaikainen huoneenvuokrasopimus on voimassa 30.7.2019 asti. Huoneenvuokrasopimuksen mukaisesti Vantaan kaupunki vuokralaisena osoittaa vuokrakauden päätyttyä päiväkotiyhtiön hallintaan oikeuttaville osakkeille ostajan.

Käyttötarkoitus	Huon.nro ja krs		Pinta-ala m^2	Osakkeiden lkm	Osakkeiden nrot
Päiväkoti	PK	1/1	290,5	298	1 - 298
Päiväkoti	PK	2/1	586,5	587	299-885
Sosiaalitila	VSS	1/1	110,5	111	886-996
Kaikki yhteensä			987,0 m^2	996 osaketta	

Yhtiön välittömässä hallinnassa ovat leikkivälinevarasto, autopaikat, jätehuone ja tekniset tilat.

Yhtiö on tehnyt toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen muuntamotilasta. Vuokrasopimus on ensimmäisen kerran irtisanottavissa 30.6.2054.

Ostaja on kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä tutustunut tontin kaupantekopäivän lainhuuto- ja rasitustodistukseen sekä kiinteistörekisteriotteeseen (liitteet x - x). Ostaja on tutustunut Yhtiön hallintoaineiston.

Ostaja on tutustunut ja kuittaa vastaanottaneensa Yhtiön perustamisesta alkaen laadittuun yhtiön hallintoaineistoon sisältäen mm. yhtiökokouspöytäkirjat, tilinpäätökset ja toimintakertomukset (liitteet x-x) ja tilintarkastamattomaan kaupantekopäivän välitilinpäätökseen xx.x.2019 (liite x).

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että Yhtiön hallintoa on hoidettu lain mukaisesti ja että edellä mainitut asiakirjat on laadittu kirjanpitolain ja hyvän kirjanpitotavan mukaisesti ja että ne antavat oikeat ja riittävät tiedot Yhtiön taloudellisesta asemasta.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että sillä on riidaton ja täysi omistusoikeus Yhtiöön ja niiden osakkeisiin sekä oikeus luovuttaa Yhtiön osakekanta kauppakirjan mukaisesti Ostajalle.

Yhtiön palveluksessa ei ole ollut eikä ole palkattua henkilökuntaa. Yhtiöillä ei ole ollut eikä ole muuta toimintaa kuin kiinteistön hallinta ja omistus.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että Yhtiö ei ole osallisena missään oikeudenkäynnissä, riita-asiassa tai verovalituksessa ja että Yhtiöön ei kohdistu edellä mainitun kaltaisia prosesseja.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että Myyjä on antanut Ostajalle kaiken sen tiedon, jolla voidaan olettaa olevan merkitystä Ostajan Kaupan kohdetta koskevaan päätöksentekoon.

Yhtiön osakekanta ja Yhtiön omistama rakennus myydään siinä kunnossa kuin se on kaupantekohetkellä. Ostaja on tutustunut kaupantekokohteeseen ennen kaupantekohetkeä.

Ostaja on tutustunut ennen kaupantekohetkeä Yhtiön xx.xx.2019 päivättyyn tuloslaskelmaan ja taseeseen.

8. VUOKRALAISELTA PERITTY PÄÄOMAVUOKRA JA HOITOVASTIKE SEKÄ YHTIÖN TALOUDELLINEN TILANNE

Asuntosäätiön Asunnot Oy ja Vantaan kaupungin Yhtiöstä allekirjoittaman huoneenvuokrasopimuksen mukaisesti Vantaan kaupunki on maksanut Asuntosäätiön Asunnot Oy:lle vuokraa siten, että Yhtiön vuokra on muodostunut pääomavuokrasta ja hoitovastikkeesta. Vuokraan on lisätty arvonlisävero. Yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi.

Vuosittaisen pääomavuokran määrä on ollut Vantaan kaupungin Yhtiölle takaaman 15 vuoden bullet-lainan vuosittainen korkokustannus ja Asuntosäätiön Asunnot Oy:n Yhtiöön sijoittamalle 8.067,60 euron osakepääomalle laskettu 8 prosentin vuotoinen tuotto.

Vuosittainen hoitovastike on määräytynyt Yhtiön toteutuneiden kustannusten mukaan.

Yhtiöllä on seuraavat vastikeylijäämät tilinpäätöksessä 31.12.2018:

- Hoitovastikejäämä alv 1.538,00
- Alv-lisähoitovastikejäämä 6.496,74
- Rahoitusvastikejäämä 40.994,29
- Alv-lisärahoitusvastikejäämä 11.545,43

9. YHTIÖN HALLINTO

Yhtiön hallitus vaihdetaan omistusoikeuden siirtymispäivänä pidettävässä ylimääräisessä yhtiökokouksessa, jossa Yhtiölle valitaan uusi hallitus. Myyjä toimittaa Ostajalle kaupantekotilaisuudessa nykyisen hallituksen kaikkien varsinaisten jäsenten irtisanomisilmoitukset. Ostaja tekee tarvittavat muutosilmoitukset kaupparekisteriin omalla kustannuksellaan viikon kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä. Ostaja sitoutuu myöntämään Myyjää edustaneelle hallitukselle ja hallituksen valitsemalle toimitusjohtajalle vastuuvapauden, mikäli tilintarkastajat sitä puoltavat.

Omistusoikeuden siirtymisvuoden tilinpäätöksen ja veroilmoituksen laatimisesta vastaa Ostaja. Kirjanpitovelvollisuus on omistusoikeuden siirtymiseen asti Myyjällä ja sen jälkeen Ostajalla.

Yhtiön hallussa olevat asiakirjat luovutetaan Ostajalle erillistä kuittausta vastaan kahden viikon kuluessa siitä, kun omistusoikeus on siirtynyt Ostajalle.

10. TIEDOT YHTIÖN KIINTEISTÖSTÄ JA MYYJÄN VAKUUTUKSET

Yhtiö on allekirjoittanut maanvuokavuokrasopimuksen Vantaan kaupungin 72. kaupunginosan korttelin 72040 tontista nro 1. Vantaan kaupunki on vuokrasopimuksella vuokrannut em. tontin Yhtiölle 13.10.2054 asti. Vuokrasopimuksessa on sitoumus siitä, että Asuntosäätiön Asunnot Oy on vastuussa ko. vuokrasopimuksessa määrätyistä velvoitteista yhteisvastuullisesti vuokramiehen kanssa. Tämä kauppakirjan allekirjoituksella Asuntosäätiön Asunnot Oy:n edellä mainittu yhteisvastuu Yhtiön kanssa lakkaa.

Yhtiön vuokraoikeuden nojalla hallitsemaan kiinteistöön 92-72-40-1 on kiinnitetty seuraavat kirjalliset panttikirjat:

766/13.10.2004/7476 määrä	19.000 euroa
766/13.10.2004/7477 määrä	2.977.445 euroa

Edellä mainittujen panttikirjojen haltija on Vantaan kaupunki.

Myyjä vakuuttaa, ettei Yhtiötä ja sen vuokraoikeuden nojalla hallitsemaa kiinteistöä rasita mitkään muut velkakiinnitykset, kuin xx.x.2019 päivätystä rasitustodistuksesta ja yllä ilmenevät.

Ostaja on kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä tutustunut kiinteistöstä 92-72-40-1 annettuihin kaupantekopäivän lainhuuto- ja rasitustodistuksiin sekä kiinteistörekisteriotteeseen (**liitteet x-x**).

11. VARAINSIIRTOVERO

Myyjä ja Ostaja ovat tietoisia tästä kaupasta aiheutuvista veroseuraamuksista. Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

12. SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYDET

Tähän kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia.

Tästä kauppakirjasta aiheutuvat erimielisyydet, joita ei kyetä ratkaisemaan neuvotteluteitse, jätetään yksijäsenisen välimiesoikeuden ratkaistavaksi Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen ja Suomen lainsäädännön mukaisesti. Mikäli osapuolet eivät saavuta välimiehestä yksimielisyyttä, nimeää Keskuskauppakamarin välimieslautakunta välimiesoikeuden jäsenen.

13. SOPIMUSKAPPALEET

Kauppakirjaa on laadittu kaksi (2) saman sisältöistä kappaletta, yksi Myyjälle ja yksi Ostajalle.

14. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Vantaalla, xx. päivänä kesäkuuta 2019

ASUNTOSÄÄTIÖN ASUNNOT OY

_____ _____
xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

VANTAAN KAUPUNKI

_____
xxxxxxxxxx

LIITTEET

- liite 1: Huoneenvuokrasopimus 1.12.2005
- liite 2: Liite 1.12.2005 allekirjoitettuun Asuntosäätiön Asunnot Oy:n ja Vantaan kaupungin väliseen huoneenvuokra-sopimukseen
- liite 3: Kaupparekisteriote __.6.2019
- liite 4: Yhtiöjärjestys __.6.2019
- liite 5: Välitilinpäätös xx.6.2019
- liite 6: Tontin vuokrasopimus 13.10.2004
- liite 7: Lainhuutotodistus __.6.2019
- liite 8: Rasitustodistus __.6.2019
- liite 9: Kiinteistörekisteriote __.6.2019
- liite 10: Kuittaus asiakirjojen vastaanottamisesta

1911722-5

KIINTEISTÖ OY ULRIKANPUISTON PÄIVÄKOTI

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

1.1. - 31.12.2018

KIINTEISTÖ OY ULRIKANPUISTON PÄIVÄKOTI

1911722-5

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

Toimintakertomus	sivu	1 - 3
Tilinpäätös		
Tuloslaskelma		4
Tase		5-6
Liitetiedot		7-8
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset		9
Tilinpäätösmerkintä		9

KIINTEISTÖ OY ULRIKANPUISTON PÄIVÄKOTI

TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2018

YHTIÖN PERUSTIEDOT

Kiinteistön osoite	Ulrikankuja 5, 01400 Vantaa
Kaupparekisterimerk.	rekisteröity 4.10.2004
Y-tunnus	1911722-5
Yhtiöjärjestys	voimassaoleva vahvistettu 27.2.2006
Rakennusvuosi	2005
Rakennukset	1 päiväkotirakennus
Tilavuus	4.400 m³
Pinta-ala	987 m²
Tontti	3.993 m², vuokra
Kiinteistötunnus	092-072-0040-0001
Lämmitysjärjestelmä	kaukolämpö
Ilmanvaihtojärjestelmä	koneellinen poisto
Antennijärjestelmä	kaapeli

Yhtiön koko osakekannan omistaa Asuntosäätiön Asunnot Oy.

HALLINTO

YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 29.4.2018. Kokouksessa oli edustettuna koko yhtiön osakekanta, 996 osaketta. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat.

HALLITUS

Hallitukseen ovat kuuluneet:

1.1.-29.4.	29.4.-31.12.
Raija Mäkinen pj	Eva Lipsunen pj
Eva Lipsunen	Kari Pappila
Eija Salminen	Eija Salminen

Hallitus kokoontui tilivuoden aikana kaksi kertaa.

TILINTARKASTAJAT

Varsinaisina tilintarkastajina ovat toimineet Pricewaterhouse Coopers Oy tilintarkastusyhteisö päävastuullisena tilintarkastajana Jarmo Alén, KHT.

HENKILÖKUNTA

Yhtiön palveluksessa ei kertomusvuoden aikana ole ollut vakinaisesti palkattuna työntekijöitä.

Isännöitsijätoimen on hoitanut Asuntosäätiön Isännöinti Oy.

Toimitusjohtajana on toiminut Henri Holmberg.

Käyttö- ja huoltotoimen, siivoustoimen, ulkoalueen puhtaanapidon ja viheralueiden kunnossapidon on hoitanut Vantaan kaupunki.

TALOUS

VASTIKKEET JA MAKSUT

Talousarvion mukaisesti perittiin tilivuoden aikana vastiketta seuraavasti:

1.1.-31.12.2018

	alv 0 %
Hoitovastike	3,20
Alv-hoitovastike	0,0369
Pääomavastike	1,0701
Alv-pääomavastike	0,649

PALKAT JA PALKKIOT

Varsinaisina palkkoina ja palkkioina on maksettu:
- hallituksen jäsenille 0 €

Lisäksi on maksettu toimistojen perimiä palkkioita, jotka sisältävät sosiaalikulut ja arvolisäveron:

- tilintarkastajalle 400 €

LAINAT

Lainat olivat tilikauden päättyessä 2.464.611,20 €.

VAKUUTUKSET

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus vakuutusyhtiö Pohjolassa

KORJAUS JA HUOLTO

KORJAUSKULUT

Korjaus menot olivat yhteensä 0 euroa.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN JÄLKEEN

Ei merkittäviä tapahtumia.

ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Ei merkittäviä tapahtumia.

EHDOTUS TULOKSEN KÄYTTÄMISESTÄ

Kertomusvuoden tilipäätös osoittaa 0,68 euron suuruista tulosta.

Tilinpäätöksestä on tehty 8.557,00 euron poistot.

Hallitus esittää, että tilivuoden tulos jätetään tulostilille ja osinkoa ei jaeta.

HALLITUS

TULOSLASKELMA

Rahayksikkö: euro

	01.01. - 31.12.2018		01.01. - 31.12.2017	
Kiinteistön tuotot:				
Vastikkeet				
Hoitovastikkeet	38.337,84		38.337,84	
Muut vuokratuotot	0,00	38.337,84	0,00	38.337,84
Kiinteistön hoitokulut:				
Hallinto	8.925,04		8.651,02	
Käyttö- ja huolto	907,95		921,75	
Lämmitys	11.210,36		12.702,41	
Vesi- ja jätevesi	1.660,12		2.435,76	
Vahinkovakuutukset	2.399,34		2.174,46	
Vuokrat	7.543,32		7.504,34	
Kiinteistövero	5.483,68		5.566,66	
Korjaukset	0,00		0,00	
Muut hoitokulut	0,00	38.129,81	0,00	39.956,40
Hoitokate		208,03		-1.618,56
Poistot ja arvonalentumiset:				
Rakennuksista ja rakennelmista		8.557,00		6.025,00
Poistot koneista ja kalustosta		0,00		0,00
Rahoitustuotot ja -kulut				
Korkotuotot	0,00		0,39	
Muut rahoitustuotot	20.361,00		20.361,00	
Korkokulut	-12.011,35		-12.716,85	
Muut rahoituskulut	0,00	8.349,65	0,00	7.644,54
Voitto (tappio) ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		0,68		0,98
Tilikauden ylijäämä (alijäämä)		0,68		0,98

TASE

VASTAAVAA

	31.12.2018		31.12.2017	
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Muut pitkävaikutteiset menot		39.217,47		39.217,47
Aineelliset hyödykkeet				
Rakennukset ja rakennelmat	2.196.695,35		2.196.695,35	
Rakennelmat	9.088,56		9.088,56	
Rakennuksen koneet ja laitteet	107.865,77		116.422,77	
Väestönsuojat	48.394,17		48.394,17	
Koneet ja kalusto	10.844,65	2.372.888,50	10.844,65	2.381.445,50
Pysyvät vastaavat yhteensä		2.412.105,97		2.420.662,97
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Saamiset				
Lyhytaikaiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	62.234,84		53.448,24	
Siirtosaamiset	0,00	62.234,84	0,00	53.448,24
Rahat ja pankkisaamiset		1.901,03		3.781,00
VASTAAVAA YHTEENSÄ		2.476.241,84		2.477.892,21

TASE

VASTATTAVAA

	31.12.2018		31.12.2017	
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma		8.067,60		8.067,60
Ed. tilikausien voitto/tappio		0,95		-0,03
Tilikauden voitto/tappio		0,68		0,98
		8.069,23		8.068,55
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Rahalaitoslainat				2.464.611,20
Lyhytaikainen				
Rahalaitoslainat		2.464.611,20		
Ostovelat	0,00		2.096,29	
Muut velat	1.343,60		963,61	
Siirtovelat	2.217,81	3.561,41	2.152,56	5.212,46
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		2.476.241,84		2.477.892,21

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2018 LIITETIEDOT

Tilinpäätös on laadittu pienyrityksiä koskevien säännösten mukaisesti (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015).

JAKSOTUSPERIAATTEET

Tulot ja menot on kirjattu suoriteperusteella merkitykseltään vähäisiä eriä lukuun ottamatta.

POISTOT	2018	2017
Rakennukset ja rakennelmat	8.557,00	6.025,00
Koneet ja kalusto	0,00	0,00
	8.557,00	6.025,00

Käyttöomaisuus on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettynä poistoilla. Poistoja ei ole tehty ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan ne on tehty verotuksessa vähennyskelpoisten poistojen puitteissa tuloksen mukaisina poistoina.

AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET SEKÄ POISTOT

	Muut pitkä-vaik. Menot	Rakennukset ja rakennelmat
Hankintameno 01.01.	39.217,47	2.370.600,85
Lisäykset 01.01 - 31.12.	0,00	0,00
Vähennykset 01.01. - 31.12.	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	39.217,47	2.370.600,85
Poistot 01.01. - 31.12.	0,00	-8.557,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	39.217,47	2.362.043,85

	Koneet ja kalusto
Hankintameno 01.01.	10.844,65
Lisäykset 01.01. - 31.12.	0,00
Vähennykset 01.01. - 31.12	0,00
Hankintameno 31.12.	10.844,65
Poistot 01.01. - 31.12.	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	10.844,65

MUUT KULUT	2018	2017
Tilintarkastuspalkkiot		
Tilintarkastusyhteisö PricewaerhouseCoopers Oy		
Tilintarkasuspalkkiot	400,00	400,00

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2018 LIITETIEDOT

	2018	2017
SAAMISET SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ		
Siirtosaamiset	62.234,84	53.448,24
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma 01.01.	8.067,60	8.067,60
Osakepääoma 31.12.	8.067,60	8.067,60
Edell. tilikauden voitto/tappio	0,95	-0,03
Tilikauden voitto/tappio	0,68	0,98
Oma pääoma 31.12.	8.069,23	8.068,55
Voitonjakokelpoiset varat 31.12	1,63	0,95
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	0,00

ANNETUT VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET

Kiinnitykset yhtiön omasta puolesta

Panttikirja 7475/13.10.2004
Tontin vuokraoikeuden kiinnitys, Vantaan kaupunki

Panttikirja 7476 / 13.10.2004	19.000,00
Panttikirja 7477 / 13.10.2005	2.977.445,00
	2.996.445,00

Vastuut

Nordea Pankki Suomi Oyj
Pitkäaikaiset vastuut, yli 5 v. 0,00

KONSERNISUHTEET

Emoyhtiö	Asuntosäätiön Asunnot Oy, Espoo
Konsernitilinpäätös on saatavissa	Asuntosäätiö sr, Tuulikuja 2, 02100 Espoo

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa 22. pnä helmikuuta 2019

Eva Lipsunen
puheenjohtaja

Eija Salminen

Kari Pappila

Henri Holmberg
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa . pnä kuuta 2019

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Jarmo Alén
KHT

HUONEENVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja

ASUNTOSÄÄTIÖN ASUNNOT OY
y-tunnus 1108773-8

Kalevalantie 6
02100 ESPOO

Yhteyshenkilöt Eija Lopmeri
Raija Mäkinen

Puhelin 809 3210
Fax 452 2344

Vuokralainen

VANTAAN KAUPUNKI/Tilakeskus
Osoite Kielotie 13
01300 Vantaa
y-tunnus

Puhelin 09-839 11
Fax 09-839 25019
Yhteyshenkilöt Pasi Salo
Ritva Laasonen

Vuokrattavat tilat

Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkoti –nimisessä yhtiössä sijaitseva 987,0 m2:n suuruinen päiväkotitila sekä päiväkotitilaan liittyvä piha/tonttialue.
Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkoti rakennetaan Vantaan kaupungin 72. kaupunginosan korttelin 72040 tontille 1. Kiinteistön osoite on Ulrikankuja 5, Vantaa.

Vuokran määrä

Vuokra muodostuu pääomavuokrasta ja hoitovastikkeesta. Vuokraan lisätään arvonlisävero.

Päiväkotiyhtiö on hakeutunut arvonlisävelvolliseksi. Pääomavuokra tarkistetaan arvonlisäveron palautuksen jälkeen.

Hoitovastike kultakin vuodelta peritään Koy Ulrikanpuiston päiväkoti –nimiseltä yhtiöltä toteutuneiden kustannusten mukaan.
Päiväkotiyhtiön isännöintitehtävät hoitaa Asuntosäätiön Isännöinti Oy.

Vuokralaisella on oikeus tarkistaa kiinteistön hoito- ja pääomakulut vuosittain.

Käyttökorvauksista määrätään jäljempänä.

Vuosittaisen pääomavuokran määrä on Vantaan kaupungin päiväkotiyhtiölle takaaman 15 vuoden bullet-lainan vuosittainen korkokustannus ja Asuntosäätiön Asunnot Oy:n päiväkotiyhtiöön sijoittamalle 8.067,60 euron osakepääomalle laskettu 8 %:n vuotuinen tuotto, joka . Lainan pääomana käytetään 9.9.2004 laaditun hankinta-arvoerittelyn mukaista päiväkotiloille laskettua hankintahintaa 2.977.444,40 euroa. Pääomavuokraa maksetaan kuukausittain hoitovastikkeen yhteydessä. Hankkeen hankinta-arvo on 2.985.512 euroa 9.9.2004 päivätyn hankinta-arvoerittelyn mukaan. Hankkeen lopulliset kustannukset ja arvonlisäveron vaikutus hankinta-arvoon tarkistetaan 31.01.2006 mennessä.

Mikäli korkokanta muuttuu, korjataan pääomavuokra vastaamaan todellisen koron mukaista korkotasoa.

Mikäli vuokraustoiminnalle asetetaan julkisoikeudellisia veroja tai maksuja, lisätään ne vuokraan.

Vuokrasuhde ja vuokranmaksuvelvollisuus alkaa, kun vuokrattava tila on valmis ja rakennettu vuokrasopimuksen mukaiseen luovutuskuntoon sekä hyväksyttyjen viranomaistarkastusten jälkeen luovutettu vuokralaisen hallintaan irtainten kalusteiden asentamista ja tavaroittamista varten.

Vuokra-aika

Vuokrasopimus tulee voimaan 15.11.2005 ja on voimassa 30.7.2019 asti.

Lunastus

Vuokralainen osoittaa vuokrakauden päätyttyä päiväkotiyhtiön hallintaan oikeuttaville osakkeille ostajan. Oston lunastushintana käytetään päiväkotiyhtiön osakepääoman määrää. Lunastushetkellä yhtiön lainapääoman tai vastuiden määrä ei saa ylittää lopullista tarkistettua hankinta-arvoerittelyn mukaista hankintahintaa. Mikäli päiväkotiyhtiön omistamaan rakennukseen on kuitenkin vuokra-aikana tehtävä muutoksia, jotka edellyttävät lainarahoitusta, on tämä hyväksytettävä yhtiön hallituksessa sekä vuokralaisella. Kyseiset vuokra-aikana lainarahoitusta edellyttävät korjaukset aktivoidaan yhtiön taseeseen ja korottavat lunastushetken mukaista hankinta-arvoa.

Tilojen valmistuminen

Päiväkotitilan piha-alueineen valmistuu 15.11.2005.

Mikäli viranomainen hyväksyy, eikä oleellista haittaa aiheudu vuokranantajalle, vuokralaisella on oikeus asentaa irtaimia kalusteita jo ennen vastaanottotarkastusta viranomaisten suorittaman käyttöönottokatselmuksen jälkeen.

Vuokranantajan on kirjallisesti ilmoitettava vuokralaiselle vuokrattavien tilojen lopullinen valmistumisajankohta kuutta (6) viikkoa ennen valmistumisaikaa.

Käyttökorvaukset

Vuokralaisen vedenkulutus sisältyy hoitovastikkeeseen ja siitä ei peritä erillistä korvausta.

Vuokralaisen sähkönkulutus mitataan erillisellä mittarilla ja vuokralainen vastaa energian kustannuksista suoraan energialaitokselle.

Vuokranmaksu

Vuokralaisen on maksettava vuokra kuukausittain etukäteen kunkin kuun 3. päivänä sekä käyttö- ja muut korvaukset vuokranantajan osoittamina päivinä. Maksun mahdollisesti viivästyessä maksetaan maksamattomalle määrälle korkoa korkolain 4 §:n 3 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaisesti eräpäivästä maksupäivään saakka.

Vuokralaisen on maksettava vuokra vuokranantajan tilille.

Suunnittelu- ja laatu taso sekä lisä- ja muutostyöt

Tilat rakennetaan Vantaan kaupungin ohjauksessa tehtyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnittelusopimukset on tehty Vantaan kapungin ja suunnittelijoiden välillä. Yhtiö on maksanut suunnittelupalkkiot Vantaan kaupungille ja ne sisältyvät yhtiön hankintahintaan.

Jos vuokralainen haluaa päiväkotitilaan lisä- tai muutostöitä, vuokralainen suorittaa tarvittavan lisäsuunnittelun kulut ja mahdolliset muutos- tai lisätyön kustannukset.

Käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan käytettäväksi päiväkotitilana.

Tilojen käyttötarkoitusta yllämainitusta ei saa muuttaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Huoneiston hoito

Vuokralaisen tulee huolellisesti hoitaa huoneistoa ja vastata siitä, että kiinteistölle laadittua huolto-ohjelmaa noudatetaan. Vuokralainen huolehtii ja vastaa siitä että, mahdolliset palovaroitinjärjestelmään liittyvät toimintakokeet suoritetaan vuokra-aikana.

Vuokralainen huolehtii ja vastaa kustannuksellaan vuokra-aikana huoneiston käytöstä aiheutuvista korjaustöistä, kuten pintakäsittelyistä, maalauksista, tapetoinnista ja lattiapäällysteistä, vuokrattujen tilojen sisällä olevista ovi- ja ikkunakorjauksista ja muista tavanomaisista huoneiston kunnon säilyttämisen edellyttämistä

korjaustöistä ja toimenpiteistä, jotka eivät johdu rakenteellisista syistä tai viranomaisten muuttuneista määräyksistä. Vuokralainen vastaa tilojen siivouksesta ja ikkunoittensa puhtaanapidosta.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suorittamaan/suorituttamaan vuokrattuihin tiloihin kuuluvien vuokralaisen tai vuokranantajan erikseen hankkimien irtainten, koneistojen ja laitteiden huollot ja korjaukset.

Vuokranantaja huolehtii siitä, että Asuntosäätiön Asunnot Oy korjaa kiinteistön ulkopuoliset viat ja rakenteesta sekä viranomaismääräyksistä johtuvat kiinteistön sisäpuoliset viat sekä sellaiset koneet ja laitteet, lämpö-, vesi-, viemäri- ja sähköjohdot, jotka olivat huoneistossa tiloja luovutettaessa.

Vuokranantaja huolehtii kustannuksellaan siitä, että kiinteistö ja vuokratut tilat ovat koko vuokrakauden ajan viranomaismääräysten mukaisessa kunnossa niin, että tiloja voidaan käyttää päiväkotitoimintaan.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokran alennukseen tai korvaukseen niiden korjaustöiden johdosta, joita vuokranantaja edellä todetun velvollisuutensa tai muun syyn johdosta joutuu suorittamaan vuokra-aikana. Korjaustyön ajankohta on sovittava vuokralaisen kanssa etukäteen niin, ettei työ tarpeettomasti häiritse vuokralaisen toimintaa.

Vuokraoikeuden siirto ja edelleenvuokraus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttansa tai muulla tavoin luovuttaa pääosaa vuokraamistaan tiloista kolmannelle.
Vuokralaisella on oikeus luovuttaa tilat edelleen yhteistoimintasopimuksella asiakumppanilleen. Vuokralainen vastaa edelleenvuokrauksesta huolimatta vuokrasopimusehtojen noudattamisesta vuokranantajaan nähden.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan päiväkotiin liittyvän piha-alueen – ja leikkivälineiden hoidosta. Piha-alueen varustuksessa vuokralaisen toimesta uusittavat leikkivälineet ja –laitteet ovat vuokralaisen omaisuutta.

Poismuutto

Vuokrasopimuksen päättyessä tilojen tulee olla hyvässä kunnossa ottaen huomioon päiväkotitilojen käytöstä aiheutuva normaali kuluminen.

Vuokralaisella on oikeus ja vuokranantajan niin vaatiessa velvollisuus vuokrasuhteen päättyessä kustannuksellaan poistaa vuokrattuihin tiloihin omalla kustannuksellaan hankkimansa ja asentamansa kalusteet, koneet ja laitteet. Edellytyksenä kuitenkin on, että vuokralainen kustannuksellaan paikkaa ja siistii irrottamisesta mahdollisesti aiheutuvat jäljet.

Muita määräyksiä

Vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan suorittaa huoneistossa lisä- ja muutostöitä, jotka eivät aiheuta erityistä haittaa kiinteistön käytölle vuokrakauden päätyttyä.

Vuokranantaja hyväksyy vuokralaisen toiminnan vaatimat edellä tarkoitetut lisä- ja muutostyöt, mutta niistä on ennen töiden aloittamista kirjallisesti ilmoitettava vuokranantajalle. Mikäli lisä- ja muutostöihin vaaditaan viranomaisen ja/tai /Asuntosäätiön Asunnot Oy:n lupa, vuokralainen hankkii sen omalla kustannuksellaan.

Lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan hyväksi ilman korvausta vuokrakauden päätyttyä.

Mikäli vuokralainen on ilman tarvittavia viranomaisten lupia tehnyt rakennusluvan vastaisia muutoksia tiloissaan, on hänen omalla kustannuksellaan saatettava tilat vastaamaan rakennusvalvonta-viranomaisten asettamia vaatimuksia.

Toimintahäiriöt

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta eikä korvausta. Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutunutta vahinkoa. Katkoista pyritään ilmoittamaan vuokralaiselle etukäteen.

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

Vuokranantaja korjauttaa nämä viat ja häiriöt mahdollisimman nopeasti saatuaan vuokralaiselta asianmukaisen ilmoituksen.

Toiminnasta mahdollisesti aiheutuvien jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta vastaa vuokralainen viranomaisten edellyttämällä tavalla.

Vahingonkorvaus ja sopimussakko

Mikäli vuokralainen rikkoo tätä sopimusta vastaan, on vuokranantaja oikeutettu saamaan vuokralaiselta täyden korvauksen vahingoista ja menetyksistä korkolain 4 §:n 3 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaisine korkoineen.

Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riidat ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta, jota sitoudumme noudattamaan, on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Vantaalla 1. päivänä joulukuuta 2005

Vuokranantaja

ASUNTOSÄÄTIÖN ASUNNOT OY

[redacted]

Raija Mäkinen
toimitusjohtaja

Vuokralainen

VANTAAN KAUPUNKI
Tilakeskus

[redacted]

Mika Savolainen
toimitusjohtaja

Liitteet

hankinta-arvoerittely 9.9.2004
Yhtiöjärjestys 4.10.2004, yhtiöjärjestystä muutetaan pykälän 4 osalta siten, että yhteispinta-ala on 987,0 m2.

LIITE 1.12.2005 ALLEKIRJOITETTUUN ASUNTOSÄÄTIÖN ASUNNOT OY:N JA VANTAAN KAUPUNGIN VÄLISEEN HUONEENVUOKRASOPIMUKSEEN

Asuntosäätiön Asunnot Oy ja Vantaan kaupunki ovat allekirjoittaneet huoneenvuokrasopimuksen Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkoti –nimisessä yhtiössä sijaitsevasta päiväkotirakennuksesta.

Vuokrasopimuksen mukaan Vantaan kaupunki maksaa Asuntosäätiön Asunnot Oy:lle vuokraa siten, että vuokra muodostuu pääomavuokrasta ja hoitovastikkeesta vuokrasopimuksessa tarkemmin määritellyin ehdoin.

1.12.2005 allekirjoitetun vuokrasopimuksen mukainen päiväkotiyhtiön hankinta-arvo arvonlisäveroineen on 2.985.512 euroa. Päiväkotiyhtiö on hakeutunut rakentamisen aikana arvonlisäverolliseksi ja arvonlisäveron palautus on huomioitu päiväkotiyhtiön lopullisessa hankinta-arvossa. Arvonlisäveropalauksen johdosta yhtiön alkuperäinen hankinta-arvo ja lainamäärä on pienentynyt, jonka johdosta pääomavuokraa tarkistetaan vastaamaan lopullisen hankinta-arvon mukaista tilannetta.

Selvitys 9.9.2004 laaditun hankinta-arvon toteuttamisesta

Kiinteistöosakeyhtiö

Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkoti
Ulrikankuja
01400 VANTAA

Yhtiö hallitsee vuokraoikeuden nojalla Vantaan kaupungin 72. kaupunginosan korttelin 72040 tonttia nro 1 ja omistaa tontille rakennetun päiväkotirakennuksen.

Perustajaosakas

Asuntosäätiön Asunnot Oy 100 %
Kalevalantie 6
02100 Espoo
y-tunnus 1108773-8

Pääurakoitsija

Tammelan Tasorakennus Oy
y-tunnus 0947040-4

Rakennuttaja rakennuttamissopimuksella

Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy

Hankintakustannukset

Hankinta-arvolaskelman mukaiset kustannukset (9.9.2004)

Kohteen hankintakustannukset arvonlisäveroineen ovat 2.985.512 euroa, josta pääurakkasumma 11.10.2004 päivätyn urakkasopimuksen mukaan on 2.608.608,88 euroa, muut rakennuskustannukset 365.903,12 euroa ja tontin vuokra rakennusajalta 11.000 euroa.

Toteutuneet hankintakustannukset (26.10.2006)

Kohteen toteutuneet arvonlisäverottomat hankintakustannukset ovat yhteensä 2.483.279,62 euroa. Urakkasopimuksen mukainen urakkasumma on 2.138.124 euroa. Hankinta-arvolaskelmasta poiketen muut rakennuskustannukset ovat 338.416,26 euroa ja tontin vuokra rakennusajalta 6.739,36 euroa.

Toteutuneiden kustannusten ero hankinta-arvolaskelmaan on 502.232,38 euroa pienempi johtuen pääosin arvonlisäveron palautuksesta.

Rahoitus

Oma pääoma

Yhtiön osakepääoma on 8.067,60 euroa.

Vieras pääoma

Hankintakustannusten kattamiseksi yhtiölle on otettu 2.977.444,40 euron suuruinen laina Nordea Pankki Suomi Oyj:stä, joka erääntyy maksettavaksi kerralla 26.10.2019. Lainan korko on 6 kuukauden euribor + 0,03 % marginaali. Vantaan kaupunki on antanut edellä mainitun lainan vakuudeksi Nordea Pankki Suomi Oyj:lle omavelkaisen takauksen

Toteutuneiden hankintakustannusten mukainen lopullinen lainamäärä on 2.464.611,20 euroa.

Kiinnitetyt velkakirjat/panttikirjat

Yhtiön hallitsemaan tonttiin on vahvistettu kiinnitykset Vantaan kaupungille vuokran maksamisen ja omavelkaisen takauksen osalta.

Isännöinti

Yhtiön isännöitsijän tehtäviä on valittu hoitamaan Asuntosäätiön Isännöinti Oy / Terhi Meririnne.

Liitteet

Tämän selvityksen liitteenä ovat seuraavat selvitykset:
- 1.12.2005 allekirjoitettu huoneenvuokrasopimus
- hankkeen hankinta-arvo-erittely 9.9.2004
- hankkeen toteutunut taloussuunnitelma (budjetoitu ja toteutunut) 26.10.2006
- selvitys rakennuttamis- ja rahoituskuluista 26.10.2006
- välitilinpäätös 26.10.2006
- taloudellinen loppuselvitys

Tätä vuokrasopimuksen mukaista liitettä on tehty kaksi kappaletta yksi Vantaan kaupungille ja yksi Asuntosäätiön Asunnot Oy:lle.

Espoossa 29.11.2006

Asuntosäätiön Asunnot Oy

Raija Mäkinen

Vantaan kaupunki

MIKA SAVOLAINEN

VUOKRASOPIMUS

Vantaan kaupunki (jäljempänä kaupunki) vuokraa täten Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkoti-nimiselle yhtiölle, c/o Asuntosäätiön Asunnot Oy, Kalevalantie 6, 02100 Espoo, Y: 1911722-5 (jäljempänä vuokramies) päiväkodin toteutusta varten maanvuokralain 5. luvun mukaisena vuokrana Vantaan kaupungin 72. kaupunginosan (Asola) korttelin 72040 tontti nro 1 (jäljempänä tontti) seuraavin ehdoin:

1. VUOKRA-AIKA

1.1 Vuokra-aika on tämän sopimuksen allekirjoittamispäivästä lokakuun 13. päivään 2054.

2. VUOKRAMAKSU

2.1 Vuotuinen vuokramaksu, joka suoritetaan puolivuosittain etukäteen kahdessa yhtä suuressa erässä maaliskuun ja syyskuun aikana kaupungin rahatoimistoon tai kaupungin määräämään rahalaitokseen, on kuusituhattasataseitsemänkymmentäviisi (6 175) euroa.

Vuokramies tulee vuokraamaan tontille rakennettavan päiväkodin tilat Vantaan kaupungille. Vuokranmaksu alkaa samana päivänä kuin rakennettavan päiväkodin huonetiloista kaupungin kanssa tehtävän vuokrasopimuksen mukainen vuokranmaksu.

Edellä mainittu vuotuinen vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin (1951 = 100) siten, että perusindeksinä on sopimuskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokramaksua maksetaan sopimuksentekovuotta seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi tai pienempi kuin perusindeksi, korotetaan tai alennetaan perusvuokramaksua vastaavasti.

Jollei vuokramaksua ja kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, vuokramies on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain ja kaupungin päätösten mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen vahvistama huomautusmaksu.

3. VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYMINEN

3.1 Vuokramies on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä panemaan niiden paikan kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on kaupungilla oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.

4. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTÄMINEN

4.1 Vuokratontin tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Vuokramiehellä on kuitenkin oikeus kaupunkia enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokramiehen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Vantaan käräjäoikeudelta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokramiehen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa kaupungille jäljennös

luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Entinen vuokramies vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan, ja lisäksi sen jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes käräjäoikeus on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokramiehen nimiin.

5. RAKENTAMISVELVOITE

Vuokramiehellä on maakaaren 19 luvun 1 §:ssä tarkoitettu oikeus rakentaa tontille.

5.1 Vuokramies sitoutuu rakentamaan tontille kahden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamispäivästä lukien asemakaavan ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen päiväkotirakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 2/3 tontin kerrosalasta valmiiksi siten, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi. Valmista rakennusta ei saa kaupungin suostumuksetta osittainkaan purkaa.

Jos rakennus kokonaan tai osittain palaa tahi muutoin tuhoutuu, se on kahden vuoden kuluessa uudelleen rakennettava. Kaupunki voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakentamisaikoja.

Jos vuokramies laiminlyö määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, on kaupungilla oikeus irtisanoa sopimus, paitsi tontille toteutettavaa hanketta varten vuokramiehelle myönnetyn aravalainan laina-aikana.

6. KUNNALLISTEKNIIKKA

6.1 Vuokramies sitoutuu liittämään tontin ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin.

Vuokramies sitoutuu suorittamaan tontin osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.

Vuokramies sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

7. VUOKRAMIEHEN MUUT VELVOLLISUUDET

7.1 Vuokramies on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi mikäli hänen osoitteensa muuttuu.

7.2 Vuokramiehen 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.

7.3 Vuokramies on velvollinen pitämään vuokratontilla olevat rakennukset ja aidan sekä tontin muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

Vuokratontilla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puut tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana vuokramies. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi vuokramies korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.

7.4 Tonttia, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä tontilla saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

7.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa tontille ja tontille rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tontille kadun katuluiskat.

Vuokramiehelle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

7.6 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa vuokratontilla katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokramiehelle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa vuokramiehen tai hänen edustamansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko vuokratontti ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

8. SOPIMUSSAKKO

8.1 Mikäli vuokramies ei määräajassa täytä edellä 5.1:ssä mainittua rakentamisvelvollisuuttaan tai ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä siirtää vuokraoikeuden muulle kuin kaupungin hyväksymälle siirronsaajalle tai muulla tavalla rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokramaksun nelikymmenkertaisen määrän.

Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

9. KIINNITYKSET

9.1 Vuokramiehen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Vantaan käräjäoikeudelta maakaaren mukaisesti.

Vuokramies valtuuttaa Vantaan kaupungin hakemaan vuokramiehen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään yhdeksäntoistatuhatta (19 000) euroa.

Samalla vuokramies määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava Vantaan kaupungille.

10. PANTTAUSSITOUMUS

10.1 Vuokramies luovuttaa ja panttaa edellä mainitut panttikirjat kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun ja kadun tai tien vuotuisen kunnossa- ja puhtaanapitokorvauksen sekä mahdollisen sopimussakon suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

Jos vuokramies jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat edellä mainitut, erääntyneet maksut maksamatta, kaupungilla on oikeus vuokramiestä enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

11. SITOUMUS

11.1 Asuntosäätiön Asunnot Oy sitoutuu vastaamaan tässä vuokrasopimuksessa määrätyistä velvoitteista yhteisvastuullisesti vuokramiehen kanssa.

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain 5 luvun mukaista maanvuokraa koskevia säännöksiä.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Vantaalla 13. päivänä lokakuuta 2004

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS

[redacted]

Kaupunginjohtaja Juhani Paajanen

[redacted]

Kaupunginlakimies Merja Sundström

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot. Paikka ja aika edellä mainitut.

KIINTEISTÖ OY ULRIKANPUISTO

[redacted]

Raija Mäkinen

ASUNTOSÄÄTIÖN ASUNNOT OY

[redacted]

Raija Mäkinen

Todistavat:

[redacted]

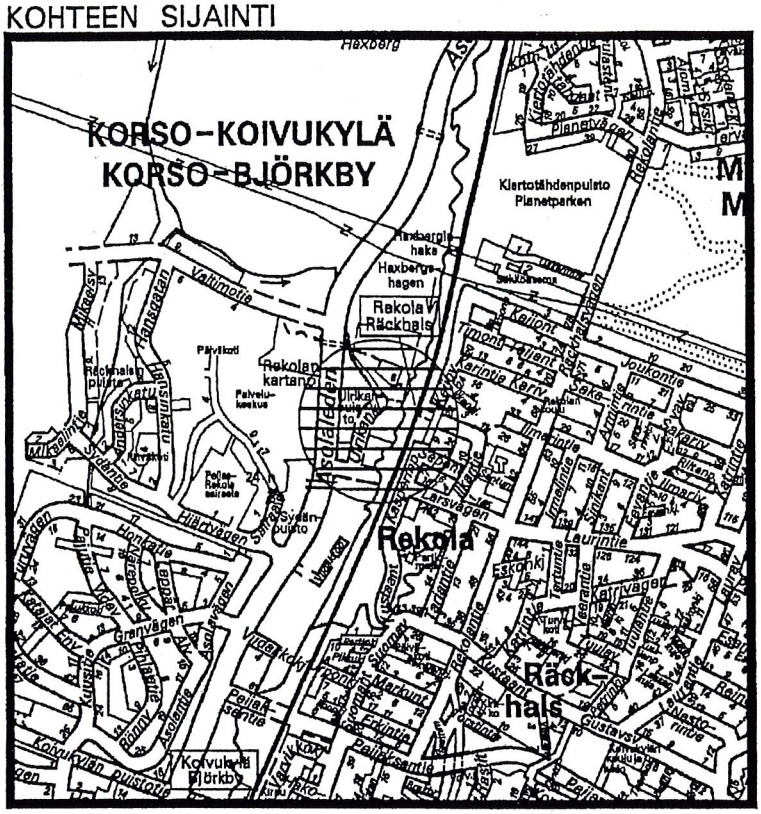
Kai Ketelimäki

[redacted]

Armi Vähä-Piikkiö

VANTAAN KAUPUNKI

KOHTEEN SIJAINTI



PÄIVÄKOTITONTIN VUOKRAAMINEN
ASUNTOSÄÄTIÖN ASUNNOT OY
PERUSTETTAVAN YHTIÖN LUKUUN

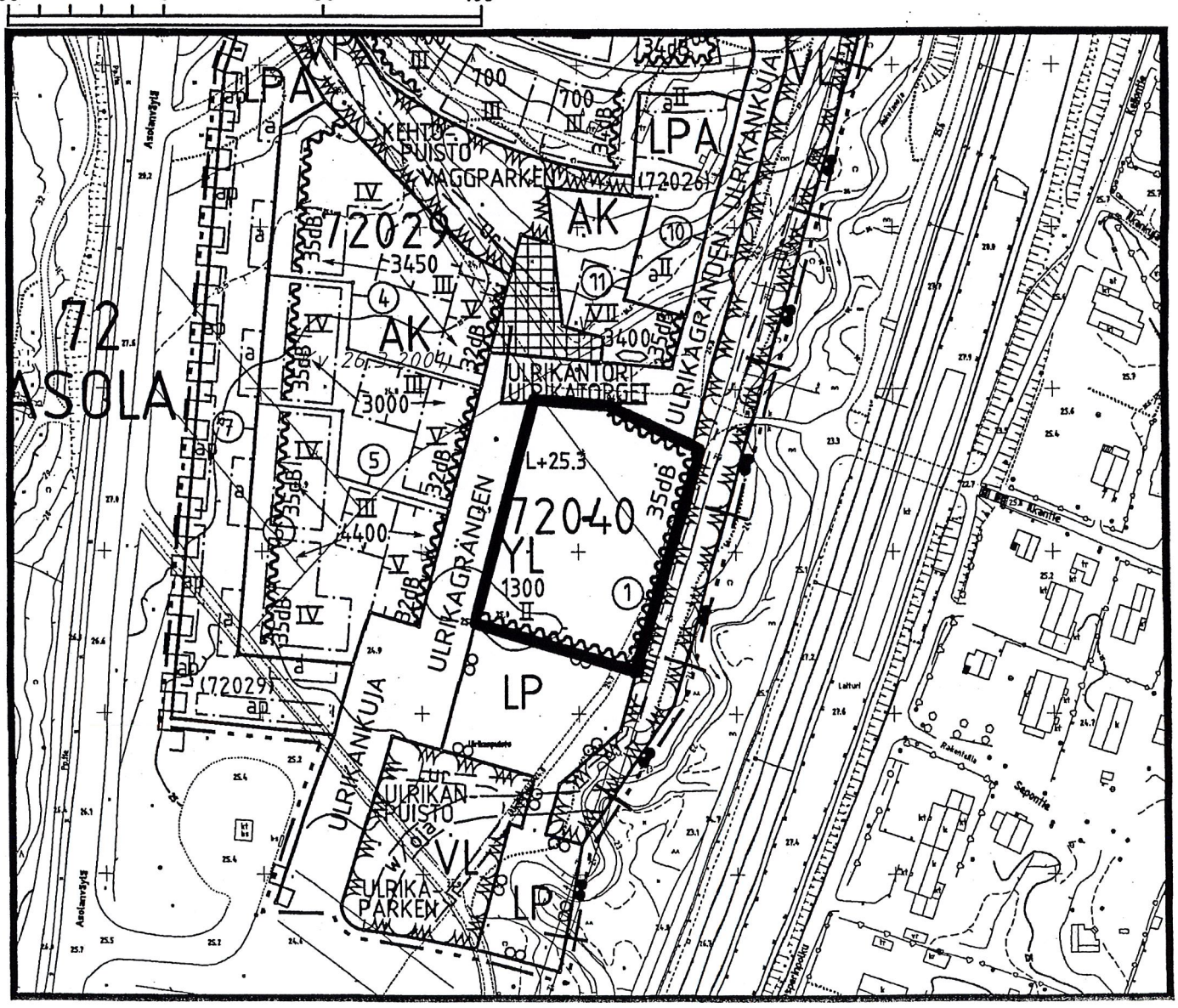
YPA /TH, as

Kaupunginosa : ASOLA

Kortteli : 72040 tontti 1

50 0 50 100

91 /58–59



VANTAAN KÄRÄJÄOIKEUS

TODISTUS ERITYISEN
OIKEUDEN VAHVISTAMISESTA

13.10.2004 7475
Ratkaistu 14.10.2004

Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkoti
c/o Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy / Raija Mäkinen

Kalevalantie 6
02100 ESPOO

KOHDE	92-72-40-1 VANTAA/92, ASOLA/72 KORTTELI/40, TONTTI/1
OIKEUS	Vuokraoikeus Vuokrasopimus 13.10.2004 Vuokra-aika päättyy 13.10.2054
ETUSIJA	13.10.2004
LAITOSTUNNUS	92-72-40-1-L1
VUOKRAAJA	1/1 Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkoti 1911722-5
VUOKRANANTAJA	Vantaan kaupunki 0124610-9

[redacted]
Toimistosihteeri Pirjo Haapaniemi

7424 / hakemusmaksu 60 EUR

Lähetetty postitse / annettu

Postitettu
14.10.2004

K I I N T E I S T Ö T I E T O J Ä R J E S T E L M Ä

KIINTEISTÖREKISTERIOTE 18.2.2005

Rekisterinpito kunnassa

Kiinteistötunnus: 92-72-40-1 TONTTI

Kunta: VANTAA/92
Kaupunginosa: ASOLA/72
Kortteli: 40 Tontti: 1
Kiinteistön nimi: Karttalehti: 9159
Käyttötarkoitus: YL

Asemakaava ja tonttijako		Tontti rekisteröity 15.08.2003
Vahvist./ hyväksytty	Tunnus ja säilytysmerkki	
26.03.2001	Ak 1520	Tontin kokonaispinta-
26.03.2001	Tj 4987	ala neliömetriä (m2) 3993

Kiinteistöt, muut rekisteriyksiköt ja määräalat (M), joista tontti on muodostettu	Muodostajaosien pinta-alat m2
92-72-29-3	1
92-72-9901-0	264
92-72-9903-5	109
92-72-9906-4	3619

Toimitukset, toimenpiteet ja niiden suoritusajat	Rasitteet ja niihin verrattavat oikeudet. Tehdyt sopimukset.
TONTIN LOHKOMINEN 11.8.2003	

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin:

1) Ei osuutta
Kohde Rekisteröimättömät yhteiset maa- ja vesialueet

MMM:n asetus kiinteistötietojärjestelmän suoritteista ja tietopalvelusta perittävistä maksuista (14.4.2004) 5,86 EUR

LIITE: Kaupunginhallitus 17.06.2019 / 31 §

32 § Asemakaavan muutos 002355, 68 Koivuhaka / Piitie 2

VD/8003/10.02.04.00/2017
HP/TLA/RIK/JKÖ/MKU/HY-L

Piitie 2:n teollisuusrakennusten korttelialue muutetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Lisärakennusoikeutta osoitetaan Okmetic Oy:n tuotantolaitoksen laajentamista varten 20 038 k-m^2.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 68026, kaupunginosassa 68 Koivuhaka.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 68026.

Alue sijaitsee Koivuhaan lounaisosassa Kehä III:n ja Tuusulanväylän liittymän koillispuolella osoitteessa Piitie 2, jossa toimii Okmetic Oy.

Kaavan hakija
Okmetic Oy.

Maanomistus
Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Okmetic Oy sekä heidän konsulttinsa HMT Arkkitehdit Oy, Geotek Oy sekä Ecobio Oy.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa teollisuus- ja varastoaluetta, jolla voidaan sallia myös paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan sijoittuminen (T/tk). Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja. Alue sijaitsee L_{DEN} 50–55 dB lentomeluvyöhykkeellä 3 (m3). Kiinteistön itäosan läpi kulkee jätevesitunneli (J). Tikkurilantie on ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, jolle on osoitettu Tuusulanväylän risteämäkohtaan joukkoliikenteen terminaali (LJ).

Asemakaavan muutos
Maailman seitsemänneksi suurin puolijohdeteollisuuden piikiekkojen valmistaja Okmetic Oy on hakenut asemakaavan muutosta siten, että Piitie 2:n kiinteistön rakennusoikeuden määrä kaksikertaistuisi nykytilanteesta. Kaavamuutoksen 20 038 k-m^2 lisärakennusoikeus mahdollistaisi noin 450 uuden työpaikan sijoittumisen Piitien kiinteistölle. Uusi rakennuskokonaisuus sijoittuisi nykyisen tuotantolaitoksen länsipuolelle. Kaavamuutoksen tavoitteena on turvata Okmetic:n toimintaedellytykset ja tuotannon laajennustarpeet tulevaisuudessa.

Teollisuusrakennusten korttelialue (TT) muutetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT). Uusi kokonaisrakennusoikeus osoitetaan kumoutuvan kaavan e-luvun (e=0.40) sijaan kerrosalaneliömetrilukuna. Toimistotilojen osuus (kt30%) rakennusoikeudesta säilyy ennallaan. Rakennusten enimmäiskorkeutta rajoitetaan kumoutuvan kaavan suurimman sallitun kerrosluvun (IV) sijaan asettamalla rakennuksen vesikaton ylimmälle kohdalle korkeusasema (+43.0), joka noudattaa korttelin nykyisen rakennuksen korkeutta. Kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärän, hulevesien hallinnan sekä viherkertoimen osalta.

Okmetic Oy:n Piitie 2:n nykyinen tuotantolaitos on vaarallisten kemikaalien laajamittaisen varastoinnin ja käsittelyn perusteella Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) valvoma toimintaperiaateasiakirjalaitos, jonka konsultointivyöhyke on 0,5 km. Uuden laajentuvan tuotantolaitoksen toiminta ei ole mahdollista ilman ympäristölupaa sekä Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) myöntämää lupaa. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 4,99 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla e=0,40 on 19 962 k-m^2. Kaavamuutosalueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 40 000 k-m^2, mikä vastaa korttelitehokkuutta e=0,80.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 16.11.2018.

Kaavan vireille tulosta on MRL 62 §:n mukaisesti ilmoitettu Vantaan Sanomissa 21.11.2018 ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ja viranomaiskannanottoja saatiin 9 kpl. Niiden sisällöistä on tiivistelmät kaavaselostuksessa (kohta 3.2.2).

