

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkiympäristölautakunta pöytäkirja 15.02.2022

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA	4
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA	5
3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA	6
4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA	7
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia	8
5 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TeA	9
6 § Viran (700014) kelpoisuusvaatimuksen muuttaminen /TeA	11
7 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 233200 sekä tonttijako, 23 Kivistö / Kivistön tapahtuma-areena / TLA	12
- 233200, selostus, asemakaava ja asemakaavamuutos, 15.02.2022 Kivistön tapahtuma-areena	16
8 § Maanalainen asemakaava 641400ma, 64 Kuninkaala / Vantaan Energian lämpövarasto / TLA	77
- 641400ma, selostus, maanalainen asemakaava, 15.2.2022 Vantaan Energian lämpövarasto	80
- 641400ma Kooste mielipiteistä (Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat 14.4.2021 ja 2.11.2021) 15.2.2022	124
9 § Ympäristöterveydenhuollon maksutaksan hyväksyminen / TLA	130
- Vantaan kaupungin ympäristöterveydenhuollon taksa 1.4.2022 alkaen	132
- Vantaan kaupungin ympäristöterveydenhuollon taksa, liite maksutaulukko	142
10 § Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 26.11.2021, LP-092-2021-04058 / Salpakuja 2 / Helsingin Osuuskauppa Elanto / TLA	147
- Asemakaavapäällikön poikkeamispäätös 26.11.2021 § 1445 ilman henkilötietoja / Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 26.11.2021, LP-092-2021-04058 / Salpakuja 2 / Helsingin Osuuskauppa Elanto	151
- Oikaisuvaatimus Helsingin Osuuskauppa Elanto 10.12.2021 ilman henkilötietoja / Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 26.11.2021, LP-092-2021-04058 / Salpakuja 2 / Helsingin Osuuskauppa Elanto	155
- Sitowise kaupallisten vaikutusten arviointi 10.6.2021 ilman henkilötietoja / Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 26.11.2021, LP-092-2021-04058 / Salpakuja 2 / Helsingin Osuuskauppa Elanto	162
- Ote Yleiskaavasta 2007 ilman henkilötietoja / Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 26.11.2021, LP-092-2021-04058 / Salpakuja 2 / Helsingin Osuuskauppa Elanto	197
- Ote Yleiskaavasta 2020 ilman henkilötietoja / Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 26.11.2021, LP-092-2021-04058 / Salpakuja 2 / Helsingin Osuuskauppa Elanto	199
- Ote Asemakaavasta 001803 ilman henkilötietoja / Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 26.11.2021, LP-092-2021-04058 / Salpakuja 2 / Helsingin Osuuskauppa Elanto	201
- Asemakaavamääräys 001803 ilman henkilötietoja / Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 26.11.2021, LP-092-2021-04058 / Salpakuja 2 / Helsingin Osuuskauppa Elanto	202
11 § Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 10.12.2021, LP-092-2021-06177, Tuomikuja 4 / Asunto Oy Vantaan Tuomikuja 6 / TLA	204
- Poikkeamislupapäätös 10.12.2021 § 1505, LP-092-2021-06177, Tuomikuja 4 (ei henkilötietoja)	207
- Muistutus 1/ Poikkeamislupapäätös 10.12.2021 § 1505, LP-092-2021-06177, Tuomikuja 4	211
- Muistutus 2/ Poikkeamislupapäätös 10.12.2021 § 1505, LP-092-2021-06177, Tuomikuja 4 (ei henkilötietoja)	212

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkiympäristölautakunta pöytäkirja 15.02.2022

- Asemapiirros/ Poikkeamislupapäätös 10.12.2021 § 1505, LP-092-2021-06177, Tuomikuja 4 (ei henkilötietoja)	213
- Ote ajantasa-asemakaavasta / Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 10.12.2021 § 1505, LP-092-2021-06177, Tuomikuja 4	214
- Asemakaavamääräykset / Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 10.12.2021 § 1505, LP-092-2021-06177, Tuomikuja 4 (ei henkilötietoja)	215
- Oikaisuvaatimus 23.12.2021, Asunto Oy Vantaan Tuomikuja 6 / Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 10.12.2021 § 1505, LP-092-2021-06177, Tuomikuja 4 (ei henkilötietoja)	217
12 § Kaupunkiympäristölautakunnan maaliskuun 2022 kokouksen siirto / TeA	220
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	222
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	223
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	225
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	226
Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa	231
Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa	232



Kaupunkiympäristölautakunnan kokous

Aika 15.2.2022 klo 17.00–20.47

Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447 / Teams

Osallistujat

Paikalla

Jäsenet		Varajäsenet	
Aura Anssi, puheenjohtaja	x	Karhunen Anneli	
Ahokas Siri	x (etäyhteys)	Linnakangas Jaakko	
Eklund Tarja, varapuheenjohtaja	x (etäyhteys) (§:t 1-9, 11-12)	Atzmon Maiju	x (etäyhteys) (klo 19.55-20.39, § 10)
Erkkilä Minna	x (etäyhteys)	Nevala Jukka	
Hartikainen Janne	x (etäyhteys)	Isberg Jeppe	
Haverinen Soili	x (etäyhteys)	Axberg Jan	
Iivarinen Oskari	x	Garchi Camilla	
Jääskeläinen Jari	x (etäyhteys)	Kotila Pirkko	
Karhu Suvi	x (etäyhteys)	Liinakoski Eija	
Kostilainen Anniina	x (etäyhteys)	Manninen Aleksi	
Merelä Mikko	x (etäyhteys)	Forsberg Magnus	
Mutanen Tuomas	x (etäyhteys)	Rautavaara Maija	
Rahkala Ville	x (etäyhteys)	Hakala Jaakko	
Suni Antti	x (etäyhteys)	Seppälä Petri	
Tamminen Ida	x (etäyhteys)	Friman Milla	
Virkamäki Pekka	x (etäyhteys)	Pesonen Petrus	
Åstrand Stefan	x (etäyhteys)	Björkell Alex	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Abdi Faysal	x (etäyhteys)	Tammi Visa	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Mehtälä Henri	x (etäyhteys)	Parvinen Lili	
Muut osallistujat			
Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja	x		
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja	x (etäyhteys)		
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja	x		
Hamari Milla, viestintäpäällikkö	x (etäyhteys)		
Nummi Katariina, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä	x		
Lindroos Sonja, tiedottaja	x (etäyhteys)		
Peltomaa Jaakko, 1. kaupungineläinlääkäri vs.	x (etäyhteys) (klo 17.00-17.41, §:t 1-3)		
Rantataro Maarit, johtava ympäristötarkastaja	x (etäyhteys) (klo 17.00-17.41, §:t 1-3)		



Kujala Anna-Riitta, aluearkkitehti	x (etäyhteys) (klo 17.00-18.45, §:t 1-3)	
Koskela Gilbert, projektijohtaja	x (etäyhteys) (klo 17.00-18.45, §:t 1-3)	
Yläjääski Marjaana, aluearkkitehti	x (etäyhteys) (klo 17.00-19.08, §:t 1-3)	
Taponen Lea, asemakaava-arkkitehti	x (etäyhteys) (klo 17.00-19.08, §:t 1-3)	
Laine Ilkka, asemakaavapäällikkö	x (etäyhteys) (klo 17.00-19.15, §:t 1-4)	

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Anssi Aura

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 18.2.2022 klo 11.00 mennessä

Ville Rahkala

Pekka Virkamäki

Pykälä 11 tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä



Aika ja paikka

21.2.2022 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA

Kaupunkiympäristölautakunta 15.2.2022 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Ville Rahkala (varalla Stefan Åstrand ja Tarja Eklund) ja Pekka Virkamäki (varalla Ida Tamminen ja Siri Ahokas).

Kaupunkiympäristölautakunta 15.2.2022 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan perjantaihin 18.2.2022 klo 11.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Ville Rahkala ja Pekka Virkamäki, ja
- b) että pöytäkirja tarkastetaan perjantaihin 18.2.2022 klo 11.00 mennessä.



3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA

Kuullaan seuraava selostus:

Ympäristönsuojelun ja ympäristöterveydenhuollon valvontasuunnitelmat vuodelle 2022 / johtava ympäristötarkastaja Maarit Rantataro ja 1. kaupungineläinlääkäri vs. Jaakko Peltomaa

Kaupunkiympäristölautakunta 15.2.2022 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat selostukset:

Ympäristönsuojelun ja ympäristöterveydenhuollon valvontasuunnitelmat vuodelle 2022 / johtava ympäristötarkastaja Maarit Rantataro ja 1. kaupungineläinlääkäri vs. Jaakko Peltomaa

Asia 7 / Asemakaava ja asemakaavamuutos 233200 sekä tonttijako, 23 Kivistö / Kivistön tapahtuma-areena / aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala ja projektijohtaja Gilbert Koskela

Asia 8 / Maanalainen asemakaava 641400ma, 64 Kuninkaala / Vantaan Energian lämpövarasto / aluearkkitehti Marjaana Yläjääski ja asemakaava-arkkitehti Tea Taponen

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA

Kaupunkirakenteen ja ympäristön palvelualueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkiympäristölautakunta 15.2.2022 § 4

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

8.2.2022

Uusimmat ja tulevat MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat

Kaava	Kaavan nimi	OAS julkaisupäivä	Linkki
002497	Koisotie 7, tukikohta	20.1.2022	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/160914_002497_OAS_20.1.2022_Koisotie_7.pdf
002499	Ulkoniitty	7.2.2022	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/161163_002499_Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.pdf
721400	Liittymä Elmoon ja liiketila Valimotielle	9.2.2022	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/161200_721400_OAS_9.2_Elmo.pdf



5 §

Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TeA

25.1.2022 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

- § 3/2022 Osallistuminen Business Arena Helsinki -tapahtumaan
- § 4/2022 Lausuntopyyntö vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia koskevasta lupahakemuksesta / Barona Varastopalvelut Oy
- § 12/2022 Kaupunkiympäristön apulaiskaupunginjohtajan yleisen toimivallan (luku 2 § 7) delegointi talous- ja hallintojohtajalle 14.2.2022 alkaen
- § 15/2022 Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan hankintatoimivaltuuksien delegointi 14.2.2022 alkaen

Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine

- § 2/2022 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän kilpailuttamaan tarjouskilpailuun liittyminen, seudullinen maanpeiteaineisto 2022
- § 3/2022 Hankinta / Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupungin verkkosivuilla julkaistut viranhaltijapäätökset ovat luettavissa osoitteessa:

https://paatokset.vantaa.fi/ktwebbin/dbisa.dll/ktwebscr/vparhaku_tweb.htm

Kaupunkiympäristölautakunta 15.2.2022 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä.

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

- § 17/2022 Osallistuminen kansainvälisille kiinteistömessuille vuonna 2022 Helsinki Finland -osastolla alanäytteilleasettajana

Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine

- § 4/2022 Kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualueen kaupunkisuunnittelujohtajan yleisen päätösvallan delegoinnit (luku 2, 8 §)
- § 5/2022 Kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualueen kaupunkisuunnittelujohtajan hankintatoimivaltuuksien delegointi 14.2.2022 alkaen

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto





6 §

Viran (700014) kelpoisuusvaatimuksen muuttaminen /TeA

VD/1723/01.01.00.00/2022

TeA/TLA/LR

Voimassa olevan hallintosäännön 14 luvun 3 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen täyttäväksi kuuluvien sekä kaupunkistrategian ja johdon toimialan muiden virkojen kelpoisuusvaatimuksista. Asianomainen lautakunta ja liikelaitoksen johtokunta päättää muiden tehtäväalueensa virkojen kelpoisuusvaatimuksista sekä kelpoisuusvaatimusten muuttamisesta.

Virkasuhteiselta tarkastusinsinöörin vakanssilta 700014 puuttuu kelpoisuusvaatimus, joka on tarpeen päivittää vakanssille. Kelpoisuusvaatimus vastaa sisällöltään muita samantasoisia virkoja.

Toimialan HR-palvelut puoltaa esitystä.

Kaupunkiympäristölautakunta 15.2.2022 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään 14.3.2022 alkaen vahvistaa virkasuhteisen tarkastusinsinöörin vakanssin 700014 kelpoisuusvaatimukseksi: Soveltuva korkeakoulututkinto, kokemusta vastaavista tehtävistä sekä hyvä suomen kielen ja tyydyttävä ruotsin kielen kirjallinen ja suullinen taito.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: - Toimialojen HR-palvelut
 - Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Rakennusvalvontapäällikkö Risto Levanto, puh. 050 401 1382
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



7 §

Asemakaava ja asemakaavamuutos 233200 sekä tonttijako, 23 Kivistö / Kivistön tapahtuma-areena / TLA

VD/7365/10.02.04.00/2019

TLA/A-RK/NRI/VIK

Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan: monitoimiareena ja hotelli sekä ravintola- liike-, urheilu- ja toimistotilaa. Hankkeella on toteutuessaan valtakunnallista merkitystä niin kansainvälisten jalkapallo-otteluiden järjestämisessä kuin erilaisten kulttuuritilaisuuksien kuten konserttien järjestämisessä.

Asemakaava koskee osaa korttelista 23192 sekä katualueita kaupunginosassa 23, Kivistö.

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 23192 muutettavassa asemakaavassa Kivistön kaupunkikeskus 1 (230800) kaupunginosassa 23, Kivistö

Tonttijako koskee korttelia 23192 kaupunginosassa 23, Kivistö

Alue sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan eteläpuolella, Kivistön aseman välittömässä läheisyydessä ja on kooltaan noin 4 hehtaaria.

Hakija

Vantaan kaupunki

Maanomistus

Kaava-alueen maanomistaja on Vantaan kaupunki.

Valmistelu

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Marja-Vantaan osayleiskaavassa (kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi C. Alue varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille.

Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 2 (Lden 55–60 dB), jolle ei sallita uuden asutuksen eikä muiden melulle herkkien toimintojen sijoittamista.

Asemakaava

Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Arena 3.3 - hanke: monitoimiareena ja hotelli sekä ravintola-, liike-, urheilu-, ja toimistotilaa. Hanke sijoittuu asemakaavassa keskustatoimintojen korttelialueeksi (C) ja katualueeksi osoitetulle alueelle.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sallima rakennusoikeus on yhteensä 64 800 k-m².

Monitoimiareenan ja ravintolaosan maanpäällinen kerrosala on 51 800 k-m² ja hotellin 13 000 k-m².

Monitoimiareena sijoittuu Kivistön aseman läheisyyteen, kehäradan eteläpuolelle, Vantaankoskentien ja Hämeenlinnanväylän väliselle alueelle. Kaupunki on antanut hankkeelle suunnitteluvarauksen kesäkuussa 2019. Suunnittelun edetessä on todettu, että hankkeen toiminnallisuus edellyttää enemmän tilaa, mistä johtuen suunnitteluvarausaluetta on laajennettu ja varausta jatkettu toukokuussa 2021.



Monitoimiareenassa järjestetään erikokoisia urheilu- ja kulttuuritapahtumia. Jalkapallo-otteluiden kapasiteetti on noin 17 000 katsomopaikkaa ja konserttitapahtumassa kokonaiskatsomon kapasiteetti on noin 30 000–32 000 asiakaspaikkaa. Arviolta kerran kuukaudessa järjestettävät suuremmat tapahtumat vaativat poikkeusjärjestelyitä liikenteeseen ja liikkumiseen. Tapahtumista on laadittu alustavat liikenteelliset toimivuustarkastelut.

Suurtapahtumien asiakasvirtojen oletetaan pääosin saapuvan junalla Kivistön asemalle. Pääsisäänkäynti sijoittuu monitoimiareenan pohjoisosaan, Kivistön rautatieaseman ja linja-autoterminalin välittömään läheisyyteen hyvien joukkoliikenne- sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien varrelle. Monitoimiareenan eteläosassa on saatto- ja noutoalue tilausajo- ja taksiliikenteelle. Eteläosaan ollaan suunnittelemassa myös toista sisäänkäyntiä areenalle mikä keventää katsojavirtoja pohjoispäässä. Väliaikaista tilausajon pysäköintialuetta ja lisäsaatto- ja noutoalueen sijoittamista rakentamattomille lähialueille tutkitaan jatkosuunnittelussa.

Suurtapahtumien aikainen henkilöautojen pysäköinti järjestetään osittain kaava-alueen ulkopuolella erikseen vuokrattavilla etäpysäköintialueilla ja niistä järjestetään bussikuljetukset. Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta toteuttaa monitoimiareenaa ja koko Kivistön keskustaa sekä liityntäpysäköintiä palveleva yhteinen 1000 autopaikan pysäköintilaitos Kivistön keskustaan.

Kaavamääräysten mukaiset hotelli- ja majoitustilan sekä ravintola- liike-, urheilu- ja toimistotilan autopysäköintipaikat tulee sijoittaa maanalaiseen pysäköintitilaan. Kaava sallii kahden maanalaisen pysäköintitasen rakentamisen. Alustavien suunnitelmien mukaan maanalaiseen pysäköintitasoon mahtuisi yli 900 ap ja kahteen tasoon yhteensä yli 1800 ap. Lisäksi kaava sallii maanpäällisen pysäköintilaitoksen rakentamisen. Kuusikerroksinen pysäköintilaitos mahdollistaisi lähes 600 autopaikkaa. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia rakennettavien autopaikkamäärien tarpeellisuus resurssiviisauden ja ekologisen, sosiaalisen ja taloudellisen kestävyys näkökulmasta.

Selvitysten mukaan alueella ei ole arvokkaita luontoarvoja, lukuun ottamatta suunnittelualueen eteläosan metsäistä aluetta, joka on osin määritelty liito-oravien ydinalueeksi ja elinympäristöksi. Vuonna 2021 tehdyn liito-oravainventoinnin mukaan hankkeen vaatimalla alueella ei ole havaittu pesä- eikä papanapuita. Vantaan kaupunki on hakenut poikkeuslupaa liito-oravien elinpiirin heikentämiseen ELY-keskukselta.

Resurssiviisauden tavoitteisiin vastataan tiivistämällä Kivistön kaupunkikeskustaa ja mahdollistamalla palveluita aseman läheisyyteen hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennedyhteyksien varrelle. Hanke tähtää hiilineutraalisuuteen ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseen muun muassa vihertehokkuuden, uusiutuvan energian ja maamassojen paikallisen käytön keinoin.

Hanke vastaa kaupunkistrategian tavoitteisiin kehittää asemanseutuja ja hyödyntää kaupungin omaa maavarantoa. Kaava-alue sijaitsee korkean lento- ja liikennemelun alueella, eikä sovellu asuinrakentamiseen. Monitoimiareenan arkkitehtuurin tulee olla korkealaatuista ja merkittävää. Ulkotilojen tulee olla vehreitä, laadukkaita ja rakennusten maantasokerrosten tulee liittyä toiminnallisesti katualueisiin. Taide integroidaan osaksi arkkitehtuuria.

Hankkeella on toteutuessaan valtakunnallista merkitystä niin kansainvälisten jalkapallo-otteluiden järjestämisessä kuin erilaisten kulttuuritilaisuuksien järjestämisessä.



Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 28.11.2021 ja päivitetty 30.8.2021. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kuusi (6) kappaletta: Vantaan Energia ja Vantaan Energia sähköverkot Oy, HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, Vantaan kaupunginmuseo, Museovirasto ja Fingrid Oy.

Kuluvan vuoden aikana asemakaavatyötä on esitelty Kivistön kirjastossa 27.10.2021 Kivistön kaupunkisuunnittelun avointen ovien tilaisuudessa sekä Kivistön Teams Live -yleisötilaisuudessa 22.4.2021.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja varmistaa ympäröivän yhdyskunnan elinvoimaisuutta.

Sopimus

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta. Kaupunki tekee Arena 3.3 Oy:n kanssa maanvuokrasopimuksen alueesta.

Kaupunkiympäristölautakunta 15.2.2022 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle että,

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.2.2022 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 233200 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön tapahtuma-areena,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Jari Jääskeläinen esitti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Merkittiin, että asiaan jätettiin seuraavat pöytäkirjalausumat:

Vihreiden ja porvareiden lautakuntaryhmät jättivät yhteisen pöytäkirjalausuman, johon sosialidemokraattien, Liike Nytin, kristillisdemokraattien ja vasemmistoliiton lautakuntaryhmät yhtyivät: "Kivistön asemakortteleiden asemakaavatyön yhteydessä tulee varmistaa ratkaisut, joilla luonnon suojelutaso turvataan Kivistön keskustassa. Metsäalueiden vähitellen rakentuessa on erityisen tärkeä kiinnittää huomiota rakentuvien alueiden puustoisuuteen. Puita tulee istuttaa myös keskusta-alueelle."

Vihreiden ryhmä jätti seuraavan pöytäkirjalausuman, johon sosialidemokraattien ja vasemmistoliiton ryhmät yhtyivät: "Kaupungin tiivistyessä ja rakentuessa osin luontoalueiden päälle, on löydettävä käytännön ratkaisuja, joiden avulla elinympäristöt ja luonnon virkistysarvot tulevat turvatuksi esimerkiksi kaupungin sisällä tapahtuvan kompensaation avulla."



Vihreiden ryhmä jätti seuraavan pöytäkirjalausuman: "Kivistön keskusta-alueen liikenneturvallisuudesta ja -sujuvuudesta ei tule tinkiä rakentamisen ja rakennuksen käytön aikana. Tapahtuma-areenan käytön tulee tukeutua ensisijaisesti rakennuksen välittömässä läheisyydessä sijaitsevaan raideliikenteeseen ja tämän varmistamiseksi julkisen liikenteen yhteydet sekä turvallinen ja houkutteleva kulku asemalle on varmistettava. Tapahtuma-areenan toiminta ei saa heikentää alueen asukkaiden pysäköintimahdollisuuksia."

Vasemmistoliiton ryhmä jätti seuraavan pöytäkirjalausuman, johon sosiaalidemokraattien, kristillisdemokraattien ja perussuomalaisten ryhmät yhtyivät: "Vantaan kaupungin on saatava lisäselvitys hankkeen ja yrityksen taustoista ja varmuus yhteiskuntavelvoitteiden hoitamisesta ennen asian etenemistä."

Porvariryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon kristillisdemokraattien, Liike Nytin, perussuomalaisten ja sosialidemokraattien ryhmät yhtyivät: "Edellytämme, että hankkeen suunnittelussa varmistetaan realistinen määrä asiakas- ja tapahtumapysäköintipaikkoja ja varaudutaan samalla ennakoitua suurempaan pysäköintipaikkatarpeeseen. Autoliikenteen ja kevyen liikenteen sujuvuus Kivistön keskustassa on turvattava sekä hankkeen aikana että sen jälkeen, eikä alueen kadunvarsi- tai asukas-pysäköinti saa hankaloitua areenan kävijäliikenteen vuoksi. Myös katsojavirtojen ohjaus on järjestettävä turvallisesti ja hallitusti."

Liite:

- Asemakaavan selostus 15.2.2022

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, puh. 050 302 8799,
asemakaava-arkkitehti Niina Rinne, puh. 040 167 8305
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa

233200 KIVISTÖN TAPAHTUMA-AREENA

KIVISTÖ



Havainnekuva Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy (2021).

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 15.2.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 233200. Kaavoitus on tullut vireille 28.11.2019.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee osaa korttelista 23192 sekä katualueita kaupunginosassa 23, Kivistö

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 23192 muutettavassa asemakaavassa Kivistön kaupunkikeskus 1 (230800) kaupunginosassa 23, Kivistö

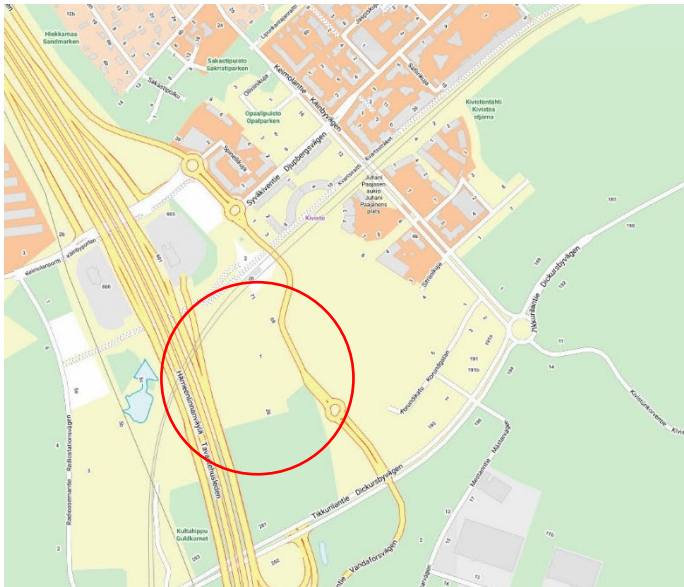
Tonttijako koskee korttelia 23192 kaupunginosassa 23, Kivistö

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Arena 3.3 -hanke: monitoimiareena ja hotelli sekä ravintola- liike-, urheilu- ja toimistotilaa. Hanke sijoittuu asemakaavassa keskustatointitojen korttelialueeksi (C) ja katualueeksi osoitetulle alueelle. Kaavamuutoksen sallima rakennusoikeus on yhteensä 64 800 k-m². Monitoimiareenan ja ravintolaosan maanpäällinen kerrosala on 51 800 k-m² ja hotellin 13 000 k-m². Lisäksi sallitaan maanalaisen pysäköinti- ja huoltotilan rakentaminen. Hankkeella on toteutuessaan valtakunnallista merkitystä niin kansainvälisten jalkapallo-otteluiden järjestämisessä kuin erilaisten kulttuuritilaisuuksien kuten konserttien järjestämisessä.

Kaavan laatija:

Niina Rinne, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; niina.rinne@vantaa.fi, puh. 040 167 8305

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan eteläpuolella, Hämeenlinnanväylän ja Vantaankoskentie välillä. Etelässä alue rajoittuu kaavoittamattomaan metsäalueeseen. Etäisyys Kehäradan Kivistön asemalle on lyhimmillään noin 50 metriä. Alueen pinta-ala on noin 4 ha.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaava on kaavoituksen työohjelmassa 2020 ja kaavoitusohjelmassa 2021 numerolla 002431.

Kaavoitusohjelmassa 2022 asemakaava on numerolla 233200.

Kaavoitus tuli vireille 28.11.2019.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 31.12.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 30.8.2021.

Hanketta esiteltiin yleisötilaisuuksissa 30.1.2020 ja 22.04.2021 (Teams Live) sekä Kaupunkisuunnittelun avoimissa ovissa 27.10.2021.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	5
2. Lähtökohdat	7
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
2.2 Suunnittelutilanne	15
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	20
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	20
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	20
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	21
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	22
4. Asemakaavan kuvaus.....	27
4.1 Kaavan rakenne	27
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
4.3 Aluevaraukset.....	30
4.4 Kaavan vaikutukset.....	30
4.5 Ympäristön häiriötekijät	39
4.6 Nimistö	39
5. Asemakaavan toteutus	40
6. Kaavatyöhön osallistuneet	40
7. Asemakaavan seurantalomake	42
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	44
9. Muu suunnitelma-aineisto	50

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liite 1: Arena 3.3 -hankkeen viitesuunnitelmat (Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, luonnos 18.11.2021)
- Liite 2: Arena 3.3. vesihuollon yleissuunnitelma (WSP Oy, luonnos 26.11.2021)
- Liite 3: Arena 3.3. hulevesisuunnitelma (Ramboll Oy, luonnos 19.11.2021)
- Liite 4: Arena 3.3 vihertehokkuus, tuloskortti (Ramboll Oy, luonnos 22.11.2021)
- Liite 5: Arena 3.3. taiteen konsepti (Ramboll Oy, luonnos 19.11.2021)

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA (KAAVAN VERKKOSIVULLA)

- Liite 6: Arena 3.3 meluselvitys (Ramboll Oy, luonnos 04.11.2021)
- Liite 7: Arena 3.3 värinä- ja runkomeluselvitys (Ramboll Oy, luonnos 05.11.2021)
- Liite 8: Arena 3.3. massatasapainotarkastelu (Ramboll Oy, luonnos 27.10.2021)
- Liite 9: Arena 3.3. pohjasuhteet ja rakennettavuus (Ramboll Oy, luonnos 27.10.2021)
- Liite 10: Arena 3.3. Liikenneselvitys (WSP, luonnos 28.01.2022)
- OAS-vaiheen mielipiteet ja vastineet, koonti

LUONTOSELVITYKSET (KAAVAN VERKKOSIVUILLA)

Vantaan Kivistön linnusto- ja lepakkoselvitys. Faunatican raportteja 37/2021 (Vasko, V.)

Vantaan Kivistön lahoaviosammal- ja luontotyyppiselvitys (FCG Oy, 2020a)

Vantaan Kivistön ja Vantaanpuiston liito-oravaselvitys (FCG Oy, 2020b)

Vantaan Kivistön seuranta-alueen liito-oravaselvitys (FCG Oy, 2020c)

Kivistön keskustan liito-oravaseurannat (Ramboll Finland Oy, 2017, 2018, 2019)

Myyrmäen, Kivistön ja Ylästön liito-oravaselvitys (Ramboll Finland Oy, 2016)

Lahoaviosammal Vantaalla: esiintymiselvitys ja suojelusuunnitelma. Faunatican raportteja 1/2020 (Manninen, O. & Nieminen, M., 2020)

Marja-Vantaan alueen matelija- ja sammakkoeläinselvitys (Faunatica Oy, 2011)

Marja-Vantaan lepakkokartoitus (Faunatica Oy, 2009)

Vantaan Marjaradan rakentamisen luontoselvitys (Ympäristötutkimus Oy Metsätähti, 2003)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Kivistön keskustan kaavarunko (Vantaan kaupunki, kh 22.3.2021) ladattavissa

https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/156234_kaupsu_021600_Kiviston_keskustan_kaavarunko_09032021.pdf

Kivistön keskustan kaavarunkoalueen viher- ja virkistysuunnitelma, päivitys (Maisema-arkkitehti-toimisto Näkymä Oy, 2020) ladattavissa

https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/156250_kaupsu_021600_Kiviston_kaavarunkoalueen_viher- ja_virkistysalueet.PDF

Vantaan hulevesiohjelma 2009, ladattavissa

https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124676_Hulevesiohjelma_net-tiin.pdf

Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli 2014, ladattavissa

https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/120411_Hulevesien_hallinnan_toimintamalli.pdf

1. TIIVISTELMÄ

Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Arena 3.3-hanke: monitoimiareena ja hotelli sekä ravintola-, liike-, urheilu-, ja toimistotilaa. Hanke sijoittuu asema-kaavassa keskustatoimintojen korttelialueeksi (C) ja katualueeksi osoitetulle alueelle. Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sallima rakennusoikeus on yhteensä 64 800 k-m². Monitoimiareenan ja ravintolaosan maanpäällinen kerrosala on 51 800 k-m² ja hotellin 13 000 k-m².

Monitoimiareena sijoittuu Kivistön aseman läheisyyteen, kehäradan eteläpuolelle, Vantaankoskentien ja Hämeenlinnanväylän väliselle alueelle. Kaupunki on antanut hankkeelle suunnitteluvarauksen kesäkuussa 2019. Suunnittelun edetessä on todettu, että hankkeen toiminnallisuus edellyttää enemmän tilaa, mistä johtuen suunnitteluvarausaluetta on laajennettu ja varausta jatkettu toukokuussa 2021.

Monitoimiareenassa järjestetään erikokoisia urheilu- ja kulttuuritapahtumia. Jalkapallo-otteluiden kapasiteetti on noin 17 000 katsomopaikkaa ja konserttitapahtumassa kokonaiskatsomon kapasiteetti on noin 30 000–32 000 asiakaspaikkaa. Arviolta kerran kuukaudessa järjestettävät suuremmat tapahtumat vaativat poikkeusjärjestelyitä liikenteeseen ja liikkumiseen. Tapahtumista on laadittu alustavat liikenteelliset toimivuustarkastelut.

Suurtapahtumien asiakasvirtojen oletetaan pääosin saapuvan junalla Kivistön asemalle. Pääsisäänkäynti sijoittuu monitoimiareenan pohjoisosaan, Kivistön rautatieaseman ja linja-autoterminalin välittömään läheisyyteen hyvien joukkoliikenne- sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien varrelle. Monitoimiareenan eteläosassa on saatto- ja noutoalue tilausajo- ja taksiliikenteelle. Eteläosaan ollaan suunnittelemassa myös toista sisäänkäyntiä areenalle mikä keventää katsojavirtoja pohjoispäässä. Väliaikaista tilausajon pysäköintialuetta ja lisäsaatto- ja noutoalueen sijoittamista rakentamattomille lähialueille tutkitaan jatkosuunnittelussa.

Suurtapahtumien aikainen henkilöautojen pysäköinti järjestetään osittain kaava-alueen ulkopuolella erikseen vuokrattavilla etäpysäköintialueilla ja niistä järjestetään bussikuljetukset. Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta toteuttaa monitoimiareenaa ja koko Kivistön keskustaa sekä liityntäpysäköintiä palveleva yhteinen 1000 autopaikan pysäköintilaitos Kivistön keskustaan.

Kaavamääräysten mukaiset hotelli- ja majoitustilan sekä ravintola- liike-, urheilu- ja toimistotilan auto-pysäköintipaikat tulee sijoittaa maanalaiseen pysäköintitilaan. Kaava sallii kahden maanalaisen pysäköintitason rakentamisen. Alustavien suunnitelmien mukaan maanalaiseen pysäköintitasoon mahtuisi yli 900 ap ja kahteen tasoon yhteensä yli 1800 ap. Lisäksi kaava sallii pysäköintilaitoksen rakentamisen. Kuusi-kerroksinen pysäköintilaitos mahdollistaisi lähes 600 lisäautopaikkaa. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia rakennettavien autopaikkamäärien tarpeellisuus resurssiviisauden ja ekologisen, sosiaalisen ja taloudellisen kestävyysnäkökulmasta.

Selvitysten mukaan alueella ei ole arvokkaita luontoarvoja, lukuun ottamatta suunnittelualueen eteläosan metsäistä aluetta, joka on osin määritelty liito-oravien ydinalueeksi ja elinympäristöksi. Vuonna 2021 tehdyn liito-oravainventoinnin mukaan hankkeen vaatimalla alueella ei ole havaittu pesä- eikä pahanapuita. Vantaan kaupunki on hakenut poikkeuslupaa liito-oravien elinpiirin heikentämiseen ELY-keskukselta.

Resurssiviisauden tavoitteisiin vastataan tiivistämällä Kivistön kaupunkikeskustaa ja mahdollistamalla palveluita aseman läheisyyteen hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Hanke tähtää hiilineutraalisuuteen ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseen muun muassa vihertehokkuuden, uusiutuvan energian ja maamassojen paikallisen käytön keinoin.

Hanke vastaa kaupunkistrategian tavoitteisiin kehittää asemanseutuja ja hyödyntää kaupungin omaa maavarantoa. Kaava-alue sijaitsee korkean lento- ja liikennemelun alueella, eikä sovellu asuinrakentamiseen. Monitoimiareenan arkkitehtuurin tulee olla korkealaatuista ja merkittävää. Ulkotilojen tulee olla vehreitä, laadukkaita ja rakennusten maantasokerrosten tulee liittyä toiminnallisesti katualueisiin. Taide integroidaan osaksi arkkitehtuuria.

Hankkeella on toteutuessaan valtakunnallista merkitystä niin kansainvälisten jalkapallo-otteluiden järjestämisessä kuin erilaisten kulttuuritilaisuuksien järjestämisessä.



Havainnekuva, pääsisäänkäynti (Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, 2021)



Havainnekuva, näkymä luoteesta (Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, 2021)

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan eteläpuolella, lähimmillään noin 50 metrin etäisyydellä Kehäradan Kivistön asemasta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kehärataan, idässä Vantaankoskentiehen, etelässä rakentamattomaan metsäalueeseen ja lännessä Hämeenlinnanväylään. Alueen pinta-ala on noin 4 hehtaaria. Suunnittelualueella ei ole rakennuksia.



Ilmakuva vuodelta 2019. Suunnittelualue rajattu punaisella viivalla.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suurin osa suunnittelualueesta on avointa, kasvipeitteeltään kulunutta ja vailla puustoa. Alueen eteläosa on rakentamatonta sekametsää, jossa vallitsevat puulajit ovat kuusi ja koivu. Suunnittelualueen alkuperäistä metsää on hakattu suurilta osin vuosina 2016–2017, alkuperäisen kaavarajauksen mukaan. Hakkuualueen laajuus ja sijainti ilmenevät vuoden 2017 ilmakuvasta.

Luontoarvot

Kivistön keskustan kaavarunkoalueelle on laadittu useita luontoselvityksiä, jotka kattavat myös Kivistön tapahtuma-areenan suunnittelualueen.

Alueen luontoarvoja kartoittanut selvitys, Kivistön kaavarunkoalueen luontotyyppi- ja lahokaviosammalkartoitus (FCG 2020a), on kartoittanut luontotyyppiarvoja seuraavasti: rauhoitettut,

silmälläpidettävät, uhanalaiset tai alueellisesti uhanalaiset kasvilajit sekä muu huomionarvoinen lajisto. Luontotyypeistä on kartoitettu uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyypit sekä metsälain (§ 10), vesilain (§ 11, 2. luku) ja luonnonsuojelulain (§ 29) mukaiset suojeltavat luontotyypit. Lukuun ottamatta liito-oravaa ei suunnittelualueelta tunnistettu erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualueen eteläosassa esiintyy lahokaviosammalelle soveliaasta elinympäristöä ja osalle aluetta on tehty kartoitusta, mutta lajia ei ole havaittu. Alueelle on tehty linnusto- ja lepakkoselvitys (Faunatica 2021), eikä lepakoita tai arvokkaita pesimälajeja havaittu suunnittelualueella.

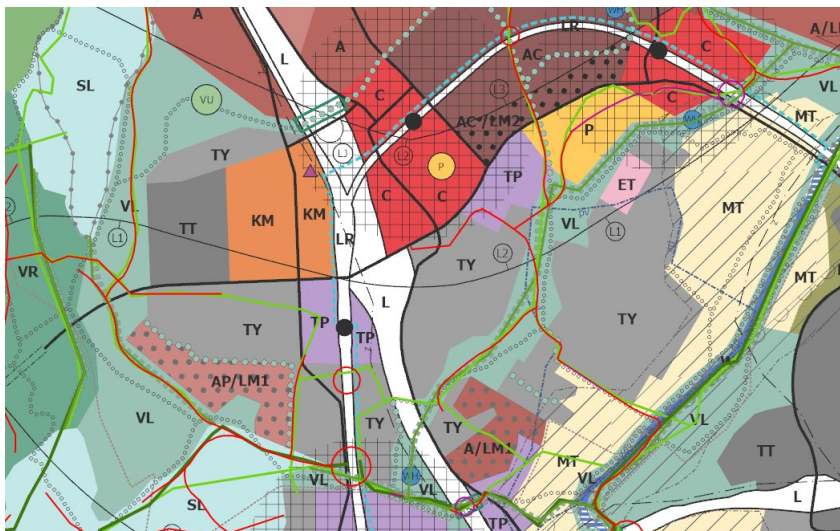
Liito-orava (*Pteromys volans*)

Liito-orava on luontodirektiivilaji ja se on luokiteltu vaarantuneeksi. Liito-oravan tyypillinen elinympäristö on varttunut kuusivaltainen sekametsä, jossa on järeää puustoa, kolopuita pesä- ja piilopaikoiksi ja lehtipuita ravinnoksi. Liito-oravien tulee pystyä liikkumaan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen sekä mahdollisten erillisten ruokailualueiden välillä. Kulkuyhteyksinä voi olla paitsi varttuneita metsiä, myös nuoria, puustoltaan yli 10 m korkeita metsiä sekä riittävästi puita kasvavia siemenpuukuvioita, puutarhoja ja puistoalueita. (FCG 2020).

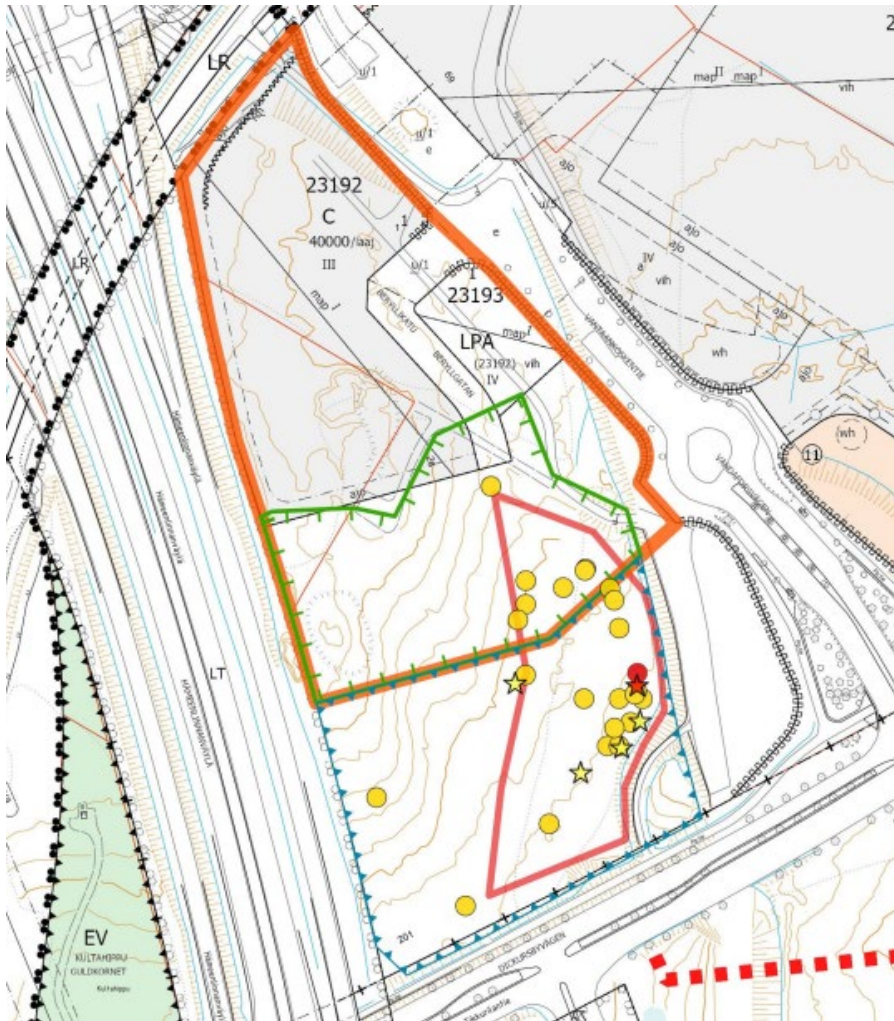
Suunnittelualueen eteläosassa on liito-oravan elinympäristöä noin 1,4 hehtaaria, josta liito-oravan ydinaluetta on noin 0,2 hehtaaria. Vuonna 2021 tehdyn liito-oravainventoinnin mukaan suunnittelualueen metsikössä ei ole havaittu yhtään pesä- eikä papanapuuta. Suunnittelualueen ulkopuolelle jäävä liito-oravan elinympäristö on kooltaan noin 2 hehtaaria, minkä on katsottu olevan riittävän suuri liito-oravan elinympäristöksi. Kyseinen elinympäristö on jäänyt hakkuiden ja tietyömaiden takia lähes kokonaan eristyksiin muista liito-oravalle soveltuvista alueista (FCG 2020). Elinympäristö on eristyneisyydestään huolimatta toistaiseksi asuttu, mutta liito-oravaselvityksen mukaan on mahdollista, ettei alueelle enää kykene dispersoimaan uusia liito-oravia.

Vantaan kaupunki on hakenut poikkeuslupaa ELY-keskukselta liito-oravien elinpiirin heikentämiseen. Heikentämisellä ei ole merkitystä liito-oravien suotuisan suojelutason säilymiselle Länsi-Vantaalla, eikä heikentäminen vaikuta muihin Kivistön alueella sijaitseviin liito-oravan elinpiireihin tai niiden välisiin kulkuyhteyksiin.

Suunnittelualueen lähialueilla liito-oravalla on useita elinvoimaisia elinpiirejä. Liito-oravilla on erittäin hyvät elinolosuhteet Kivistön länsipuolella Petikon laajoilla luonnonsuojelu- ja virkistysalueilla ja Petikosta luoteeseen Nuuksiossa sekä Riipilän alueella Luoteis-Vantaalla. Liito-oravilla on luontaiset hyvät yhteydet Vantaanpuistosta Piispankylän työpaikka-alueen itäpuolelta Kivistön keskusta-alueen kautta Lapinkylän metsiin. Nämä ydinalueet ja yhteydet säilyvät.



Kuvassa punaisella viivalla on merkitty liito-oravan yhteysreittejä.



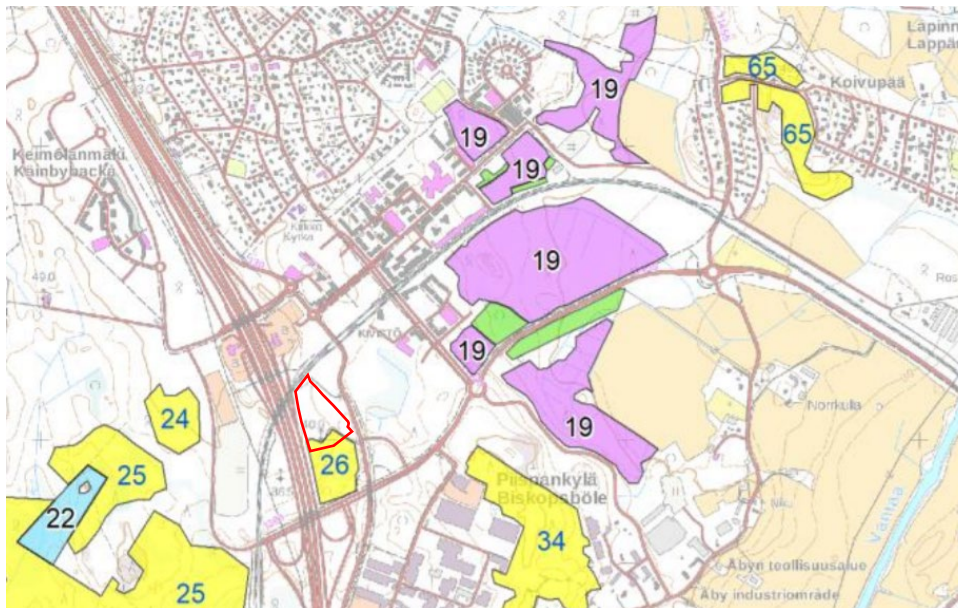
Kuvassa oranssilla viivalla on merkitty suunnittelualue (4 ha), vihreällä viivalla suunnittelualueella sijaitseva liito-oravan elinympäristö (n. 1,4 ha), sinisellä viivalla suunnittelualueen ulkopuolella sijaitseva elinympäristö (n. 2 ha) ja punaisella viivalla liito-oravan ydinalue (n. 0,2 ha suunnittelualueella ja n. 0,8 ha suunnittelualueen ulkopuolella).

Punaisella tähdellä on merkitty liito-oravan pesäpuuhavainto (Ramboll, 2021) ja keltaisilla tähdillä liito-oravan papanapuuhavaintoja (Ramboll, 2021). Punaisella pallolla on merkitty pesäpuuhavainto ja keltaisilla palloilla papanapuuhavaintoja vuosina 2016–2020.

Lahokaviosammal (Buxbaumia viridis)

Lahokaviosammal on luonnonsuojeluasetuksella erityisesti suojeltava laji, jonka uusia esiintymiä on löydetty viime vuosina runsaasti eri puolilta Uuttamaata. Suunnittelualueella on arveltu olevan lahokaviosammalelle soveltuvaa maapuuta ja lahoppuuta. Kartoituksissa ei lajia ole havaittu, vaikka

soveliasta elinympäristöä esiintyy.



Kuvassa keltaisella kartoitusalueet, joissa lajia ei ole havaittu, vaikka soveliaista elinympäristöä esiintyy. Suunnittelualan sijainti ja raja-alue on merkitty karttaan punaisella.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue on nykytilanteessa pääosin hyvin vettäläpäisevää metsäistä aluetta.

Alueen pintavedet ohjataan ojia ja hulevesiviemäreitä pitkin etelään ja Myllymäenojaan Hämeenlinnanvähylän varrella. Myllymäenoja laskee luoteeseen Kynikenojaan, joka taas laskee Pikkujärveen ja edelleen Pikkujärvenojan kautta Pitkäjärveen. Pitkäjärvi laskee edelleen Espoon halki Suomenlahteen Espoonlahdessa.

Kaava-alue ei ole luokiteltu pohjavesialueeksi.

Topografia

Suunnittelualan nykyinen maanpinta on pääosin tasovälillä noin +50...+57 siten, että suurin osa alueesta on tasovälillä +52...+56. Aivan alueen pohjoisosassa on tehty louhintaa liittyen viereiseen kehärataan. Tällä osalla nykyinen maanpinta (louhittu kalliopinta) on alimmillaan noin tasolla +47...+48.

Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualan pohjasuhteiden vallitseva piirre on moreenialue tai kalliainen alue. Kallioisella alueella on joko kalliopaljastumia tai kallio lähellä maanpintaa. Alueen pohjoisosassa on tehty louhintaa, joten sillä osalla kallio on pinnassa. Alueen moreeni on tiivistä/erittäin tiivistä ja siten hyvin kantavaa. Alueen itäreunassa on havaittu pienehkö silttinen alue, mikä tulee huomioida jatkosuunnittelun yhteydessä. Kokonaisuutena pohjasuhteiden voidaan todeta olevan hyvät suunnitteilla olevaa rakentamista ajatellen.

Kohteen alueen maaperä on pääosin kantavaa/erittäin kantavaa moreeni- tai kallioaluetta, jolloin perustaminen voidaan tehdä maan- ja/tai kallionvaraisesti. Perustamisen suhteen haasteellisimmat alueet ovat eteläosan matalat osat, joille tulee tehtäväksi paksuja täyttöjä. Täyttöalueillakin

perustaminen voidaan tehdä maanvaraisesti, kun täytöt tehdään hyvälaatuisesta, karkeakareisesta kitkamaasta tai louheesta huolellisesti tiivistäen käyttäen riittävän raskasta tiivistyskalustoa.

Alustavan arvion mukaan rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti. Alueella tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Kivistön kaupunginosassa asuu 10 368 asukasta ja Kivistön suuralueella asukkaita on lähes 17 000 (Vantaan väestö 2020/2021). Kivistön keskusta-alue on Vantaan nopeimmin kasvavia alueita.

Kivistön asemasta korkeintaan 1 000 metrin etäisyydellä asuvista 51 % on 19–34-vuotiaita (yli 3200 asukasta), 35–64-vuotiaita reilu neljäsosa (yli 1700 asukasta) ja yli 65-vuotiaita vain 5 % eli runsaat 290 asukasta. Nuorimpien asukkaiden määrä on hienoisessa laskusuunnassa, ollen nyt 16 % (runsas 1000 asukasta).

Vantaalla toteutetun Kehäradan asemien ympäristöjen muuttoliike -tutkimuksen (ks. Ala-Mantila 2019) mukaan keskimääräistä useampi Kivistön keskusta-alueen muuttaneista on muuttanut alueelle Vantaan ulkopuolelta. Tämä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen. Vastaavasti Kivistön asemanseudulta pois muuttavat suuntaavat keskimääräistä useammin Vantaan rajojen ulkopuolelle. Kivistön keskusta-asumisessa tärkeää on kehittää keinoja, joilla edesautetaan alueelle juurtumista, yhteisöllisyyttä sekä elinkaariasumisen mahdollisuutta.¹

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Yhdyskuntarakenne, palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueelta on lyhimmillään noin 50 metriä Kivistön asemalle, jonne on rakentumassa palvelukeskittymä. Palvelukeskittymään toteutetaan kaupallisia palveluita ja tiloja julkisille palveluille. Kivistön aseman läheisyyteen suunnitellaan myös muita kaupallisia palveluita ja toimintoja. Ruusu-kvartsinkadulla sijaitsee päivittäistavarakauppa ja Aurinkokiven palvelukeskus, jossa on päiväkoti, yhtenäiskoulu ja neuvola sekä erilaisia harrastetoimintoja. Vuoden 2018 lopussa Vantaalla oli runsaat 120 000 työpaikkaa, joista 3107 työpaikkaa sijaitsi Kivistön suuralueella. Niistä noin 26 % eli 811 työpaikkaa löytyi Kivistön kaupunginosasta ja runsaat 36 % eli 1 126 työpaikkaa Kivistön kaupunginosan eteläpuolelta, Piispankylästä. Kivistön asukkaista valtaosa käy töissä alueen ulkopuolella. Kivistön kaupunginosassa keskeisimmät työllistävät alat ovat tukku- ja vähittäiskauppa, rakentaminen sekä terveys- ja sosiaalipalvelut.

Kaupunkikuva

Kivistön keskusta on uusi kaupunkikeskus, joka jatkaa rakentumistaan tulevina vuosina ja vuosikymmeninä. Kivistön Topaasiaukiota reunustavat 12-kerroksiset rakennukset, muutoin Kivistön keskustan jo toteutuneille osille luonteenomaista ovat 5–7-kerroksiset kerrostalot ja näiden väliin

¹ http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

jäävät matalammat talot ja erilaiset piharakennukset. Katupuut sekä katualueiden muut istutukset tuovat vehreyttä ajoin kiviseksi koettuun kaupunkikeskustaan.

Virkistys

Kivistön keskusta liittyy laajempiin virkistysalueisiin. Keskeistä keskustan kehittämisessä on viheryhteyksien vahvistaminen ja kehittäminen. Tunnistettujen luontoarvojen vaalimisen lisäksi tavoitteena on, että asumisessa on 300 metrin maksimietäisyys viheryhteyteen, joka johtaa laajemmalle viheralueelle. Kivistön keskusta-alueelle on laadittu kaavarunko (Kivistön keskustan kaavarunko, KH 22.3.2021), johon liittyy myös urheilupuiston toimintojen määrittely ja sijoittaminen. Kaava-alueen läheisyydessä, aseman kupeesta avautuu lumitalvina yhtenäinen latuyhteys Petikkoon, Hämeenlinnan väylän länsipuolelle. Hieman etäämpänä Kehäradan pohjoispuolella, sijaitsevat jo rakennetut Kvartsijuonenpuiston, Lipunkantajankentän ja Lipunkantajanpuiston lähivirkistys- ja puistoalueet. Kvartsijuonenpuistossa kaupunkiviljely ja leikkipaikat mahdollistavat tekemistä kaiken ikäisille. Lipunkantajankenttä tarjoaa lähiliikuntapalveluita. Laajemmat viheralueet löytyvät Kvartsijuonenpuiston pohjoispuolelta, Kenraalinpuistosta.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Kivistön rautatieaseman ja linja-autoterminalin välittömässä läheisyydessä. Kehärata yhdistää Kivistön kaupunginosan seudun ja valtakunnan raideliikenneverkkoon ja mahdollistaa tiheän ja vaihdottoman raideyhteyden alueelta 23 asemalle eri puolille seutua ja yhdellä vaihdolla koko valtakunnan raideliikenneverkkoon. Junat liikennöivät sekä Tikkurilan että Huopalahden suuntiin ruuhka-aikana 10 minuutin välein. Matka-aika lentoasemalle on noin viisi minuuttia, Tikkurilaan noin 15 minuuttia, Myyrmäkeen noin 10 minuuttia ja Helsingin keskustaan noin 25 minuuttia. Alueella on myös hyvät bussiyhteydet, jotka kulkevat Kivistön linja-autoterminalin kautta.

Suunnittelualueen pohjoispuolella, Kehäradan pohjoisreunassa, kulkee Vantaan ensimmäinen toteutettu pyöräilyn laatuikäytävän osa, Kvartsiraitti. Kivistön keskustaa kehitetään tavoin, joilla tuetaan jalankulkua ja pyöräilyä sekä joukkoliikenteen käyttöä. Vantaankoskentiän molemmiin puoliin on jalkakäytävä ja pyörätie. Pysäköinti on Kivistön keskustan alueella järjestetty ensisijaisesti rakenteellisena, keskitettynä pysäköintinä maanpäällisissä pysäköintilaitoksissa ja Kivistön aseman ympäristössä maanalaisena pysäköintilaitoksena.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueen vieressä Vantaankoskentiellä kulkee yleinen runkovesijohto (400 PE / 2021). Kaava-alue kuuluu Kivistön painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³, ylävesipinta +95,35 ja alavesipinta +85.86.

Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä, Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Kivistön painepiiriin Kivistön paineenkorotusaseman kautta. Kivistön paineenkorotus-asemalta vesi johdetaan DN 500–400 vesijohdolla Kivistöön.

Vesijohtoverkon painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärointi

Vantaankoskentiellä kulkee runkoviemäri (250 PVC / 2019), joka johtaa jätevedet kohti lounasta, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n ali kohti Espoon viemäriverkostoa ja edelleen puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Vantaankoskentiellä kulkee hulevesiviemäri (400 B / 2021), joka johtaa vedet etelään Tikkurilantien ja Hämeenlinnantien rampin risteyksessä olevaan hulevesien viivytysaltaaseen ja siitä edelleen etelään Myllymäenojaan.

Jätehuolto

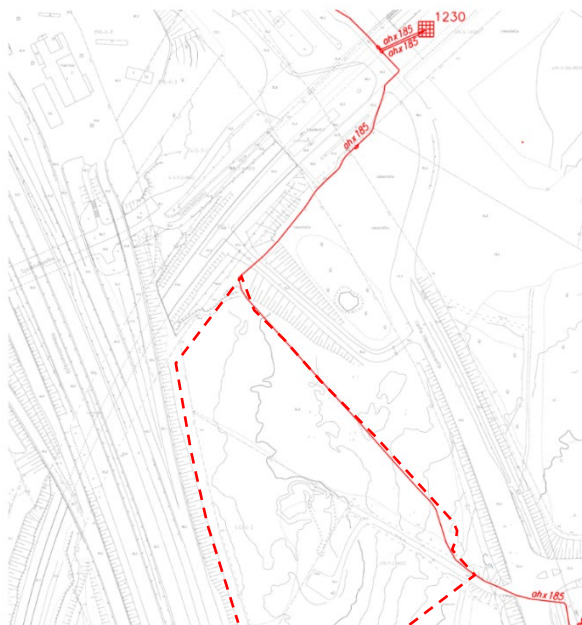
Kivistön keskustan jätehuolto perustuu jätteen putkikeräysjärjestelmään, jonka koonta-asema sijaitsee Lumikvartsinkadun ja Kehäradan risteyksessä. Tapahtuma-areenaan voidaan toteuttaa putkikeräysjärjestelmä. Sopimusmallia selvitetään jatkosuunnittelun yhteydessä. Putkikeräysjärjestelmään soveltumattomien kierrätysjakeiden (esim. suurikokoisen pahvin) keräämiseksi on kortteli-alueelle sijoitettava kierrätyshuoneita.

Kaukolämpö

Alue voidaan liittää Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkkoon. Vantaan Energia Oy:n olemassa oleva kaukolämpöverkko kulkee Vantaankoskentien alla, sekä kulkee tontin kautta alueen pohjoiskulmassa. Kaukolämpöön liittyminen ei ole pakollista. Tapahtuma-areenan tavoitteena on olla omavarainen lämpöenergian osalta; alueelle on tarkoitus sijoittaa useita syviä maalämpökaivoja, joilla tuotetaan tapahtuma-areenan ja hotellin tarvitsema lämpöenergia ja viilennys.

Sähköverkko

Suunnittelualueen läpi kulkee Vantaan Energia Oy:n keskijännitemaakaapeleita. Suunnittelualueella ei sijaitse sähkön jakeluverkkoa. Suunnittelualueen raja on merkitty kuvaan punaisella



katkoviivalla.

Ympäristöhäiriöt

Tie- ja rautatieliikenteen melu

Suunnittelun aikana on kaava-alueelle laadittu erillinen meluselvitys, jossa on tutkittu raideliikenteen ja tieliikenteen meluvaikutuksia suunnitelmaan. Hotellin julkisivuun kohdistuu enimmillään 76 dB päiväajan keskiäänitaso itäsivulla (Hämeenlinnanväylän puolella), joka edellyttää 41 dB äänieristystä. Pohjoissivulla (radan puolella) suurin äänitaso on 74 dB, joka edellyttää 39 dB äänieristystä. Eteläisivulla (areenan puolella) suurin äänitaso on 71 dB, joka edellyttää 36 dB äänieristystä. Itäsivulla suurin äänitaso on 67 dB, joka edellyttää 32 dB äänieristystä. Areenan itäsivulle ja osin pohjoissivulle kohdistuu enimmillään 76–78 dB, joka edellyttää 31–33 dB äänieristystä (ohjearvo sisällä 45 dB). Muilla sivuilla äänieristystarve jää alle 30 dB.

Lentomelu

Tiedot alueen lentomelusta ja sen kehityksestä perustuvat Finavian julkaisemiin lentomelun verhoikäyriin, jotka ovat vahvistuneet Uudenmaan maakuntakaavassa ja edelleen Marja-Vantaan osayleiskaavassa. Asemakaava-alue sijaitsee voimassa olevalla lentomeluvyöhykkeellä Lden 55 dB, joka estää uusien asuinalueiden rakentamista. Lentomelua on kuultavissa koko kaava-alueella. Lentomelutilanne kaava-alueella ei muutu Finavian ympäristöluvassaan esittämien uusienkaan verhoikäyrien myötä.

Ilmanlaatu

HSY:n ilmanlaatukartan mukaan kaava-alue on osittain Hämeenlinnanväylän hiukkaspäästöjen alueella.

Maaperän haitta-aineet

Alueella ei ole pilaantuneita yms. maita.

Seveso-laitokset

Transmeri Oy:n alue, jossa harjoitetaan mm. kemikaalien varastointia, sijaitsee noin 500 metrin päässä suunnittelualueesta. Transmeri Oy:n toiminta ei aseta reunaehtoja alueen suunnitteluun.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistajana on Vantaan kaupunki.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-413-6-2	Vantaan kaupunki	0,7
92-413-7-2	Vantaan kaupunki	3,0
92-23-9901-45	Vantaan kaupunki	0,3
Yhteensä		4,0

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.

Kaava-alue toteuttaa resurssitehokkaan ja vähähiilisen yhdyskuntakehityksen tavoitetta. Alue on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Alueen suunnittelussa on varauduttu ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Samalla huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta sekä edistetään ekologisten yhteyksien säilymistä.

Asemakaava vastaa VAT-tavoitteisiin muun muassa seuraavien tavoitteiden osalta:

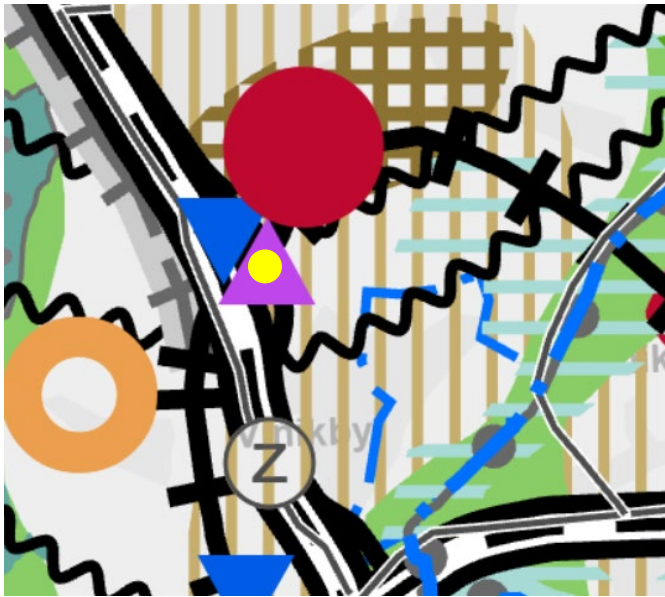
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Sijoitetaan merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Vantaan alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 sekä Östersundomin alueella Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava – Östersundomin alue. Oheisessa kartassa on ote Uusimaa-kaava 2050 –kokonaisuudesta Kivistön keskustan osalta.

Uusimaa-kaava 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti voimaantulosta 7.12.2020. Kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan 24.9.2021, kun hallinto-oikeus päätti kaavan täytäntöönpanokiellon siitä tehtyjen valitusten tultua pääosin hylätyiksi.

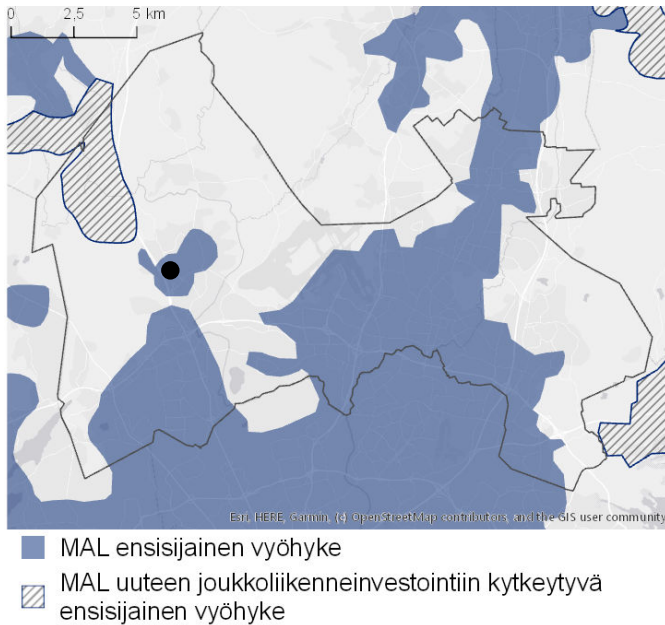
Suunnittelualan sijainti on merkitty keltaisella pisteellä. Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (keskus) sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.



Ote Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuudesta. Kivistö on merkitty keskustatoimintojen alueeksi ja keskuksesi (punainen ympyrä) sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi (ruskea pysty- ja vaakaviivat). Suunnittelualueen sijainti merkitty keltaisella ympyrällä. Suunnittelualueen läheisyydessä on myös joukkoliikenteen vaihtopaikka (violetti kolmio) ja liityntäpysäköintialue (sininen kolmio).

MAL 2019 -suunnitelma

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty muun muassa, että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 -suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. MAL 2019 -suunnitelman pohjalta laadittiin MAL-sopimus 2020–2023 valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken. Vantaan osalta sopimus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 21.9.2020.



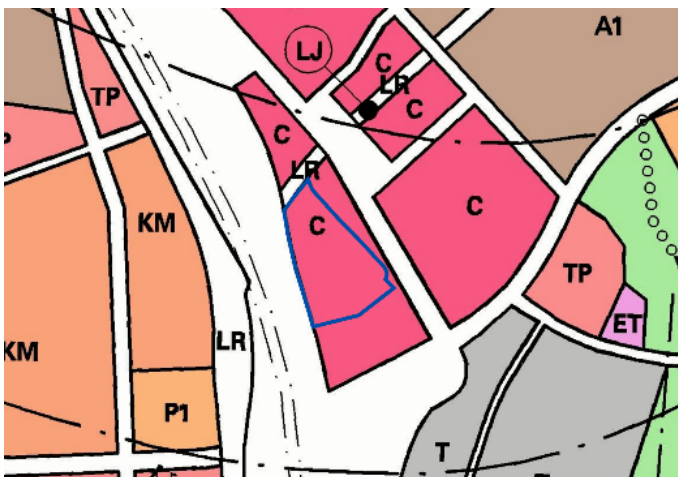
Ote MAL 2019 -suunnitelman ensisijaisesti kehitettävistä vyöhykkeistä. Kaava-alueen sijainti on esitetty mustalla ympyrällä.

Kivistön tapahtuma-areena sijoittuu MAL 2019 -suunnitelman ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeelle Kivistön aseman läheisyyteen ja edesauttaa MAL-tavoitteiden saavuttamista.

Yleiskaava

Marja-Vantaan osayleiskaavassa (kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi C. Alue varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille.

Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 2 (Lden 55–60 dB), jolle ei sallita uuden asutuksen eikä muiden melulle herkkien toimintojen sijoittamista.



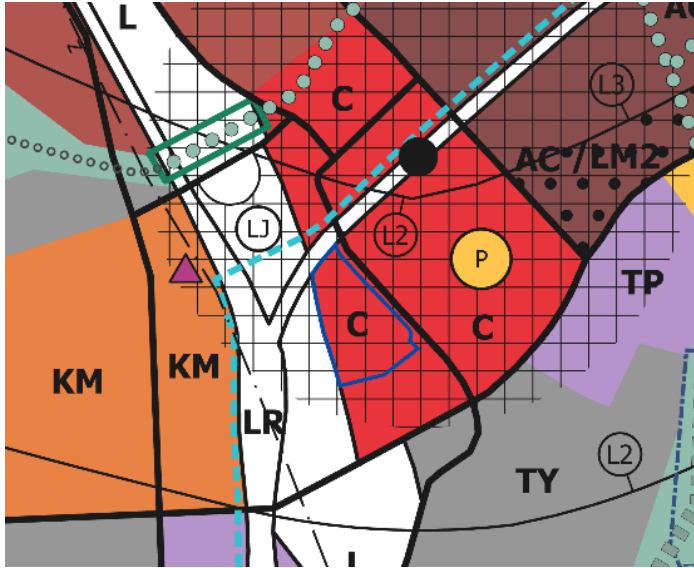
Ote Marja-Vantaan osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä rajauksella.

Vantaan yleiskaava 2020

Yleiskaavaehdotuksessa 2020 (kaupunginvaltuusto hyväksynyt 25.1.2021) alue on kaupunkikeskustan aluetta C. Alue sijaitsee kestävän kasvun vyöhykkeellä sekä lentomeluvyöhykkeellä L2 (Lden 55–60 dB). Kaupunkikeskustan aluetta C kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan

sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Keskeisillä keskusta-alueilla julkiseen kaupunkitilaan avautuvat maantasokerrosten tilat on osoitettava liike- ja toimitiloiksi. Käveltävyyden tulee olla kaupunkiympäristön mitoituksen lähtökohta. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueen pysäköintiratkaisut on toteutettava kokonaisvaltaisesti pyrkien keskitettyyn, nimeämättömään ja vuorottaiskäyttöiseen ratkaisuun. Alueelle tulee toteuttaa lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä.

Kaavahanke on yleiskaavaehdotuksen mukainen.



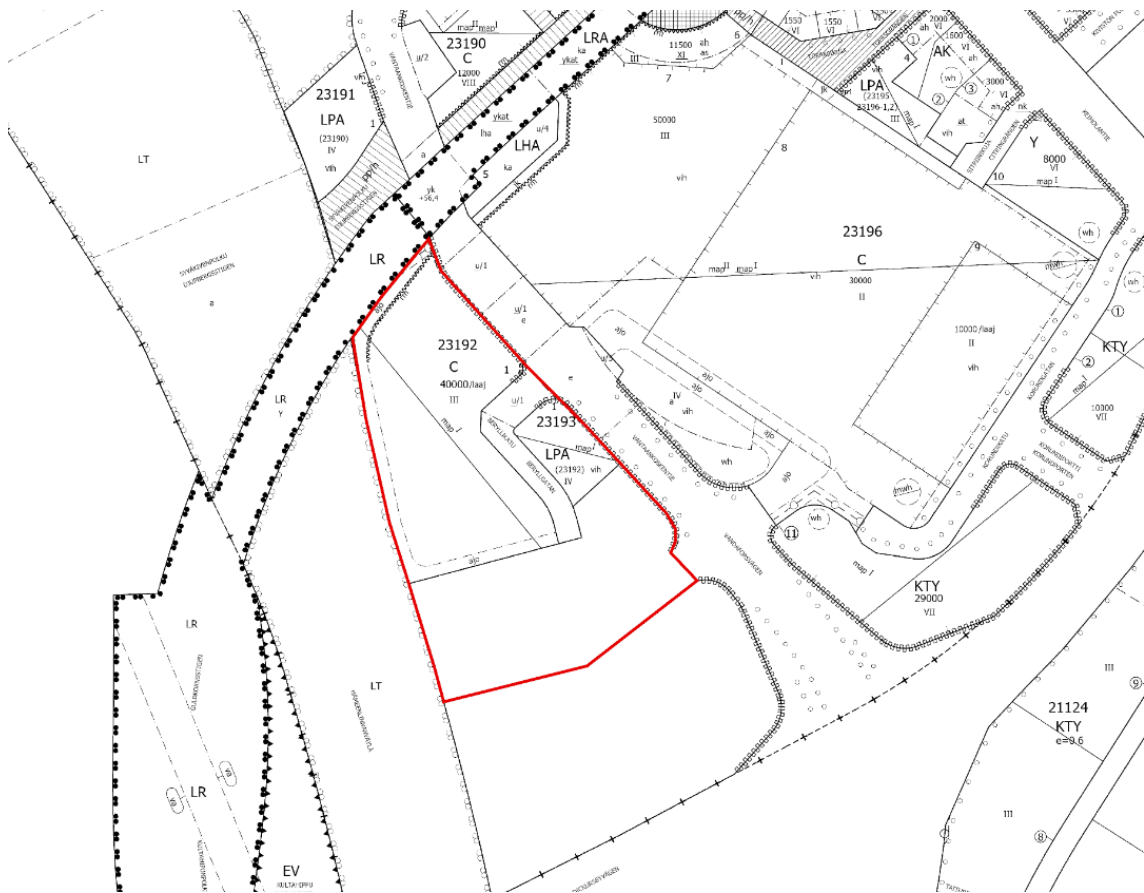
Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava Kivistön kaupunkikeskus 1 (nro 230800, Kv 14.12.2015), jossa kortteli 23192 on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), kortteli 23193 autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) sekä niiden väliseksi katualueeksi (Beryllikatu) sekä katualueeksi (Vantaankoskentie). Alueen eteläosa on asemakaavoittamatonta.

Keskustatoimintojen korttelialueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimisto- ja liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa). Erikoiskaupan suuryksiköitä ja päivittäistavarakaupan suuryksiköitä / hypermarkettien tiloja saa sijoittaa kortteleihin 23192 ja 23196.

Kortteli 23192 on asemakaavassa osoitettu kortteliin 23196 tarkoitetun kauppakeskuskokonaisuuden laajentamistarpeisiin. Rakennusoikeus korttelille 23192 on osoitettu lukuna (40 000/laaj), joka osoittaa paljonko pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja saa rakentaa kortteliin 23196 valmistuneen 60 000 k-m²:n jälkeen. Kerroksia saa rakentaa enintään kolme (III). Pysäköintitiloja saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi maanalaiseen kerrokseen (map) ja kortteliin 23193 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Korttelista 23192 on rakennettava ulokkeet viereisten katualueiden ylittämiseen (u/1). Korttelialueen reunalle on osoitettu ajoyhteys (ajo) Kehäradan huoltoliikennettä varten.

Autopaikkojen korttelialueelle LPA saa sijoittaa korttelin 23192 autopaikkoja. Pysäköintilaitoksen saa rakentaa neljään (IV) kerrokseen, jonka lisäksi maan alle saa sijoittaa yhden kerroksen (map). Rakennuksen kattopinta-alasta vähintään 70 % tulee toteuttaa viherkattona (vih). Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisessa asemakaavan rautatiealueeseen (LR) ja rautatieaseman alueeseen (LRA), idässä kauppakeskukselle osoitettuun keskustatoimintojen korttelialueeseen (C), etelässä asemakaavattomaan alueeseen ja lännessä maantien alueeseen (LT).



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue merkitty punaisella rajauksella.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Kivistön suuralueen visio 2042

Suunnittelulla toteutetaan Kivistön vision 2042 mukaisia tavoitteita (kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017). Visioksi on määritelty Onnellinen Kivistö – vihreä ja aktiivinen kotikaupunki. Viisiotyyssä 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

Suunnittelualue sisältyy Kivistön keskustan kaavarunkoalueeseen. Kivistön keskustan kaavarunko on hyväksytty noudatettavaksi ohjeena alueen asemakaavoituksessa kaupunginhallituksessa 22.3.2021. Kaavarunko korvaa Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutoslunnon (nro 230600). Kivistön keskustan kaavarunko esittää vision kestävästä, kahden aseman kaupunkikeskustasta tavoitevuodelle 2050. Kaavarungolla osoitetaan Lapinkylän aseman toteuttamisen ja käyttöönoton edellyttämä asukasmäärä mahdolliseksi. Kivistön tiivis ja vihreä kaupunkikeskusta mahdollistaa tulevaisuudessa asumista 45 000 asukkaalle ja merkittävän määrän työpaikkoja ja palveluja. Sekoittunut, pienimittakaavainen kaupunkirakenne perustuu kävelyyn ja kohtaamispaikkojen syntymiseen kaupunkiympäristössä sekä luontoarvot ja biodiversiteetin

huomioivaan viherrakenteeseen. Kaavarunkoaineisto on luettavissa kokonaisuudessaan osoitteessa http://www.vantaa.fi/kiviston_visio_ja_kaavarunko

Kivistön tapahtuma-areenan asemakaava toteuttaa Kivistön keskustan kaavarungon tavoitteita.

Vantaan hulevesiohjelma (Vantaan kaupunki, 2009)

Hulevesiohjelman tavoitteena on vähentää kaupunkirakenteen tiivistymisen haitallisia vaikutuksia tulvariskien hallintaan ja ympäristönsuojeluun.

Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli (Vantaan kaupunki, 2014)

Vantaan hulevesiohjelmaa tukeva toimintamalli ohjaa suunnittelua hulevesien hajautettuun ja luonnonmukaiseen käsittelyyn.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Asemakaavaa ja asemakaavan muutoksen laatimista on hakenut Vantaan kaupunki. Asemakaavatyö ei ole Vantaan kaupunkisuunnittelun työohjelmassa 2019, mutta se on otettu mukaan työohjelmaan kesken työohjelmakauden aluearkkitehdin päätöksellä. Kaavatyö on kaavoitusohjelmissa vuosina 2020 ja 2021 (nro 002431) sekä numerolla 233200 kaavoitusohjelmassa 2022. Kaavoitus tuli vireille 28.11.2019.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset, kuten kaupunkiympäristön toimiala (Kadut ja puistot, Kaupunkirakenne ja ympäristö, Kiinteistöt ja tilat), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupungin museo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin kuusi (6) mielipidettä 31.12.2019 mennessä. Mielipiteen antoivat: HSY, Vantaan kaupungin museo, Fingrid, Museovirasto, HSL ja Vantaan Energia.

Mielipiteissä tuotiin esiin mm. huoli joukkoliikenteen kapasiteetin riittävydestä (HSL). Mielipiteet ja niiden vastineet kokonaisuudessaan ovat saatavilla kaavan verkkosivulla: https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/kiviston_kaavat/kiviston_kaavat_arkisto/101/0/148403

Koronarajoitteiden astuttua voimaan on vuorovaikutus siirtynyt verkkoon: osallistuvavantaa.fi -sivustolle perustettiin Kivistön keskustan kehityksen osio, jossa esitellään monitoimiareenan kaavahanketta ja on mahdollistettu kaavahankkeen kommentointi eri tavoin. Hanketta esiteltiin yleisötilaisuuksissa 30.1.2020 ja 22.4.2021 (Teams Live) sekä Kaupunkisuunnittelun avoimissa ovissa Kivistössä 27.10.2021.

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 resurssivii-saasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäris-töistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa tur-vataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallis-tuen.

MAL-sopimus (Kv 21.9.2020):

Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen MAL sopimus 2020–31 sisältää sovitun toimenpiteen asumisen asemakaavoituksesta: Helsingin seudun kunnat sitoutuvat siihen, että koko sopimuskau-della (2020–2023) valmistuu asuntotonttien asemakaavoja (asumiseen tarkoitettua rakennusoi-keutta) yhteensä 6 miljoonaa kerrosneliömetriä. Vantaan kuntakohtainen osuus on 960 200 ker-rosneliömetriä neljässä vuodessa. Kivistön keskusta-alue vastaa merkittävästä osasta Vantaan asuntotuotantotavoitteista.