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

Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa yhden työpaikkatontin (1 kpl).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.
Tontin vuokrasopimus tullaan päivittämään.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 22

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.6.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002355, 68 Koivuhaka / Piitie 2,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 32

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.6.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002355, 68 Koivuhaka / Piitie 2, ja
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 002355, 10.6.2019

- Selvitys laajennuksen vaikutuksista onnettomuusriskeihin 23.10.2018, Ecobio Oy
- Hulevesisuunnitelma 7.10.2018, Geotek Oy

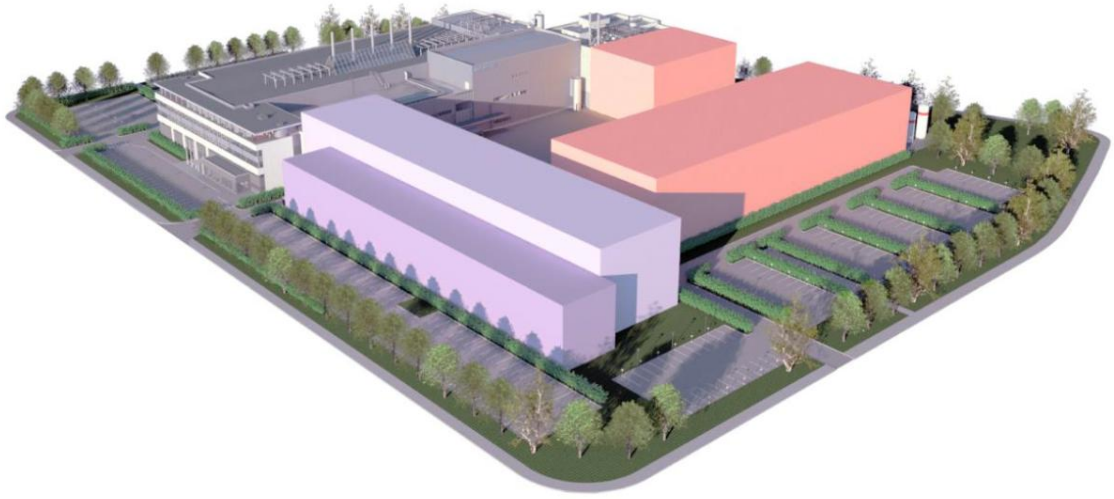
Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

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

002355 PIITIE 2

KOIVUHAKA



(Kuva: HMT Arkkitehdit Oy)

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.6.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002355. Kaavoitus on tullut vireille 16.11.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

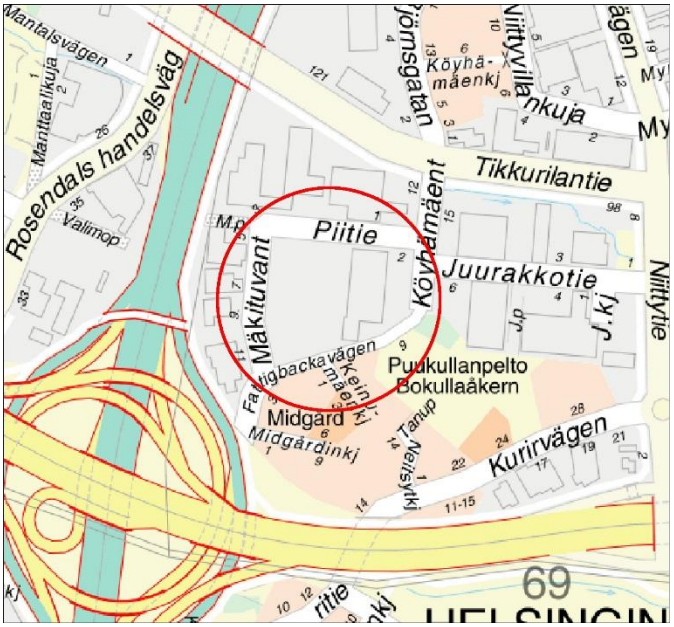
kortteli 68026 kaupunginosassa 68, Koivuhaka (kumoutuvan asemakaavan kortteli 68026, kaupunginosassa 68, Koivuhaka).

Piitie 2:n teollisuusrakennusten korttelialue muutetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Lisärakennusoikeutta osoitetaan Okmetic Oy:n tuotantolaitoksen laajentamista varten 20 000 k-m^2.

Kaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaavan laatija: Jukka Köykkä, kaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; jukka.koykka@vantaa.fi, puh. 050 302 9283.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa Kehä III:n ja Tuusulanväylän liittymän koillispuolella osoitteessa Piitie 2, jossa toimii Okmetic Oy.

Suunniteltavan alueen muodostaa kortteli 68026.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Okmetic Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 4.9.2017. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002355.
- Kaavoitus tuli vireille 16.11.2018 (Ilmoitus Vantaan Sanomat -lehdessä 21.11.2018). Suunnittelualueen maanomistajille ja naapureille vireille tulosta on ilmoitettu kirjeellä ja viranomaisille sähköpostilla, mitkä ovat sisältäneet 16.11.2018 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (MRL: 62 §, 63 §).
- Mielipiteet ja viranomaiskannanotot pyydettiin 4.1.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 9 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä ... 4
2. Lähtökohdat ... 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 5
2.2 Suunnittelutilanne ... 12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 16
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ... 16
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 16
3.3. Asemakaavan tavoitteet ... 19
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ... 20
4. Asemakaavan kuvaus ... 22
4.1 Kaavan rakenne ... 22
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 23
4.3 Aluevaraukset ... 23
4.4 Kaavan vaikutukset ... 24
4.5 Ympäristön häiriötekijät ... 29
4.6 Nimistö ... 29
5. Asemakaavan toteutus ... 30
6. Kaavatyöhön osallistuneet ... 30
7. Asemakaavan seurantalomake ... 32
8. Asemakaavakartta ja –määräykset ... 34

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Okmetic Oy, Selvitys laajennuksen vaikutuksista onnettomuusriskeihin 23.10.2018, Ecobio Oy.
- Hulevesisuunnitelma 7.10.2018, Geotek Oy

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.11.2018
- Mielipiteiden luettelo 16.11.2018 - 4.1.2019 (id 1567189)

1. TIIVISTELMÄ

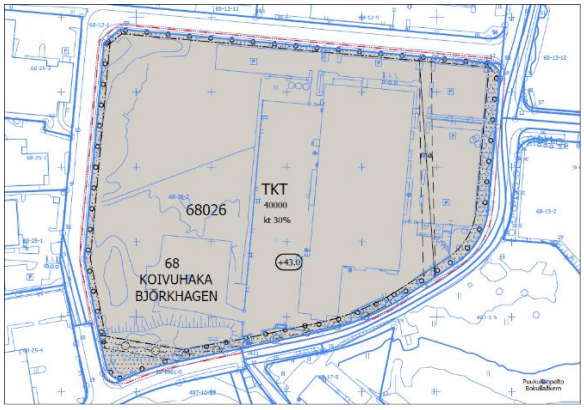
Maailman seitsemänneksi suurin puolijohdeteollisuuden piikiekkojen valmistaja Okmetic Oy on hakenut asemakaavan muutosta siten, että Piitie 2:n kiinteistön rakennusoikeuden määrä kaksikertaistuisi nykytilanteesta. Kaavamuutoksen 20 038 k-m^2 lisärakennusoikeus mahdollistaisi noin 450 uuden työpaikan sijoittumisen Piitien kiinteistölle. Uusi rakennuskokonaisuus sijoittuisi nykyisen tuotantolaitoksen länsipuolelle. Kaavamuutoksen tavoitteena on turvata Okmetic:n toiminta-edellytykset ja tuotannon laajennustarpeet tulevaisuudessa.

Teollisuusrakennusten korttelialue (TT) muutetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT). Uusi kokonaisrakennusoikeus osoitetaan kumoutuvan kaavan e-luvun (e=0.40) sijaan kerrosalaneliömetrilukuna. Toimistotilojen osuus (kt30%) rakennusoikeudesta säilyy ennallaan. Rakennusten enimmäiskorkeutta rajoitetaan kumoutuvan kaavan suurimman sallitun kerrosluvun (IV) sijaan asettamalla rakennuksen vesikaton ylimmälle kohdalle korkeusasema (+43.0), joka noudattaa korttelin nykyisen rakennuksen korkeutta. Kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärän, hulevesien hallinnan sekä viherkertoimen osalta.

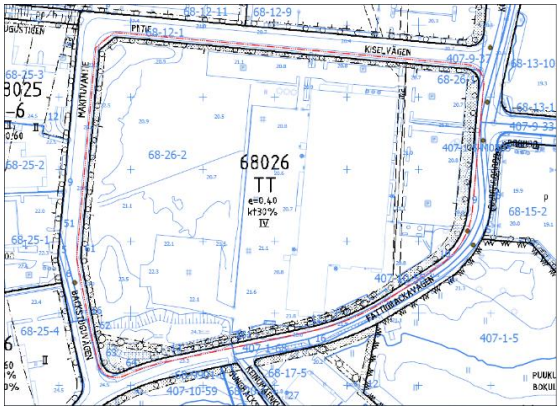
Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 4,99 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla e=0,40 on 19 962 k-m^2. Kaavamuutosalueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 40 000 k-m^2. Se vastaa korttelitehokkuutta e=0,80. Asemakaavamuutokseen ei liittyy toteuttamissopimusta mutta tontin vuokrasopimuksen päivittäminen on todennäköistä.

Okmetic Oy:n Piitie 2:n nykyinen tuotantolaitos on vaarallisten kemikaalien laajamittaisen varastoinnin ja käsittelyn perusteella Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) valvoma toimintaperiaateasiakirjalaitos, jonka konsultointivyöhyke on 0,5 km. Uuden laajentuvan tuotantolaitoksen toiminta ei ole mahdollista ilman ympäristölupaa sekä Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) myöntämää lupaa.

Vantaan kaupunkisuunnittelun laatiman kaavamuutoksen tueksi on laadittu viitesuunnitelmia ja selvityksiä yhteistyössä Okmetic Oy:n sekä heidän konsulttiensa HMT Arkkitehdit Oy:n, Geotek Oy:n sekä Ecobio Oy:n kanssa.



Kaavamuutos 002355



Kumoutuva kaava

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

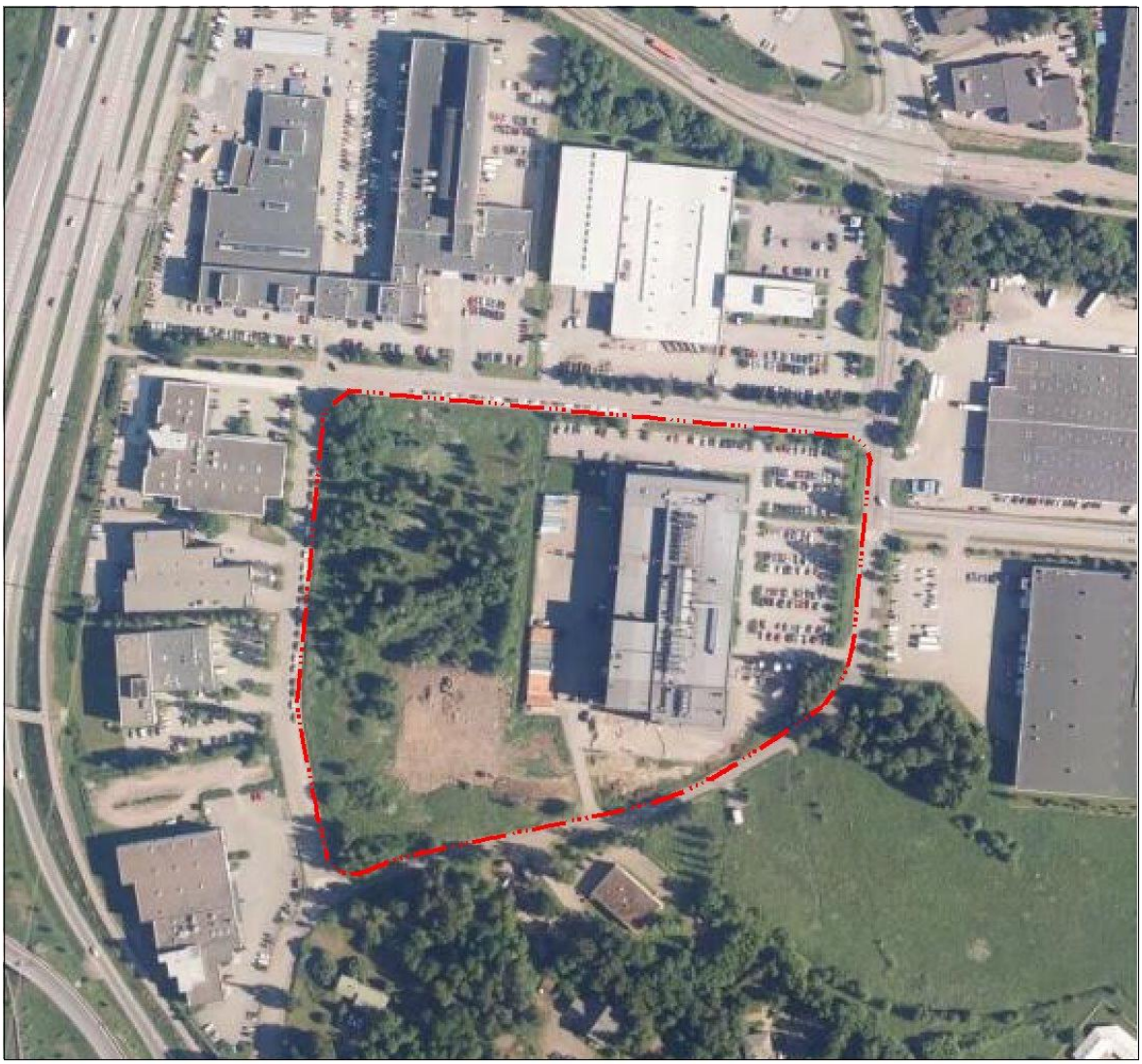
2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue on osa Kehä III:n ja Tuusulanväylän liittymän koillispuolella olevaa Tikkurilantiehen ja Niittytiehen tukeutuvaa teollisuus- ja työpaikka-aluetta Koivuhaan kaupunginosan lounaisosassa.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle. Kaavamuutosalue on ollut vuoteen 1996 saakka saviperäistä entistä peltoa. Kaavamuutosalueen tontin läntinen puolisko on rakentamatonta ja metsittymässä. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.



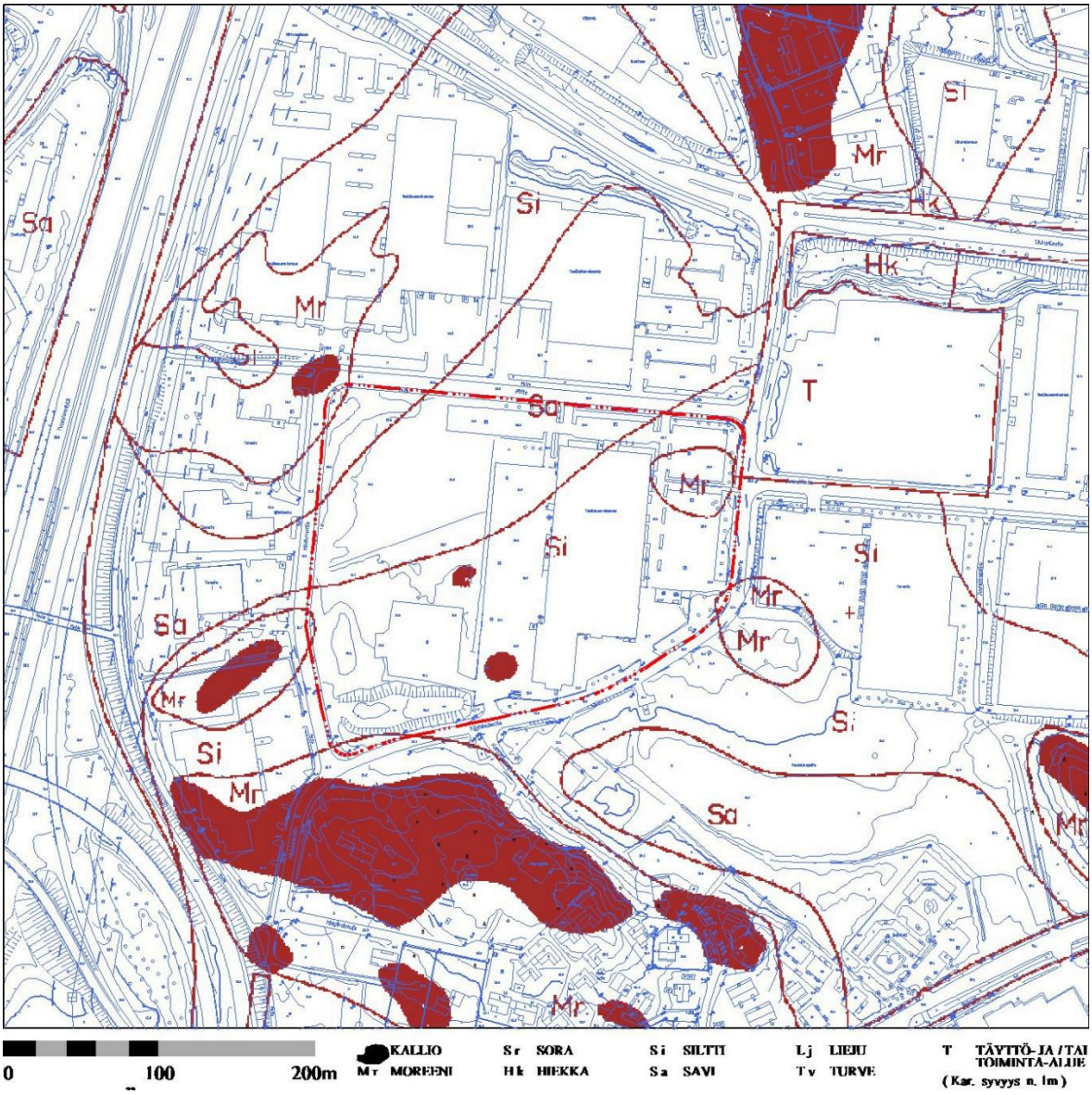
0 100 200m

Ortoilmakuva v. 2017

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalueen itäinen puolisko on katualueita vasten olevia istutuskaistaleita lukuunottamatta joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Tontin länsiosa on saviperäistä entistä peltoa, joka on metsittymässä. Kaavamuutosalue ei ole pohjavesialuetta eikä alueella ole varsinaisia vesistökohteita.

Maaperä ja topografia



Kaavamuutosalueen maaperä on maalajikartan perusteella savea ja silttiä. Alueella on myös muutama pieni moreenialue. Maalajikartassa maaperä on kartoitettu noin metrin syvyyteen.

Kaavamuutosalueen maanpinnan taso on pohjoisosassa ja rakennetun Okmeticin tuotantolaitoksen pihoilla korkeusasemalla +20,8. Tontin rakentamaton länsiosa on kaakkoiskulmassa korkeimmillaan korkeusasemalla +24,3.

Geotek Oy (aiemmin Geo-Juva Oy) on tehnyt tontin itäosan alueella pohjatutkimuksia tehdasrakennuksen eri vaiheiden perustamistapojen selvittämiseksi. Rakennuksen eteläpään laajennuksen kohdalla on tehty kairauksia vuonna 2017. Kaavamuutoksen mukaista lisärakentamista varten on tontin länsiosaan tehty rakennettavuusselvitys 1.10.2018. Selvityksen lähtötietona on tontin

itäosan alueella suoritettujen tutkimusten lisäksi hyödynnetty tontin ympäristössä Vantaan kaupungin toimesta tehtyjen vanhojen pohjatutkimusten tuloksia.

Okmetic:n tontin pohjoisosa on savikkoaluetta. Savikko ohenee kohti alueen luoteiskulmaa ja kohti etelää. Tontin eteläosassa pohjamaa on silttiä…silttistä hiekkaa. Nykyisen lastauspihan reunalla on tavattu avokalliota. Lähialueilla tehdyissä kairauksissa savikerroksen paksuus on suurimmillaan n. 6 metriä tontin koillis…keskiosilla. Paikoin saven yläosissa on havaittu noin 0,5 metrin paksuinen hiekkaa sisältävä välikerros. Savikerroksen vesipitoisuus pohjavesipinnan alapuolella on suurimmillaan n. 75 %. Savialueilla saven alla ja muualla heti pintakerrosten alla on kitkamaamuodostuma, joka sisältää silttiä, hiekkaa ja kiviä.

Nyt kyseessä olevan suunnittelualueen läheisyydessä tehdyt kairaukset ovat tontin luoteiskulman läheisyydessä päättyneet ylimmillään 1,4 metrin syvyydellä maanpinnasta tiiviissä moreenissa olevaan kiveen tai kallioon. Syvimmillään kairaukset ovat pysähtyneet suunnittelualueen kaakkoiskulmassa 9,4 metrin syvyydellä maanpinnasta kallioon ja toisaalta alueen pohjoispuolella 8,7 metrin syvyydellä tiiviissä moreenissa olevaan kiveen tai kallioon. Tontin itäosassa nykyisen tehdasrakennuksen kohdalla kairausten päättymistaso on syvimmillään ollut n. +10.

Vuonna 2017 vesipinnan havaittiin tontin eteläosalla noin tasolla +19,3 eli 1,7 metrin syvyydellä maanpinnasta. Vuonna 1996 tontin itäosassa tehtyjen pohjatutkimusten yhteydessä vesipinta havaittiin pohjavesiputkissa noin tasolla +19.6. Tontin kaakkoispuolella sijaitsevassa kaupungin pohjavesiputkessa pohjavedenpinta on vaihdellut v. 1990-2018 välillä +15.3…+18.5, keskimääräisen vaihtelun ollen n. +17…+18.3. Pohjaveden virtaussuunta on kohti kaakkoa.

Uudisrakennukset perustetaan pääosin paalujen varaan. Paalutyyppiä rajoittaa viereisen tehtaan toiminnan tärinäherkkyys. Tontin keskivaiheilla ja mahdollisesti tontin luoteiskulmassa tulee varautua louhintaan. Suunnittelualueella tulee suorittaa yksityiskohtainen pohjatutkimus perustamisratkaisujen määrittämiseksi.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilan suuralueella sijaitseva Kehä III:en ja Tuusulanväylään rajoittuva sekä Tikkurilantiehen ja Niittytiehen tukeutuva Koivuhaan länsiosa on yleiskaavoitettu ja asemakaavoitettu teollisuus-, varasto- ja työpaikka-alueeksi. Kaavamuutosalueella ei ole asuntoja. Koivuhaan kaupunginosassa asui vuoden 2018 alussa 2 445 asukasta. Koivuhaan asukasmäärä on kuluneen kymmenen vuoden aikana kasvanut 704:llä asukkaalla.

Asuminen

Kaavamuutosalueella ei ole asuntoja. Kaavamuutosalueen eteläpuolella Köyhämäentien ja Kehä III:n välissä on pienehkö pientalovaltainen asuntoalue. Se on osa aluetta, joka on yleiskaavassa osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi, jolla voidaan sallia myös paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan sijoittuminen. Puolen kilometrin säteellä Piitie 2:sta sijaitsee maastotietokannan mukaan 44 asuinrakennusta, joista lähin on noin 50 metrin etäisyydellä kaavamuutosalueen tontinrajasta etelään.



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 Koivuhaka kuuluu, työpaikkoja oli v. 2016 noin 23 100 ja kasvua vuoteen 2007 verrattuna oli viisi prosenttia.

Koivuhaassa oli vuoden 2016 lopussa 3 498 työpaikkaa ja työpaikkojen määrän lisäys v. 2007–2016 on 1 370 (39,2 %).

Okmetic Oy:n tuotantolaitoksessa työskentelee tällä hetkellä n. 500 työntekijää.

Yhdyskuntarakenne

Kehä III:en ja Tuusulanväylään rajoittuva sekä Tikkurilantiehen ja Niittytiehen tukeutuva Koivuhaan länsiosa on kehittyvää ja täydentyvää teollisuus- ja työpaikka-aluetta. Alueella on myös isoja autoliikkeitä huoltotoimintoineen.



Viistoilmakuva idästä, kuvan yläreunassa on Tuusulanväylä.

Kaupunkikuva

Alueen kaupunkikuvaa hallitsee kaavamuutosalueen luoteispuolella Tikkurilantien ja Tuusulanväylän kainalossa sijaitseva Ajasto Oy:n suuri ja korkea rakennus. Kaavamuutosaluetta ympäröivistä työpaikkarakennuksista valtaosa on rakennettu vuosina 1989–1999. Rakennusten julkisivut ovat pääsääntöisesti kiviaineispintaisia ja vaaleita. Okmetic Oy:n Piitie 2:n rakennusten arkkitehtuuri on lähiympäristönsä parhaimmistoa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsee vanha tielinjaus, joka on johtanut Helsingin pitäjän kirkonkylältä Hämeenlinnan suuntaan. Kirkkotie–Köyhämäentien osuus on v. 1777 kartalla ja Kuninkaankartastossa tie on piirretty Tuusulan kirkolle saakka. Tieosuuden kulttuurihistorialliset arvot on inventoitu ja todettu vaatimattomiksi.

Kaavamuutosalueella ei ole Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Virkistys

Kaavamuutosalueella ja sen lähiympäristössä ei ole yleiskaavassa osoitettuja virkistysalueita eikä ulkoilureittejä.

Kaavamuutosalueen ulkopuolella Köyhämäentien kaakkoispuolella on Puukullanpelto-niminen puisto.

Liikenne

Okmetic sijaitsee Tuusulanväylän ja Kehä III:n liittymän koillispuolella hyvien liikenneyhteyksien alueella. Kaavamuutosaluetta ja korttelia 68026 rajaavat lännessä Mäkituvantie, pohjoisessa Piitie sekä etelässä ja idässä Köyhämäentie, joka liittää alueen Tikkurilantiehen. Piitietä, Mäkituvantietä ja Köyhämäentietä reunustavat jalkakäytävät. Tikkurilantie kevyen liikenteen väylineen on osa Vantaan pääkatuverkostoa ja merkittävä Kehä III:n pohjoispuoleinen rinnakkaisyhteys Hakkilasta Tikkurilan sekä Aviapoliksen kautta Kivistöön ja Hämeenlinnanväylälle. Köyhämäentieltä on

Juurakkotien välityksellä yhteys Niittytielle, jolla on eritasoliittymä kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsevalle Kehä III:lle.

Kaavamuutosalueen koilliskulmasta on noin 150 m etäisyys Köyhämäentien/Ohtolankadun ja Tikkurilantien liittymän linja-autopysäkeille (562, 562N, 575). Tikkurilantie on hyvän joukkoliikenteen palvelutason väylä ja keskeinen osa Vantaan pääkatuverkostoa sekä Kivistöstä Aviapoliksen kautta Tikkurilaan suunniteltua pyöräilyn laatukäytävää.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella Piitiellä kulkee vuonna 1991 rakennettu DN225 vesijohto. Kaavamuutosalueen länsipuolella Mäkituvantiellä kulkee vuonna 1991 rakennettu DN225 vesijohto. Kaavamuutosalueen eteläpuolella tontin sisällä kulkee vuonna 1997 rakennettu DN225 vesijohto. Kaavamuutosalueen eteläpuolella Köyhämäentiellä kulkee vuonna 1983 rakennettu DN110 vesijohto. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin.

Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +82…+66. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³.

Jätevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella Piitiellä kulkee vuonna 1991 rakennettu DN250 jätevesiviemäri. Kaavamuutosalueen länsipuolella Mäkituvantiellä kulkee vuonna 1991 rakennettu DN250 jätevesiviemäri. Kaavamuutosalueen eteläpuolella Köyhämäentiellä kulkee vuonna 1983 rakennettu DN200 jätevesiviemäri. Viemärit laskevat Suutarilan jätevedenpumppaamolle, josta ne johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymän (KUVESin) hoidossa oleva siirtoviemäritunneli halkaisee kaavamuutosalueen korttelin 68026 itäosan pohjois- eteläsuunnassa poiketen sijainniltaan voimassa olevaan asemakaavaan merkityn ohjeellisen maanalaisen tilan (ma) alueesta. Se rajoittaa rakentamista ja mahdollista louhintaa tunnelin läheisyydessä.

Hulevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella Piitiellä kulkee vuonna 1991 rakennettu DN300 hulevesiviemäri. Kaavamuutosalueen länsipuolella Mäkituvantiellä kulkee vuonna 1991 rakennettu DN500 hulevesiviemäri. Kaavamuutosalueen eteläpuolella tontin sisällä kulkee vuonna 1997 DN500 hulevesiviemäri.

Pohjoispuolen hulevedet johtuvat Kattilanojan kautta Keravanjokeen. Eteläpuolen hulevedet johtuvat Puukullanpellon avo-ojien kautta Kehä III alitse Pappilanojaan, josta ne johtuvat Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Okmetic Oy:n kiinteistö on kytketty kaukolämpöverkkoon. Maanalaiset kaukolämpöputket sijaitsevat mm. Piitien ja Mäkituvantien katualueiden alla.

Sähköverkko

Asemakaavan muutosalueella ja etenkin korttelia ympäröivillä katualueilla sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski-ja pienjännitemaakaapeleita.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalue on Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteen lentomeluvyöhykkeellä, jolla melutaso L_{DEN} on 50 – 55 dB. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella se edellyttää toimistotilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 28 dB.

Vantaan nykytilanteen liikennemääristä on vuoden 2016 liikennetiedoilla tehty Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017. Sen perusteella tie- ja katuliikenteen aiheuttaman melun päiväajan keskiäänitaso LAeq 7–22 kahden metrin laskentakorkeudella on Piitien ja Mäkituvantien aivan luoteisimmassa kulmauksessa 60–65 dB, valtaosalla kaavamuutosaluetta 55–60 dB ja nykyisen tuotantorakennuksen itä- ja eteläpuolella 50–55 dB. Vantaan kaupungin rakentamisohjeen mukaan tieliikennemelu 55- 60 dB edellyttäisi toimistotilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 25 dB.

Kaavamuutosalueen merkittävin ympäristöhäiriö aiheutuu lentoliikenteen melusta.

Äänitaso ilmoitetaan desibeleinä (dB), joka on suhteellinen, logaritminen luku. Ihminen kykenee havaitsemaan 2–3 dB:n suuruisen melutason muutoksen. 5–6 dB:n melutason muutos on selvästi havaittava oleellinen muutos. 8–10 dB:n melutason muutos koetaan melun kaksinkertaistumisena ja suurena muutoksena. Liikennevirran melu vaimenee noin 3 dB kun etäisyys melun aiheuttajaan kaksinkertaistuu. Liikennemäärän kaksinkertaistuessa lähtömelutaso voimistuu noin 3 dB.

Lehtien havinan äänitaso on noin 10 dB, kuiskauksen noin 30–40 dB, normaalin keskustelun 50–60 dB, päiväkodin leikkien yms. toiminnan 90 dB, rekan ohiajon > 90 dB, paineilmaporan 120 dB ja suihkukoneen nousun 125 dB. Välittömän kuulovaurion riskiraja on 140 dB.

Okmetic Oy:n Piitie 2:n nykyinen tuotantolaitos on vaarallisten kemikaalien laajamittaisen varastoinnin ja käsittelyn perusteella Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) valvoma toimintaperiaateasiakirjalaitos, jonka konsultointivyöhyke on 0,5 km. Mahdollisia onnettomuustilanteita ja niiden johdosta ympäristöön vapautuvien kemikaalien aiheuttamia vaaroja on selvitetty mm. vuonna 2012. Mallinnuksessa pahimmiksi vaaraa-aiheuttaviksi skenaarioiksi tunnistettiin fluorivetyhapon leviäminen piha-alueella ja tulipalo. Okmeticin aidatulla ja vartioidulla piha-alueella on valtuutetun kaasuntoimittajan omistama kaasuasema. Kaasuasemalla on varastoituna nestemäistä happea (O2), typpeä (N2), vetyä (H2) ja argonia (Ar). Näistä happi ja vety ovat tulipalon kannalta riskialtteimmat kaasut.

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia pilaantuneen maaperän kohteita.

Erityistoiminnat

Kaavamuutosalueella ei ole sähkön voimajohtojen vaara-alueita eikä muita asemakaavassa osoitettuja erityisalueita.

2.1.4 Maanomistus



Piitie 2:n kiinteistön (92-68-26-2) omistaa omistaa Vantaan kaupunki. Kiinteistö on vuodesta 1996 alkaen vuokrattu Okmetic Oy:lle.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-68-26-2	Vantaan kaupunki	4,99
Yhteensä		4,99

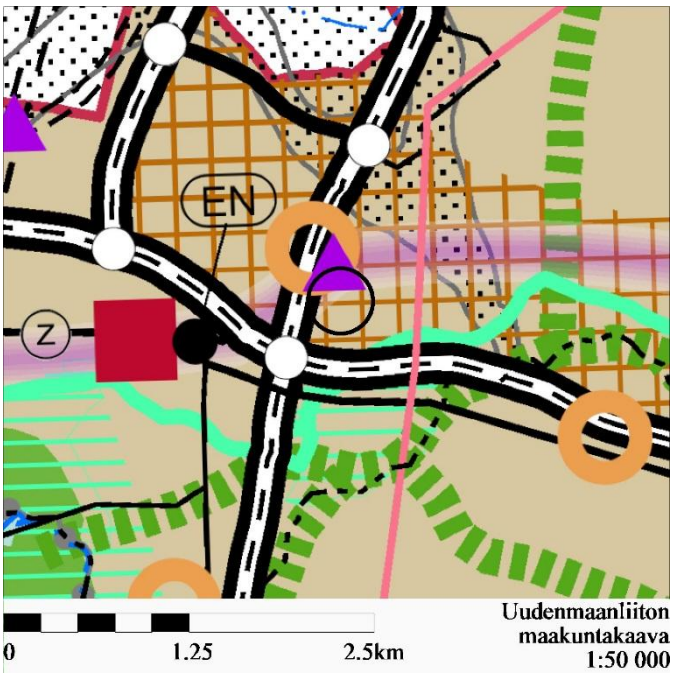
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

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 riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta huolehditaan. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 3 ja 4.

Maakuntakaava



Kehä III:n ja Tuusulanväylän liittymän koillispuoli on taajamatointojen aluetta ( ). Alue on osoitettu ( ) tiivistettäväksi taajama- ja keskustatoimintojen alueeksi, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään.

Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Kiinteistön itäpuolella on jätevesitunneli ( ).

Kaavamuutosalueen ulkopuolella on kehittämisperiaatemerkinnät Pääkaupunkiseudun poikittaiselle joukkoliikenteen yhteysvälille ( ), joukkoliikenteen vaihtopaikalle ( ) sekä merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö ( ). Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

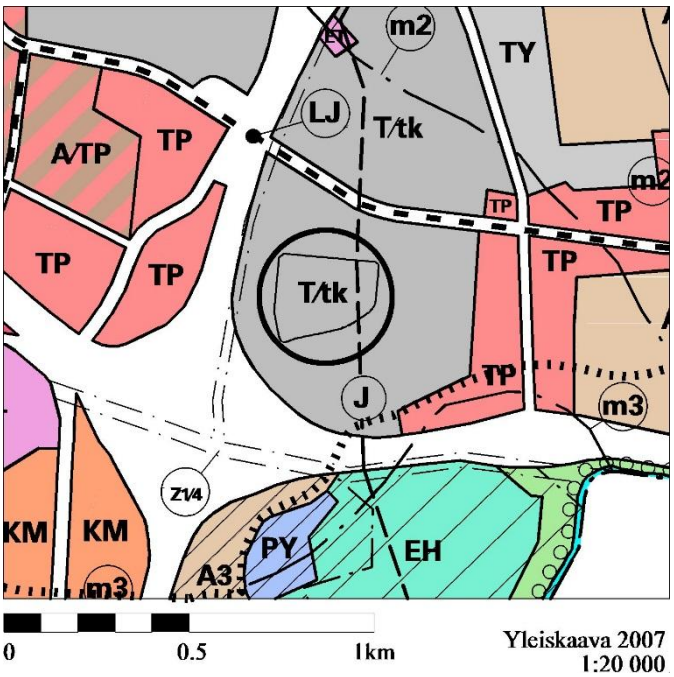
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Seudulliset teollisuus-, varasto- ja logistiikkakeskittymät on soitettu harmaalla ( ).

Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Yleiskaava



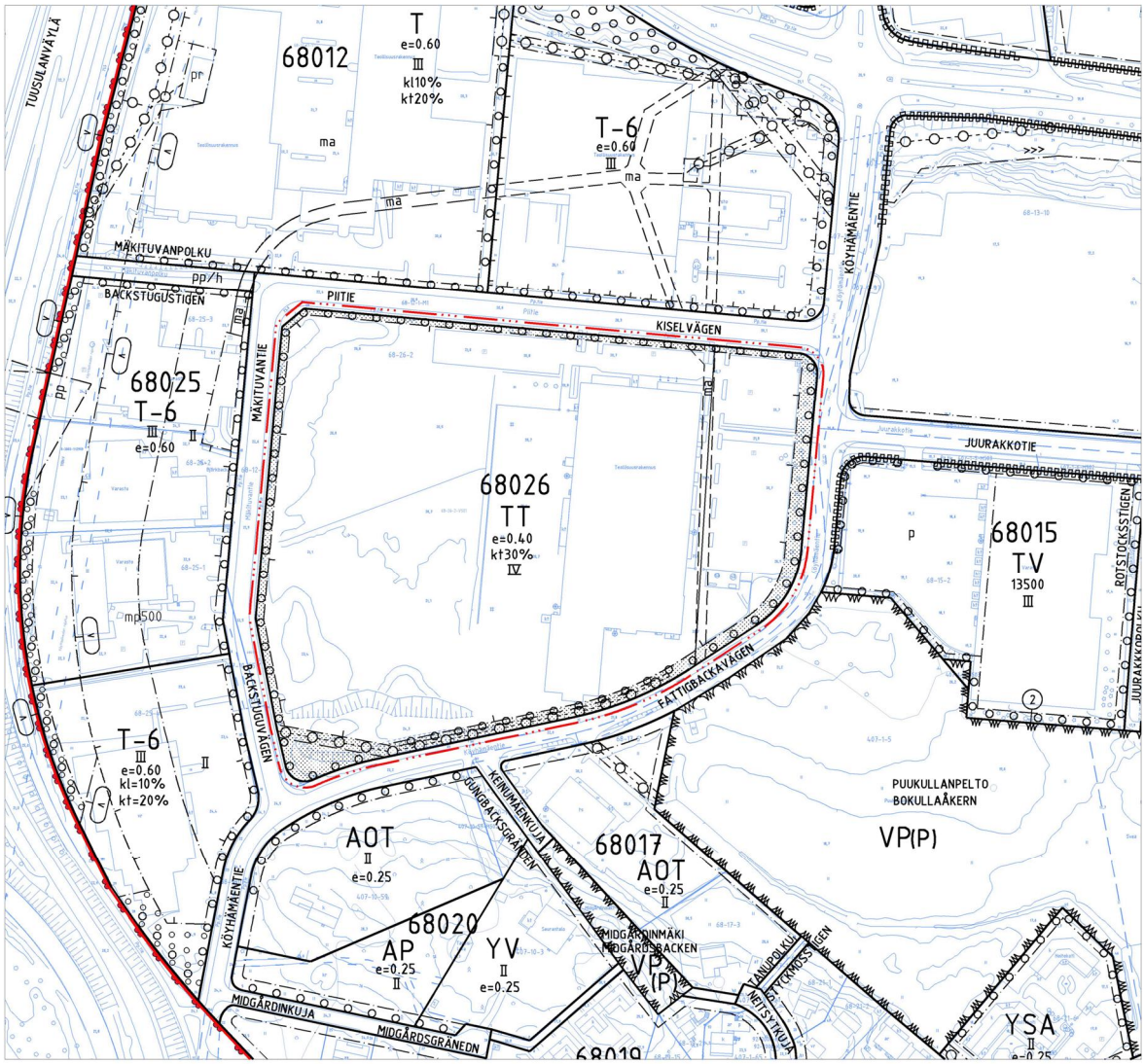
Piitie 2:n kiinteistö on teollisuus- ja varastoaluetta, jolla voidaan sallia myös paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan sijoittuminen (T/tk). Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja. Alue sijaitsee L_{DEN} 50 – 55 dB lentomeluvyöhykkeellä 3 (m3).

Kiinteistön itäosan läpi kulkee jätevesitunneli –(J)–-

Tikkurilantie on ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, jolle on osoitettu Tuusulanväylän risteämäkohtaan joukkoliikenteen terminaali (LJ)–•

Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

0 100 200m

Piitie 2:n kiinteistöllä on voimassa kaupunginvaltuuston 15.4.1996 hyväksymä asemakaavamuutos nro 001230. Kiinteistö on osoitettu enintään nelikerroksisten (IV) teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TT), jonka kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla e=0.40 on 19 962 k-m^2. Rakennusoikeudesta saa käyttää (kt30%) noin 5 989 k-m^2 toimistotiloja varten. Pysäköintipaikkoja tulee rakentaa varastotiloille 1 ap / 150 k-m^2, teollisuustiloille 1 ap / 100 k-m^2 ja toimistotiloille 1 ap / 50 k-m^2. Toimisto- ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristys lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 38 dB.

Kiinteistön reunoille on katualueita vasten osoitettu istutettavat alueen osat sekä puurivi. Kiinteistön itäosan halkaisee pohjois-eteläsuuntainen ohjeellinen maanalainen tila (ma), jossa kulkee olemassa oleva jätevesitunneli, ja eteläreunassa on maanalaista johtoa varten varattu alueen osa ( ).

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Rakennusluvat

Rakennuslupa LP-092-2017-01068 (19.5.2017) tuotantotilojen laajennukselle nykyisen rakennuksen eteläpäähän.

Rakennuslupa LP-092-2018-00453 (21.05.2018) nykyisen rakennuksen tuotantotiloissa tehtäville muutoksille ja laajennuksille.

Rakennuslupa LP-092-2018-06489 (17.1.2019) nykyisen tehdasrakennuksen toimisto-osassa tehtäville tilamuutoksille (uusia wc-tiloja, uusi palo-osastoitu iv-konehuone). Kiinteistölle rakennetaan uusi jätekatos ja oleva jätepuristin poistetaan.

Rakennuslupien mukaisia hankkeita koskeva ympäristöluvan muutoshakemus on käsittelyssä.

Ympäristöluvat

Uudenmaan ympäristökeskus on myöntänyt Okmetic Oy:lle Piitie 2:n teollisuuslaitosta koskevan ympäristöluvan 12.9.2006 (No YS 1262). Vantaan ympäristölautakunta on tarkistanut em. luvan lupamääräykset 12.6.2013 (§ 4).

Em. rakennuslupiin liittyvät ympäristöluvat:

- Vantaan ympäristölautakunta on 7.11.2018 (§ 6) myöntänyt ympäristöluvan, joka koskee Okmetic Oy:n toiminnan olennaista muuttamista. Lupa ei vielä ole lainvoimainen (tilanne 31.5.2019).
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on myöntänyt 4.4.2018 luvan Okmetic Oy:n tuotantolaitoksen laajentamiseksi.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Okmetic Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 4.9.2017. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002355 ja kaavoitus tuli vireille 16.11.2018.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- vantaalaiset 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

Asemakaavamuutoksen alkamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä ja niihin liittyvästä mielipiteiden kuulemisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomat -lehdessä 21.11.2018, kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköpostilla viranomaisille. Kirjeet ja sähköpostit ovat sisältäneet 16.11.2018 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Mielipiteiden kuulemisen (16.11.2018- 4.1.2019) yhteydessä saatiin 3 mielipidettä sekä 6 viranomaisten tms. tahojen kannanottoa. Kaavoittajan vastine on osoitettu *(→ kursiivilla)*.

Caruna Oy:llä sekä Fingrid Oyj:llä ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksesta ja sen lähtökohdista. Asemakaavoitettavalla alueella ei ole Caruna Oy:n eikä Fingridin voimajohtoja.

Etola-Yhtiöt (Vantaan tiivistekiinteistö Oy, Tiiviste Group Oy): Tontille suunnitellun rakennuskokonaisuuden ja sen eri osien tulee luontevasti sopia jo rakennettuun ympäristöön rakennuskorkeudeltaan, materiaaleiltaan ja värityksel tään. Laajennusrakennusten julkisivurakenteiden tulee olla laadukkaita, pääosin vaaleita ja ainakin osittain kiviainespintaisia. Köyhämäentien liikennöitävyyttä, liikennekapasiteettia ja liikenneturvallisuutta tulee parantaa kaavamuutoshankkeen ja muiden lähistölle suunniteltujen rakennushankkeiden aiheuttaman liikennemäärien lisääntymisen johdosta.

(→ Okmetic Oy:n korttelia koskevat uudet kaavamääräykset ja kaavaratkaisu perustuvat korttelin nykyisten rakennusten mukaiseen korkeuteen. Lisäksi edellytetään, että korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen ja *rajata kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin kaupunkimaisin rakentein ja istutuksin. Kaavamuutos ei aiheuta Köyhämäentien liikennemääriin sellaisia muutoksia, jotka edellyttäisivät kadun liikennöitävyyteen yms. parannuksia. Mikäli katua on muista syistä mahdollisesti tarpeellista kehittää, sen nykyinen asemakaavoitettu n. 14 m leveä katualue tilavarauksineen mahdollistaa monenlaiset parantamistoimet.)*

Kiinteistö RUTARS 92-407-10-59: Kiinteistön omistajat edellyttävät, että asemakaavan muutos, rakentaminen ja toiminta eivät aiheuta maankäytön rajoituksia muille lähialueen maanomistajille. Laajennusosan kaasuaseman sijaintia tulisi tarkastella ympäristöä vähemmän häiritseväksi. Muutoksessa on myös huomioitava, että alue on laadittavana olevassa Vantaan uudessa yleiskaavaluonnoksessa merkinnöillä KM ja A/TP.

(→ Vantaan yleiskaavan 2020 luonnoksessa Köyhämäentien etelä- ja länsipuolet on osoitettu KM-merkinnällä alueiksi, joita kehitetään paljon tilaa vaativaan kaupan alueina, jonne ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppoja tai muuta erikoiskauppaa. Tikkurilantien eteläpuoleiset alueet, jotka tukeutuvat Juurakkotiehen ja Niittytiehen, on osoitettu A/TP-merkinnällä asumiseen muuntuvaksi työpaikka-alueeksi. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on 28.2.2018 luokitellut Okmetic Oy:n nykyisen teollisuuslaitoksen toimintaperiaateasiakirjalaitokseksi, jonka konsultointivyöhyke on 0,5 km. Konsultointivyöhykkeet on muodostettu laitosten riskeistä yleisesti tiedossa olevien arvioiden perusteella, eikä niitä voi suoraan käyttää suojaetäisyyksinä tuotantolaitosten ja herkkien toimintojen välillä. Kun onnettomuusvaarallisten kohteiden ympäristöä konsultointivyöhykkeellä kaavoitetaan tai merkittävästi rakennetaan, on Tukesilta ja pelastusviranomaiselta pyydettävä lausunto mahdollisuuksista kaavoittaa tai rakentaa kemikaaleja käsittelevän laitoksen lähistölle. Em. lausunto on pyydettävä Okmetic Oy:n nykyisenkin toiminnan takia, joten nyt laadittava kaavamuutos ei sen osalta muuta tilannetta. Yleiskaavan 2020 luonnoksen em. KM- ja A/TP -alueet sijaitsevat nykyisen Okmetic Oy:n teollisuuslaitoksen konsultointivyöhykkeellä, mikä on huomioitava niiden maankäyttöä muutettaessa ja kehitettäessä.

Kaasuaseman sijainti ratkaistaan rakennusluvassa. Asemakaavamuutoksen kaavamääräykset edellyttävät, että korttelialue tulee rajata kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin

kaupunkimaisin rakentein ja istutuksin. Korttelialueen reunoille on osoitettu alueen osat, joille on istutettava puita ja pensaita.

Kaksi asukasta Keinumäenkujalta: Uusi tehdasrakennus sekä kaasuasema tulisivat suoraan heidän asuntonsa eteen. He eivät halua kaasuasemaa näköpiiriinsä eikä näkymään häiritsevästi heidän tontilleen. Nykyinen kaasuasema höyryää Okmeticin tontin ulkopuolelle, joten uuden kaasuaseman höyryt kulkeutuisivat heidän tontilleen ja mahdollisesti vaurioittaisivat myös heidän autojaan. He vaativat siistiä korkeaa pengerrystä ja tontin rajalle tiheää puustoa tiheästi (esim. tuija-aita), jotta maisema saataisiin miellyttäväksi. Rekkaliikenne on kasvanut ja kasvaa varmasti uuden rakennuksen myötä, eikä heidän lapsilleen ole turvallista kävelyväylää alueella.

(→ Kaasuaseman säiliöiden nestemäinen kaasu muutetaan aseman höyrystimissä kaasumaiseen olomuotoon. Höyrystymislämpö otetaan ympäröivästä ilmasta, jolloin ilma jäähtyy ja ilman kosteussisältö tiivistyy vedeksi ja näkyy sumuna tai "vesihöyrynä". Ilmiö on sama kuin luonnossa esiintyvä sumu ja usva. Höyrystimien ulkopintaan muodostuvaa jäätä harjataan pois tai pestään kuumalla vesihöyryllä höyrystimen höyrystymiskapasiteetin parantamiseksi. Uudet kaavamääräykset edellyttävät, että korttelialue tulee rajata kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin kaupunkimaisin rakentein ja istutuksin. Korttelialueen reunoille on osoitettu alueen osat, joille on istutettava puita ja pensaita. Asemakaavamuutos ei muuta alueen katuverkolle asemakaavoitettuja n. 14 m levyisiä aluevarauksia, joiden puitteissa on tarvittaessa mahdollista kehittää katuverkkoa ja kevyen liikenteen yhteyksiä. Kadusta erotetun jalkakäytävän vähimmäisleveys on pääsääntöisesti n. 3,5 m ja kaksikaistaisen kadun ajoratojen leveys on yhteensä noin 7 m. Asemakaavamuutos ei merkittävästi lisää liikennettä Köyhämäentien osuudella, jonka reunaan ei ole rakennettu kevyen liikenteen väylää. Lisääntyvästä liikenteestä valtaosa kohdistuu Piitie 2:n pohjoisosia reunustaville Piitielle sekä Mäkituvantien ja Köyhämäentien osuuksille.)

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski-ja pienjännitemaakaapeleita. Niiden mahdollisten siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vantaan kaupunginmuseo: Kaavamuutosalueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä tiedossa olevia muinaismuistolailla suojeltuja kohteita. Alueella ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavamuutoksen jatkovaiheissa. Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsee vanha tielinjaus, joka on johtanut Helsingin pitäjän kirkonkylältä Hämeenlinnan suuntaan. Kirkkotie–Köyhämäentien osuus on v. 1777 kartalla ja Kuninkaankartastossa tie on piirretty Tuusulan kirkolle saakka. Tieosuuden kulttuurihistorialliset arvot on inventoitu ja todettu vaatimattomiksi.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL): Parhaillaan lausunnoilla olevassa MAL 2019 -suunnitelmassa pyritään pysäköintipolitiikan kautta vaikuttamaan työpaikkapysäköinnin määrään, erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Pysäköintipolitiikalla voidaan vaikuttaa ilmastopäästöihin. Piitie 2:sta on alle 500 metriä Tuusulanväylän tulevan 570 runkolinjan pysäkille V6845 ja Ohtolantien pysäkeille on vain 200 metriä. Vantaan ratikan on alustavasti suunniteltu korvaavan linjan 570 vuonna 2030. HSL ei siten pidä tarpeellisena OAS:ssa esitettyä 180 uuden autopaikan lisäystä erinomaisen joukkoliikennetarjonnan vyöhykkeellä. Esitettyjä runsaita polkupyöräpaikkoja HSL pitää hyvänä asiana.

(→ Okmeticin tuotanto tapahtuu vuorotyönä. Osa vuoroista osuu sellaiseen vuorokaudenaikaan, jolloin joukkoliikenteen tarjonta ei ole työvuorojen kannalta optimaalista. Asemakaavamuutoksen ratkaisujen keskeisinä lähtökohtina ovat Okmetic Oy:n tuotantolaitoksen toimintojen ja prosessien tarpeet.)

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY): Asemakaava-aluetta palvelevat yleisen vesihuollon verkostoyhteydet ovat valmiiksi rakennettu eikä kaava edellytä uuden vesihuollon lisärakentamista. Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymän (KUVESin) hoidossa oleva

siirtoviemäritunneli halkaisee kiinteistön itäosan pohjois- eteläsuunnassa asemakaavaan merkityllä ohjeellisella maanalaisen tilan (ma) alueella. Mahdollinen louhinta ja rakentaminen tunnelin läheisyydessä tulee suunnitella yhteistyössä KUVES:in ja HSY:n kanssa ja toteuttaa siten, etteivät toimenpiteet aiheuta haittaa tai vahinkoa tunnelille, mikä tulee ottaa huomioon kaavamääräyksissä. Lisäksi kaavaan tunnelia varten merkittävän alueen sijainti tulee tarkistaa vastaamaan tunnelin sijaintia. Asemakaavamuutosalueen eteläreunassa on maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jolla sijaitsee HSY:n jakeluvesijohto sekä huleveden keräilyviemäri. Johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita. Mikäli jatkosuunnittelussa todetaan, että asemakaavamuutos edellyttää yleisen vesihuollon siirtoa, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat hyväksytetään HSY:llä.

(→ Kaavamuutosalueelle toteutuneet maanalaiset johdot on huomioitu kaavamerkinnöillä ja kaavamääräyksillä.)

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksesta ei ole ollut tarpeen järjestää viranomaiskokousta.

Kaavamuutos on laadittu Vantaan kaupungin eri organisaatioiden asiantuntijoiden kanssa yhteistyönä, ml. ympäristokeskus sekä K-U Pelastuslaitos.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen sekä muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville ja kaupunkisuunnittelu pyytää siitä lausunnot mm. tarvittavilta viranomaisilta.

On mahdollista, että nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan ja –määräyksiin tehdään lausuntojen, mahdollisten muistutusten tms. johdosta tarkistuksia. Mikäli tarkistukset eivät ole merkittäviä, asemakaavamuutosehdotusta ei aseteta uudelleen nähtäville.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 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 vetovoimaisia työpaikka-alueita. Ratkaisuissa 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 yritys- 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 kaupunkistrategiassaan, 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:

- Jatketaan 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 kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita.

MAL-tavoitteet:

Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävää liikkumista edistäen.

Hulevesien hallinnassa on noudatettava Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa (Kh 11.5.2009).

3.3.2 Muut tavoitteet

Okmetic Oy:n tavoitteena on heidän nykyisten toimintaolosuhteidensa ja tulevaisuuden kehittämisedellytystensä turvaaminen Piitie 2:n kiinteistöllä.