Kaavahanke sijaitsee MAL ensisijaisella kehittämisvyöhykkeellä. MAL sopimuksen 2020–2031 neu-vottelutuloksena todetaan: Kaavoituksella *mahdollistetaan MAL 2019 –suunnitelman ensisijaisille, kestäväan liikkumiseen perustuville vyöhykkeille sijoittuvien asukkaiden ja työpaikkojen suhteelli-sen osuuden kasvaminen. Asuinkerrostalotonttien kaavavarannon riittävyys varmistetaan asunto-markkinoiden toimivuuden kehittämiseksi. Erityisesti raideliikenteeseen ja muihin joukkoliikenteen runkolinjoihin sekä niiden asemiin ja solmukohtiin tukeutuvien vyöhykkeiden maankäyttöä vahvis-tetaan.*

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoitta-minen on etusijalla.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkira-kenteen eheys.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Vahvistamme Vantaan identiteettiä laadukkaalla, kiinnostavalla ja rohkealla arkkitehtuurilla
- Tuomme valon, värin ja taiteen osaksi hyvää arjen arkkitehtuuria
- Varmistamme, että jokaiseen keskustaan rakentuu vähintään yksi merkkirakennus sekä yksi laadukas julkinen ulkotila

- Luomme ja vaalimme vantaalaista identiteettiä ilmaisuvoimaisella, teknisesti toimivalla ja ilmastotietoisella arkkitehtuurilla
- Luomme mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle myös rakennetuissa ulkotiloissa
- Tuomme viljelyn osaksi vantaalaista arkea ja kaupunkikuvaa
- Vaadimme monipuolisia ja laadukkaita viherkattoja ja –seiniä tiiviisti rakennetuille alueille

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkreettisesti valtuustokauden 2018–2021 strategiaa. Vantaan kaupungin tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Resurssiviisauden tiekartta on hiilineutraalisuustavoitteen toteuttamishjelma. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
 - o Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
 - o Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
 - o Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
 - o Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
 - o Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
 - o Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

Vesihuollon tavoitteet

Tavoitteena on vesihuollon kustannustehokas toteutus ja saavutettavuus, hulevesien hallinta kaupungin hulevesiohjelman mukaisesti mahdollisimman luonnonmukaisesti ja paikallisesti, sekä Pelastuslaitoksen ja muiden toimijoiden erityistarpeiden huomioiminen vesihuollon ratkaisuisissa.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Lähtökohdat

Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Arena 3.3 -hanke: monitoimiareena ja hotelli sekä ravintola- liike-, urheilu- ja toimistotilaa. Asemakaavan muutosta on hakenut Vantaan kaupunki. Maa-alue on kaupungin omistuksessa.

Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavamuutoksessa toteutetaan Kivistön vision 2042 ja Kivistön keskustan kaavarunkotyön (Kivistön keskustan kaavarunkoluonnos, kaupunkisuunnittelulautakunta 20.8.2018) mukaisia tavoitteita. Kaavarunkotyön pohjalta suunnittelualueelle on laadittu teemoittain alustavat suunnitteluperiaatteet, jotka esiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnittelussa. Suunnitteluperiaatteet ovat työn edetessä tarkentuneet sekä kaavarunkotyö on sittemmin valmistunut ja hyväksytty kaupunginhallituksessa (22.3.2021) jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kivistön keskustan kaavarunko esittää vision kestävästä, kahden aseman kaupunkikeskustasta tavoitevuodelle 2050. Kaavarungolla osoitetaan Lapinkylän aseman toteuttamisen ja käyttöönoton edellyttämä asukasmäärä mahdolliseksi. Kivistön urbaani ja vehreä kaupunkikeskusta mahdollistaa tulevaisuudessa asumista 45 000 asukkaalle ja merkittävän määrän työpaikkoja ja palveluja. Sekoittunut, pienimittakaavainen kaupunkirakenne perustuu kävelyllyyn ja kohtaamispaikkojen synty-miseen kaupunkiympäristössä sekä luontoarvot ja biodiversiteetin huomioivaan

viherrakenteeseen.

Kaupunki on antanut hankkeelle suunnitteluvarauksen kesäkuussa 2019. Kaavamuutostyön aloitusvaiheessa urheilu- ja tapahtuma-areena ja hotelli sekä niihin liittyvä henkilöautopysäköinti sijoittui asemakaavassa keskustatoimintojen alueeksi, autopaikkojen korttelialueeksi ja katualueeksi osoitetulle alueelle. Ensimmäisten luonnossuunnitelmien mukaan monitoimiareenan kapasiteetti urheilutapahtumissa oli 13 000 katsojapaikkaa ja lisäksi 5 000 paikkaa oheistiloissa. Konserttitapahtumien kapasiteetti oli 23 000 katsojapaikkaa. Alustavissa suunnitelmissa katsomot sijoittuvat kentän kolmelle laidalle, kentän avautuessa Vantaankoskentielle. Henkilöautopysäköintiä tutkittiin rakenteellisena ratkaisuna maanalaisiin kerroksiin tai erilliseen pysäköintilaitokseen. Rakentamisen kerrosala oli noin 40 000 k-m².



Ensimmäisiä luonnoksia. Havainnekuvat Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, 2019.

Suunnittelun edetessä on todettu, että hankkeen toiminnallisuus edellyttää enemmän tilaa, mistä johtuen suunnitteluvarausaluetta on laajennettu. Laajennus mahdollisti katsomoiden sijoittumisen kentän joka laidalle, sekä raskaan liikenteen ja huoltoajon Vantaankoskentien liittymästä rakennuksen eteläpuolelta.



Punaisella alustava kaava-alueen raja 2019 ja muutosalueen laajentumisen raja 2021.

Suunnittelualueen tarkentumisen takia osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 30.8.2021. Rajausta on laajennettu noin 1 ha suunnittelualueen eteläosasta asemakaavoittamalle alueelle. Alue kattaa myös uuden katualueen areenan eteläpuolella. Laajentumisalueella on viireillä asemakaava 233100 Kivistön asemakorttelit, josta on julkaistu osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11.5.2021. Suunnitteluvarauksista on jatkettu toukokuussa 2021.



Luonnoksia. Havainnekuvat Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, 2021.

Nykyisellään asemakaava ja asemakaavamuutos mahdollistaa monitoimiareenan, hotelli- ja majoitustilaa sekä ravintola- liike-, urheilu- ja toimistotilaa yhteensä 64 800 k-m². Monitoimiareenan ja ravintolaosan maanpäällinen kerrosala on 51 800 k-m² ja hotellin 13 000 k-m². Lisäksi sallitaan pysäköintilaitoksen sekä maanalaisen pysäköinti- ja huoltotilan rakentaminen. Hanke sijoittuu asemakaavassa keskustatoimintojen korttelialueeksi (C) ja katualueeksi osoitetulle alueelle.



Näkymä luoteesta. Havainnekuvat Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, 2021.

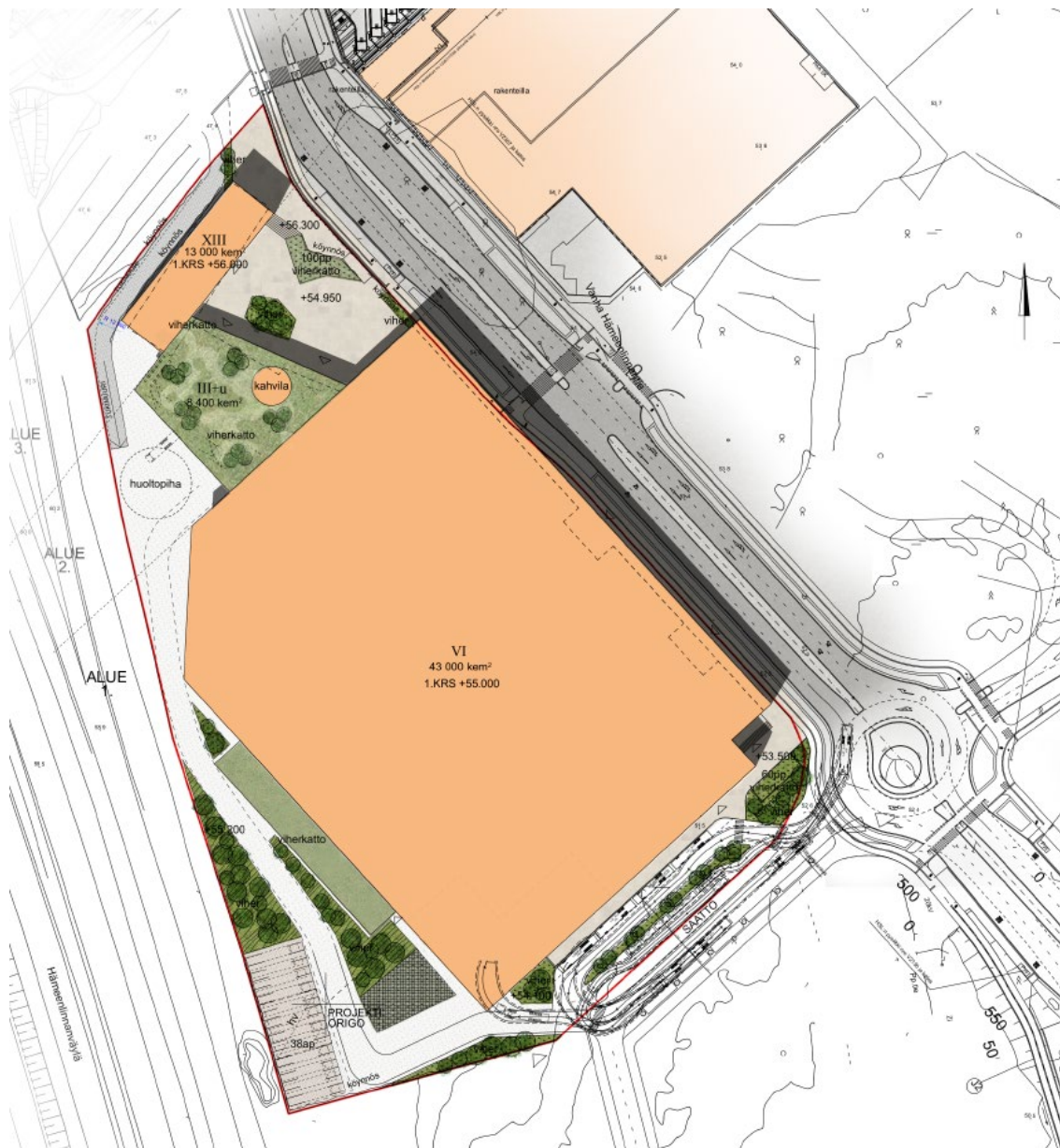
Monitoimiareenassa järjestetään erikokoisia urheilu- ja kulttuuritapahtumia. Jalkapallo-otteluiden kapasiteetti on noin 17 000 katsomopaikkaa ja konserttitapahtumassa kokonaiskatsomon kapasiteetti on noin 30 000–32 000 asiakaspaikkaa. Arviolta kerran kuukaudessa järjestettävät suuremmat tapahtumat vaativat poikkeusjärjestelyitä liikenteeseen ja liikkumiseen. Tapahtumista on laadittu alustavat liikenteelliset toimivuustarkastelut.

Suurtapahtumien asiakasvirtojen oletetaan pääosin saapuvan junalla Kivistön asemalle. Pääsisäänkäynti sijoittuu monitoimiareenan pohjoisosaan, Kivistön rautatieaseman ja linja-autoterminaalin välittömään läheisyyteen hyvien joukkoliikenne- sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien varrelle. Monitoimiareenan eteläosassa on saatto- ja noutoalue tilausajo- ja taksiliikenteelle. Väliaikaista tilausajon pysäköintialuetta ja lisäsaatto- ja noutoalueen sijoittamista rakentamattomille lähialueille tutkitaan jatkosuunnittelussa.

Vantaankoskentie ajoneuvoliikenne kiertoliittymän pohjoispuolelta Kivistön linja-autoterminaalille voidaan tarvittaessa sulkea tilapäisesti suurtapahtumien aikana. Pelastusajon sekä välttämättömän huolto- ja joukkoliikenteen sujuvuus tulee varmistaa. Ajoneuvoliikenteen tilapäinen sulkeminen parantaa ihmisvirtojen turvallista liikkumista aseman ja pääsisäänkäynnin välillä.

Kaavamääräysten mukaiset hotelli- ja majoitustilan sekä ravintola- liike-, urheilu- ja toimistotilan autopysäköintipaikat tulee sijoittaa maanalaiseen pysäköintitilaan. Maanalaisesta pysäköintitilasta mahdollistetaan yhteys Vantaankoskentien toiselle puolelle sijoittuvan palvelukeskittymän maanalaiseen pysäköintitilaan.

Kaava sallii kahden maanalaisen pysäköintitason rakentamisen. Alustavien suunnitelmien mukaan maanalaiseen pysäköintitasoon mahtuisi yli 900 ap ja kahteen tasoon yhteensä yli 1800 ap. Lisäksi kaava sallii pysäköintilaitoksen rakentamisen. Kuusikerroksinen pysäköintilaitos mahdollistaisi lähes 600 lisäautopaikkaa. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia rakennettavien autopaikkamäärien tarpeellisuus resurssiviisauden ja ekologisen, sosiaalisen ja taloudellisen kestävyuden näkökulmasta.



Asemapiirros. Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, 2021.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisu perustuu resurssiviisauden ja Hiilineutraali Vantaa 2030 -tavoitteisiin sekä Kivistön keskustan kaavarungon tavoitteisiin.

Resurssiviisauden tavoitteisiin vastataan tiivistämällä Kivistön kaupunkikeskustaa ja mahdollistamalla palveluita aseman läheisyyteen hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennedyhteyksien varrella. Hanke tähtää hiilineutraalisuuteen ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseen muun muassa vihertehokkuuden, uusiutuvaan energian ja maamassojen paikallisen hyödyntämisen keinoin. Hanke vastaa kaupunkistrategian tavoitteisiin kehittää asemanseutuja ja hyödyntää kaupungin omaa maavarantoa. Kaavamuuotosalue sijaitsee korkean lento- ja liikennemelun alueella, eikä sovellu asuinrakentamiseen.

Monitoimiareenan arkkitehtuurin tulee olla korkealaatuista ja merkittävää. Ulkotilojen tulee olla vehreitä, laadukkaita ja rakennusten maantasokerrosten tulee liittyä toiminnallisesti katualueisiin. Taide integroidaan osaksi arkkitehtuuria.

Monitoimiareena sijoittuu Kivistön rautatieaseman ja linja-autotermiinalin välittömään yhteyteen ja siten mahdollistaa hyvän saavutettavuuden joukkoliikenteellä. Logistisesti sijainti on optimaalinen, eikä muualla Vantaalla ole asemien yhteydessä riittävän suurta rakentamatonta ja asumiseen soveltumatonta aluetta. Kävelyä on priorisoitu ja monitoimiareenan sisäänkäynti on järjestetty mahdollisimman lähelle joukkoliikenteen asemia. Vantaankoskentie varren maantasokerrokseen mahdollistetaan liiketiloja ja muita toimintoja, luoden virikkeellistä kaupunkitilaa.

Hankkeella on toteutuessaan valtakunnallista merkitystä niin kansainvälisten jalkapallo-otteluiden järjestämisessä kuin erilaisten kulttuuritilaisuuksien kuten konserttien järjestämisessä.



Sisäänkäyntiaukio. Havainnekuva Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, 2021.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla laajennetaan Kivistön keskustaa Kehäradan eteläpuolelle rakentamattomalle kaupungin omistamalle maalle. Kaava koostuu keskustatoimintojen korttelialueesta (C) ja mahdollistaa monitoimiareenan, urheilu- ja liikuntaharrastustiloja, toimisto- ja kokoustiloja, hotelli- ja majoitustiloja sekä ravintola- ja liiketiloja. Kaava-alueen pysäköinti keskitetään maan alle ja/tai pysäköintilaitokseen.

Alueelle tulee katualue, mahdollistaen myöhemmin yhteyden suunnittelualueen eteläpuolen asemakaava-alueelle. Alue liittyy jo rakennettuun Kivistön keskustaan ja täydentää Vantaankosken tien länsipuolelta.

Kaupunkivihreää vaalitaan muun muassa kasvikatolla ja sisäänkäynti- ja istutuksilla, joiden avulla saavutetaan vihertehokkuusluku 0,7.

4.1.1 Mitoitus

C, keskustatoimintojen korttelialue

Pinta-ala 3,8 ha

- Rakennusoikeus
- monitoimiareena 43 000 k-m² + 400 k-m² liiketilaa
- hotelli- ja majoitustilat 13 000 k-m²
- ravintolatilat 8 400 k-m²

Kerrosluku

- monitoimiareena I-IV
- hotelli- ja majoitustilat XIII
- ravintolatilat III

Autopaikkamitoitus

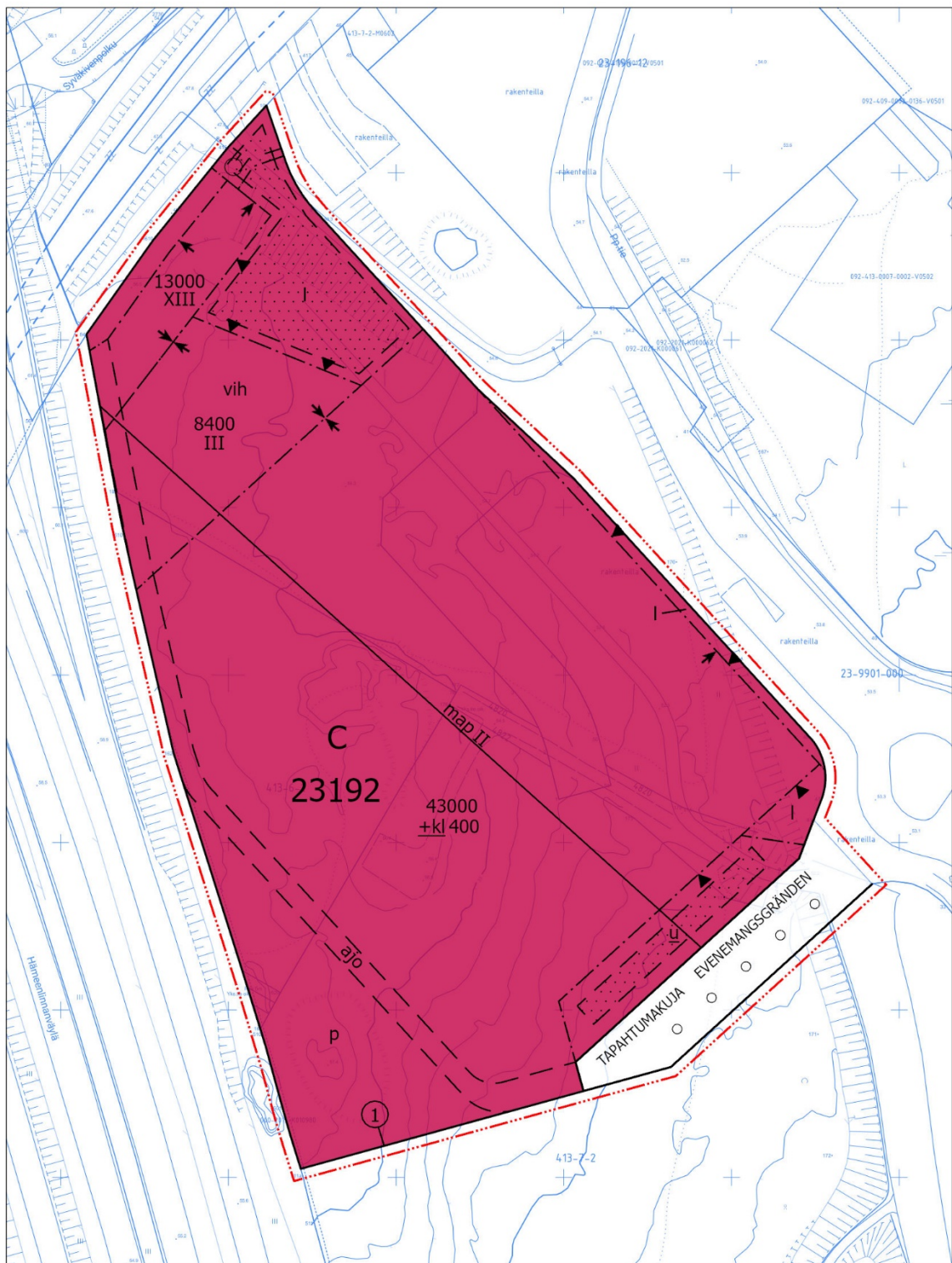
- toimisto 1 ap / 100 k-m²
- palvelu- ja liiketilat 1 ap / 120 k-m²
- hotelli- ja majoitustilat 1 ap / 250 k-m²

Pyöräpaikkamitoitus

- toimistot 1 pp / 50 k-m²
- palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m²

Katualueet

Pinta-ala 0,2 ha



ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
1:2000

0 25 50 100 m

Asemakaavakartta, 2022.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan laadulliset päätavoitteet: (1) kaupunkirakenne ja liikkumisympäristö, (2) Palvelut ja toiminnallisuus sekä (3) Resurssiviisaus

1) Kaupunkirakenne ja liikkumisympäristö

- Kaava tiivistää ja täydentää Kivistön keskusta-aluetta, luo kiinnostavaa julkista kaupunkitilaa ja -ympäristöä.
- Kaava elävöittää Kivistön keskustaa ja muuttaa Vantaankoskentien kävely-ystävällisemmäksi.
- Kaava-alueelta on luontevat, sujuvat ja turvalliset kävely- ja pyöräilyreitit ja yhteydet Kehäradan Kivistön asemalle sekä linja-autoterminalille.
- Kaavan rakennusten maantasokerroksen toiminnallisuuteen ja pienimittakaavaisuuteen on kiinnitetty erityistä huomiota. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä.
- Taide ja valaistus integroidaan osaksi arkkitehtuuria
- Kaava luo maamerkin alueelle ja vahvistaa Kivistön imagoa positiivisesti

2) Palvelut ja toiminnallisuus

- Kaava mahdollistaa uusien palveluiden ja työpaikkojen luomisen Kivistön keskustaan
- Kaava kehittää hyvien joukkoliikenneyhteyksien saavutettavissa olevaa aluetta
- Kaava hyödyntää lento- ja liikennemelun takia asuinrakentamiseen soveltumatonta aluetta
- Kaavan rakennukset vähentävät Hämeenlinnanväylältä kantautuvaa liikennemelua Kivistön keskustassa

3) Resurssiviisaus

- Kaava tukeutuu raideliikenteeseen ja hyödyntää Kehäradan potentiaalia ja maksimoi Kehäradan investoinnit
- Kaava tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa rakennetun infrastruktuurin hyödyntämisestä
- Kaava edellyttää suhteellisesti vähemmän kuntatekniikan investointeja ja vaatii kaupungilta vähäisiä kustannuksia
- Kaavan tavoitteena on hiilineutraalirakentaminen ja uusiutuvan energian hyödyntämistä ja tuotantoa edellytetään määräyksillä. Tavoitteena on kansainvälisesti tunnustetun ympäristösertifikaatin saaminen rakennukselle.
- Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Muun muassa kattopintoja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen, hulevesien viivyttämiseen tai luonnon monimuotoisuutta tukevana kasvikattona ja toiminnallisena ulkotilana.
- Kaavaratkaisun vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö turvaa ekosysteemipalveluita ja luo kaava-alueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia
- Hiilidioksidipäästöjä vähennetään myös käyttämällä rakennettaessa syntyvä maamassa tontilla

- Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta, joten purettavat tai siirrettävät rakenteet eivät kasvata esirakentamisen kuluja tai päästöjä

4.3 ALUEVARAUKSET

C, keskustatoimintojen korttelialue

Pääosa alueesta on keskustatoimintojen korttelialuetta (C). Kaava mahdollistaa monitoimiareenan, urheilu- ja liikuntaharrastustilojen, toimisto- ja kokoustilojen, hotelli- ja majoitustilojen sekä ravintola- ja liiketilojen rakentamisen. Kaava sallii pysäköintilaitoksen ja kahden maanalaisen pysäköintitason rakentamisen. Maanlaiseen tilaa, saa sijoittaa myös huolto-, varasto- ja teknisiä tiloja. Tilasta tulee olla ajoyhteys korttelin 23196 maanlaiseen pysäköintitilaan.

Kaavamääräyksissä on keskustatoimintojen korttelialuetta koskevia rakennuspaikkojen pohjatutkimuksiin, uusiutuvan energian käyttöön, teknisten laitteiden sijoitteluun ja taiteeseen liittyviä määräyksiä.

Katualueet

Alueelle tulee yksi uusi katualue. Alue liittyy jo rakennettuun Kivistön keskusta Vantaankosken tien kiertoliittymän kautta. Kaavan katualuetta voidaan hyödyntää tulevaisuudessa suunnittelualueen eteläpuolen mahdollisissa kaavahankkeissa.

Kaava-alueen pinta-alasta (4 ha) korttelialueita on 95 % (3,8 ha) ja katualueita 5 % (0,2 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 on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikennedyteyksen vartein. Hanketta voidaan pitää kestävä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Asemakaava ja asemakaavan muutos laajentaa Kivistön seudun asemaan tukeutuvaa palvelutarjontaa mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Palveluiden lisääntyminen parantaa Kivistön asukkaiden arkea ja luo lisää työpaikkoja alueelle.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava jatkaa Kivistön keskustan rakentumista Kehäradan eteläpuolelle. Ratkaisu edistää Kivistön keskusta-alueen kehittymistä ja luo tiivistä ja tehokasta kaupunkirakennetta. Rakentaminen sijoittuu kävelymatkan päähän Kivistön asemasta. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle. Hanke edistää kestävä yhdyskuntarakennetta.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen muuttaa merkittävästi alueen ilmettä Kivistön keskustarakenteen laajentuessa vielä rakentamattomille alueille. Kivistön keskustan laajeneminen Kehäradan eteläpuolelle muuttaa kaupunkikeskuksen painopisteitä. Tapahtuma-areena muuttaa Kivistön keskustan

kaupunkikuvallista ilmettä huomattavasti ja parhaimmillaan luo uuden maamerkin alueelle. Tapahtuma-areenan torniosa erottuu maamerkinä kaukomaisemassa.

Palvelut ja työpaikat

Palvelujen tarve lisääntyy asukasmäärän kasvaessa. Kaavaratkaisu vastaa tähän kysyntään, toteutuessaan se lisää alueen palvelu- ja työpaikkatarjontaa. Kaava-alueelle on mahdollistettu kivijalkaliiketilaa, ravintola-, urheilu- ja majoituspalveluita.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavataloudelliset vaikutukset

Monitoimiareena on merkittävä yksityinen investointi Kivistöön. Kyseessä on viihdekeskus, joka tuo oheistoimintoihin ja hotelleihin alueelle runsaasti uutta liiketoimintaa sekä parantaa palvelutarjontaa. Areena luo todennäköisesti liiketoimintaa myös kaava-alueen lähiympäristöön.

Monitoimiareena sijoittuu olemassa olevien katujen ja kunnallistekniikan yhteyteen ja aiheuttaa vain vähän julkisia kustannuksia. Julkisia investointeja edellyttää lähinnä monitoimiareenan eteläpuolelle sijoittuva uusi katualue, joka palvelee tulevaisuudessa myös kaava-alueen eteläpuolelle tulevia kortteleita. Hankkeen laajuuteen nähden kadunrakentamisen kustannus on erittäin vähäinen.

Hanke sijoittuu kaupungin omistamalle maalle, joten alueen ottaminen rakennuskäyttöön tuottaa kaupungille tuloja joko maan myymisen tai vuokraamisen kautta. Hanke on kaupungille kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Hanke tuo Kivistöön monipuolista palvelutarjontaa. Areenan ja hotellin maantasokerroksen tilat avautuvat katutilaan suurten lasipintojen ja erillisten sisäänkäyntien avulla aktivoiden katuelämää. Areenan sisääntuloaukio ja kattopiha on suunniteltu olevan avointa julkista ulkotilaa. Tapahtumat voivat lisätä kaupunkikulttuuria ja elävöittää aluetta. Tapahtuma-areena voi houkutella vierailijoita muualta Suomesta ja lisätä matkailua sekä Kivistön ja siten Vantaan tunnettavuutta. Suurtapahtumat lisäävät liikennettä alueella ja voivat aiheuttaa ruuhkia ja pulaa henkilöautojen pysäköintipaikoista. Tapahtumien aikaiset tiesulut ja ihmismassat voivat aiheuttaa häiriötä alueella.

Virkistys

Hanke lisää urheilupalveluiden tarjontaa alueella.

Liikenne

Monitoimiareena sijaitsee logistisesti hyvien joukkoliikenteen ja raskaan liikenteen liikenneyhteyksien äärellä. Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Kivistön rautatieasemasta ja linja-autoterminalista. Kivistön linja-autoterminalin lisäksi linja-autoliikenteen lähimmät pysäkit sijaitsevat Vantaankoskentiellä ja Tikkurilantiellä. Hämeenlinnanväylän linja-autopysäkit ovat n. 500 metrin päässä kaava-alueesta. Kaava-alueen pyöräpysäköintipaikat liittyvät Vantaankoskentien pyöräteihin sekä kehäradan varren nopean pyöräilyn baanaan, Kvartsiraittiin.

Monitoimiareenassa järjestetään erikokoisia urheilu- ja kulttuuritapahtumia. Jalkapallo-otteluiden kapasiteetti on noin 17 000 katsomopaikkaa ja konserttitapahtumassa kokonaiskatsomon kapasiteetti on noin 30 000–32 000 asiakaspaikkaa. Arviolta kerran kuukaudessa järjestettävät suuremmat tapahtumat vaativat poikkeusjärjestelyitä liikenteeseen ja liikkumiseen. Suurtapahtumissa (yli

10 000 katsojaa) tulee aina etukäteen arvioida katsojien saapumis- ja poistumistavat ja laatia suunnitelma, mitä erityisjärjestelyjä tapahtuman liikenteen hoitaminen ja katsojavirtojen liikkuminen vaativat. Alustavien liikenteellisten toimivuustarkastelujen perusteella merkittävimpiä erityisjärjestelyjä ovat junaliikenteen kapasiteetin kasvattaminen lisäämällä junavuoroja ja junien pituuksia, ottamalla käyttöön etäpysäköintialue tai -alueita, joilta bussikuljetus Kivistöön, ja järjestämällä monitoimiareenan läheisyyteen lisätilaa katsojavirroille sulkemalla autoliikenteen yhteyksiä.

Suurtapahtumien asiakasvirtojen oletetaan pääosin saapuvan junalla Kivistön asemalle. Pääsisäänkäynti sijoittuu monitoimiareenan pohjoisosaan, Kivistön rautatieaseman ja linja-autoterminalin välittömään läheisyyteen hyvien joukkoliikenne- sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien varrelle. Monitoimiareenan eteläosassa on saatto- ja noutoalue tilausajo- ja taksiliikenteelle. Eteläosaan ollaan suunnittelemassa myös toista sisäänkäyntiä areenalle, mikä keventää katsojavirtoja pohjoispäässä. Väliaikaista tilausajon pysäköintialuetta ja lisäsaatto- ja noutoalueen sijoittamista rakentamattomille lähialueille tutkitaan jatkosuunnittelussa. Tarvittaessa esimerkiksi Korundikatu voitaisiin ottaa väliaikaisesti saatto- ja noutoliikenteen käyttöön suur tapahtumien yhteydessä.

Vantaankoskentie ajoneuvoliikenne kiertoliittymän pohjoispuolelta Kivistön linja-autoterminalille voidaan tarvittaessa sulkea tilapäisesti suur tapahtumien aikana. Pelastusajon sekä välttämättömän huolto- ja joukkoliikenteen sujuvuus tulee varmistaa. Ajoneuvoliikenteen tilapäinen sulkeminen parantaa ihmisvirtojen turvallista liikkumista aseman ja pääsisäänkäynnin välillä ja vähentää ruuhkaantumista sisätiloissa.

Suurtapahtumien aikainen henkilöautojen pysäköinti järjestetään osittain kaava-alueen ulkopuolella erikseen vuokrattavilla etäpysäköintialueilla ja niistä järjestetään bussikuljetukset. Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta toteuttaa monitoimiareenaa ja koko Kivistön keskustaa sekä liityntäpysäköintiä palveleva yhteinen 1000 autopaikan pysäköintilaitos Kivistön keskustaan.

Alla on esimerkkejä monitoimiareenan tapahtumien aikaisista poikkeusjärjestelyistä:

- **Arki-illan tai viikonlopun lajiharjoitukset, noin 50 henkilöä**
 - ei vaadi poikkeusjärjestelyjä liikenteeseen ja liikkumiseen
 - arvioitu autopaikkatarve 20-30 ap
 - henkilöautojen pysäköinti monitoimiareenan tontilla ja/tai lähialueen maksullisissa pysäköintilaitoksissa
- **Arki-illan tai viikonlopun tapahtuma (esim. 'klubi-ilta'), noin 500 henkilöä**
 - ei vaadi poikkeusjärjestelyjä liikenteeseen ja liikkumiseen
 - arviolta 70 % osallistujista saapuvat joukkoliikenteellä tai taksilla/ kävelen/pyörällä ja 30 % osallistujista henkilöautolla
 - arvioitu autopaikkatarve 50-60 ap
 - henkilöautojen pysäköinti monitoimiareenan tontilla ja/tai lähialueen maksullisissa pysäköintilaitoksissa
- **Arki-illan tai viikonlopun tapahtuma (esim. konsertti), noin 3 000–5 000 henkilöä**
 - ei vaadi poikkeusjärjestelyjä liikenteeseen ja liikkumiseen
 - arviolta 70 % osallistujista saapuvat joukkoliikenteellä tai taksilla/ kävelen/pyörällä ja 30 % osallistujista henkilöautolla
 - arvioitu autopaikkatarve n. 360–600 ap

- henkilöautojen pysäköinti monitoimiareenan tontilla ja/tai lähialueen maksullisissa pysäköintilaitoksissa
- **Arki-illan tai viikonlopun tapahtuma (esim. jalkapallo-ottelu), noin 17 000 henkilöä**
 - vaatii poikkeusjärjestelyjä liikenteeseen ja liikkumiseen
 - arvioitu aika poikkeusjärjestelyille on noin kerran kuukaudessa klo 17–22
 - Vantaankoskentie ajoneuvoliikennettä voidaan rajoittaa tilapäisesti ja siten parantaa ihmisvirtojen turvallista liikkumista aseman ja pääsisäänkäynnin välillä
 - Saatto- ja noutoliikenne järjestetään Vantaankoskentien kiertoliittymästä monitoimiareenan eteläpuolen katu- ja saattoalueelle
 - arviolta 70 % osallistujista saapuvat joukkoliikenteellä tai taksilla/ kävelen/pyörällä ja 30 % osallistujista henkilöautolla
 - poikkeusjärjestelyt junaliikenteeseen
 - tarve pidentää junia 2-yksikön mittaisiksi tapahtuman saapumisaikaan (klo 17–19) ja 3-yksikön mittaisiksi tapahtuman poistumisaikaan (klo 21–22)
 - lisävuoroja ei tarvita
 - poikkeusjärjestelyt bussiliikenteeseen
 - tarve varautua lisäkalustoon ja lisälähtöihin (esim. Helsingin keskustaan) poistumisaikaan (klo 21–22)
 - tapahtumalipun ostoon sisällytettävä joukkoliikenne- tai pysäköintilippu
 - poikkeusjärjestelyt pysäköintiin
 - arvioitu autopaikkatarve n. 2 000 ap
 - henkilöautojen pysäköinti monitoimiareenan tontilla, lähialueen maksullisissa pysäköintilaitoksissa sekä etäpysäköintialueilla, joista järjestetään bussikuljetukset monitoimiareenalle
 - polkupyörien ja kevyiden sähköisten liikkumisvälineiden säilytystilaa varataan autopaikoituksen yhteydestä tai tapahtumien aikana vapautuvista varastotiloista
- **Arki-illan tai viikonlopun tapahtuma (esim. konsertti), noin 30 000 henkilöä**
 - vaatii poikkeusjärjestelyjä liikenteeseen ja liikkumiseen
 - arvioitu aika poikkeusjärjestelyille on noin neljä kertaa vuodessa klo 18–24
 - Vantaankoskentie ajoneuvoliikennettä voidaan rajoittaa tilapäisesti ja siten parantaa ihmisvirtojen turvallista liikkumista aseman ja pääsisäänkäynnin välillä
 - Saatto- ja noutoliikenne järjestetään Vantaankoskentien kiertoliittymästä monitoimiareenan eteläpuolen katu- ja saattoalueelle
 - arviolta 70 % osallistujista saapuvat joukkoliikenteellä tai taksilla/ kävelen/pyörällä ja 30 % osallistujista henkilöautolla
 - poikkeusjärjestelyt junaliikenteeseen
 - tarve pidentää junia 2–3-yksikön mittaisiksi tapahtuman saapumisaikaan (klo 18–20) ja 3-yksikön mittaisiksi tapahtuman poistumisaikaan (klo 23–24) sekä lisättävä junavuoroja
 - poikkeusjärjestelyt bussiliikenteeseen

- tarve varautua lisäkalustoon ja lähtöihin (esim. Helsingin keskustaan) poistumisaikaan (klo 23–24)
- Poikkeusjärjestelyt pysäköintiin
 - arvioitu autopaikkatarve n. 3 600 ap
 - henkilöautojen pysäköinti monitoimiareenan tontilla, lähialueen maksullisissa pysäköintilaitoksissa sekä etäpysäköintialueilla, joista järjestetään bussikuljetukset monitoimiareenalle
- tapahtumalipun ostoon sisällytettävä joukkoliikenne- tai pysäköintilippu
- polkupyörien ja kevyiden sähköisten liikkumisvälineiden säilytystilaa varataan autopaikoituksen yhteydestä tai tapahtumien aikana vapautuvista varastotiloista

Kaava sallii kahden maanalaisen pysäköintitason rakentamisen. Alustavien suunnitelmien mukaan maanalaiseen pysäköintitasoon mahtuisi yli 900 ap ja kahteen tasoon yhteensä yli 1800 ap. Lisäksi kaava sallii pysäköintilaitoksen rakentamisen. Kuusikerroksinen pysäköintilaitos mahdollistaisi lähes 600 lisäautopaikkaa. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia rakennettavien autopaikkamäärien tarpeellisuus resurssiviisauden ja ekologisen, sosiaalisen ja taloudellisen kestävyysnäkökulmasta.

Kaavamääräysten mukaiset hotelli- ja majoitustilan sekä ravintola-, liike-, urheilu- ja toimistotilan autopysäköintipaikat tulee sijoittaa hotellin ja monitoimiareenan alle maanalaiseen pysäköintitilaan. Maanalaisesta pysäköintitilasta mahdollistetaan yhteys Vantaankoskentien toiselle puolelle sijoittuvan palvelukeskittymän maanalaiseen pysäköintitilaan.

Tapahtumien katsojavirroista ollaan parhaillaan laatimassa erillinen simulointi. Simuloinnin perusteella tarkentuu mm. hankkeen sisäiset lippu- ja turvatarkastuksiin liittyvät tilatarpeet sekä sisäänkäyntialueen vaatima tilatarve. Mikäli suurimmissa tapahtumissa tarvitaan enemmän tilaa kuin hankkeen esittämä sisäänkäyntiaukio, voidaan Vantaankoskentie osittain sulkea autoliikenteeltä ja siten laajentaa jalankulkualueita. Tapahtumista poistuttaessa katsojilla on käytössään useita poistumisreittejä Areenalta mikä helpottaa katsojien poistumista.

Vesihuolto

Vantaankoskentiellä on yleinen vesihuoltoverkosto rakennettu valmiiksi, johon kaava-alueelta voidaan liittyä. Alueen eteläreunaan rakennettavan kadun alle rakennetaan kadun ja tarvittaessa tontin kuivatusta palveleva hulevesiviemäri, joka liittyy Vantaankoskentien hulevesiviemäriin. Uutta hulevesiviemäriä rakennetaan noin 100 m, sen kustannusarvio on n. 41 000 € (alv. 0 %).

Hulevesien hallinta

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite Vantaalla on estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamien kasvu. Hulevesiä viivytetään paikallisesti ja alueellisesti niin, että alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua.

Alueella vettä läpäisemättömän pinnan laajuus lisääntyy huomattavasti asemakaavan myötä, sillä vettä läpäisemättömän pinnan osuus rakentamisen jälkeen alueella on todella suuri verrattuna nykytilanteeseen. Tämä lisää kaava-alueelta muodostuvan huleveden määrää. Hulevesien hallinnan tavoitteena on säilyttää tontilta purkautuva virtaama rakentamista edeltävällä tasolla (56 l/s).

Ensisijaisesti pitäisi pyrkiä ehkäisemään hulevesien muodostumista suosimalla alueella vettä läpäiseviä pintoja ja viherkattoja. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan

viivyttämällä syntyviä hulevesiä tontilla maanalaisessa hulevesiviivytysrakenteessa (hulevesiputki- tai kasetti) ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Hulevesien viivytysrakenteen mitoituksessa tulee varautua siihen, että mitoitusasteella 150 l/(s·ha), jonka kesto on 10 min, kaava-alueella muodostuu 270 m³ hulevesiä, jotka vaativat viivytystä.

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. Tulvasateella kaava-alueen rakentamisen jälkeen tontilta purkautuva virtaama on 562 l/s. Vedet kulkeutuvat pintoja pitkin pohjoisesta etelään päin Tikkurilantielle. Tikkurilantiella vedet kulkeutuvat idästä länteen päin Hämeenlinnanväylän alikulkuun, joka jälkeen ne päätyvät maastoon. Kaava-alueen rakentamisen jälkeen täytyy varmistaa, että vedet pääsevät painovoimaisesti pintoja pitkin pois tontilta.