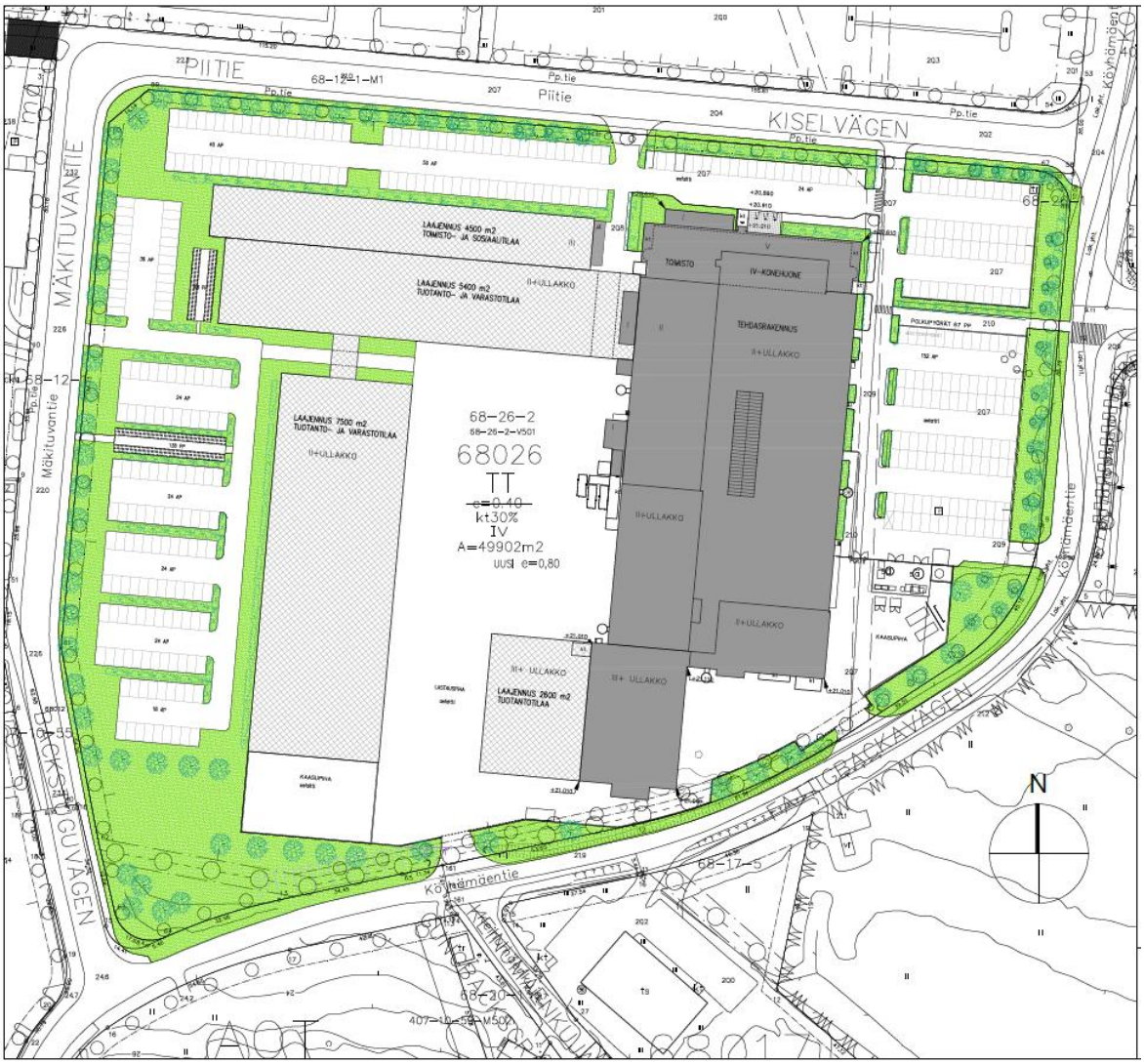
Muiden osallisten tavoitteet ovat kohdassa *3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus*.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavamuutoksessa on tutkittu ratkaisu, joka mahdollistaa Okmetic Oy:n teollisuuslaitoksen laajentamisen Piitie 2:n nykyisen rakennuksen länsipuolelle. Nykyistä rakennusta ei pureta.

Kaavamuutoksella ei ratkaista Okmetic Oy:n teollisuuslaitosten toiminnan edellyttämiä ympäristölupia yms.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet



Edellisen sivun kuva: Luonnos tontin maankäytöstä kaavamuutoksen tilanteessa (HMT Arkkitehdit Oy). Nykyinen teollisuusrakennus on osoitettu tummanharmaalla. Asemakaavamuutos 002355 mahdollistaa myös muunlaisen ratkaisun toteuttamisen tontille.

Asemakaavamuutoksen lähtökohtana on Piitie 2:n itäosaan rakennetun teollisuusrakennuksen sekä siihen liittyvien nykyisten pysäköintialueiden ja kaasuaseman säilyminen nykyisillä paikoillaan. Rakennukset sijoittuvat tontilla siten, että ne mahdollistavat Okmetic Oy:n toimintojen ja tuotantoprosessien jatkumisen ja kehittämisen kiinteistöllä. Rakennusten enimmäiskorkeus perustuu korttelin nykyisen jo toteutuneen teollisuusrakennuksen korkeuteen.

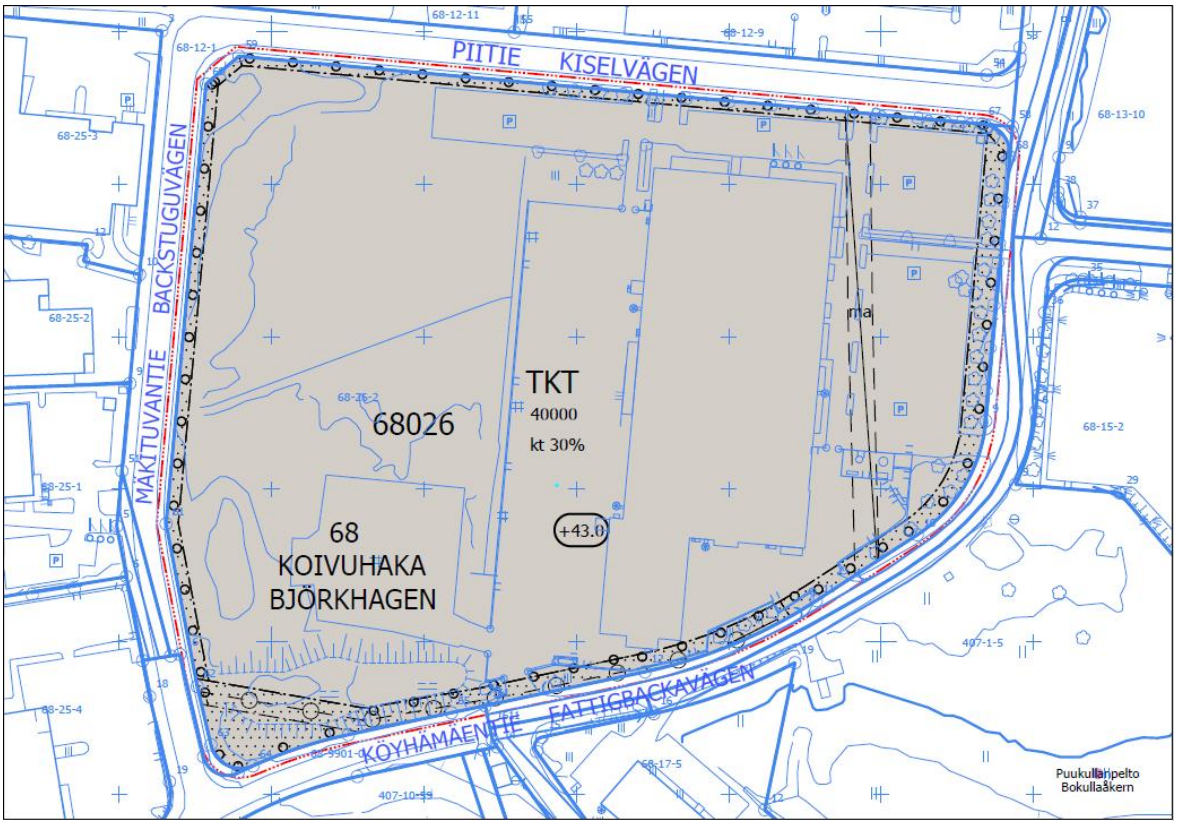
Uutta teollisuusrakennusta ja laajennuksia varten tarvittava noin 20 000 k-m^2 lisärakennusoikeus toteutetaan nykyisen teollisuusrakennuksen länsipuolelle. Huoltoliikenne ja huoltopihat sijoittuvat korttelin keskelle muodostuvalle sisäpihalle, jota rakennukset ympäröivät. Henkilökunnan ja vierailijoiden pysäköintialueet ovat korttelin ulkoreunoilla erillään huollolle ja logistiikalle tarkoitetuista alueista.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Korttelin 68026 teollisuusrakennusten korttelialue (TT) muutetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT) ja nykyinen rakennusoikeuden määrä kaksinkertaistuu. Tontin länsiosaan sijoittuva uusi teollisuusrakennus on nykyisen teollisuusrakennuksen korkuinen.

Tontille ajetaan sitä ympäröiviltä kaduilta (Piitie, Mäkituvantie, Köyhämäentie).



4.1.1 Mitoitus

Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla e=0,40 on 19 962 k-m^2.

Kaavamuutosalueen muuttuu teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT), jonka pinta-ala on n. 4,99 ha. Kaavamuutoksen kokonaisrakennusoikeuden määrä on 40 000 k-m^2 ja sen perusteella korttelitehokkuus on e=0,80. Kaavamuutoksen myötä kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa 20 038 k-m^2.

Auto- sekä polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- toimistot 1 ap / 50 k-m² ja 1 pp / 80 k-m^2
- tuotantotilat 1 ap / 100 k-m² ja 1 pp / 160 k-m^2
- varastot ja muut 1 ap / 150 k-m² ja 1 pp / 240 k-m^2

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutoksessa on huomioitu ympäristön laatua koskevat tavoitteet. Kaavamuutoksen kokonaisratkaisulla, asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä sekä niiden huomioimisella rakennuslupia myönnettäessä edistetään rakentamisen ja lähiympäristön hyvän laatutason toteutumista.

4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaavamuutosalue on teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TKT).

4.3.1 Korttelialueet

TKT, teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue

Kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna 20 038 k-m^2, jotta kiinteistölle voidaan rakentaa Okmetic Oy:n tarvitsema uusi teollisuusrakennus sekä toimisto- ja varastotiloja. Toiminnot sopivat alueen yhdyskuntarakenteeseen ja lisäävät alueen monipuolisuutta. Kumoutuvassa asemakaavassa osoitettu toimistotilojen enimmäismäärä 30 % kokonaisrakennusoikeudesta (kt30%) säilyy ennallaan. Rakennusten sallittu enimmäiskorkeus +43.0 vastaa kortteliin jo toteutunutta tilannetta.

Korttelialue on keskeistä Koivuhaan yritysaluetta ja näkyy rakennuksineen Tikkurilantielle, joka on tärkeä pääkatu ja joukkoliikenteen runkoyhteys. Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen sekä rajata kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin kaupunkimaisin rakentein ja istutuksin. Pihoilla ei sallita avovarastointia. Rakennusten ja uusien pihojen rakentamisessa on myös huolehdittava kaupunkikuvan kannalta keskeiseltä Piitieltä kiinteistölle avautuvista näkymistä. Kumoutuvassa asemakaavassa korttelialueen ympärille katujen reunoille osoitetut istutettavat puurivit ja istutettavat alueet tarvitaan jäsentämään kaupunkikuvaa ja ne säilyvät kaavamuutoksessa ennallaan.

Rakennuksille on määrätty tarvittava ääneneristävyys lento- ja liikennemelua vastaan. Kestäviä liikkumismuotoja edistetään mm. edellyttämällä, että rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille ja asettamalla kaavamääräyksissä vähimmäismäärät polkupyöräpaikoille.

Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmaa sekä hulevesiohjelmaa edistetään viherkerrointa sekä hulevesien hallintaa koskevilla kaavamääräyksillä. Ilmastonmuutosta hillitään myös sallimalla tontilla maalämmön hyödyntäminen sekä edellyttämällä aurinkopaneelien ja muiden energiaa säästävien ja tuottavien ratkaisujen suosimista.

Korttelialueella sijaitseville HSY:n maanalaisille vesi- ja viemäriputkille on muodostettu rasitealueet maanalaisia johtoja varten varatuilla alueen osilla korttelialueen eteläosaan. Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymän (KUVESin) hoidossa olevalle maanalaiselle siirtoviemäritunnelille on muodostettu toteutuneen siirtoviemärin mukaiseen paikkaan rasitealue maanalaisena tilana. Rakennettaessa ajoyhteyksiä, pysäköintialueita tms. rasitealueille, on putket suojattava painumiselta sellaisella ratkaisulla, joka mahdollistaa putkien helpon kunnossapidon. Em. rasitealueille ei myöskään saa istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.

Korttelialueelle voidaan järjestää tonttiliittymät sitä ympäröiviltä kaduilta.

4.3.2 Muut alueet

Kaavamuutosalueeseen ei sisälly TKT-korttelialueen lisäksi muita alueita.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutosta laadittaessa on tarkasteltu hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista. Kaavamuutosta varten on laadittu erilliset selvitykset laajennuksen vaikutuksista onnettomuusriskeihin sekä hulevesien hallinnasta.

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. Laaditut selvitykset sekä viranomaisten lausunnot ja muiden osallisten kannanotot ovat osa vaikutusten arviointia.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle tai rakennettavaksi asemakaavoitetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Alue on saavutettavissa joukkoliikenteellä hyvin. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Mikäli korttelin asemakaavaa ei muutettaisi, sen nykyinen käyttötarkoitus teollisuusrakennusten korttelialueena ja kokonaisrakennusoikeus säilyisivät ennallaan. Tällöin Okmetic Oy ei voisi kehittää toimintojaan eikä toteuttaa tarpeellisia tilojensa uudelleenjärjestelyjä ja laajennuksia. Se voisi johtaa Vantaan toimintojen alasajoon ja siirtämiseen muualle, mahdollisesti pois Vantaalta ja Suomesta.

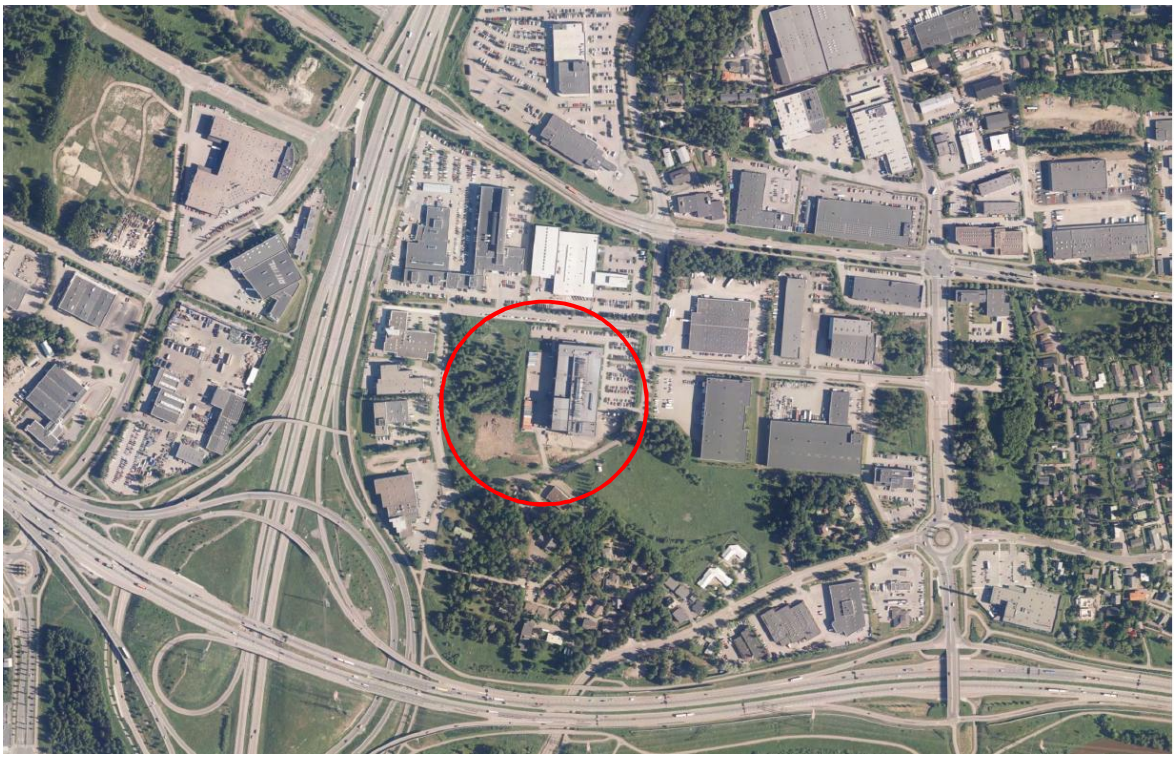
4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos ei sisällä asuntorakentamista, joten sillä ei ole suoraa vaikutusta alueen väestön rakenteeseen ja kehitykseen. Okmetic Oy:n toimitilojen laajennuksen lisäys työpaikkojen määrään voi välillisesti vähäisessä määrin vaikuttaa alueen tai Vantaan väestön rakenteeseen ja kehitykseen positiivisesti.

Yhdyskuntarakenne

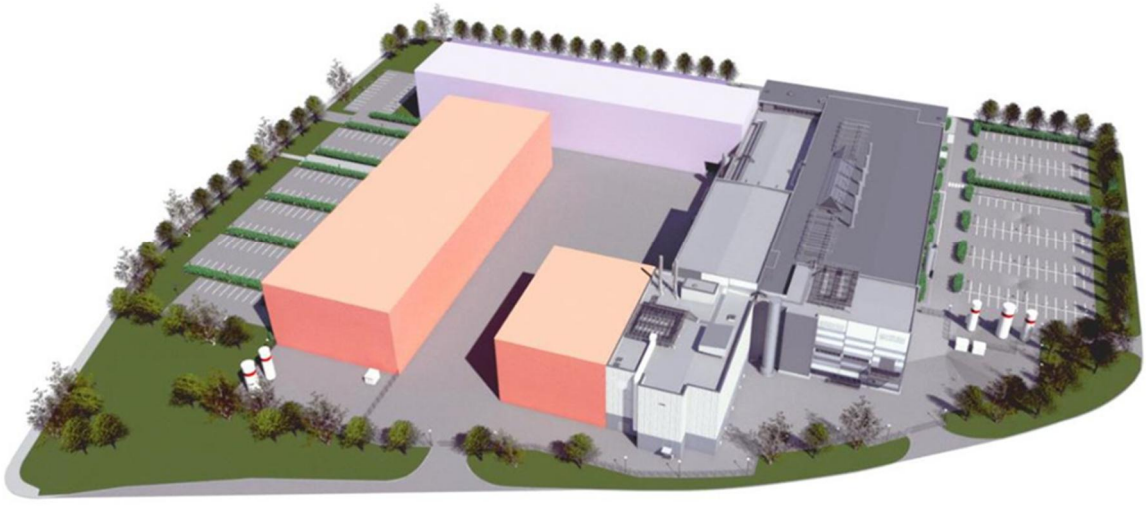
Okmetic Oy:n laajentuva kiinteistö sijoittuu Koivuhaan yritysalueelle ja tukeutuu Tikkurilantiehen ja Kehä III:en. Toimitilojen laajennus monipuolistaa ja täydentää alueen yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen sijoittuu Tikkurilantien ja joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.



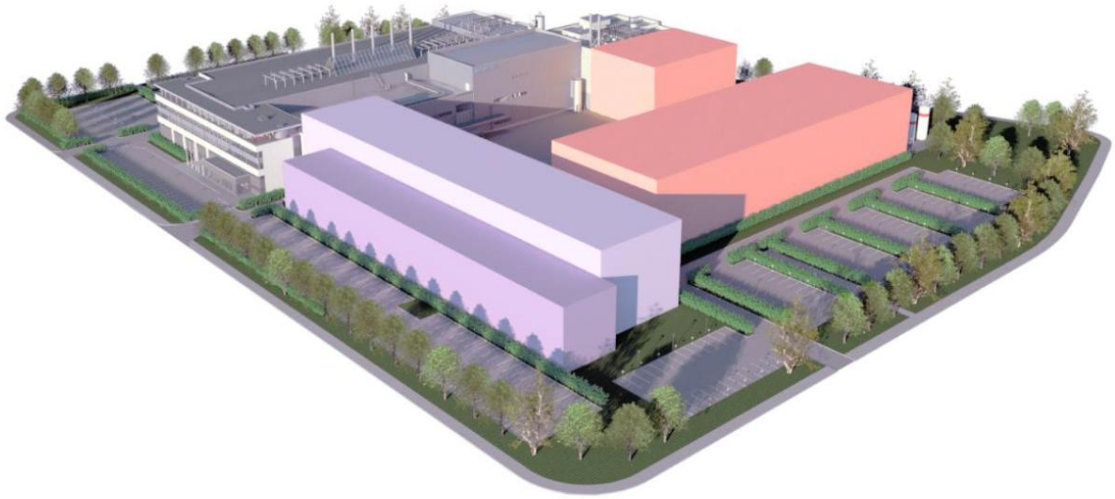
Piitie 2 on osoitettu punaisella rinkulalla.

Kaupunkikuva

Asemakaavamuutoksen mahdollistamien rakennusten mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen. Okmetic:n uusien rakennusten materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu ratkaistaan rakennuslupavaiheessa, jonka lähtökohtana on asemakaava kaavamääräyksineen. Nykyinen kumoutuva asemakaava ei sisällä kaupunkikuvaa koskevia kaavamääräyksiä. Nyt laadittavan asemakaavamuutoksen ja sen sisältämien kaavamääräysten myötä kaupunkikuvan hallinnan tilanne paranee kumoutuvaan asemakaavan verrattuna. Uusilla kaavamääräyksillä rakennusten julkisivuilta edellytetään korkealuokkaisia materiaaleja, rajoitetaan ulkovarastointialueiden näkymistä ympäristöön sekä edellytetään istutusvyöhykkeitä tonteille. Okmetic Oy:n korttelin rakentaminen valmiiksi ja uudet istutukset parantavat keskeneräisen alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna.



Alustava havainnekuva etelästä (HMT Arkkitehdit Oy).



Alustava havainnekuva luoteesta (HMT Arkkitehdit Oy).

Asuminen

Okmetic Oy:n toiminnan laajentumisen ja tuotanto- ja varastotilojen kaksinkertaistamisen seurauksena laitoksen riskit ympäristölle ja ympäröivälle asutukselle eivät kasva nykytilanteeseen ja kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna merkittävästi. Uuden tuotanto- ja varastotilan parempien riskienhallintakeinojen takia kemikaalien purkuonnettomuuden tai kemikaalisäiliön vuodon riski ei nouse. Kuljetusmäärien kasvaessa kuljetusonnettomuuden todennäköisyys nousee, mutta kuljetusyksiköiden pienen koon takia riski ei ole merkittävä tulevaisuudessakaan.

Tulipalon mahdollisuus nousee palokuorman kasvaessa, mutta myös Okmetic Oy:n palontorjuntakeinoja suunnitellaan tehostettavan. Vaikka kemikaalien varasto- ja käyttömäärät kasvavat laitosalueella, kuljetusyksiköiden tai varastosäiliöiden koko ei kasva. Näin ollen kuljetusyksikön tai säiliön rikkoutuessa kemikaalia ei pääse ympäristöön enemmän kuin nykyään. Parempien riskinhallintatoimenpiteiden takia riskin ei nykytilanteeseen verrattuna arvioida kasvavan. Vallitseva tuulensuunta alueella on selvityksen mukaan lounaasta, joten savukaasut yms. kulkeutuvat todennäköisimmin koilliseen ja siten poispäin Okmetic Oy:n eteläpuolella sijaitsevasta asutuksesta.

Asemakaavamuutos ei sisällä uutta asuinrakentamista.

Palvelut ja työpaikat

Okmetic:n nykyisessä tuotantolaitoksessa työskentelee tällä hetkellä n. 500 työntekijää. Kiinteistöllä on toimisto-, tutkimus-, tuotanto- ja varastotiloja. Asemakaavamuutoksen myötä kiinteistön rakennusoikeuden määrä kaksinkertaistuu ja Okmetic:n työntekijämäärän arvioidaan laajennusten jälkeen olevan noin 950 henkilöä. Okmetic työpaikkoineen on Tikkurilantien hyvien joukkoliikenneyhteyksien tuntumassa, mikä on VAT:n mukaista

Taloudelliset vaikutukset

Kaupunki ei peri omistamansa Piitie 2:n kiinteistön rakennusoikeuden lisäyksestä itseltään maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaista korvausta maanomistajan on velvollisuudesta osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Kiinteistön maapohjan omistavalla Vantaan kaupungilla on lisärakennusoikeuden myötä mahdollisuus nostaa tontista perittävää maanvuokraa, jolla voidaan osaltaan kattaa yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvia kustannuksia. Piitie 2:n rakennusoikeuden lisäys nostaa myös siitä maksettavia kiinteistöveroja, joista tontin maanomistaja vastaa itse. Piitie 2:n tontin omistava Vantaan

kaupunki kattaa lisääntyviä kustannuksia mm. tontinvuokralla. Nykyisen vuokrasopimuksen mukaan Okmetic Oy:llä on myös mahdollisuus lunastaa tontti itselleen. Mikäli Okmetic Oy päätyisi ostamaan Piitie 2:n tontin Vantaan kaupungilta vuokraamiseen sijaan, kaavamuutoksesta aiheutuvia kustannuksia katetaan tontista maksettavalla hinnalla.

Kaavamuutoksen mahdollistaman kokonaisrakennusoikeuden mukaisten toimitilojen, rakennusten, pihojen, tontin liikennejärjestelyjen yms. rakentamisesta aiheutuu niiden rakennuttajalle (Okmetic Oy) kustannuksia, jotka yritys kuitenkin on katsonut toimintansa kannalta välttämättömiksi ja on siten valmis maksamaan ne. Kaavamuutos ei edellytä muutoksia nykyiseen katuverkkoon eikä tontin ulkopuoleisiin kunnallistekniikan verkostoihin.

Hankkeen katsotaan pitkällä aikavälillä olevan kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaavamuutos ei sisällä uutta asuntorakentamista. Kaavamuutoksen sisältämä rakentaminen ja toimitilojen laajentaminen muuttaa kaavamuutosalueen eteläpuoleisten asuinkiinteistöjen asukkaiden suhdetta heidän lähiympäristöönsä. Kaavamuutos ei kuitenkaan poista alueen sosiaalisen ympäristön keskeisiä osatekijöitä. Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön ovat vähäisiä.

Virkistys

Rakennettujen työpaikkakortteleiden ympäröimä asemakaavamuutosalue on kumoutuvassa asemakaavassa teollisuusrakennusten korttelialuetta, joka ei ole virkistysaluetta tai osa virkistysalueja ulkoilureittiverkostoa. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia virkistysalueisiin eikä se vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee kävelyetäisyydellä Tikkurilantiestä, joka on kevyen liikenteen väylineen joukkoliikenteen hyvän palvelutason väylä. Tikkurilantietä kehitetään joukkoliikenteen runkoyhteydeksi yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutoksen lisärakennusoikeus mahdollistaa noin 450 uuden työntekijän sijoittumisen Piitie 2:en, jolloin kaavamuutoksen mahdollistamassa lopputilanteessa kiinteistöllä olisi yhteensä noin 950 työntekijää. Heistä osalla on mahdollisuus käyttää joukkoliikennettä ja siten lisätä alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä. Se parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta ja osaltaan vähentää henkilöautoilua.

Okmetic:n kiinteistön koillisosassa on nykyisin noin 225 henkilöautopaikkaa. Asemakaavamuutoksen myötä kiinteistölle on suunniteltu noin 180 uutta henkilöautopaikkaa, jotka sijoittuvat kiinteistön pohjois- ja länsiosiin. Niille ajettaisiin Piitien ja Mäkituvantien kautta. Nykyisten 67 polkupyöräpaikan lisäksi tarvitaan 224 uutta polkupyöräpaikkaa ja myös ne sijoittuisivat Piitien ja Mäkituvantien puoleisille alueille tontilla. Säältä suojattujen polkupyöräpaikkojen osuus on 145 paikkaa.

Okmetic:n nykyiset huolto- ja muun liiketeen liikennemäärät viikossa ovat: Piitien puolelta 25 pakettiautoa, 40 kuorma-autoa sekä 5 puoli- ja täysperävaunurekkaa. Köyhämäentien puolelta 30 pakettiautoa, 40 kuorma-autoa sekä 2 puoli- ja täysperävaunurekkaa. Asemakaavamuutoksessa tehtaan pinta-ala kaksinkertaistuu, joten oletuksena on, että tehtaan liikennemäärät myös suurin piirtein kaksinkertaistuvat.

Kaavamuutoksen myötä kasvava työntekijöiden määrä ja tuotantolaitoksen toimintaan liittyvä huoltoliikenne lisäävät ajoneuvoliikennettä Köyhämäentiellä, Piitiellä, Juurakkotiellä, Tikkurilantiellä ja Niittytiellä. Työvuorojen työntekijöiden ajoneuvoliikenne keskittyy työvuorojen vaihtumishetkiin. Yhteydet Tikkurilantien kautta Tuusulanväylälle sekä Niittytien kautta Kehä III:lle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää kaavamuutoksen mahdollistaman lisäliikenteen.

Vesihuolto

Uudet rakennukset voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia. Tontin puolella sijaitsevalle vesihuollolle on kaavaan varattu riittävä rasitealue.

Vaikutukset hulevesiin on esitetty kohdassa 4.4.2.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan toimistotilojen ja muiden vastaavien ns. hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 28 dBA. Tieliikenteen melu ja pienhiukkaset eivät edellytä erityistoimenpiteitä.

Okmetic Oy:n tuotannon ja toiminnan laajentaminen sekä aloittaminen edellyttävät asemakaavan muutoksen lisäksi myös uutta ympäristölupaa ja lupaa Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes), joissa määritellään tarvittavat ehdot toiminnalle ja rajoitukset mm. olennaisten päästöjen ja jätteiden osalta.

Kaavamuutokseen liittyy Ecobio Oy:n laatima (23.10.2018) selvitys laajennuksen vaikutuksista onnettomuusriskeihin. Toimintojen ja tuotantotilojen kaksinkertaistus tarkoittaa kemikaalien käytön kaksinkertaistumista. Laitoksella ei oteta käyttöön sellaisia uusia kemikaaleja, joita ei kiinteistöllä olisi jo nykyisessä toiminnassa käytössä. Toiminnan laajentumisen ja tuotanto- ja varastotilojen kaksinkertaistamisen seurauksena laitoksen riskit ympäristölle ja ympäröivälle asutukselle eivät kasva merkittävästi. Vaikka kemikaalien varasto- ja käyttömäärät kasvavat laitosalueella, kuljetusyksiköiden tai varastosäiliöiden koko ei kasva. Näin ollen kuljetusyksikön tai säiliön rikkoutuessa kemikaalia ei pääse ympäristöön enemmän kuin nykyään. Parempien riskinhallintatoimenpiteiden takia riskin ei arvioida kasvavan. Uuden tuotanto- ja varastotilan parempien riskienhallintakeinojen takia kemikaalien purkuonnettomuuden tai kemikaalisäiliön vuodon riski ei nouse lainkaan. Kuljetusmäärien kasvaessa kuljetusonnettomuuden todennäköisyys nousee, mutta kuljetusyksiköiden pienen koon takia riski ei ole merkittävä tulevaisuudessakaan. Tulipalon mahdollisuus nousee palokuorman kasvaessa, mutta myös palontorjuntakeinoja suunnitellaan tehostettavan.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu työpaikkakortteleiden ja katujen ympäröimän alueen keskelle entiselle pellolle, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kumoutuva asemakaava ei sisällä hulevesien hallintaa koskevia kaavamääräyksiä. Nyt laadittavan asemakaavamuutoksen sekä sen sisältämien kaavamääräysten myötä Okmetic:n kiinteistön hulevesien hallinnan tilanne paranee kumoutuvaan asemakaavan verrattuna.

Kaavamuutosalue on nykyisin osin rakennettua pintaa ja osin kasvipäällysteistä pintaa. Alueen tiivistymisen johdosta rakennetun pinnan osuus tulee merkittävästi kasvamaan nykyisestä, jonka seurauksena hulevesien muodostuminen lisääntyy. Geotek Oy on laatinut kaavamuutosta varten hulevesien alustavan hallintasuunnitelman (erillinen liite). Tontin maapohjan huonon vedenläpäisevyyden takia tontille ei ole suunniteltu hulevesien imeytysrakenteita. Huleveden määrä on arvioitu mitoitussateella (150 l/s/ha, 10 min) ja tulvasateella (167 l/s/ha, 30 min). Mitoitussateella alueelle kertyy viivytettävää hulevettä yhteensä 141 m^3.

Kattovesien ja piha-alueiden hulevesien viivytystä varten tontille on suunniteltu hulevesialtaita, painanteita, ojia sekä umpisäiliöitä, joiden tilavuus on yhteensä vähintään 141 m^3. Rankkasateella hulevesialtaiden ja ojien pinta saa nousta viereisen maanpinnan tasoon ja vettä johdetaan

normaalin purkuyhteyden (suunniteltu Mäkituvantien puolelle) lisäksi ylivuotoputken kautta yleiseen hulevesiverkostoon. Pihavesien viivytystä varten pysäköintialueiden vedet ohjataan vettä imeville nurmikiville ja reunustaville kasvillisuusalueille ja näiden vastaanottokyvyn ylittyessä pihavedet johdetaan hulevesialtaisiin ja ojiin pinnankallistuksin sekä sadevesikaivojen välityksellä.

Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia minimoidaan edellyttämällä kaavamääräyksillä, että rakennuslupaa varten on laadittava tonttia koskeva hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Vantaan kaupungin hulevesiohjelma edellyttää hulevesien hallinnan ja viivytyksen rakenteiden mitoittamista siten, että järjestelmän viivytystilavuus vastaa rakennetun tontin hulevesikertymää ja tontilta poistuva virtaama vastaa rakentamatonta eli luonnontilaisen alueen tilannetta. Tontilta pois lähtevät hulevesimäärät eivät kasva nykytilanteeseen verrattuna. Tontilta poistuvan hulevesien virtaamahuipun suuruus ei myöskään kasva tontin lisärakentamisen myötä. Geotek Oy:n hulevesisuunnitelman mukaan hulevettä viivytetään tontilla siten, että virtaama tontilta yleiseen hulevesiverkostoon on normaalissa tilanteessa alle 37 l/s, mikä vastaa luonnontilaista virtaamaa mitoitussateella.

Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkennettu hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Keskeiset vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta aiheutuvat rakentamisesta, rakennusten käytöstä ja ylläpidosta sekä kiinteistöihin liittyvästä liikenteestä. 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 teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten tontin toteuttamiselta teollisuusalueille tarkoitettua viherkerrointa 0,5. Okmetic:n korttelin/tontin vihertehokkuudelta vaadittu tavoitetaso 0,5 on asemakaavamuutoksen pohjana olevan viitesuunnitelman mukaisten istutus- ja hulevesialueiden sekä hulevesiratkaisujen perusteella saavutettavissa.

Kaavamääräyksissä mahdollistetaan myös maalämmön käyttö sekä edellytetään, että aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lento- ja tieliikenteen melu sekä Okmetic Oy:n toiminnan häiriötekijöiden huomioiminen on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on otettu huomioon VAT:n mukaisesti.

4.6 NIMISTÖ

Kaavamuutos ei muuta alueen nykyistä nimistöä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liittyy toteuttamissopimusta.

Okmetic Oy:n tavoitteena on aloittaa laajennusten rakentaminen vaiheittain välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

Asemakaavan muutos mahdollistaa rakennusluvan myöntämisen uuden teollisuusrakennuksen rakentamiseksi Okmetic Oy:n nykyisen rakennuskokonaisuuden länsipuolelle. Okmetic Oy:n kaavailema toiminta vaatii tämän asemakaavamuutoksen ja sen myötä mahdollistuvan rakennusluvan lisäksi kuitenkin myös mm. ympäristöluvan ympäristölupaviranomaiselta, jossa ratkaistaan uudessa rakennuksessa harjoitettavan toiminnan tarkat reunaehdot. Uutta rakennusta/laajennusta ei voida hyväksyä otettavaksi käyttöön ennen kuin ympäristölupaviranomainen on ratkaissut ympäristöluvan ja haettu ympäristölupa on lainvoimainen (MRL 153 § kohta 6). Jos kemikaalien varastointi ja käsittely on laajamittaista, toiminta edellyttää myös Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) myöntämää lupaa.

Kun laitoksessa käsitellään ja varastoidaan vaarallisia kemikaaleja, laitoksen pitää ylläpitää ja kehittää turvallisuustoimintaa päämäärätietoisesti. Toiminnassa on huomioitava terveydelle, ympäristölle ja omaisuudelle aiheutuvat vaarat. Laitoksen toimintakunto ja turvallisuustaso on voitava osoittaa luotettavasti. Turvallisuudesta huolehtiminen edellyttää systemaattisia johtamistoimenpiteitä, käytön aikaista seurantaa ja turvallisuutta ylläpitävien ja kehittävien toimenpiteiden arviointia.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Okmetic Oy:	Tapio Hyvärinen	
	Jouni Laitinen	
Geotek Oy:	Aino Sihvola	
HMT Arkkitehdit Oy:	Winni Ekelund	
	Barbro Holmberg	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Ritva Kotilainen	alue-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Kimmo Kangas	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kiinteistöt ja asuminen:	Teemu Jääskeläinen	maankäyttöinsinööri
	Jukka Köykkä	kaavasuunnittelija
	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
Kuntatekniikan keskus :	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Paula Luomala	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta:	Jari Saajo	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Mari Vesa	ympäristötarkastaja
Keski-Uudenmaan pelastuslaitos:	Kalevi Laakkonen	paloinsinööri
	Marko Suominen	paloinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu / Asemakaavoitus

Vantaalla, 10. päivänä kesäkuuta 2019.

Jukka Köykkä
kaavasuunnittelija

Ritva Kotilainen
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	23.05.2019
Kaavan nimi	002355 Koivuhaka 68 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	16.11.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002355
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,9906	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	4,9906

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

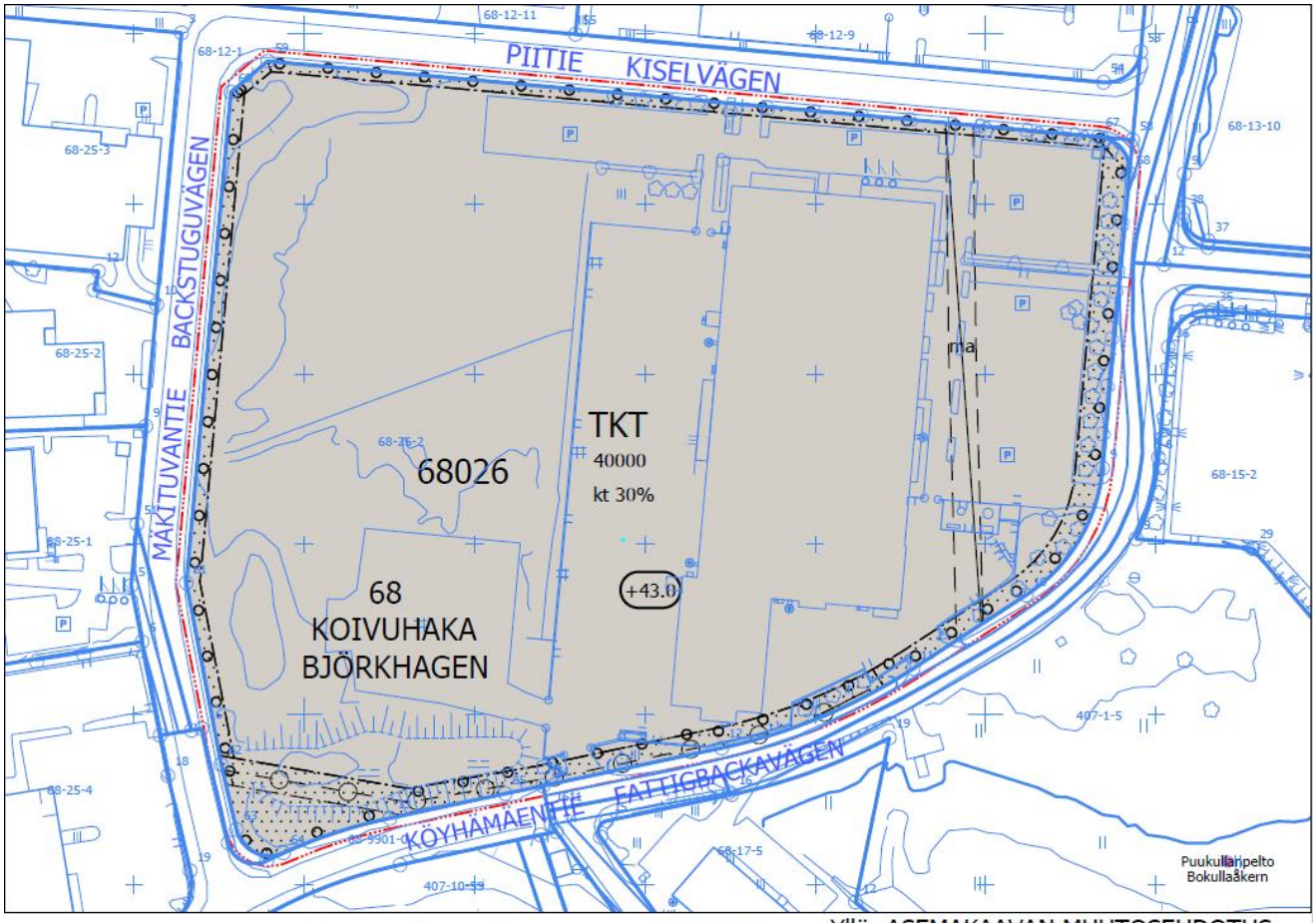
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**4,9906**	**100,0**	**40000**	**0,80**	**0,0000**	**20038**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	4,9906	100,0	40000	0,80	0,0000	20038
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				

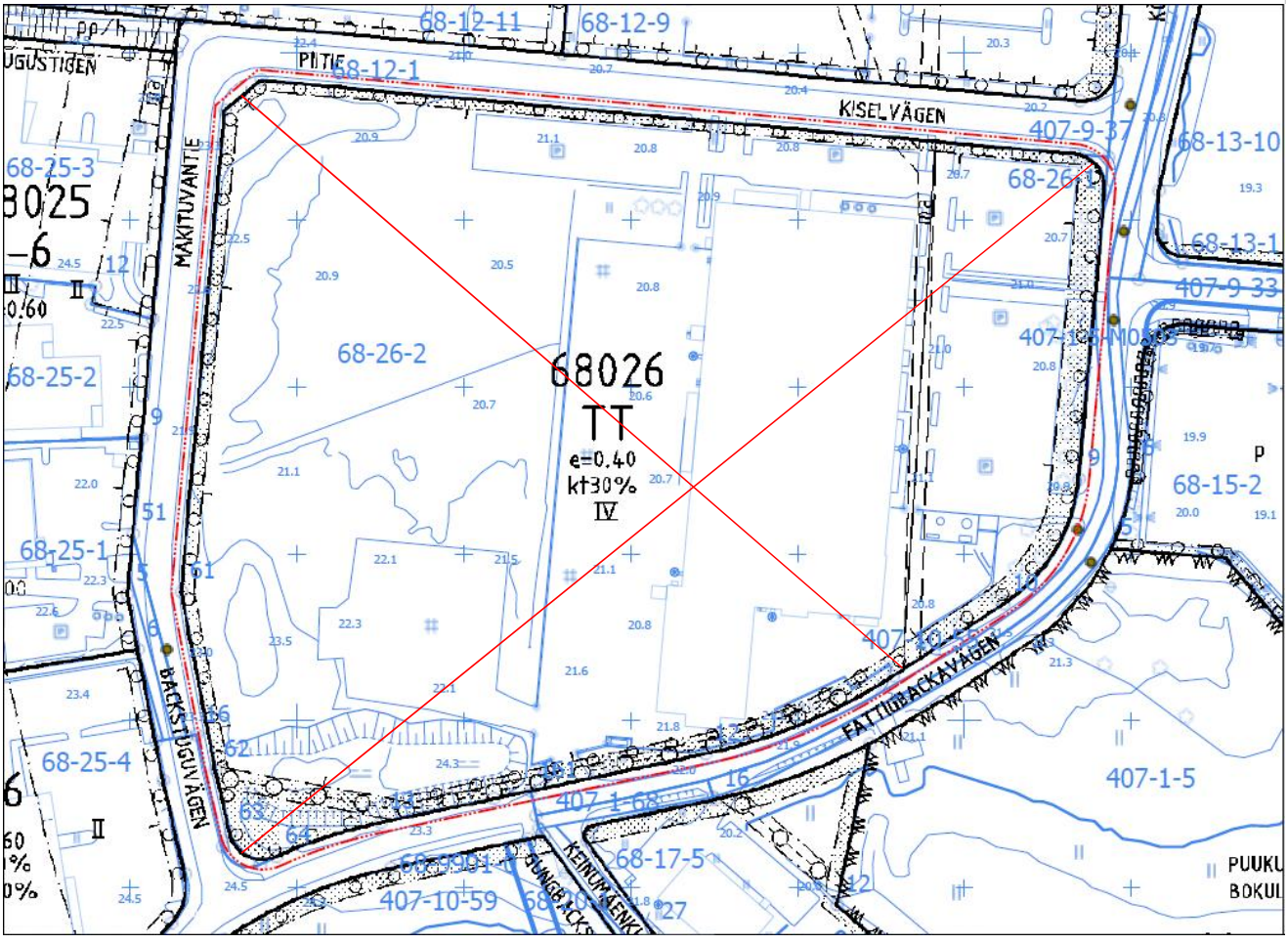
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**4,9906**	**100,0**	**40000**	**0,80**	**0,0000**	**20038**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	4,9906	100,0	40000	0,80	0,0000	20038
TKT	4,9906	100,0	40000	0,80	0,0000	20038
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



0 25 50 100 Metriä

Yllä: ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
Alla: POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002355	10.6.2019	686499

Vantaan kaupunki

PIITIE 2

Kaupunginosa 68, KOIVUHAKA

Asemakaavan muutos
Kortteli 68026.

1:2000

Vanda stad

KISELVÄGEN 2

Stadsdel 68, BJÖRKHAGEN

Ändring av detaljplanen
Kvarter 68026.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

TKT

Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa rakentaa teollisuus-, varasto-, toimitila- ja toimistorakennuksia sekä niiden yhdistelmiä.

Korttelialuetta ei saa käyttää avovarastointiin.

Teknisiä tiloja ja IV-konehuoneita saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle.

Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Piitien suunnasta.

Korttelialue tulee rajata kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin kaupunkimaisin rakentein ja istutuksin. Rakennuksista ja tontteja rajaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jätetilojen rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,5.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns

Kvartersområde för industri-, lager- och kontorsbyggnader.

I kvartersområdet får det byggas industri-, lager-, verksamhets- och kontorsbyggnader samt kombinationer av dessa.

Kvartersområdet får inte användas för öppen lagring

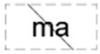
Tekniska utrymmen och maskinrum för ventilation får placeras ovanom yttertaket.

Kvartersområdet ska byggas så att det byggnadssätt och den arkitektur som används håller hög klass. Särskilt vyerna från Kiselvägen ska tas i beaktande.

Kvartersområdet ska avgränsas 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.

Gröneffektivitet i kvartersområdet ska uppfylla målsättningstal 0,5.

Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.	Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl.
Tontilla voidaan hyödyntää maalämpöä.	Jordvärme kan utnyttjas på tomten.
Aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia.	Solpaneler och andra energisparande och -producerande ska gynnas.
Hulevedet tulee viivyttää tontilla. Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.	Dagvattnet ska fördröjas på tomten. För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.
Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin.	Dagvatten i områden med tung trafik ska behandlas i sand- och oljeavskiljningssystem.
Maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa on toteutettava siten, että putkien painuminen on estetty ja putkien kunnossapito on mahdollista tehdä helposti	Den områdesdel som reserverats för underjordiska ledningar ska anläggas på ett sätt som förhindrar ledningarna att sätta sig i marken och gör det enkelt att utföra underhåll av ledningarna.
Maanalaisia johtoja varten varatulle alueen osalle ei saa istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.	På den del av området som reserverats för underjordiska rör och ledningar får man inte plantera träd och djuprotade buskar.
Rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille.	Från byggnaden ska en smidig och trygg gångförbindelse till hållplatser för kollektivtrafik ordnas.
Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.	I kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsrum ska ljudisolering ΔL mot flyg- och trafikbuller i ytterhöljet vara minst 28 dB.
Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:	Minimiantalet bil- och cykelplatser:
Toimistot 1 ap / 50 k-m² 1 pp / 80 k-m2	Kontor 1 bp / 50 m²-vy 1 cp / 80 m2-vy
Tuotantotilat 1 ap / 100 k-m² 1 pp / 160 k-m2	Produktionslokaler 1 bp / 100 m²-vy 1 cp / 160 m2-vy
Varastot ja muut 1 ap / 150 k-m² 1 pp / 240 k-m2	Lager och övrigt 1 bp / 150 m²-vy
Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.	Cykelplatser ska placeras vid huvudingången. Av cykelplatserna ska minst hälften vara väderskyddade och ha möjlighet till ramlåsning.
Autopaikat tulee jäsentää runkopuin ja pensain enintään 40 autopaikan yksiköiksi.	Bilplatserna ska delas in med hjälp av stamträd och buskar i enheter på högst 40 bilplatser.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns**
Osa-alueen raja	**Gräns för delområde**
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja	**Riktgivande gräns för område eller del av område**

	**Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista**	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas**
12	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VANT	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
123	**Korttelin numero**	**Kvartersnummer**
1234	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta**
	KT30% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää toimistotiloja varten.	**KT 30% Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för kontorslokaler.**
	**Rakennusala**	**Byggnadsyta**
	**Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Rakennuksen päämassan mukaan.**	**Högsta höjd på byggnadens yttertak. Enligt byggnadens huvudmassa.**
	Säilytettävä/istutettava puurivi	**Trädrad som skall bevaras/planteras**
	**Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.**	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**
	**Ohjeellinen maanalainen tila.**	**Riktgivande underjordiskt utrymme.**
	**Istutettava alueen osa**	**Del av område som skall planteras**
	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 planteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhtsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning

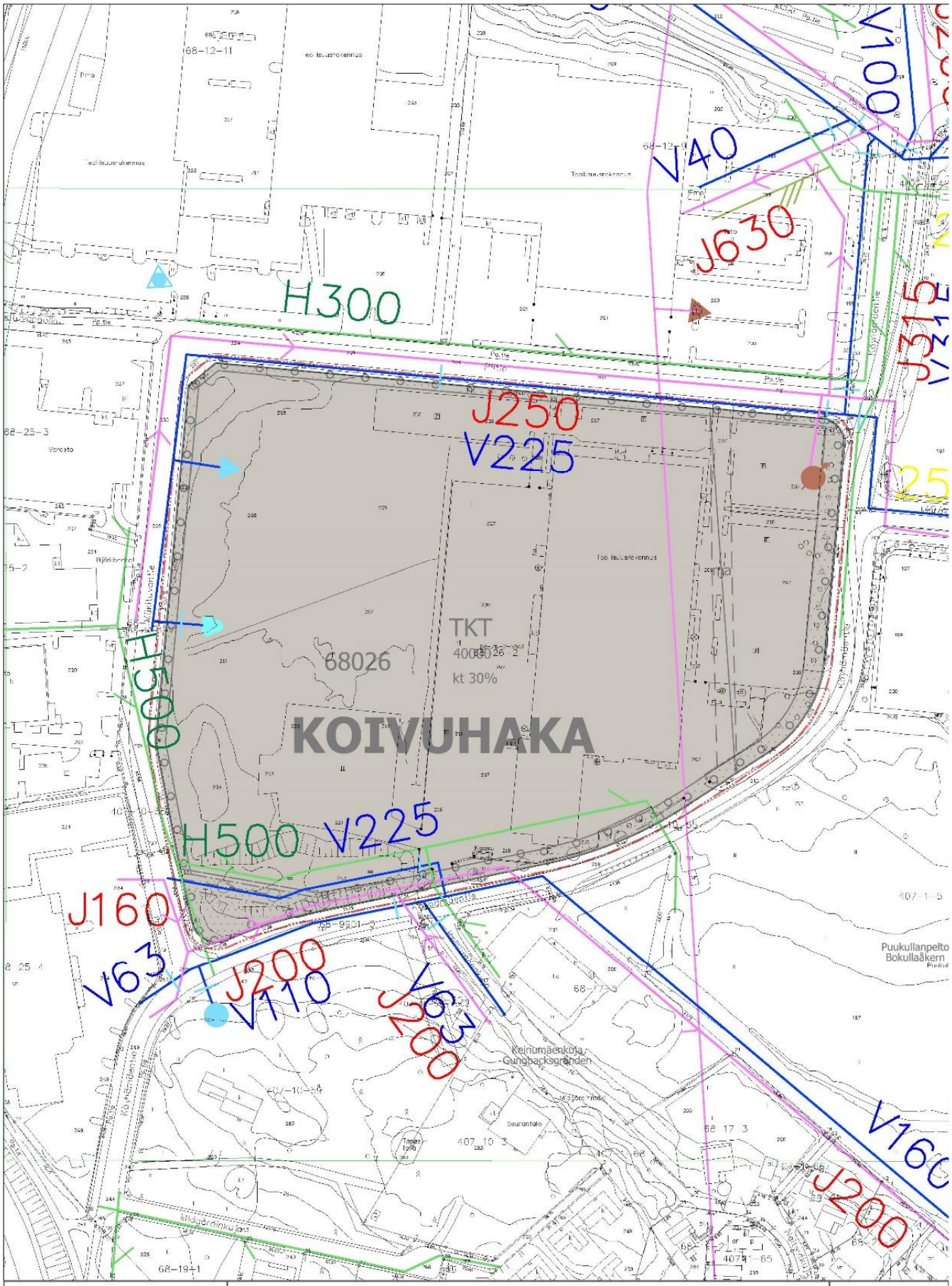
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda <Päiväys>

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa {Hyväksymispäivä}	Godkänd av stadsfullmäktige {Hyväksymispäivä}



Vantaan kaupunki copyright Paula Luomala tulosteen laatija 24.5.2019 päiväys	Vesihuollon esisuunnitelma 002355 Piitie 2 0 20 100 m	ETRS-GK25 Koord.järj. N2000 Korkeusjärj. ~~1:2000~~ Mittakaava

Okmetic Oy

Selvitys laajennuksen vaikutuksista onnettomuusriskeihin

23.10.2018

Ecobio Oy
Runeberginkatu 4 c B 21
FIN-00100 Helsinki

tel. +358 (0) 207 569 450
www.ecobio.fi

Laatinut: MM, TH
Tarkastanut:
Päiväys: 23.10.2018

LIITE: Kaupunginhallitus 17.06.2019 / 32 §

Sisällysluettelo

1 JOHDANTO 2

2 OKMETIC OYJ:N LAAJENNUSSUUNNITELMAT 2

3 LAITOKSEN ONNETTOMUUSRISKIEN TUNNISTAMINEN 4

3.1 KEMIKAALIN PURKUONNETTOMUUS 4
3.2 KULJETUSONNETTOMUUS 5
3.3 KEMIKAALISÄILIÖN VUOTO 5
3.4 TULIPALO 5

4 YHTEENVETO 7

LIITE: Kaupunginhallitus 17.06.2019 / 32 §

1 Johdanto

Okmetic Oy suunnittelee laajentavansa toimintaansa Vantaan kiinteistöllä. Laajennus vaatii toteutuakseen kaavamuutoksen, sillä nykyisen asemakaavan rakennusoikeus on jo lähes käytetty loppuun. Okmetic on aloittanut kaavaluonnoksen laatimisen ja kaavaprosessin yhteydessä Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelu on pyytänyt selvitystä Okmeticin laajennuksen aiheuttamista onnettomuusriskeistä. Okmetic laati selvityksen yhdessä Ecobio Oy:n kanssa. Selvityksen laatimiseen osallistuivat Markus Virtanen, Markku Kuusinen ja Jouni Laitinen Okmeticilta sekä Taru Halla ja Masi Mailammi Ecobiolta.

2 Okmetic Oy:n laajennussuunnitelmat

Nykyään Okmetic valmistaa laitoksellaan piikiekkoja ja -kiteitä sekä SOI-kiekkoja (Silicon On Insulator). Laitoksella on tarkoitus aloittaa vuoden 2019 puolella SOI-kiekkojen kavitointi eli onkaloiden prosessointi kiekkojen sisään. Okmetic suunnittelee edellä kuvattujen toimintojen kaksinkertaistusta laitosalueella. Toimintojen ja tuotantotilojen kaksinkertaistus tarkoittaa myös kemikaalien käytön kaksinkertaistumista. Laitoksella ei tiettävästi oteta käyttöön uusia kemikaaleja. Nykyiset ja arvioidut laajennetun toiminnan nestemäisten kemikaalien määrät on esitetty taulukossa 1.

Taulukko 1. Suurimmat varastoitavat nestemäisten kemikaalien määrät nykyään ja laajennuksen jälkeen.

Kemikaali	Säilytysyksikön koko	Maksimimäärä varastossa 2018 (t)	Maksimimäärä 2030 (t) (arvio)
Fluorivetyhappo 50 %	200 l muovitynnyri	3,5	7
Fluorivetyhappo 70 %	200 l muovitynnyri	7	14
Sekahappojäte	800 l kontti	3	6
Typpihappo tekn. 75 %	800 l teräskontti	6	6
Vetyperoksidi 30 %	800 l muovikontti ja 200 l muovitynnyri	7	14
Kalsiumhydroksidi	800 l muovikontti ja 200 l muovitynnyri	10	10
Natriumhydroksidi	15000 l muovisäiliö	21	42
Suolahappo	15000 l muovisäiliö ja 200 l muovitynnyri	26	52
Rikkihappo	200 l muovitynnyri	3	6
Isopropanoli	200 l tynnyri	1,2	2,4
Ammoniakin vesiliuos 25%	200 l tynnyri	25	50

Etikkahappo 100%	800l muovikontti	5	10

Laitoksella varastoidaan myös pöly- ja jauhemaisia sekä kaasumaisia kemikaaleja. Näistä vaarallisimpia ovat arseeni ja kromi sekä näiden käytöstä syntyvä arseenitrioksidi sekä kromihappopitoinen jäte. Näitä kemikaaleja ja jätteitä varastoidaan laitoksella vain muutamia kymmeniä kiloja, joten niiden ei arvioida muodostavan merkittävää vaaraa.

Laitokselle perustetaan myös toinen kaasuasema. SOI-kiekkojen kavitoinnissa käytettävän nestekaasun varastomäärää ei nosteta, vaikka kavitointikapasiteetti nouseekin.

Myös kemikaalien kuljetusten määrän arvioidaan kaksinkertaistuvan. Kaikkia tärkeimpiä nestemäisiä kemikaaleja on tarkoitus tuoda kaksinkertainen määrä suhteessa nykyiseen (taulukko 2).

Asemakaavaluonnoksessa Okmeticin hallinnoimalle kiinteistölle (92-68-26-2) on haettu uutta rakennusoikeutta (tuotanto- ja varastotilaa) yhteensä 20 000 kem^2.

Taulukko 2. Kemikaalien kuljetusmäärät nykyään ja laajennuksen jälkeen.

Kemikaali	Kuljetustiheys (2018)	Kuljetustiheys 2030 (arvio)	Enimmäis-kuorma
Fluorivetyhappo 50 %	1 krt/kk	2 krt/kk	5 t
Fluorivetyhappo 70 %	1 krt/kk	2 krt/kk	6 t
Sekahappojäte	1 krt/vko	2 krt/vko	9 t
Typpihappo tekn. 75 %	3-4 krt/vko	7-8 krt/vko	2,5 t
Vetyperoksidi 30 %	4 krt/vko	8 krt/vko	5 t
Kalsiumhydroksidi	2-3 krt/v	5-6 krt/v	15 t
Natriumhydroksidi	2-3 krt/v	5-6 krt/v	15 t
Suolahappo	1 krt/vko	2 krt/vko	2 t
Rikkihappo	1 krt/vko	2 krt/vko	2 t
Isopropanoli	1 krt/vko	2 krt/vko	1 t
Ammoniakin vesiliuos 25%	1 krt/vko	2 krt/vko	2 t

3 Laitoksen onnettomuusriskien tunnistaminen

Kemikaalimäärät kasvavat laajennuksen myötä ja laitos vaatii tulevaisuudessa turvallisuusselvityksen, jonka Tukes velvoittaa tietyn kemikaalien käsittelymäärän ylityttyä. Kokonaisvarastomäärä alueella kasvaa, mutta varastointi toteutetaan todennäköisesti nykyisen varaston kaltaisin varastoin, jolloin yhdessä varastossa määrä ei nykyisestä juurikaan muutu. Vastedes samaa kemikaalia säilytetään siis kahdessa eri paikassa laitosalueella. Uudet tuotanto- ja varastoalueet toteutetaan nykyisen laitoksen länsipuolelle.

Kuljetusreitit kiinteistölle eivät muutu, joten kaiken kaikkiaan ulkopuolelle aiheutuvat vaarat eivät merkittävästi muutu. Kuljetusten lisääntyessä ja varastointimäärän kasvaessa kemikaalien aiheuttama riskitaso onnettomuuden todennäköisyyden lisääntyessä kuitenkin jonkin verran nousee.

Merkittävimmäksi vaaraksi laajennuksen jälkeen tunnistettiin vastaavat vaarat kuin nykyisinkin. Merkittävimmät vaarat aiheutuvat kemikaalien käsittelystä ja tulipaloista. Pahimpana mahdollisena kemikaaliriskinä on tunnistettu fluorivetyhappoon liittyvät riskit. Fluorivetyhapon höyrystyminen onnettomuuden seurauksena ja leviäminen ympäristöön ei kasva nykyisestä, sillä säilytys- ja kuljetusyksiköiden koko ei muutu.

3.1 Kemikaalin purkuonnettomuus

Laitoksella käytetään useita vaaralliseksi luokiteltuja kemikaaleja (taulukko 1). Näiden kemikaalien käyttömäärä kasvaa, mutta kuljetusyksiköiden koko ei muutu. Näin ollen onnettomuuden vakavuus ei nouse. Kuljetusyksiköiden kokoa on pienennetty aikaisemmasta, joten purkutilanteessa sattuva kuljetusyksikön tai purkuletkun hajoaminen ei aiheuta yhtä suurta kemikaalipäästöä ympäristöön kuin aikaisemmin.

Tällä hetkellä purkuonnettomuuden seurauksena kemikaalia voi pääsetä viemäriin ja sitä kautta läheiseen vesistöön (Keravanjoki). Kemikaalien purku tapahtuu laajennuksen jälkeen siihen suunnitellulla purkualueella, josta kemikaali ei onnettomuuden seurauksena pääse ympäristöön kuin haihtumalla. Uudelle purkualueelle rakennetaan siis talteenottojärjestelmä, jonka tilavuus vastaa vähintään suurimman kuljetusyksikön kokoa. Myös nykyisen purkualueen varustamista talteenottojärjestelmällä harkitaan, mutta päätöksiä ei ole tehty. Kemikaalien purkutilanteiden määrä kasvaa, joten onnettomuuden todennäköisyys nousee.

Laitoksella on vuonna 2012 mallinnettu fluorivetyhapon haihtuminen ja leviäminen ilmakehässä. Mallinnuksen mukaan fluorivetyhappo voi aiheuttaa hengenvaaraa 190 m etäisyydellä (riippuen tuulen suunnasta), mikäli sitä hengitetään yli 60 minuuttia. Fluorivetyhapon määränä käytettiin 600 l, mikä on nykyään epärealistinen oletus, sillä kuljetusyksikön koko on 200 l. Laajennus ei siis nosta mahdollisten purkuonnettomuuksien vaikutuksia lähialueilla, sillä päästöt vesistöön tai ilmaan eivät nouse.

Okmeticin toiminnan aikana Vantaalla koskaan ei ole sattunut purkuonnettomuutta.

3.2 Kuljetusonnettomuus

Laitokselle saapuvan raskaan liikenteen reitit eivät muutu, vaan logistiikka tapahtuu vastaisuudessakin laitoksen eteläpuolella olevan portin kautta. Kemikaalien kuljetusmäärät nousevat kaksinkertaisiksi (taulukko 2), joten laajennuksen jälkeen kemikaalirekkoja liikkuu alueella noin 110 kappaletta viikossa. Tämä nostaa hieman kuljetusonnettomuuden todennäköisyyttä.

Onnettomuuden todennäköisyys on silti hyvin vähäinen, sillä vaarallisten kemikaalien kuljetuksissa käytetään asianmukaista kalustoa ja kuljetuksiin vaaditaan erityiset pätevyydet. Normaalissa kolarissa kuljetusyksikkö ei hajoa eikä kemikaali päädy ympäristöön. Jos kuljetusonnettomuus sattuu uuden tuotantotilan edustalla, mahdollinen päästö saadaan talteen purkualueella. Kuljetusmäärien kasvusta ei arvioida aiheutuvan merkittävästi nykyistä suurempia vaikutuksia lähialueen toiminnoille tai ympäristölle.

3.3 Kemikaalisäiliön vuoto

Kaikkia laitosalueella säilytettäviä nestemäisiä tai kiinteitä kemikaaleja varastoidaan sisätiloissa. Kemikaalisäiliöiden vuotoon on varauduttu niin, että vuoto lattialle kerätään joko erillisiin keräilykaivoihin, joista kemikaali pumpataan erikseen käsiteltäväksi tai toisista keräilykaivoista kemikaalit pumpataan automaattisesti omaan jäteveden neutraloitikäsittelyyn ja johdetaan viimein kaupunkiviemäriin. Näin ollen sisätiloissa varastoitavien kemikaalien vuodot eivät päädy kuormittamaan ympäristöä tai aiheuta vaaraa alueen asukkaille.

Uusissa tuotantotiloissa kemikaalien varastointi tapahtuu myös sisällä ja tarkoitus on soveltaa minimissään samoja turvatoimia kuin nykyisissä tiloissa. Kemilkaalivuotojen keruukaivojen toimintaa on tarkoitus kehittää uuteen tuotantotilaan, joten epäpuhtauksien kulkeutuminen jätevedenpuhdistamolle vähenee uusien tuotantotilojen osalta. Laajennuksen myötä kemikaalisäiliöihin liittyvien onnettomuuksien todennäköisyys ei kasva.

Ulkotiloissa varastoidaan kaasuja, jotka eivät aiheuta välitöntä vaaraa ympäröiville alueille. Laajennuksen myötä alueelle sijoitetaan uusi ilmakaasuasema, joten kaasujen varastointimäärä kasvaa. Kaasuvuodon todennäköisyys vastaavasti kasvaa, mutta sen ei arvioida aiheuttavan vaikutuksia ympäristölle tai lähialueelle.

Vantaan tehtaalla ei sen toiminnan aikana ole sattunut kemikaalionnettomuuksia.

3.4 Tulipalo

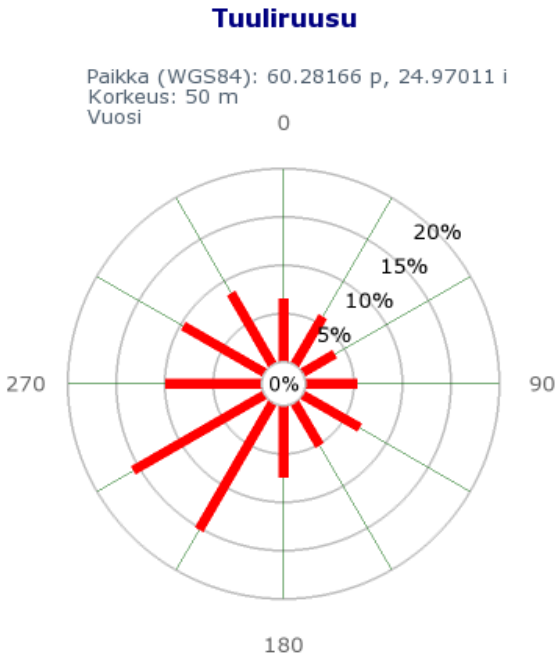
Tulipalotilanteessa savukaasut leviävät ilmaan vallitsevien sääolojen mukaisesti. Vallitseva tuulensuunta alueella on tuuliruusun mukaan (kuva 1) lounaasta, joten savukaasut kulkeutuvat todennäköisimmin koilliseen.

Tuotantolaitoksen palokuorma nousee jonkin verran, kun kiinteistölle rakennetaan uusia tuotanto- ja varastotiloja. Alueella myös varastoidaan enemmän palavia nesteitä, joten tulipalon todennäköisyys kasvaa myös sitä kautta. Etikkahappoa varastoidaan palavista kemikaaleista eniten, Tukes-luvan mukaan enintään 5 tonnia ja laajennuksen myötä arviolta enintään 10 tonnia.

Nykyisissä tuotantotiloissa on automaattinen palohälytysjärjestelmä sekä alkusammutuskalustoa. Tuotantotilat on myös osastoitu tulipalon leviämisen ehkäisemiseksi. Uusiin tuotantotiloihin lisätään samat varautumiskeinot ja palo-osastojen kokoa on harkittu pienennettävän, joka

entisestään ehkäisee tulipalon leviämistä. Uusien tilojen myötä palokuorma kasvaa jonkin verran, mutta vastaavasti suojatoimet ovat nykyaikaisempia ja ehkäisevät tulipaloja tehokkaammin. Tulipaloa ei arvioida todennäköiseksi riskiksi, sillä yli 20 vuoden aikana laitoksella ei ole sattunut tulipaloja, vain joitakin pieniä laitekärähdyksiä. Kärhdystenkin jälkeen toiminnan kehittämisellä vastaavat riskit on poistettu.

Nykyisessä laitosrakennuksessa on muutamia pieniä räjähdysvaaralliseksi luokiteltuja tiloja (ATEX-tila). Nämä vastaavat tilat tulevat myös uusiin tuotantotiloihin, eli räjähdysvaarallisen tilan pinta-ala kaksinkertaistuu. Tämä lisää osaltaan räjähdysonnettomuuksien riskiä. Räjähdys voi johtaa tulipaloon tuotantorakennuksessa. Räjähdyksen todennäköisyyden kasvaminen ei kuitenkaan juuri lisää riskitasoa, sillä varautuminen räjähdyksiin on hyvällä tasolla mm. räjähdyssuojausasiakirjassa esitettyjen toimien takia.



Kuva 1. Alueen tuulen suunta. Tuuli puhaltaa pääasiassa lounaasta (Tuuliatlas 2018).

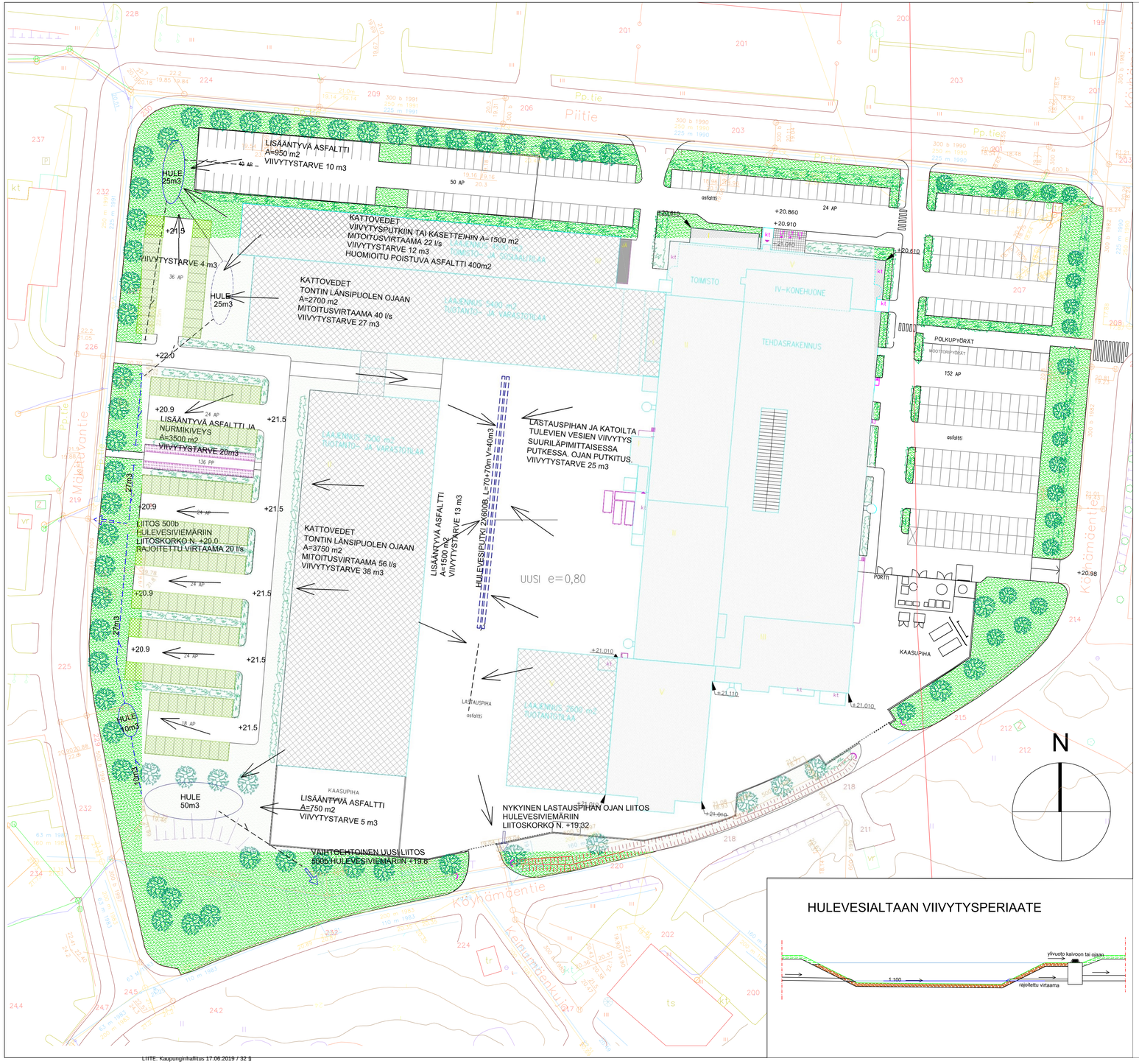
Fluorivetyhapon osalta tulee huomioida, että se ei ole palava neste, mutta se kehittää ärsyttäviä ja syövyttäviä fluoridipitoisia höyryjä lämmetessään tai joutuessaan tekemisiin vesihöyryn tai veden kanssa. Koska fluorivetyhappo ei ole itsessään palava, tulee sammutusaine valita ympärillä olevien palavien aineiden mukaan. Vettä käytetään palokaasujen absorboimiseksi ja säiliöiden pitämiseksi viileinä. Veden ja fluorivetyhapon joutuessa kosketuksiin vapautuu lämpöenergiaa. Metallien kanssa reagoidessaan fluorivetyhappo muodostaa erittäin herkästi syttyvää vetykaasua.

4 Yhteenveto

Toiminnan laajentumisen ja tuotanto- ja varastotilojen kaksinkertaistamisen seurauksena laitoksen riskit ympäristölle ja ympäröivälle asutukselle eivät kasva merkittävästi. Selvityksessä käsiteltiin merkittävimmät riskit yleisellä tasolla ja toiminnan laajentumisen jälkeen tehdään tarkempi riskinarviointi.

Uuden tuotanto- ja varastotilan parempien riskienhallintakeinojen takia kemikaalien purkuonnettomuuden tai kemikaalisäiliön vuodon riski ei nouse lainkaan. Kuljetusmäärien kasvaessa kuljetusonnettomuuden todennäköisyys nousee, mutta kuljetusyksiköiden pienen koon takia riski ei ole merkittävä tulevaisuudessakaan. Tulipalon mahdollisuus nousee palokuorman kasvaessa, mutta myös palontorjuntakeinoja suunnitellaan tehostettavan.

Vaikka kemikaalien varasto- ja käyttömäärät kasvavat laitosalueella, kuljetusyksiköiden tai varastosäiliöiden koko ei kasva. Näin ollen kuljetusyksikön tai säiliön rikkoutuessa kemikaalia ei pääse ympäristöön enemmän kuin nykyään. Parempien riskinhallintatoimenpiteiden takia riskin ei arvioida kasvavan.



HULEVESIEN HALLINTA TONTILLA

YLEISTÄ:
Osa hulevesistä suotautuu maaperään vettä läpäisevien pintojen kautta. Loput hulevedet johdetaan viivytysrakenteen kautta yleiseen hulevesiverkostoon. Maapohjan huonon vedenläpäisevyyden takia tontille ei tehdä varsinaisia imeytysrakenteita.

Vantaan kaupungin hulevesiohjelman mukaan hulevesien hallinnan ja viivytyksen rakenteet on mitoitettava siten, että järjestelmän viivytystilavuus vastaa rakennetun tontin hulevesikertymää ja tontilta poistuva virtaama vastaa rakentamatonta eli luonnontilaisen alueen tilannetta.

HULEVESIKERTYMÄ:
Huleveden määrä on arvioitu mitoitussateella (150 l/s/ha, 10 min) ja tulvasateella (167 l/s/ha, 30 min) alla olevien taulukoiden mukaisesti. Mitoitussateella alueelle kertyy viivytettävää hulevettä yhteensä 141 m³. Osin uudet rakennukset tulevat nykyisten asfaltoitujen alueiden kohdalle.

HULEVETTÄ PIDÄTTÄVÄT RAKENTEET:
Kattovesien ja piha-alueiden viivytystä varten tontille rakennetaan hulevesialtaita, ojia sekä umpisäiliöitä, joiden tilavuus on yhteensä vähintään 141 m³. Rankkasateella hulevesialtaiden ja ojien pinta saa nousta viereisen maanpinnan tasoon ja vettä johdetaan normaalin purkuyhteyden lisäksi ylivuotoputken kautta yleiseen hulevesiverkostoon.

Pihaveden viivytystä varten pysäköintialueen vedet ohjataan vettä imeville nurmikiville ja reunustaville kasvillisuusalueille ja näiden vastaanottokyvyn ylittyessä pihavedet johdetaan hulevesialtaisiin ja ojiin pinnankallistuksin sekä sadevesikaivojen välityksellä.

Hulevettä viivytetään alueella siten, että virtaama tontilta yleiseen hulevesiverkostoon on normaalissa tilanteessa alle 37 l/s, mikä vastaa luonnontilaista virtaamaa mitoitussateella. Ilman viivytystä virtaama olisi 235 l/s mitoitussateella.

Umpinaiset viivytyssäiliöt voidaan toteuttaa esimerkiksi suuriläpimittaisilla putkilla. Tämän lisäksi tehdään ojapainanteita
Jos huleveden määrä ylittää säiliö– ja painannekapasiteetin, vettä alkaa ohjautua pintavaluntana tulvareittejä pitkin tontilta ulos. Maanpinnan muotoilu tehdään siten, ettei vesi pääse tulvimaan rakennuksiin.

Hulevesijärjestelmään liitetyn perusvesikaivon liitoskorkeuden tulee olla viivytyssäiliön laen yläpuolella ja perusvesikaivo tulee varustaa padotusventtiilillä. Sama koskee kattovesien tuloyhteyttä viivytysjärjestelmään.

Hulevesien viivytysputkien sijainnit on merkitty tähän piirustukseen esimerkinomaisesti.
Hulevesijärjestelmän lopullinen rakenne ja osien sijainnit toteutetaan LVI–suunnitelmien mukaan.

PURKU YLEISEEN HULEVESIVERKOSTOON:
Hulevesien purku yleiseen hulevesiverkostoon toteutetaan rakentamista varten haettavan liitoskohtalausunnon mukaisesti.

SADEVESIVIEMÄRI (SUUNN.)
HULEVESIOJA, VIIVYTYS
HULE 25m3 — HULEVESIALLAS TILAVUUS TASOON LASKETTU TASOON MAANPINTA -0.5m
NURMIKIVI
HULEVESIEN OHJAUSSUUNTA
LIITOSKOHTA KAUPUNGIN SV-VIEMÄRIIN
+21.5 — ARVIOITU TULEVA MAANPINTA (TARKENTUU JATKOSUUNNITTELUSSA)

	pinta-ala [m²]	kerroin k	pinta-ala [m²]	Q_{mit} [l/s/ha] 150	Q_{tsht4} [l/s/ha] 167	V_{mit} (10 min) [m³]	V_{tsht4} (30min) [m³]
Viheralue	5982	0.10	598.20	9.0	10.0	5.4	18.0
Katto	9123	0.90	8210.70	123.2	137.1	73.9	246.8
Nurmikiveys	1800	0.40	720.00	10.8	12.0	6.5	21.6
Asfaltti	7674	0.80	6139.20	92.1	102.5	55.3	184.5
Yhteensä	24579		**15668**	235.0	261.7	**141.0**	471.0

TONTTI ENNEN LAAJENNUSHANKETTA

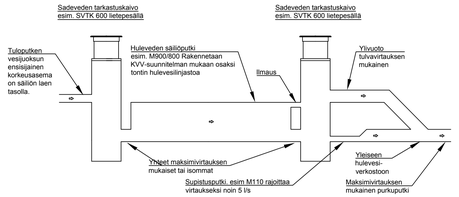
Maankäyttö	Valunnan määrä pinta-ala [m²]	kerroin k	Redusoitu pinta-ala [m²]	Virtaama Q_{mit} [l/s/ha] 150	Q_{tsht4} [l/s/ha] 167	Vesimäärä V_{mit} (10 min) [m³]	V_{tsht4} (30min) [m³]
Viheralue	23079	0.10	2307.90	34.6	38.5	20.8	69.4
Asfaltti	1500	0.80	1200.00	18.0	20.0	10.8	36.1
Yhteensä	24579		**3508**	52.6	58.6	**31.6**	105.4

TONTTI LUONNONTILASSA

Maankäyttö	unnan määrä pinta-ala [m²]	kerroin k	Redusoitu pinta-ala [m²]	Virtaama Q_{mit} [l/s/ha] 150	Q_{tsht4} [l/s/ha] 167	Vesimäärä V_{mit} (10 min) [m³]	V_{tsht4} (30min) [m³]
Viheralueet	24579	0,10	2457,90	36,9	41,0	22,1	73,9
Yhteensä	24579		**2458**	36,9	41,0	**22,1**	73,9

HULEVESIALTAAN VIIVYTYSPERIAATE

HULEVESIEN PUTKIVIIVYTYSRAKENNE, PERIAATEKUVA



GEOTEK OY
KORONAKATU 2
02210 ESPOO
PUH. 075 7541 300
TELEFAX 075 7541 301

Kosa/Kylä	Korttelі/Tila 68026	Tontti/Rn.o 2	Viranomaisen arkistomerkintöjä / Rak.n.o
Rakennuslohkenpiste KAAVAMUUTOS			Piirustuslaji POHJARAKENNUS / Jaaks. n.o
Rakennuskohteen nimi ja osoite OKMETIC OY			Piirustuksen sisältö / Mittakaava
ASEMAKAAVAN MUUTOSHANKE			HULEVESISUUNNITELMA 1:200
PIITIE 2, VANTAA			
Piirt. InKu	Liittyy pir. n.o		Pir. n.o 1875–G01 / Rev.
Tark. AiSi			
Hyv. AiSi	Suunn. Aino Sihvola	Pvm. 7.10.2018	Tiedoston nimi

33 § Asemakaavan muutos 002367 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Korutie

VD/9234/10.02.04.01/2017
HP/TLA/TKA/MKU/HY-L

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee hoivakodin laajennusta ja 8–12 -kerroksisten asuinkerrostalojen rakentamista Korutien varrelle. Samalla korttelista 15535 tarvitaan 79 m² katualueeksi. Rakennukset rajaavat Korutien katutilaa ja merkitsevät Myyrmäen keskustaa etelästä tultaessa. Uutta rakentamista syntyy 12 471 k-m² (e = 2,34).

Asemakaavamuutos koskee korttelia 15530, osia kortteleista 15531 ja 15535 sekä katualuetta, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 15530, osia kortteleista 15531 ja 15535 sekä katu- ja puistoalueita.

Tonttijako koskee osaa kortteleista 15530, 15531 ja 15535.

Tonttijaon muutos koskee osaa kortteleista 15530 ja 15535.

Alueen sijainti Korutie 1, 2 ja 3, Korupuisto, Korutie ja Helmikuja 2 - 4.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki, kiinteistöt ja asuminen.

Maanomistus
Pääosin Vantaan kaupunki, osin Asunto Oy Vantaan Helmikuja 2 / Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Asunto Oy Vantaan Helmikuja 4 / Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen. Aiemmassa asemakaavamuutoksessa tarvittu maanvaihto on jäänyt tekemättä. Betesda-säätiö sr vuokraa kaupungin maata, vuokrasopimus on voimassa vuoteen 2034.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Betesda sr ja sen konsulttina ARK-house arkkitehdit Oy.

Yleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Korutie 1–3:n osalta keskustatoimintojen aluetta C sekä Korupuiston ja Helmikuja 2–4:n osalta tehokasta asuntoaluetta A1. Korutie on pääkatu.

Asemakaavan muutos
Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee Korutie 1:n hoitokodin laajennusta sekä Korutie 3:n tontille ja Korupuistoon asuinkerrostalojen rakentamista. Samalla ajantasaistetaan korttelin 15535 asemakaavaa, joka ei vastaa rakennettua tilannetta (Helmikuja 2–4).

Korutie 1 - 3:n tonteilla on kaksi- ja kolmekerroksiset hoitolaitokset vuodelta 1989. Näistä hoivakodin siipi ja tyhjillään oleva A-klinikka puretaan. Helmikuja 2–4:n tonteilla on neljäkerroksisia kerrostaloja. Korupuistossa on oikopolku, penkki ja puita.

Voimassa olevassa asemakaavassa Korutie 1–3:n tontti on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta YS, rakennusoikeus on 7000 k-m² ja suurin kerrosluku kuusi (VI). Helmikuja 2–4 on asuinrakennusten korttelialuetta A. Lisäksi korttelissa on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta ET. Korutie on katualuetta. Korupuisto on puisto VP, mutta lähellä on isompi ja hiljaisempi Nuorapuisto leikkipaikkoineen.

Asemakaavamuutoksessa kaavoitetaan yhdeksänkerroksinen hoitokodin laajennus 3 871 k-m², kaksi 12-kerroksista tornitaloa yhteensä 6 000 k-m² ja yksi 8-kerroksinen asuintalo 2 600 k-m², kaikki yhteensä 12 471 k-m².

Rakennukset rajaavat Korutien katutilaa ja tornitalot merkitsevät Myyrmäen keskustaa etelästä tultaessa.

Korutien katualue kapenee, mutta raitiotievaraus säilyy. Korutien eteläpuolelta liitetään 79 m² korttelialuetta Korutien katualueeseen, jotta pikaraitiotien rakentaminen on mahdollista.

Kaavamuutos toteuttaa maakuntakaavan, yleiskaavan ja Myyrmäen kaavarunkoluonnoksen täydennysrakentamistavoitteita. Uusien tonttien keskimääräinen tonttitehokkuus on e = 2,34.

Korutie 3:n tontin rakentaminen edellyttää runkovesijohdon siirtoa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 21.2.2018.
Vireille tulo ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 10.3.2018.
Kaavatilaisuus pidettiin paikalla 14.3.2018.

Tällöin saatiin seitsemän mielipidettä, joissa rakentamista ei vastustettu vaan kannatettiin.

Lisäksi As Oy Vantaan Helmikuja 2:lle ja Asunto Oy Vantaan Helmikuja 4:lle / Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen lähetettiin kirje 19.3.2018, koska voimassa oleva asemakaava ei vastaa maanomistusta ja edellyttää maanvaihtoja. Lisäksi esitettiin korttelialueen supistusta Korutien mutkassa katualueeksi.

Tällöin Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen vastusti korttelialueen supistamista katualueeksi, koska juuri sillä kohdalla kasvaa koivuja.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9). Kaavamuutos tuottaa asuntorakentamista kaupungin maalle 12 471 k-m².

Sopimus
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 26

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002367 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Korutie
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtaja Maarit Raja-Aho poistui palvelussuhdejääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 30.1.–28.2.2019. Tällöin ei jätetty muistutuksia.

Lausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 päätti oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin kolme kappaletta.

- HSL:llä ei ollut huomautettavaa.

- HSY huomautti päävesijohdosta, joka on huomioitu kaavamuutoksessa.

- Väylävirasto huomautti junaradan tärinästä, melusta ja stabiliteetista, ja edellytti näistä selvitystä jatkosuunnittelussa, joten näistä annetaan asemakaavamääräykset.

Tarkistukset
Lisäksi on levennetty Korutien katualuetta länteen kaupungin maalle, tarkistettu asemakaavamääräyksiä ja tehty teknisiä tarkistuksia.
Tarkistuksista on kuultu P-tontin osalta maanvuokraajana Betesda sr.
Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtäville pano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.6.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002367 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Korutie.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 33

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset, ja

b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.6.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002367 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Korutie.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 10.6.2019
- Lausunnot ja vastineet 10.6.2019

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

002367 KORUTIE

MYYRMÄKI



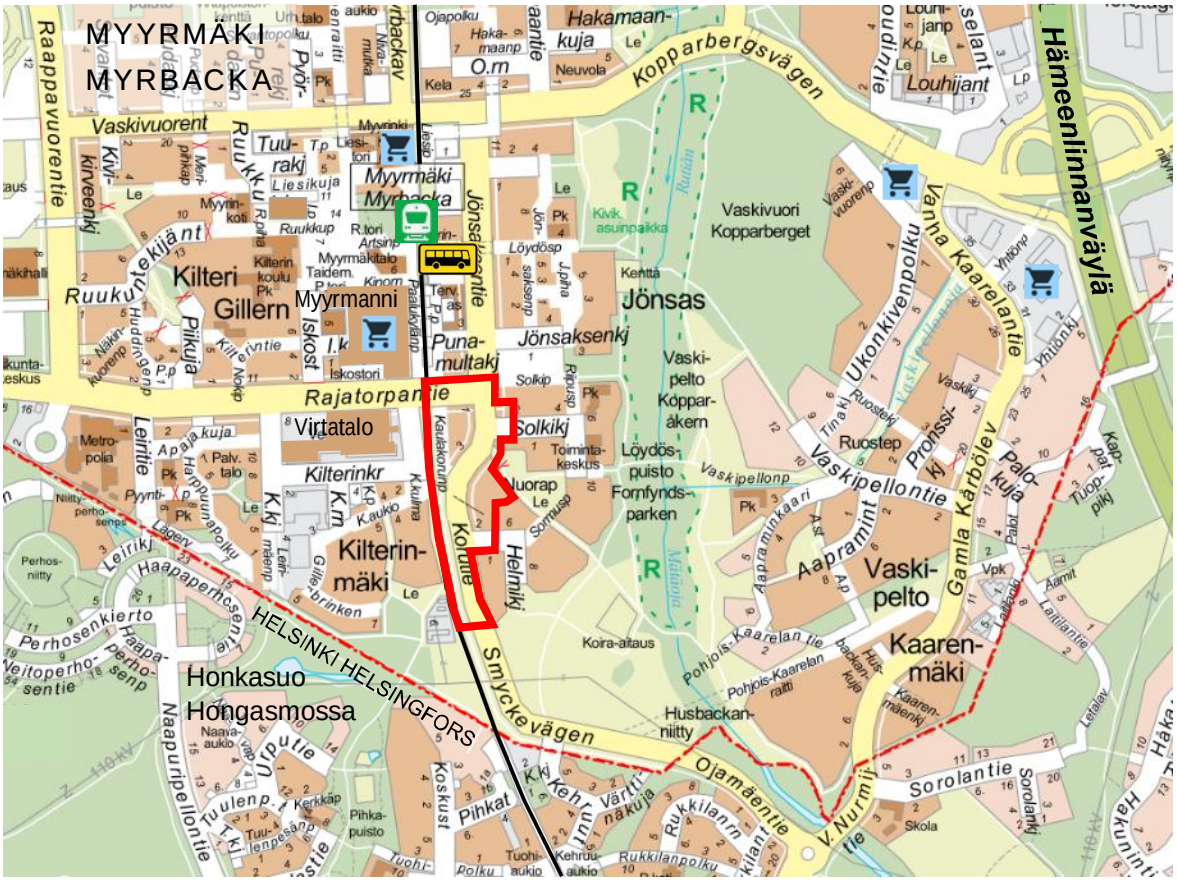
MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos,
joka koskee 10.6.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002367

LIITE: Kaupunginhallitus 17.06.2019 / 33 §

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee hoivakodin laajennusta ja asuinkerrostalojen rakentamista Korutien varrelle. Uutta rakentamista tulee yhteensä 12 471 k-m2.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 15 Myyrmäki
kortteli 15530, osa kortteleita 15531 ja 15535 sekä katualuetta

Tonttijako

osa kortteleista 15530, 15531 ja 15535

Tonttijaon muutos

osa kortteleista 15530 ja 15535

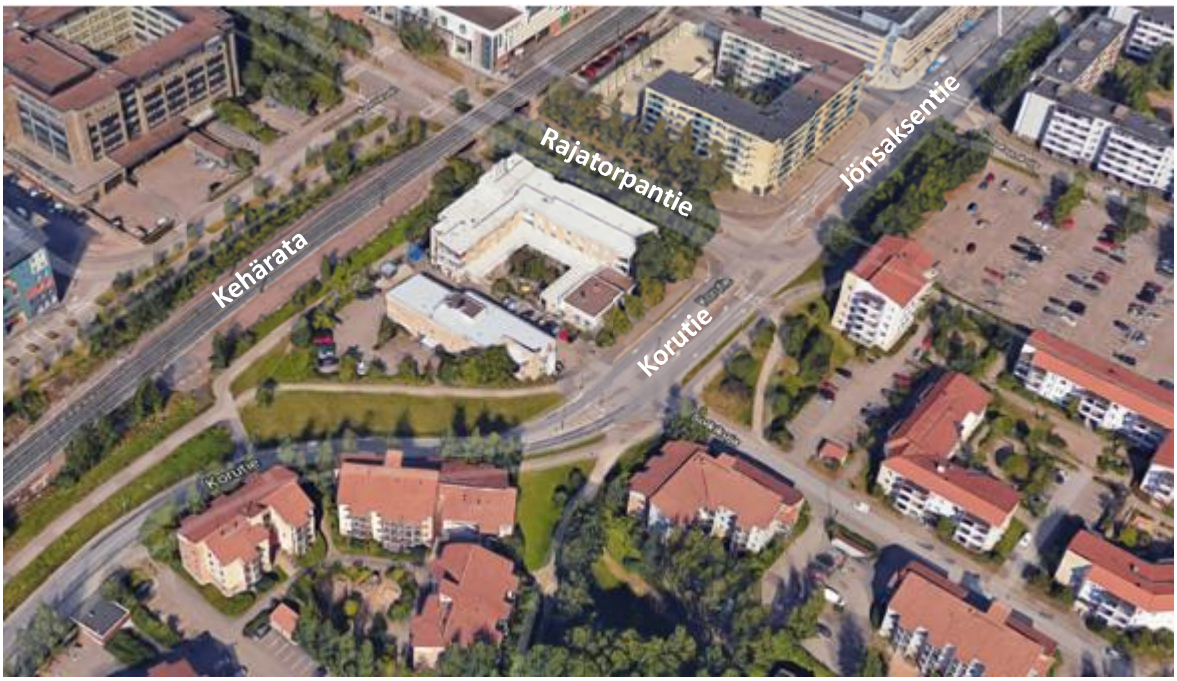
Kaava-alueen sijainti

Korutie 1 – 3, Korupuisto, Korutie ja Helmikuja 2 – 4

Sisällys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4	Asemakaavan kuvaus	21
5	Asemakaavan toteutus	32

1. TIIVISTELMÄ



Ilmakuva kaakosta. Kaava-alueella on hoivakoti ja tyhjillään oleva A-klinikka. Google maps 2018

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee Korutie 1:n hoivakodin laajennusta sekä Korutie 3:n tontille ja Korupuistoon asuinkerrostalojen rakentamista. Samalla ajantasaistetaan korttelin 15535 asemakaava, joka ei vastaa rakennettua tilannetta (Helmikuja 2 – 4).

Korutie 1 – 3 tonteilla on kaksi- ja kolmekerroksiset hoitolaitokset vuodelta 1989. Näistä hoidokodin siipi ja tyhjillään oleva A-klinikka puretaan. Helmikuja 2 – 4:n tonteilla on neljäkerroksisia kerrostaloja. Korupuistossa on oikopolku, penkki ja puita.

Yleiskaavassa alue on Korutie 1 – 3:n osalta keskustatoimintojen aluetta C sekä Korupuiston ja Helmikuja 2 – 4:n osalta tehokasta asuntoaluetta A1. Korutie on pääkatu.

Voimassa olevassa asemakaavassa Korutie 1 – 3:n tontti on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta YS, rakennusoikeus on 7000 k-m2 ja suurin kerrosluku kuusi (VI). Helmikuja 2 – 4 on asuinrakennusten korttelialuetta A. Lisäksi korttelissa on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta ET. Korutie on katualuetta. Korupuisto on puisto VP, mutta lähellä on isompi ja hiljaisempi Nuorapuisto leikkipaikkoineen.

Asemakaavamuutoksessa kaavoitetaan yhdeksänkerroksinen hoivakodin laajennus 3 871 k-m2, kaksi 12-kerroksista tornitaloa 6 000 k-m2 ja yksi 8-kerroksinen asuintalo 2 600 k-m2, yhteensä 12 471 k-m2. Korutien katualue kapenee, mutta raitiotievaraus säilyy. Korutien eteläpuolelta liitetään 79 m2 korttelialuetta Korutien katualueeseen, jotta täydennysrakentaminen on mahdollista.

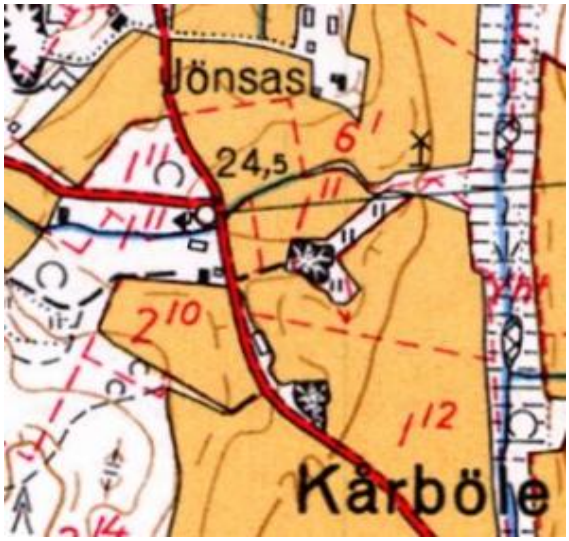
Kaavamuutos toteuttaa maakuntakaavan, yleiskaavan ja Myyrmäen kaavarungon täydennysrakentamistavoitteita. Uusien tonttien keskimääräinen tonttitehokkuus on e = 2,34.

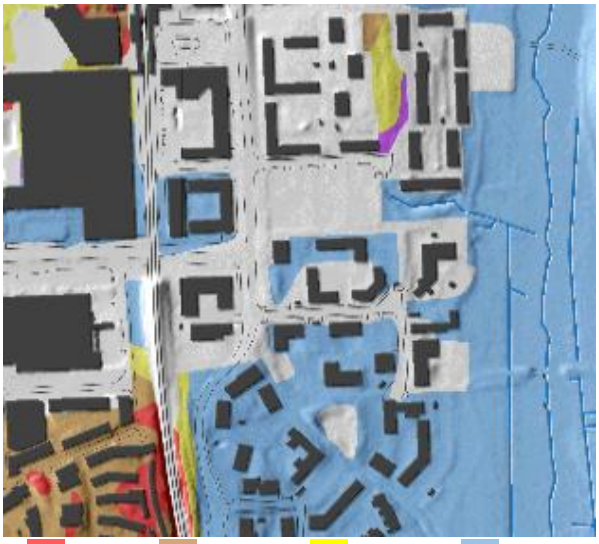
Tornitalot merkitsevät Myyrmäen keskustaa etelästä tultaessa.

2. LÄHTÖKOHDAT



Korutie pohjoiseen. TKa 24.10.2017





Peruskartta 1958 ja maalajit.

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Myyrmäki rakennettiin osaksi Haaga – Vantaan nauhakaupunkia ja on nyt 17 000 asukkaan kerrostaloalue ja 56 000 asukkaan aluekeskus. Myyrmäestä on tehty runsaasti kivikautisia löytöjä. Kårbölen kylä mainitaan 1417. Jönsaksen talo ilmestyy 1700-luvulla. Myyrmäen aluerakentamissopimus solmittiin 1967. Sen jälkeen Myyrmäkeä on rakennettu kaikkina vuosikymmeninä.

Luonnonympäristö

Ennen rakentamista alue on ollut pääosin savipohjaista peltoa. Hoivakodin kohdalla on ollut talo. Alue on nyt täyttömaata ja luonnonympäristö on istutettua. Arvokkaita luontokohteita ei ole.

Rakennettu ympäristö

Korutie 1:n tontilla on kolmekerroksinen Betesda sr:n hoivakoti (1989), kerrosala 3660 k-m2, kokonaisala 4430 m2, rakennusaine betoni, julkisivumateriaali keltatiili.

Korutie 3:n tontilla on kaksikerroksinen tyhjilleen jäänyt A-klinikka ja katkaisuhoitoasema (1989), kerrosala 1220 k-m2, kokonaisala 1500 m2, rakennusaine betoni, julkisivumateriaali keltatiili.

Helmikuja 2 – 4:n tonteilla on viisi neljäkerroksista asuinkerrostaloa (1995), kerrosala yhteensä 7517 k-m2, kokonaisala 8356 m2, julkisivut ja katot ruukunpunaista tiiltä.

Korttelin 15535 ET-alueella on HSY:n pumppaamo, tasakatto, julkisivut punatiiltä.

Korupuistossa on oikopolku, penkki ja nurmikolla kasvavia puita.

Alue rajautuu lännessä rautatiehen ja pohjoisessa Rajatorpantiehen. Naapuritonteilla on 3 – 6 -kerroksisia asuinkerrostaloja (1994 – 2002).

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä eikä rakennusperintökohteita.

Virkistys

Korutien itäpuolella on Nuorapuisto, jossa on leikkipaikka ja josta on yhteys Mätäjokilaaksoon.

Liikenne

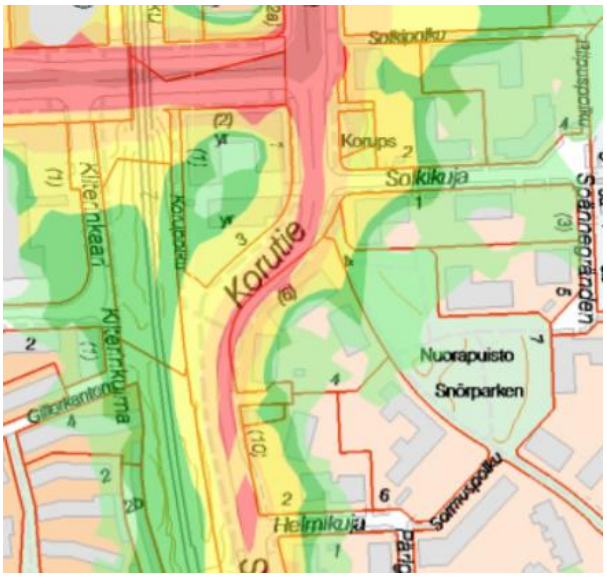
Rajatorpantie ja Korutie ovat pääkatuja. Korutien liikennemäärä on 3 090 ajon/vrk (2016). Myyrmäen rautatieasemalle on 400 m, bussipysäkeille 300 m.

Tekninen huolto

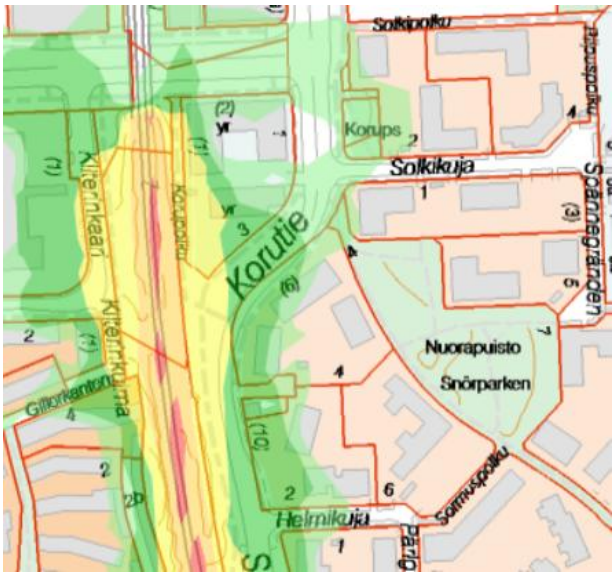
Tonteille on kunnallisteniikka. Kaulakorunpolulla on runkovesijohto. Tarkemmin s. 30 – 31.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- *Lentomelu:* Alueen lentomelutaso Lden on alle 50 dB, mikä edellyttää asunnoilta 30 dB, opetus- ja kokoontumistiloilta 28 dB sekä toimistoilta 25 dB ääneneristävyyttä.
- *Tie- ja rautatiemelu:*



Tiemelu 2016, päivä

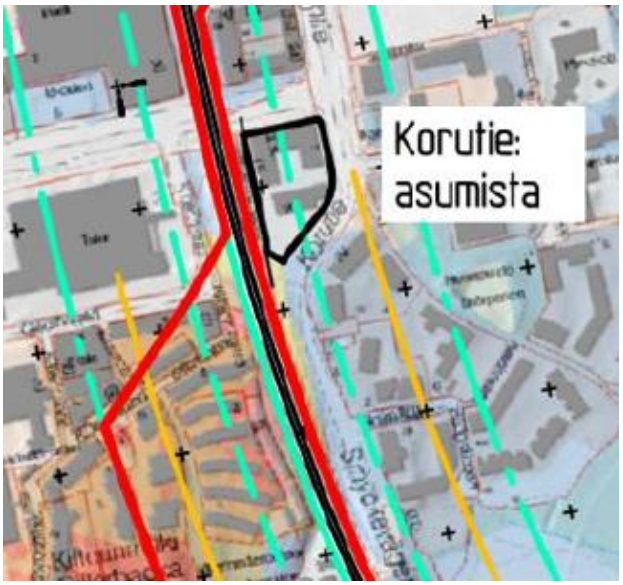


Rautatiemelu 2016, päivä

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

Tie- ja rautatiemelun huomioon ottaminen		
Tie- ja ratameluvyöhyke Aeq (dB)	Äänitasoero asunnoissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistoissa ΔL (dB)
65...100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...59,9	30	25
50...54,9	30	–

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010. YM asetus 796/2017.



· *Raideliikenteen runkomelu*

Raideliikenteen yli 35 dB:n runkomelualue ei ulotu korttelin 15530 alueelle.

/ Myyrmäen alueen runkomeluselvitys, arvio raideliikenteen aiheuttamasta runkomelusta, WSP 10.8.2018.

· *Tärinä:*

VTT:n (Talja & Saarinen 2009: Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi / Esiselvitys – VTT Tiedotteita – Research Notes 2468) selvitysten mukaan maaliikenteen aiheuttamat runkomeluvyöhykkeet ulottuvat kaikissa tapauksissa korkeintaan 5 metrin etäisyydelle ajoradasta.

/ WSP 10.8.2018

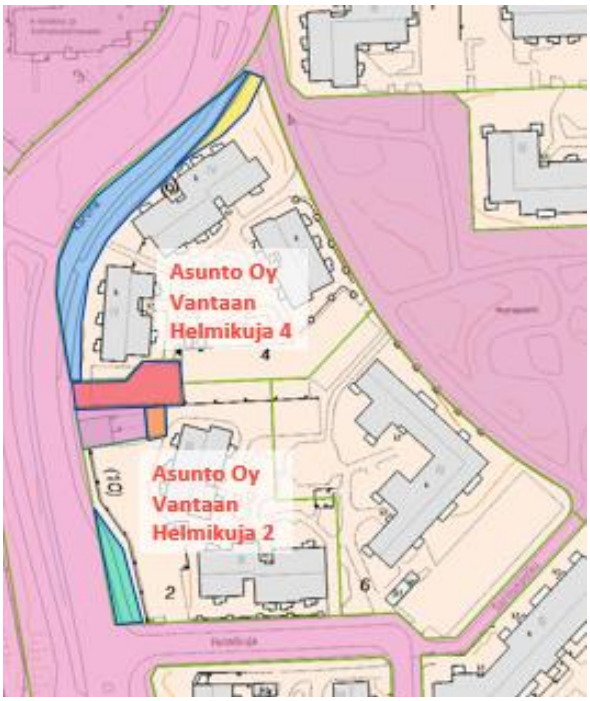
Rautatien runkomeluvyöhyke. Yli 35 dB runkomeluvyöhyke on esitetty punaisella viivalla.

Liikennetyyppi	Maapohja, väylän sijainti ja runkomelutason raja			
	Pehmeä maa, pintaväylä, 35 dB	Kova maa, pintaväylä, 35 dB	Kallio, tunneli, 30 dB	Kallio, pintaväylä, 35 dB
Tieliikenne, 50 km/h	< 5 m	< 5 m	< 5 m	< 5 m
Tieliikenne, 100 km/h	< 5 m	< 5 m	< 5 m	5 m

Taulukko 5. Väylän ja rakennuksen välinen etäisyys, jota kauempana väylästä laajempi värähtelytarkastelu ei yleensä ole tarpeen. Maapohja on oletettu samaksi väylän ja rakennuksen alla ja sen paksuuden on oltava vähintään 3 m.