Ohutrakenteiset viherkatot, kuten maksaruohokatot tulkitaan puoliläpäiseviksi pinnoiksi, joten ne eivät kokonaan poista katon viivytystarvetta. Mikäli viherkatto toteutetaan paksummalla kasvualustalla, voidaan tulkita kattorakenne itsessään vettä viivyttäväksi rakenteeksi, jolloin erillistä viivytystä näille kattovesille ei tarvita.

Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Hulevesiä ei saa ohjata Hämeenlinnanväylän tiealueelle.

Ympäristöhäiriöt

Lento-, raide- ja tieliikennemelu on huomioitu kaavamääräyksiin. Rakennusaikainen liikenne, pöly ja melu saattavat aiheuttaa tilapäisiä terveysvaikutuksia alueen asukkaille.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Hanke vähentää luontoalueita, mutta ei kuitenkaan vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita, sillä yhdyskuntarakenteen keskittäminen aseman seudulle mahdollistaa koko kaupungin tasolla luonnon monimuotoisuuden ja esimerkiksi lahokaviosammalen suotuisan suojelutason.

Alueen luontoarvoja kartoittanut selvitys, Kivistön kaavarunkoalueen luontotyyppi- ja lahokaviosammalkartoitus (FCG 2020a), ei tunnistanut alueelta erityisiä luontoarvoja, lukuun ottamatta liito-oravaa. Suunnittelualueen eteläosassa esiintyy lahokaviosammalle soveliaasta elinympäristöä, mutta lajia ei ole havaittu. Alueelle on tehty linnusto- ja lepakkoselvitys (Faunatica 2021), eikä lepakoita tai arvokkaita pesimälajeja havaittu suunnittelualueella.

Suunnittelualueen eteläosassa on liito-oravan elinympäristöä noin 1,4 hehtaaria, josta liito-oravan ydinaluetta on noin 0,2 hehtaaria. Vuonna 2021 tehdyn liito-oravainventoinnin mukaan suunnittelualueen metsikössä ei ole havaittu yhtään pesä- eikä papanapuuta. Suunnittelualueen ulkopuolelle jäävä liito-oravan elinympäristö on kooltaan noin 2 hehtaaria, minkä on katsottu olevan riittävän suuri liito-oravan elinympäristöksi. Kyseinen elinympäristö on jäänyt hakkuiden ja tietyömaiden takia lähes kokonaan eristyksiin muista liito-oravalle soveltuvista alueista (FCG 2020). Elinympäristö on eristyisyydestään huolimatta toistaiseksi asuttu, mutta selvityksen mukaan on mahdollista, ettei alueelle enää kykene dispersoimaan uusia liito-oravia.

Vantaan kaupunki on hakenut poikkeuslupaa ELY-keskukselta liito-oravien elinpiirin heikentämiseen. Heikentämisellä ei ole merkitystä liito-oravien suotuisan suojelutason säilymiselle Länsi-Vantaalla, eikä heikentäminen vaikuta muihin Kivistön alueella sijaitseviin liito-oravan elinpiireihin tai niiden välisiin kulkuyhteyksiin. Suunnittelualueen lähialueilla liito-oravalla on useita elinvoimaisia elinpiirejä. Liito-oravilla on erittäin hyvät elinolosuhteet Kivistön länsipuolella Petikon laajoilla luonnonsuojelu- ja virkistysalueilla ja Petikosta luoteeseen Nuuksiossa sekä Riipilän alueella

Luoteis-Vantaalla. Liito-oravilla on luontaiset hyvät yhteydet Vantaanpuistosta Piispankylän työpaikka-alueen itäpuolelta Kivistön keskusta-alueen kautta Lapinkylän metsiin. Nämä ydinalueet ja yhteydet säilyvät.

Kyseinen liito-oravan elinympäristö on osa Kivistön asemakortteleiden asemakaavaa ja asemakaavamuutosaluetta (nro 233100). Kivistön asemakortteleiden asemakaavatyön yhteydessä tutkitaan suotuisan suojelutason parantamista Kivistön keskustassa. Tikkurilantien varteen on istutettu uusia katupuita, jotka kasvaessaan parantavat liito-oravien yhteyksiä lähimpään metsään Tikkurilantien eteläpuolelle. Yhteyttä voidaan parantaa väliaikaisesti myös hyppytolpin.



Kivistön keskustan kaavarungon viherverkosto, jonka tavoitteena on taata liito-oravan yhteydet.

Vesistöt ja vesitalous

Ensisijaisesti pitäisi pyrkiä ehkäisemään hulevesien muodostumista suosimalla alueella vettä läpäiseviä pintoja ja viherkattoja. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan viivytämällä syntyviä hulevesiä tontilla maanalaisessa hulevesiivytysrakenteessa (hulevesiputki- tai kasetti) ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Hulevesien viivytysrakenteen mitoituksessa tulee varautua siihen, että mitoitusasteella 150 l/(s·ha), jonka kesto on 10 min, kaava-alueella muodostuu 254 m³ hulevesiä, jotka vaativat viivytystä.

Kivistön keskustan alueen rakentamiseen ja yleisien alueiden hulevesiin on varauduttu Tikkurilantien ja Hämeenlinnanväylän rampin risteyksessä sijaitsevalla hulevesien viivytysrakenteella. Tästä eteenpäin alueen vedet johtuvat edelleen Myllymäenojaan, jonka varrella on havaittuja tulvariskikohteita esimerkiksi ensimmäisessä Kehä III:n alituksessa. Myllymäenoja laskee edelleen Askistossa Pikkujärven alueelle, missä on myös useita havaittuja tulvaongelmia. Alueen hulevesien hallinnan tavoitteena on, että alueelta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä ja alapuolisen valuma-alueen ongelmien pahenemista pyritään ehkäisemään. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan viivytämällä syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Tavoitteena on säilyttää tontilta purkautuva virtaama rakentamista edeltävällä tasolla (56 l/s).

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Ilmastomuutoksen vaikutuksia tulee vähentää hillintä- ja sopeutumistoimenpiteillä. Ilmastomuutoksen hillintätoimenpiteillä pyritään vähentämään rakentamisen kasvihuonepäästöjä sekä huolehtimaan alueen hiilivarastosta. Sopeutumistoimenpiteillä varaudutaan ilmastomuutoksen

vaikutuksiin, kuten sään ääri-ilmiöihin.

Rakentamisen keskittäminen Kivistön aseman vaikutusalueelle laajentaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, joka hyödyntää laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä. Hanke sijaitsee Kivistön keskustassa ja tukeutuu jo rakennettuun katu- ja infraverkostoon. Tavoitteena on mahdollistaa hiilineutraaliliikkuminen ja ensisijainen kulkumuoto tapahtumiin on joukkoliikenne. Suunnittelussa huomioidaan kattavat ja laadukkaat pyöräsäilytyspaikat tukemaan kevyttä liikennettä. Hankkeen yhteydessä on tarkoitus rakentaa vähäinen määrä henkilöautojen pysäköintipaikkoja ja mahdollistaa sähköauton lataus.

Hankkeen koko elinkaaren aikaisia kasvihuonepäästöjä voidaan alentaa eri keinoin. Rakentamisen aikaisia kasvihuonepäästöjä voidaan vähentää huomattavasti käyttämällä työmaalla vähäpäästöisiä työkoneita ja vähentämällä kuljetuksia. Kivistön tapahtuma-areenan alueen kaivu- ja louhintamassat käytetään paikallisesti tontin täytöissä. Tarkempi massatasapainotarkastelu laaditaan rakennuslupaa varten. Lisäksi voidaan valita vähähiilisiä ja kierrätettäviä rakennusmateriaaleja.

Hankkeen käytönaikaisia kasvihuonepäästöjä voidaan alentaa muun muassa käyttämällä lämmitys- ja käyttöenergiassa uusiutuvia energialähteitä. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia päästöjen kompensointia. Tavoitteena on suunnitella monitoimiareena hiilineutraaliksi ja tavoitella kansainvälistä ympäristösertifikaattia.

Asemakaavassa vaaditaan kaavamääräyksissä vihertehokkuutta 0,7. Vihertehokkuuden – viherpintojen, puiden ja hulevesielementtien – avulla hillitään ilmastomuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, kasvattamalla hiilivarastoa ja lieventämällä lämpösaarekilmioita rakennetussa ympäristössä. Kasvillisuus lisää kaupunkitilan viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia sekä parhaimmillaan tukee luonnon monimuotoisuutta.

Rakennettaessa kaava-alueen kasvillisuuden ja läpäisevän pinnan määrä vähenee ja siten hulevesien määrän on arvioitu lisääntyvän. Hulevesien määrää voidaan vähentää viherkattojen ja läpäisevien päällysteiden avulla ja viivyttämällä niitä maanalaisessa viivytysrakenteessa. Rakennettujen hulevesielementtien avulla edistetään ilmastomuutokseen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä. Jatkossa on myös tutkittava mahdollisuus hyödyntää hulevesiä wc-huuhTELUVETENÄ.

Jatkosuunnittelussa tutkitaan muun muassa tilojen yhteiskäyttöä ja muuntojoustavuutta sekä ruoantuotantoa rakennuksissa ja kattopihoilla. Tavoitteena on, että istutettavat puut ja pensaat ovat hyötykasveja. Hankkeen yritysten ympäristövastuullisuus ja ilmastoviisas toiminta tulee ottaa huomioon jatkokehityksessä.

Vantaan resurssiviisauden tiekartan tavoitteet

Vantaan kaupungin resurssiviisauden tiekartassa (18.6.2018) on asetettu kolme päätavoitetta, jotka ovat 1) ei päästöjä, 2) ei jätettä ja 3) ei ylikulutusta. Lisäksi Vantaan tavoitteena on saavuttaa hiilineutraalisuus vuoteen 2030 mennessä. Resurssiviisauden tiekartta on jaettu neljään kaistaan: energiantuotanto ja -kulutus, yhdyskuntarakenne ja liikkuminen, kulutus ja materiaalit sekä vastuullinen vantaalainen. Parhaillaan päivitettävään tiekarttaan ollaan lisäämässä uusia kaistoja monimuotoinen luonto ja päästöjen kompensointi. Lisäksi Kivistön keskustan kaavarungossa (Kh 22.3.2021) on esitetty kymmenen kestävän kaupungin periaatetta, jotka osaltaan tukevat Vantaan resurssiviisauden tiekartan toteutumista Kivistön alueella. Alla on kuvattu, miten Vantaan resurssiviisauden tiekartan sekä Kivistön keskustan kaavarungon oleelliset ympäristövastuullisuuteen liittyvät tavoitteet toteutuvat Kivistön tapahtuma-areenassa. Hankkeella on suurin vaikutus tiekartan kahteen ensimmäiseen kaistaan, jotka vastaavat tämän kappaleen alaotsikoita.

1. Energiantuotanto ja kulutus

1.1. Sähkön ja lämmöntuotannon ilmastopäästöt

Vantaan tavoitteena on, että sähkön- ja lämmöntuotanto eivät aiheuta ilmastopäästöjä vuonna 2030. Ylätason tavoitteena on saavuttaa hiilineutraali Vantaa vuoteen 2030 mennessä. Kivistön keskustan tavoitteena on olla energiapositiivinen vuonna 2050. Kivistön tapahtuma-areenaan on tulossa maalämpö. Jatkosuunnittelussa arvioidaan myös muiden tontilla tuotettavien uusiutuvien energiamuotojen hyödynnettävyys, kuten aurinkosähkö. Tässä yhteydessä tutkiaan myös mahdollisuus yhdistää viherkatto ja aurinkoenergian tuotanto, mikäli viherkatto ei ole käyttöpihana. Myös Vantaan Energia on asettanut tavoitteekseen olla hiilineutraali vuonna 2030, minkä jälkeen myös kaukolämpö olisi päästööntä, mikäli kaukolämpöä tarvitaan kattamaan osa kohteen lämmöntarpeesta. Nämä ratkaisut tukevat tapahtuma-areenan rakennusten hiilineutraalin energiankäytön toteuttamista.

1.2. Resurssi- ja energiatehokkuus

Vantaan rakentamisen suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtana on resurssi- ja energiatehokkuus. Vantaan tavoitteena on, että uudet toimitilat suunnitellaan 30 % määräyksiä energiatehokkaammiksi. Kivistön tapahtuma-areenan alueen kaivu- ja louhintamassat käytetään paikallisesti tontin täytöissä. Muuntojousto ja tilojen yhteiskäyttö on otettu huomioon suunnittelussa, ja areenan tilat muuntuvat monen erilaisen tapahtuman järjestämiseen (esim. konsertit, messut, urheilutapahtumat ja konferenssit), minkä lisäksi aulatiloja voidaan hyödyntää pienempiin tapahtumiin (esim. pienet musiikkitapahtumat, palaverit, myyjäiset ja nuorisotilat). Kohteen talotekniset järjestelmät ovat ohjattavissa tarpeenmukaisesti riippuen tilojen kulloisestakin käyttötarkoituksesta esimerkiksi stadion harjoitteluhalli- tai konserttikäytössä. Jatkosuunnittelussa tarkennetaan hankkeen tavoitteet, kuten E-lukutavoite sekä elinkaaren hiilijalanjäljen tavoite ja esitetään keinoja parantaa energiatehokkuutta ja materiaalitehokkuutta ja näin ollen pienentää käytönaikaisen energiankulutuksen tarvetta ja päästöjä sekä materiaalisidonnaisia päästöjä elinkaaren aikana esimerkiksi vähähiilisten materiaalien ja uusiomateriaalien hyödyntämisen kautta.

2. Yhdyskuntarakenne ja liikkuminen

2.1. Liikkuminen

Vantaan tavoitteena on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva kaupunkirakenne, jossa liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista. Kivistön keskustan tavoitetilana on asettaa jalankulkija aina etusijalle. Puolet Kivistön tapahtuma-areenan pysäköintipaikoista varustetaan sähköauton latauspisteellä ja lopuissa paikoissa huomioidaan mahdollisuus lisätä latauspiste myöhemmin. Kohteen sijainti Kivistön aseman sekä linja-autopysäkkien läheisyydessä tukee liikkumista julkisella liikenteellä. Lisäksi jatkosuunnittelussa huomioidaan kattavat ja laadukkaat pyöräsäilytyspaikat sekä kävelyn ja pyöräilyn sujuvat ja turvalliset reitit tukemaan kevyttä liikennettä.

2.2. Ilmastomuutokseen sopeutuminen

Vantaan tavoitteena on, että kaupunki on varautunut ilmastomuutoksen vaikutuksiin ja että resurssitehokkaat ja luonnonmukaiset ratkaisut on otettu käyttöön. Kivistön tapahtuma-areenan tontin alueella vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy

huomattavasti alueen rakentua. Tontilla hyödynnettäviä luonnonmukaisia hulevesien hallinnan ratkaisuja on pyritty maksimoimaan ja ne on esitetty hulevesisuunnitelmassa. Hulevesien muodostumista vähennetään viherkattojen ja vettäläpäisevien sekä puoliläpäisevien pintojen, kuten viherkiveyksen ja viheralueiden avulla. Lisäksi hulevesiä viivytetään maanalaisessa rakenteessa. Jatkosuunnittelussa tutkitaan mahdollisuus hyödyntää hulevesiä vessojen huuhteluvetenä sekä tutkitaan mahdollisuutta liikennöityjen alueiden hulevesien laadulliselle käsittelylle esim. biosuodatuksen avulla tai ohjaamalla vesiä kasvillisuudelle. Lisäksi tarkastellaan muiden ilmastomuutokseen liittyvien riskien vaikutukset ja sopeutumiskeinot hankkeessa.

2.3. Luonnon monimuotoisuus

Vantaan tavoitteena on säilyttää luonnon monimuotoisuus sekä kartuttaa monimuotoisuutta myös rakennetuilla alueilla. Tavoitteena on myös, että viheralueet luovat hyvinvointia asukkailla ja että viheralueet ovat helposti saavutettavissa. Vantaan kaupungin asettama tavoite vihertehokkuudelle on 0,7. Kivistön tapahtuma-areenan tontti on pyritty ottamaan käyttöön ja rakentamaan mahdollisimman tehokkaasti, mutta tilaa istutuksille ja viheralueille ei juuri ole. Tämän vuoksi hankkeessa on suunniteltu hyödynnettäväksi viherkattoja istutettujen alueiden kasvattamiseksi. Tontin vihertehokkuudeksi on arvioitu kaavavaiheessa 0,7. Viherkatto toimii samalla hotellin pihana, mikä lisää vieraiden hyvinvointia ja viihtyvyyttä ja kasvivalinnoilla tuetaan luonnon monimuotoisuutta sekä käytetään mahdollisimman paljon hyötykasveja. Jatkosuunnittelussa tutkitaan muut mahdollisuudet tukea luonnon monimuotoisuutta tontilla.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Nimistöryhmä 11.09.2021 on hyväksynyt alla olevat nimet.

Tapahtumakuja / Evenemangsgränden

Alueen nimistö on johdettu tapahtuma-areenasta.

Olemassa olevat

23 KIVISTÖ

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa tarkempi suunnittelu ja rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan.

Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Rakentamisaikaiset hulevedet tulee hallita haittavaikutukset minimoiden. Etenkin kiintoaineen kulkeutuminen minimoitava kaava-alueen ulkopuolelle.

Rakentamisen aikana tulee varmistaa Kehäradan huoltoyhteyden toimivuus sekä huomioida tontin putkirasite.

Kaavamuuotukseen liittyy suunnitteluvaraus Arena 3.3 -hankkeelle.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus	Anna-Riitta Kujala Niina Rinne Veli-Pekka Ristimäki Eija Hasu Noora Laak Hertta Ahvenainen Ville Leppänen Riikka Mattila Kai Zukale Linnea Löytönen	aluearkkitehti asemakaava-arkkitehti asemakaava-arkkitehti asemakaava-arkkitehti (31.7.2021 saakka) asemakaava-arkkitehti (1.11.2021 alkaen) asemakaava-arkkitehti asemakaavasunnittelija kaavatekninen koordinaattori asemakaavainsinööri asemakaava-arkkitehti
Yleiskaavoitus	Elina Ekroos Paula Kankkunen	maisema-arkkitehti yleiskaavasunnittelija
Kadut ja puistot	Henri Hyttinen Elina Kettunen Teemu Vihervaara Pirjo Salo	vesihuollon yleissuunnittelu (31.12.2021 saakka) vesihuollon yleissuunnittelu (1.1.2022 alkaen) liikenteen alueinsinööri liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta	Matti Kärki Petri Isokoski	kaupunkikuva-arkkitehti lupakäsittelijä
Ympäristökeskus	Jarmo Honkanen Sinikka Rantalainen Tina Kristiansson Ahtiainen Jouni	ympäristösuunnittelija ympäristösuunnittelija ympäristösuunnittelija ympäristösuunnittelija
Kiinteistöt ja tilat	Gilbert Koskela Armi Vähä-Piikkiö Hannes Oksanen Heikki Kangas Janne Karppinen	projektinjohtaja tonttipäällikkö lakimies geotekniikkapäällikkö geotekniikka
Kaupunkikulttuuri	Reeli Karimäki	kulttuuripäällikkö
Anne Kaarna-Suomi	kuraattori	

Arena 3.3 -hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit edustamistaan yhtiöistä:

Jouko Harjunpää	projektinjohtaja Arena 3.3 Oy
Esa Sallinen	arkkitehti SAFA Arkkitehtitoimisto SKOOT OY
Casper Ylenius	ark.kand Arkkitehtitoimisto SKOOT OY
Reijo Sandberg	dipl.ins. Ramboll Finland Oy
Reija Pasanen	taideasiantuntija Ramboll Finland Oy
Eero Timonen	geo-suunnittelija Ramboll Finland Oy
Outi Kettunen	massatasapainotarkastelu Ramboll Finland Oy
Maarit Leppänen	hulevesiasiantuntija Ramboll Finland Oy
Johanna Mero-Petit	resurssiviisaus Ramboll Finland Oy
Jari Hosiokangas	meluasiantuntija Ramboll Finland Oy
Lauri Hopeakivi	meluasiantuntija Ramboll Finland Oy
Joni Kemppainen	melu- ja värinäasiantuntija Ramboll Finland Oy
Sirpa Paavilainen	maisema-arkkitehti Ramboll Finland Oy
Ilkka Mäkelä	ympäristösertifiointi Ramboll Finland Oy
Jouni Ikäheimo	kaupunki- ja liikennesuun., WSP Finland Oy
Antti Kataja	liikennesuunnittelu, ins. AMK, WSP Finland Oy
Simo Airaksinen	liikennesuunnittelu, DI, WSP Finland Oy
Jenna Willman	liikennesuunnittelu, ins. AMK, WSP Finland Oy
Matti Eriksson	infra, WSP Finland Oy

VANTAAN KAUPUNKI Asemakaavoitus

Vantaalla, 15. päivänä helmikuuta 2022

Niina Rinne
asemakaava-arkkitehti

Anna-Riitta Kujala
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	29.11.2021
Kaavan nimi	002431 Kivistön tapahtuma-areena		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	28.11.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002431
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,9780	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,9780

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

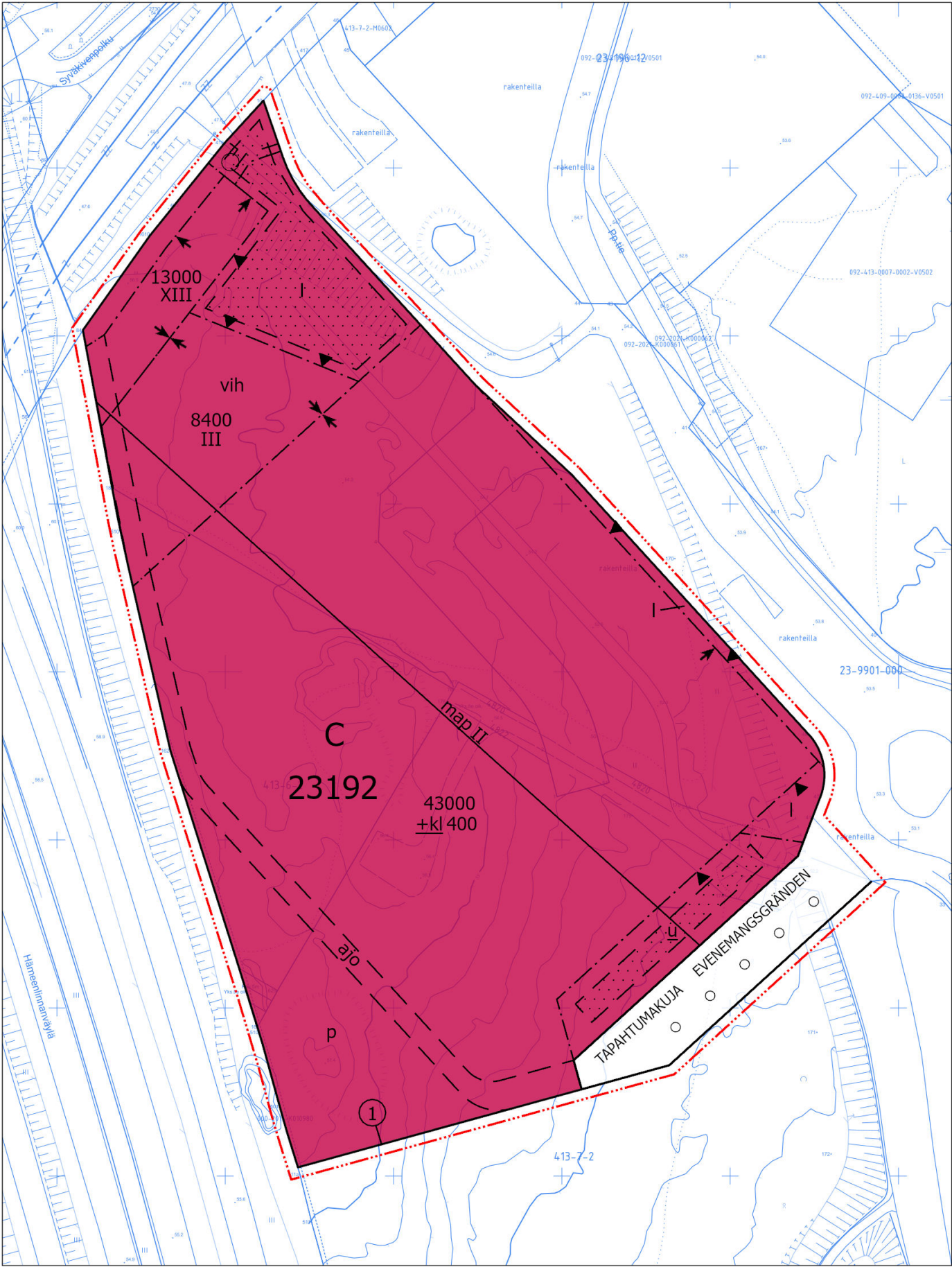
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,9780	100,0	64800	1,63	1,6217	24800
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	3,7783	95,0	64800	1,72	1,9419	24800
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1997	5,0			-0,3202	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

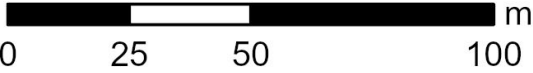
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ² +/-]
Yhteensä				

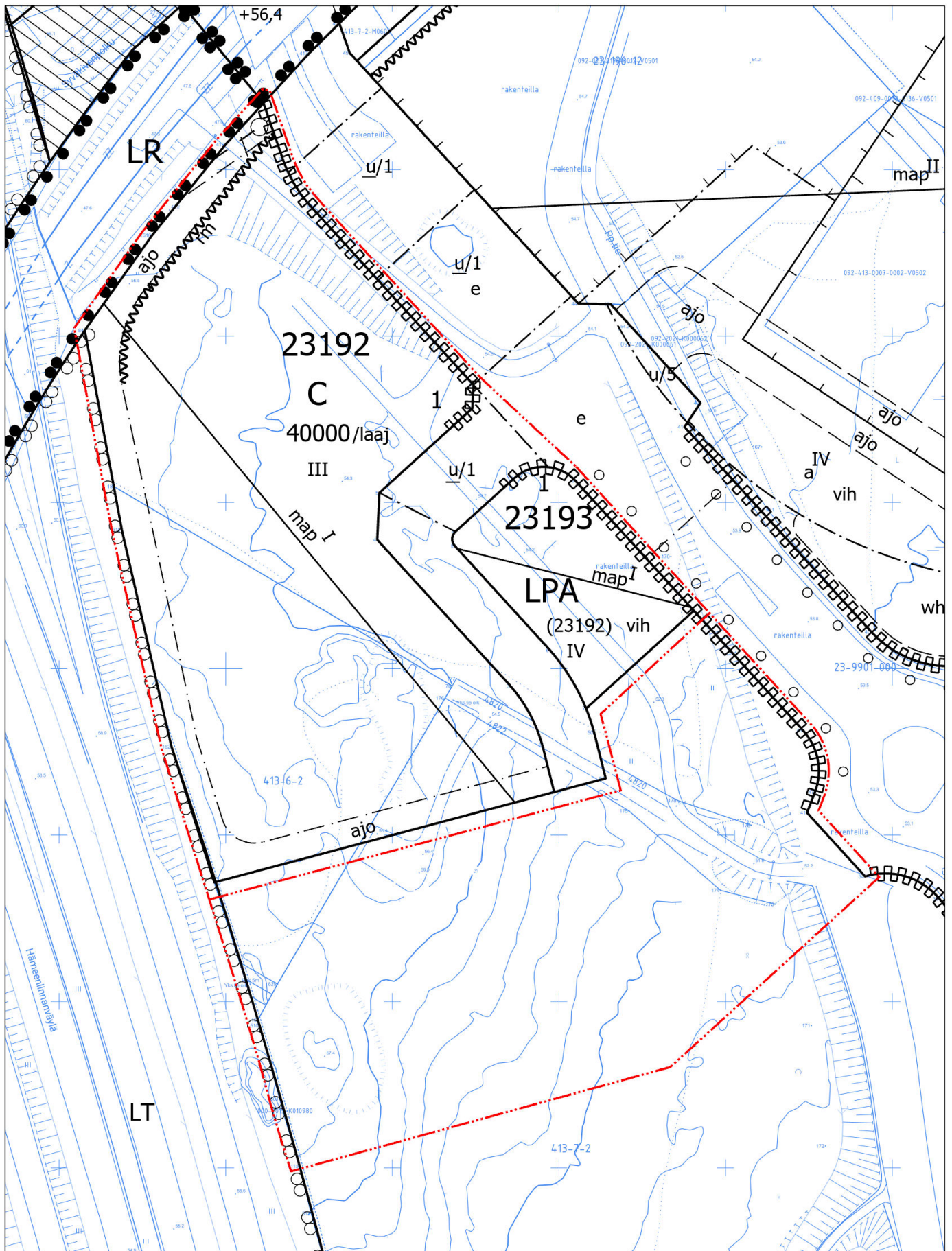
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	3,9780	100,0	64800	1,63	1,6217	24800
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	3,7783	95,0	64800	1,72	1,9419	24800
C	3,7783	100,0	64800	1,72	1,9419	24800
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1997	5,0			-0,3202	0
Kadut	0,1997	100,0			-0,0591	0
LPA					-0,2611	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
1:2000





ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
1:2000

0 25 50 100 m

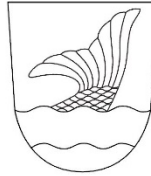
Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

233200

Päiväys
Datum

15.2.2022

Vantaan kaupunki
**KIVISTÖN
TAPAHTUMA-AREENA**
Kaupunginosa 23, KIVISTÖ



Vanda stad
**KIVISTÖ
EVENEMANGSARENA**
Stadsdel 23, KIVISTÖ

Asemakaava

Osa korttelia 23192 sekä katualue.

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 23192.

Tonttijako

Kortteli 23192.

1:2000

Detaljiplan

Del av kvarteret 23192 samt gatuområde.

Ändring av detaljiplan

Del av kvarteret 23192.

Tomtindelning

Kvarter 23192.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · —

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Keskustatoimintojen korttelialue.

Korttelialueelle tulee sijoittaa
- monitoimiareena,
- urheilu- ja liikuntaharrastustiloja,
- toimisto- ja kokoustiloja,
- hotelli- ja majoitustiloja ja
- ravintola- ja liiketiloja

Julkisivut

Korttelin rakennukset, julkisivut ja korttelin rajausta tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti.

Hotellitornin tulee jakautua pystysuunnassa visuaalisesti eri osiin. Alimman osan tulee olla pienimittakaavainen ja jalankulkuympäristöä tukeva. Ylimmän osan tulee olla kaupunkikuvallinen maamerkki kaukomaisemassa.

Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Suunnittelussa arkkitehdin työparina tulee olla taiteilija. Taiteen tulee näkyä kaikkina vuorokauden ja vuoden aikoina ja olla kestävä, helposti huollettavissa sekä ilmentää Kivistön identiteettiä.

Mainoslaitteet ja valaistus on huomioitava julkisivujen ja taiteen suunnittelussa.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja.

Sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöjä tulee korostaa arkkitehtuurin ja/tai taiteen keinoin ja niiden on erotuttava toisistaan. Sisäänkäyntien tulee olla säältä suojattuja.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

I kvartersområdet ska det placeras
- en allaktivitetsarena,
- lokaler för idrott och motionsutövning,
- kontors- och möteslokaler,
- hotell- och inkvarteringslokaler och
- restaurang- och affärslokaler

Fasader

Kvarterets byggnader och fasader ska byggas och kvarterets avgränsning ska genomföras på ett högklassigt sätt med avseende på stadsbilden och arkitekturen.

I höjddled ska hotelltornet visuellt vara indelad i olika delar. Den nedersta delen ska vara småskalig och stödja gångmiljön. Den översta delen ska vara ett landmärke för stadsbilden i fjärrlandskapet.

Konst ska redan i inledningsskedet tas med i all arkitektonisk planering och miljöplanering. I planeringen ska arkitekten ha en konstnär som arbetspar. Konsten ska vara synlig under alla tider på dygnet och alla årstider och den ska vara hållbar, lätt att underhålla och avspejla Kivistös identitet.

Reklamanordningar och belysning ska beaktas i planeringen av fasader och konst.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får överstiga Helsingfors–Vanda flygplats hinderbegränsande ytor.

Entréerna och deras omgivningar ska framhävas genom arkitektur och/eller konst och de ska skilja sig åt. Entréerna ska vara väderskyddade.

Katot

Kattopintoja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen ja/tai hulevesien viivytämiseen ja/tai se tulee toteuttaa luonnon monimuotoisuutta tukevana kasvikattona ja/tai toiminnallisena ulkotilana.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja niiden tulee olla rakennuksen arkkitehtuurin liittyviä.

Kivijalkakerrokset ja sisäänkäynnit

Varastointi- ja lastausalueet sekä huoltopihat tulee aidata rakennusten arkkitehtuuriin liittyvin rakentein.

Vantaankoskentiehen ja Tapahtumakujaan rajautuvan rakennusalan maantasokerroksen tulee olla avoin ja toiminnallinen. Maantasokerroksen tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta ja niiden on liityttävä toiminnallisesti ulkotiloihin.

Ulkoalueiden pintamateriaalit, kalusteet, istutukset ja valaistus tulee tehdä ominaisuuksiltaan korkeatasoisina sekä liittää ne luontevasti muuhun kaupunkirakenteeseen.

Vihertehokkuus

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää viherkertoimelle asetettu tavoiteluku vähintään 0,7 tai rakennuslupaa haettaessa kulloinkin voimassa oleva tavoiteluku. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava vihersuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kaikkien istutettavien puiden ja pensaiden tulee olla hyötykasveja. Rakennuksissa ja/tai kattopihoilla on tuotettava ruokaa.

Hulevesien hallinta

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella. Ulkotilojen viherkentäminen on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

Tak

Takytorna ska utnyttjas för insamling av solenergi och/eller fördröjning av dagvatten och/eller byggas som vegetationstak som stödjer naturens mångfald och/eller som ett funktionellt uterum.

På taket får man utöver våningstalet och byggrätten bygga tekniska utrymmen och installera tekniska anordningar och de ska anknyta till byggnadens arkitektur.

Stenfotsvåningar och entréer

Lager- och lastningsområdena samt servicegårdarna ska ingå i konstruktioner som anknyter till byggnadernas arkitektur.

Markplansvåningen på den byggnadsyta som gränsar till Vandaforsvägen och Evenemangsgränden ska vara öppen och funktionell. Markplansvåningens utrymmen ska ha en direkt förbindelse från gatan och de ska anknyta funktionellt till utomhusområdena.

Utomhusområdenas ytmaterial, utrustning, planteringar och belysning ska till sina egenskaper hålla hög kvalitet och de ska på ett naturligt sätt anslutas till den övriga stadsstrukturen.

Grönytefaktor

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla det målsättningsstal på minst 0,7 som fastställts för grönytefaktor eller det målsättningsstal som gäller vid respektive tidpunkt vid ansökan om bygglov. Att gröneffektiviteten uppnås ska i samband med bygglovet styrkas med en grönområdesplan och en gröneffektivitetskalkyl.

Alla träd och buskar som planteras ska vara nyttoväxter. I byggnaderna och/eller på taggårdarna ska mat produceras.

Dagvattenhantering

För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hanteringen av dagvatten. Dagvattnet ska fördröjas inom kvartersområdet. Uterummens grönyte ska tekniskt och funktionellt kopplas till dagvattenhanteringen.

Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

Tapahtumien aikaisesta liikenne-, pysäköinti- ja turvallisuusjärjestelystä tulee esittää tarkempi suunnitelma rakennusluvan yhteydessä.

Majoitusluonnon ulkokuoren ääneneristävyyden lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Sisätiloissa tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo.

Katto- ja julkisivumateriaalivalinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.

Rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkamelun ja -tärinän torjuntatarve.

Rakennuslupaa varten on laadittava maamassatasapainotarkastelu ja tonttia rakennettaessa syntyvä maamassa tulee käyttää tontilla.

Rakennuspaikalla tulee rakennusluvan yhteydessä tehdä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamistarakaistujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Rakennusten on oltava hiilineutraaleja.

Asemakaavan alueella tulee tuottaa ja hyödyntää uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta.

Korttelin kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Miljöstöörningar och energiförsörjning

Över trafik-, parkerings- och säkerhetsarrangemang under evenemang ska en noggrannare plan göras upp i samband med bygglovet.

Ljudisoleringen mot flyg-, spår- och trafikbuller i inkvarteringsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB.

Inomhus ska man som ett minimum uppnå riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 eller det riktvärde som gäller vid respektive tidpunkt.

Bullrets ekoeffekt får inte förstärkas genom valet av tak- och fasadmateriäl.

Vid planeringen av byggnader ska behovet av att bekämpa stombuller och -vibrationer tas i beaktande.

Inför bygglovet ska en undersökning göras av balansen beträffande jordmassorna och den jordmassa som uppkommer vid byggandet på tomten ska användas på tomten.

På byggplatsen ska en byggplatsspecifik grundundersökning genomföras i samband med bygglovet. Bygglösningarna ska baseras på byggplatsspecifika grundundersökningar och planer.

Byggnaderna ska vara klimatneutrala.

I detaljplaneområdet ska förnybar energi produceras och utnyttjas så att det täcker minst 50% av byggnadernas energibehov.

Kvarterets fastigheter ska anslutas till det centraliserade regionala rörsystemet för insamling av avfall i Kivistö centrum.

Putkikeräysjärjestelmään soveltumattomien kierrätysjakeiden (esim. suurikokoisen pahvin) keräämiseksi on korttelialueelle sijoitettava vähintään yksi kierrätyshuone.

Vantaankoskentien puoleisella julkisivulla ulokkeet ja muut rakenteet saavat vähäisissä määrin ulottua katualueelle. Näiden rakenteiden alapinnan tulee olla vähintään kuuden metrin etäisyydellä katutasosta.

Korttelialueelle ei saa osoittaa tonttiliittymää Vantaankoskentien varrelta.

Pyöräliikenne ja -pysäköinti

Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
- toimistot 1 pp / 50 k-m²
- palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m²

Polkupyöräpysäköinnin on sijoittava pääosin sisäänkäyntien yhteyteen. Pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava säältäsuojattuja ja runkolukittavia.

Autoliikenne ja -pysäköinti

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:
- toimistot 1 ap / 100 k-m²
- palvelu- ja liiketilat 1 ap / 120 k-m²
- hotell- ja majoitustilat 1 ap / 250 k-m²

Yllä mainitut pysäköintipaikat on sijoitettava korttelissa 23192 sijaitsevaan maanalaiseen pysäköintitilaan.

Pysäköintipaikat tulee varustaa sähköauton latausmahdollisuudella tai olla helposti muutettavissa lataukseen soveltuviksi.

För insamling av återvinningsfraktioner som inte lämpar sig för avfallsinsamling via rörsystem (t.ex. större storlekar av kartong) ska minst ett återvinningsrum placeras i kvartersområdet.

I fasaden mot Vandaforsvägen får utskjutande partier och övriga konstruktioner i någon mån skjuta ut i gatuområdet. Dessa konstruktioners undersida ska vara på minst sex meters avstånd från gatuplanet.

En tomtanslutning från Vandaforsvägen får inte anvisas till kvartersområdet.

Cykeltrafik och -parkering

Cykelplatser ska byggas till ett antal av minst:
- kontor 1 cp / 50 m²-vy
- service- och affärslokaler 1 cp / 40 m²-vy

Cykelparkeringen ska huvudsakligen ligga i anslutning till entréerna. Av cykelplatserna ska minst 50 % vara väderskyddade och ramläsbara.

Biltrafik och -parkering

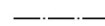
Minimiantalet bilplatser som ska byggas:
- kontor 1 bp / 100 m²-vy
- service- och affärslokaler 1 bp/120 m²-vy
- hotell- och inkvarteringslokaler 1 bp / 250 m²-vy

Ovan nämnda parkeringsplatser ska placeras i den underjordiska parkeringsanläggningen som finns i kvarter 23192.

Parkeringsplatserna ska förses med möjlighet till laddning av elbilar eller enkelt kunna ändras så att de lämpar sig för laddning.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

23

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

KIVIS

Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.

23192

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

TAPAHTUMAKUJA

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

8400

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

43000+kl400

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ravintola- ja liiketilojen kerrosalan neliömetrimäärän.

Talserie, där det första talet anger våningsyta i kvadratmeter för huvudanvändningsändamålet och det andra talet våningsytan i kvadratmeter för restaurang- och affärslokaler.

XIII

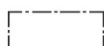
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

+kl

Alleiviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.

Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.



Rakennusala.

Byggnadsyta.

kl-merkinnän edellyttämät ravintola- ja liiketilat on rakennettava maantasokerrokseen Vantaankoskentien varrelle.

Restaurang- och affärslokaler som förutsätts av kl-bestämmelsen ska byggas i markplansvåning längs med Vandaforsvägen.



Maanalainen pysäköintitila

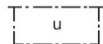
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa huolto-, pysäköinti-, varasto- ja teknisiä tiloja.

Tilasta tulee olla ajoyhteys korttelin 23196 maanalaiseen pysäköintitilaan.

Underjordiskt parkeringsutrymme

Underjordiskt utrymme där service-, parkerings-, lager- och tekniska utrymmen får placeras.

Utrymmet ska ha en körförbindelse till det underjordiska parkeringsutrymmet i kvarteret 23196.

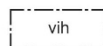
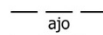
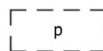
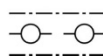
**Uloke tai katos.**

Ulokkeen alapinnan tulee olla vähintään kuuden metrin etäisyydellä katutasosta.

**Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.****Merkintä osoittaa ohjeellisen sisäänkäynnin paikan.****Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.**

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee pääasiassa kivetä tai käsitellä muutoin osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.

Alueita tai niiden osia ei saa aidata kuin tilapäisesti tapahtumien aikana.

**Ohjeellinen istutettava alueen osa.****Säilytettävä/istutettava puurivi.****Viherkatto.****Katu.****Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.****Ohjeellinen pysäköimispaikka.****Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.**

Rakentaminen maanalaisten johtojen läheisyydessä ei saa aiheuttaa haittaa tai vahinkoa maanalaisille verkostoille.

Utsprång eller väderskydd.

Det utskjutande partiets undersida ska vara på minst sex meters avstånd från gatuplanet.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.**Beteckningen anger riktgivande läge av entré.****Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.**

Områdesdel som ska platt- eller stengläggas. Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska huvudsakligen stengläggas eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.

Områden eller områdesdelar får inte inhägnas utom tillfälligt under evenemang.

Riktgivande del av område som skall planteras.**Trädrad som skall bevaras/planteras.****Gröntak.****Gata.****Riktgivande körförbindelse inom området.****Riktgivande parkeringsplats.****Del av område reserverad för underjordisk ledning.**

Byggande i närheten av underjordiska ledningar får inte äventyra eller skada de underjordiska nätverken.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanering

Anna-Riitta Kujala
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittaus- ja geopalvelut

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Mätning och geoteknik

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __.__.20__

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kimmo Junttila
Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

___.20__ KALA

NR/VL

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liite 1: Arena 3.3 -hankkeen viitesuunnitelmat (Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, luonnos 18.11.2021)
- Liite 2: Arena 3.3. vesihuollon yleissuunnitelma (WSP Oy, luonnos 26.11.2021)
- Liite 3: Arena 3.3. hulevesisuunnitelma (Ramboll Oy, luonnos 19.11.2021)
- Liite 4: Arena 3.3 vihertehokkuus, tulokortti (Ramboll Oy, luonnos 22.11.2021)
- Liite 5: Arena 3.3. taiteen konsepti (Ramboll Oy, luonnos 19.11.2021)

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA (KAAVAN VERKKOSIVULLA)

- Liite 6: Arena 3.3 meluselvitys (Ramboll Oy, luonnos 04.11.2021)
- Liite 7: Arena 3.3 värinä- ja runkomeluselvitys (Ramboll Oy, luonnos 05.11.2021)
- Liite 8: Arena 3.3. massatasapainotarkastelu (Ramboll Oy, luonnos 27.10.2021)
- Liite 9: Arena 3.3. pohjasuhteet ja rakennettavuus (Ramboll Oy, luonnos 27.10.2021)
- Liite 10: Arena 3.3. Liikenneselvitys (WSP, luonnos 28.01.2022)
- OAS-vaiheen mielipiteet ja vastineet, koonti

LUONTOSELVITYKSET (KAAVAN VERKKOSIVUILLA)

Vantaan Kivistön linnusto- ja lepakkoselvitys. Faunatican raportteja 37/2021 (Vasko, V.)

Vantaan Kivistön lahokaviosammal- ja luontotyyppiselvitys (FCG Oy, 2020a)

Vantaan Kivistön ja Vantaanpuiston liito-oravaselvitys (FCG Oy, 2020b)

Vantaan Kivistön seuranta-alueen liito-oravaselvitys (FCG Oy, 2020c)

Kivistön keskustan liito-oravaseurannat (Ramboll Finland Oy, 2017, 2018, 2019)

Myyrmäen, Kivistön ja Ylästön liito-oravaselvitys (Ramboll Finland Oy, 2016)

Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma. Faunatican raportteja 1/2020 (Manninen, O. & Nieminen, M., 2020)

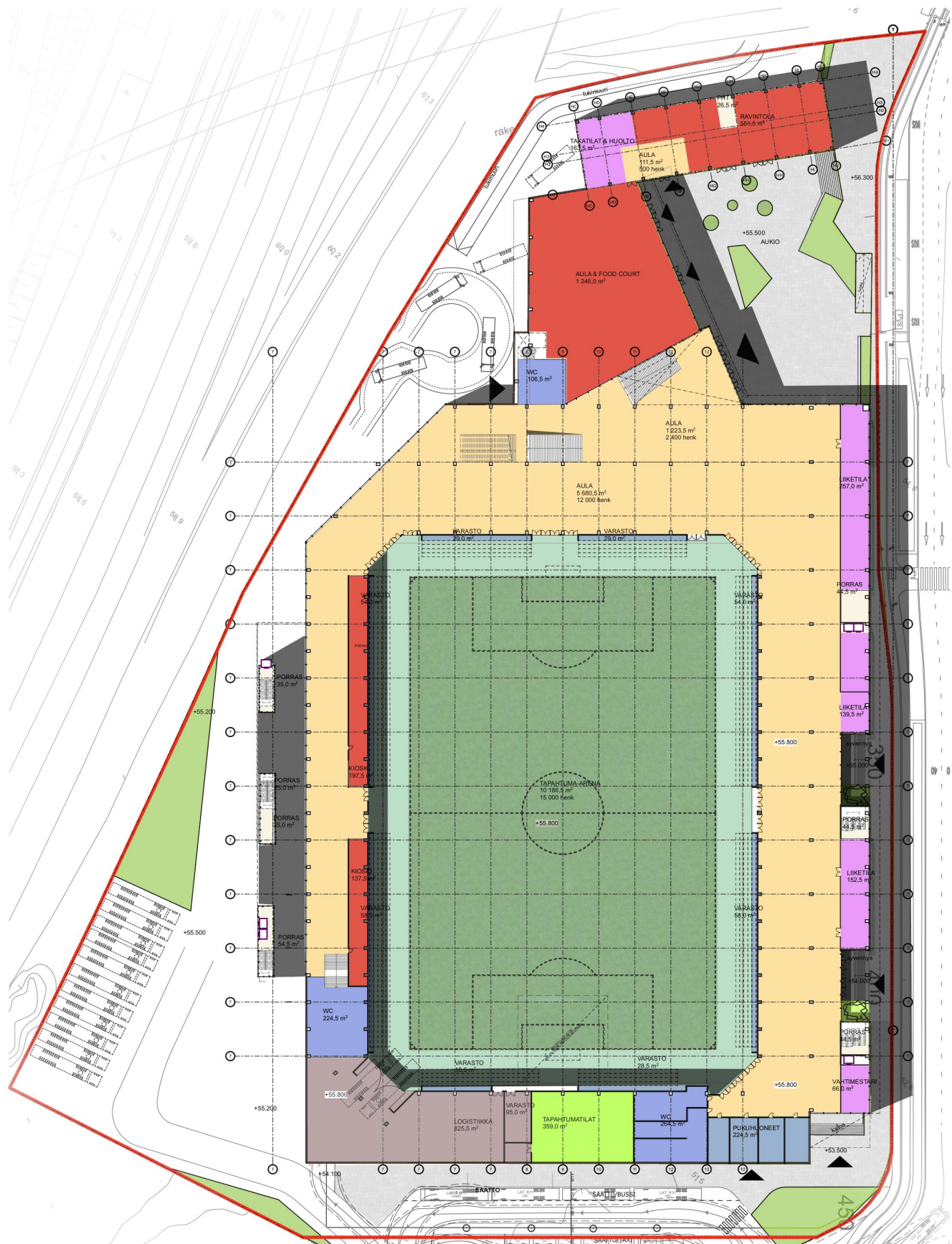
Marja-Vantaan alueen matelija- ja sammakkoeläinselvitys (Faunatica Oy, 2011)

Marja-Vantaan lepakkokartoitus (Faunatica Oy, 2009)

Vantaan Marjaradan rakentamisen luontoselvitys (Ympäristötutkimus Oy Metsätähti, 2003)

Liite 1: Arena 3.3 -hankkeen viitesuunnitelmat (Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, luonnos 18.11.2021)*Näkymä pohjoisesta**Näkymä luoteesta*

Liite 1: Arena 3.3 -hankkeen viitesuunnitelmat (Arkkitetoimisto SKOOT Oy, luonnos 18.11.2021)



1. kerros

Liite 1: Arena 3.3 -hankkeen viitesuunnitelmat (Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, luonnos 18.11.2021)

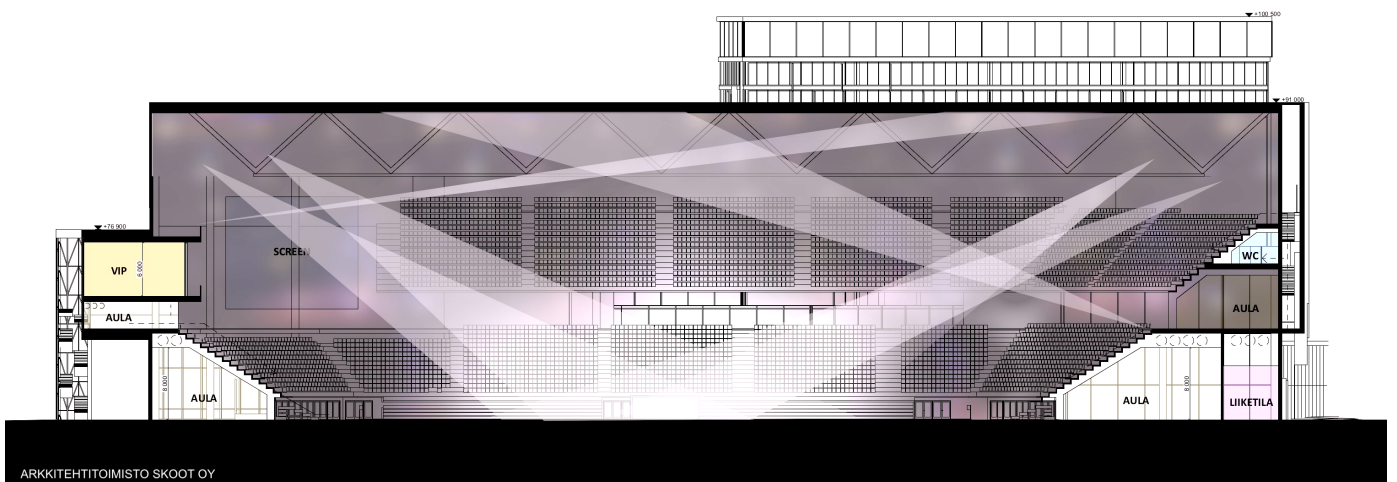


Näkymä lounaasta

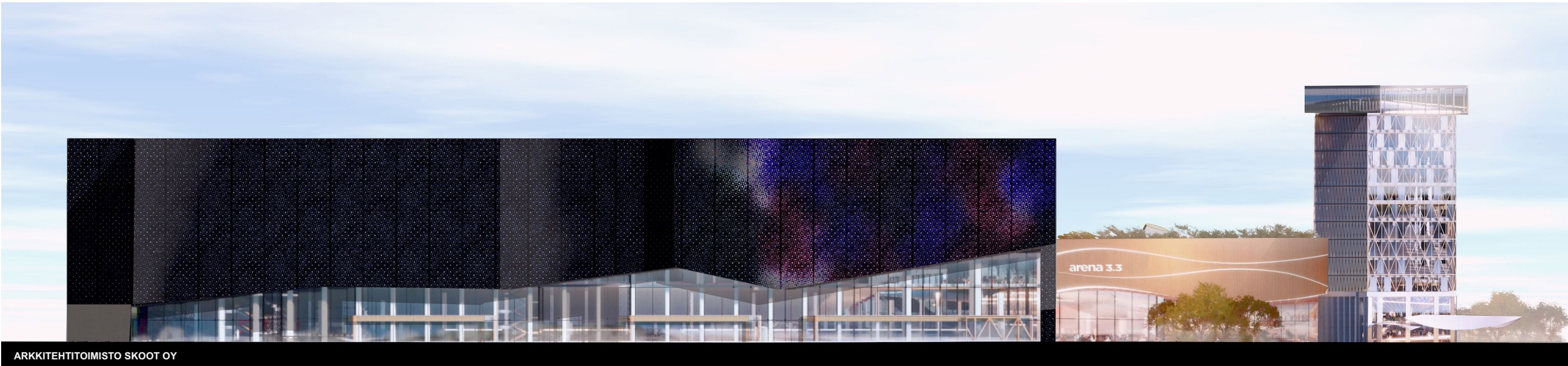


Pääsisäänkäyntiaukio

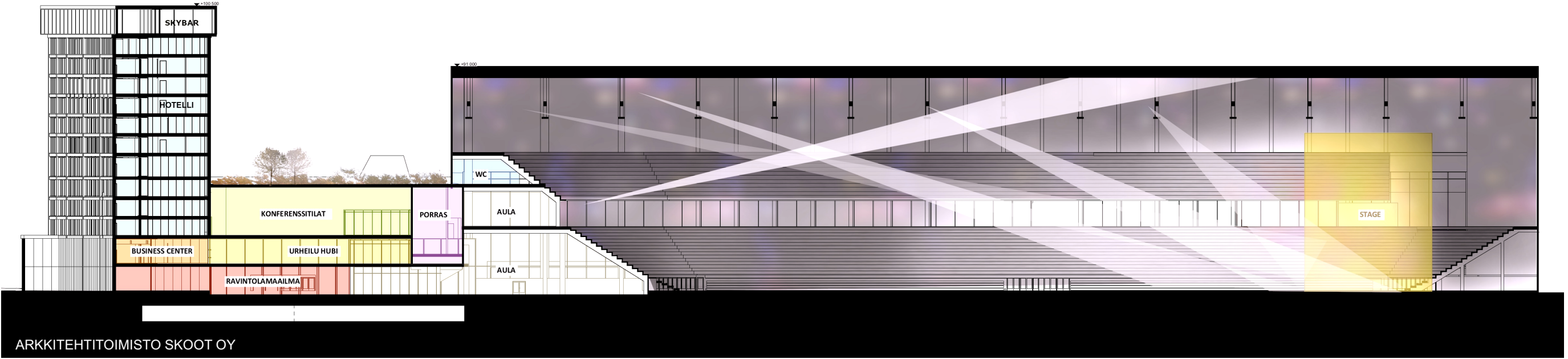
Liite 1: Arena 3.3 -hankkeen viitesuunnitelmat (Arkkitetoimisto SKOOT Oy, luonnos 18.11.2021)

Näkymä hotellilta pääsisäänkäyntiaukiolle

Poikkaisleikkaus

Liite 1: Arena 3.3 -hankkeen viitesuunnitelmat (Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, luonnos 18.11.2021)



Julkisivu Vantaankoskentie suuntaan

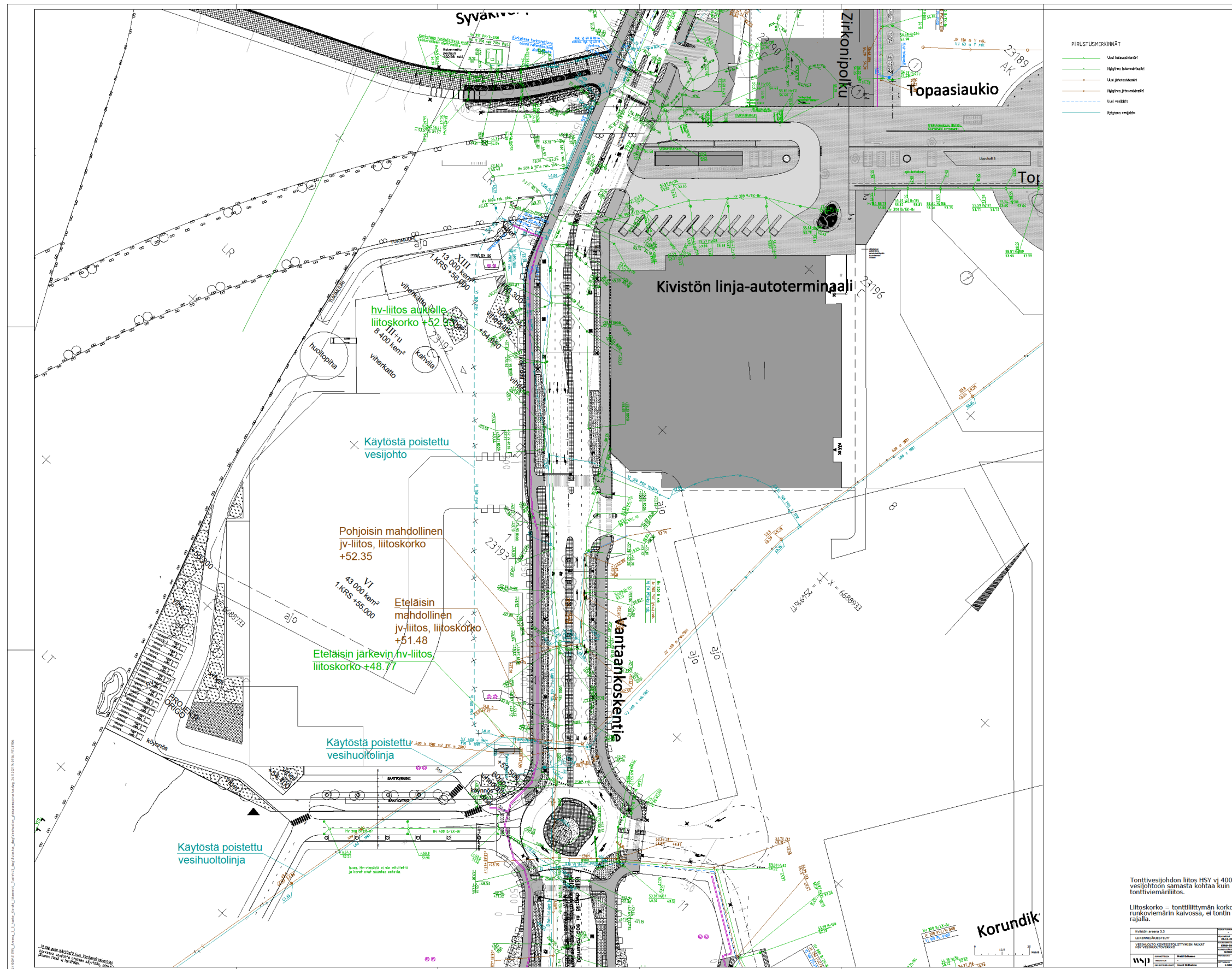


Pitkittäisleikkaus

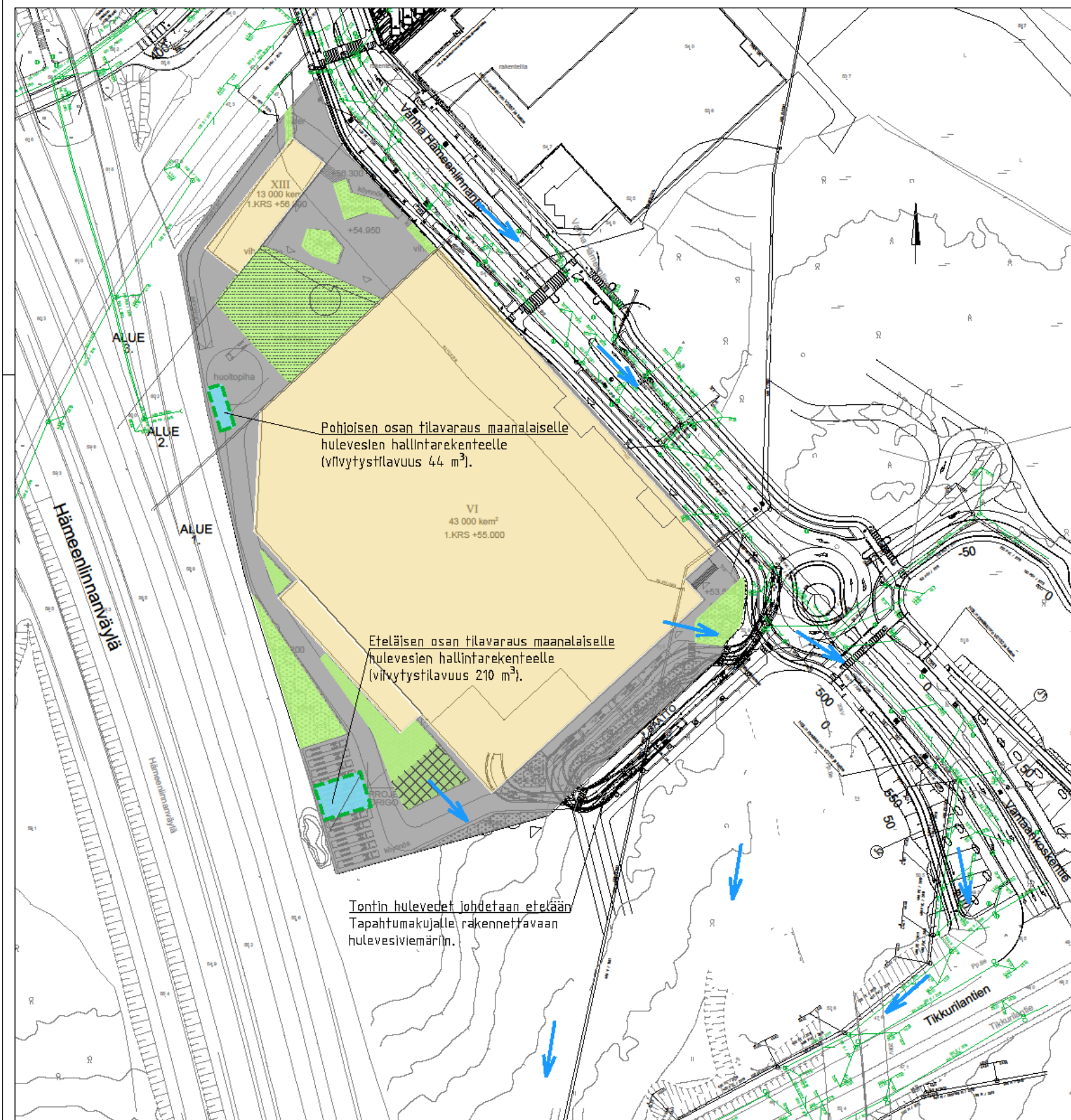
Liite 1: Arena 3.3 -hankkeen viitesuunnitelmat (Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, luonnos 18.11.2021)



LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 15.02.2022 / 7 §



Liite 3: Arena 3.3. hulevesisuunnitelma (Ramboll Oy, luonnos 19.11.2021)



KIVISTÖN TAPAHTUMA-AREENAN HULEVESIEN HALLINTA

Mitoitusperiaatteet:

Sallittu tontilta poistuva hulevesivirtaama arvioidaan käyttäen tontin luonnontilaisia valuntakertoimia ja kerran kolmessa vuodessa esiintyvää mitoitussadetta 150 l/(s·ha). Rakennetussa tilanteessa tontilta saa poistua tätä vastaava hulevesivirtaama. Muodostuva vesimäärän erotus viivytetään tontilla. Viivytettävä tilavuus lasketaan käyttäen sateen kestonä 10 min. Tulvatilanteessa on käytetty 167 l/(s·ha) sadetta, jonka kesto on 30 min.

Maankäyttö	Valunnan määrä pinta-ala (m²)	valuntakerroin	Virtaama mitoitus Q (l/s)	Vesimäärä mitoitus V (m³)	Virtaama tulvatilante Q (l/s)
Luonnontilainen	37295	0,1	56	34	62
Katto	22942	1	344	206	383
Asfaltti	8389	0,9	113	68	126
Viherkiveys	378	0,7	4	2	4
Viherkatto	1770	0,6	16	10	18
Viheralue	1788	0,1	3	2	3
YHTEENSÄ			480	288	534
erotus rakennettu ja luonnontilainen				254	

Alueelle soveltuvat hulevesien hallintamenetelmät:

- vähennetään hulevesien muodotumista suosimalla viherkattoja ja vettäläpäiseviä pintoja
- hulevesien viivytys maanlaisissa rakenteissa, viivytystilavuus 254 m³
- jatkosuunnittelussa tutkittava mahdollisuutta liikennöityjen aluiden hulevesien laadulliselle käsittelylle esim. biosuodatuksen avulla tai ohjamalla vesiä kasvillisuudelle
- jatkosuunnittelussa tutkittava mahdollisuus hyödyntää hulevesiä vessojen huuhteluvetenä
- purkivirtamaan kuristus tontilta luonnontilassa poistuvaa virtaamaa vastaavaksi (56 l/s), liitos rakennettavaan HSY:n hulevesiviemäriin Tapahtumakujalla

MERKKIEN SELITYKSET

- pintavesien virtaussuunta tulvatilanteessa
- hulevesien hallintarakenne
- katto
- viherkatto
- asfaltti
- viheralue
- viherkiveys
- rakennettu hulevesiviemäri

Koordinaatisto			ETRS-GK25	
K.osa/ kyllä	Korttel/ tila	Tontti/ Rn:o	Viranomaisen merkintä	
Rakennustoimenpide			Piirustustaji	Julkaisu
Uudisrakennus			Asemapiirustus	
Rakennuskohteen nimi ja osat			Piirustuksen sisältö	Mittakaava
Kivistön tapahtuma-areena			Hulevesisuunnitelma	1:1000
 Ramboll Finland Oy PL 25, Itähallintokatu 3 02601 Espoo puh. 020 755 611			Suunn.ala VHT	Tiedosto
			Piirustuksen Liite 3	Muutos
Hyv. (nimi, tulkinto, allek.) Anni Orkoneva, DI			Piir. LEPM	Suunn. Maarit Leppänen
				Pvm

Liite 4: Arena 3.3 vihertehokkuus, tulokortti (Ramboll Oy, luonnos 22.11.2021)

Tulokortti

Päivämäärä 22.11.2021

Osoite

23 Kivistö

Kaavan numero

002431 KIVISTÖN TAPAHTUMA-AREENA

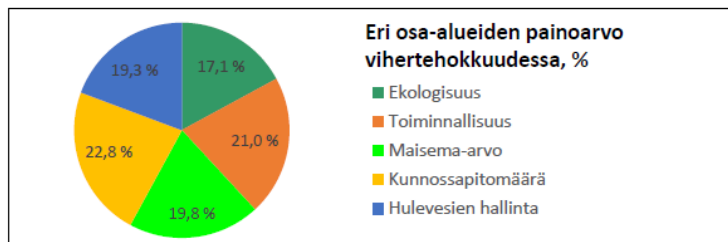
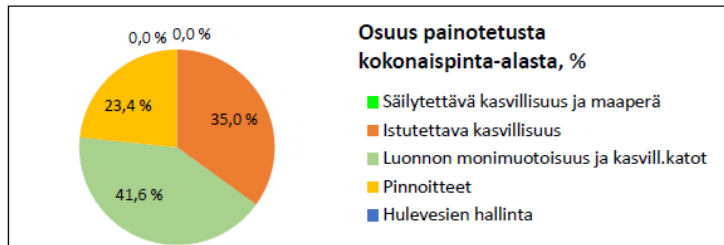
Vihertehokkuuslaskelma

Viher- tehokkuus	0,7
Tavoitetaso	0,7

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	5	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	5	8
Pinnoitteet	3	3
Hulevesien hallintarakenteet	ei elementtiä!	10
Yhteensä	13	36

Hulevesimäärä m ³	
209,7	
Valuma kerroin C	
0,8	
Viivytystilavuustarve m ³	
209,7	
Jää viivytämättä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	263,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
17 %	



Pihasuunnitelma

Liite 5: Arena 3.3. taiteen konsepti (Ramboll Oy, luonnos 19.11.2021)

19.11.2021

KIVISTÖN TAPAHTUMAKESKUS VALOTAITEEN KONSEPTISUUNNITELMA

Valotaideteos sijoittuu Kivistön tapahtumakeskuksen pääsisäänkäynnin yhteyteen, areena-rakennuksen kulmaukseen, integroituna arkkitehtuuriin. Valoteoksen rakenteet ja laitteet suunnitellaan areenan julkisivuun osaksi arkkitehtuuria yhteistyössä arkkitehti- ja rakennesuunnittelun kanssa. Valoteoksen ohjaus tapahtuu äänen avulla heijastellen tapahtumakeskuksen toimintaa ja vierailijoiden tunnetiloja. Dynaaminen värivaloteos on vuorovaikutuksessa käyttäjiin äänisensoreiden, kuten desibelimittarin avulla.

Valoteos "elää ja hengittää" tapahtumien mukana

Valaistuksen visuaalinen ilme muuntuu tapahtumakeskuksessa mitatun äänenvoimakkuuden muutoksen mukaan reaaliaikaisesti. Muutos näkyy rakennuksen julkisivussa muuntuvana värivalaistuksena. Yleisön taputtaessa valaistuksen väri ja intensiteetti muuntuvat ohjelmoidusti ja toisaalta, kun tapahtumakeskus on suljettu, teoksen valaistus ohjelmoidaan staattiseksi osaksi arkkitehtuuria. Valoteos ilmentää Kivistön identiteettiä yhteisöllisesti kestävässä alueena ja muodostaa tunnistettavan pimeän ajan ilmeen tapahtumakeskuksen pääsisäänkäynnin alueelle.

Valotaideteoksen sijainti julkisivussa (punaisella katkoviivalla merkitty alue).
Havainnekuva /Arkkitehtitoimisto SKOOT



KUVITUSKUVA YLLÄ:
vectorstock.com/royalty-free-vector/concert-crowd-vector-34390697

Valotaideteoksen sijainti kartalla:



Havainnekuva valotaideteoksesta talvi-iltana, kun se on vuorovaikutuksessa tapahtumakeskuksen käyttäjiin.
Kuva /Arkkitehtitoimisto SKOOT ja Ramboll



Liite 5: Arena 3.3. taiteen konsepti (Ramboll Oy, luonnos 19.11.2021)

RAMBOLL

**KIVISTÖN TAPAHTUMAKESKUS
VALOTAITEEN KONSEPTISUUNNITELMA**

Havainnekuva valotaideteoksesta syysiltana, kun se on vuorovaikutuksessa tapahtumakeskuksen käyttäjiin.
Kuva /Arkkitehtitoimisto SKOOT ja Ramboll



Havainnekuva valotaideteoksesta syysiltana, kun se ei ole vuorovaikutuksessa tapahtumakeskuksen käyttäjiin.
Kuva /Arkkitehtitoimisto SKOOT





8 § Maanalainen asemakaava 641400ma, 64 Kuninkaala / Vantaan Energian lämpövarasto / TLA

VD/1201/10.02.04.00/2021

TLA/MYL/TTA/VIK

Maanalaisella asemakaavalla mahdollistetaan Vantaan Energian maanalaisen kaukolämpövaraston rakentaminen Kehä III:n alle noin -80 ja + 10 (N2000) korkeusasemien välille. Varaston louhittava tilavuus tulee olemaan noin 1 000 000 m³. Variskalliolle tulee maanpintaan johtava pystykuilu. Varastolle johtaa maanalainen ajoyhteystunneli, joka kulkee Kehä III:n alapuolella. Tunnelin suuaukko sijoittuu Kehä III:n ja Vanhan Porvoontien ramppialueen sisäpuolelle.

Maanalainen asemakaava koskee muodostuvaa energihuollon aluetta kaupunginosassa 64 Kuninkaala. Maanalaisen asemakaavan voimaantulo ei kumoa voimassa olevia maanpäällisiä kaavoja.

Tonttijako

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan kolmiulotteinen kiinteistö.

Alue sijaitsee Kuusikon asuinalueen kupeessa. Suunnittelualueeseen kuuluu osa Variskallion ja Kalkkikallion viheralueista sekä osa Kehä III:n ja Vanhan Porvoontien liikennealueista. Alue rajautuu etelässä Kalkkikallion luonnonsuojelualueen reunamille ja idässä alue ulottuu Kehä III:n ja Vanhan Porvoontien ramppialueen sisäpuolelle.

Hakija

Vantaan Energia Oy (asemakaavan muutoshakemus 29.1.2021)

Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa pääosin ja valtio vähäisiltä osin aluetta koskevat kiinteistöt.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Afry Finland Oy konsulttina.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta (A3), lähivirkistysaluetta (VL) ja liikennealuetta (L). Alueen läpi kulkee voimansiirtolinja itä-länsisuunnassa (pistekatkoviiva, Z). Suunnittelualue viistoa etelässä luonnonsuojelualue (SL). Alueen itäpuolella on kaupallisten palveluiden alue (KM).

Uudessa yleiskaavassa 2020 (ei lainvoimainen) suunnittelualue on pientalovaltaista asuinaluetta (AP), liikennealuetta (L) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Alueen läpi kulkee voimajohto itä-länsisuunnassa (pistekatkoviiva, Z). Etelässä alueen reunamilla on lisäksi luonnonsuojelualue (SL). Alueen lähellä, Vanhan Porvoontien itäpuolella, on kaupallisten palveluiden alue (KM) ja pohjoisempana sijaitsee Keskön tuotanto- ja varastotoiminnan alue (TY).

Asemakaava

Maanalainen asemakaava mahdollistaa Vantaan Energian kaukolämpövaraston rakentamisen Kuusikkoon, maan alle noin -80 ja +10 (N2000) korkeusasemien välille. Kaava-alue sijoittuu Variskallion ja Kalkkikallion viheralueiden sekä Kehä III:n ja Vanhan Porvoontien liikennealueiden alapuolelle. Varaston maanalainen ajoyhteystunneli kulkee Kehä III:n alapuolella ja tunnelin suuaukko sijoittuu Kehä



III:n ja Vanhan Porvoontien ramppialueen sisäpuolelle. Variskallioon, lähelle kevyenliikenteen siltaa, sijoittuu maanpintaan ulottuva pystykuilu maanpäällisine rakenteineen. Lämpövaraston tilavuus tulee olemaan noin 900 000 m³ ja louhittava tila noin 1 000 000 m³.

Asemakaavatyössä on tarkasteltu kahta suunnitelmavaihtoehtoa, joista toisessa lämpövaraston maanalaisen ajoyhteyden suuaukko sijoittui Untipakan lähivirkistysalueelle ja toisessa Kehä III:n ja Vanhan Porvoontien ramppialueelle. Kaavaratkaisu perustuu vaihtoehtoon, jossa ajoyhteyden suuaukko sijoittuu Vanhan Porvoontien ramppialueelle. Valittu vaihtoehto on toteuttamiskelpoinen ja sen aiheuttamat rakentamisen aikaiset ympäristöhäiriöt ja maisemallisen vaikutukset ovat vähäisemmät kuin vertailuvaihtoehdossa.

Maanalainen asemakaava perustuu AFRY Finland Oy:n laatimaan hankkeen yleissuunnitelmaan (3.12.2021) sekä lämpövarastohankkeen ympäristövaikutusten arviointiselostukseen (AFRY Finland Oy 10.1.2022). Maanalaisen asemakaavan voimaantulo ei kumoa alueella voimassa olevia maanpäällisiä asemakaavoja.

Hanke on osa Vantaan Energian tavoitetta luopua fossiilisista polttoaineista vuoteen 2026 mennessä sekä tavoitetta korvata maakaasun käyttöä siirtymällä hyödyntämään jätteiden energiakäytöstä syntyvää lämpöä, uusiutuvia energialähteitä sekä energiavarastointia. Varastosta saadaan edullisesti suuri lämmitysteho, joka on tarpeen kylmänä aikana. Yhtiön tavoitteena on energiantuotannon hiilineutraalius viimeistään vuoteen 2030 mennessä.

Kaava toteuttaa kaupungin resurssiviisauden tiekartan (Kv 18.6.2018) sekä hiilineutraali Vantaa 2030 – tavoitteita. Vantaan kaupunki on sitoutunut olemaan hiilineutraali vuonna 2030, mikä tarkoittaa päästöjen vähentämistä 80 prosenttia vuoden 1990 päästöihin verrattuna ja jäljelle jäävien päästöjen kompensoimista. Päästövähennystavoitteen saavuttaminen edellyttää myös kaukolämmön tuotannon päästöjen merkittävää leikkaamista. Hanke mahdollistaa osaltaan kaukolämmön tuotannon päästöjen merkittävän vähentämisen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty pvm 14.4.2021

Kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa, Vantaan asukaslehdessä, Tikkurilan uutiskirjeissä sekä kirjeitse maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä 60 kappaletta ja ne on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että ajoyhteyden suuaukolle päätettiin tarkastella vaihtoehtoisia sijainteja ja kaava-aluetta tuotiin jonkin verran kauemmaksi asutuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty pvm 2.11.2021

Päivitetyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa ja Helsingin uutisissa sekä kirjeitse maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä 66 kappaletta ja ne on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaava-alue rajattiin koskemaan yksin kaupungin sekä valtion omistamia maita ja ajotunnelin suuaukko on kaavaratkaisussa osoitettu Porvoontien ja Kehä III:n ramppialueelle Untipakan viheralueen sijaan.

Kooste saaduista mielipiteistä on liitteenä.



Asemakaavahanketta on esitelty Tikkurilan suuralueen asukastilaisuudessa ”Uudistuva Tikkurila -ilta” 19.5.2021. Lisäksi asemakaavoitus on ollut mukana useissa ympäristövaikutusten arviointimenettelyyn liittyvissä sidosryhmille ja asukkaille järjestetyissä tilaisuuksissa kertomassa kaavaprosessista ja vastaamassa kaavoitusta koskeviin kysymyksiin.

Viranomaisneuvottelu

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 7.9.2021

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin sekä valtion omistamille maille.

Sopimus

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 15.2.2022 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.2.2022 päivätty asemakaava 641400ma, 64. Kuninkaala / Vantaan Energian lämpövarasto,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Vantaan Energia Oy maksaa asemakaavoituskustannukset (20 000 €), yhteensä 20 000 €

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavan selostus 15.2.2022
- Kooste mielipiteistä (Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat 14.4.2021 ja 2.11.2021)

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

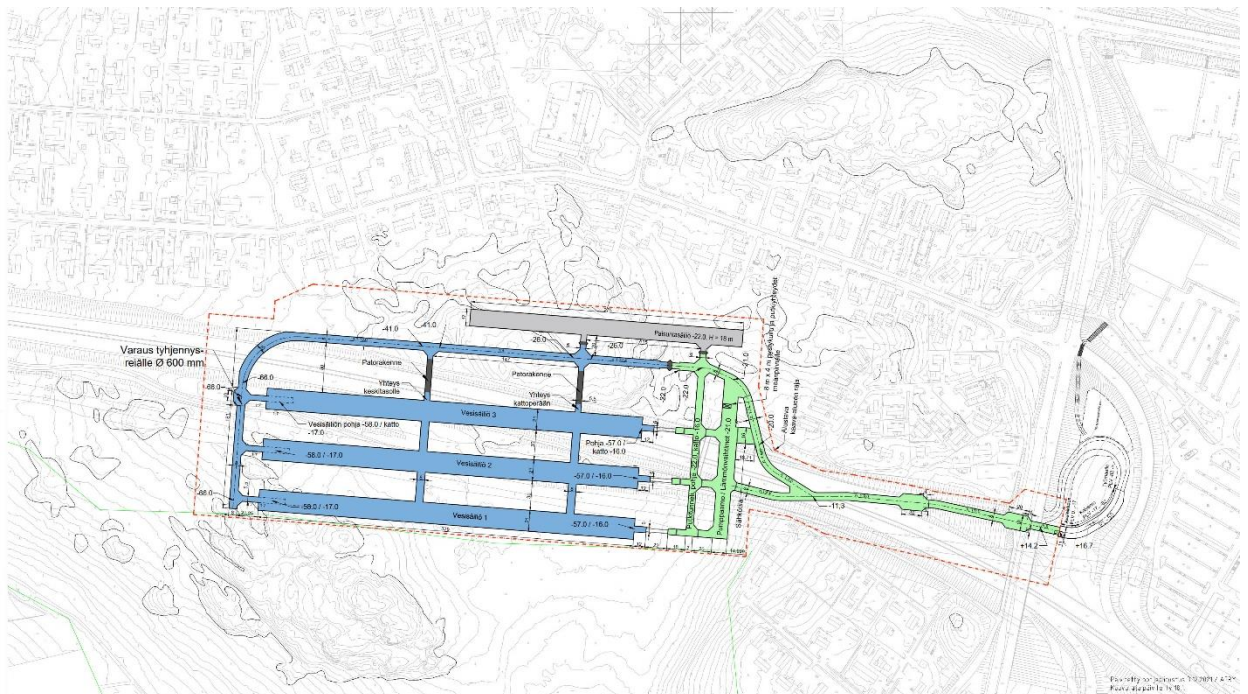
aluearkkitehti Marjaana Yläjääski, p. 040 591 3878,
asemakaava-arkkitehti Tea Taponen, p. 040 483 9054
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa

641400ma VANTAAN ENERGIAN LÄMPÖVARASTO

KUNINKAALA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Maanalaisen asemakaavan selostus, joka koskee 15.2.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 641400ma. Kaavoitus on tullut vireille 14.4.2021 kaavanumerolla 002486ma. Kaavanumero on muuttunut osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisen jälkeen.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Maanalainen asemakaava:

Maanalainen energiahuollon alue kaupunginosassa 64 Kuninkaala.