Maanomistus

Vantaan kaupunki, Asunto Oy Vantaan Helmikuja 2 / Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Asunto Oy Vantaan Helmikuja 4 / Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen. Aiemmassa asemakaavamuutoksessa (001065, Kh 13.12.1993) tarvittu maanvaihto on jäänyt tekemättä. Betesda-säätiö sr vuokraa kaupungin maata, vuokrasopimus on voimassa vuoteen 2034.



Maanomistusolot ja tarvittavat maanvaihdot.

- Kaupungin omistama maa.
- Kaupungin omistama maa, joka voidaan liittää As Oy Vantaan Helmikuja 2:n tonttiin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. HSY:n pumppaamolle tulee järjestää ajorasite pysäköintialueen kautta.
- Kaupungin omistama maa, joka voidaan liittää As Oy Vantaan Helmikuja 4:n tonttiin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.
- As Oy Vantaan Helmikuja 2:n omistama maa, joka tulee luovuttaa kaupungille katumaaksi voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.
- As Oy Vantaan Helmikuja 4:n omistama maa, joka tulee luovuttaa kaupungille katumaaksi voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.
- As Oy Vantaan Helmikuja 4:n omistama maa, joka lunastetaan kaupungille katumaaksi tämän asemakaavamuutoksen perusteella.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

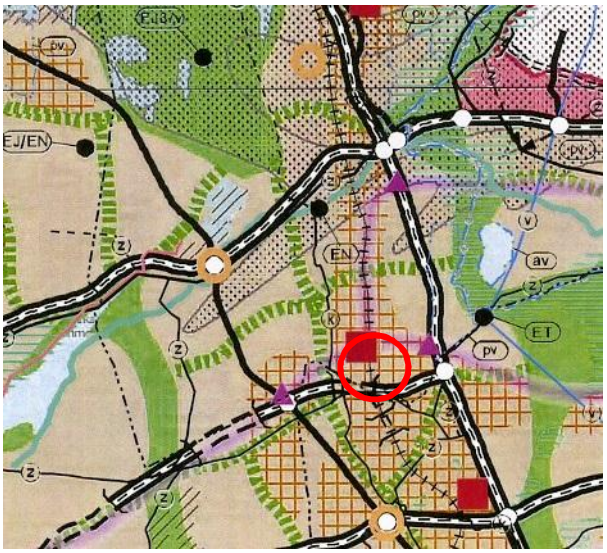
Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. (14.12.2017)

=> *Kaavamuutos on valtakunnallisten tavoitteiden mukainen.*

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta ja keskusta-toimintojen aluetta ja 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) tiivistettävää aluetta.

=> *Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.*



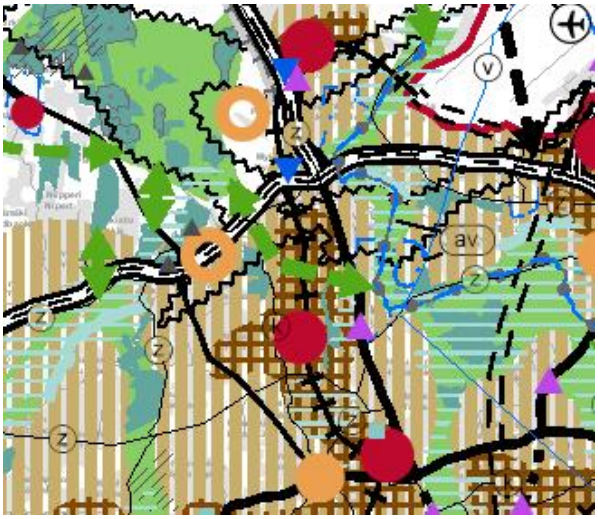
Uudenmaan maakuntakaava.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäis-kaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Luonnonsuojelualue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- -(K)- Maakaasun runkoputki.
- Lentomelualue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Uusimaa-kaava 2050, ehdotus

Kaavan tärkeimpänä tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Myyrmäki on keskustatoimintojen alue, keskus. Kehä II ei sisälly kaavaan. Kaavaehdotus on ollut lausunnoilla 21.3. – 24.5.2019 ja asetetaan nähtäville alustavasti syksyllä 2019. / Uudenmaan liitto 2019

=> *Kaavamuutos on maakuntakaavaehdotuksen mukainen.*



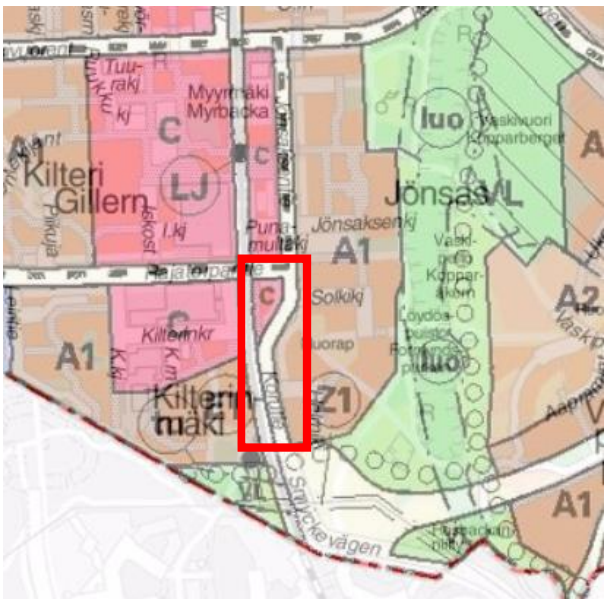
Uusimaa-kaava 2050, ehdotus

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

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

=> *Kaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.*



Vantaan yleiskaava 2007.

A1	Tehokas asuntoalue.
A2	Matala ja tiivis asuntoalue.
C	Keskustatoimintojen alue.
VL	Lähivirkistysalue.
(luo)-	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
(LJ)-●	Joukkoliikenteen terminaali.
o o o o	Ohjeellinen ulkoilureitti.
▪ ▪ ▪ ▪	Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.
	Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaavaluonnos 2020

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

=> *Kaavamuutos on yleiskaavaluonnoksen mukainen.*



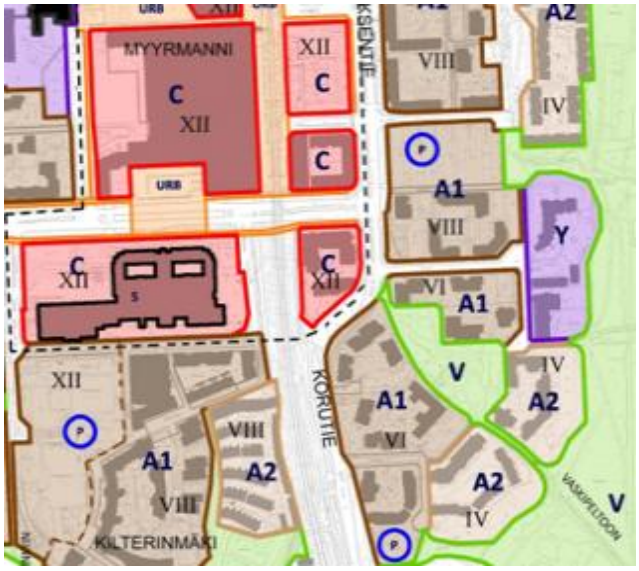
Yleiskaavaluonnos 2020.

A	Tiivis asuntoalue.
AC	Asuntovaltainen keskusta-alue.
C	Kaupunkikeskustan alue.
SL	Luonnonsuojelualue.
VL	Lähivirkistysalue.
	Kestävän kasvun vyöhyke.
	Virkistysalueyhteys.
	Rautatieasema.
ET	Yhdyskuntateknisen huollon alue.
	Joukkoliikenteen runkoyhteys.
	Pyöräilyn baana.



Myyrmäen tulevaa taivaanrantaa. Myyrmäen kaavarunko, Kh 29.4.2019. Johanna Rajala

Myyrmäen kaavarungossa korkea rakentaminen keskittyy rautatien varteen. Tälle kaava-alueelle on esitetty Korutien länsipuolelle 12-kerroksista ja Korutien itäpuolelle 8-kerroksista rakentamista. (Kh 29.4.2019)
=> *Kaavamuutos on Myyrmäen kaavarungon mukainen.*



Myyrmäen kaavarunko.

C	Keskustatoimintojen alue.
A1	Tehokas asuntoalue.
A2	Matala ja tiivis asuinalue.
V	Virkistysalue.
Y	Yleisten rakennusten alue.
VIII	Maksimikerrosluku.

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)

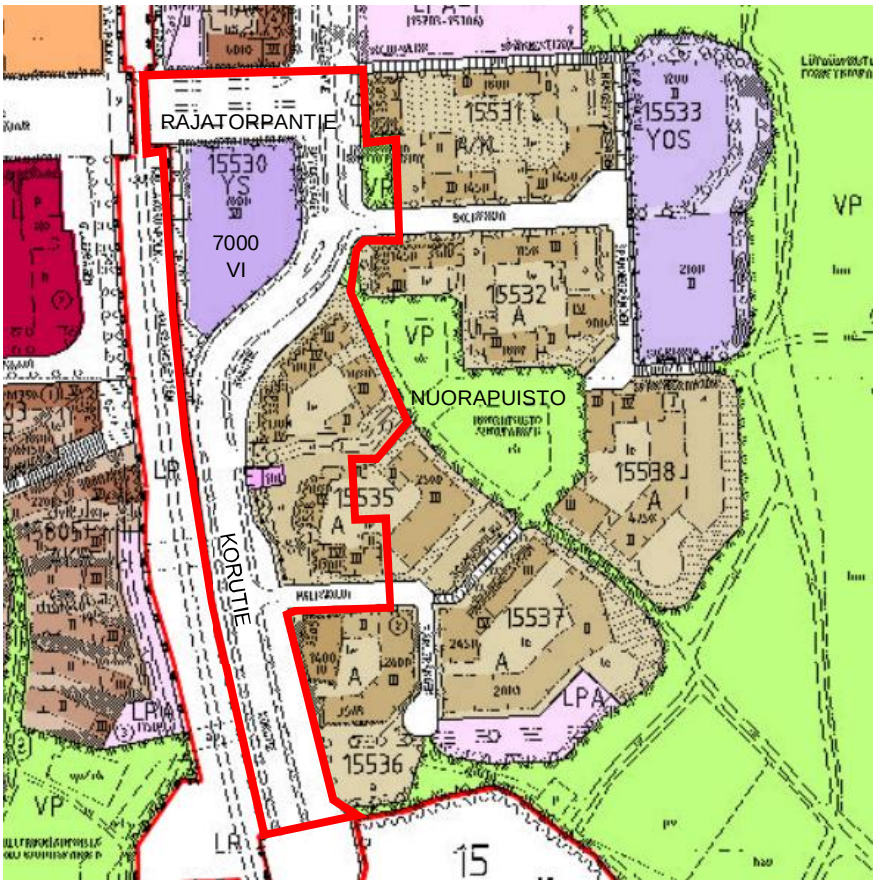
Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2019

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista Länsi-Vantaalle 100 000 k-m2.

Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- 151300, Myyrmäki 8, SM 9.2.1983, Korutien katualuetta
- 000586, Kh 25.5.1987, Kaulakorunpolun katualuetta
- 001065, Kh 13.12.1993, korttelia 15535 ja Korutien katualuetta
- 001151, 29.3.1993, kortteli 15530 ja Kaulakorunpolun katualuetta
- 001183, Kh 12.9.1994, Korutien katualuetta



A	Asuinrakennusten korttelialue.	7000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
A/KL	Asuin- ja/tai liikerakennusten korttelialue.	VI	Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.	a	Auton säilytyspaikan rakennusala.
		le	Leikki- ja oleskelualue.
LR	Rautatie- tai raitiotiealue.	vk	Ohjeellinen leikkikenttä.
VP	Puisto.	||pp||	Jalankulku- ja pyöräilykatu.
YS	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.	o o o o	Istutettava puurivi.
		:::::::	Istutettava alueen osa.
15530	Korttelin numero.		Kaavamuutosalueen rajaus.

Ajantasa-asemakaava.

Vantaan kaavoja, karttoja ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: *kartta.vantaa.fi*

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Vasemmalla Korutie 3, keskellä Betesda-säätiön hoivakoti Korutie 1. TKa 24.10.2017

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Ennakkoneuvottelu Betesda sr (rekisteröity säätiö) kanssa 27.9.2017. Betesda sr jätti 27.9.2017 päivätyn kirjeen, jonka mukaan Betesda sr vuokraa kaupungin maata ja on suunnitellut laajentavansa toimintaansa.

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen haki 16.10.2017 asemakaavamuutosta Korutie 1:ssä sijaitsevan hoivakodin laajentamiseksi ja asuinkerrostalojen rakentamiseksi Korutie 3:n kohdalle. Kaavoituksen suunnitteluohjelmakokouksessa 2.1.2018 katsottiin, että Korutien katualuetta voi hyödyntää rakentamiseen.

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen haki 12.2.2018 asemakaavamuutosta asuntorakentamiselle Korupuistoon ja katualueelle.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

Osallisia kaavoituksessa olivat kaavan hakija, alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia, sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Liikennevirasto ja kaupungin viranomaiset.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 21.2.2018 esitetty alustava luonnos.

Alustavat rakennusoikeudet ja autopaikat			
Rakennus	Kerros-luku	Kerros-ala k-m2	Auto-paikat
A. Hoivakoti	3	3 416	6
B. Hoivakoti	9	3 773	7
C. Asuinrakennus	12	2 990	23
D. Asuinrakennus	12	3 096	24
E. Asuinrakennus	8	2 600	20
Yhteensä		15 875	80

Autopaikkanormit	
Hoivakoti	1 ap / 600 k-m2
Asunnot	1 ap / 130 k-m2

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin, postitettiin osallisille ja julkaistiin internetissä 21.2.2018. Mielipiteet pyydettiin kirjaamoon 28.3.2018 mennessä.
- *Vireille tulo* ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä kaavoituskatsauksessa 10.3.2018 ja kaavoituksesta ilmoitettiin myös Myyrmäen uutiskirjeessä 16.3.2018.
- *Aluearkkitehti oli tavattavissa* Korutie 1:n pihalla keskiviikkona 14.3.2018 klo 17.00.
- *Kuulutukset:* Vantaan Sanomissa 7.4.2018 annettiin kuulutuksista tiedoksianto, että maankäytön ilmoitukset julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 8.3.2018:
Sähköverkko: Alueella on keski- ja pienjännitemaakaapeleita. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin toimitaan yhteistyösopimuksen mukaisesti.
Kaukolämpöverkko: Alueella on kaukolämpöputkia. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin toimitaan yhteistyösopimuksen mukaisesti.

=> Kaapelit ja johdot näkyvät kaupungin johtokartalla.

2. Osallistuminen Korutie 1:n pihalla, 14.3.2018 klo 17.00:
Aluearkkitehdin muistio
Paikalla oli kaksi myyrmäkeläistä, kaksi Betesda-säätiöstä ja aluearkkitehti.
Aluearkkitehti ja Betesda-säätiön edustaja esittelivät hanketta.
Myyrmäkeläiset: ”Vaikuttaa järkevältä, peukut pystyyn, antaa palaa.”



Näkymä Kaulakorunpolulta pohjoiseen. Vasemmalla hoivakoti, oikealla A-klinikka. TKa 24.10.2017

3. Myyrmäkeläinen A, 19.3.2018:
Tutustuin Korutien OAS:aan, ja esitetty alustava luonnos vaikutti hyvältä ja toimivalta. Esitetyt täydennysrakennuspaikat ovat mielestäni hyvin mietittyjä ja sijainniltaan erinomaisia.

Voisiko kuitenkin Korutien ja Solkikujan risteykseen, nykyisen Korupuiston paikalle suunnitellun asuinrakennuksen ajoliikenteen ohjata esimerkiksi viereisten kiinteistöjen pysäköintialueen kautta? Eli käyttää samaa liittymää. Solkikujan itäpäässä on päiväkoti ja toimintakeskus, joihin molempiin kulkee runsaasti ajoneuvoliikennettä etenkin aamuisin ja iltapäivisin. Uuden liittymän osoittaminen Solkikujalle heti Korutien risteyksen jälkeen voi aiheuttaa vaaratilanteita etenkin ruuhka-aikoina. Lisäksi erimerkiksi tänä talvena, kun lunta tuli lyhyessä ajassa runsaasti, oli Solkikujalla yhtäaikaisesti useita autoja jumissa liittymäkohdissa tai kadun varressa.

Tähän on varmaan jo hanke tiedossa ja valmis talomalli valmiilla ajoyhteysratkaisuilla, mutta ajattelin kuitenkin kysyä. Tutustuin Korutien OAS:aan, ja esitetty alustava luonnos vaikutti hyvältä ja toimivalta. Esitetyt täydennysrakennuspaikat ovat mielestäni hyvin mietittyjä ja sijainniltaan erinomaisia.

=> Solkikujan tontti on käytännössä toteutettavissa vain niin, että autohalliin ajetaan talon päädystä. Katualueilta lumet hoitaa kaupungin kunnossapito kiireellisyysjärjestysluokituksen mukaan.

4. Helsingin seudun liikenne HSL, 23.3.2018:
HSL pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta jo olemassa olevalle infrastruktuurille ja palveluille saadaan lisää käyttäjiä.

Alueella on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet. Myyrmäen asemalle etäisyyttä on noin 300 metriä, mistä Kehärata tarjoaa nopeat yhteydet eri puolille Vantaata ja Helsinkiä. Myyrmäen keskusta-alueella liikennöivät linjat 311, 335, 412, 555, 560, 565, 571, 572 ja 574 tarjoavat vaihdottomat yhteydet pääkaupunkiseudun eri aluekeskuksiin, junan lisäksi bussilinjat 39 ja 411 myös Helsingin keskustaan. Myyrmäen aseman ympäristössä liikennöivät paikallisia matkustustarpeita palvelevat lähibussit 313 ja 413.



Näkymä Korutieltä pohjoiseen. TKa 24.10.2017

Kaavoitusalueen pohjoisreunalla, Rajatorpantiellä on vilkas linja-autoliikenne, mm. runkolinja 560. HSL suunnittelee runkolinjaverkon mahdollista laajentamista Myyrmäen alueella. Alustavien suunnitelmien mukaan myös uusi runkolinja 400 tulee kulkemaan Rajatorpantielle, kaavoitusalueen läpi. HSL pitää tärkeänä, etteivät kaavamuutokseen liittyvät rakennustyöt häiritse Rajatorpantien bussiliikennettä. Suunnittelussa tulee myös huomioida, että yleiskaavassa on Rajatorpantielle merkitty ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka saatetaan tulevaisuudessa muuttaa esim. pikaraitiotieksi.

Kaavoitusalueeseen kuuluu Korutien pohjoisosa, jolla liikennöi Kehäradan häiriötilanteessa junaa korvaava bussilinja. Kuninkaantammen eritasoliittymän valmistuttua myös Korutiellä saatetaan liikennöidä uutta runkolinjaa. Korutie on tulevaisuudessakin pidettävä bussiliikenteelle kelpoisessa kunnossa junaliikennettä korvaaville linjoille ja tulevalle mahdolliselle runkobussille. Helmikujan risteyksen ympäristössä löytyy nykyään käyttämätön pysäkkipari, ne tulee säilyttää käyttökelpoisina.

HSL osallistuu mielellään kaavoituksen seuraaviin vaiheisiin.

=> Korutiellä varaudutaan pikaraitiotiehen ja bussilinjaan.

5. Vantaan kaupunginmuseo, 26.3.2018:
Kaava-alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Siellä olevat rakennukset ovat iältään sen verran nuoria, että niiden kulttuurihistoriallinen arvottaminen on liian aikaista. Alueella ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

6. Myyrmäkeläinen B, 27.3.2018:
Hoitokodin itäsiiven korottaminen (B) on järkevää Myyrmäen tiivistämisen näkökulmasta. Myös vanhan A-klinikan ja katkaisuhoitoaseman korvaaminen korkeilla tornimaisilla 12-kerroksisilla uudisrakennuksilla (C ja D) on sekä asuntotarpeen että kaupunkikuvan kannalta perusteltua. Tärkeää olisikin kiinnittää huomiota tornien ulkoasuun, koska ne voisivat olla hieno maamerkki sekä junalla että Korutietä pitkin Helsingistä Myyrmäkeen saapuville ihmisille. Nykyisin kyseinen kortteli on takapihamainen Helsingin suuntaan, joten laadukas uudisrakentaminen on siihen tervetullutta. Olisi mielenkiintoista, jos tornien (C ja D) neliskulmaisen pohjaratkaisun vaihtoehtona olisi lisäksi esimerkiksi kolmio, samaan tapaan kuin nyt rakenteilla olevassa Kivistön Spinellikuja 9:ssä.

Lähiömäisestä Myyrmäestä puuttuvat kivijalkaliikkeet lähes kokonaan eikä Myyrmannin vahvan roolin takia palveluita rakennusten katutasoon ole varmaan odotettavissa jatkossakaan, joten toivottavaa olisi, että uudet talot olisivat mielenkiintoisia edes junan ikkunasta tai kauempaa katsottaessa.

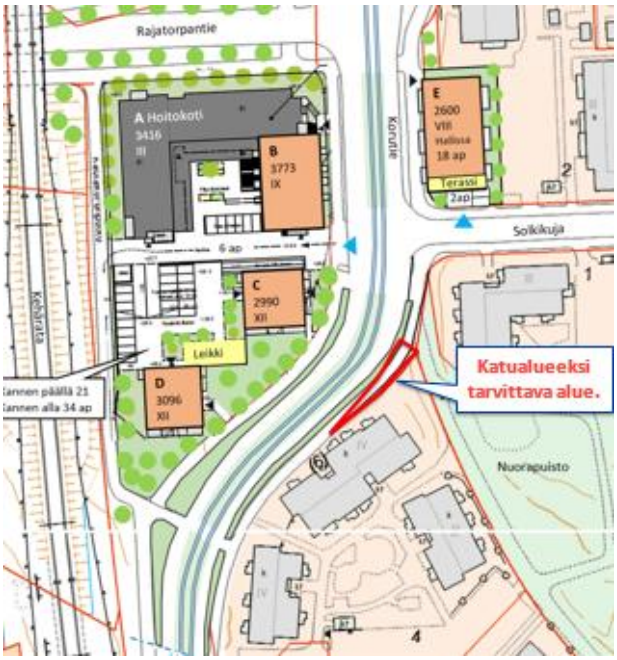
Sen sijaan Korupuiston paikalle suunniteltu 8-kerroksinen uudisrakennus (E) olisi olennaisesti nykyisiä naapuritalojaan korkeampi, ja tekisi korttelistaan melko tukkoisen. Länsi-Vantaalla rakentamattomia ja vajaakäytöllä olevia tontteja on keskeisilläkin paikoilla vielä niin runsaasti, etten ensimmäisenä uhraisi tätä läpikulkuun käytettyä vehreää puistoa valmiissa ja yhtenäisessä korttelirakenteessa. Perusteena ei saa olla se, että kaupunki omistaa puiston maa-alueen ja se pitäisi siksi rahastaa lyhyellä tähtäimellä.

Uusiin asuintaloihin ei tule sijoittaa pelkkiä pienyksiöitä vaan eri kokoisia huoneistoja. Myyrmäen asemanseutu on nykyisellään melko rauhaton, eikä pienasunnoissa asuville ole Myyrmäessä aseman baarien lisäksi samanlaisia monipuolisia ajanviettomahdollisuuksia kuin Helsingin kantakaupungilla. Olisi hyvä jos pelkkien yksiöiden sijaan näihin uudiskohteisiin rakennettaisiin määrällisesti runsaammin eri elämäntilanteisiin soveltuvia kaksioita ja kolmioita. Kokonaisuutta tukisi myös, jos ainakin toinen uusista tornitaloista koostuisi omistusasunnoista, koska lähialueella on nyt paljon vuokra-asumista.

=> Alueelle on tarkoitus rakentaa hoivakodin laajennus ja omistusasuntoja. Asuntojen hallintamuotoa ei voi määrätä asemakaavassa. Tontit kilpailutetaan.

7. Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, 28.3.2018:
Asemakaavamuutosalueen olemassa olevat yleisen vesihuollon verkostoyhteydet sijaitsevat Korutiellä, Korupolulla ja Raappavuorentiellä sekä johtokuja-alueella Korutien ja Nuorapuiston välissä. Lisäksi YS-korttelialueen eteläkulman leikkaa päävesijohto (vj 500 a). Kaavoituksen lähtökohtana tulee olla, ettei edellä mainittua verkostoa tarvitsisi siirtää. Lisäksi päävesijohto tulee tarvittaessa suojata rakentamisen aikana rakentamishankkeen toimesta. Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa. Mikäli jatkosuunnittelussa todetaan, että asemakaavamuutos edellyttää yleisen vesihuollon siirtoa, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat hyväksytetään HSY:llä.

=> Päävesijohto siirretään. Jäljempänä vesihuollon esisuunnitelma s. 29 – 30.



Erillinen kuuleminen MRL 62 § mukaisesti

As Oy Vantaan Helmikuja 2:lle ja Asunto Oy Vantaan Helmikuja 4:lle / Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen lähetettiin kirje 19.3.2018, jossa esitettiin paitsi tarvittavia maanvaihtoja, myös aluetarvetta katualueeksi As Oy Vantaan Helmikuja 4:n tontista. Mielipide pyydettiin kirjaamoon 25.4.2018 mennessä.

Korutien pikaraitiotievaraus, luonnos.
TKa 19.3.2018

Erillisessä kuulemisessa saatu mielipide

8. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, 28.3.2018:
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen omistaa kaavamuutosalueella olevien Asunto Oy Vantaan Helmikuja 2 ja Asunto Oy Vantaan Helmikuja 4 osakekannan. Yhtiöissä on yhteensä 102 asuntoa.

Asemakaavanmuutoksessa nykyinen katulinjaus asuinrakennusten edessä tulee säilyttää niin että kasvillisuus säilyy ennallaan. Rakennukset ovat valmistuneet 1995, joten rakennusten edessä kadun puolella olevat puut ovat nyt jo suuria ja niiden vaikutus alueen ilmeeseen on merkittävä. Liikennemäärä Korutiellä tulee suunniteltujen rakennusten myöstä kasvamaan, joten kasvillisuuden säilyttäminen on tärkeää myös asuinrakennusten suojaamiseksi liikenteen aiheuttamalta melulta ja pölyltä.

=> Aiemmassa asemakaavamuutoksessa (001065, Kh 13.12.1993) tarvittu maanvaihto on jäänyt tekemättä. Voimassa oleva asemakaava ja maanomistus eivät vastaa toisiaan, joten maanvaihdoista tulee sopia. Katualuetta tarvitaan Korutien mutkassa vain 79 m2 pikaraitiotievarauksen vuoksi. Alueella kasvaa joitakin koivuja.

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu

Ei ollut tarpeen.

Kaavamuutosehdotuksen nähtävillä olo ja sen jälkeen tehdyt tarkistukset

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 hyväksyi kaavamuutosehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 30.1. – 28.2.2019. Tällöin ei tullut muistutuksia. Kaavaan pyydettiin ja saatiin kolme lausuntoa. Niistä on erillinen asiakirja. Kaavaan on tarkistettu Korutien mitoitus ja kaavamääräyksiä. Lisäksi on tehty teknisiä tarkistuksia. Tarkistukset eivät ole olennaisia eivätkä edellytä kaavan uutta nähtäville panoa.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tavoitteena on Betesda sr:n hoivakodin laajennus sekä maakuntakaavan, yleiskaavan, Myyrmäen kaavarungon ja maapoliittisten linjausten mukainen asuntojen täydennysrakentaminen Myyrmäen keskustaan lähelle rautatieasemaa ja palveluja.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



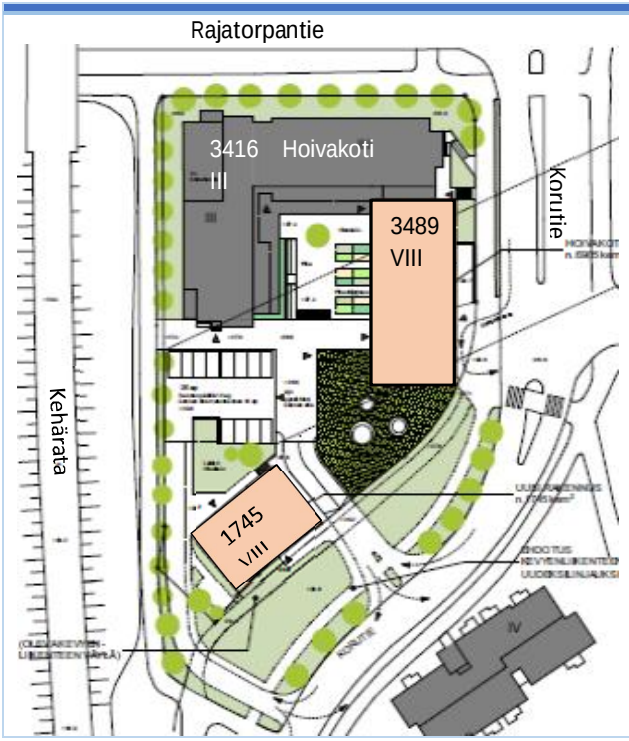
Luonnos 1

Lähtökohtana hoivakodin laajennus ja uusi ravintola, jonka katolla olisi viherkatto tai kattopuutarha kattolyhtyineen. Lisäksi yksi uusi asuintalo.

Rakennusoikeus	
Hoivakodin säilyvä osa	3 416 k-m2
Hoivakodin laajennus	3 654
Uusi asuinrakennus	2 815
Liiketilat	75
Yhteensä	9 960

Autopaikat	
Autopaikkatarve	
- hoivakoti 1 ap / 600 k-m2	12 ap
- asunnot 1 ap/130 k-m2	22
- liiketilat 1 ap / 75 k-m2	1
Pysäköintilaitoksessa yhteensä	36

ARK-house arkkitehdit Oy 18.9.2017



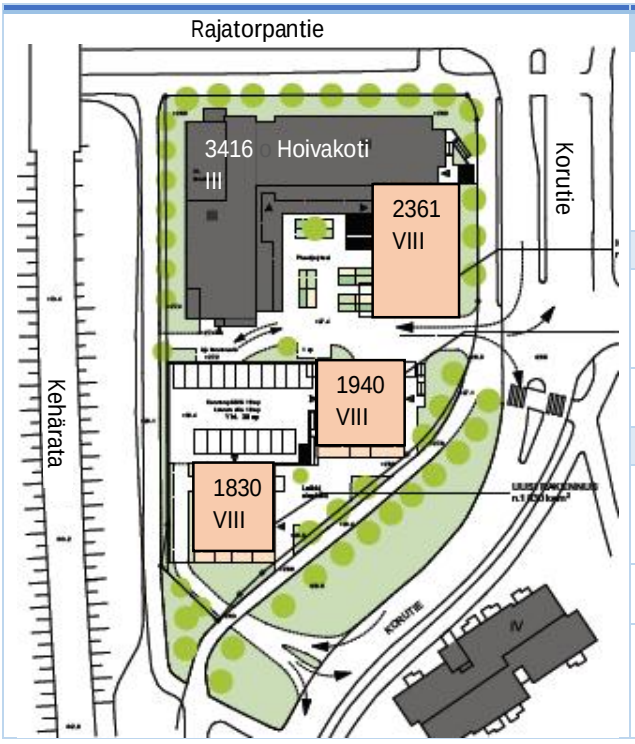
Luonnos 2

Asuinrakennus kääntyy Korutien mutkan mukaan. Edellistä pienempi hoivakoti ja muutakin asumista olisi vähiten. Kaksi tontilleajoyhteyttä.

Rakennusoikeus	
Hoivakodin säilyvä osa	3 416 k-m2
Hoivakodin laajennus	3 489
Uusi asuinrakennus	1 745
Liiketilat	75
Yhteensä	8 725

Autopaikat	
Autopaikkatarve	
- hoivakoti 1 ap / 600 k-m2	12 ap
- asunnot 1 ap / 130 k-m2	14
- liikkeet 1 ap / 75 k-m2	1
Pysäköintilaitoksessa yhteensä	26

ARK-house arkkitehdit Oy 18.9.2017

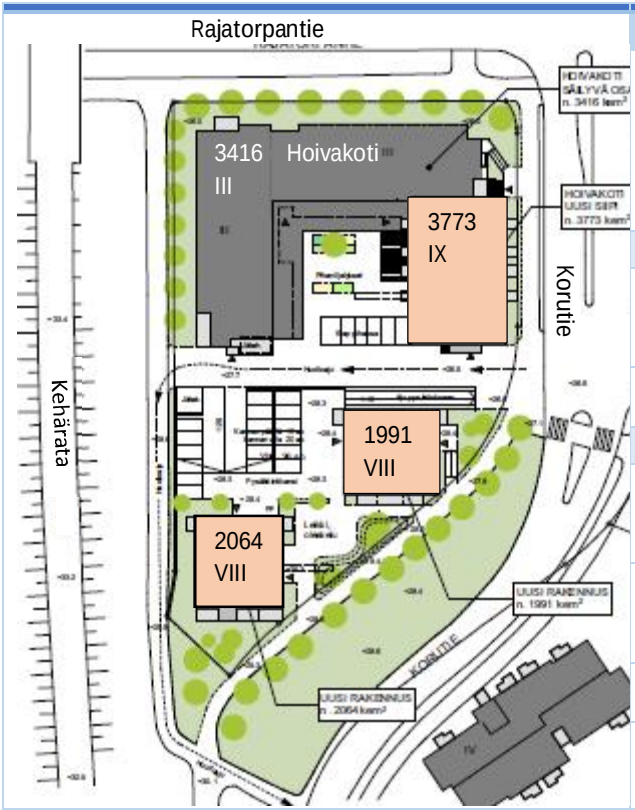


Luonnos 3

Hoivakoti on pienin, mutta muuta asumista on enemmän. Kaksi tontilleajoyhteyttä. Korutien leveydessä on varauduttu Kehä II:n liikenteeseen, jota ei tule.

Rakennusoikeus	
Hoivakodin säilyvä osa	3 416 k-m2
Hoivakodin laajennus	2 361
Uudet asuinrakennukset	3 770
Yhteensä	9 547
Autopaikat	
Autopaikkatarve	
- hoivakoti 1 ap / 600 k-m2	10 ap
- asunnot 1 ap/130 k-m2	29
Pysäköintilaitoksessa yhteensä	39

ARK-house arkkitehdit Oy 18.9.2017

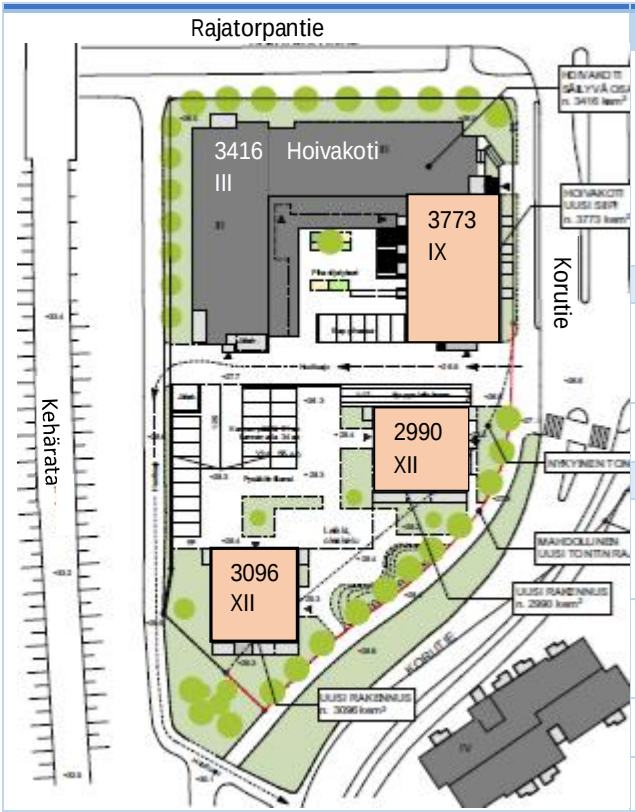


Luonnos 4

Hoivakodin laajennus on 9 kerrosta ja isompi kuin edellisissä vaihtoehdoissa. Kerrostalot ovat 8-kerroksisia. Yksi tontilleajoyhteys. Korutien tilavaraus ja tontin koko ovat nykyiset.

Rakennusoikeus	
Hoivakodin säilyvä osa	3 416 k-m2
Hoivakodin laajennus	3 773
Uudet asuinrakennukset	4 055
Yhteensä	11 244
Autopaikat	
Autopaikkatarve	
- hoivakoti 1 ap / 600 k-m2	12 ap
- asunnot 1 ap/130 k-m2	32
Pihalla	6
Kannella	18
Kannen alla	20
Yhteensä	44

ARK-house arkkitehdit Oy 14.2.2018

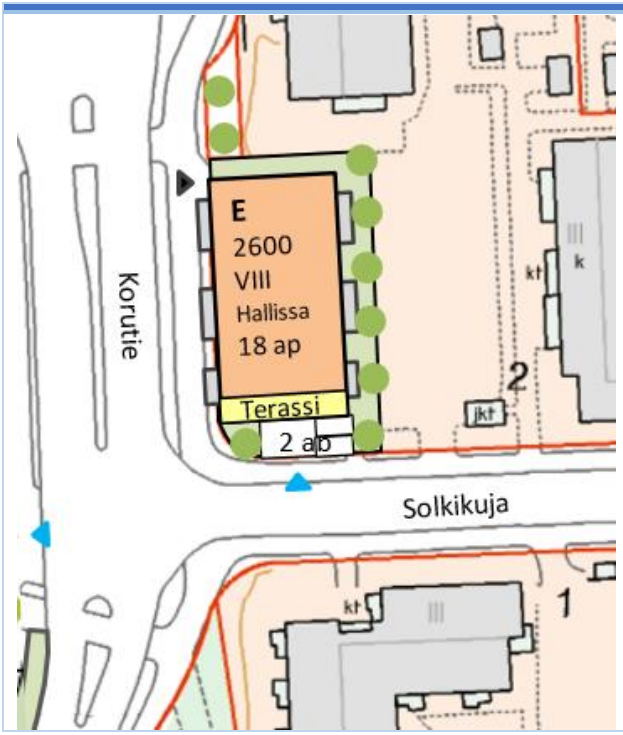


Luonnos 5

Tonttia on laajennettu ja Korutien katualuetta on kavennettu, jolloin saadaan eniten asuntoja ja rakennusoikeutta. 12-kerroksiset talot muodostavat MyyrYorkin keskustaa ja näkyvät etelästä tultaessa. Korutielle mahtuu raitiotie.

Rakennusoikeus	
Hoivakodin säilyvä osa	3 416 k-m2
Hoivakodin laajennus	3 773
Uudet asuinrakennukset	6 086
Yhteensä	13 275
Autopaikat	
Autopaikkatarve	
- hoivakoti 1 ap / 600 k-m2	12 ap
- asunnot 1 ap/130 k-m2	47
Pihalla	6
Kannella	21
Kannen alla	34
Yhteensä	61

ARK-house arkkitehdit Oy 14.2.2018



Luonnos 6

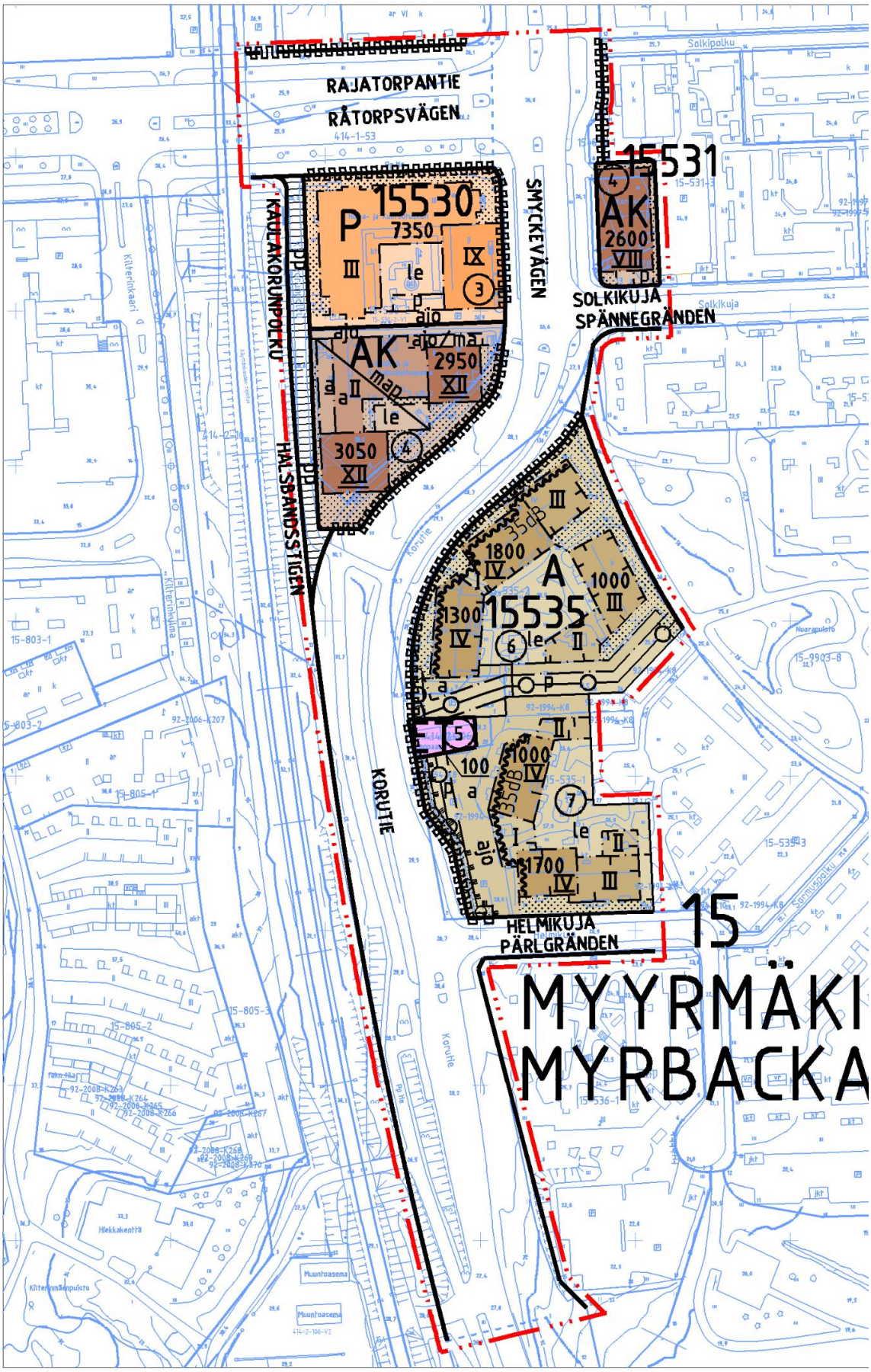
Korupuistoon voitaisiin rakentaa 45 asuntoa. Talo täydentää hajanaista kaupunkikuvaa. Menetetään pieni puisto, jossa on oikopolku, mutta lähellä on isompi ja hiljaisempi Nuorapuisto leikkipaikkoineen.

Rakennusoikeus	
Uusi asuinrakennus	2 600 k-m2
Kerrosluku 8	
1. krs. autohalli, varastoja ja teknisiä tiloja, 2 – 7. krs. asuntoja, 8. krs. oleskeluterassi, sauna, kuntosali, varastoja ja teknisiä tiloja, mahdollisesti myös asuntoja.	
Autopaikat	
Autohallissa	18 ap
Pihalla	2
Yhteensä (asunnot 1 ap / 130 k-m2)	20

TKa 18.2.2018

Asemakaavaratkaisun valita perusteluineen

Kaavamuutoksen pohjaksi valittiin luonnokset 5 ja 6, joissa maata hyödynnetään hoivakodin laajennuksen lisäksi myös asumiseen parhaiten. Myyrmäen kaavarungossa ja asemakaavamuutoksissa on suunnitteilla kehäradan varteen useita muitakin tornitaloja, joilla Myyrmäkeen luodaan vahvaa tiivistä kaupunkimaista ilmettä ja joilla Myyrmäkeen saadaan urbaani vilkas kävelykeskusta palveluineen, ”Myyr York”. Tornitalot tarjoavat näköaloja kauas.



Asemakaavan muutosehdotus, joka oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 30.1. – 28.2.2019.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Näkymä Korutietä pohjoiseen. ARK-house arkkitehdit Oy 13.11.2018

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksessa kaavoitetaan yhdeksänkerroksinen hoivakodin laajennus 3 871 k-m2, kaksi 12-kerroksista tornitaloa yhteensä 6 000 k-m2 ja yksi 8-kerroksinen asuintalo 2 600 k-m2. Korutien katualue kapenee, mutta raitiotievaraus säilyy. Korutien eteläpuolelta liitetään 79 m2 kerrostalotontista Korutien katualueeseen pikaraitiotievarauksen vuoksi.

Hoivakodin siipi ja tyhjillään oleva A-klinikka puretaan.

Rakennukset ja autopaikat					
Rakennus	Kerrosluku	Kerrosala k-m2	Autopaikkanormi	Autopaikat kpl	
A. Hoivakoti	3	3 479		5,7	†12
B. Hoivakodin laajennus	9	3 871		6,3	
C. Asuinkerrostalo	12	2 950	1/130 k-m2	23	†48
D. Asuinkerrostalo	12	3 050	1/130 k-m2	25	
E. Asuinkerrostalo	8	2 600	1/130 k-m2	20	
Yhteensä		15 950		80	



Korutie 2. ARK-house arkkitehdit Oy 16.11.2018

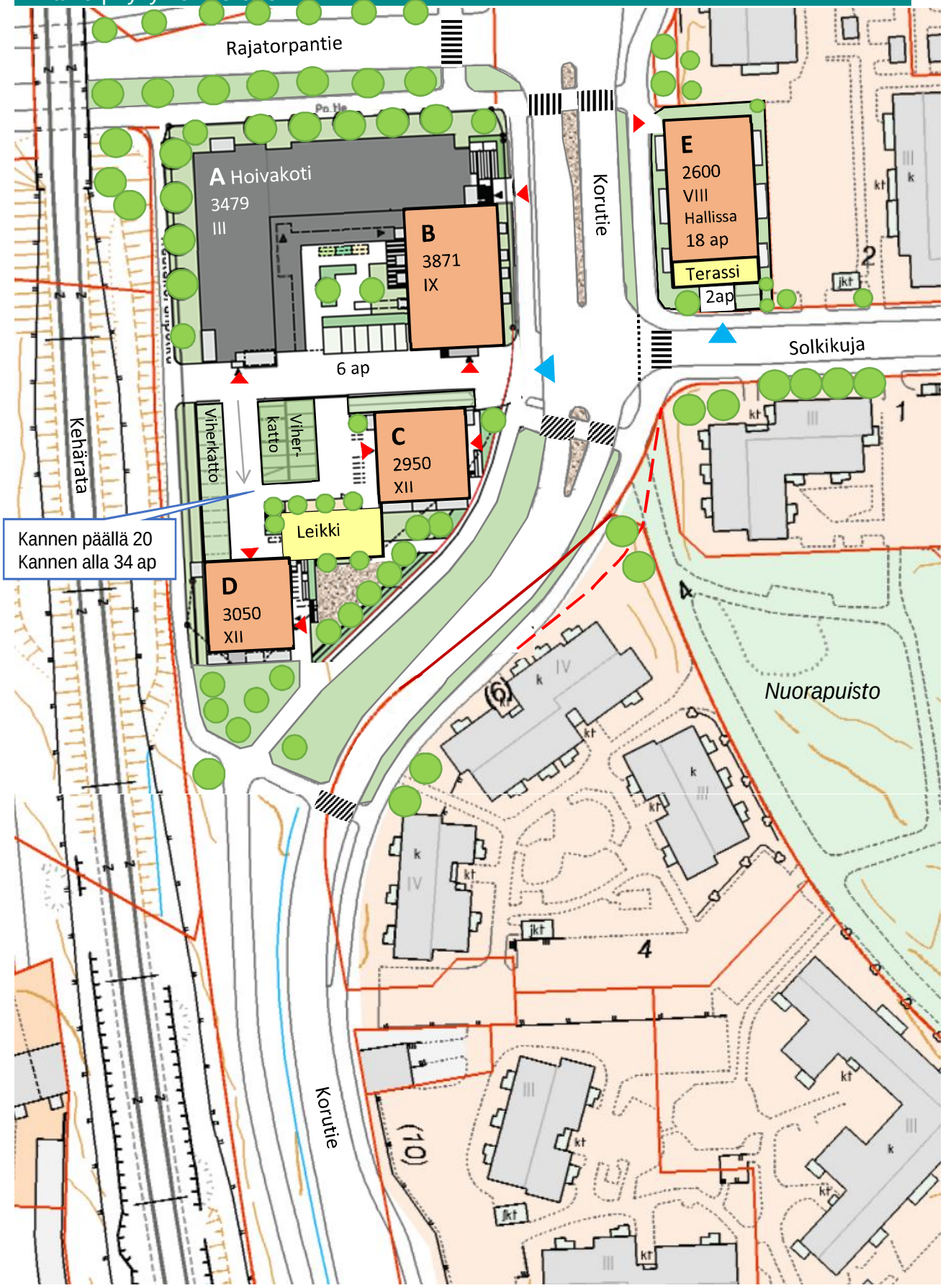
Uudet tontit							
Kortteli	Tontti	Osoite	Käyttö-tarkoitus	Pinta-ala m2	Rakennusoikeus k-m2	Tonttitehokkuus e	Autopaikat kpl
15530	3	Korutie 1	P	3 153	7 350	2,33	12
15530	4	Korutie 3	AK	2 903	6 000	2,07	48
15531	4	Korutie 2	AK	758	2 600	3,43	20
Yhteensä				6 814	15 950	2,34	80

Solkikujan kulmaukseen sijoittuvassa kahdeksankerroksisessa kerrostalossa (Korutie 2) autopaikat sijoittuvat 18 kpl talon sisään ja 2 kpl viherkattoiseen autokatokseen. Autot näkyvät näyteikkunoista kadulle autokaupan tapaan. Talon ylimpään kerrokseen sijoittuu saunaosasto ja kattoterassi, joka toimii talon pihana ja josta on vapaat näkymät etelään.

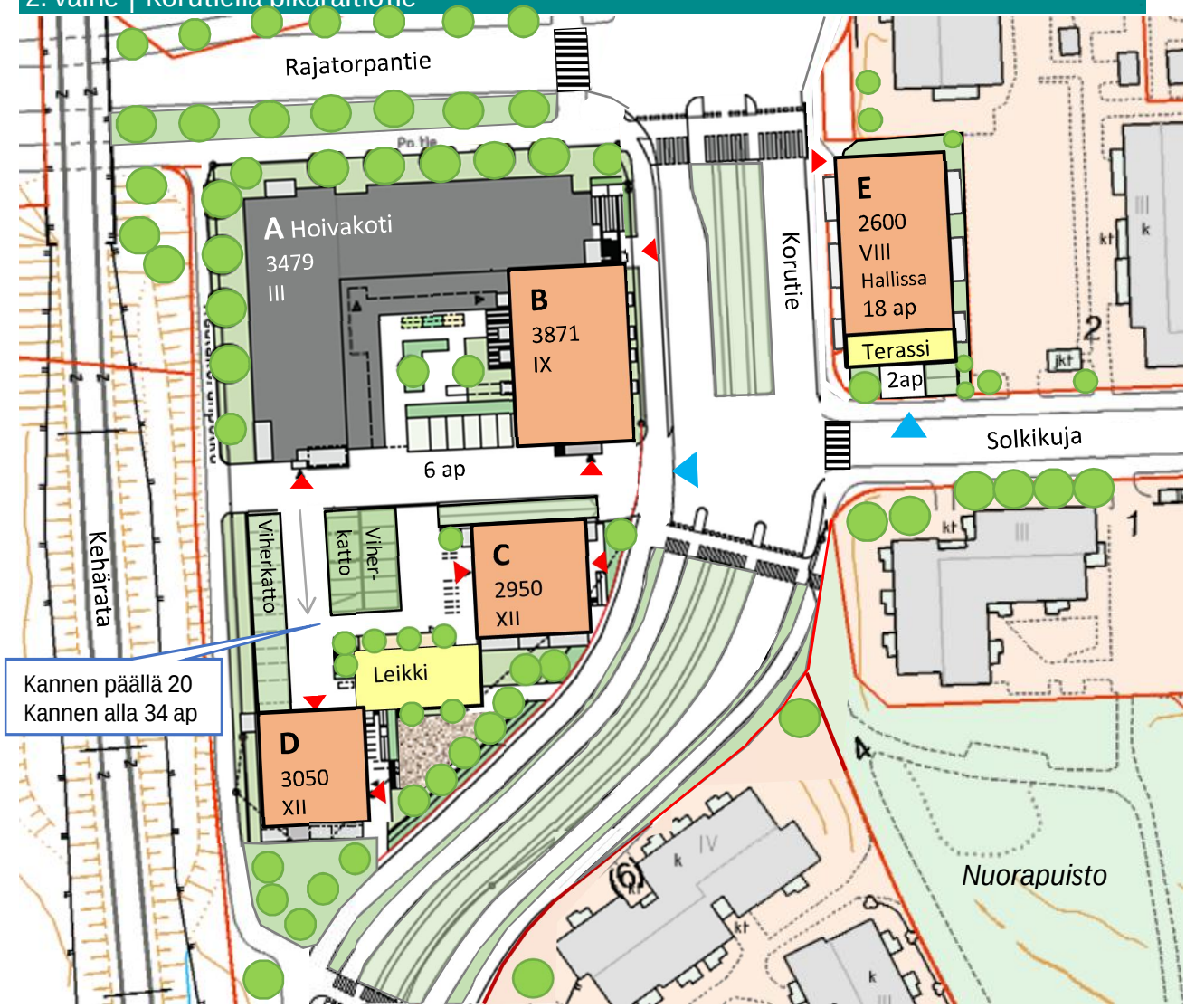
Tämä alue ei kuulu Myyrmäen vilkkaisiin jalankulkureitteihin, joten alueelle ei vaadita liiketilojen rakentamista. Kuitenkin vaaditaan, että maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma ja katutasossa on näyteikkunoita. Hoivakodin ravintola sijoittuu Korutien varteen.

Solkikujan eteläpuolella on Nuorapuisto, jossa on leikkipaikka.