Kiinteistönmuodostus:

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan kolmiulotteinen kiinteistö.

Maanlaisella asemakaavalla mahdollistetaan Vantaan Energian maanalaisen kaukolämpövaraston rakentaminen Kehä III:n alle noin -80 ja +10 (N2000) korkeusasemien välille. Varaston louhittava tilavuus tulee olemaan noin 1 000 000 m³. Variskalliolle tulee maanpintaan johtava pystykuilu. Varastolle johtaa maanalainen ajoyhteystunneli, joka kulkee Kehä III:n alapuolella. Tunnelin suuaukko sijoittuu Kehä III:n ja Vanhan Porvoontien ramppialueen sisäpuolelle.

Kaavamuutoksen hakijana on Vantaan Energia Oy ja kaavaan liittyy sopimuksia.

Kaavan laatija: Tea Taponen, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 040 483 9054.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Tikkurilan suuralueella, Kuninkaalan kaupunginosassa n:o 64.

Alue sijoittuu Kuusikon asuinalueen kupeeseen. Suunnittelualueeseen kuuluu osa Variskallion ja Kalkkikallion viheralueista sekä osa Kehä III:n ja Vanhan Porvoontien liikennealueista. Alue rajautuu etelässä Kalkkikallion luonnonsuojelualueen reunalille ja idässä alue ulottuu Kehä III:n ja Vanhan Porvoontien ramppialueen sisäpuolelle.

Kuva 1. Kaava-alueen sijainti (kartta-aineisto Vantaan karttapalvelu Vampatista 20.1.2022).

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan Energian jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 29.1.2021. Maanalaisen asemakaavan numeroksi tuli 002486ma (nykyään 641400ma).
- Hanke on mainittu kaupungin vuoden 2021 työohjelmassa numerolla D16 ja kaava tuli vireille 14.4.2021.
- Ensimmäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on käsitelty kaavoituslautakunnassa 4.5.2021. Vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta julkaistiin ilmoitus Vantaan Sanomissa 1.5.2021, Vantaan asukaslehdessä 8.5.2021 sekä huhtikuun ja toukokuun Tikkurilan uutiskirjeissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 14.4.-20.5.2021.

- Ensimmäinen OAS esiteltiin hankkeen ympäristövaikutusten arviointimenettelyn (YVA) ohjelmavaiheen yleisötilaisuudessa 14.4.2021. Tilaisuus järjestettiin webinaarina ja osallistujia oli arviolta noin 50.
- Asemakaavahanketta esiteltiin Uudistuva Tikkurila -tilaisuudessa 19.5.2021. Tilaisuus järjestettiin Teamsin välityksellä ja osallistujia oli 58.
- Mielipiteet ensimmäisestä OAS:sta pyydettiin 20.5.2021 mennessä (MRL 62 §) ja 13 mielipiteelle annettiin lisää aikaa 7.6.2021 asti. Mielipiteitä saatiin yhteensä 60 kappaletta.
- Hankkeen YVA-menettelyyn liittyen järjestettiin sidosryhmäkeskustelu 24.8.2021, jossa myös kaavoitus oli mukana. Tilaisuuteen kutsuttiin alueen asukasyhdistysten edustajat ja se järjestettiin Teamsin välityksellä. Asukkaita osallistui 19 henkilöä.
- Vantaan Energia järjesti 31.8.2021 asukastilaisuuden, jossa myös kaavoitus oli mukana. Tilaisuus järjestettiin webinaarina ja osallistujia oli 62.
- Kaavatyön viranomaisneuvottelu järjestettiin 7.9.2021.
- Suunnittelualueen rajauksen tarkennuksen ja suunnitelmien muutosten sekä tarkasteltavien lisävaihtoehtojen vuoksi OAS-päivitys julkaistiin 2.11.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.11.-3.12.2021.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksestä julkaistiin ilmoitus Vantaan Sanomissa ja Helsingin Uutisissa 6.11.2021.
- Mielipiteet päivitetyistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 3.12.2021 mennessä (MRL 62 §). Lisäksi mielipiteitä saatiin määräajan jälkeen 7. Mielipiteitä saatiin kaikkiaan 66 kappaletta.
- Maanalaisen asemakaavan numero vaihtui 641400ma:ksi.
- YVA-menettelyn selostusvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin webinaarina 3.2.2022, jossa myös kaavoitus oli mukana. Osallistujia oli 132 henkilöä.

Kannen kuva: Yleissuunnitelma, AFRY Finland Oy 3.12.2021

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	5
2. Lähtökohdat	6
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	6
2.2 Suunnittelutilanne	15
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	19
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	19
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	19
3.3 Asemakaavan tavoitteet.....	22
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	23
4. Asemakaavan kuvaus.....	27
4.1 Kaavan rakenne	27
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	27
4.3 Aluevaraukset	27
4.4 Kaavan vaikutukset.....	28
4.5 Ympäristön häiriötekijät	36
5. Asemakaavan toteutus	36
6. Kaavatyöhön osallistuneet	37
7. Asemakaavan seurantalomake	38
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	39
9. Muu suunnitelma-aineisto	43

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta ja -määräykset
- Yleissuunnitelma, AFRY Finland Oy 3.12.2021 (Liite 1)
- Pora- ja maalämpökaivojen rasite- ja kuulemisalue, AFRY Finland Oy 2.2.2022 (Liite 2)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Vantaan Energia Oy:n lämmön kausivarastoa koskeva ympäristövaikutusten arviointiselostus 2021, AFRY Finland Oy 2021 <https://www.ymparisto.fi/lammonkausivarastoYVA>
- Koonti mielipiteistä, OAS 14.4.2021
- Koonti mielipiteistä, OAS 2.11.2021
- Ilmanlaatu pääkaupunkiseudulla vuonna 2018/2019/2020, HSY 2019-2021
<https://www.hsy.fi/ilmanlaatu-ja-ilmasto/ilmanlaatu-julkaisuja/>
- Kalkkikallion luonnonsuojelualue, Vantaan kaupunki 2013
- Pääkaupunkiseudun kasvihuonekaasupäästöt laskivat yli kymmenen prosenttia vuonna 2020, HSY 2021 <https://www.hsy.fi/ymparistotieto/tiedotteet/paakaupunkiseudun-kasvihuonekaasupaaastot-laskivat-yli-kymmenen-prosenttia-vuonna-2020/>
- Vantaa alueittain 2015, Vantaan kaupunki 2016

- Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020–2021
- Vantaan väestö 2020/2021, Vantaan kaupunki 2021
- Vantaan väestöennuste 2021, Vantaan kaupunki 2021

1. TIIVISTELMÄ

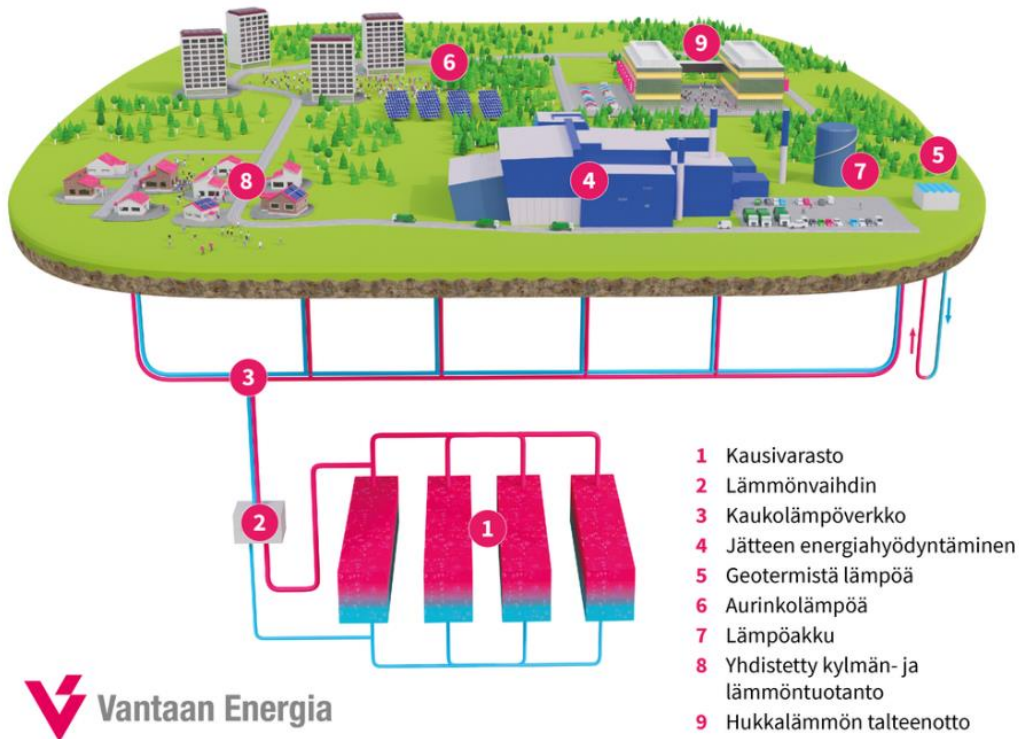
Asemakaava mahdollistaa Vantaan Energian kaukolämpövaraston rakentamisen Kuusikkoon, maan alle noin –80 ja +10 (N2000) korkeusasemien välille. Kaava-alue sijoittuu osin Variskallion ja Kalkkikallion viheralueiden sekä Kehä III:n ja Vanhan Porvoontien liikennealueiden alapuolelle. Varaston maanalainen ajoyhteystunneli kulkee Kehä III:n alapuolella ja tunnelin suuaukko sijoittuu Kehä III:n ja Vanhan Porvoontien ramppialueen sisäpuolelle. Variskallioon, lähelle kevyenliikenteen siltaa, sijoittuu maanpintaan ulottuva pystykuilu maanpäällisine rakenteineen. Lämpövaraston tilavuus tulee olemaan noin 900 000 m³ ja louhittava tila noin 1 000 000 m³.

Asemakaavatyössä on tarkasteltu kahta suunnitelmavaihtoehtoa, joista toisessa lämpövaraston maanalaisen ajoyhteyden suuaukko sijoittui Untipakan lähivirkistysalueelle ja toisessa Kehä III:n ja Vanhan Porvoontien ramppialueelle. Kaavaratkaisu perustuu vaihtoehtoon, jossa ajoyhteyden suuaukko sijoittuu Vanhan Porvoontien ramppialueelle. Valittu vaihtoehto on toteuttamiskelpoinen ja sen aiheuttamat rakentamisen aikaiset ympäristöhäiriöt ja maisemalliset vaikutukset ovat vähäisemmät kuin vertailuvaihtoehdossa.

Maanalainen asemakaava perustuu AFRY Finland Oy:n laatimaan hankkeen yleissuunnitelmaan (3.12.2021) sekä lämpövarastohankkeen ympäristövaikutusten arviointiselostukseen (AFRY Finland Oy 10.1.2022). Maanalaisen asemakaavan voimaantulo ei kumoja alueella voimassa olevia maanpäällisiä asemakaavoja.

Hanke on osa Vantaan Energian tavoitetta luopua fossiilisista polttoaineista vuoteen 2026 mennessä sekä tavoitetta korvata maakaasun käyttöä siirtymällä hyödyntämään jätteiden energiakäytöstä syntyvää lämpöä, uusiutuvia energialähteitä sekä energiavarastointia. Varastosta saadaan edullisesti suuri lämmitysteho, joka on tarpeen kylmänä aikana. Yhtiön tavoitteena on energiantuotannon hiilineutraalius viimeistään vuoteen 2030 mennessä.

Kaava toteuttaa kaupungin resurssiviisauden tiekartan (Kv 18.6.2018) sekä hiilineutraali Vantaa 2030 –tavoitteita. Vantaan kaupunki on sitoutunut olemaan hiilineutraali vuonna 2030, mikä tarkoittaa päästöjen vähentämistä 80 prosenttia vuoden 1990 päästöihin verrattuna ja jäljelle jäävien päästöjen kompensoimista. Päästövähennystavoitteen saavuttaminen edellyttää myös kaukolämmön tuotannon päästöjen merkittävää leikkaamista. Hanke mahdollistaa osaltaan kaukolämmön tuotannon päästöjen merkittävän vähentämisen.



Kuva 2. Lämpövaraston toimintaperiaatekuva (Vantaan Energia 2021).

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

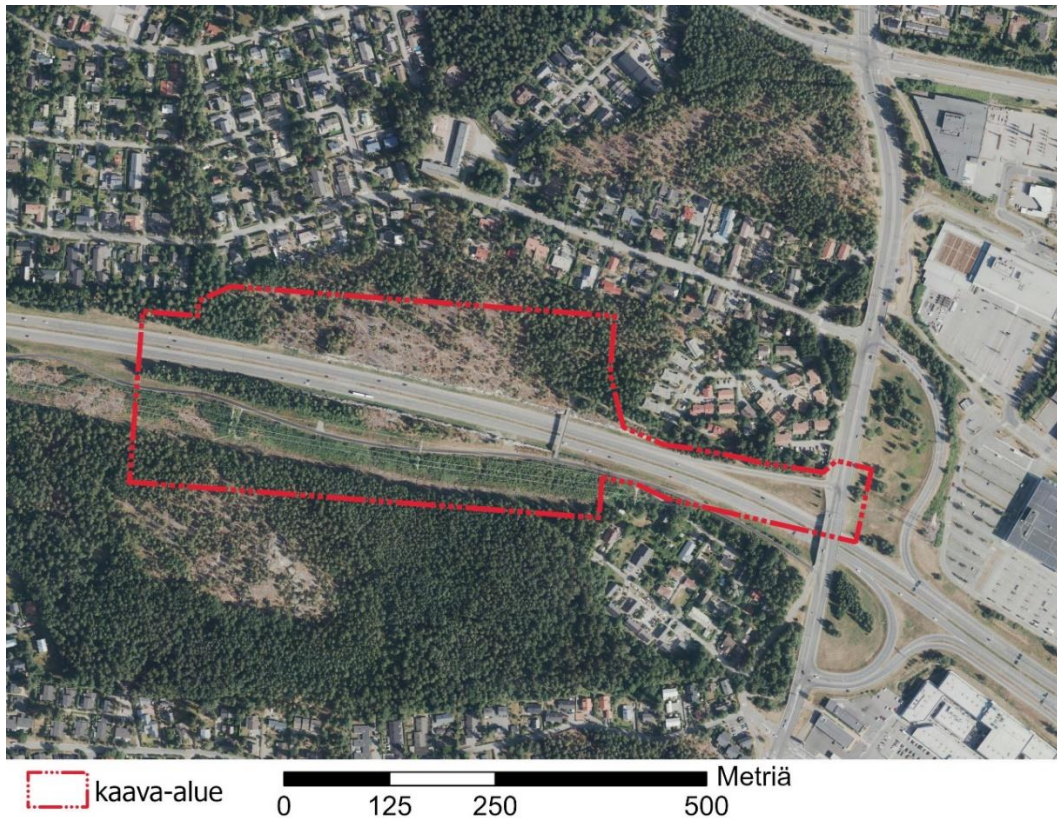
Kuninkaala sijaitsee Tikkurilan itäpuolella ja se on Tikkurilan suuralueen eteläisin kaupunginosa Helsingin rajalla. Alueen läpi kulkevat itä-länsisuunnassa Kehä III:n liikenneväylä sekä pohjois-eteläsuunnassa Vanha Porvoontie. Kuninkaalan alue rajautuu idässä Lahdenväylään sekä lännessä päärataan ja Keravanjokeen. Kaava-alue sijaitsee Kehä III:n alapuolella, Kuusikon pientalovaltaisen asuinalueen kupeessa. Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee Porttipuiston kaupallisen- ja varastotoiminnan alue.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Maanalaisen asemakaavan tarkastelualue sijoittuu Variskallion ja Kalkkikallion viheralueille, joita halkoo Kehä III itä-länsisuunnassa. Kalkkikallion pohjoisreunalla kulkee kevyen liikenteen yhteys Kehätien varrella. Alueen maisemakuva on monimuotoista ja vaihtelevaa mm. vaihtelevien maastonmuotojen vuoksi. Variskallion alueella on kalliometsää ja avokalliota. Kalkkikallio on suunnittelualueella kangasmetsää. Suunnittelualue rajautuu etelässä Kalkkikallion luonnonsuojelualueen reunamille, josta löytyy lehtoa, kangasmetsää, kalliomännikköä sekä avokallioita. Suunnittelualueen itäpäässä Vanhan Porvoontien ja Kehä III:n rampin sisäpuolella kasvaa pääasiassa koivikkoa sekä matalaa kasvillisuutta.

Suunnittelualueelle ei sijoitu valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, arvokkaita kulttuuriympäristöjä tai arvokkaita perinnemaisemia.



Kuva 3. Ortokuva vuodelta 2021. Maanalainen kaava-alue on merkitty punaisella pistekatkoviivalla.



Kuva 4. Variskallion maisema vaihtelee kalliometsästä avokallioon. Oikealla yllä näkymä Kehä III:n ylittävältä kevyen liikenteen sillalta.

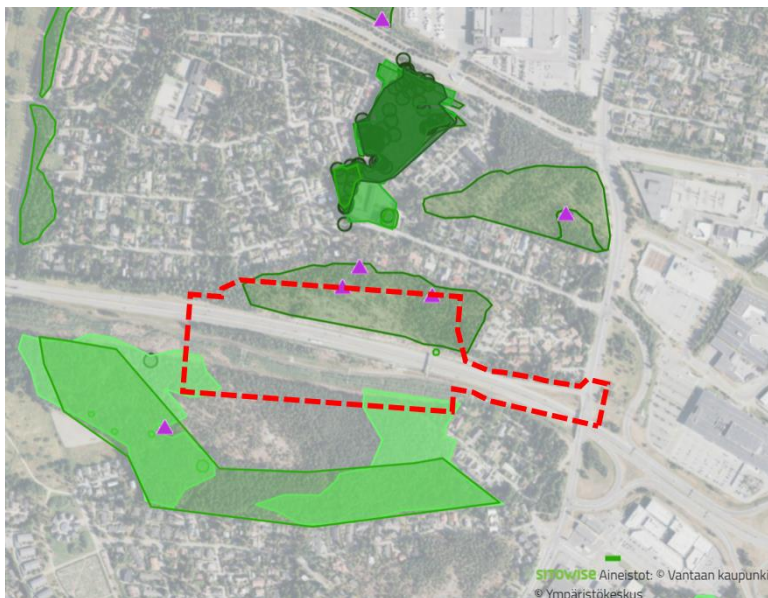
Kasvillisuus ja eläimistö

Variskallio on kalliomännikköä (kuivahko kangasmetsä), josta huomattava osa on vanhaa käkkyräistä ja kilpikaarnaista. Kallion laella on avokallioalueita. Alueella on myös tiheämpää ja

nuorempaa männikköä sekä mm. kuusia ja koivuja. Variskalliossa on myös useita keloja ja maa-puita. Pensaskerroksessa kasvaa katajaa. Kasvilajisto on karuille kallioille tavanomaista: kanervaa, mustikkaa, puolukkaa, ahosuolaheinää, kangasmaitikkaa, metsälauhaa sekä kangaskarhunsam-malta ja kivikynsisammalta. Sammalpeite ja poronjäkälikkö ovat paikoin kuluneet virkistyskäytön vuoksi. Variskallion alueella on myös pieniä kalliosoistumia, joilla kasvaa virpapajua ja juolukkaa. Variskallio on luokiteltu METSO-kohteeksi (luokka I).

Vantaan ratikan kaavarungon luontoselvityksessä (2020–2021) Variskallion metsä on luokiteltu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaaksi elinympäristöksi, jonka luonnontila on vähän heikentynyt. Variskallion laajuus (koko alue 5,52 ha) sekä arvokkaat geologiset kohteet (siirtoloh-kareet ja louhikko) lisäävät kohteen arvoa. Luontoselvityksessä huomioitiin myös erityisesti huo-mioitavia lintulajeja, jotka ilmentävät alueen linnuston monimuotoisuutta ja paikallista suojeluar-voa. Selvityksessä Kuusikon alueelta Variskalliolta löydettiin kuusitiainen.

Kaava-alueen itäpäässä ramppialueen sisäpuolella kasvaa pääasiassa koivuja sekä matalaa kasvilli-suutta.



Kuva 5. Kalkkikallion itä- ja länsiosissa on lahokaviosammaleen ydinalueet (kirkas vaaleanvihreä väri) ja eteläosaa reunustaa lehto. Variskallio on paikallisesti merkittävä luontokohde. Kaava-alueella sijaitsee kaksi siirtolohkareta ja hieman pohjoisempaa ilmeisesti muinaisranta (purppura väri). (Kartta-aineisto Vantaan karttapalvelu Vampatista 20.1.2022.)

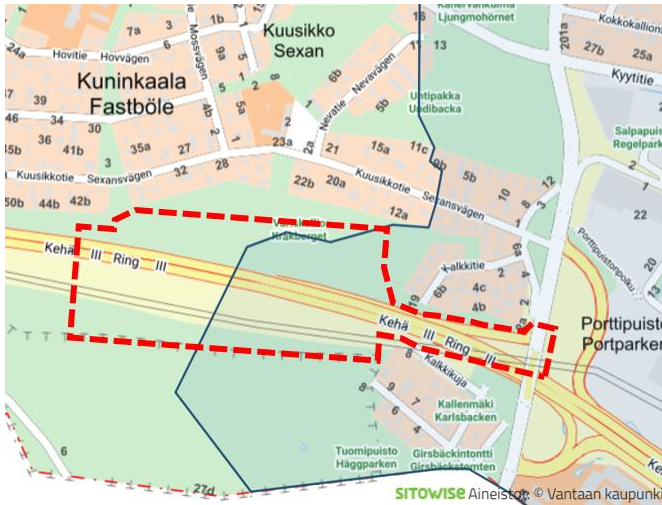
Kaava-alue rajautuu etelässä Kalkkikallion luonnonsuojelualueen reunamille, joka on puustoltaan mäntyvaltaista kangasmetsää. Suojelualueella on lisäksi yli satavuotiaita kalliomänniköitä ja lehtoja. Lehtojen ja kankaiden puusto on hakkuiden jäljiltä vielä enimmäkseen nuorta. Suojelualueella on laajoja avokallioita ja kallio kohoaa korkeimmillaan lähes 65 metriin. Nimensä mukaisesti Kalkkikalliolla on kalkkikiveä, mikä näkyy alueen kasvillisuudessa. Kalkkikalliolla kasvaa lahokaviosammalta (rauhoitettu), jonka alueet ulottuvat osin suunnittelualueelle.

Kalkkikallion linnusto on monipuolinen ja alueella tavattuja lintuja ovat muun muassa kulorastas, pikkutikka, palokärki, varpushaukka ja lehtopöllö. Laajoja ja rauhallisia metsiä tarvitseville eläimille Kalkkikallio on liian pieni ja eristynyt. Kalkkikalliolla elää kuitenkin kaupunkiin ja ihmisen läheisyyteen tottuneita nisäkkäitä. Luonnonsuojelualue rauhoitettiin vuonna 2007 ja se on laajuudeltaan 18,7 hehtaaria. Suojelualue rajautuu kaava-alueen ulkopuolelle.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueella on osin vettä läpäisemätöntä asfalttipintaa sekä kallioisia alueita. Alueella on myös vettä läpäisevää luonnontilaista maaperää. Alue sijaitsee Kormuniitynojan pienvalluma-alueella. Suunnittelualueella kalliopohjaveden pinta sijaitsee noin +40...+52 tasolla. Lähiympäristön

maapohjaveden pinta vaihtelee noin +19 ja +44 välillä. Suunnittelualue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta.



Kuva 6. Kaava-alue on merkitty punaisella katkoviivalla. Kormuniitynojan pienvaluma-alue on merkitty sinisellä värillä. (Kartta-aineisto Vantaan karttapalvelu Vampatista 20.1.2022.)

Maaperä

Maalajikartan (kuva 1) mukaan kaava-alueen maaperä on pääosin moreenia ja kalliota. Kartalla näkyy pieniä alueita turvetta ja savea (luoteisnurkka, etelä- ja itäraja) ja hiekkaa (etelä-/kaakkoisraja ja itäosa). Alueen poikki kulkee länsi-itä- ja itäreunalla pohjois-etelä-suuntaisesti täyttöalue mukailten osin nykyistä ja osin vanhaa tielinjausta.



Kuva 7: Maalaji- ja pohjatutkimuskartta.

Kaava-alueella tehtyjä pohjatutkimuksia löytyy Vantaan kaupungin tietokannasta vain 5 kpl painokairauksia. Pohjatutkimuspisteet näkyvät kuvassa 1. Pohjatutkimusten mukaan pintamaan täyttökerrosten alla on paksuimmillaan n. 1,2 m kerros savea/silttiä. Saven ja siltin alla maakerrokset vaihtuvat hiekan ja soran kautta kalliopintaa päällystävään pohjamoreeniin. Kairaukset ovat ulottuneet n. 2,9–8,6 m syvyydelle maanpinnasta. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon.

Kaava-alueella ei ole pohjaveden mittauspisteitä. Kaava-alue ei sijaitse määritellyllä pohjavesialueella.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Savi- ja silttialueella rakennusten suositeltava perustamistapa on paalutus.

Alustavan arvion mukaan kitkamaa-alueella rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti.

Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti.

Alueella tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamiskäytös tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys

Vantaan väkiluku on kasvanut viime vuosina nopeasti. Vuoden 2020 lopussa Vantaalla oli 237 231 asukasta. Väestö kasvoi vuodessa 3456 asukkaalla (1,5 %), mutta pois muuttavien määrä kasvoi selvästi muun Helsingin seudun tavoin ja muuttotappio oli ennätykselliset 1760 henkilöä. Koronapandemian myötä moni pienempi kunta hyötyi väestöä kasvattaneesta muuttoliikkeestä. Vuonna 2020 Vantaan väestönkasvu oli kuitenkin maan suurinta (41 % koko Suomen kasvusta). Vantaan on Suomen neljänneksi suurin kaupunki ja ero kolmantena olevaan Tampereeseen on supistunut, eron ollessa enää 3 800 asukasta. Seuraavan vuosikymmenen aikana Vantaan väestön ennustetaan kasvavan vuosittain noin 4 600 asukkaalla. Väestöennusteen mukaan 260 000 asukkaan raja ylitettäisiin vuoden 2026 aikana.

Tikkurilan suuralue on asukasmäärältään Vantaan toiseksi suurin suuralue. Vuoden 2020 lopussa Tikkurilan suuralueella asui 46 210 henkilöä ja sen väestö kasvoi vuoden aikana 940 asukkaalla (2,1 %). Suuralueen väestön ennustetaan kasvavan vuosien 2021–2031 välisenä aikana lähes 7 000 henkilöllä.

Vuoden 2020 lopussa Kuninkaalassa asui 2 888 henkilöä. 2000-luvun aikana väestön määrä on vaihdellut reilulla parilla sadalla asukkaalla. Korkeimmillaan väestön määrä on ollut vuoden 2000 tienoilla, jolloin asukkaita oli vuoden lopussa 2961.

Asuminen

Suunnittelualueella ei ole asumista, mutta sitä ympäröi itä- ja pohjoispuolella Kuusikon pientalovaltainen asuinalue. Lähimmät asuinalueet sijaitsevat Kuusikkotiellä, Kalkkietiellä, Kalkkikujalla ja Tuomarinrinteellä. Vuonna 2018 Kuninkaan asuntokannasta lähes 60 % oli erillispientaloja, reilu 20 % rivi- ja ketjutaloja ja muiden talotyyppien osuus oli alle 20 %.

Palvelut ja työpaikat

Vantaan työpaikkojen määrän kasvu on ollut nopeaa ja työpaikkakehitys kasvavaa etenkin Vantaan keskusta-alueilla. Vuoden 2019 lopussa Vantaalla oli 122 871 työpaikkaa ja vuoden 2015 lopussa 109 779 työpaikkaa. Eli Vantaan työpaikkojen määrä on kasvanut muutamassa vuodessa noin 13 000 työpaikalla. Vuonna 2019 Tikkurilan suuralueella oli 25 383 työpaikkaa.

Kuninkaa on hyvien liikenneyhteyksiensä vuoksi erinomainen sijainniltaan yritystoimintaa ajatellen. Kaupunginosassa on korkea työpaikkaomavaraisuusaste, eli alueella on huomattavasti enemmän työpaikkoja kuin alueella asuu työllisiä. Vuonna 2019 Kuninkaalassa oli 2 043 työpaikkaa. Eniten työpaikkoja oli tukku- ja vähittäiskaupan (867), teollisuuden (611) sekä kuljetus ja varastoinnin (275) toimialoilla.

Kuninkaan työpaikka-alueet sijaitsevat kaupunginosan itäpäässä, Porttipuistossa sekä länsipäässä, Tikkurilan tuntumassa. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevaan Porttipuistoon rakennettiin 1980–90-lukujen vaihteessa lähinnä teollisuus- ja varastorakennuksia. 1990-luvun loppupuolelta lähtien aluetta ryhdyttiin rakentamaan kaupallisten palveluiden keskittymäksi ja vuonna 2003 avatun Ikean jälkeen alueelle muodostui erikoiskaupan keskittymä. Porttipuistosta on ajan kuluessa tullut yksi Vantaan vetovoimaisimmista kaupan alueista.

Suunnittelualueen lähellä, Kuninkaan pohjoispuolella, Hakkilan teollisuus-, varastointi- ja toimistorakennusten alueella, sijaitsee mm. Keskon keskusvarasto. Julkisia palveluja Kuninkaalassa on vähän. Kuusikon alueella on alakoulu sekä kaksi päiväkotia, joista suunnittelualuetta lähin sijaitsee Kuusikkotiellä. Kuninkaalassa Tikkurilan rajalla sijaitsee montessoripäiväkot.

Suunnittelualueella ei ole työpaikka-alueita.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kuninkaala sijaitsee Helsingin rajalla kahden keskustan, Tikkurilan ja Hakunilan, välissä sekä liikenteen kannalta merkittävien Kehä III:n ja Lahdenväylän varrella. Lisäksi kaupunginosan läpi kulkee Vanha Porvoontie, joka on Vantaan kaupungin inventoitu rakennusperintökohde (R2). Ramp-pialueella tien alkuperäisarvot ovat kuitenkin ennestään tuhoutuneet, eikä sillä ole kulttuuriympäristöön liittyviä tunnistettuja maisemallisia arvoja.

Kuninkaalan alueelta on löydetty Kehä III:n varresta viitteitä siitä, että alueella olisi asuttu jo kivi-kaudella. Kuninkaalan ruotsinkielinen nimi Fastböle mainitaan ensimmäisen kerran jo 1500-luvun asiakirjassa muodossa Fasteböleby. Ruotsinkielinen nimi on saanut alkunsa miehen nimestä Faste ja suomenkielinen nimi Kuninkaala on todennäköisesti nimetty alueella sijaitsevan Konungsin talon mukaan. Kuninkaala kuuluu Vantaan vanhoihin maatalouskyläin ja Kuninkaalan kylämäki on säilynyt rakenteeltaan hyvin. Merkittävimmät talot kylämäellä ovat Konungs, Gjutars, Markusas, Päckas sekä Orädders. Kylän pohjoispuolella, lähellä Suurta Rantatietä (Kuninkaantie), sijaitsee Helsinggård, joka on vuonna 1913 käyttöön vihitty Dickursby Ungdomsförening seurantaloksi. Tikkurilankosken tuntumaan kehittyi teollisuutta, jota vauhditti pääradan valmistuminen. Kuninkaalassa sijaitseva Tikkurila Oy (ent. Tikkurilan Värehtaat) käsittää useita eri-ikäisiä rakennuksia, jotka ovat osa Vantaan modernia teollista rakennusperintöä.

Nykyisin Kuninkaalan asutus jakautuu kolmeen erilliseen pientaloalueeseen, jotka ovat rakentuneet eri aikaan. Heidehofin asuinalue sijaitsee lännessä, Kuusikon keskiosassa ja Hakkilankallion asuinalue sijaitsee kaupunginosan koillisosassa. Lisäksi Kuninkaalassa sijaitsee Porttipuiston merkittävä kaupallinen alue. Asuinalueita ympäröivät viheralueet, kuten Heidehofinpuisto, Variskallio, Päckaksenpuisto, Lindmaninkorpi ja Untipakka.

Kuusikko on pientalovaltainen asuinalue, joka on saanut nimensä siitä, että alueella oli aikoinaan kuusi taloa. 1950-1960-luvuilla oli Kuusikon laajempi rakennusvaihe ja alue on sen jälkeen täydentynyt erityisesti 1980- ja 1990-luvuilla.

Suunnittelualue sijoittuu Kuninkaalan eteläosaan, laajoille lähivirkistys alueille Kalkkikalliolle ja Variskalliolle sekä Kehä III:n ja Vanhan Porvoontien liikennealueille, Kuusikon kupeeseen.

Virkistys

Kuninkaalan laajimmat metsäiset alueet ovat eteläosassa sijaitsevat Kalkkikallio ja Variskallio. Variskallio sijaitsee Kuusikon asuinalueen reunamilla ja Kalkkikallio sen eteläpuolella, Kehä III:n toisella puolella. Alueilla kulkee virkistysreittejä ja viheralueita yhdistää liikenneväylän ylittävä kevyen liikenteen silta. Kalkkikallio on pääasiassa luonnonsuojelualuetta, jossa on kangasmetsää, lehtoaluetta sekä kalliomännikköä. Variskallio on kangasmetsää. Sekä Variskallion että Kalkkikallion kallioiden alueilla on laajoja avokallioita.

Liikenne

Suunnittelualueen läpi kulkee merkittävät ajoyhteydet, itä-länsisuunnassa Kehä III ja pohjois-eteläsuunnassa Vanha Porvoontie. Kuninkaalan alue rajautuu idässä Lahdenväylään ja lännessä pääraataan.

Kehä III on osa Euroopan unionin määrittämää TEN-T-liikenneverkkoa, jonka tavoitteena on EU:n turvallinen ja kestävä liikennejärjestelmä, joka edistää ihmisten ja tavaroiden saumatonta liikuttamista. Vuonna 2020 Kehä III:n liikennemäärä Kuusikon kohdilla oli 54 303 ajoneuvoa vuorokaudessa (KVL) ja 2017 Vanhan Porvoontien 13 597 ajoneuvoa arkivuorokaudessa (KAVL). Kuninkaalan alueella liikenteen määrää kasvattaa etenkin Porttipuiston kaupallinen alue sekä Hakkilan teollisuus- ja varastointialueet. Kehä III kuuluu raskaanliikenteen reittiin ja Vanhaa Porvoontietä pitkin kulkee erikoiskuljetusreitti (pääreitti).

Suunnittelualueella kevyen liikenteen väylät kulkevat Vanhan Porvoontien länsipuolta sekä Kehä III:n eteläpuolta pitkin. Kuusikon asuinalueen läpi kulkee Helsingin ja Tikkurilan välinen bussiyhteys

Kuusikkotietä pitkin ja Kehä III:n ja Vanhan Porvoontien rampin kautta. Suunnittelualueen läpi kulkee kolme bussiyhteyttä Vanhaa Porvoontietä pitkin.

Vesihuolto

Suunnittelualueen lähin rakennettu vesihuoltoverkosto sijaitsee Kalkkitiellä. Kuusikon alueella sijaitsee useita maalämpö-, pora- tai rengaskaivoja kaava-alueen ulkopuolella.

Kaukolämpö

Suunnittelualueelle ei ulotu kaukolämpöverkkoa. Kaukolämpöverkko ulottuu suunnittelualueen lähellä mm. Kyytitien varteen sekä Sammaltielle ja Naavatielle.

Sähköverkko

Suunnittelualueen läpi kulkee sähköjännitekaapelit Vanhan Porvoontien länsipuolella (Vantaan Energia keskijännitekaapeli) sekä Kehä III:a pitkin. Tietoliikennekaapeli kulkee Vanhan Porvoontien länsireunalla.

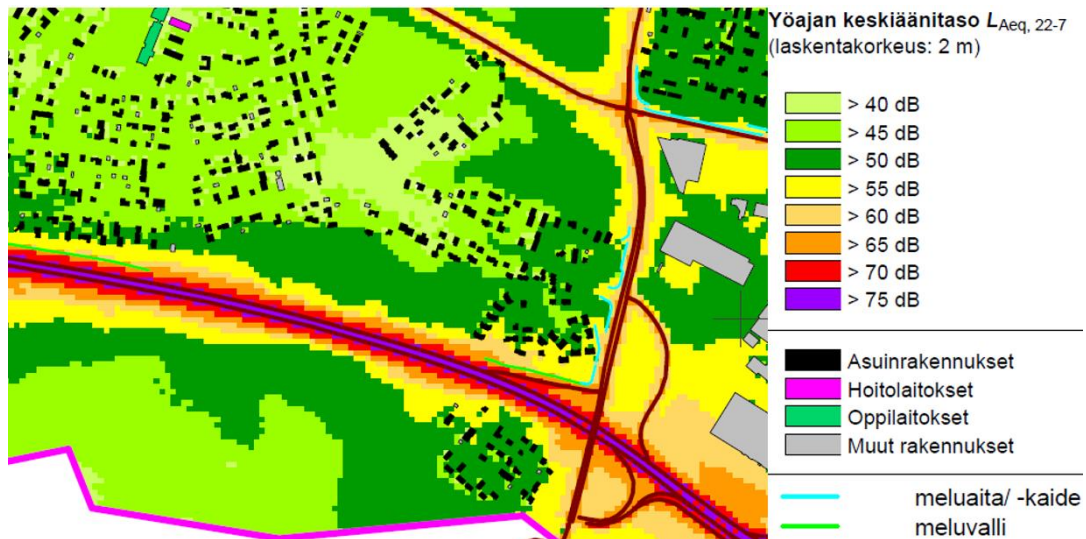
Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992 määrää asumisen ulkoalueiden keskiäänitasosta, joka saa olla päivällä (klo 7-22) enintään 55 dB (LAeq) ja yöllä (Klo 22-7) enintään 50 dB (LAeq). Kuusikon alueelle suurin melu koituu Kehä III:n liikennemelusta. Myös Vanha Porvoontie on vilkasliikenteinen. Kehä III:n varrella alueen lähistöllä olevilla kiinteistöillä meluarvot ylittävät päiväajan sekä yöajan ohjearvot.



Kuva 8. Ote Vantaan kaupungin meluselvityksestä, päiväajan keskiäänitaso (Sito Oy 2017).



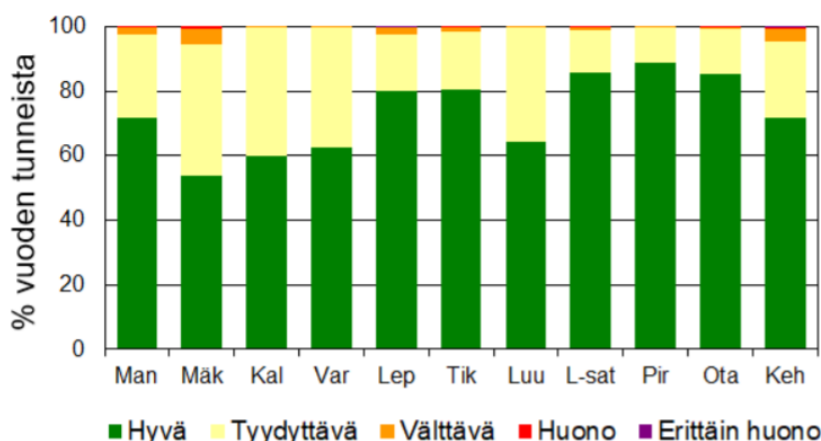
Kuva 9. Ote Vantaan kaupungin meluselvityksestä, yöajan keskiäänitaso (Sito Oy 2017).

Ilmanlaatu

HSY seuraa ilmalaatua monipuolisin ja jatkuvien mittauksin sekä pysyvillä mittausasemilla (Helsingissä Helsingin keskusta, Mäkelänkatu, Vartiokylä ja Kallio, Espoossa Leppävaara ja Luukki sekä Vantaalla Tikkurila) että siirrettävillä mittausasemilla. Vuonna 2020 mm. Vantaalla Kehä III:n varrella Varistossa sijaitsi siirrettävä mittausasema. Variston mittausten tavoitteena oli selvittää, kuinka korkeiksi pitoisuudet nousevat pääväylän välittömässä läheisyydessä. Avoimessa ympäristössä ilmansaasteet pääsevät laimenemaan paremmin, kuin tiiviissä kaupunkiympäristössä. Täten suuret liikennemäärät eivät nosta ilmansaasteiden pitoisuuksia yhtä paljon, kuin vilkasliikenteisessä kaupunkiympäristössä. Kaava-alueita lähin pysyvä ilmalaadun mittausasema sijaitsee Tikkurilassa (Neilikkatie 3). Ilmalaatua on seurattu Tikkurilassa vuodesta 1996 lähtien. Mittausasema edustaa vilkasliikenteisen keskustan ilmalaatua. Kaava-alueen ilmanlaatuun vaikuttaa etenkin Kehä III:n liikennepäästöt.

Vuonna 2020 pääkaupunkiseudun ilmalaatu oli mittaushistorian puhtain. Ilmalaatuun vaikutti poikkeuksellisen lämmin ja vähäluminen talvi sekä koronapandemian poikkeustilan aiheuttama vähäisempi liikennemäärä ja aikaisempia vuosia helpompi katupölykausi. Ilmasaasteet ovat kuitenkin merkittävin ympäristöterveysriski, vaikka monien ilmansaasteiden pitoisuudet alittavatkin Suomessa kansainväliset ohje- ja raja-arvot.

Vuonna 2020 Tikkurilan mittausasemalla ilmanlaatu on ollut noin 80 % ajasta hyvä. Myös vuosi 2019 oli ilmanlaadun kannalta edellisvuotta parempi, mikä myöskin johtui osin edellisvuotta edullisemmista sääoloista. Vuonna 2019 ilmanlaatu Tikkurilan mittausasemalla oli n. 70 % ajasta hyvä ja vuonna 2018 n. 65 % ajasta. Vuosi 2018 oli ilmanlaadultaan kokonaisuudessaan melko hyvä ja ilmanlaatu Tikkurilan mittausasemalla oli n. 95 % ajasta joko hyvä tai tyydyttävä.



Kuva 10. Pääkaupunkiseudun ilmalaatuluokkien jakautuminen eri mittausasemilla vuonna 2020. Tikkurilan (Tik) mittausasemalla ilmalaatu on ollut n. 80 % ajasta hyvä. Kehä III:n varrella Varistossa ilmanlaatu oli hyvä n. 70 % ajasta. (HSY 2020)

Hengitettävät hiukkaset (PM₁₀) ovat suurimmaksi osaksi liikenteen nostattamaa katupölyä katu- ja teiden läheisyydessä. Etenkin keväisin hengitettävät hiukkaset voivat aiheuttaa terveydelle

haittaa, kun katupölyä on paljon ilmassa. Katujen tehostettu puhdistus ja pölynsidonta kalsiumkloridiliuoksella ovat vähentäneet katupölyn määrää viime vuosina. Myös liikenteen ja energiantuotannon hiukkaspäästöt ovat vähentyneet 90-luvun alusta alkaen.

Hengitettävälle hiukkasille on määritelty vuosiraja- ja vuosiohjearvo, vuorokausiraja- ja vuorokausiohjearvo sekä vuorokausipitoisuuden kansallinen ohjearvo. Vuonna 2020 yhdelläkään mittausasemalla ei ylittetty hengitettävien hiukkasten vuosiraja-arvoa ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) eikä WHO:n vuosiohjearvoa ($20 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Vuosiohjearvo on ylittynyt vilkasliikenteisissä ympäristöissä aiempina vuosina. Hengitettävien hiukkasten pitoisuuksien vuosikeskiarvot vaihtelivat vuonna 2020 pääkaupunkiseudun mittausasemilla $9\text{--}16 \mu\text{g}/\text{m}^3$ välillä.

Vuoden 2006 jälkeen hengitettävien hiukkasten vuorokausiraja-arvo ei ole ylittynyt pääkaupunkiseudulla. Raja-arvon mukaan pölyisiä päiviä (vuorokausipitoisuus yli $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$) saa olla vuodessa 35. Vuonna 2020 Tikkurilassa ei ollut vuorokausipitoisuuden raja-arvoa ($50 \mu\text{g}/\text{m}^3$) ylittäviä pölyisiä päiviä, mutta vuonna 2019 niitä oli 13. WHO:n hengitettävien hiukkasten vuorokausiohjearvon mukaan pölyisiä päiviä (vuorokausipitoisuus yli $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$) saa olla kolme kertaa vuodessa. Vuorokausiohjearvo ylittyy tavanomaisesti erityisesti katupölyaikaan liikenneympäristöissä. Vuonna 2020 vuorokausiohjearvo ylittyi mm. Kehä III:n varrella Varistossa.

Hengitettävien hiukkasten kansallinen vuorokausipitoisuuden ohjearvo ($70 \mu\text{g}/\text{m}^3$) ylittyi vuonna 2020 helmikuussa Varistossa ja vuonna 2019 viidellä mittausasemalla (ml. Tikkurilassa).

Ulkoilman **pienhiukkaset** ($\text{PM}_{2,5}$) ovat pääkaupunkiseudulla pääasiassa peräisin liikenteen sekä puunpolton päästöistä. Pienhiukkaset pysyvät ilmassa kauan ja kulkeutuvat ilmajohdosten mukana jopa tuhansia kilometrejä pienen kokonsa vuoksi. Lisäksi kaukokulkeumat maan rajojen ulkopuolelta pääkaupunkiseudulle aiheuttavat keskimäärin yli puolet pienhiukkasten pitoisuudesta, jopa seudun vilkasliikenteisimmillä alueilla. Pienhiukkasia pidetään erityisen haitallisena terveydelle.

Suomessa pienhiukkasten pitoisuudet ovat selkeästi vuosiraja-arvon ($25 \mu\text{g}/\text{m}^3$) ja altistumisen pitoisuuskaton ($20 \mu\text{g}/\text{m}^3$) alapuolella. Pääkaupunkiseudun mittausasemilla WHO:n vuosiohjearvo ($10 \mu\text{g}/\text{m}^3$) ei ole ylittynyt vuoden 2014 jälkeen. Vuoden 2020 vuosikeskiarvot vaihtelivat pääkaupunkiseudun eri mittausasemilla $4,6\text{--}6,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ välillä. Vuonna 2019 pienhiukkasten suurin vuosikeskiarvo oli Mannerheimintien $7,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Vuonna 2020 WHO:n pienhiukkasten vuorokausiohjearvotaso $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (saa ylittyä kolme kertaa vuodessa) ei ylittynyt yhdelläkään mittausasemalla. Vuonna 2019 ohjearvo ylittyi mm. Tikkurilassa kerran Talvikkitien ja Neilikkatien.

Pääkaupunkiseudulla ei ole ollut voimakkaita pienhiukkasepisodeja vuosina 2015–2017 eikä 2019–2020, jolloin useammilla asemilla vuorokausipitoisuudet olisivat nousseet yli WHO:n terveystasojen ohjearvotason $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Typpenoksidien (NO_x) suurimmat päästölähteet pääkaupunkiseudulla ovat energiantuotanto ja tieliikenne, erityisesti raskas liikenne. Muun muassa vuosina 2018–2020 typpioksidin pitoisuuden vuosiraja-arvo ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) ei ylittynyt yhdenkään pääkaupunkiseudun ilmanlaadun mittausasemalla. Pidemmän aikavälin tarkasteluissa on nähtävissä typpioksidin pitoisuuksissa laskeva trendi.

Mustalla hiilellä (BC) tarkoitetaan epäorgaanista hiiltä, jota syntyy polttoprosesseissa. Mustalla hiilellä on ilmastoa lämmittävä vaikutus ja sillä on myös yhteys terveyshaittoihin. Merkittävimmät päästölähteet pääkaupunkiseudulla ovat suorat pakokaasupäästöt, puunpolto tulisijoissa, laivaliikenne sekä kaukokulkeuma. Mustan hiilen elinikä ilmapiirissä on muutamasta päivästä muutama viikkoon. Mustan hiilen pitoisuudelle ulkoilmassa ei ole toistaiseksi olemassa raja- tai ohjearvoja.

Mustan hiilen päästöjä on vähennetty tehokkaasti ajoneuvojen kiristyneillä hiukkaspäästönormeilla sekä hiukkaspäästöjen puhdistustekniikoilla. Vuonna 2020 mustan hiilen vuosipitoisuudet vaihtelivat mittausasemilla $0,2\text{--}0,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ välillä ja korkeimmat vuorokausikeskiarvot $4\text{--}0,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ välillä. Vuonna 2019 vuosipitoisuudet vaihtelivat mittausasemilla $0,2\text{--}0,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$ välillä ja korkeimmat vuorokausikeskiarvot $9,1\text{--}1,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ välillä.

Vuonna 2020 Tikkurilassa keskimäärin 9 % pienhiukkasten massasta muodostui mustasta hiilestä. Paikallisten päästöjen suuri merkitys näkyy selvästi pitoisuuksien vaihtelussa eri vuorokaudenaikoina.

Pilaantuneet maa-alueet

Suunnittelualueella ei sijaitse pilaantuneita maa-alueita, mutta sen lähistöllä, Porttipuiston alueella ja Kehä III:n eteläpuolella, sijaitsee pilaantuneita maa-alueita, jotka eivät aiheuta hankkeelle toimenpiteitä.



Kuva 11. Kaava-alueella ei sijaitse pilaantuneita maa-alueita. Pilaantuneet maa-alueet on merkitty kuvassa punaisella värillä.

Seveso-laitokset

Seveso-laitokset ovat vaarallisia kemikaaleja käyttäviä ja varastoivia laitoksia, jotka aiheuttavat suuronnettomuusvaaran. Laitokset luokitellaan käytettyjen kemikaalien määrän ja laadun mukaan. Laitoksia valvoo Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes). Laitosten konsultointivyyöhykkeillä tapahtuvista kaavamuutoksista ja merkittävästä rakentamisesta on pyydetty Tukesilta ja pelastusviranomaiselta lausunto.

Suunnittelualue ulottuu Tikkurilan väritehtaiden sekä Hakkilassa sijaitsevan Valsparin konsultointivyyöhykkeille. Alueella ei sijaitse Helsingissä sijaitsevien laajamittaisten kohteiden konsultointivyyöhykkeitä. Pelastuslaitosta ja Tukesia on kuultu hankkeen kannalta lähialueen seveso-laitoksiin liittyen, eikä laitoksilla ole vaikutusta hankkeeseen.

2.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa pääosin ja valtio vähäisiltä osin aluetta koskevat kiinteistöt.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 3 ja 4.

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.
- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin

Uusimaa-kaava 2050



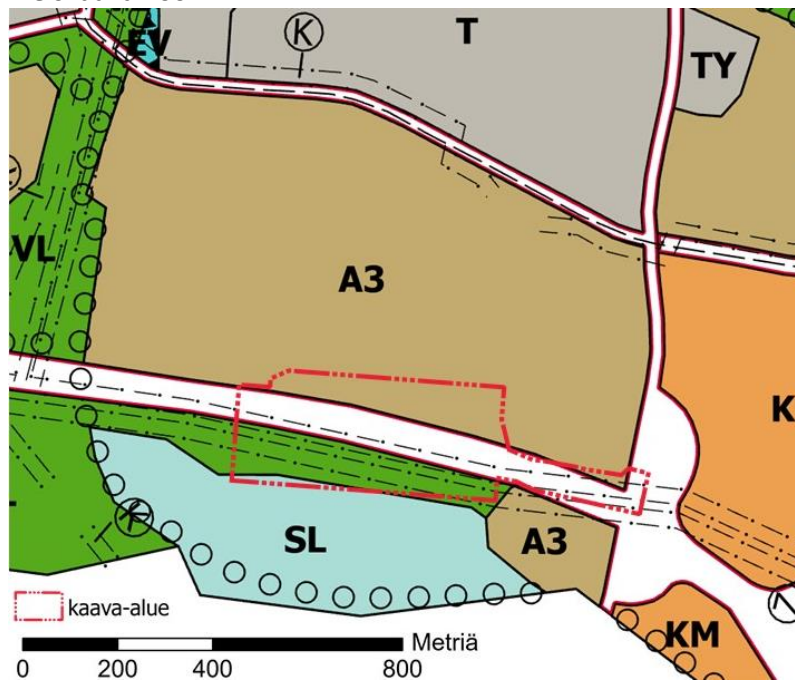
Kuva 13. Ote Uusimaa-kaavasta 2050.

Uusimaa-kaava 2050 koostuu Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaa-kuntakaavoista. Se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet pitkälle tulevaisuuteen.

Uusimaa-kaavan kokonaisuus on tullut Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätöksen myötä voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Kokonaisuus korvaa aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta neljännen vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua ja Östersundomin alueen maakuntakaavaa.

Uusimaa-kaavassa 2050 (suunnittelualueen sijainti merkitty punaisella ympyrällä) tarkastelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Alueen eteläpuolella on suojelualue. Kehä III on merkitty valtakunnallisesti merkittäväksi kaksiajorataiseksi tieksi. Lähellä ovat Tikkurilan ja Hakunilan keskustatoimintojen alueet sekä Porttipuiston kaupanalue.

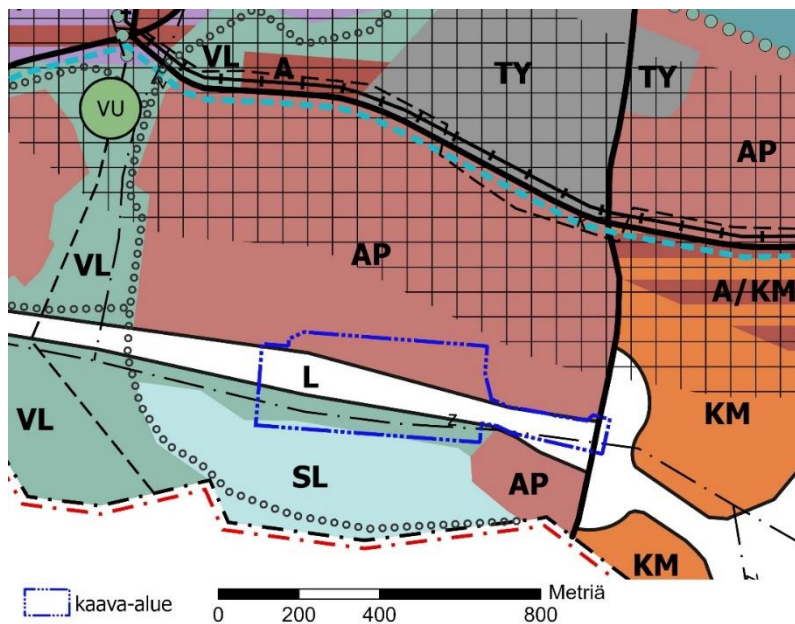
Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella, mutta se on ohjeena laadittaessa yleiskaavaa. Hanke on Uusimaa-kaavan 2050 ilmastosuunnittelutavoitteiden mukainen.

Yleiskaava 2007

Kuva 14. Ote yleiskaavasta 2007. Kaava-alue on osoitettu punaisella viivalla.

Suunnittelualueella on voimassa yleiskaavassa 2007. Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta (A3), lähivirkistysaluetta (VL) ja liikennealuetta (L). Alueen läpi kulkee voimansiirtolinja itä-länsisuunnassa (pistekatkoviiva, Z). Suunnittelualue viistoa etelässä luonnonsuojelualuetta (SL). Alueen itäpuolella on kaupallisten palveluiden alue (KM).

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009.

Yleiskaava 2020

Kuva 15. Ote yleiskaavasta 2020. Kaava-alue on osoitettu sinisellä pistekatkoviivalla.

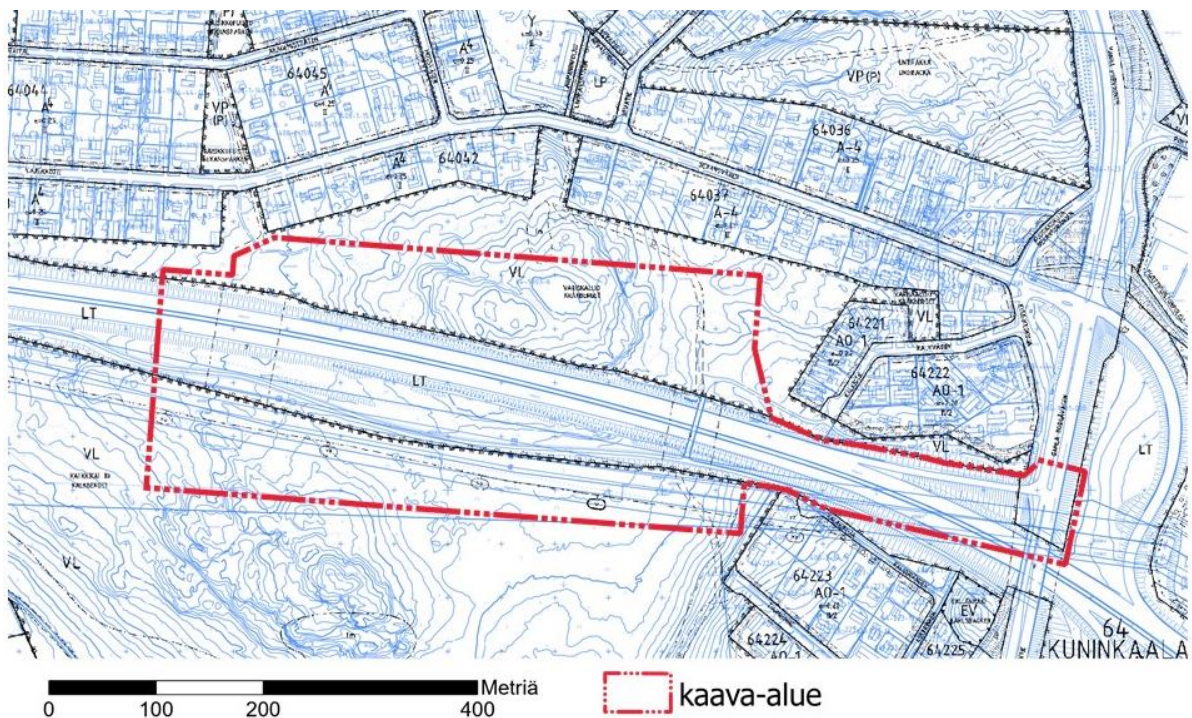
Uudessa yleiskaavassa 2020 (ei lainvoimainen) suunnittelualue on pientalovaltaista asuinalue (AP), liikennealuetta (L) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Alueen läpi kulkee voimajohto itä-länsisuunnassa (pistekatkoviiva, Z). Etelässä alueen reunamilla on lisäksi luonnonsuojelualuetta (SL). Alueen lähellä, Vanhan Porvoontien itäpuolella, on kaupallisten palveluiden alue (KM) ja pohjoisempana

sijaitsee Keskon tuotanto- ja varastotoiminnan alue (TY). Suunniteltu Vantaan ratikka kulkee Kyyti-tietä pitkin (musta poikkiviivainen viiva).

Kaupungin kasvu kohdistuu uudessa yleiskaavassa 2020 etenkin kaupungin keskustoihin sekä suunnitellun Vantaan ratikan reitin varrelle. Lämpövaraston suunnittelualue sijaitsee kahden merkittävän keskustan, Tikkurilan ja Hakunilan, välissä sekä suunnitellun ratikan reitin läheisyydessä. Yleiskaavoissa 2007 ja 2020 Kuninkaalaa on kaavoitettu uusia asuinalueita Untipakan ja Variskallion alueille. Uudessa yleiskaavassa 2020 uusia asuinalueita on lisäksi Porttipuiston pohjoispuolella sekä Tikkurilan väritehtaiden alueella ja pääradan itäpuolella, Heurekan pysäköintialueella.

Kaupungin valtuusto on hyväksynyt yleiskaavan 25.1.2021. Kaava ei ole vielä saanut lainvoimaa. Hanke on yleiskaavan ilmastotavoitteiden mukainen.

Asemakaava



Kuva 16. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Suunnittelualue on voimassa olevien asemakaavojen alueella lähivirkistysaluetta (VL) sekä yleisen tien aluetta (LT) ja katualuetta.

Alueella on voimassa asemakaavat ja asemakaavan muutokset 641100 (YM 23.1.1990) sekä 641200 (YM 5.6.1991). Maanalaisen asemakaavan 641400ma voimaantulo ei kumoa näitä maanpäällisiä kaavoja.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Resurssiviisauden tiekartta

Vantaan kaupunki on sitoutunut olemaan hiilineutraali vuonna 2030, mikä tarkoittaa päästöjen vähentämistä 80 prosenttia vuoden 1990 päästöihin verrattuna ja jäljelle jäävien päästöjen kompensoimista esimerkiksi rahoittamalla vähähiilisyteen tähtääviä hankkeita muualla.

Resurssiviisauden tiekartasta kerrotaan tarkemmin luvussa 3.3.1.

Vantaan ratikka

Suunnittelualueen lähistöllä on vireillä Vantaan ratikan asemakaavat – 062800. Ratikan kaavoitus on tullut vireille 23.11.2020 Vantaan ratikan osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla Vantaan ratikka - osallistumis- ja arviointisuunnitelma - Ratikan kaavarunko (YK0049), Ratikan asemakaavat

(tarkastelualue 062800) ja katu- ja puistosuunnittelun aloitusilmoitus. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 17.9.2021.

Vantaan Energia hiilineutraali 2030

Hanke on osa Vantaan Energian tavoitetta luopua fossiilisista polttoaineista vuoteen 2026 mennessä sekä tavoitetta korvata maakaasun käyttöä siirtymällä hyödyntämään jätteiden energiakäytöstä syntyvää lämpöä, uusiutuvia energialähteitä sekä energiavarastointia. Varastosta saadaan edullisesti suuri lämmitysteho, joka on tarpeen kylmänä aikana. Yhtiön tavoitteena on energiantuotannon hiilineutraalius viimeistään vuoteen 2030 mennessä.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan Energian jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 29.1.2021. Kaavamuutos sai numeron 002468 (nykyään 641400ma) ja kaavoitus tuli vireille 14.4.2021.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) 14.4.2021 pyydettiin 20.5.2021 mennessä (MRL 62 §). 13 mielipiteelle annettiin lisää aikaa 7.6.2021 asti. Mielipiteitä saatiin kaikkiaan 60 kappaletta.

Suunnittelualueen rajauksen tarkennuksen ja suunnitelmien muutosten sekä tarkasteltavien lisävaihtoehtojen vuoksi OAS-päivitys julkaistiin 2.11.2021. Mielipiteet päivitetystä OAS:sta pyydettiin 3.12.2021 mennessä (MRL 62 §). 7 mielipidettä saapui nähtävilläolon jälkeen. Mielipiteitä saatiin kaikkiaan 66 kappaletta.

Vantaan Energian lämpövarasto - 002486 on Vantaan kaavoitusohjelmassa 2021.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa suunnittelualue käsitti asemakaavan muutosalueen 002486 ja maanalaisen asemakaavan 002486ma. Kaavasta tutkittiin kahta suunnitelmavaihtoehtoa ja suunnitelmavaihtoehdon tarkennuttua asemakaavan muutokselle ei nähty tarvetta. Maanalaisen asemakaavan numero muuttui OAS-vaiheen jälkeen 641400ma:ksi.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- naapurit (viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, Uudenmaan ELY-keskus, Helsingin kaupunki, Väylävirasto, pelastuslaitos, Vantaan kaupungin museo, HSY, TUKES, HSL sekä tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt ja energiayhtiöt.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavoituksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa 1.5.2021, Vantaan asukaslehdessä 8.5.2021, huhtikuun ja toukokuun Tikkurilan uutiskirjeissä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (2.11.2021) on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa 6.11.2021, Helsingin Uutisissa 6.11.2021 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Asukastilaisuudet

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma esiteltiin lämpövarastohankkeen ympäristövaikutusten arviointimenettelyn (YVA) ohjelmavaiheen yleisötilaisuudessa 14.4.2021. Tilaisuus järjestettiin webinaarina ja siihen osallistui arviolta 50 henkilöä.

Asemakaavahanketta esiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana Tikkurilan suuralueen asukastilaisuudessa ”Uudistuva Tikkurila -ilta” 19.5.2021. Tilaisuus järjestettiin Teamsin välityksellä ja siihen osallistui 58 henkilöä.

YVA-menettelyyn liittyen järjestettiin sidosryhmäkeskustelu 24.8.2021, jossa myös kaavoitus oli mukana. Tilaisuuteen kutsuttiin alueen asukasyhdistyksistä edustajat ja se järjestettiin Teamsin välityksellä. Asukkaita osallistui 19 henkilöä.

Vantaan Energia järjesti asukastilaisuuden 31.8.2021, jossa esiteltiin hanketta sekä hankkeen allianssisuunnittelua. Kaavoitus oli mukana kertomassa hankkeen kaavoituksen etenemisestä ja vastaamassa kaavoitusta koskeviin kysymyksiin. Tilaisuus järjestettiin webinaarina ja osallistujia oli 62. Tilaisuuden tallenne löytyy Vantaan Energian nettisivulta.

YVA-menettelyn selostusvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 3.2.2022, jossa myös kaavoitus oli mukana. Tilaisuus järjestettiin webinaarina ja siihen osallistui 132 henkilöä. YVAN yleisötilaisuuksien tallenteet löytyvät Vantaan Energian nettisivulta osoitteesta: <https://www.vantaanenergia.fi/fossiiliton-2026/lammon-kausivarasto/>

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 14.4.2021

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), päivätty 14.4.2021, pyydettiin 20.5.2021 mennessä (MRL 62 §). Mielipiteitä ensimmäisestä OAS:sta saatiin kaikkiaan 60 kappaletta.

Osa mielipiteiden antajista antoi mielipiteensä sekä suullisesti että kirjallisesti.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä osallisilta saadut mielipiteet kohdistuivat ennen kaikkea Untipakan suoja- ja virkistysalueen säilymiseen, ajotunneleiden suuaukon sijoittumiseen toisaalle, rakentamisen aikaisiin haitallisiin ympäristövaikutuksiin, mahdollisiin räjäytystöiden aiheuttamiin vaurioihin kiinteistöissä sekä hankkeen sijaintiin asutuksen läheisyydessä. Rakentamisaikaa (noin 4 vuotta) pidettiin kohtuuttoman pitkänä. Mielipiteissä osoitettiin huolta muun muassa Kalkkikallion luonnonsuojelualueesta sekä vaikutuksista alueen pohjaveteen sekä pora- ja maalämpökaivoihin. Lisäksi mielipiteissä ilmaistiin jonkin verran myös tyytymättömyyttä tiedottamiseen.

Viranomaisten mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

HSL:n kannanotossa kerrottiin, että Kyytitiellä, Vanhalla Porvoontiellä ja Kuusikkotiellä, on HSL:n linja-autoliikennettä sekä pysäkkejä. Joukkoliikenteen toimintaedellytykset tulee huomioida rakentamisen aikaisissa järjestelyissä. Mahdolliset kevyen liikenteen verkon poikkeamat tulisi myös tunnistaa, ja rakentamisen yhteydessä poikkeusjärjestelyt tulee viitoittaa alueella. Vantaan ratikan operoinnin edellytyksiin ei kausivarastolla ole suoria vaikutuksia.

Vantaan kaupungin museon kannanotossa mainittiin Vanhan Porvoontien linjaus, joka on Vantaan kaupungin inventoitu rakennusperintökohde luokituksella R2, eli sen kulttuurihistorialliset arvot ovat todettu inventoinnissa merkittäviksi. Tielinjauksen suojelu kaava-alueella tulee tutkia kaavatyön aikana.

Fingridin kannanotossa kerrottiin alueelle sijoittuvan 400 kV voimajohdon asettamista rajoitteista rakentamiselle ja selvitystarpeista. Lähtökohtaisesti lunastettu rakennusrajoitusalue koskee myös maanalaista rakentamista, mutta tässä tapauksessa uusien rakenteiden sijaitessa hyvin syvällä on syytä kuitenkin tutkia vaikutukset ja varmistaa tekninen yhteensovitus.

Suomen luonnonsuojeluliiton kannanotossa tuotiin esiin Untipakan, Variskallion ja Kalkkikallion luontoarvot ja maanpäällisiin luontoarvoihin liittyviä selvitystarpeita sekä luonnontilalle aiheutuvien haittojen minimointi. Erityisen merkittäviä luontoarvoiltaan ovat Kalkkikallion suojelualueen pohjoisreunan runsaslahopuustoiset vanhat sekametsät (luokan I METSOkangasmetsien kriteerit). Alueella on myös liito-oravapotentialia. Hankkeeseen liittyvissä kallio- ja maaperätutkimuksissa on syytä suunnitella tutkimusten ajankohdat ja tutkimuslaitteiden siirron vaatimat ajoreitit siten, että metsäarvoille koituvat luontohaitat jäävät mahdollisimman vähäisiksi.

Vantaan Energian kannonotto koski Kyytitien keski- ja pienjänniteverkkoa. Kaavamuutoksen vaikutus kaapeleiden sijaintiin tai niiden siirtotarpeeseen on vähäinen. Kaukolämpöverkoista ei ollut huomautettavaa.

HSY:n kannonotto koski vesihuollon verkostoa. Itse energiavarastolla ei ole vaikutuksia vesihuoltoon, koska se sijaitsee kymmenien metrien syvyydessä. Asemakaavamuutos ei lähtökohtaisesti edellytä yleisen vesihuollon uudisrakentamista.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että ajoyhteyden suuaukolle päätettiin tarkastella vaihtoehtoisia sijainteja ja kaava-alueita tuotiin jonkin verran kauemmaksi asutuksesta.

Mielipiteet päivitettyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 2.11.2021

Mielipiteet päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, päivätty 2.11.2021, pyydettiin 3.12.2021 mennessä (MRL 62 §). Mielipiteitä saatiin kaikkiaan 66 kappaletta.

Osa mielipiteiden antajista antoi mielipiteensä sekä suullisesti että kirjallisesti.

Yhteenveto mielipiteistä

Päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä osallisilta saadut mielipiteet olivat hyvin saman kaltaisia kuin aiemmin saadut ja ne kohdistuivat Untipakan suoja- ja virkistysalueen säilymiseen, ajotunneleiden suuaukon sijoittumiseen toisaalle, rakentamisen aikaisiin haitallisiin ympäristövaikutuksiin, mahdollisiin räjäytystöiden aiheuttamiin vaurioihin kiinteistöissä sekä hankkeen sijaintiin asutuksen läheisyydessä. Rakentamisaikaa (noin 4 vuotta) pidettiin kohtuuttoman pitkänä. Mielipiteissä osoitettiin huolta muun muassa kiinteistöjen arvon laskusta, Kalkkikallion luonnonsuojelualueesta sekä vaikutuksista alueen pohjaveteen sekä pora- ja maalämpökaivoihin. Lisäksi mielipiteissä ilmaistiin jonkin verran myös tyytymättömyyttä tiedottamiseen.

Viranomaisten mielipiteet päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Vantaan Energian kannonotto koski Kyytitien keski- ja pienjänniteverkkoa. Kaavamuutoksen vaikutus kaapeleiden sijaintiin tai niiden siirtotarpeeseen on vähäinen. Kaukolämpöverkoista ei ollut huomautettavaa.

Carunan kannanotossa mainittiin, ettei kaava-alueella sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

HSY:n kannonotto koski vesihuoltoverkostoa. Kaavamuutoksella ei vaikuta olevan vaikutuksia vesihuoltoon; olemassa olevaa vesihuoltoa ei ole tarpeen siirtää eikä uutta tarpeen rakentaa.

Vantaan kaupunginmuseo totesi aiemmassa lausunnossaan, että kaava-alueen reunalla kulkee Vanha Porvoontien linjaus, joka on Vantaan kaupungin inventoitu rakennusperintökohde luokituksella R2. Päivitetyissä suunnitelmissa on esitetty vaihtoehtoisia paikkoja maanalaiseen lämpövarastoon johtavalle ajoyhteystunnelille ja sen suuaukolle. Vaikka toinen suuaukoista sijaitsee Vanhan Porvoontien varrella, on paikka rakennetulla ramppialueella, jossa tien alkuperäisarvot ovat ennestään tuhoutuneet. Näin ollen kummallakaan paikalla ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä tunnistettuja maisemallisia arvoja. Alueelta ei myöskään tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Gasgridin kannanotto koski Kyytitien varrella sijaitsevaa kaasuputkea, joka on huomioitava lämpövaraston rakentamisen aikaisissa työmaa- ja liikennejärjestelyissä sekä räjäytystöissä. Työmaanaikaisia kaasuputken ylityspaikkoja on tarkkailtava. Kaasuputken sijainti on merkitty maastoon merkintäpylväillä ja -kilvillä. Jokaiselta merkinnältä on oltava esteetön näkyvyys edelliselle ja seuraavalle merkinnälle.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaava-alue rajattiin koskemaan yksin kaupungin omistamia maita ja ajotunnelin suuaukko on kaavaratkaisussa osoitettu Porvoontien ja Kehä III:n ramppialueelle Untipakan viheralueen sijaan. Ratkaisulla vähennetään etenkin rakentamisen aikaisia ympäristövaikutuksia, muun muassa työmaaliikenteen ohjautuessa nopeammin Kehä III:lle ja kauemmas asutuksesta. Myös tunnelin suuaukko ja maanpäällinen työmaa-alue sijoittuvat kauemmaksi asutuksesta. Kaavaratkaisu säilyttää asukkaille tärkeän Untipakan virkistysalue nykyisellään.

Viranomaisneuvottelu

Kaavan viranomaisneuvottelu järjestettiin 7.9.2021 ja siihen osallistui Vantaan kaupunkisuunnittelun lisäksi Uudenmaan ELY-keskuksen, Uudenmaanliiton, Vantaan ympäristökeskuksen, Vantaan Energian sekä AFRY Finland Oy:n edustajat.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Asemakaavoituksen tavoitteet

Maanalaisen asemakaavan tavoitteena on lisätä uusiutuvan energian käyttöä ja parantaa energiatehokkuutta mahdollistamalla Vantaan Energia Oy:n kaukolämpövaraston sijoittuminen syväälle kallioperään pääosin Variskallion ja Kalkkikallion sekä Kehä III liikennealueen alle. Luolastoon johtavan ajotunnelin suuaukko on tavoitteena sijoittaa Vanhan Porvoontien itäpuolelle.

3.3.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2012):

Rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyiden edelläkävijä. Vantaa edistää hiilineutraalisuutta yhteistyössä konserniyhtiöiden kanssa ja on resurssiviisas sekä kiertotalouden edelläkävijäkaupunki. Kansainvälinen ja kansallinen yhteistyö ovat mukana ilmastokysymyksissä. Luonnon monimuotoisuuden säilymisestä huolehditaan. Kaupunki on taloudellisesti kestävä ja elinvoimainen, taloudellisesti vahva kaupunki ja kaupunkikonserni varmistetaan pitkäjänteisesti. Vantaan kärkihankkeet ovat merkittävää panostusta kaupunkikehittämiseen. Elinkeinokehittämisen rinnalla on tärkeää kehittää Vantaata vetovoimaisena asumisen kaupunkina.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

Resurssiviisauden tiekartta ohjaa kaupungin kehitystä kohti päästötöntä, jätteetöntä ja luonnonvaroja kestävästi käyttävää kaupunkia, jossa ei ylikuluteta. Vantaan kaupunki on sitoutunut ympäristöasioiden ja vastuullisuuden edistämiseen useiden kansallisten ja kansainvälisten ohjelmien ja

sitoumusten kautta. Keskeisimpiä näistä on Suomen kuuden suurimman kaupungin kaupunginjoh-tajien ilmastoverkosto. Resurssiviisauden tiekartta kytkeytyy myös vuonna 2015 solmittuun YK:n kestävä kehityksen tavoiteohjelmaan, eli Agenda 2030:een. Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden strategiaa. Vuonna 2020 kaukolämmön osuus Vantaan kaupungin päästöistä oli noin neljänneksen. Päästövähennys-tavoitteen saavuttaminen edellyttää myös kaukolämmön tuotannon päästöjen merkittävää leik-kaamista. Hanke mahdollistaa osaltaan kaukolämmön tuotannon päästöjen merkittävän vähentä-misen.

Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Sähkön ja lämmön tuotanto eivät aiheuta ilmastopäästöjä.
- Maankäytön ja rakentamisen suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtana on resurssi- ja ener-giatehokkuus.
- Varaudutaan ilmastomuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukai-sia ratkaisuja.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.
- Energiankulutus on viisasta ja rakennukset ovat energiatehokkaita.
- Kaupunki on kiertotalouden edistäjä ja toteuttaja.
- Julkiset hankinnat ja investoinnit ovat resurssitehokkaita, vastuullisia ja tukevat kiertotaloutta

Hiilineutraali Vantaa 2030

Hiilineutraalisuuteen tähtäävät toimenpiteet ovat osa resurssiviisauden tiekarttaa. Vantaan kau-punginvaltuusto on linjannut kaupunkistrategiassaan, että Vantaan kaupunki on hiilineutraali vuonna 2030. Vantaa on sitoutunut vähentämään kasvihuonekaasupäästöjään 80 % vuoden 1990 päästöihin verrattuna ja kompensoida jäljelle jäävät päästöt esimerkiksi rahoittamalla vähähiilisy-yteen tähtääviä hankkeita muualla.

Kuntien energiatehokkuussopimus (KETS)

Rakennusten lämmitys aiheuttaa lähes puolet pääkaupunkiseudun kasvihuonekaasupäästöistä. Vantaa on sitoutunut Kuntien energiatehokkuussopimukseen. Sopimuksella pyritään koko Van-taan kaupunkikonsernin energiatehokkuuden parantamiseen ja energiankäytön vähentämiseen, ja siihen sisältyy myös uusiutuvan energian käytön lisäämiseen liittyviä toimenpiteitä. Uudisrakenta-misessa lähtökohtana ovat matalaenergiaratkaisut.

3.3.2 Muut tavoitteet

Hakijan (Vantaan energia Oy) tavoitteena on energiantuotannon hiilineutraalius viimeistään vuo-teen 2030 mennessä. Hanke on osa Vantaan Energian tavoitetta luopua fossiilisista polttoaineista vuoteen 2026 mennessä sekä tavoitetta korvata maakaasun käyttöä siirtymällä hyödyntämään jätteen energiakäytöstä syntyvää lämpöä, uusiutuvia energialähteitä sekä energiavarastointia. Varastosta saadaan edullisesti suuri lämmitysteho, joka on tarpeen kylmänä aikana.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

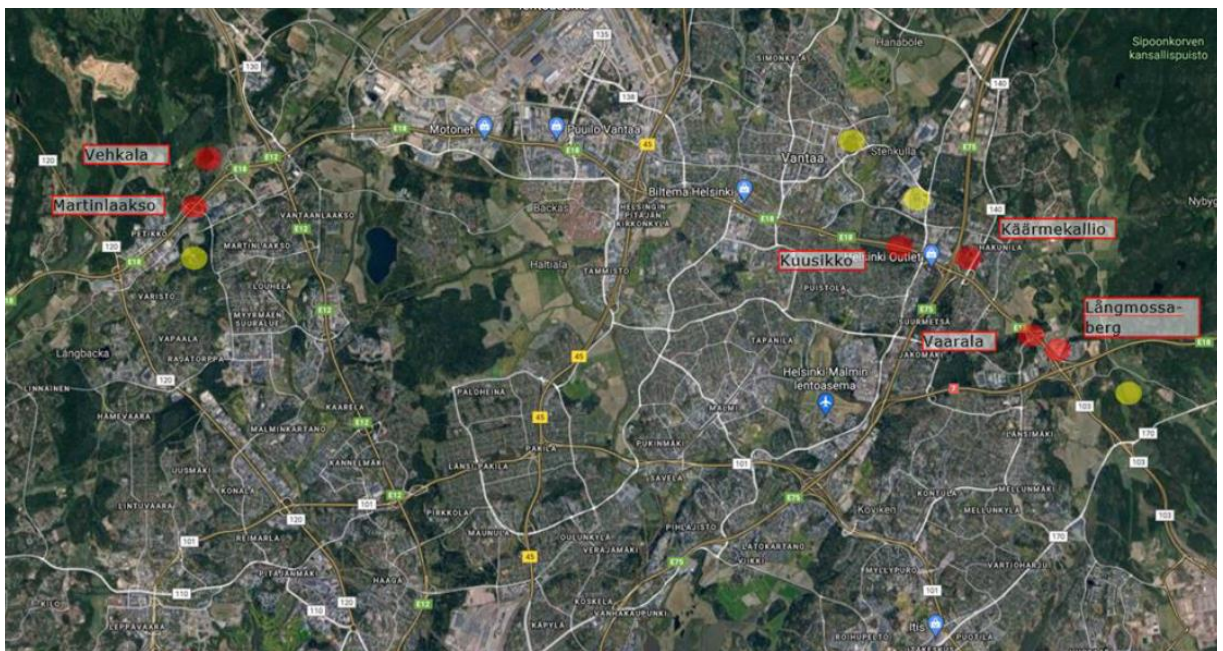
Ennen vireilletuloa

Hankkeen sijoituspaikan osalta on tehty toteutettavuusselvitys vuonna 2020. Kausivaraston mah-dollisina sijainteina tutkittiin Kuninkaalan lisäksi mm. Länsi-Vantaalta Vehkalaa ja Martinlaaksoa, ja Itä-Vantaalla Vaaralaa sekä Käärmekalliota. Sijaintipaikoista arvioitiin mm. kallioperän tilaa ja so-veltuvuutta lämpimän veden varastointiin, liikenneyhteyksiä sekä arvioitiin ympäristövaikutuksia avoimeen dataan perustuen.