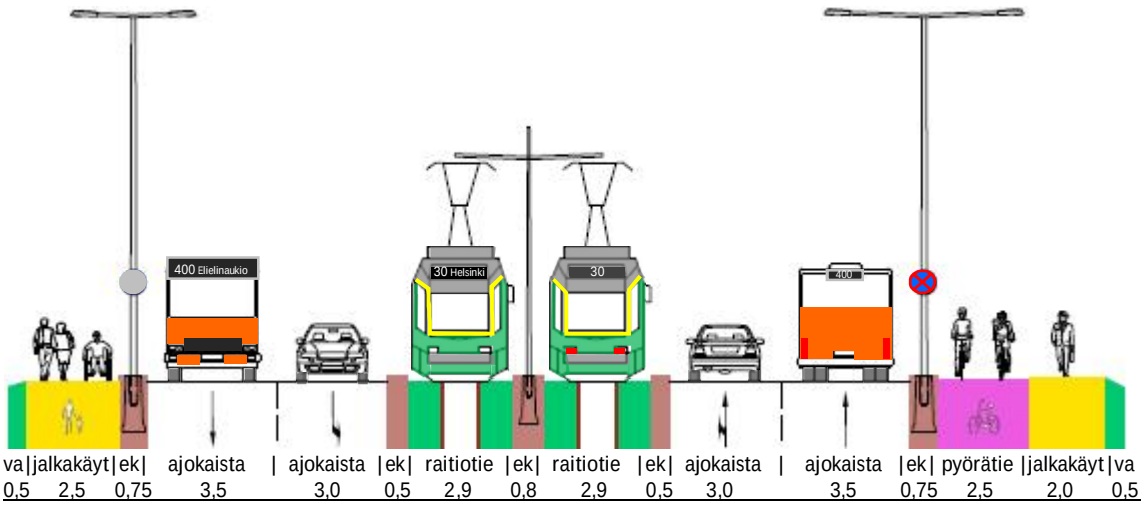
1. vaihe | nykyinen Korutie



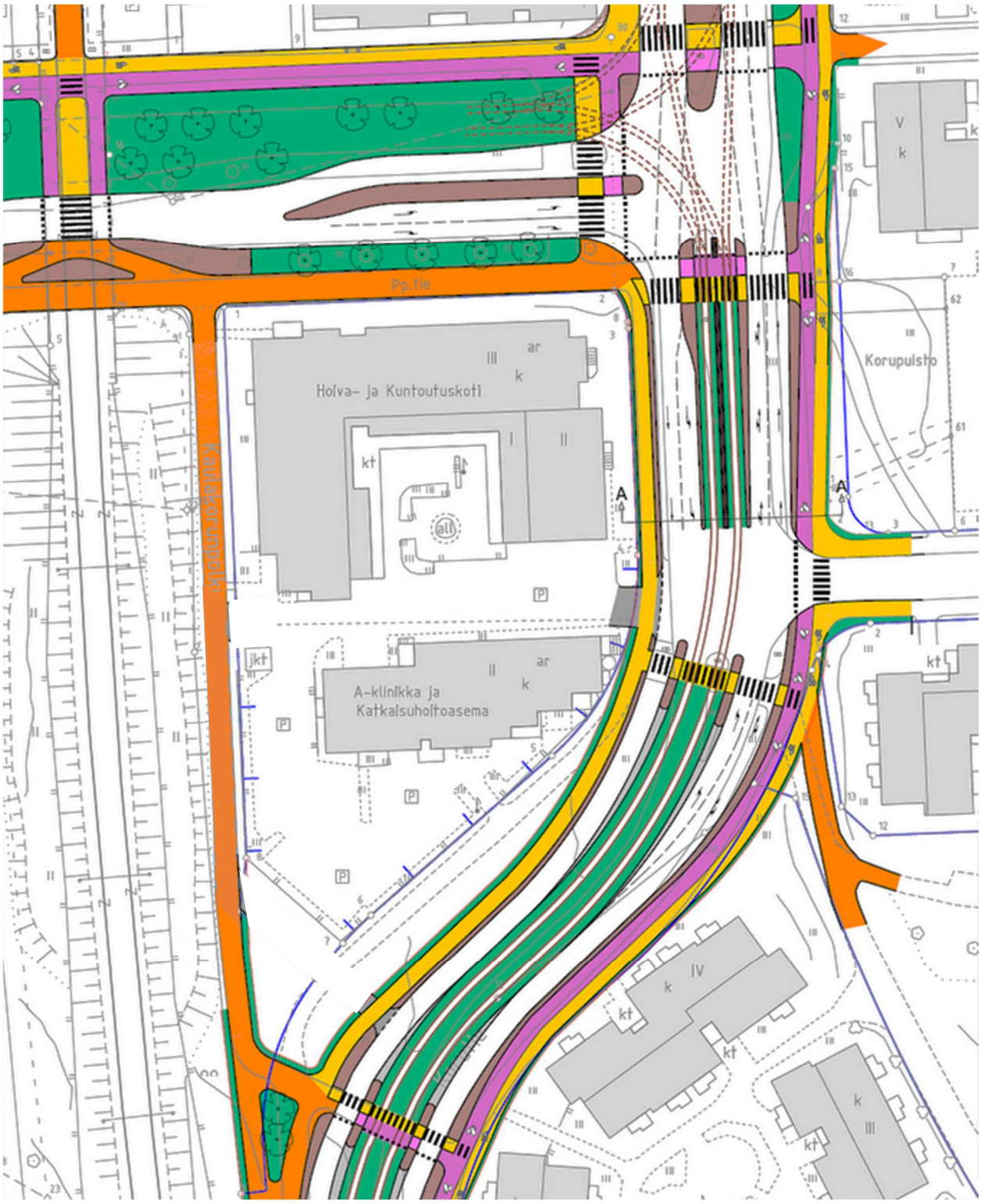
2. vaihe | Korutiellä pikaraitiotie



Asemapiirrokset. TKa 16.11.2018

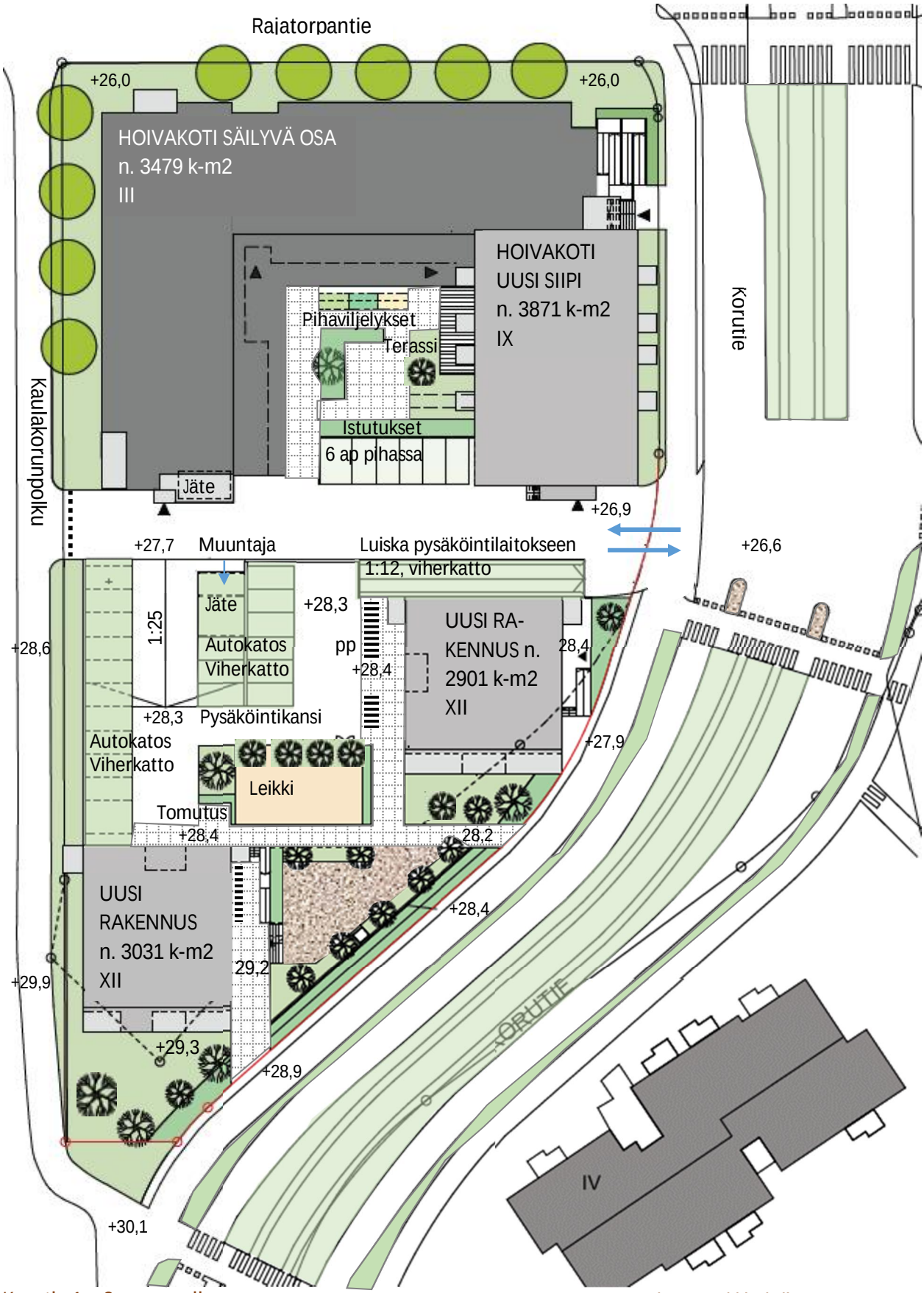


Korutien poikkileikkaus Solkikujan pohjoispuolella, luonnos. Teemu Vihervaara 14.11.2018



Korutien tilavarausluonnos. Teemu Vihervaara 14.11.2018

Katualueelle mahtuu raitiotievaraus Helsingistä Vihdintietä Malminkartanon kautta Myyrmäkeen. Pikaraitiotie ei tarvitse tälle kohdalle pysäkkiä, koska läheinen Myyrmäen asema on tärkeämpi pysäkinpaikka. Kadulle mahtuu tarvittaessa myös bussilinja.



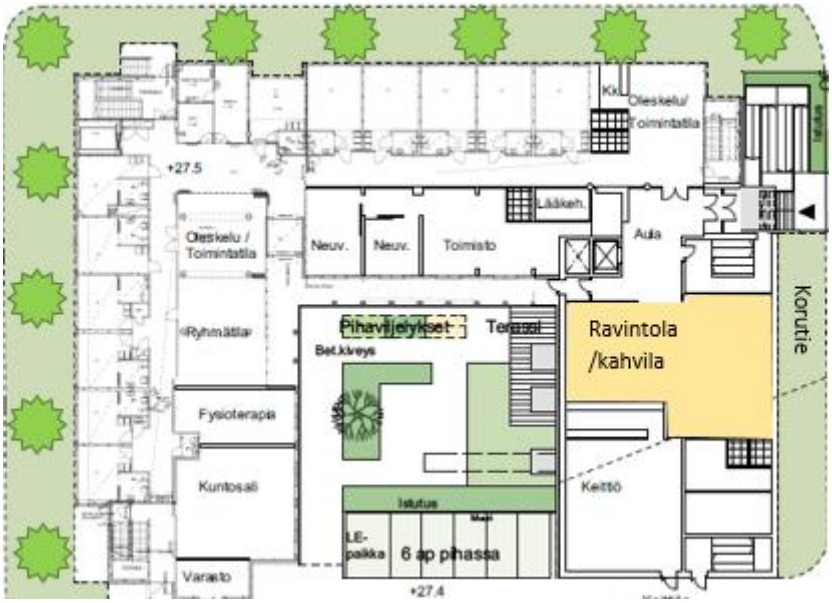
Korutie 1 – 3, asemapiirros. ARK-house arkkitehdit Oy 16.11.2018

Vihertehokkuus: Korutie 1:n hoivakotitontti 0,8; Korutie 3:n asuintontti 1,1. / Elina Ekroos 20.11.2018

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaava toteuttaa kaupungin asuntorakentamistavoitetta ja keskustojen kehittämistavoitetta.

Rakentaminen täydentää Korutien katukuvaa ja merkitsee Myyrmäen keskustaa etelästä tultaessa. Kaavaan annetaan määräyksiä korkeatasoisesta arkkitehtuurista ja julkisivuista. Pysäköinti sijoittuu osin pysäköintilaitokseen ja osin talon sisään. Autokatokset, talousrakennukset ja ajoluiska maanalaiseen pysäköintilaitokseen katetaan viherkatoilla.



Hoitokodin ravintola avautuu sekä sisäpihan että Korutien suuntaan. Yhdeksänteen kerrokseen voi sijoittua teknisiä tiloja, saunaosasto ja kattopuutarha.

Korutie 1, Hoivakoti Hopea, maantasokerros. / ARK-house arkkitehdit Oy 18.9.2017, sisäpiha 15.11.2018



Tornitaloista avautuu vapaita näkymiä. Ylimmässä kerroksessa horisontti on noin 21 km:n etäisyydellä. Kulmahuoneistot tarjoavat näkymiä kahteen suuntaan.

Tornitalosta voi havainnoida lintuja, lentokoneita, kaupunkimaisemaa, sääilmiöitä ja avaruutta. Koska horisontti on kauempana, on myös päivän valoisa aika pitempi kuin maan tasossa. Silmä lepää kauas katsoessaan. Kun aurinko laskee lattiatason alle, se valaisee asunnon katon.

Havainnekuvat kuvaavat asemakaavamuutoksen toteutettavuutta, eivät tulevia rakennushankkeita.

Korutie 3, maantasokerros. / ARK-house arkkitehdit Oy 29.10.2018, piha 15.2.2018

4.3 ALUEVARAUKSET

A, asuinrakennusten korttelialueet

Kaavaan kuuluvalla Helmikuja 4:n tontilla on asuntorakentamista 4 100 k-m2. Rakennukset ovat kolme- ja neljäkerroksisia maanpäällisin kellarein. Tontista 79 m2 muutetaan Korutien katualueeksi, mikä mahdollistaa pikaraitiotievarauksen. Tonttijako tarkistetaan vastaamaan kaavaa.

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Kortteliin 15330 sijoittuu kaksi 12-kerroksista asuinkerrostaloa, yhteensä 6 000 k-m2. Autopaikoitus sijoittuu kaksikerroksiseen pysäköintitaloon sekä leikki- ja oleskelualue sen katolle. Rakennuksista muodostuu kaupunkikuvallinen dominantti Myyrmäkeen etelästä saavuttaessa.

Kortteliin 15331 sijoittuu yksi enintään 8-kerroksinen asuinkerrostalo, 2 600 k-m2. Autopaikoitus 20 ap sijoittuu pääosin talon sisään ja piha ylimpään kerrokseen terassille. Rakennuksen tulee olla poltettua tiiltä kuten viereiset ja vastapäiset rakennukset.

Rakennusten korkeudet ovat Myyrmäen kaavarungon mukaisia.

Kummankin korttelin lähellä on kadun toisella puolella Nuorapuisto, jossa on leikkipaikka.

ET, Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Alueella on HSY:n jätevedenpumppaamo. Alueelle on ajoyhteys A-korttelin kautta.

P, palvelurakennusten korttelialue

Alueella on Betesda sr:n kolmekerroksinen hoivakoti 3 479 k-m2 ja alueelle sijoittuu sen yhdeksänkerroksinen laajennus 3 871 k-m2. Hanke tarvitsee 12 autopaikkaa, jotka saa sijoittaa korttelija tonttijaosta riippumatta. Laajennuksen tulee olla vaaleaa poltettua tiiltä ja rappausta.

Katualueet

Kaavaan kuuluu Korutien, Rajatorpantien ja Solkikujan katualueita, joilta poistetaan nykytilanteeseen ja luonnoksiin nähden ristiriitaiset kaavamerkinnät. Korutie kapenee, jolloin saadaan lisää asuntorakentamista. Korutielle varataan raitiotien tila, yhdet ajokaistat molempiin suuntiin, ryhmityskaistat, kävely-pyörätiet ja viherkaistat. Korutiestä tulee kaupunkimainen Myyrmäen keskustan sisääntulokatu, jossa korostuvat asuminen, viihtyisyys, hidas nopeus ja kaupunkitilan luominen. Myös Rajatorpantie on suunniteltu mutkittelevammaksi ja kapeammaksi.

Maaperä ja rakennettavuus korttelissa 15530

Korttelissa 15530 maanpinta vaihtelee tasovälillä noin +26...+30 (N2000). Maanpinta on alimmillaan korttelin pohjoisosalla ja nousee kohti korttelin eteläosaa. Maaperäkartan mukaan kortteli sijoittuu savikolle. Alueelta on vanhoja pohjatutkimuksia, paino- ja siipikairauksia sekä pohjavedenhavaintoja. Alueella olevat nykyiset rakennukset on perustettu pääosin teräsbetonipaaluilla. Osalla rakennuksissa on kellari. Ylimpänä maakerroksena on 0,3 – 2 metriä täyttöä tai humusta. Sen alla on 1 – 5 metrin paksuinen kerros savea. Alin noin 1,5 – 5,0 metrin paksuinen maakerros on tiiveydeltään vaihtelevaa silttiä, hiekkaa ja moreenia. Syvimmät kairaukset on tehty korttelin pohjoispuolella. Kallion pinta laskee etelästä pohjoiseen tasolta noin +27 tasolle noin +17. Pohjavesi on vanhojen havaintojen perusteella savikerroksen alapinnan lähellä.

Alustavan tarkastelun perusteella kaikki rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Läheisen ratapenkereen stabiliteetti ja ympäristövaikutukset tulee huomioida. Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

(Heikki Kangas 19.11.2018)

Tekninen huolto

Nykytilanne
- Vesistöt ja vesitalous
Kaava-alueen tontit kuuluvat Mätäojan valuma-alueeseen.

- Vedenjakelu
Kaava-alueen tonttien pohjoispuolella kulkee Rajatorpantien d400 vesijohto. Alueen halki kulkee d500 runkovesijohto. Tontti (92-15-530-2) on liittynyt Rajatorpantien vesijohtoon yksityisellä d160 vesijohdolla. Kaava-alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4 500 m3. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingin Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Vesijohtoverkoston painetaso kaava-alueella vaihtelee +83,00 ... +96,00 välillä. Tarkat painetasot selviävät HSY:n liitoskohtalausunnoista.

- Jätevesiviemäröinti
Kaava-alueen pohjoispuolella kulkee Rajatorpantien d400 jätevesiviemäri. Tontti (92-15-530-2) on liittynyt yksityisellä d200 jätevesiviemärillä. Alueen jätevedet johdetaan Myyrmäen jäteveden-pumppaamolle ja edelleen Länsi-Vantaan viemäriverkoston kautta Espoon viemäriverkostoon ja Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

- Hulevesijärjestelmä
Alueen hulevedet johdetaan Solkikujan d300 hulevesiviemärillä Mätäojaan, joka laskee Helsingin Huopalahdessa mereen. Mätäojaan johdetaan nykyisin lisävettä Päijännetunnelista.

Suunnitelma
- Vesistöt ja vesitalous
Kaava-alueen hulevedet hallitaan tontilla Vantaan hulevesiohjelman ja hulevesien toimintamallin mukaisesti ennen johtamista vastaanottavaan Mätäojan vesistöön.

- Vesihuolto
Kaava-alueen tontit liittyvät Rajatorpantien d400 vesijohtoon ja d400 jätevesiviemäriin rakennettavilla d160 vesijohdolla ja d200 jätevesiviemärillä. Nykyisiä Korutien yksityisiä d160 vesijohtoa ja d200 jätevesiviemäriä ei voida hyödyntää johtolinjojen rakentamisessa.

Tontin eteläosassa kulkeva asbestinen d500 runkovesijohto siirretään länsipuolella kulkevan Kaulakorunpolun alle. Siirtotyö edellyttää länsipuolisen junanradan penkereen stabiliteettitarkastelun ennen siirtotyöhön ryhtymistä. Lisäksi siirrettävän vesijohdon tulee olla hyväksytetysti rakennettuna ennen tontin rakennustöiden aloittamista.

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 tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Vesihuollon toteuttamiskustannus on noin 239 000 € (2018).

(Antti Auvinen 5.11.2018)



Vesihuollon esisuunnitelma.
Antti Auvinen 5.11.2018

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

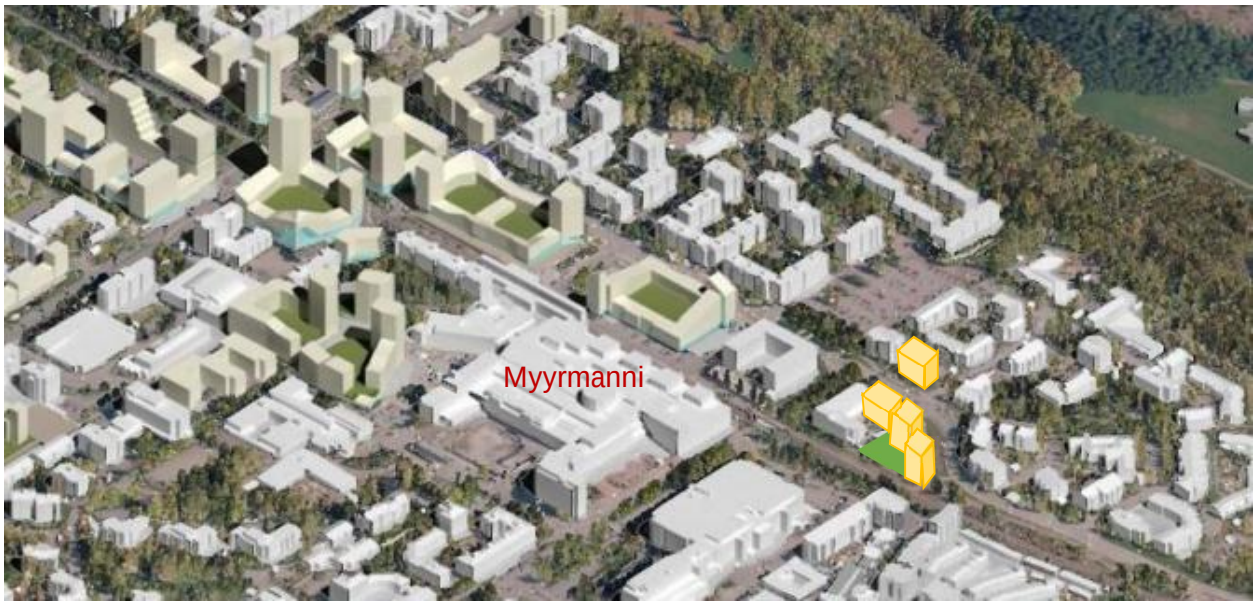
Kaavamuutos täydentää kaupunkirakennetta sekä tarjoaa mahdollisuuden asua hyvällä sijainnilla Myyrmäen keskustassa, lähellä rautatieasemaa ja palveluja. Kaava tuottaa hoivakodin laajennuksen ja uusia esteettömiä kerrostaloasuntoja kasvavan kaupungin asuntotarpeeseen. Korkeat rakennukset tarjoavat hyviä näköaloja. Kaavamuutos liittyy valmiiseen katuun ja kunnallistekniikkaan. Rakennustyö tuottaa tilapäistä liikenne- ja meluhaittaa. Pieni ohikulkupuisto muuttuu rakennetuksi tontiksi, mutta lähellä on isompi ja hiljaisempi Nuorapuisto, jossa on leikkipaikka.

Kaupunkikuvassa näkyvin muutos on Korutien varteen tuleva rakentaminen ja rakennusten korkeuden kasvaminen lähiympäristöön verrattuna, mutta Myyrmäen keskustaan on tulossa korkeampaakin rakentamista. Rakennukset merkitsevät Myyrmäen keskustaa etelästä tultaessa.

Liikennevaikutukset

Nykyiset 39 autopaikkaa tuottavat liikennettä 98 ajon/vrk. Kaavamuutoksen jälkeen 80 autopaikkaa tuottaa 200 ajon/vrk, jolloin liikennemäärän lisäys on 102 ajon/vrk. Liikenne mahtuu hyvin katuverkolle.

Katualueella varaudutaan pikaraitiotiehen Helsingistä Vihdintien ja Korutien kautta Myyrmäkeen. Korutielle mahtuu myös bussilinja. Läheiseltä rautatie-, bussi- ja taksiasemalta on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet. Myyrmäessä toimii myös autovuokraamo, jolloin oman auton omistaminen ei ole välttämätöntä.



Myyrmäen keskustaan tulevaa rakentamista, Myyrmäen kaavarunko, Kh 29.4.2019 Johanna Rajala
Nyt kaavoitettava rakentaminen on esitetty kirkkaammalla keltaisella.

Korutien katualuetta voidaan kaventaa ja hyödyntää rakentamiseen, koska Kehä II on poistettu maakuntakaavan ehdotuksesta ja yleiskaavaluonnoksesta. Lisäksi kaistamäärä kasvaa Jönsaksentien risteykseen tultaessa. Tämän tyyppinen katu voisi välittää jopa yli 20 000 ajon/vrk liikenteen.

Kaavan laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon ja ilmastoon ovat vähäiset. Kaava tehostaa maankäyttöä aluekeskuksessa sekä infrastruktuurin ja palveluiden käyttöä. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat yleiskaavan keskeisiä periaatteita ja hajarakentamista tai uusien asuntoalueiden perustamista edullisempaa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Hulevesien käsittelystä sekä melun ja tärinän torjunnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää meluselvitys ja hulevesiselvitys.

AK-korttelin 15530 rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä riittävät selvitykset rautatien rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Rautatien stabiliteetti on huomioitava Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti ja rakentamisessa on otettava huomioon junaliikenteen melu-, runkomelu- ja tärinähaitat.

4.6 NIMISTÖ

Kaavaan annetaan nykyinen nimistö:
Korutie, *Smyckevägen*, 1982, aiheena Myyrmäen esihistorialliset löydöt, tosin koruja ei löydetty.
Korupuisto, *Smyckeparken*, 1982, poistuu.
Kaulakorunpolku, *Halsbandsstigen*, 2017, aiemmin Korupolku, joka on myös Helsingissä.
Rajatorpantie, *Råtorpsvägen*, 1968, pääkatu vie Rajatorppaan, se torpan nimestä Råtorp.
Solkikuja, *Spännegränden*, 1982, esihistorian aihepiiristä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

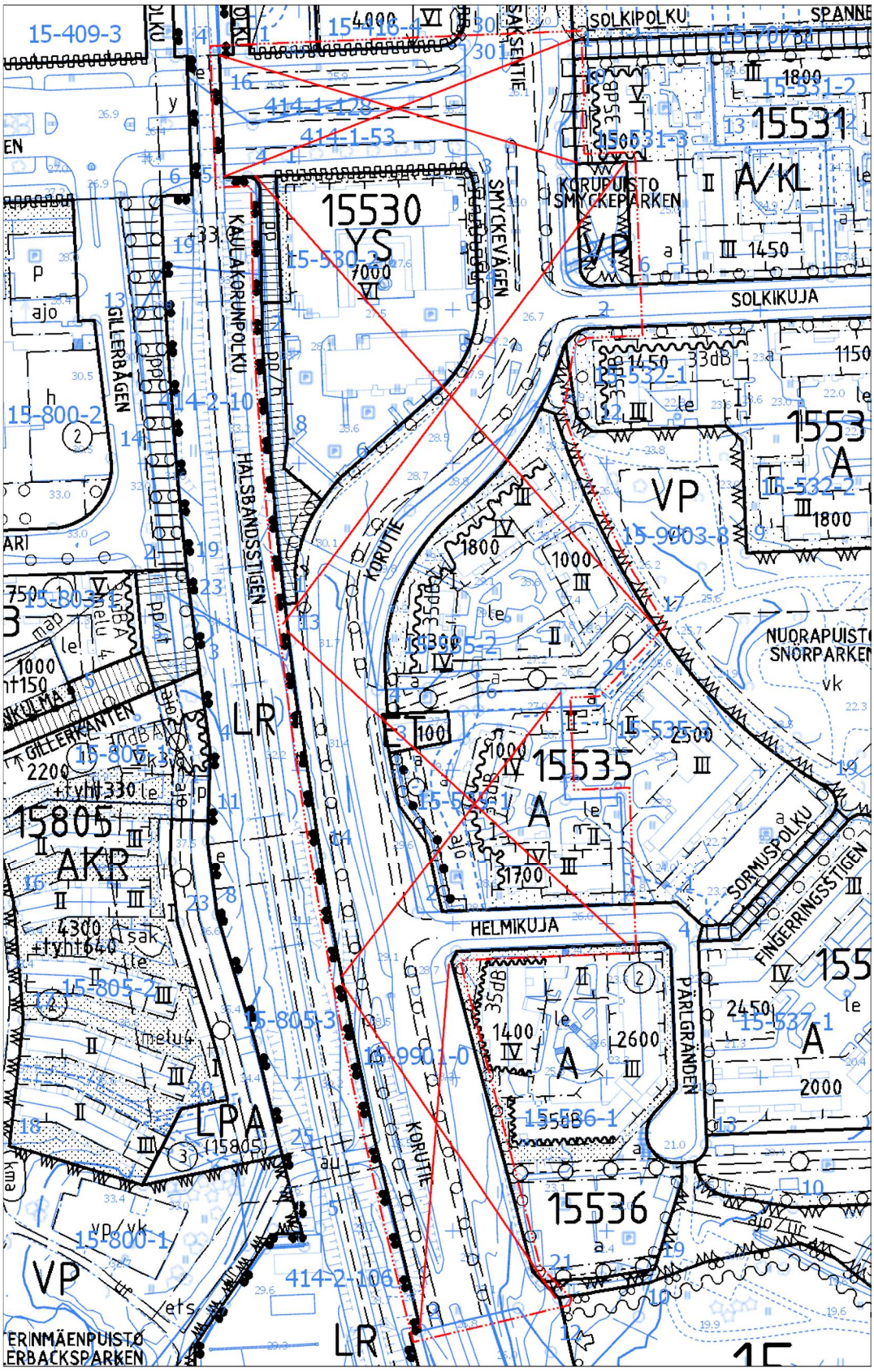
Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta. Kaupunki myy tai vuokraa muodostuvat uudet tontit. Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

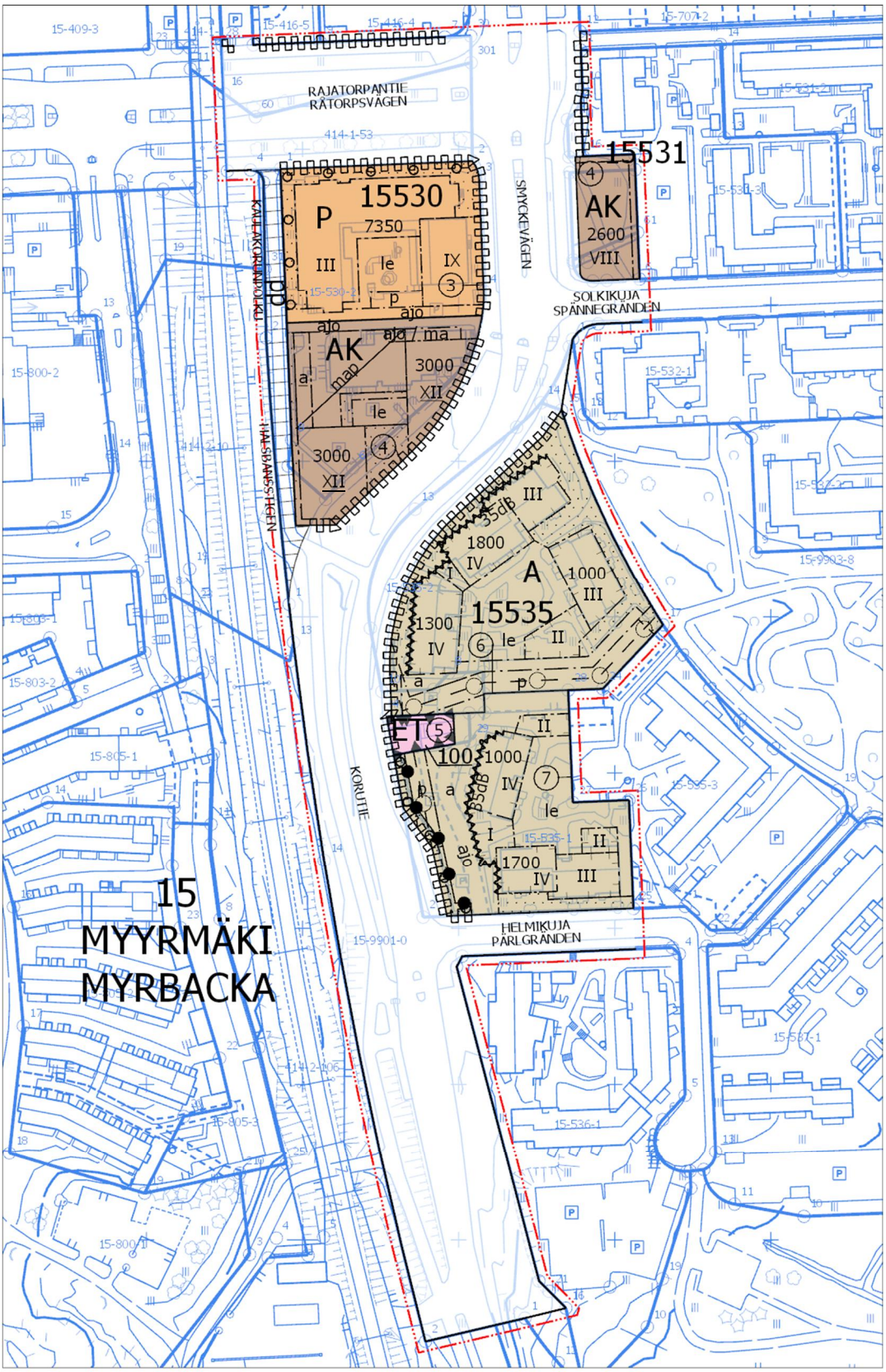
Kaavatyöhön osallistuneet		
Vantaan kaupunki		
Kaupunkisuunnittelu	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Anna Hakamäki	asemakaava-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Joonas Arponen	suunnitteluavustaja
	Marko Hoffren	suunnitteluavustaja
	Kimmo Kangas	suunnitteluavustaja
Kiinteistöt ja asuminen	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö
Kuntatekniikan keskus	Elina Kettunen	suunnitteluinsinööri
	Teemu Vihervaara	liikenneinsinööri
	Tiina Hulkko	liikenneinsinööri
	Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri
	Anna-Leena Karhunen	suunnitteluinsinööri
	Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö
Rakennusvalvonta	Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Kimmo Lehtola	lupa-arkkitehti
Betesda sr		
	Timo Pellikka	hallituksen puheenjohtaja
	Armi Lampi	toimitusjohtaja
	Tuomas Anttila	konsultti
Arkkitehtitoimisto ARK-House Oy, Betesda sr:n konsulttina		
	Hannu Huttunen	arkkitehtiprofessori
	Harri Pakarinen	arkkitehti

Betesda-säätiö sr:n kanssa neuvoteltiin 21.9.2017, 24.10.2017, 12.12.2017, 16.1.2018, 23.1.2018, 10.10.2018 ja 14.11.2018. Kaavan aloituskokous pidettiin 23.1.2018. Asemakaavamuutosta on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 12.8.2018. Neuvottelut rakennusvalvonnassa 12.9.2018 ja 11.10.2018 ja geotekniikkapäällikön kanssa 19.11.2018 ja 13.5.2019. Pohjatutkimuksen on tehnyt insinööritoimisto Juva Oy / Esa Patjas 9.9.1987. Kaupungin tilaaman Myyrmäen alueen runkomeluselvityksen on tehnyt WSP Finland Oy / Pentti Ervo ja Ilkka Niskanen 10.8.2018.

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö
Vantaa 10.6.2019

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
timo.kallaluoto@vantaa.fi, p. 050 3122 132, Kielotie 28, PL 1860, 01030 VANTAAN KAUPUNKI


SOLKIPOLKU
SOLKIKUJA
KORUPUISTO
SMYCKEPARKEN
SMYCKEVÄGEN
15530
YS
15531
A/KL
1553
A
VP
15535
A
15536
A
LR
LPA
AKR
15805
KAULAKORUNPOLKU
HALSBANDSSTIGEN
GILLERBÅGEN
GILLERKANTEN
KORUTIE
HELMIKUJA
SORMUSPOLKU
FINGERRINGSSTIGEN
PÄRLGRÄNDEN
NUORAPUISTO
SNÖRPARKEN
ERINMÄENPUISTO
ERBACKSPARKEN
15-409-3
15-800-2
15-800-1
15-805-2
15-805-3
15-9901-0
15-9903-8
414-1-128
414-1-53
414-2-10
414-2-106
POISTETTAVAT MERKINNÄT
Metriä
0
50
100


15
MYYRMÄKI
MYRBACKA
15530
P
7350
III
le
IX
3
15531
AK
2600
VIII
AK
3000
XII
3000
XII
15535
A
1800
1000
1300
6
le
ET
5
100
1000
7
1700
RAJATORPANTIE
RÄTORPSVÄGEN
SMYCKEVÄGEN
SOLKIKUJA
SPÄNNEGRÄNDEN
KALLIKORPINPOLKU
HÄLSBANSSTIGEN
KORUTIE
HELMIKUJA
PÄRLGRÄNDEN
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
Metriä
0
50
100

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer 1/4
002367	10.6.2019	682491, 682492

Vantaan kaupunki

KORUTIE

Kaupunginosa 15, MYYRMÄKI

Asemakaavan muutos
Kortteli 15530, osa kortteleita 15531 ja 15535 sekä katualueet.

Tonttijako
Osat kortteista 15530, 15531 ja 15535.

Tonttijaon muutos
Osat kortteista 15530 ja 15535.

1:2000

Vanda stad

SMYCKEVÄGEN

Stadsdel 15, MYRBACKA

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 15530, del av kvarteren 15531 och 15535 samt gatuområden.

Tomtindelning
Delar av kvarteren 15530, 15531 och 15535.

Ändring av tomindelning
Delar av kvarteren 15530 och 15535.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva	**Linje 3 m utanför planområdets gräns**
A **Asuinrakennusten korttelialue**	**Kvartersområde för bostadshus**
Asuinrakennuksen kellarikerros on verhoiltava julkisivun tapaan siten, että näkyvä betonisokkeli ei ylitä yhtä metriä.	Källarvåningen i bostadshus ska såsom fasaden beläggas så, att den synliga betongsockeln inte överstiger en meter.
Samalle, kaavaan merkitylle rakennusalalle sijoitetut rakennukset tulee yhdistää toisiinsa vähintään 1,7 metriä korkealla aidalla.	Byggnader belägna på samma, i stadsplanen anvisad byggnadsyta, ska kopplas med en minst 1,7 meter högt staket.
Kulkuaukot tulee varustaa portein.	Genomfartsöppningarna ska förses med porter.
Puurakenteiset aidat ja vastaavat rakenteet on käsiteltävä peittomaalilla tai jätettävä luonnonvärisiksi.	Trästaket och andra liknande konstruktioner ska behandlas med täckfärg eller bevaras i naturligt färg.
Asuntoja palvelevia yhteistiloja ja porrashuoneita saa rakentaa kerrosalan estämättä, mutta kuitenkin enintään 15 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.	Gemensamma utrymmen som tjänar bostäderna och trapphus får byggas utan hinder av våningsytan till högst 15 % av den i stadsplanen betecknade byggnadsrätten.
Mahdollinen kiinteistömuuntaja on sijoitettava pysäköintitaloon.	Möjlig fastighetstransformator måste ligga i parkeringshuset.
Autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.	Bilplatserna får placeras oberoende av tomtindelningen.
Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka / 130 k-m² asuinkerrosalaa.	Minimiantalet bilplatser är 1 bilplats / 130 m² -vy bostadsvångingsyta.
AK **Asuinkerrostalojen korttelialue**	**Kvartersområde för flervåningshus**
Rakennusoikeus	Byggnadsrätt
Tontin 15-530-4 rakennustyön saa aloittaa vasta, kun runkovesijohto on siirretty tontilta Kaulakorunpolulle.	Tomtens 15-530-4 byggnadsarbete får endast startas, efter stamvattenledningen har flyttats från tomten till Halsbandsstigen.
Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa osin rakentaa sauna-, kunto-, kerho- ja teknisiä tiloja ja porrashuoneen kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä.	Ovanför övervåningen får delvis byggas bastu-, konditions-, klubb- och tekniska utrymmen och ett trapphus utöver våningsantalet och byggnadsrätten.
Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan saa kussakin kerroksessa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, jos porrashuone on luonnonvaloinen.	Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas den del av trapphusen som överstiger 15 m², om trapphusen har naturligt ljus.
Asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi rakennusalalle saa sijoittaa sauna-, kunto-, kerho-, harrastus-, yhteis-, varasto-, väestönsuoja- ja vastaavia asumista palvelevia tiloja ja liiketiloja enintään 15 % asemakaavassa annetusta rakennusoikeudesta.	Utöver den byggnadsrätt angiven i detaljplan får på byggnadsytan placeras bastu-, konditions-, klubb-, hobby-, förråds-, skyddsrums-, gemensamma och motsvarande utrymmen som betjänar boendet och affärsutrymmen i högst 15 % av den byggnadsrätt som är angiven i detaljplanen.

Autohalli ja edellä mainitut lisärakennusoikeudet eivät mitoita autopaikkoja eikä väestönsuojaa.	Bilhall och ovannämnda ytterligare byggrätter dimensionerar inte bilplatser eller skyddsrum.
Julkisivut	Fasader
Rakennusten tulee olla toisistaan erilaisia ja edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria.	Byggnaderna ska vara olika med varandra och presenteras högklassiskt arkitektur.
Korttelin 15530 talot näkyvät kaupunkimaisemassa ja ne tulee käsitellä kaupunkikuvallisena kiinnekohtana. Rakennukset ja niidet huiput tulee olla arkkitehtuuriltaan alueen muista rakennuksista selvästi poikkeavia. Julkisivut tulee jakaa pystysuunnassa arkkitehtuurin keinoin.	Husen i kvarteret 15530 är synliga i stadslandskapet och de kommer att behandlas som en attraktion i stadsbilden. Byggnader och deras toppar måste ha en tydligt annorlunda arkitektur från de andra byggnaderna i området. Fasaderna ska delas vertikalt med hjälp av arkitektur.
Kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.	Lägenheterna i byggnadernas hörn och hörnbalkongerna ska öppnas mot två riktningar.
Erkkerit ja parvekkeet saavat ulottua 2,0 metriä katualueelle vähintään 3,5 metriä katutason yläpuolella.	Burspråk och balkonger får skjuta ut 2,0 meter på gatuområdet minst 3,5 meter ovanför gatunivån.
Korttelissa 15531 julkisivumateriaalin tulee olla poltettu tiili.	I kvarteret 15531 fasadmaterialen ska vara en bränd tegelsten.
Mahdollisia elementtisaumoja ei saa näkyä.	Eventuella elementfogar får inte synas.
Korttelissa 15530 parvekejulkisivu tulee käsitellä julkisivun tapaan ja antaa sisäänvedettyjen parvekkeiden vaikutelma.	I kvarteret 15530 balkongfasaden ska behandlas på samma sätt som fasaden och ge intrycket av indragna balkonger.
Korttelissa 15331 parvekkeiden tulee näyttää keveiltä ja ne saavat ulottua katualueelle rakennusjärjestyksen mukaisesti.	I kvarteret 15531 balkongerna ska se ut lätta och de kan sträcka sig till gatuområdet som sagt i byggnadsordningen.
Parvekkeet on lasitettava.	Balkongerna ska inglasas.
Alimman kerroksen julkisivun tulee poiketa käsittelyltään muista kerroksista.	Fasaden i nedersta våningen ska skilja sig av de andra våningarna.
Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.	Fasaderna i markplanet ska ge ett öppet och funktionellt intryck.
Autohallissa tulee olla näyteikkunoita Korutien suuntaan.	Bilgarage ska ha skyltfönster mot Smyckevägen.
Rakennuksiin saa kiinnittää katuvalaistuksen ja raitiolinjan ajojohtojen varusteita sekä liikennemerkkejä ja katukylttejä.	Byggnaderna får vara utrustade med gatubelysnings- och spårvägs körledningsutrustningar, trafikskyltar och gatuskyltar.
Rakenteet	Strukturer
Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta.	I samband med byggtillstånd ska en bullerbedömning och planer för ljudisolering av byggnadens yttre skal och bullerskydd av gårdsområden presenteras.
Korttelin 15530 rakennussuunnittelun yhteydessä tulee tehdä riittävät selvitykset rautatien rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Rautatien stabiliteetti on huomioitava Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti.	I kvarteret 15530 måste tillräckliga förklaringar göras i samband med byggnadernas planering för att säkerställa att järnvägsstrukturerna förblir stationära. Järnvägens stabilitet måste beaktas i enlighet med Trafikledsverkets geotekniska riktlinjer.
Korttelissa 15530 rakentamisessa on otettava huomioon junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat.	I kvarteret 15530 buller, stombuller och vibrationer som orsakas av tågtrafik måste beaktas vid byggandet.
Piha	Gårdsplan
Korttelissa 15530 alempi pysäköintitaso tulee sijoittaa vähintään puoliksi maantason alle ja pysäköintikannelle tulee istuttaa puita ja pensaita ja sijoittaa leikki- ja oleskelualue, joka on suojattu lasiseinällä Korutien katumelulta.	I kvarteret 15530 nedre parkeringsnivån ska placeras minst till hälften under marknivån samt träd och buskar ska planteras på parkeringsdäcket och placeras lek- och vistelseområde skyddad av en glasvägg mot Smyckevägens gatubuller.
Korttelissa 15530 tontille on istutettava puita ja pensaita ja Korutien puolelle pylvästammia.	I kvarteret 15530 på tomten ska planteras träd och buskar och på Smyckevägens sida pelarekar.
Kävelytie kadulta porrashuoneelle tulee kivetä tai laatoittaa.	Gångväg från gatan till trapphus ska beläggas med stenar eller plattor.
Korttelissa 15331 tulee olla vähintään 70 m² suuruinen yhteisterassi ylimmässä kerroksessa etelän ja lännen suuntaan; pihalla ei tarvita leikki- ja oleskelualuetta.	I kvarteret 15331 ska vara minst 70 m² stort gemensamma terrass i översta våningen mot söder och väster; lek- och vistelseområdet på gårdsplan behövs inte.
Korttelissa 15530 vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,80. Laskelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.	I kvarteret 15530 ska grönfaktor vara minst 0,80. Beräkningen ska bifogas till byggnadslovshandlingarna.
Hulevesiä tulee viivyttää.	Dagvatten ska fördröjas.
Korttelin 15530 autopaikat ja väestönsuojat saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta riippumatta.	Kvarterets 15530 bilplatser och skyddsrum får placeras oberoende av kvarters- och tomtindelningen.

	Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 130 k-m² asuinkerrosalaa.	Bilplatser ska reserveras minst 1 bp / 130 m²-vy bostadsvåningsyta.
P	**Palvelurakennusten korttelialue**	**Kvartersområde för servicebyggnader**
	Tontilla saa olla yleisiä ja yksityisiä palvelutiloja, hoitokoti sekä palvelu- ja senioriasuntoja tarvittavine tiloineen.	På tomten får vara allmänna och privata serviceutrymmen, vårdhem samt service- och seniorbostäder med nödvändiga faciliteter.
	Ylimpään kerrokseen tulee sijoittaa kattoterassi tai tilava oleskeluparveke.	I översta våningen ska placeras en takterrass eller en rymlig vistelsebalkong.
	Julkisivumateriaalin tulee olla vaalea poltettu tiili ja rappaus.	Fasadmaterialen ska vara en ljus bränd tegelsten och rappning.
	Mahdollisia elementtisaumoja ei saa näkyä.	Eventuella elementfogar får inte synas.
	Alimman kerroksen julkisivun tulee poiketa käsittelyltään muista kerroksista.	Fasaden i nedersta våningen ska skilja sig av de andra våningarna.
	Laajennusosassa Korutien suuntaan alimman kerroksen ikkunoiden tulee olla näyteikkunoita.	Fönsterna mot Smyckevägen i utvidgningsdelen i nedersta våningen ska vara skyltfönsterna.
	Rakennuksiin saa kiinnittää katuvalaistuksen ja raitiolinjan ajojohtojen varusteita sekä liikennemerkkejä ja katukylttejä.	Byggnaderna får vara utrustade med gatubelysnings- och spårvägs körledningsutrustningar, trafikskyltar och gatuskyltar.
	Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta.	I samband med byggtillstånd ska en bullerbedömning och planer för ljudisolering av byggnadens yttre skal och bullerskydd av gårdsområden presenteras.
	Tontille on istutettava puita ja pensaita.	På tomten ska planteras träd och buskar.
	Oleskelualueen tulee olla viihtyisä ja istutettu monipuolisella kasvillisuudella. Pihlaja on säilytettävä.	Vistelseområdet ska vara trivsam och planterad med mångsidig växlighet. Rönnen ska bevaras.
	Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,80. Laskelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.	Grönfaktor ska vara minst 0,80. Beräkningen ska bifogas till byggnadslovshandlingarna.
	Hulevesiä tulee viivyttää.	Dagvatten ska fördröjas.
	Korttelin 15530 autopaikat ja väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.	Kvarterets 15530 bilplatser och skyddsrum får placeras oberoende av tomtindelningen.
	Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 600 k-m².	Bilplatser ska reserveras minst 1 bp / 600 m²-vy.
ET	**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue**	**Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning**
	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**
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu	**Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller**
3	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas**
12	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VANT	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
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**
ALUE	**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**
	Rakennusala	**Byggnadsyta**

4/4

a	Auton säilytyspaikan rakennusala	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	Riktgivande del fav område som skall reserveras ör lek och utevistelse.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa	För lek och utevistelse reserverad del av område
	Istutettava alueen osa	Del av område som skall planteras
	Säilytettävä/istutettava puurivi	Trädrad som skall bevaras/planteras
	Katu	Gata
	Jalankululle varattu katu/tie	Gata/väg reserverad för gångtrafik
ajo	Ajoyhteys	Körförbindelse
p	Pysäköimispaikka	Parkeringsplats
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
map	Maanalainen pysäköintitila	Underjordiskt parkeringsutrymme
	Rakennettava aita	Ett staket som skall byggas.
00dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dB.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 00 dB.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
X	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	27.05.2019
Kaavan nimi	002367 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	21.02.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002367
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,5471	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	3,5471

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	**3,5471**	**100,0**	**22850**	**0,64**	**0,0000**	**8950**
A yhteensä	1,2486	35,2	15400	1,23	0,3530	8600
P yhteensä	0,3152	8,9	7350	2,33	0,3152	7350
Y yhteensä	0,0000		0		-0,5390	-7000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,0701	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,9603	55,3	0		-0,0591	0
E yhteensä	0,0230	0,6	100	0,43	0,0000	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,5471**	**100,0**	**22850**	**0,64**	**0,0000**	**8950**
A yhteensä	1,2486	35,2	15400	1,23	0,3530	8600
A	0,8877	71,1	6800	0,77	-0,0079	0
AK	0,3609	28,9	8600	2,38	0,3609	8600
P yhteensä	0,3152	8,9	7350	2,33	0,3152	7350
P	0,3152	100,0	7350	2,33	0,3152	7350
Y yhteensä	0,0000		0		-0,5390	-7000
YS	0,0000		0		-0,5390	-7000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,0701	0
VP	0,0000		0		-0,0701	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,9603	55,3	0		-0,0591	0
Kadut	1,8814	96,0	0		-0,0449	0
Hidaskadut	0,0000		0		-0,0680	0
Kev.liik.kadut	0,0789	4,0	0		0,0538	0
E yhteensä	0,0230	0,6	100	0,43	0,0000	0
ET	0,0230	100,0	100	0,43	0,0000	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002367
KORUTIE
LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu / TKA

10.6.2019

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta nro 002367 Korutie. Lausuntoja pyydettiin 3 kpl ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunnon tiivistelmä	Tarkistukset
Nro 1 **Helsingin seudun ympäristö-palvelut -kuntayhtymä HSY**	Johtosiirto tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. Esitettävä kustannusarvio.	Kaavaselostukseen on lisätty kustannusarvio.
Nro 2 **Helsingin seudun liikenne – kuntayhtymä HSL**	Ei lausuttavaa.	–
Nro 3 **Väylävirasto**	Radan stabiliteetti on huomioitava. Huomioitava junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat.	Annetaan kaavamääräyksiä.

NRO 1
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

Lausunto

Asemakaavamuutosalueen olemassa olevat yleisen vesihuollon verkostoyhteydet sijaitsevat Korutiellä, Korupolulla ja Raappavuorentiellä sekä johtokuja-alueella Korutien ja Nuorapuiston välissä. Lisäksi YS-korttelialueen eteläkulman leikkaa päävesijohto (vj 500 A).

Asemakaavamuutos edellyttää vesijohdon siirtoa noin 100 metrin pituudelta. Johtosiirto tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat hyväksytetään HSY:llä. Lisäksi siirrettävän vesijohdon tulee olla hyväksytysti rakennettuna ennen tontin rakennustöiden aloittamista.

Aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesijohtoa noin 90 metriä ja jätevesiviemäriä noin 90 metriä.

Vesihuollon järjestäminen on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vesihuollon esisuunnitelmassa. Selostuksessa tulee lisäksi esittää uuden yleisen vesihuollon alustava kustannusarvio.

Vastine

Vesihuollon toteuttamiskustannusarvio on noin 239 000 € (2018).

Tarkistukset

Kaavaselostukseen lisätään kustannusarvio.

NRO 2
Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä HSL

Lausunto

Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymällä ei ole uutta lausuttavaa Korutie 1-3:n asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002367 (asianumero VD/9234/10.02.04.01/2017.

Vastine

–

Tarkistukset

–

NRO 3
Väylävirasto

Lausunto

Väylävirasto on tutustunut asemakaavan muutosehdotukseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee Myyrmäen aseman eteläpuolella Rajatorpantien, Korutien ja Huopalahti – Havukoski -rataosan rajaamalla alueella. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa hoivakodin laajentaminen sekä uusien asuinkerrostalojen rakentaminen alueelle. Samalla ajantasaistetaan korttelin 15535 asemakaava, joka ei vastaa rakennettua tilannetta (Helmikuja 2 – 4).

Radan läheisyyteen rakentaminen

Asemakaavaehdotuksessa rautatien läheisyyteen on osoitettu uutta rakentamista, lähimpien rakennuspaikkojen sijaitessa lähimmillään noin 20 metrin etäisyydellä uloimman raiteen keskilinjasta. Radan läheisyyteen rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille tai kuivatukselle taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle. Väylävirasto huomauttaa, että radan läheisyyteen kaavoitettavien rakennusten jatkosuunnittelun yhteydessä tulee tehdä riittävät selvitykset radan rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Radan stabiliteetti on huomioitava Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Melun osalta kaavoituksessa on noudatettava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melun ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava junien ohiajosta aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (sisätiloissa hetkellinen maksimimelu yöaikaan alle 45 dB AF-max). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lprm) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) – yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksi-kerroksiset puurakenteiset talot. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa Vw,95 ≤ 0,30 mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa Vw,95 ≤ 0,60 mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569). Liikenteen tärinästä ja runko-melusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006). Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisuissa on annettu tärinään liittyviä suosituksia. Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: http.//www.vtt.fi/publications/index.jsp.

Väylävirasto muistuttaa, että melun- ja tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja tärinäntorjunta-tarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Vastine

Kaupunki on tehnyt koko kaupungin kattavan lentoliikenteen, tieliikenteen ja raideliikenteen meluselvityksen (2016), joiden mukaan kortteleihin voidaan osoittaa asuntorakentamista. Rautatien melutaso tontilla on selvästi alle 60 dB ja pihalta löytyy alle 55 dB:n leikki- ja oleskelualue, joten kaavaan ei tarvita erillistä meluselvitystä. Selvityksen tiivistelmä on kaavaselostuksen sivulla 5. Kaavassa kuitenkin edellytetään rakennusluvan yhteydessä esitettäväksi meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta.

Kaupunki on tehnyt myös Myyrmäen alueen runkomeluselvityksen, arvio raideliikenteen aiheuttamasta runkomelusta, WSP 10.8.2018, jonka mukaan raideliikenteen yli 35 dB:n runkomelualue ei ulotu korttelin 15530 alueelle. Selvityksen tiivistelmä on kaavaselostuksen sivulla 6.

Melun ja tärinän torjunnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

Väyläviraston lausunnon perusteella kaavaan annetaan AK-kortteliin 15530 seuraavat kaava-määräykset:

- Korttelin 15530 rakennussuunnittelun yhteydessä tulee tehdä riittävät selvitykset rautatien rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Rautatien stabiliteetti on huomioitava Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti.

- Korttelissa 15530 rakentamisessa on otettava huomioon junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat.

P-korttelissa 15530 ja AK-korttelissa 15531 uusi rakentaminen sijoittuu Korutien varteen yli 50 metrin etäisyydelle rautatiestä.

AK-korttelissa 15535 nykyiset kerrostalot sijaitsevat yli 30 metrin etäisyydellä rautatiestä eikä kortteliin tule uudisrakentamista.

Kaava-alueen lähistöllä ei ole ELY-keskuksen hallinnoimia maanteitä. Kehä II:n varaus on poistettu Uusimaa-kaava 2050 ehdotuksesta (2019) ja Vantaan yleiskaavaluonnoksesta (Kh 11.2.2019) eikä sitä ole Helsingin yleiskaavassa. Siten ELY-keskuksen lausunto ei ole tarpeen.

Tarkistukset

Kaavaan annetaan AK-korttelialueelle seuraavat kaavamääräykset:

- Korttelin 15530 rakennussuunnittelun yhteydessä tulee tehdä riittävät selvitykset rautatien rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Rautatien stabiliteetti on huomioitava Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti.

- Korttelissa 15530 rakentamisessa on otettava huomioon junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat.

34 § Asemakaavan muutos 002329 ja tonttijako, 15 Myyrmäki / Kelokuusen päiväkoti

VD/9493/10.02.04.01/2016
HP/TLA/TKA/AOL/MKU/HY-L

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan enintään kaksikerroksisen, 2200 k-m^2 päiväkodin rakentaminen voimassa olevan yleiskaavan täydennysrakentamisalueelle (A1 tehokas asuntoalue) nykyisen Myyrmäenmetsän koira-aitauksen kohdalle. Ajoyhteys tontille tulee Kelokuusenkujalta, joka on uusi katu Virtatien ja Raappavuorentien risteyksestä. Liito-oravan kolopuu jää lähivirkistysalueelle.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 15640 sekä katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 15 Myyrmäki. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa virkistys- ja katualueita.

Tonttijako koskee korttelia 15640.

Alue sijaitsee Myyrmäenmetsässä Raappavuorentien ja Virtatien risteyksessä.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Vantaan kaupunki.

Kaavan valmistelu
Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta A1 ja vähäisessä määrin lähivirkistysaluetta VL. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue.

Asemakaavan muutos
Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puistoaluetta (P) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen (VU) aluetta, joille sijoittuu koirapuisto, metsää, ulkoilureitti, katualuetta sekä johtokujia. Asemakaavalla mahdollistetaan kaksikerroksisen, 2200 k-m^2 päiväkodin rakentaminen 7178 m^2 tontille voimassa olevan yleiskaavan täydennysrakentamisalueelle nykyisen koira-aitauksen kohdalle. Päiväkoti on kiireellinen ja sillä vastataan päiväkotipaikkojen kasvavaan tarpeeseen Myyrmäen alueella. Koirapuistolle etsitään korvaava sijainti läheltä virkistysalueelta. Liito-oravan kolopuu, olemassa olevaa metsää, ulkoilureitti sekä avo-oja ja johtokujat säilyvät lähivirkistysalueella. Ajoyhteys tontille tulee Kelokuusenkujalta, joka on uusi katu Virtatien ja Raappavuorentien risteyksestä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
Kaavamuutoksen suunnittelualuetta koskien on järjestetty kolme osallistumista osana kaavamuutosalueita 002049, 002156 ja 002329. MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 18.9.2009 (002049), 27.10.2011 (002156) ja 5.1.2018 (002329). Kaavatilaisuuksia on pidetty 13.10.2009, 16.11.2011 ja 9.2.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavojen vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa tai asukaslehdessä, internet-sivuilla ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin ensimmäisestä osallistumisesta 13, toisesta 17 ja kolmannesta 13 kappaletta.

Mielipiteitä on käsitelty siltä osin, kun ne koskevat kyseistä kaavamuutosta. Ne on esitetty kaavaselostuksessa ja ovat kokonaisuudessa luettavissa erillisestä liitteestä. Mielipiteissä korostui metsäalueen arvot luonnolle, asukkaille sekä virkistykselle ja alue toivottiin säilyvän virkistysalueena. Kunnallisteknisille verkostoille ja runkolinjoille tulee jättää riittävät tilavaraukset. Kaavamuutokset 002049 Raappavuorenpuisto ja 002156 Kelokuusenmäki (aiemmin Asuinkerrostaloja Raappavuorentielle ja Uomatielle) ovat kesken.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).
Kaava kohdistuu kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa päiväkodin.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 28

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002329 sekä tonttijakoehdotus, 15 Myyrmäki/ Kelokuusen päiväkoti,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.
———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 30.1.-28.2.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.12.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin neljä (4) ja saatiin kolme (3) kappaletta. Lausunnon antoivat Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY).

Tehdyt tarkistukset

Kaava-aluetta on hieman laajennettu idässä, mikä mahdollistaa tulevaisuudessa bussipysäkin ja kevyenliikenteen väylän rakentamisen Raappavuorentien katualueelle alueen itäreunassa. Kaavakarttaa on tarkistettu lisäämällä päiväkodin tontille maanalaista johtoa varten varattu alueen osa Kelokuusenkujalta etelään sekä laatoitettava alueen osa. Lisäksi on tarkistettu lähivirkistysalueen ja

yleisten rakennusten korttelialueen kaavamääräyksiä. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.6.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002329 sekä tonttijakoehdotus, 15 Myyrmäki/ Kelokuusen päiväkoti.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 34

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset, ja
b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.6.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002329 sekä tonttijakoehdotus, 15 Myyrmäki/ Kelokuusen päiväkoti.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 10.6.2019
- Lausunnot ja vastineet 10.6.2019

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
asemakaava-arkkitehti Anne Olkkola, puh. 043 8268456, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002329 KELOKUUSEN PÄIVÄKOTI

MYYRMÄKI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan selostus, joka koskee 10.6.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002329. Kaavoitus on tullut vireille 18.9.2009.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:
kortteli 15640 sekä katu- ja virkistysalueet kaupunginosassa 15, Myyrmäki (kumoutuvan asemakaavan katu- ja virkistysalueet.

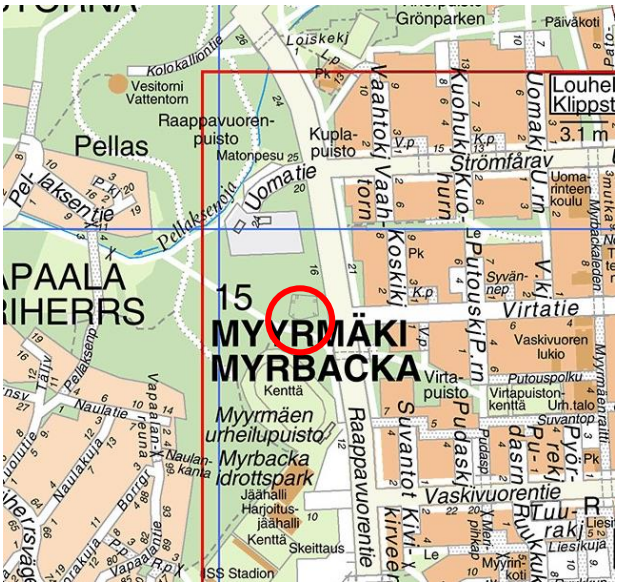
Tonttijako: kortteli 15640

Asemakaavalla mahdollistetaan enintään kaksikerroksisen, 2200 k-m^2 päiväkodin rakentaminen voimassa olevan yleiskaavan täydennysrakentamisalueelle nykyisen Myyrmäenmetsän koira-aitauksen kohdalle. Ajoyhteys tontille tulee Kelokuusenkujalta, joka on uusi katu Virtatien ja Raappavuorentien risteyksestä. Liito-oravan kolopuu jää lähivirkistysalueelle.

Kaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaavan laatija: Anne Olkkola, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;
anne.olkkola@vantaa.fi, 043 826 8456.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Myyrmäen kaupungin osan länsireunassa, Myyrmäenmetsän koira-aitauksen kohdalla. Kaava-alue rajautuu idässä Raappavuorentiehen ja etelässä Myyrmäen urheilupuistoon. Lännessä ja pohjoisessa alue rajautuu lähivirkistysalueisiin. Alueen pohjoispuolella on vireillä Myyrmäen huollon huoltohallin tontin kaavamuutos 002418 sekä Kelokuusenmäen kaavamuutos 002156, jossa muutosalueelle suunnitellaan asuinkerrostalokortteleita sekä lähivirkistysaluetta.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaavan 002329 alue on ollut ensin osa kaavaa 002049, joka tuli vireille 18.9.2009.
- Mielipiteet pyydettiin 26.10.2009 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 13 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 13.10.2009 asukastilaisuus.
- 27.10.2011 jälkeen alue oli osa kaavaa 002156, joka erotettiin kaavasta 002049.
- Mielipiteet pyydettiin 7.12.2011 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 17 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 16.11.2011 asukastilaisuus.
- 5.1.2018 alue erotettiin omaksi kaavaksi lisääntyneen päiväkotitarpeen johdosta.
- Mielipiteet koskien 5.1.2018 päivitettyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa pyydettiin 9.2.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 13 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 23.1.2018 Uomarinteen koulussa.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 hyväksyi asemakaavamuutoksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30.1. –28.2.2019 sekä pyytämään tarvittavat lausunnot.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Perus- ja tunnistetiedot 2
2. Tiivistelmä 4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 4
2.2 Suunnittelutilanne 9
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 11
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 11
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 11
3.3 Asemakaavan tavoitteet 16
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 17
3. Asemakaavan kuvaus 17
4.1 Kaavan rakenne 17
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 19
4.3 Aluevaraukset 19
4.4 Kaavan vaikutukset 20
4.5 Ympäristön häiriötekijät 23
4.5 Nimistö 23
4. Asemakaavan toteutus 24
5. Kaavatyöhön osallistuneet 24
6. Asemakaavan seurantalomake 25
7. Asemakaavakartta ja –määräykset 27

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Vesihuollon yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki, 24.5.2019

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

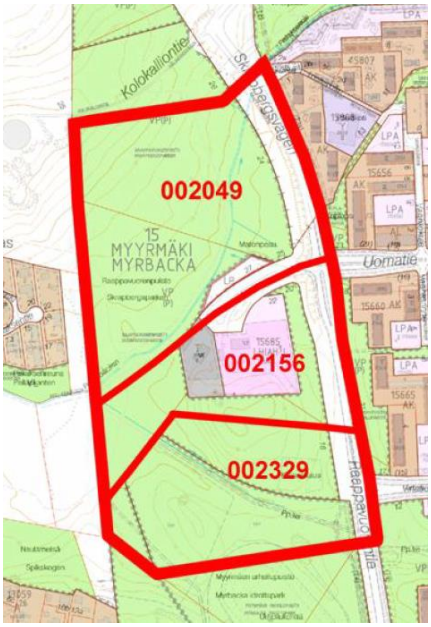
- Myyrmäen – Kivistön - Ylästön alueen liito-oravaselvitys, Ramboll, 30.9.2016
- Raappavuorentien yleissuunnitelma, Ramboll Oy, 15.3.2019

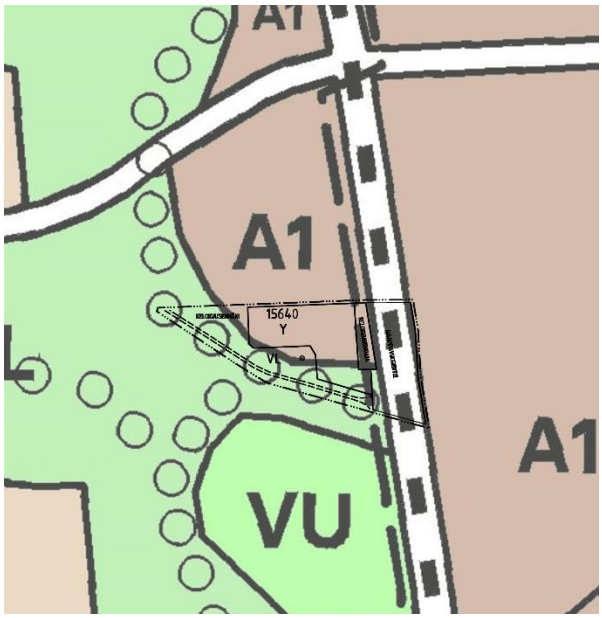
2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavalla mahdollistetaan enintään kaksikerroksisen, 2200 k-m^2 päiväkodin rakentaminen voimassaolevan yleiskaavan täydennysrakentamisalueelle nykyisen Raappavuorenpuiston lähivirkistysalueelle, koira-aitauksen kohdalle. Päiväkodilla vastataan hoitopaikkojen kasvavaan tarpeeseen Myyrmäen alueella. Ajoyhteys päiväkodin tontille tulee Kelokuusenkujalta, joka on uusi katu Virtatien ja Raappavuorentien risteyksestä. Asemakaavamuutoksessa päiväkodin tontti on 7178 m^2 ja se merkitään julkisten palvelujen kortteliksi (Y). Kaava-alue on liito-oravan elinpiiriä ja liito-oravan elinpiirin ydinalue sijoittuu kaava-alueen pohjoispuolelle. Liito-oravan kolopuu jää lähivirkistysalueelle.

Yleiskaavassa alue on pääosin tehokasta asuntoaluetta (A1) sekä lähivirkistysaluetta (VL), jolle on merkitty ulkoilureitti. A1-alueella saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön sopivia työtiloja. Yleiskaavassa on otettu huomioon maakuntakaavan kaasujohto ja viheryhteystarpeet.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on varattu puistoksi (lähivirkistysalueeksi) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen (VU) alueiksi. Suunnittelualueelle sijoittuu koirapuisto, metsää, ulkoilureitti, katualuetta sekä johtokujia.





Päiväkodin kaavamuutos 002329 on tehty osana Yleiskaavan 2007 Raappavuorentien varren täydennysalueiden suunnittelua, johon liittyvät myös kaavamuutokset 002049 Raappavuorenpuisto ja 002156 Kelokuusenmäki (aiemmin Asuinkerrostaloja Raappavuorentielle ja Uomatielle sekä Raappavuorentien päiväkoti). Päiväkodin kiireellisyydestä johtuen, se on erotettu omaksi kaavaksi. Oikealla yleiskaava 2007, jonka päällä on asemakaavan muutosehdotus, Vantaan kaupunki.

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Myyrmäki on 16 500 asukkaan kerrostalovaltainen kaupunginosa ja Länsi-Vantaan aluekeskus monipuolisine palveluineen. Myyrmäki sijaitsee Kehäradan varrella ja lähellä Hämeenlinnanväylää.

Liikenneyhteydet Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja muualle pääkaupunkiseudulle ovat erinomaiset.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemarakenne ja –kuva

Maisemarakenteessa alue on Vantaanjoen laakson lounaispuolista rikkonaista selännealuetta, joiden väliset pienialaiset painaumat ovat soistuneet. Suunnittelualue sijoittuu metsäalueelle, loivasti etelään laskevaan maastoon, josta kaava-alueen pohjoispuolella oleva, selvästi maastosta nouseva mäki/ kallio erottuu.

Päiväkodin tontti sijaitsee yleiskaavan A1-alueella, joka on lehtomaisen kankaan kypsää kuusi-koivusekametsää, jossa kasvaa sekapuina mäntyjä ja yksittäisiä haapoja. Lahopuuta on hyvin vähän. Tontti rajautuu vuoden 2016 liito-oravaselvityksessä liito-oravan ydinalueeksi merkittyyn alueeseen. Suunnittelualueen eteläpuolella on yleiskaavassa kaakko-luoteissuuntainen seudullinen ulkoilureitti, jonka varrella on komeita puita ja lentomaista kasvillisuutta, kuten tervaleppiä, isoja raitoja, pähkinä ja taikinamarjaa.

Vesistöt ja vesitalous

Nykytilanteessa kaavamuutosalue on koirapuistoa ja ulkoaluereittejä lukuun ottamatta rakentamatonta metsämaata eli pääosin vettä läpäisevää pintaa.

Nykyisin Raappavuorenpuistoon satavat vedet osin imeytyvät maaperään ja osin ohjautuvat maastonpintoja pitkin tontin eteläpuolella sijaitsevaan ojaan, josta vedet johtuvat edelleen kohti Pellaksenojaa. 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 purkautuen lopulta Espoon Kurttilassa mereen. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Maaperäkartan mukaan kaava-alue sijoittuu pääosin silttialueelle. Länsi-/luoteispuolella maaperä on hiekkaa ja moreenia. Kaakkoispuolella maaperä on savea. Kaava-alueen eteläpuolelta on tehty muutamia painokairauksia.

Pohjatutkimusten mukaan pintamaakerroksen (n. 0,3 m) alla on noin 1,7-4,9 metriä savea ja/tai silttiä. Saven ja siltin alla maakerrokset vaihtuvat hiekan ja soran kautta kalliota peittävään moreeniin. Kairaukset ovat päättyneet määräsyvyyteen, kiveen, lohkareeseen tai kallioon noin 4,7…6,5 m syvyydellä maanpinnasta.

Kohde ei sijaitse määritellyllä pohjavesialueella. Pohjanveden pinta tulee selvittää ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Alustavan tarkastelun perusteella rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät piha-alueet voidaan alustavan tarkastelun perusteella rakentaa maanvaraisesti. Mikäli alueella tehdään merkittäviä täyttöjä (yli 0,5 metriä), suositellaan piha-alueen rakenteet pohjanvahvistettavaksi esim. keventämällä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmäki on Vantaan kaupunginosista väestöltään selvästi suurin ja tiheimmin asuttu. Vuoden 2017 alussa asukasluku oli 16 453. Myyrmäessä asuu keskimääräistä vähemmän lapsia (etenkin

kouluikäisiä) ja työikäisiä, mutta enemmän yli 64-vuotiaita. Myyrmäen väestöstä noin 23 prosenttia oli yli 64-vuotiaita.[1] Lähivuosina Myyrmäkeen ennakoidaan rakennettavan merkittävästi uusia asuntoja.

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Myyrmäen kaupunginosan väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. korkea ikä, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Metropolian kampuksen laajentumisen myötä alueen väestön ikärakenteen odotetaan nuorentuvan. Myyrmäessä toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä, muun muassa Myyrmäki-liike, joka on toiminut aktiivisesti esimerkiksi kaupunkisuunnitteluun ja erilaisiin kaupunkikulttuuriin liittyvissä hankkeissa..

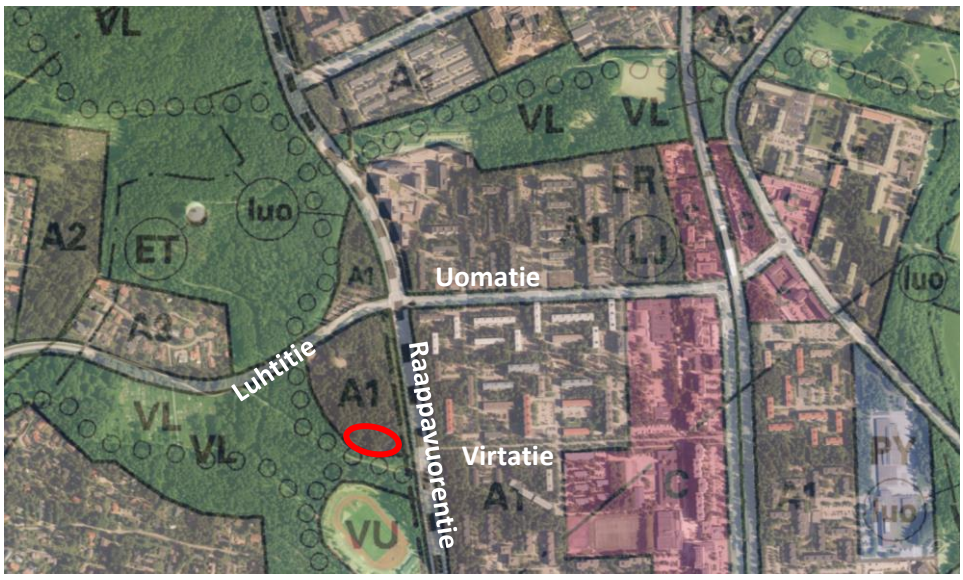
Palvelut ja työpaikat

Myyrmäki on läntisen Vantaan aluekeskus, josta löytyy paljon julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupunginosassa on erinomaiset vapaa-ajan palvelut. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Myyrmäen urheilupuisto, jossa on mm. jää- ja palloiluhallit sekä yleisurheilukenttä. Alue sijoittuu hyvien virkistys- ja latureittien varteen. Suunnittelualueella sijaitsee koirapuisto, joka tullaan siirtämään suunnittelualueen eteläpuolelle urheilupuistoon. Myyrmäki on myös Länsi-Vantaan koulutuspalveluiden keskus. Myyrmäessä sijaitseva Metropolia laajenee 3500 opiskelijan kampusalueeksi.

Myyrmäen kaupunginosassa oli vuonna 2015 noin 5000 työpaikkaa. Määrä on jonkin verran vähentynyt viimeisen kymmenen vuoden aikana. Suuralueen työpaikkamäärä, joista n. 22 % sijaitsi Myyrmäen kaupunginosassa, on vastaavasti hieman kasvanut. Myyrmäen suuralueen työpaikoista enemmän kuin joka neljäs oli kaupan, useampi kuin joka kuudes teollisuuden ja lähes joka kahdeksas rakentamisen toimialalla.[2] Myyrmäen kaavarungon tavoitteisiin kirjattiin, että Myyrmäen keskustan työpaikkamäärää tulee kasvattaa (kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018).

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue, joka sijoittuu Yleiskaava 2007 täydennysrakentamisalueelle laajentaa Myyrmäen keskustaa Raappavuorentien länsipuolelle. Suunnittelualueen pohjoispuolelle suunnitellaan uusia asuinkortteleita molemmin puolin Luhtitien jatketta, joka yhdistää liikenteellisesti Lounais-Vantaan Myyrmäen keskustaan.



1,2 http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Vantaan yleiskaava 2007 ja ilmakuva (Vantaan kaupunki 2017). Suunnittelualue (punaisella) sijoittuu Myyrmäen urheilupuiston (VU) pohjoispuolelle yleiskaavan täydennysrakentamisalueelle A1.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Myyrmäen rakentaminen alkoi 1960-luvulla pohjoisosista ja ensimmäiset asukkaat muuttivat alueelle elokuussa 1969. Myyrmäen keskusta on rakentunut radan suuntaisesti verraten tiiviisti kahden laajan virkistysalueen, Raappavuorenpuiston ja Mätäojanlaakson väliin. Keskustaa ympäröivien kortteleiden rakenne perustuu pääosin 3 – 5 rappukäytävän lamellirakennuksiin, kerrosten määrä on yleensä 3 - 6 ja rakennukset on sijoitettu pihan ympärille suorakulmaisesti.

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueella ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Virkistys

Raappavuorenpuiston viheralueet ja Myyrmäen urheilupuisto tarjoavat upeat lähivirkistyspuitteet. Metsässä on tiheä polkuverkosto ja alueella on valaistuja virkistys- ja latureittejä.

Liikenne

Kaava-alue sijoittuu Raappavuorentien länsipuolelle Myyrmäen keskustan reunaan. Liikenne alueelle kulkee Kelokuusenkujan ja Raappavuorentien tai Virtatien kautta. Raappavuorentie on vilkasliikenteinen pääväylä. Kadun keskiarkivuorokausiliikenne vuonna 2016 oli 8440 m.ajon/arkivrk.

Kevyt liikenne

Raappavuorentien itäpuolelle sijoittuu nykyinen kevyenliikenteen väylä. Virtatien molemmin puolin on kevyenliikenteen väylät. Myyrmäenmetsässä ja Raappavuorenpuistossa kulkee monia ulkoilureittejä.

Joukkoliikenne

Raappavuorentiellä kaava-alueen ohitse kulkee yksi linja, jolla pääsee Helsinkiin ja Myyrmäkeen. Uomatieltä Raappavuorentietä pohjoiseen kulkee lisäksi seitsemän linjaa, jotka kulkevat mm. Tikkurilaan, Kivistöön Vantaankoskelle, Varistoon, Hämeenkylään, Espoonkeskukseen ja Peijakseen.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Raappavuorentien itäpuolella (runkovesijohto 400 V 1979 ja Virtatiellä 200 V).

Kaava-alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +83 m… +96 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen eteläpuolella Raappavuorenpuistossa sijaitsee HSY:n runkojätevesiviemäri (800 B). Tontin rajan läheisyyteen sijoittuvalle jätevesiviemärille varataan kaavassa kuuden metrin suojaetäisyys.

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Vapaalan jätevedenpumppaamolle. Vapaalasta jätevedet johdetaan runkoviemärissä Vihdintien alitse Hämeenkylään ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkostoon, jossa jätevedet ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen eteläpuolella Myyrmäen urheilupuistossa sijaitsee HSY:n hulevesiviemäri (600 B), joka jatkuu kohti Pellaksenojaa virtaavana avo-ojana. Tontin rajan läheisyyteen sijoittuvalle HSY:n hulevesiviemärille varataan kaavassa viiden metrin suojaetäisyys.

Kaukolämpö
Kaukolämpöverkko ei ulottu alueelle. Kaukolämpö voidaan tuoda Virtatietä pitkin Koskikujan risteyksestä.

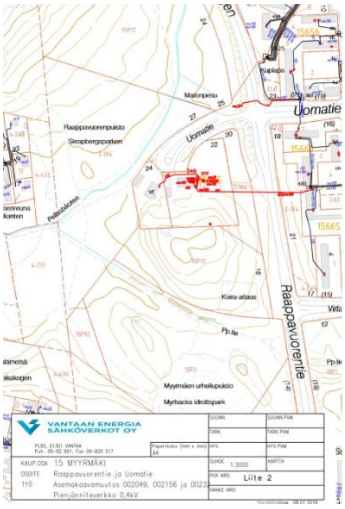
Sähköverkko
Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Raappavuorentien varressa. Suunnittelualueella ei ole olemassa olevaa sähköverkkoa. Alue voidaan liittää sähköverkkoon Virtatien ja Koskikujan risteyksessä.



Keskijänniteverkon kartta

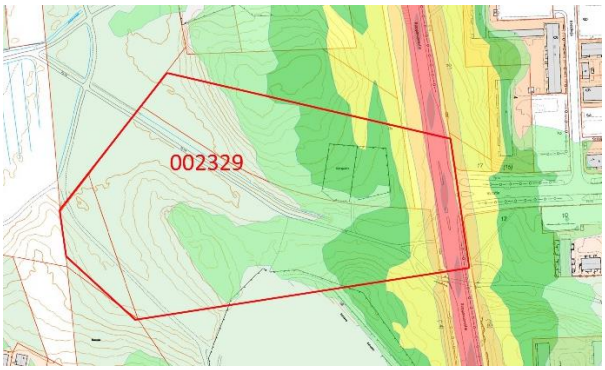


Pienjänniteverkon kartta



Kaukolämpöverkon kartta

Ympäristöhäiriöt
Kaava-alueella on liikennemelua sekä liikenteen aiheuttamia pienhiukkasia. Kaava-alueen lentomelutaso Lden 50-55 dB ei rajoita asunto- ja palvelurakentamista, mutta edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimisto- ja muilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä. Koska lentomelun ennakoidaan kasvavan, yleiskaavaluonnoksessa esitetään lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeen ääneneristävyysvaatimuksiksi, että asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta. Päiväkotirakennus ja piha-alue sijoittuu 46 m päähän Raappavuoren tulevasta ajoväylän reunasta.



Tiemelu 2016 (päivällä), suunnittelualue punaisella. Kaava-alue sijoittuu Lden 50-55 dB lentomelualueelle.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen (2,057 ha) omistaa Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

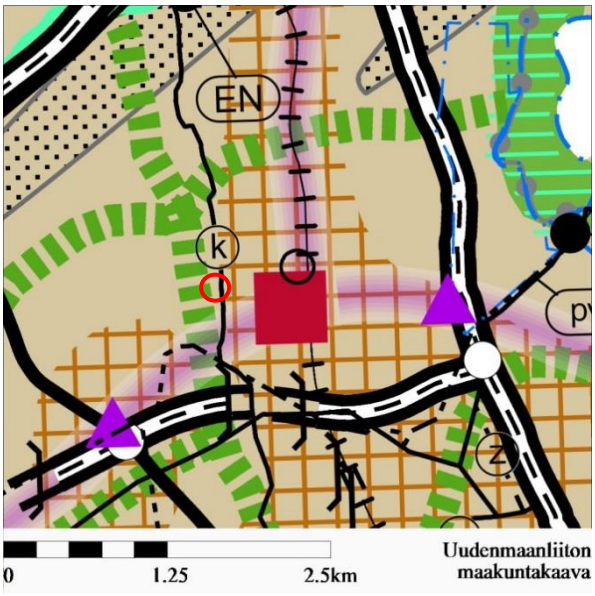
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

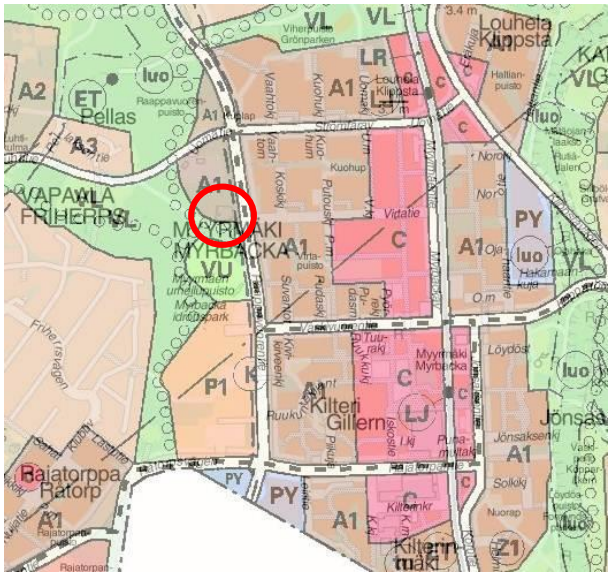
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



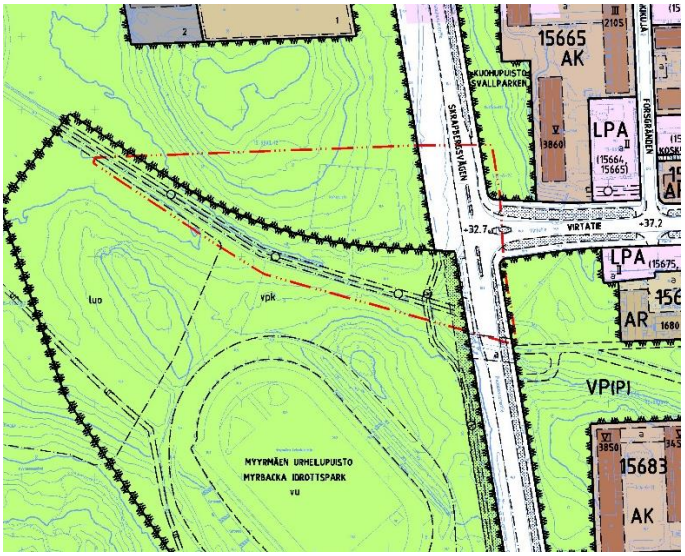
Maakuntakaavassa (*Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2017*) suunnittelualue on taajamatoimintojen ja tiivistettäväksi alueeksi (ruudutus) merkittyä aluetta. Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli (violetti korostus) kulkee itä-länsisuunnassa Myyrmäen poikki. Suunnittelualueen itäosassa kulkeva maakaasujohto on merkitty mustalla viivalla ja k-symbolilla. Viheryhteystarve on merkitty leveällä vihreällä katkoviivalla. Kaavahanke (punainen ympyrä) on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on tehokasta asuntoaluetta (A1), sekä lähivirkistysaluetta (VL), jolle on merkitty ulkoilureitti. A1-alueella saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön sopivia työtiloja. Yleiskaavassa on osoitettu myös uusi katuyhteys Luhtitieltä Uomatielle (asemakaava 141100). Yleiskaavassa on otettu huomioon maakuntakaavan kaasujohto ja viheryhteystarpeet.

Asemakaava



VP(P)	Puistoalue
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue
	Maakaasujohdolle varattu alueen osa
	Maanalaiselle johdolle varattu alueen osa

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat Myyrmäki 2 nro 150300 (Sisäasiainministeriö 19.6.1973) sekä Myyrmäen urheilupuisto 002007 (11.4.2011).

Muut suunnitelmat

KH 29.4.2019 hyväksyi 25.2.2019 päivätyn Myyrmäen kaavarungon 014400 kaavoituksen valmisteluaineistoksi. Kelokuusen päiväkodin kaavatyö noudattaa kaavarungossa esitettyjä tavoitteita ja suunnitteluperiaatteita.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

- Kaavan 002329 alue on ollut ensin osa kaavaa 002049, joka tuli vireille 18.9.2009.
- Mielipiteet pyydettiin 26.10.2009 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 13 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 13.10.2009 asukastilaisuus.
- 27.10.2011 jälkeen alue oli osa kaavaa 002156, joka erotettiin kaavasta 002049.
- Mielipiteet pyydettiin 7.12.2011 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 17 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 16.11.2011 asukastilaisuus.
- 1.11.2016 Vantaan kaupungin Yrityspalvelut haki yleiskaavan täydennysalueelle kaavamuutosta Y-tontille päiväkodin sijoittamista varten.
- Kaavamuutoksen 002156 alueesta erotettiin 5.1.2018 eteläosa omaksi kaavamuutosalueeksi 002329 päiväkotitontin sijoittumista varten.
- Mielipiteet koskien 5.1.2018 päivitettyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa pyydettiin 9.2.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 13 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 23.1.2018 Uomarinteen koulussa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 hyväksyi asemakaavamuutoksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30.1. –28.2.2019 sekä pyytämään tarvittavat lausunnot.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- 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
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt, Gasum
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan sanomissa tai asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Kaavamuutoksia Asuinkerrostaloja Raappavuorentielle ja Uomatielle sekä Raappavuorentien päiväkoti nro 002049, 002156 ja 002329 koskien on suoritettu kolme osallistumista.

1. osallistuminen: Asuntorakentamista Uomatien länsipäähän - asemakaavamuutosehdotuksen nro 002049 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sai jättää mielipiteen 26.10.2009 mennessä. Kirjallisia mielipiteitä jätettiin kaksitoista (12 kpl). Kaavakävely järjestettiin 13.10.2009.

2. osallistuminen: Raappavuorenpuistoa, Raappavuorentie ja Uomatie - asemakaavamuutosehdotuksen nro 002049, 002078 ja 002156 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sai jättää mielipiteen 7.12.2011 mennessä. Kirjallisia mielipiteitä jätettiin seitsemäntoista (17 kpl). Asukastilaisuus järjestettiin 16.11.2011. Osallistumisen yhteydessä ollut kaavamuutos nro 002078 on tullut voimaan 24.4.2013.

3. osallistuminen: Asuinkerrostaloja Raappavuorentielle ja Uomatielle sekä Raappavuorentien päiväkoti, asemakaavan muutokset nro 002049, 002156 ja 002329 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sai jättää mielipiteen 9.2.2018 mennessä. Kirjallisia mielipiteitä jätettiin kolmetoista (13 kpl). Asukastilaisuudessa järjestettiin 23.1.2018.

Tässä selostuksessa on kuvattu päiväkodin kaavamuutosta koskevat mielipiteiden tiivistelmät kolmannesta osallistumisesta, jossa päiväkodin suunnittelualue on omana kaavamuutosalueena nro 002329. Mielipiteet ovat kokonaisuudessaan luettavissa erillisestä liitteestä.

HSL Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä: Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet ja täydennysrakentaminen tehostaa olemassa olevan infrastruktuurin käyttöastetta. Raappavuorentien ja Uomatien risteyksestä muodostuu runkolinjojen solmupiste, jonka pysäkit tulee rakentaa runkolinjatasoisiksi ja polkupyöräpysäköintiä risteyksen lähelle. Uusien asuinalueiden ja päiväkodin pysäköinti tulee olla kaavoitettujen alueiden sisällä. Ajoratapysäköintiä Raappavuorentiellä ja uudella Luhtitiellä ei tule sallia. Kaava-alueilta on varmistettava hyvät ja turvalliset kävely-yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille.

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä: Suunnittelualueen lähimmät verkostoyhteydet sijaitsevat Raappavuorentiellä, Uomatiellä ja Myyrmäen urheilupuistossa. Raappavuorenpuiston kautta kulkevat tärkeät päävesijohto DN 600 sekä pääviemärit DN 1000 ja 600, mitkä tulee näkyä kaavassa merkintöinä ja määräyksinä. Lähtökohtaisesti edellä mainittuja pääjohtoa ja -viemäreitä ei tule siirtää ja ne tulee suojata rakentamisen aikana. Uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen. Alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Vantaan Energia Oy: Suunnittelussa tulee huomioida maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Siirrosta aiheutuvien kustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Caruna Oy: Ei huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Gasum Oy: Kaavaan tulee tehdä varaus maakaasuputkea varten ja maakaasuputkistosta aiheutuvat rajoitukset merkitä kaavamääräyksiin. Maakaasuputkiston suojaetäisyydet on otettava huomioon suunnittelussa ja rakennusten sijoittamisessa kaava-alueella. Rakennusalueiden rajat ja kaavamääräykset tulisivat viimeistään asemakaavoituksen yhteydessä laatia yhdenmukaisesti asetuksen 551/2009 kanssa siten, että asetuksen vastainen rakentaminen ei ole mahdollista.

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys: Rakentaminen sijoittunee luonnon kannalta vähemmän herkälle alueelle. Kaava-alueen luontotietopohja on vanhentunut ja puutteellinen. Tarvitaan selvitys, jossa alue tarkastellaan uhanalaisten ja silmälläpidettävien luontotyyppien sekä METSO-elinympäristöjen kannalta. Raappavuoren alueelta on 10/2017 löydetty 10 esiintymää, lslain erityisesti suojeltaviin lajeihin kuuluvaa lahokaviosammalta (Buxbaumia viridis) sekä muuta vaateliasta ja alueellisesti uhanalaista kääpä- ja sammallajistoa. Kaava-alueella tulee tehdä kattavampi lahokaviosammalen ja muun lahopuulajiston selvitys. Myös valtakunnallisesti silmälläpidettävän vankkasaran (Carex riparia) esiintymän säilyminen tulee varmistaa kaava-alueen länsiosassa

Uomatien jatkeen kohdalla. Yhdistys on esittänyt tielinjauksen siirtämistä 31.12.2017 Luhtitien jatkeen asemakaavasta (141100). Raappavuoren lehdon luo-alue on luontoarvojen näkökulmasta parantunut koko ajan ja se täyttää hyvin myös Uudenmaan liiton maakunnallisetsi arvokkaan luontoalueen kriteerit. Yleiskaavassa 2007 alueelle esitetty maankäyttö tulee uudelleen arvioida. Raappavuoren alueen merkitys myös virkistysalueena on kasvanut.

Vantaan kaupungin museo: Alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueella ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Asukas Eräkuja: Suunnittelualueet (Raappavuorentien länsipuoli) tulee jättää rauhaan ja metsäalue kokonaisuudeksi. Myyrmäen valtti on ollut luonto ja on myös syy muuttaa alueelle. Tämä täydennysrakentamisen kohde tulee ihmisille yllätyksenä, kaupungin suunnitelmista ei tule riittävästi tietoa. Yleiskaavassa esitetyt ohjeelliset ulkoilureitit ja luontosuhteiltaan arvokas alue eivät säily, jos alueelle rakennetaan.

As Oy Vaahtorinteen hallitus: Päiväkoti Uomatien varteen, jotta urheilupuiston laajeneminen mahdollista. Pururadan ympäristö tulee säilyä koskemattomana. Myyrmäki voi olla kaupunkimainen, mutta vehreä, luonnonläheinen, tyylikäs ja asukasystävällinen.

Asukas Vaahtorinne: Kadun varressa säilytettävä ja/tai istutettava puita. Yhteys nykyiselle pururadalle ja Petikkoon säilytettävä. Jos maakaasuputkea siirretään, se on upotettava kevyen liikenteen väylän alle.

Asukas, Koskikuja: Kaasuputken runkolinjaa ei tule siirtää kadun toiselle puolelle, vaan jättää nykyiselle paikalleen ja sen päälle uusi jalankulkuväylä.

Asukas, Kuohurinne: Hiihtoyhteys Myyrmäestä kotipihalta Petikkoon mahdollistettava jatkossakin, rakentamisesta huolimatta.

Asukastilaisuudessa 23.1.2018 esitettyjä mielipiteitä ja kysymyksiä.

- Miten viljelypalstat tulevaisuudessa?
- Minne raskaan liikenteen pysäköinti siirtyy ja halutaanko se pois alueelta?
- Toteutuuko etelä-pohjoissuuntainen viheryhteyssilta?
- Alueella tarvittaisiin edelleen mahdollisuus pitkäaikaiseen, yleiseen pysäköintiin, esim. vieraita varten. Pitäisi saada yleisiä pysäköintipaikkoja 1-2 sinne tänne.
- Luonnon/metsän kuluminen herätti huolta, vaikka Raappavuorten metsässä on varsin hyvä ulkoilureitistö. Huolta herätti varsinkin se, että jokaisen talon nurkalta syntyy uusi polku metsään.
- Missä on linjattu, että Myyrmäkeen tulee niin korkeaa rakentamista? Miten uusien asukkaiden pysäköinti?
- Raappavuorentien ja Uomatie – Luhtitien (jatkeen) risteyksessä tulisi olla kiertoliittymä.
- Ovatko tornitalot Luhtitien jatkeen molemmin puolin hienot?
- Millainen maapohja suunnittelualueella on? Miksi 22 000 k-m^2 näin pienelle alueelle?
- Ei rakentamista ihan kadunrajaan kiinni.
- Kaasuputki tulisi jättää nykyiselle paikalle ja alue viheralueeksi, johon tulisi myös uusi kevyenliikenteen väylä.

Vastine koskien kaavamuutosta nro 002329 Kelokuusen (aiemmin Raappavuorentien) päiväkoti
Päiväkoti sijoittuu yleiskaavan 2007 täydennysalueen (A1, tehokas asuntoalue) eteläosaan ja vastaa kasvaneeseen palvelujen kysyntään Myyrmäen alueella. Päiväkoti ei vaaranna Kelokuusen-

mäen ja Myyrmäenmetsän laajaa virkistysaluetta, joka liittyy pohjoisempana Raappavuorenpuistoon. Päiväkoti sijoittuu Raappavuorentien ja Virtatien risteykseen, yleiskaavan ohjeellisen joukkoliikenne runkoyhteyden varrelle.

Raappavuorentien varren täydennysalueiden kaavamuutoksia 002049, 002156 ja 002329 on tutkittu ja suunniteltu yhtenäisenä kokonaisuutena. Myös esimerkiksi luontokartoituksia, korttelitarkasteluja, perustamiskustannuksia ja katu- ja vesihuoltotarkasteluja on tehty edellä mainittujen kaavamuutosalueiden kattavana kokonaisuutena. Päiväkodin kiireellisyydestä johtuen päiväkodin kaavamuutos etenee asuinkortteleiden kaavamuutoksia nopeammassa aikataulussa.

Päiväkotia on tutkittu myös Luhtitien jatkeen varrelle kaavamuutosalueelle 002156 ja nykyisen Uomatien pohjoispuolelle kaavamuutosalueelle 002049, mutta tarkasteluissa nyt osoitettu sijainti oli paras päiväkodin toimintojen sijoittelun, rakennuskustannusten ja pienilmaston osalta.

Päiväkodin liittymää esitetään Kelokuusenkujalta, joka on uusi katuliittymä Raappavuorentien ja Virtatien risteyksestä. Päiväkodin pysäköinti järjestetään päiväkodin tontilla (Y). Raappavuorentien sekä Virtatien ja Kelokuusenkujan risteyksessä parannetaan kevyenliikenteen yhteyksiä. Kaavatöissä 002049 ja 002156 tutkitaan kevyenliikenteen reitin rakentamista Raappavuorentien länsipuolelle, mikä parantaa merkittävästi kevyen liikenteen yhteyksiä alueella. Päiväkodin kaavamuutos edellyttää katualueiden ja kunnallisteknisen verkoston rakentamista, mutta ei edellytä päiviemärin siirtämistä. Jätevesi- ja hulevesiviemäriä varten kaavaan on varattu leveä johtokuja, jonka alueella sijaitsee myös avo-oja. Lisäksi kaavamääräyksissä on rajoitettu erilaisia toimenpiteitä johtokuja-alueella, kuten raskaita rakenteita ja maantäyttöjä.

Nykyinen sähköverkko ja kaukolämpö eivät ulotu kaava-alueelle, vaan ne tuodaan Virtatietä pitkin Virtatien ja Koskikujan risteyksestä. Maakaasun siirtoputkelle D300 ei esitetä muutostarpeita tässä kaavatyössä ja putki on merkitty kaavakarttaan ja määräyksiin. Päiväkoti sijoittuu yli 16 metrin päähän kaasuputkesta.

Esitetyn päiväkodin paikalla sijaitseva koirapuisto siirretään Myyrmäen urheilupuiston pohjoisosiin, virkistysreitin eteläpuolelle. Nykyinen virkistysreitti, sen pohjoispuolella oleva avo-oja ja ojan varren puusto säilyvät. Asemakaavamuutos ei estä urheilupuiston kehittämistä tai virkistysyhteyksien säilymistä Myyrmäenmetsään tai Raappavuorenpuiston kuntopolulle.

Päiväkodin tontti sijaitsee yleiskaavan A1-alueella, joka on lehtomaisen kankaan kypsää kuusi-koivusekametsää, jossa kasvaa sekapuina mäntyjä ja yksittäisiä haapoja. Lahopuuta on hyvin vähän. Osa päiväkodin tontista on koirapuistoa. Tontti rajautuu vuoden 2016 liito-oravaselvityksessä liito-oravan ydinalueeksi merkittyyn alueeseen. Maastokäynneillä ELYn asiantuntijoiden kanssa on tarkistettu rajaukset ja määritetty rakentamisen reunaehdot. Liito-oravan suojelun taso ei heikenny päiväkodin rakentamisen takia. Koirapuiston lounaispuolella oleva liito-oravan kolopuu säilyy lähivirkistysalueella.

Päiväkodin tontin alueella ei ole tiedossa uhanalaisten lajien esiintymiä. Luontoarvoja ja -selvityksiä on kuvattu selostuksen kohdassa 4.4.2.

Tämä kaava noudattaa Uudenmaan maakuntakaavaa, Vantaan yleiskaavaa 2007, Myyrmäen kaavarunkoluonnosta, joka oli nähtävillä 16.5.-14.6.2018.

Liito-oravista on järjestetty kolme tapaamista ELYn asiantuntijoiden kanssa: 31.8.2017 (maastossa), 6.9.2017 ja 17.9.2018

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 hyväksyi asemakaavamuutoksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30.1. –28.2.2019 sekä pyytämään tarvittavat lausunnot. Asemakaavan muutosehdotuksesta ei annettu muistutuksia. Lausuntoja saatiin 3 kappaletta. Lausunnot:

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy: 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. Kaukolämpöverkko: Ei huomautettavaa. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöön.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY): Kaavamuutoksen myötä yleistä vesijohtoa tulee rakentaa noin 70 metriä palvelemaan uutta kaavoitettavaa tonttia sekä sen pohjoispuolista tonttia, jossa on vireillä 002156 kaavamuutos. Uusi vesijohto (110 M) liitetään runkovesijohtoon (400 V) Raappavuorentien itäpuolella. Vesihuollon kustannukset ovat alustavasti noin 50 000 euroa (alv 0%). Kustannusarvio tarkentuu toteutussuunnittelun yhteydessä.

Vastine: *Kaavamuutoksen 002329 pohjoispuolella oleva Myyrmäen Huollon huoltotontti on erotettu omaksi kaavamuutokseksi nro 002418 Kelokuusen kaavamuutoksesta 002156. Kaavakarttaa on tarkistettu lisäämällä maanalaista johtoa varattu alueen osa päiväkodin tontille Kelokuusenkujalta etelään.*

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY): Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Kelokuusen päiväkodin asemakaavan muutosehdotuksesta (002329). Lähivirkistysalueen (VL) kaavamääräys on syytä muuttaa muotoon: *"Alueella on luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla suojellun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Liito-oravan elinympäristön laadun heikentäminen on kiellettyä."*

Kaavaselostuksessa on todettu, että kaava-alueella on liikennemelua sekä liikenteen aiheuttamia pienhiukkasia. Kaava-alueen lentomelutaso Lden 50-55 dB, mikä edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimistotiloilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä. Alueen mitoittavana melulähteenä on lentomelu, Raappavuorentien liikennemelu sekä mahdollinen pikaraitiotie. Kaavakartassa määrätään, että rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta. Kaavakartassa pitää määrätä melutasoista, joka tulee alittaa päiväkotirakennuksen sisätiloissa sekä päiväkodin piha-alueella.

Vastine: *Lähivirkistysalueen (VL) kaavamääräys on tarkistettu lausunnon mukaan. Rakennuslupaa myöntäessään rakennusvalvonta soveltaa valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista, eikä sitä katsota tarpeelliseksi erikseen todeta määräyksissä.*

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin:

Kaava-aluetta on laajennettu lännessä, mikä mahdollistaa tulevaisuudessa bussipysäkin ja kevyenliikenteen väylän rakentamisen Raappavuorentien katualueelle alueen länsireunassa. Kaavakarttaa on tarkistettu lisäämällä päiväkodin tontille maanalaista johtoa varten varattu alueen osa Kelokuusenkujalta etelään sekä laatoitettava alueen osa. Lisäksi on tarkistettu lähivirkistysalueen ja yleisten rakennusten korttelialueen kaavamääräyksiä. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan- ja määräyksiin tehdyn tarkistuksen vuoksi.

3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet:

- Yhdyskuntarakenteen eheytyminen ja joukkoliikenteen edistäminen sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittaminen tiivistämällä ja täydentämällä olevaa keskustaa raideliikenteen aseman välittömässä läheisyydessä

Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja tontinluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Huolehdimme pihojen kauneudesta, monimuotoisuudesta ja vesitaloudesta.

3.3.2 Muut tavoitteet

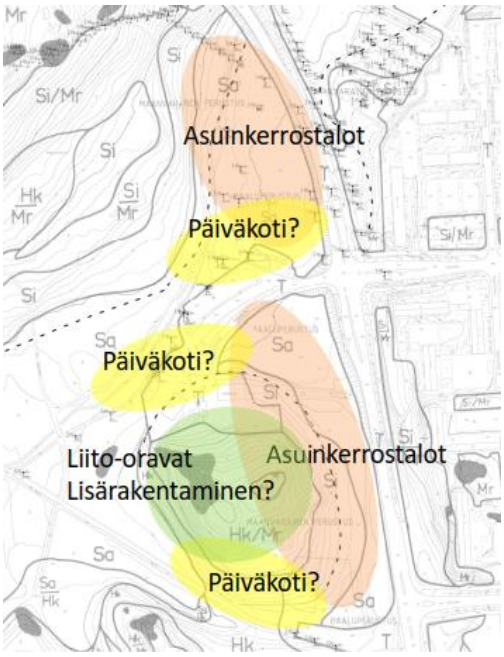
Kaavatöiden 002049, 002156 ja 002329 aloituskokouksessa 21.4.2017 kirjattiin seuraavat keskeiset tavoitteet, jotka koskivat päiväkotia:

- Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa ja täten priorisoitu kaavatyö.
- Ensisijaisena tavoitteena on saada alueelle riittävän iso tontti uudelle päiväkodille (tilatarve 2 000 k-m^2 rakennus / 8 000 m^2 tontti), joka tulee sijoittua hyvin rakennettavalle maaperälle kustannusten hillitsemiseksi.

- Suunnittelualue on lähtökohtaisesti lähes kokonaan savimaata, joka tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja kustannusarvioissa.
- Kaavatöissä tulee huomioida liikenteen aiheuttamat pienhiukkaset.
- Koirapuiston uusi paikka olisi hyvä sijaita riittävän etäällä asumisesta.
- Liito-oravien ydinalueiden tulee säilyä elinkelpoisina.
- Suunnittelualueella tulee tehdä maasto- ja puustokatselmus suunnittelun alkuvaiheessa ja kartoittaa mahdollisesti säilytettävät kohteet.
- Kaavatyön edetessä päiväkodin kiireellisyysaste on kasvanut ja sen tulee olla valmis 2022.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet



Keväällä 2017 tutkittiin päiväkodille useita sijaintivaihtoehtoja. Kuva Ritva Kotilainen.

Ennen päiväkodin erottamista omaksi kaavatyöksi, sen sijoittumista tutkittiin myös Luhtitien jatkeen varrelle kaavamuutosalueelle 002156 ja nykyisen Uomatien pohjoispuolelle kaavamuutosalueelle 002049. Tarkasteluissa nykyinen sijainti osoittautui parhaaksi, sillä muilla tonteilla rakennuskustannukset olisivat nousseet liian suureksi maaperän vuoksi (savea), lisäksi pihajärjestelyt olivat vaikeasti järjestettävissä tai etäisyys Raappavuorentiestä liian pieni (ilmanlaatu).

3. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan Myyrmäenmetsän lähivirkistysaluetta ja Myyrmäen urheilupuiston vapaa-ajan ja virkistyspalvelujen aluetta yleisten palvelujen korttelialueeksi sekä katu- ja virkistysalueiksi. Asemakaavamuutoksessa päiväkodin tontti (7178 m^2) merkitään julkisten palvelujen korttelixsi (Y) ja sille voi rakentaa kaksikerroksisen, 2200 k-m^2 päiväkodin. Ajoyhteys päiväkodin tontille tulee Kelokuusenkujalta, joka on uusi katu Virtatien ja Raappavuorentien risteyksestä. Kaava-alue on liito-oravan elinpiiriä ja liito-oravan elinpiirin ydinalue sijoittuu kaava-alueen pohjoispuolelle. Liito-oravan kolopuu jää lähivirkistysalueelle. Päiväkodin länsi- ja eteläpuolelle jää lähivirkistysaluetta (VL), jolle sijoittuu yleiskaavanmukainen seudullinen virkistysreitti, jotka merkitään kaavaan.

Runkojätevesiviemäri, avo-oja ja johtokujan alue merkitään kaavaan. Johtokujaan liittyy maankäytöllisiä rajoituksia ja aluerajauksessa on otettu huomioon hulevesiviemäri. Maakaasujohto on merkitty kaavaan ja siihen liittyy myös määräys.



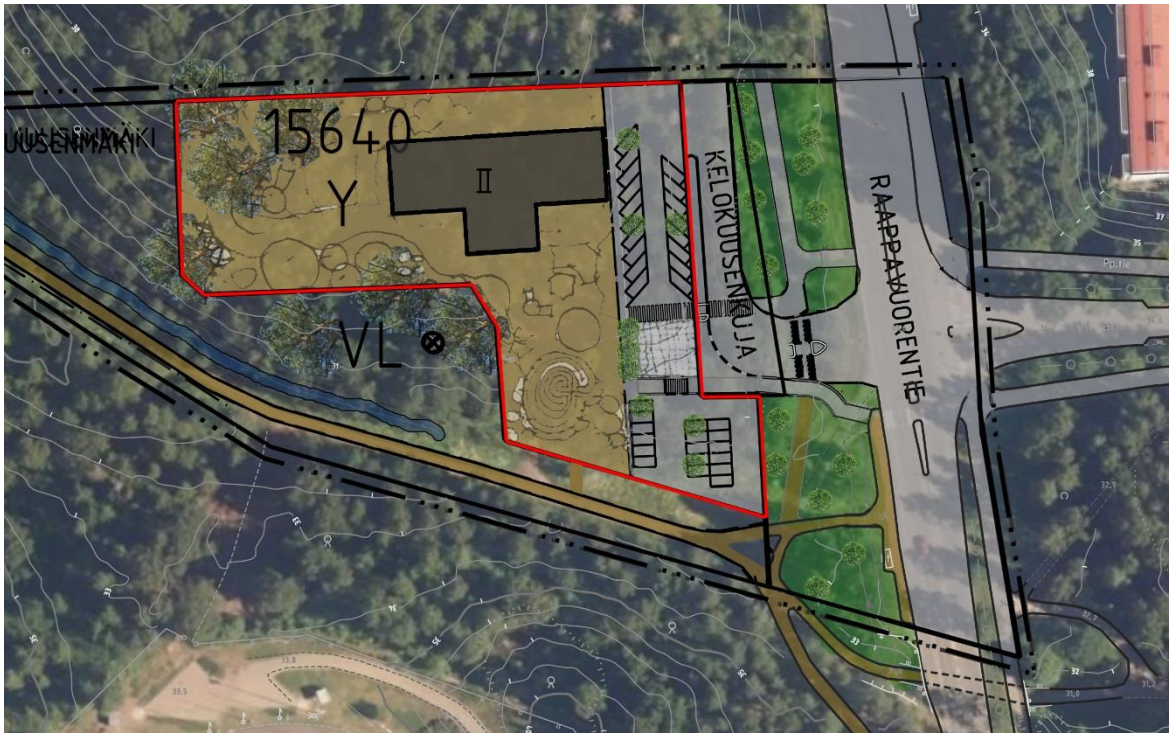
Vantaan kaupunki.

4.1.1 Mitoitus

Kaava mahdollistaa noin 190 lapsen hoitopaikan.

- autopaikkoja vähintään: 1/ 150 k-m2
- pyöräpaikkoja vähintään: 20 paikka

Virkistysaluetta 0,6695 ha.



Viitteellinen suunnitelma, joka ei kuvaa rakennettavaa hanketta, vaan asemakaavan toteutettavuutta, Vantaan kaupunki.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Raappavuorentien varren täydennysalueiden kaavamuutoksia 002049, 002156 ja 002329 on tutkittu ja suunniteltu yhtenäisenä kokonaisuutena. Myös esimerkiksi luontokartoituksia, korttelitarkasteluja, perustamiskustannuksia ja katu- ja vesihuoltotarkasteluja on tehty edellä mainittujen kaavamuutosalueiden kattavana kokonaisuutena. Päiväkodin kiireellisyydestä johtuen päiväkodin kaavamuutos etenee asuinkortteleiden kaavamuutoksia nopeammassa aikataulussa.

Päiväkodin sijoittuu täydennysalueiden eteläosaan, uusien, korkeampien rakennusten eteläpuolelle ja näin toimii eräänlaisena reunana ympäristöön. Päiväkodin julkisivuille tai ulko- ja kattomuodolle on annettu vähän määräyksiä kaavassa, sillä se on verraten irrallaan muusta rakentamisesta. Sen sijaan kaavassa määrätään rakennuksen runkomateriaalista, jonka on oltava pääosin puuta. Sivurakennuksissa on oltava viherkatto. Kaavan toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomioita näkymään Virtatieltä, minkä päätteenä päiväkodin tontti on. Autopaikka-alueelle on istutettava puita ja tontin osa, josta saavutaan pihalle, on laatoitettava.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa kaava-alueesta on julkisten palvelujen korttelialuetta (Y), lähivirkistysaluetta (VL) ja katualuetta.

4.3.1 Korttelialueet

Y, julkisten palvelujen korttelialue

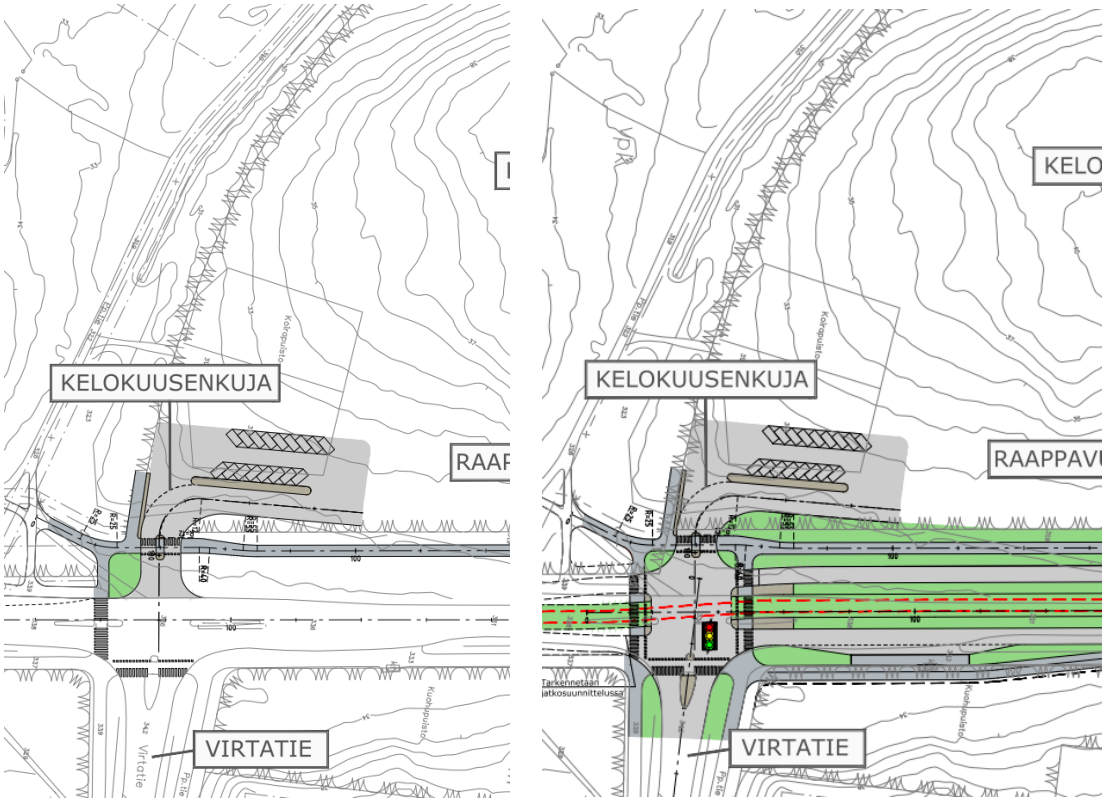
Päiväkodin tontti jakautuu kahteen osaan. Itäosa lähempänä raappavuorentietä on varattu pysäköintiin ja länsiosa päiväkodille ja piha-alueille. Päiväkodin rakennusoikeus 2200 k-m^2 sijoittuu kahteen kerrokseen. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta. Erillisten varastojen tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan luontevaosa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria ja ne on katettava viherkatolla.

4.3.2 Muut alueet

Virkistysalueet jäävät metsäisiksi ja niitä hoidetaan metsänhoitosuunnitelman mukaisesti. Liitooravan kolopuu merkitään kaavaan ja se sijoittuu virkistysalueelle, päiväkotitontin eteläpuolelle.

Virkistysreitti, kaivettu avo-oja ja niiden varrella olevaa komeaa puusto ja lehtomainen kasvillisuus säilyvät kaava-alueen eteläosassa. Virkistysreitin kohdalla on nykyisen runkoviemärin ja idässä lisäksi hulevesiputken johtokuja. Kaava-alueen itäosassa kulkee maakaasujohto, joka on merkitty lähivirkistysalueella.

Katualue on Kelokuusenkujalla 12-18 m leveä. Raappavuorentien katualuetta on levennetty mahdollistamaan tulevaisuuden tarpeet: joko 2+2 kaistaa tai 1+1 kaistaa ja pikaraitiotie. Lisäksi Raappavuorentien länsipuolelle tulee kevyenliikenteen reitti. Katualueille on varattu riittävät tilat hulevesille ja lumelle.



Suunnitelmissa on otettu huomioon Raappavuorentien leventäminen mm. raitiovaunun tilavarauksella, Raappavuorentien yleissuunnitelma, Ramboll Oy, 15.3.2019.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Hanke tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja on yleiskaava 2007 mukainen ja siten kannatettava. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueella ei ole nyt rakennuksia. Myyrmäen keskusta laajenee tulevaisuudessa yleiskaavaan täydennysalueille päiväkodin pohjoispuolelle. Päiväkodin rakentaminen edistää Myyrmäen keskustan palvelutarjontaa ja on hyvin saavutettavissa eri kulkumuodoilla.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen muuttaa alueen nykyistä ilmettä ja kaupunkikuvaa. Mittakaava on sovitettu ennakoituun ympäröivään rakenteeseen. Kaksikerroksinen päiväkoti ei muuta alueen siluettia, jota hallitsee jatkossakin puiden latvukset. Kaavamääräyksillä pyritään hyvään, ekologisesti kestävään rakentamiseen ja viihtyisään ja monimuotoiseen ympäristöön.

Väestön rakenne ja asuminen

Kaavamuutos ei vaikuta alueen väestörakenteeseen tai asumiseen.

Palvelut ja työpaikat

Alueelle sijoittuu päiväkoti noin 190 lapselle ja 24 työntekijälle.

Taloudelliset vaikutukset

Julkisten palvelujen kortteli sijoittuu olemassa olevaan rakenteeseen hyvien joukkoliikenteen yhteyksien varrelle. Alueella tulee rakentaa kunnallistekniikkaa ja uusi katu. Lisäksi tulee hankkeen johdosta tulee rakentaa uusi koirapuisto.

Virkistys

Uusilla kortteleilla on vaikutusta nykyisten asukkaiden lähivirkistäytymiseen. Vaikka rakennukset sijoittuvat virkistyskäytössä olevaan metsää, metsäpinta-alaa jää merkittävästi jäljelle.

Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Alueelle on suunniteltu uusi päättyvä tonttikatu, Kelokuusenkuja. Sen liittymä sijoittuu Raappavuorentielle Virtatietä vastapäätä. Kelokuusenkujan ja Raappavuorentien liittymästä on kaavailtu päiväkodille johtava kevyenliikenteenyhteys sekä Kelokuusenkujan ja päiväkodin pysäköintialueen ylittävä suojatie. Raappavuorentien länsipuolelle on suunniteltu kevyenliikenteen yhteys.

Kaavassa on varauduttu pikaraitiotiehen Raappavuorentiellä tai Raappavuorentien 2+2-kaistaisuuteen.

<u>Pysäköinti</u>

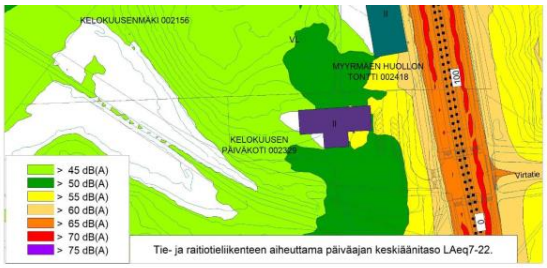
Päiväkodin pysäköintinormina on käytetty 1 ap/150 k-m2. Tontille on toteutettava vähintään 20 pyöräpaikkaa.

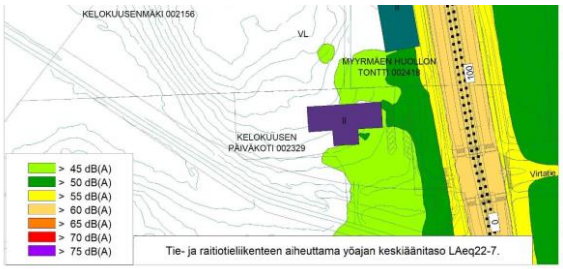
Vesihuolto

Uusi rakennus voidaan liittää yleiseen jätevesiviemäriin (800 B) ja hulevesiviemäriin (600 B) kaava-alueen eteläpuolella. Kaavamuutoksen myötä yleistä vesijohtoa tulee rakentaa noin 70 metriä palvelemaan uutta kaavoitettavaa tonttia sekä sen pohjoispuolista tonttia, jossa on vireillä 002156 kaavamuutos.

Uusi vesijohto (110 M) liitetään runkovesijohtoon (400 V) Raappavuorentien itäpuolella. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 30 00 euroa.

Ympäristöhäiriöt





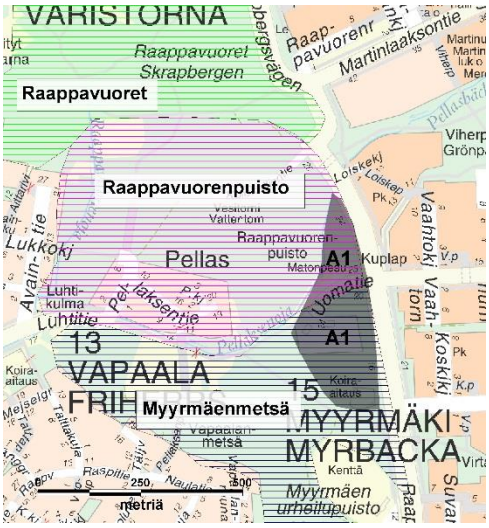
Kuvat päiväajan (vas.) ja yöajan keskiäänitasoista suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden liikenne raitiotiellä, alustavat laskentatulokset, Promethor Oy, 27.5.2019.

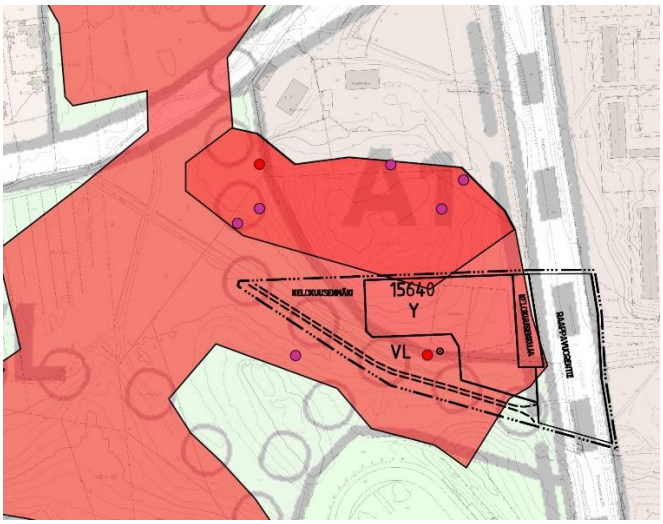
Melutarkastelujen pohjalta, pihalla saavutetaan riittävä melutaso. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta.

Päiväkotirakennus ja piha-alue sijoittuu 46 m päähän Raappavuoren tulevasta ajoväylän reunasta.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Päiväkoti sijoittuu Myyrmäenmetsään ja sillä on vaikutuksia alueen luontoarvoihin. Hanke ei kuitenkaan vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita. Päiväkodin tontti sijaitsee yleiskaavan A1-alueella, joka on lehtomaisen kankaan kypsää kuusi-koivusekametsää, jossa kasvaa sekapuina mäntyjä ja yksittäisiä haapoja. Lahopuuta on hyvin vähän. Osa päiväkodin tontista on koirapuistoa. Tontti rajautuu vuoden 2016 liito-oravaselvityksessä liito-oravan ydinalueeksi merkittyyn alueeseen. Maastokäynneillä ELYn asiantuntijoiden kanssa on tarkistettu rajaukset ja määritetty rakentamisen reunaehdot. Liito-oravan suojelun taso ei heikenny päiväkodin rakentamisen takia. Liito-oravan kolopuun ympärille jää lähivirkistysalueelle nykyistä ympäröivää puustoa.





Kuva viheralueista sekä ensisijaisesti huomioitavat liito-orava-alueet: elinpiirin ydinalue (tumma punainen), elinpiiri (vaaleampi punainen), kolo-, pesä- ja papanapuut pisteinä (Myyrmäen – Kivistön - Ylästön alueen liito-oravaselvitys, Ramboll, 30.9.2016). Kaavatyön yhteydessä on tarkistettu kaavaan merkityn kolopuun sijainti.

Päiväkodin tontin alueella ei ole tiedossa uhanalaisten lajien esiintymiä. Vuoden 2015 petolintuselvityksen perusteella päiväkodin tontille tai sen lähialueelle ei sijoitu petolintujen reviirejä. Vampatti-kartan luontotietojen mukaan päiväkodin tontin vieressä on varpushaukan reviiri. Rakentamien ei ulotu tälle reviirille, ja varpushaukka sietää hyvin ihmisen lähelläolon. Päiväkodin tontilla ei ole lahokaviosammalen vaatimaa pitkälle lahonnutta kuusi- tai mäntylahopuuta.
Rakentamisen myötä metsäalue pienenee ja metsänreuna siirtyy uuteen paikkaan. Kallioisen mäenlaen metsä säilyy, joten samalla säilyy metsän nykyinen silhuetti, vaikka puiden kaatamisella rakentamisen alueelta onkin vaikutusta lähimaisemassa.

Luontoselvitykset

Nimenomaisesti tätä asemakaavaa varten ei ole tehty erillisiä luontoselvityksiä. Asemakaavoitettava alue sisältyy Myyrmäenmetsän–Raappavuorenpuiston–Raappavuoret-alueen tehtyihin luontoselvityksiin: Liito-oravakartoitus 2016 (Ramboll), Petolintuselvitys 2015 (Tapio Solonen), Kasvillisuusselvitys 2011 (Faunatica), Vantaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet 2005 (Anna Ojala), Lisäksi käytössä ovat Vantaan karttapalvelun luontotiedot (Vampatti).




Myyrmäenmetsän koirapuistosta, Vantaan kaupunki.

Vesistöt ja vesitalous

Ympäristöstä kaava-alueelle tulevat vedet on huomioitava tontin suunnittelussa ja johdettava hallitusti eteenpäin.

Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ilmastoon syntyvät suunnitelman toteuttamisen sekä alueen käytön aiheuttamista kasvihuonekaasupäästöistä. Merkittävimmät päästölähteet ovat rakennusten rakentaminen sekä pidemmällä aikajaksolla tarkasteltuna niiden kunnossapito, rakennusten käytön aikainen energiankulutus sekä alueen liikenne. Lisäksi päästöjä aiheuttaa infrastruktuurin rakentaminen ja ylläpito, hiilinielujen poistuminen rakennetun alan kasvun myötä sekä alueen toimijoiden kulutuksen aiheuttamat päästöt. Alueen keskeinen sijainti edistää kestävien kulkumuotojen käyttömahdollisuuksia. lisäksi asemakaavamuutosalueen rakentamisen aikaisia päästöjä vähennetään puurakenteilla.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.5 NIMISTÖ

Alueen nimistö tulee Kelokuusenmäen (nimistöryhmä 10.9.2018) mukaan, sillä päiväkodin pohjoispuolisella mäellä on merkittävä määrä kelottuneita kuusia. Päiväkodin nimeksi tulee Kelokuusen päiväkoti ja kadun nimeksi tulee Suistokujan sijaan Kelokuusenkuja. Vesiaiheiset nimet rajautuvat Raappavuorentien itäpuolelle.

4. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta. Tavoitteena on, että päiväkoti on toiminnassa vuonna 2023.

5. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Anne Olkkola	asemakaavasuunnittelija
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Sonja Sahlsten	asemakaavasuunnittelija
	Veli-Pekka Ristimäki	asemakaavasuunnittelija
	Hanna Tiira	asemakaavasuunnittelija
	Ritva Kotilainen	asemakaavasuunnittelija
	Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja
	Mikko Järvi	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus :	Marja Leppänen	vesihuollon suunnittelu
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Mikko Kettunen	alueinsinööri
	Janne Karppinen	suunnitteluinsinööri, geotek.
	Emma Lottanen	suunnitteluinsinööri, geotek.
	Satu Nätynki	viheraluesuunnittelija
	Heidi Burjam	puistosuunnittelupäällikkö
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija
Tilakeskus:	Merja Ryytty	hankekehitysarkkitehti
	Eija Kivineva	hankepäälllikkö
Sivistyspalvelut:	Päivi Riehunkangas	suunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 10. päivänä kesäkuuta 2019.

Anne Olkkola
asemakaavasuunnittelija

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	17.05.2019
Kaavan nimi	002329 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	05.01.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002329
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,0859	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	2,0859

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

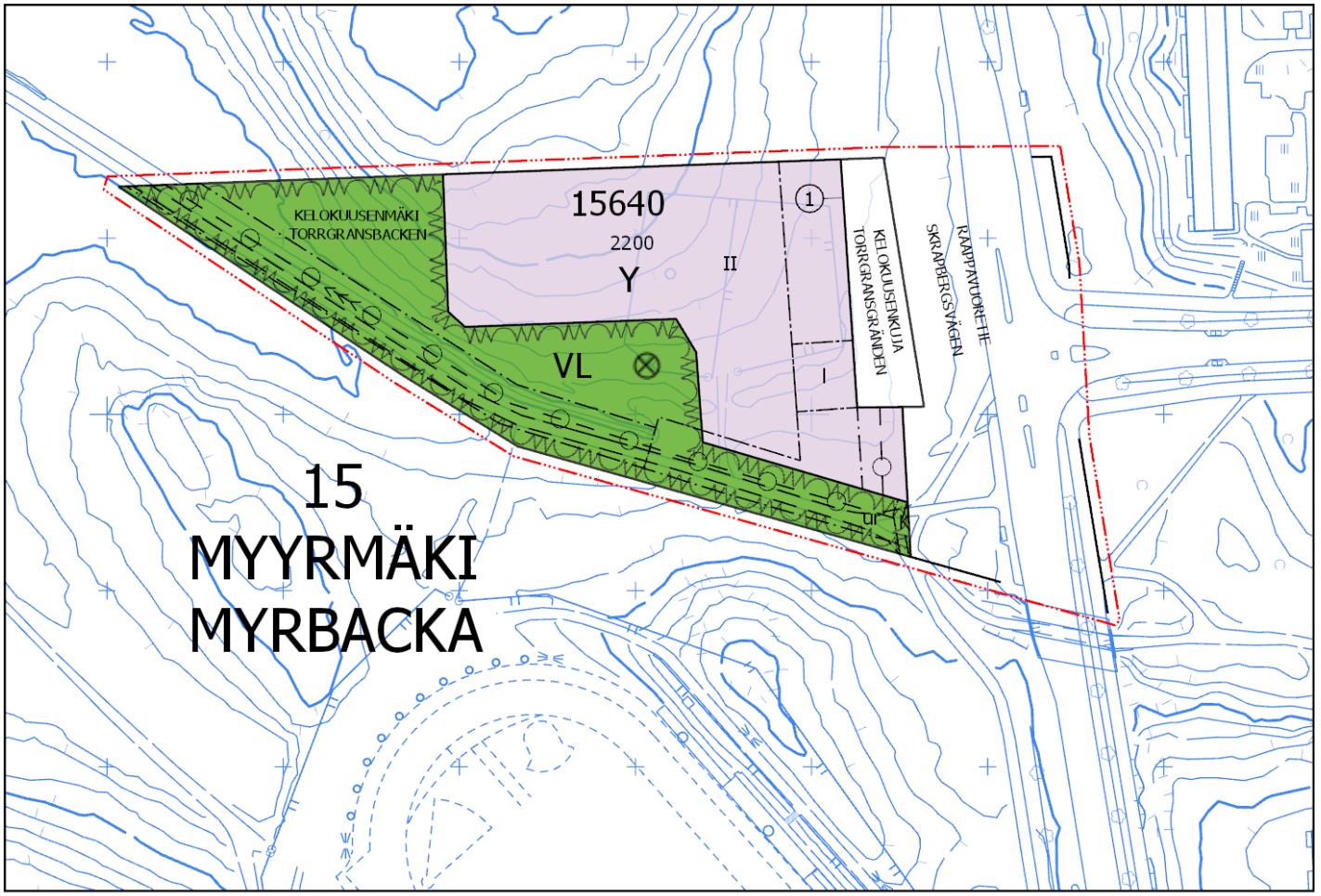
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,0859**	**100,0**	**2200**	**0,11**	**0,0000**	**2200**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7178	34,4	2200	0,31	0,7178	2200
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6695	32,1	0		-0,9333	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,6986	33,5	0		0,2155	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

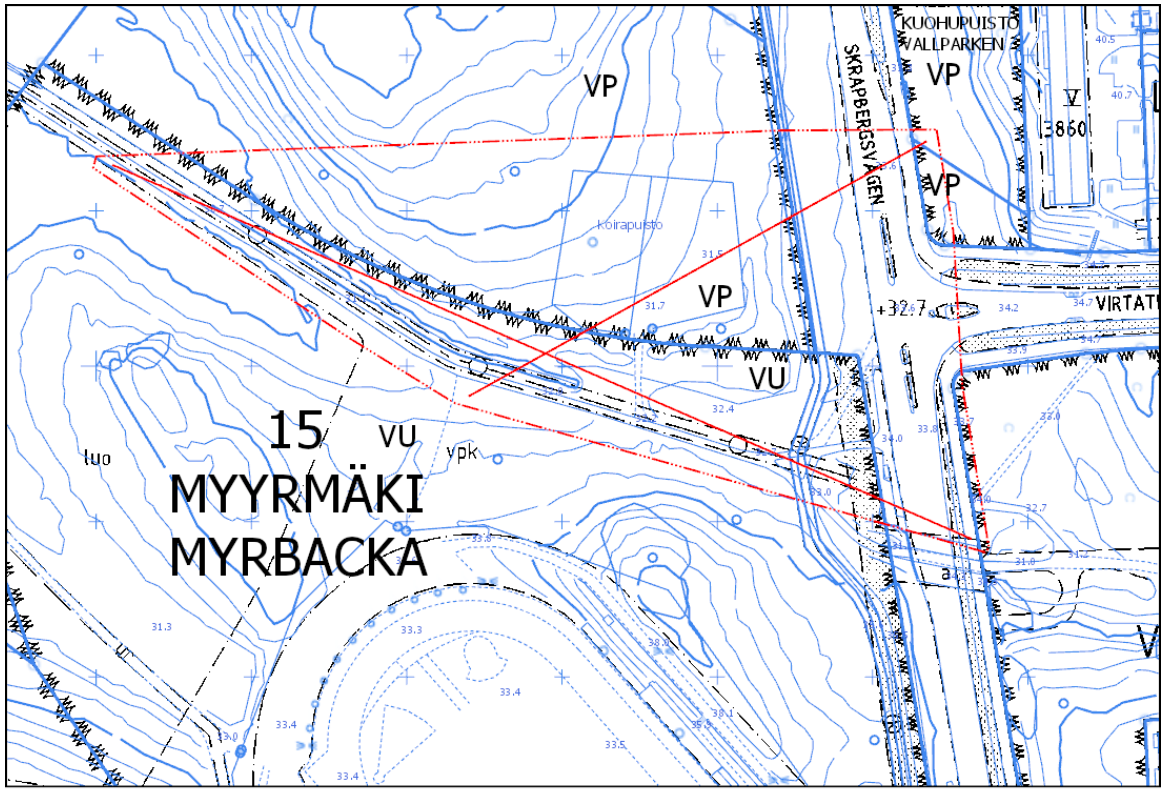
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,0859**	**100,0**	**2200**	**0,11**	**0,0000**	**2200**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7178	34,4	2200	0,31	0,7178	2200
Y	0,7178	100,0	2200	0,31	0,7178	2200
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6695	32,1	0		-0,9333	0
VP	0,0000		0		-0,8825	0
VU	0,6695	100,0			-0,0508	
R yhteensä						
L yhteensä	0,6986	33,5	0		0,2155	0
Kadut	0,6986	100,0	0		0,2155	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Asemakaavan muutosehdotus

0 20 40 80 120 160 Metriä



Kumoutuva asemakaava

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002329	10.6.2019	683491

Vantaan kaupunki

KELOKUUSEN PÄIVÄKOTI

Kaupunginosa 15, Myyrmäki

Asemakaavan muutos

Kortteli 15640 sekä katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako

Kortteli 15640.

1:2000

Vanda stad

DAGHEMMET KELOKUUSI

Stadsdel 15, Myrbacka

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 15640 samt gatu- och rekreationsområden.

Tomtindelning

Kvarteret 15640.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva	**Linje 3 m utanför planområdets gräns**
Y	**Yleisten rakennusten korttelialue**	**Kvartersområde för allmänna byggnader**
	Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja selkeää.	Byggnadernas arkitektur ska hålla hög kvalitet och ha en tydlig utformning.
	Rakennusten on oltava kantaviltaan rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta.	Byggnaderna ska till sina bärande konstruktioner samt till fasaderna huvudsakligen bestå av trä.
	Erillisten varastojen tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan luonteva osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria ja ne on katettava viherkatolla.	De fristående förråden ska med avseende på material och arkitektur utgöra en naturlig del av daghemsbyggnadens arkitektur och förråden ska förses med gröntak.
	Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja sunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta.	I samband med bygglovet ska en bullerutredning presenteras liksom planer för hur ljudisoleringen av byggnadens ytterhölje och gårdsområdenas buller-skydd förverkligas.
	Tontin sijainti Virtatien päätteenä tulee ottaa suunnitte-lussa huomioon.	Tomtens läge i slutet av Flodvägen ska beaktas i planeringen.
	Piha-alue	Gårdsområdet
	Tontilla tulee säilyttää suuria mäntyjä, jotka on suojattava rakennusaikana. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava.	De stora tallarna på tomten ska bevaras och ska under byggtiden skyddas. De obebyggda delarna av tomten som inte används för färdvägar, lek- eller vistelseområden eller parkering ska förses med planteringar.
	Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.	För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas. I området ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet.
	Pysäköintialueelle tulee istuttaa puita.	I parkeringsområdet ska planteras träd.
	Liikenne ja pysäköinti	Trafik och parkering
	Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka / 150 k-m².	Bilplatser ska reserveras minst 1 st./ 150 m²-vy.
	Polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 20 kpl, joista osa tulee sijaita katoksissa.	Minst 20 st. cykelplatser ska förverkligas av vilka en del placerade under skärmtak.

VL	**Lähivirkistysalue** Alueella on luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla suojellun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Liito-oravan elinympäristön laadun heikentäminen on kiellettyä.	**Område för närrekreation** I området finns en förökning- och viloplats för den skyddade flygekorren med stöd av 49 § i naturvårdslagen. Det är förbjudet att försämra kvaliteten på flygekorrens livsmiljö.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
1	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
15	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
MYYR	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
15640	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
KELOKUU	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
2200	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
II	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
	Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.	**Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.**
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	**Träd som skall skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.**
	Katu.	**Gata.**
>>>	**Ohjeellinen avo-oja.**	**Riktgivande öppet dike.**
K	**Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa** Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 tai sitä korvaavan säädöksen mukaisesti.	**För naturgasledning reserverad del av område** Byggande och övrig verksamhet i närheten av naturgasledningar begränsas enligt förordning 551/2009 eller en författning som ersättar denna.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa puita tai pensaita.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.** I ledningsgrändens område är det inte tillåtet att placera fasta eller tunga konstruktioner, utfyllnader och schakt, och inte heller får träd och buskar planteras.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu	Verksamhtsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen

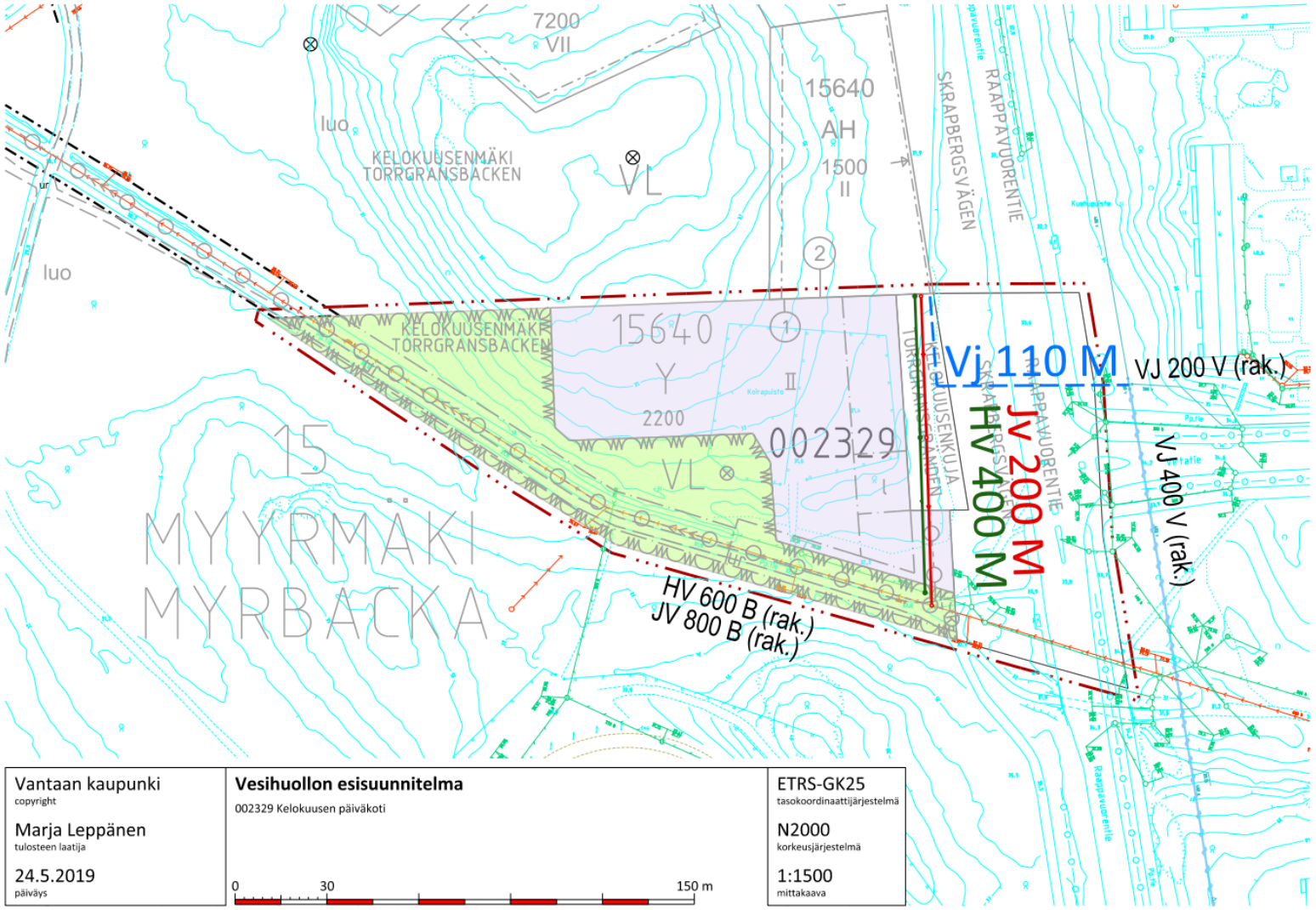
Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.	Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __/__20__

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__	Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



Vesihuollon yleissuunnitelma, ei mittakaavassa, 24.5.2019

Vantaa

Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Kaupunkisuunnittelulautakunta oikeutti 10.12.2018 kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta **nro 002329** / **Kelokuusen päiväkoti**. Lausuntoja pyydettiin 4 ja saatiin 3 kpl.

NRO 1
VANTAAN ENERGIA OY JA VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY

Lausunto: Sähköverkko: Ei huomautettavaa. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännite-maakaapelit 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.

Kaukolämpöverkko: Ei huomautettavaa. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöön.

Vastine: -

Tarkistukset: -

NRO 2
HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT -KUNTAYHTYMÄ (HSY):

Lausunto: Kaavamuutoksen myötä yleistä vesijohtoa tulee rakentaa noin 70 metriä palvelemaan uutta kaavoitettavaa tonttia sekä sen pohjoispuolista tonttia, jossa on vireillä 002156 kaavamuutos. Uusi vesijohto (110 M) liitetään runkovesijohtoon (400 V) Raappavuorentien itäpuolella. Vesihuollon kustannukset ovat alustavasti noin 50 000 euroa (alv 0%). Kustannusarvio tarkentuu toteutussuunnittelun yhteydessä.

Vastine: Kaavamuutoksen 002329 pohjoispuolella oleva Myyrmäen Huollon huoltotontti on erotettu omaksi kaavamuutokseksi nro 002418 Kelokuusemäen kaavamuutoksesta 002156.

Tarkistukset: Kaavakarttaa on tarkistettu lisäämällä maanalaista johtoa varattu alueen osa päiväkodin tontille Kelokuusenkujalta etelään.

NRO 3
UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS (ELY)

Lausunto: Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Kelokuusen päiväkodin asemakaavan muutosehdotuksesta (002329). Lähivirkistysalueen (VL) kaavamääräys on syytä muuttaa muotoon: *”Alueella on luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla suojellun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Liito-oravan elinympäristön laadun heikentäminen on kiellettyä.”*

Vantaa

Kaavaselostuksessa on todettu, että kaava-alueella on liikennemelua sekä liikenteen aiheuttamia pienhiukkasia. Kaava-alueen lentomelutaso Lden 50-55 dB, mikä edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimistotiloilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä. Alueen mitoittavana melulähteenä on lentomelu, Raappavuorentien liikennemelu sekä mahdollinen pikaraitiotie. Kaavakartassa määrätään, että rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta. Kaavakartassa pitää määrätä melutasoista, joka tulee alittaa päiväkotirakennuksen sisätiloissa sekä päiväkodin piha-alueella.

Vastine: Lähivirkistysalueen (VL) kaavamääräys on tarkistettu lausunnon mukaan. Rakennuslupaa myöntäessään rakennusvalvonta soveltaa valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista, eikä sitä katsota tarpeelliseksi erikseen todeta kaavamääräyksissä.

Tarkistukset: Lähivirkistysalueen (VL) kaavamääräys on tarkistettu lausunnon mukaan.

Vantaa

LAUSUNNOT JA VASTINEET

YHTEENVETO

10.6.2018

35 § **Kasvatuksen ja oppimisen toimialan sekä Kaupunkikulttuurin toimialan apulaiskaupunginjohtajien valintaa valmistelevan toimikunnan kokoonpanomuutos**

VD/2998/00.00.01.01/2019

RV/K-ML/PJ,HY-L

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 29.4.2019 § 25 päättänyt asettaa toimikunnan valmistelemaan Kasvatuksen ja oppimisen toimialan sekä Kaupunkikulttuurin toimialan apulaiskaupunginjohtajien virkojen täyttämiseen liittyvää prosessia sekä niiden aikataulutusta.

Kaupunginhallitus nimesi toimikuntaan puheenjohtajaksi kaupunginvaltuuston puheenjohtaja Antti Lindtmanin, varapuheenjohtajaksi kaupunginhallituksen puheenjohtaja Sari Multalan ja toimikunnan jäseniksi: kaupunginvaltuuston I varapuheenjohtaja Carita Orlandon, kaupunginvaltuuston II varapuheenjohtaja Sirpa Kauppisen, kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja Säde Tahvanaisen, kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja Timo Juurikkalan, Emmi Pajusen, Irja Ansalehto-Salmen, Jouko Jääskeläisen, Sirkka-Liisa Kähärän, Kati Tyystjärven, Sakari Rokkasen, Niilo Kärjen, Patrik Karlssonin ja Pietari Jääskeläisen.

Toimikunnan kokoonpanoon on kaupunginhallituksen kokouksen jälkeen ilmennyt tarvetta tehdä muutoksia, jotka on todettava uudella päätöksellä.

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 35

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) myöntää Säde Tahvanaiselle ero toimikunnasta esteellisyyden vuoksi,
b) tarkistaa toimikunnan kokoonpano, ja
c) muuttaa toimikunnan kokoonpanoa tarvittavilta osin.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.
Käsittely:
Merkittiin, että kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja Säde Tahvanainen poistui osallisuusjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Päätös:
Päätettiin
a) myöntää Säde Tahvanaiselle ero toimikunnasta esteellisyyden vuoksi,
b) tarkistaa toimikunnan kokoonpano, ja
c) muuttaa toimikunnan kokoonpanoa seuraavasti:
Toimikunnan puheenjohtaja kaupunginvaltuuston puheenjohtaja Antti Lindtman, varapuheenjohtaja kaupunginhallituksen puheenjohtaja Sari Multala, sekä toimikunnan jäseninä: kaupunginvaltuuston I varapuheenjohtaja, kaupunginvaltuuston II varapuheenjohtaja, kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja, kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja, Emmi Pajunen, Irja Ansalehto-Salmi, Jouko Jääskeläinen, Sirkka-Liisa Kähärä, Antero Eerola, Sakari Rokkanen, Niilo Kärki, Patrik Karlsson ja Pietari Jääskeläinen.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
henkilöstöjohtaja Kirsi-Marja Lievonen, puh. 040 570 5593, kirsi-marja.lievonen@vantaa.fi

36 § Tietohallintojohtajan vakituisen viran täyttäminen 01.08.2019 alkaen

VD/3650/01.01.01.01/2019

ML/K-ML/S-AP/HY-L

Vantaan kaupungin uusi organisaatiorakenne tulee voimaan 1.1.2020. Henkilöstön ja konsernipalveluiden palvelualue vastaa mm.

- digitaalisten palvelujen kehittämisestä ja IT-hankintojen suunnittelusta ja toteutuksesta
- IT-palveluiden toimittajien ohjauksesta sekä laitteiden elinkaarenhallinnasta
- kaupunkitasoisen tietoturvan kehittämisestä ja hallinnasta.

Tehtävien suorittamiseksi palvelualueella on tietohallintojohtajan virka. Tietohallintojohtaja tai hänen määräämänsä päättää IT-palvelujen, ohjelmistopalvelujen, tietojärjestelmien, IT- ja AV-laitteiden sekä niihin liittyvien palvelujen, puhelin- ja vaihdepalvelujen sekä puhelinlaitteiden ja digitalisaation edistämiseen liittyvien IT-palvelujen hankinnoista.

Tietohallintojohtajan viran kelpoisuusehtona on soveltuva korkeakoulututkinto, hyvä perehtyneisyys tieto- ja teletekniikkaan, käytännössä saavutettu johtamiskokemus sekä suomen kielen hyvä ja ruotsin kielen tyydyttävä kirjallinen ja suullinen taito sekä muu viran hoidon edellyttävä kielitaito.

Tietohallintojohtajan virkaan valittu hoitaa ensin 1.8.2019 alkaen nykyisen hallintosäännön ja organisaation mukaista tietohallintojohtajan virkaa (vakanssinumero 000606). Voimassa olevan hallintosäännön mukaan tietohallintojohtaja on tulosalueen johtaja.

Hänen virantoimitusvelvollisuutensa muuttuu 1.1.2020 alkaen ilman eri päätöstä uuden organisaation ja 1.1.2020 voimaan tulevan hallintosäännön mukaiseksi tietohallintojohtajan viraksi. Tietohallintojohtajan asema on 1.1.2020 alkaen palveluyksikön päällikkö, jonka viran hallintosäännön mukaan täyttäisi palvelualuejohtaja.

Valintaprosessi

Virka on ollut haettavana 18.4.–2.5.2019. Virkaa haki hakuajan kuluessa neljäkymmentä (40) henkilöä, joista 35 oli kelpoisia virkaan. Liitteenä 1 on hakijaluettelo (julkinen) ja hakijoiden hakemusyhteenveto on nähtävillä kokouksessa.

Hakemusten perusteella tehtiin seitsemälle (7) henkilölle videohaastattelut kolmesta teemasta, jotka liittyvät tietohallintojohtajan osaamisalueisiin. Ensimmäiseen haastatteluun kutsuttiin tämän jälkeen neljä (4) hakijaa: Ahtikari, Lampo, Polttila ja Vidman-Hakola. Hakijoita haastattelivat apulaiskaupunginjohtaja Martti Lipponen ja henkilöstöjohtaja Kirsi-Marja Lievonen.

Ensimmäisten haastattelujen perusteella lähetettiin henkilöarviointiin ja kutsuttiin toiseen haastatteluun kaksi (2) hakijaa: Lampo ja Polttila. Haastattelijoina olivat edelleen Lipponen ja Lievonen. Tehdyt henkilöarvioinnit ovat käytössä tutustumista varten.

Perustelut valinnalle

Vantaan kaupunki on siirtymässä ict:n osalta integraattorialliansimalliin. Tietohallintojohtajan tehtävänä on rakentaa strateginen ict-yksikkö, joka ohjaa ja valvoo allianssikumppania. Johtajan johdolla toteutetaan liiketoimintasiirto ja luodaan sopimuskäytännöt kumppanuudelle. Tehtävä edellyttää vahvaa

ja laaja-alaista ict:n osaamista ja vankkaa johtamiskokemusta. Tehtävässä arvostetaan kykyä ymmärtää ison, kasvavan kaupungin mahdollisuuksia digitalisoida toimintaansa perustietotekniikkaa unohtamatta.

Edellä kuvattuja kykyjä ja ominaisuuksia on kartoitettu koulutuksen ja työkokemuksen lisäksi haastatteluilla, suosittelijoilla ja henkilöarvioinnilla. Näiden tuloksena on muodostettu kokonaiskuva henkilöstä ja kokonaisharkinnan perusteella päädytty DI Matti Lampoon.

Lampon ottamista tietohallintojohtajan virkaan puoltaa hänen laaja-alainen työkokemuksensa esimies- ja erilaista päällikkötason ict-tehtävistä. Näin ollen Lampolla on tietohallinnon eri osa-alueista vahva tuntemus ja hänellä on vankka johtamiskokemus. Hän näkee uudessa toimintamallissa paljon mahdollisuuksia sekä omaa konkreettisia näkemyksiä toimintamallin rakentamiseen. Lampon tapa hahmottaa asioita on laaja-alainen. Hänellä on edellytyksiä tuoda tehtävään kokonaisvaltainen, analyyttinen ja tehokas toimintatapa sekä kehittävä ote. Hänen johtamisotteensa on itsenäinen eikä hän epäröi tuoda kantaansa esille.

Lampon luottotiedot on tarkastettu eikä niissä ole huomauttamista.

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 36

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) valita tietohallintojohtajan virkaan DI Matti Lampon 1.8.2019 alkaen,
b) vahvistaa viran tehtäväkohtaiseksi palkaksi 6 700 euroa (tehtäväkohtaiseen palkkaan lisätään työkokemuslisä),
c) todeta, että virassa on kuuden kuukauden koeaika, ja että päätös on ehdollinen ja raukeaa, mikäli valittava ei ole 30.8.2019 mennessä esittänyt selvitystä työhöntulotarkastuksen suorittamisesta, ja
d) todeta, että virantoimitusvelvollisuus muuttuu 1.1.2020 alkaen uuden organisaation ja 1.1.2020 voimaan tulevan hallintosäännön mukaiseksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Hakijaluettelo

Täytäntöönpano: henkilöstökeskus

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
Henkilöstöjohtaja Kirsi-Maria Lievonen, puh. 040 5705 593, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

	Nimi	Postitoimipaikka	Koulutus	Hakemuksen status	Hakijan kelpoisuus
1	Aalto Joni	Espoo	Insinööri, AMK		ei ole kelpoinen
2	Ahtikari Jukka	Helsinki	KTM	Videohaastatteluun, Haastatteluun valittu, 1 kierros	on kelpoinen
3	Hongisto Harri	Kerava	Tradenomi		on kelpoinen
4	Hotti Virpi	Helsinki	FT		on kelpoinen
5	Huhtakangas Toni	Vantaa	DI Insinööri (ylempi AMK)		on kelpoinen
6	Hyvärinen Jussi	Espoo	Insinööri		on kelpoinen
7	Jokinen Elina	Vantaa	Tradenomi		on kelpoinen
8	Karjalainen Harri	Espoo	KTM	Videohaastatteluun	on kelpoinen
9	Kaski Jani	Vantaa	KTM		on kelpoinen
10	Kattelus Olli	PORVOO	DI		on kelpoinen
11	Kautto Ilkka	Espoo	DI		on kelpoinen
12	Kivi Marko	Vantaa	Tradenomi		on kelpoinen
13	Kokko Pertti	Espoo	DI		on kelpoinen
14	Koponen Pasi	Helsinki	Tradenomi		ei ole kelpoinen
15	Kosonen Anne	Espoo	DI		on kelpoinen
16	Kukkonen Mika	Järvenpää	FM		on kelpoinen
17	Kuntonen Juha	Kerava	MBA		ei ole kelpoinen
18	Laakso Ari	Vantaa	Ylioppilastutkinto		ei ole kelpoinen
19	Lampo Matti	Espoo	DI, Executive MBA	Videohaastatteluun, Haastatteluun valittu, 1 kierros, Haastatteluun valittu, 2 kierros, Henkilöarviointiin	on kelpoinen
20	Latikka Tapani	Paukarlahti	FM		on kelpoinen
21	Laurila Pasi	Lohja	DI		on kelpoinen

22	Lehtimäki Kari	Vantaa	DI		on kelpoinen
23	Lehtonen Jari	Littoinen	FT		on kelpoinen
24	Lindholm Mikko	Helsinki	FM		on kelpoinen
25	Mykkänen Reijo	Espoo	MMT		on kelpoinen
26	Mäkinen Jukka	Vantaa	DI		on kelpoinen
27	NIkkanen Kimmo	Espoo	DI		on kelpoinen
28	Polttila Hannu-Pekka	Helsinki	EM	Videohaastatteluun, Haastatteluun valittu, 1 kierros, Haastatteluun valittu, 2 kierros, Henkilöarviointiin	on kelpoinen
29	Putta Jarno	Lielahti TL	eMBA in international business management	Videohaastatteluun	on kelpoinen
30	Pönkkä Juha Petteri	Jyväskylä	Insinööri (AMK)		on kelpoinen
31	Roos Riku	Helsinki	DI		on kelpoinen
32	Rosendahl Esa	Espoo	DI	Videohaastatteluun	on kelpoinen
33	Roth Arto	Vantaa	Tradenomi		ei ole kelpoinen
34	Rytkönen Mika	Berlin	FM, MBA		on kelpoinen
35	Sirviö (pyydän, että nimeäni ei julkaista) Ville	Vantaa	Mmus		on kelpoinen
36	Sirviö Terhi	Espoo	FM		on kelpoinen
37	Vahala Eine	Espoo	DI		on kelpoinen
38	Vidman-Hakola Kirsi	Helsinki	eMBA, FM	Videohaastatteluun, Haastatteluun valittu, 1 kierros	on kelpoinen
39	Virta Jorma	Helsinki	KTM		on kelpoinen
40	Virtanen Teemu	Vantaa	Insinööri AMK		on kelpoinen

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, velvollisuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä
- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä oikaisuvaatimukseen mukaan vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita oikaisuvaatimuksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, oikaisuvaatimuksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan kaupunginhallituksen yhteystiedot:
Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan 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 viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä). Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vahingonkorvausasiassa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus).

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet
Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

3.1. Tähän p**äätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa**, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

3.2. Tähän **päätökseen, joka koskee hankintaoikaisua**, ei saa hakea muutosta.
(Hankintalaki 135 §)

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, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä, katsotaan asianosaisen saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.
Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunginhallitus
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi 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.

Muutoksenhakuaika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan.
Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

Muutoksenhakuaika suorahankinnassa

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suorahankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suorahankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suorahankintaa koskevaa ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suorahankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suorahankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, on valitus tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen 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, joulu- 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, velvollisuksiisi tai etuihisi.

Voit tehdä valituksen myös, jos olet kunnan jäsen. Poikkeuksen tähän muodostavat vaikutukseltaan vähäiset muutokset muuhun asemakaavaan kuin ranta-asemakaavaan. Näihin vaikutukseltaan vähäisiin muutoksiin kunnan jäsenellä ei ole valitusoikeutta. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa
- muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta
- supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita
- nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla
- heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä tai
- muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen voi tehdä myös
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita. Kunnan jäsenen ja asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079, Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet
Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 6. Valitus 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, velvollisuksiisi 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