Variskallion alue valikoitui mm. sopivan kalliopaikan, hyvien liikenneyhteyksien sekä Vantaan Energian voimalalaitoksen läheisyyden vuoksi. Voimalaitoksen ollessa lähellä, varastoon saadaan toimitettua huomattavan kuumaa kaukolämpöä.

Vehkala todettiin teknillistaloudellisista syistä toteutuskelvottomaksi etenkin sen kaukaisen sijainnin vuoksi jätevoimalaan nähden. Martinlaaksossa tutkitut vaihtoehdot hylättiin lisäksi geologisten ja ympäristötekniisten syiden vuoksi. Käärmekalliossa ongelmana oli kallioresurssin rajallinen koko sekä suuaukkojen ja työmaa-alueiden sijainti lähellä asutusta. Myös muualta Tikkurilan alueelta etsittiin mahdollista sijaintia, mutta alueelta ei löytynyt sopivia kallioresursseja, lisäksi maanpäällinen maankäyttö asetti rajoitteita hankkeen rakentamiselle.

Hankkeen alkuvaiheessa tutkittiin myös Långmossabergin jätevoimalaitoksen läheisyydessä olevia sijainteja. Sijaintien ongelmana oli geologisten ja ympäristötekniisten syiden lisäksi alueen louhintarajoitukset (Savion tunneli, sähköasema ja jätevoimala) sekä kaukainen sijainti kulutuskohteista (lämmönsiirto).



Kuva 17. Hankkeen tutkitut sijaintivaihtoehdot. Vantaan Energian jätevoimala sijaitsee Långmossabergissä. (Vantaan Energia Oy:n lämmön kausivarastoa koskeva ympäristövaikutusten arviointiselostus, AFRY Finland Oy 2021)

Kaavoituksen eteneminen

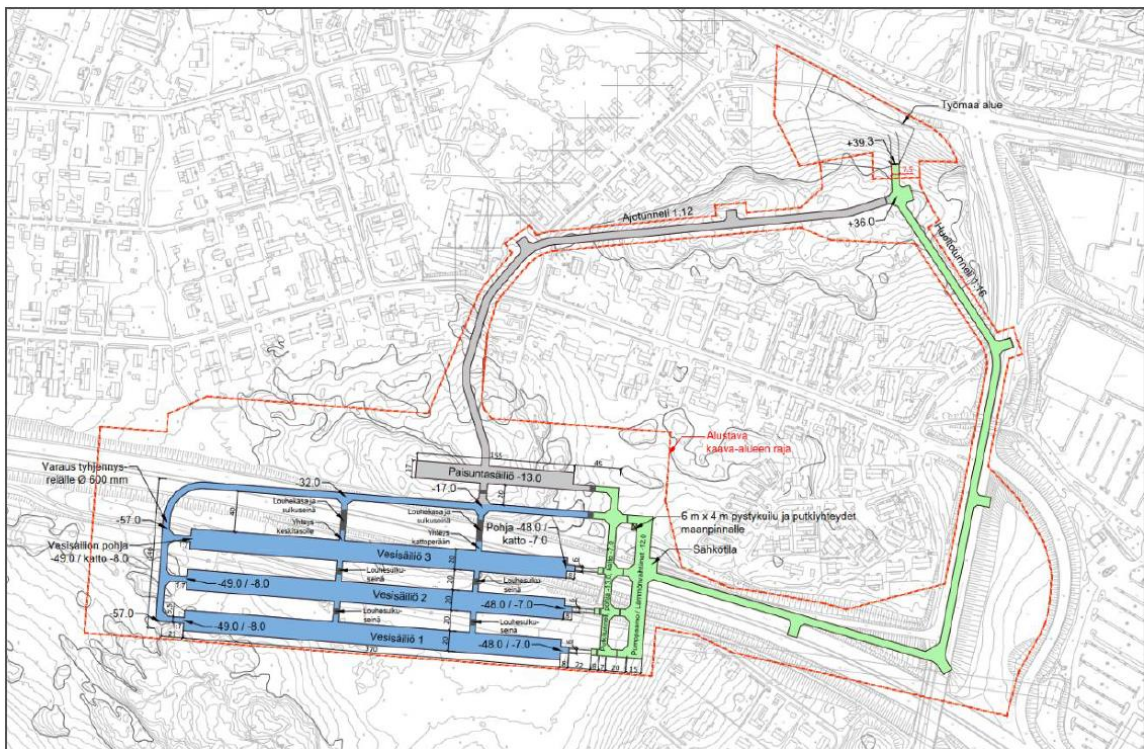
Kaavatyön alkaessa hankkeen sijainniksi valikoitui Kuninkaala, jossa lämpövarastoluola sijoittuu pääosin Variskallion, Kalkkikallion sekä Kehä III:n alapuolelle. Kaavatyön alussa ajotunneleiden suuaukon paikkaa tutkittiin muun muassa Untipakan alueelle Vanahan Porvoontien varteen, olemassa olevan kallioleikkauksen kohdalle sekä Kuusikon länsipuolelle, Heidehofinpuistoon. Vanhan Porvoontien kallioleikkauksen vaihtoehto todettiin kuitenkin toteutuskelvottomaksi ennen kaikkea riittämättömän kalliokaton korkeuden vuoksi. Myös työmaa-alueen toteuttaminen ja liikenteelliset ratkaisut rakentamisen aikana osoittautuivat liian haasteellisiksi kyseisessä vaihtoehdossa. Muissa vaihtoehdoissa muun muassa rakentamisen aikainen liikenteen järjestely olisi aiheuttanut ympäristölle huomattavasti enemmän haittaa kuin kaavaratkaisuksi valikoitunut vaihtoehto.

Hankkeen allianssisuunnittelu käynnistyi kesällä 2021. Suunnittelulla on pyritty vähentämään hankkeen ympäristöhäiriöitä sekä toteutukseen, jossa asukkaiden mielipiteet on huomioitu mahdollisimman hyvin. Esimerkiksi varastoa on pyritty siirtämään kauemmaksi asutuksesta muun muassa tutkimalla säiliöiden korkeuden kasvattamista ja vähentämistä neljästä säiliöstä kolmeen säiliöön. Lisäksi on tutkittu ratkaisuja siirtää myös ajoyhteystunnelia etäämmäksi asutuksesta ja viheralueista.

Kaavan tultua vireille, suuaukon paikan vaihtoehdoksi oli valikoitunut Untipakan alue läheltä Kyytitietä (hankkeen ympäristövaikutusten arviointiselostuksessa VE1a). Uudeksi tarkasteltavaksi vaihtoehdoksi löydettiin myöhemmin vielä Kehä III:n ja Vanhan Porvoontien ramppialueen sisäpuoli (YVA:ssa VE1b).

Vaihtoehdossa VE1a varastolle oli kaksi maanalaista ajoyhteystunnelia, joista toinen kulki Kuusikon läpi ja toinen Vanhan Porvoontien alapuolella. Tunnelit yhdistyivät maanalla Untipakan pohjoisosaan suunniteltuun suuaukkoon. Ajoyhteys tunneleihin suunniteltiin Kyytitieltä.

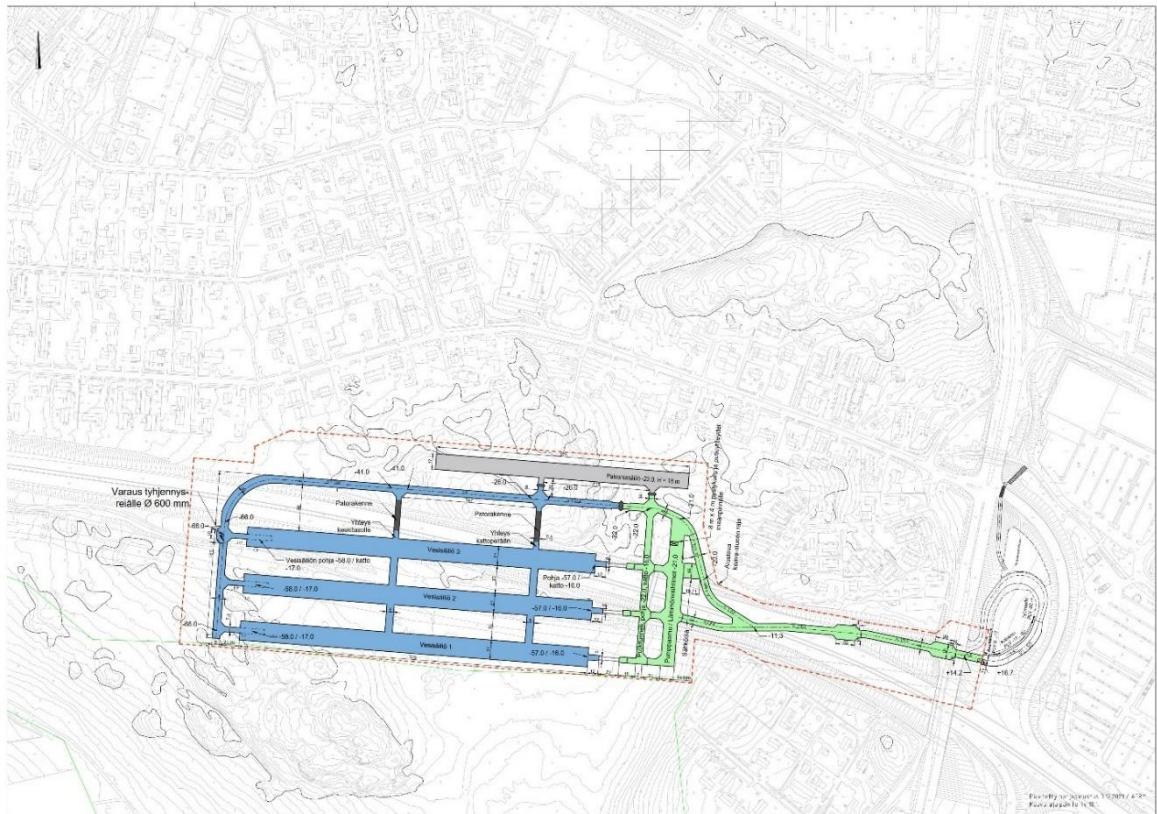
Vaihtoehto sisälsi maanpäällisen asemakaavan muutoksen, joka sijaitsi Untipakan viheralueen pohjoispuolella ja se rajautui pohjoisreunalla Kyytitiehen. Maanalainen asemakaava-alue sijoittui osin Variskallion, Kalkkikallion ja Untipakan viheralueiden sekä Kuusikon asuinalueen, Kehä III:n ja Vanhan Porvoontien alapuolelle.



Kuva 18. Alustava yleissuunnitelma, VE1a: Ajotunnelit sijoittuvat Kuusikon ja Vanhan Porvoontien alapuolella. Tunneleiden suuaukko sijoittuu Untipakkaan, Kyytitien varteen (Vantaan Energia Oy:n lämmön kausivarastoa koskeva ympäristövaikutusten arviointiselostus, AFRY Finland Oy 2021).

Vaihtoehdossa VE1b on yksi maanalainen ajoyhteystunneli, joka sijoittuu Kehä III:n alapuolelle. Yleissuunnitelmassa tunneli haarautuu lähellä lämpövarastoluolaa. Tunnelin suuaukko sijoittuu Kehä III:n ja Vanhan Porvoontien ramppialueen sisäpuolelle. Liikennöinti tunnelin suuaukolle tapahtuu Vanhalta Porvoontieltä risteyksestä, vastapäätä Kehä III:lle länteen päin johtavaa ajorampia.

Vaihtoehdossa harkittiin maanpäällisen asemakaavan muutoksen tarvetta ramppialueen sisäpuolelle, mutta alueen nykyisen asemakaavan ollessa jo liikennealuetta, alueelle suunnitellun toiminnan (ajoyhteys suuaukolle) nähtiin olevan nykyisen kaavan mukaista. Vaihtoehdon maanalainen asemakaava-alue sijoittuu osin Varsikallion ja Kalkkikallion viheralueiden sekä Kehä III:n ja Vanhan Porvoontien liikennealueiden alapuolelle.



Kuva 19. Yleissuunnitelma, VE1b: Ajotunneli sijoittuu Kehä III:n alapuolelle ja tunnelin suuaukko Kehä III:n ja Vanhan Porvoontien ramppialueen sisäpuolelle (AFRY Finland Oy 3.12.2021).

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaihtoehto VE1b osoittautui toteutuskelpoiseksi ratkaisuksi ja ennen kaikkea sen rakentamisen aikaiset ympäristöhäiriöt sekä maisemalliset vaikutukset ovat vähäisemmät kuin vaihtoehdossa VE1a, jonka vuoksi se valikoitui hankkeen jatkosuunnittelun sekä asemakaavaratkaisun lopulliseksi vaihtoehdoksi.

Vaihtoehdossa VE1b tunnelin suuaukko sijoittuu ramppialueen sisäpuolelle, jossa puusto ja muu kasvillisuus on selkeästi vähäisempää, eikä alueella ole virkistysarvoa, toisin kuin VE1a:n vaihtoehdossa Untipakan alueella. Alue ei ole myöskään maisemallisesti tai kaupunkikuvallisesti yhtä merkittävä, kuin Untipakka ja Kyytitien varsi. Alue on jo nyt asemakaavoitettu liikennealueeksi, jolloin hankkeen ajoyhteys ei ole alueen käyttötarkoituksen kanssa ristiriidassa.

Vaihtoehdossa VE1b tunnelin suuaukko sijaitsee kauempana asutuksesta, jolloin hankkeen aiheuttamat ympäristöhäiriöt (melu, pöly) ovat vähäisemmät, kuin vaihtoehdossa VE1a. Lisäksi työmaanaikainen liikenne on nopeammin ohjattavissa Kehä III:lle ja pois alueelta, toisinkuin vaihtoehdossa VE1a, jossa liikenne ohjataan Kyytitien kautta Vanhalle Porvoontielle ja sieltä edelleen Kehä III:lle, mikä on merkittävä seikka niin liikenteen sujuvuuden kuin turvallisuudenkin kannalta. Asukkaita huoletti paljon vaihtoehdossa VE1a muun muassa kevyenliikenteen turvallisuus etenkin lasten koulureitin kannalta, joka kulkee Kyytitietä pitkin. Lisäksi Untipakan puiden kaataminen ja kallion louhiminen aiheutti suurta vastustusta.

Hankkeen toteutusvaihe huomioiden hankkeen rakentamisvaihe saattaa ajoittua Kyytitien varteen suunnitellun Vantaan ratikan toteutuksen kanssa päällekkäin. Kyytitien muukin kehittyminen samanaikaisesti hankkeen toteutuksen kanssa on mahdollista. Vaihtoehdon VE1b työmaaliikenne risteää vähemmän alueen muun liikenteen kanssa sekä sijaitsee Kyytitiehen nähden syrjempänä, kuin Kyytitien varteen sijoittuva vaihtoehto VE1a, jolloin yhteensovittavia tarpeita Kyytien varren kehittämisen kanssa on vähemmän.

Maanalainen asemakaava perustuu AFRY Finland Oy:n laatimaan hankkeen yleissuunnitelmaan (3.12.2021) sekä lämpövarastohankkeen ympäristövaikutusten arviointiselostukseen (AFRY Finland Oy 10.1.2022).

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Maanalaisella asemakaavalla mahdollistetaan Vantaan Energian maanalaisen kaukolämpövaraston rakentaminen maanalaiselle energiahuollon alueelle (ma-EN). Säiliötilat sijoittuvat likimäärin -80 ja + 10 (N2000) korkeusasemien välille Kehä III:n, Varsikallion sekä Kalkkikallion alapuolelle. Varaston maanalainen ajoyhteystunneli (ma-ajo) on osoitettu ohjeellisena pääosin Kehä III:n alapuolelle. Maanpintaan johtava tunnelin suuaukko sijoittuu Vanhan Porvoontien ja Kehä III:n ramppialueen sisäpuolelle. Variskallion reunaan on osoitettu maanalaisista tiloista maanpintaan johtava poistumistie- ja ilmanvaihtokuilu (mai), jonka yhteyteen on mahdollista rakentaa noin 100 neliömetrin rakennus maanpintaan.

Suuaukolle tulee uusi ajoyhteys Vanhalta Porvoontieltä, vastapäätä nykyistä Vanhan Porvoontien Kehä III:lle länteen päin johtavaa ajoliittymää. Osa ramppialueen ajoyhteydestä toteutetaan kaukalorakenteena. Ramppialueen sisäpuolelle tulee lisäksi rakentamisen aikainen työmaa. Ramppialue on tällä hetkellä rakentamatonta aluetta, jossa kasvaa pääasiassa koivuja.

Kaavan voimaantulo ei kumoa alueella nykyisin voimassa olevia maanpäällisiä asemakaavoja.

Kaavan yhteydessä laaditaan kolmiulotteinen kiinteistö.

4.1.1 Mitoitus

Maanalaisen energiahuollon alueelle on mahdollista louhia 1 000 000 m³ kokoinen luolasto, joka mahdollistaa 900 000 m³ kokoisin lämpövaraston sijoittumisen alueelle.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Maanalaisella asemakaavalla mahdollistetaan lämpöenergian kausivarasto ja entistä paremmin uusiutuvien energialähteiden hyödyntäminen (aurinko- hukka- ja maalämpö), fossiilisista polttoaineista luopuminen sekä Vantaan Energian energiantuotannon hiilinegatiivisuus vuonna 2030. Kausivarasto kasvattaa kaupungin energiahuollon resurssitehokkuutta perustuen vahvasti hukkalämmön hyödyntämiseen, lisää uusiutuvien energiamuotojen osuutta energiantuotannossa ja tehostaa eri energijärjestelmien integraatiota.

Kaavassa on annettu määräyksiä muun muassa koskien louhintaa, rakentamisen aikaisten liikkeiden ja tärinöiden seuranta, maanpäällisiä rakenteita, äänilähteitä sekä orsi- ja pohjavettä. Lisäksi kaavassa on määrätty, että suuaukko, maanpäälliset rakennukset ja rakenteet sekä rakennettavat ajoyhteydet lähialueineen tulee suunnitella ympäristöön sopiviksi välttämällä ylimääräistä maanmuokkausta louhintaa ja täyttöjä sekä puuston kaatamista sekä maisemoida rakennustöiden päätyttyä.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.2 ma-EN

Koko alue on kaavassa maanalaista energiahuollon aluetta (ma-EN). Alueelle saa sijoittaa lämmön kausivaraston ja paisuntasäiliön sekä niihin liittyvät tekniset laitteet ja yhteydet suojavyöhykkeineen. Kaavassa on määrätty, että maanalaiset säiliötilat tulee sijoittaa likimäärin -80 ja + 10 (N2000) korkeusasemien välille. Maanalainen ajoyhteys sekä ilmanvaihto-, poistumistie- ja

savunpoistokuilua tai muut maanpintaan johtavat tekniset yhteydet voidaan rakentaa edellisen rajoittamatta. Suuaukko, maanpäälliset rakennukset ja rakenteet sekä rakennettavat ajoyhteydet lähialueineen tulee suunnitella ympäristöön sopiviksi välttämällä ylimääristä maanmuokkausta, louhintaa ja täyttöjä sekä puuston kaatamista. Työmaa-alue tulee maisemoida rakennustöiden päätyttyä. Alueen merkittävistä maanpäällisestä kuormittamisesta sekä pohjaveden pinnan tasoon ja maa- ja kallioperään kohdistuvista toimista kuten louhimisesta, tulee selvittää vaikutukset maanalaisiin tiloihin, rakenteisiin ja laitteisiin sekä kuulla asiasta kalliutilan haltijaa. Alueelle ei saa rakentaa pora- tai maalämpökaivoja. Pora- tai maalämpökaivoja rakennettaessa alueen ulkopuolisilla alueilla vähintään 30 metrin etäisyydellä ja etelä- ja länsipuolella 80 metrin etäisyydellä kaava-alueen rajasta, tulee kuulla kalliutilan haltijaa.

4.3.3 ma-ajo

Kehä III:n alapuolelle sijoittuva ajoyhteystunneli on osoitettu ohjeellisella maanalaisen ajoyhteyden merkinnällä (ma-ajo). Kaavassa on määrätty, että maanpintaan nousevan suuaukon tulee sijoittua Vanhan Porvoontien itäpuolelle, eli ramppialueen sisäpuolelle.

4.3.4 mai

Variskalliolle suunniteltu pystykuilu on osoitettu ohjeellisena alueena, johon saa sijoittaa ilmanvaihtokuilun, poistumistien tai savunpoistokuilun (mai). Kaavassa on määrätty, että alueelle saa sijoittaa maanalaisista tiloista johtavat tekniset yhteydet sekä maanpintaan saa sijoittaa tarvittavat poistumisteihin, ilmanvaihtoon sekä teknisiin yhteyksiin liittyvät rakennukset ja rakennelmat, joiden suurin sallittu pinta-ala on yhteensä noin 100 m². Rakennuksen ympäristön saa aidata ja rakennukset saavat ulottua korkeintaan 5 metriä maanpinnan yläpuolelle. Lisäksi kaavassa on määrätty, että kuiluun liittyvät äänilähteet (ilmanvaihtolaitteet, kompressorit yms.) on sijoitettava maan alle tai suunniteltava siten, että niiden aiheuttama melu ei ylitä ympäristöministeriön asetuksessa rakennusten ääniympäristöstä (796/2017) annettuja raja-arvoja.

4.3.4 Koko kaava-aluetta koskevat määräykset

Koko kaava-alueeseen liittyen on määrätty työnaikaisiin varotoimiin, pelastusturvallisuuteen sekä ympäristöolosuhteisiin liittyviä määräyksiä.

Työnaikaisista varotoimista on määrätty, että maanalaiset tilat on sijoitettava, kaivettava, louhitava ja lujitettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta ja käytöstä aiheudu vahinkoa rakennuksille tai rakenteille sekä niin, että aiheutetaan mahdollisimman vähän haittaa virkistysalueille sekä ajoväylille. Lisäksi on määrätty, että maa- ja kallioperään kohdistuvia siirtymiä sekä rakennuksiin ja rakenteisiin kohdistuvaa tärinää tulee seurata rakentamisen aikana.

Pelastusturvallisuudesta on määrätty, että maanalaisten tilojen uloskäytävät ja pelastusyhteydet maan pinnalle tulee suunnitella ja toteuttaa pelastusviranomaisten hyväksymällä tavalla.

Ympäristöolosuhteisiin liittyen on määrätty, että rakentaminen tai käyttö eivät saa aiheuttaa pysyviä vaikutuksia orsi- tai pohjaveden pinnan tasoon tai merkittäviä vaikutuksia orsi- tai pohjaveden virtausolosuhteisiin. Suunnittelussa ja rakentamisessa kallion pintaosien vettä johtavilla heikkousvyöhykkeillä on noudatettava erityistä varovaisuutta.

Lisäksi kaavassa on määrätty, että kaava-alueelle voidaan muodostaa maanalaisia kiinteistöjä.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Laaditut selvitykset

Hankkeesta on käynnissä ympäristövaikutusten arviointimenettely (YVA) ja siitä on laadittu ympäristövaikutusten arviointiselostus (AFRY Finland Oy 2021). Ympäristövaikutusten arviointimenettelyyn liittyen on laadittu selvitykset koskien:

- Selvitys maankohoamisesta, simulaatioraportti
- Kalliomekaanisen erillisselvityksen tarkennus, raportti
- Pohjaveden virtausmallinnussimulaatiot, raportti
- Kaivokartoitus, raportti

Lisätietoja YVA-menettelystä ja hankkeen YVA-selostuksesta saa osoitteesta www.ymparisto.fi/lammonkausivarastoYVA. Ympäristövaikutusten arviointiselostuksessa on arvioitu lämpövaraston lisäksi hankkeeseen liittyvän uuden lämmönsiirtolinjan sekä kaukolämpölinjan vaikutukset sekä varaston vesisäiliöiden täyttö.

YVA:ssa vertailtiin kahta vaihtoehtoista sijaintia lämpövarastoluolan ajoyhteystunneleille sekä niiden suuaukolle. Hankkeen jatkosuunnittelun sekä kaavan lähtökohdaksi valikoitui YVA-selostuksen suunnitelmaratkaisu VE1b.

YVA-selostuksen mukaan huomattavimmat ympäristövaikutukset koskevat rakentamisen aikaisia vaikutuksia, käytönaikaisten haitallisten ympäristövaikutusten jäädessä vähäisiksi tai olemattomiksi. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Hankkeen toiminnan aikaiset vaikutukset nykyiseen maankäyttöön muodostuvat pääasiassa liikenteen aiheuttamista vaikutuksista ja maanpäällisten rakenteiden näkymisestä lähiympäristöön. Ajotunnelin suuaukko ja sen tarvitsema ajoyhteys sijoittuvat liikennealueelle Kehä III:n ja Vanhan Porvoontien risteysalueen tuntumaan. Ajoyhteyden sekä rakentamisen aikaisen työmaa-alueen ja asutuksen väliin jäävät liikenne- ja viheralueet. Maanalaisella lämpövarastolla ei ole merkittäviä käytön aikaisia suoria vaikutuksia maanpintaan. Valmistumisen ja käyttöönoton jälkeen lämpövaraston huoltaminen ja kunnossapito on vähäistä ja siihen liittyy vain satunnaista huoltoliikennettä. Hanke saattaa rajoittaa 18 yksityisen asuinkiinteistön pora- ja maalämpökaivojen sijoittamista (liite 2).

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta väestön rakenteeseen ja kehitykseen eikä se aiheuta rajoituksia ympäröivän alueen asuinrakentamiselle.

Yhdyskuntarakenne



Kuva 20. Yhdyskuntarakenne.

Kaavalla ei ole vaikutuksia alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksiin eikä ympäristön kaavojen toteuttamisedellytyksiin.

Hankkeella mahdollistetaan entistä energiatehokkaamman kaupungin kasvaminen ja se tiivistää energihuollon verkostoa tiivistyvän kaupunkirakenteen ympärillä. Kausivarasto mahdollistaa uusiutuvien energiantuotantomuotojen käyttöönoton kannattavasti tulevaisuudessa, sillä kesäajan energia saadaan varastoitua talteen; aurinko-, hukka- ja maalämpöä. Kausivaraston avulla voidaan vähentää maakaasun käyttöä ja ratkaisu on osa toimia, joilla pyritään eroon fossiilisten polttoaineiden käytöstä. Kausivarasto sijoitetaan lähelle Vantaan Energia Oy:n voimalaitosaluetta, jolloin varastoon saadaan toimitettua huomattavan kuumaa kaukolämpöä, ja etäisyydet säilyvät lyhyinä. Kaavalla on positiivisia vaikutuksia energianhuolloltaan kestävä yhdyskuntarakenteen syntymiseen.

Kaupunkikuva ja maisema

Pääosin maanalaisella kaavaratkaisulla ei ole juurikaan vaikutusta alueen kaupunkikuvaan tai maisemaan. Kaava-alueen välittömään läheisyyteen ei sijoitu arvokkaita maisema-alueita, rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Maanpäälliset toiminnot eivät ole havaittavissa etäämmäksi sijoittuvilta rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman arvotuilta alueilta.

Variskallion pystykuilun yhteyteen rakennetaan maanpinnalle noin 100 m² rakennus, jolla on kaupunkikuvallisia vaikutuksia virkistysalueella, mutta ne jäävät vähäisiksi rakennuksen ympäristöön soveltamisesta edellyttävä kaavamääräys huomioon ottaen.

Maisemaan kohdistuvat vaikutukset ovat suurimmillaan rakentamisen aikana työmaa-alueen rakenteiden vuoksi. Vaikutukset lievenevät rakentamisen lopuksi tehtävän maisemoinnin myötä. Tunnelin suuaukko erottuu lähimaisemassa pääosin Kehä III:n liittymän suunnasta hankealueen itäpuolelta ja Porttipuiston alueen eteläosasta liikekeskuksen pysäköintialueelta. Muutokset sulautuvat osaksi nykyisiä liikennealueen järjestelyitä, eikä tunnelin suuaukon toteuttamisella ole merkittäviä vaikutuksia maisemassa.

Ramppialue maisemoidaan rakentamisen jälkeen Vantaan Energian toimesta, jolloin rakentamisen aikainen ajoyhteys puretaan ja käytönaikainen liittymä toteutetaan kevyempänä ja maisemaan paremmin mukautuvana.



Kuva 21. Tunnelin suuaukko ja ajoyhteys ramppialueen sisäpuolella idästä päin katsottuna. Käytönaikainen liittymä toteutetaan kevyempänä ja maisemaan paremmin mukautuvana (AFRY Finland Oy 2021).

Asuminen

Alueelle ei tule uutta asumista kaavan myötä eikä kaavan toteuttaminen vaikuta nykyisiin asumiselle varattuihin aluevarauksiin.

Palvelut ja työpaikat

Hanke parantaa Vantaan Energia Oyn tuottamaa palvelutasoa. Varaston erityisenä etuna on, että siitä saadaan edullisesti suuri lämmitysteho, jota tarvitaan huippupakkasilla. Kausivarasto mahdollistaa uusiutuvien energiantuotantomuotojen käyttöönoton kannattavasti tulevaisuudessa, sillä kesäajan energia saadaan varastoitua talteen; aurinko-, hukka- ja maalämpöä.

Rakentamisvaiheen aikana hanke työllistää parhaimmillaan arviolta noin 200 henkilöä, minkä lisäksi syntyy välillisiä myönteisiä työllisyysvaikutuksia. Välittömien vaikutusten lisäksi investointi synnyttää pitkän välituotepanosten toimitusketjun. Investointi lisää alueen työvoiman kysyntää.

Hankkeen välittömiä työllisyysvaikutuksia ovat kausivaraston käyttö- ja kunnossapito. Hankkeella tulee olemaan noin 5 suoraa työpaikkaa. Lisäksi hanke luo välillisiä työpaikkoja esimerkiksi laitoksen ajamisen optimoinnin myötä sekä hukkaenergian hankintaan liittyvien hankkeiden ansiosta.

Hankkeen ei arvioida aiheuttavan merkittäviä haittoja muille elinkeinoille.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvistä kustannuksista, kuten kunnallisteknisen rakentamisen kustannuksista, vastaa Vantaan Energia.

Hanke sijoittuu kaupungin omistamalle maalle, josta kaupunki saa maanvuokraustuloja. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Hankkeen rakentamisesta muodostuu merkittäviä positiivisia elinkeino- ja talousvaikutuksia. Vaikutuksista merkittävä osa kohdistuu pääkaupunkiseudulle ja Uudenmaan maakuntaan. Välittömien työllisyysvaikutusten lisäksi investointi synnyttää pitkän välituotepanosten toimitusketjun. Sekä välittömien että välillisten työllisyysvaikutusten seurauksena syntyy palkkatuloa, jota käytetään kulutukseen. Merkittävä investointi lisää alueen taloudellista toimeliaisuutta. Rakentamisvaiheen on arvioitu kestävän noin neljä vuotta. Hankkeella on myönteisiä vaikutuksia myös julkiseen talouteen muun muassa yritysverotuksen kautta. Toiminta-aikana hankkeesta muodostuu veroluonteisia vaikutuksia kiinteistö-, kunnallis- ja yhteisöverojen kautta.

Hanke saattaa rajoittaa 18 yksityisen asuinkiinteistön pora- ja maalämpökaivojen sijoittamista (liite 2). Hankkeella ei ole muita sen toiminnan aikaisia vaikutuksia lähialueiden kiinteän tai irtaimen omaisuuden käyttöön. Rakentamisaikana louhittavien tilojen läheisyydessä sijaitsevien renkas- ja porakaivojen antoisuus saattaa laskea ja vaikuttaa näin niiden käyttöön. Myös läheisyydessä sijaitsevien maalämpökaivojen lämmön siirtyminen kallioperästä maalämpökaivon lämmön-siirtonesteeseen saattaa heikentyä. Mielenpisteistä on lisäksi tullut ilmi asukkaiden huoli lähialueen kiinteistöjen arvon alenemisesta etenkin rakentamisen aikana. Mahdolliset vaikutukset ovat väliaikaisia.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavalla ei ole vaikutusta alueen sosiaaliseen ympäristöön.

Virkistys

Hankkeella ei arvioida olevan toiminnan aikana merkittäviä vaikutuksia virkistykseen, sillä Variskallion kuilun maanpäällisen rakennukseen suuntautuva huoltoliikenne on vähäistä, eikä kausivaraston käytön aikana aiheudu melua tai tärinää.

Hankkeen edellyttämän lämmönsiirtoputken sekä ilmanvaihto- ja poistumistiekuilun rakentamisen aikaiset työt tulevat näkymään variskallion virkistysalueella, ja vähäisesti vaikuttamaan alueen käyttöön.

Liikenne

Rakentamisen jälkeen kaavalla ei ole vaikutuksia alueen liikenteeseen. Käyttönoton jälkeen varastolle tehdään satunnaista huoltoajoa.

Kaavalla ei ole juurikaan vaikutusta alueen kevyen liikenteeseen rakentamisen eikä toiminnan aikana. Sekä työmaa-aikainen että käytön aikainen liikenne ohjautuu pääreiteille eikä aiheuta vaikutuksia kevyen liikenteen reitteihin. Liikennevalo-ohjattu ramppiliittymä parantaa myös kevyen liikenteen turvallisuutta rakentamisen aikana.

Kaava-alue sijaitsee osin Kehä III:n ja Vanhan Porvoontien alapuolella. Raskaan liikenteen määrä kasvaa Kehä III:lla rakentamisen aikana noin 500–600 ajoneuvolla vuorokaudessa (molemmiin suuntaan liikenne) louheen kuljetuksen vuoksi.

Alueen raskaanliikenteen määrä on jo tällä hetkellä huomattavan suuri. Työmaaliikenne on tarkoitettu ohjata suoraan Kehä III:lle. Riippuen louheen vastaanottopaikasta liikenne ohjautuu idän tai lännen suuntaan.

Kuusikkotien ja Kehä III:n eteläisen ramppiliittymän väliselle tieosalle rakennetaan rakentamisen ajaksi liikennevalo-ohjattu ramppiliittymä läntisen ramppiliittymän vastakkaiselle puolelle. Työmaaliittymän liikennevalot parantavat liittymän toimivuutta ja liikenneturvallisuutta ja sillä on myönteinen vaikutus Vanhan Porvoontieltä etelästä rampille vasemmalle kääntyvien ajoneuvojen turvallisuuteen.

Vanhan Porvoontien ja Kyytitien liittymässä sekä Kehä III:n eteläisessä ramppiliittymässä on liittymätyypille korkeahkot liikennemäärät arkivuorokauden huipputuntina. Louhekuljetusten määrä on kuitenkin suhteellisen pieni verrattuna keskiliikenteeseen, joten vaikutus liittymien toimivuuteen on vähäinen. Vanhan Porvoontien liittymän on arvioitu toimivan hyvin huipputunnin aikana myös louhekuljetusten aikana. Palvelutasot pysyvät liittymissä ennallaan. Kehä III:a länteen ajaminen on hieman sujuvampaa kuin itään ajaminen. Riippumatta kuljetussuunnista louhekuljetukset eivät merkittävästi vaikuta edellä mainittujen liittymien toimivuuteen.

Kausivaraston louhimisesta ja käytönaikaisesta maaperän lämpenemisestä aiheutuu kallioperän kohoamista, jota on arvioitu simuloimalla hankkeen YVA-menettelyn yhteydessä. Maa- ja kalliopinna kohoaminen on luonteeltaan tasaista ja laaja-alaista. Korkeussuunnassa siirtymäerot ovat Kehä III:lla 50 metrin matkalla enintään 2,9 senttimetriä. Kyseinen siirtymä tarkoittaa noin 0,06 prosentin pituuskaltevuutta, joka on varsin pieni kantateiden tyypillisiin pituuskaltevuuksiin nähden. Muutokset tien sivukaltevuuksissa ovat samaa suuruusluokkaa, kuin pituuskaltevuuksissa. Pituus- ja sivukaltevuuksien muutoksilla ei näin ollen ole merkittävää vaikutusta liikenneturvallisuuteen.

Vesihuolto

Hankkeella ei ole vaikutusta rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Uusi asemakaava ei aiheuta tarvetta uuden vesihuollon rakentamiselle.

Ympäristöhäiriöt

Ympäristöä haittaavaa rakennustyötä luvittaa ja valvoo Vantaan kaupungin ympäristökeskus. Toiminnan melua, tärinää tai runkomelua aiheuttavia toimintoja ohjataan lupamääräyksiin.

Maa- ja kallioperävaikutukset

Lämpöakun käyttäminen aiheuttaa kallioperässä siirtymiä. Lämpöakun käytöstä seuraavat siirtymät ovat peräisin säiliöihin varastoitavan veden lämmön johtumisesta kallioperään ja kallioperän lämpölaajenemista. Kallioperän kohoamisen alueelliset erot aiheuttavat tehtyjen

kalliomekaanisten simulointien perusteella 0,5–1,5 promillen kaltevuuksia kallionpintaan Tämänhetkisten tietojen mukaan jokainen kausivaraston läheisyydessä oleva rakennus on perustettu niin, että painuma eroja ei arvioida muodostuvan.

Lämpöenergian kausivaraston louhinta kallioperään aiheuttaa louhinnan ympärillä siirtymiä kallio-perässä. Siirtymät ulottuvat maanpinnalle asti, mikä ilmenee laaja-alaisena maankohoamisena. Louhinta nostaa kalliopinnan tasoa kausivaraston kohdalla ja läheisyydessä enintään 5,0 senttimetriä. Louhinnasta aiheutuvia siirtymiä maanpäällä seurataan maanpinnalle asennettavien seurantapisteillä.

Tärinä

Toiminta-aikana varaston toiminnalla ei arvioida olevan tärinälähteitä, joilla olisi havaittavaa vaikutusta toiminta-alueella tai sen läheisyydessä. Varaston toiminta ei aiheuta käytön aikana tärinävaikutuksia.

Rakentamisen aikana merkittävimmät tärinälähteet ovat kausivaraston maanalaisten tilojen ja ajotunneleiden louhintaräjähdykset. Alueelle on laadittu louhinnan riskianalyysi. Kartoituksessa on selvitetty töiden vaikutuspiirissä olevat kiinteistöt noin 300 metrin säteellä louhinnoista sekä määritetty rakennusten, rakenteiden ja herkkien laitteiden suurimmat sallitut tärinän raja-arvot. Rakenteiden raja-arvojen määrittäminen on tehty soveltaen RIL 253–2010-julkaisun ohjeita.

Ennen louhintatöiden alkua urakoitsija/rakennuttaja teettää kiinteistökatselmuksella määritetyllä selvitysalueella. Tärinää tarkkaillaan koko louhintatyön keston ajan tärinämittarilla louhintapaikan ympäristöstä katselmoitavista kiinteistöistä.

Tärinävaikutusarvion perusteella kriittisimpiä alueita ovat kallioluolan ajotunneleiden läheisyydessä olevat rakennukset, jolloin tärinälähteen ja tarkasteltavan kohteen etäisyys on pienimmillään. Louhintaräjähdyksen tärinävaikutus voi olla havaittavaa noin 100 metrin etäisyydellä räjäytyspaikasta, jonka alueelle sijoittuu 34 asuinrakennusta. Louhintasuunnittelun ja tärinäseurannan tavoitteena on, että asumisviihtyvyyden ohjearvoja ei ylitetä. Vaikutus asuin- viihtyvyyteen voidaan todentaa samoilla tärinämittauksilla, joita käytetään rakenteiden vaurioitumisriskin selvittämiseen. Vaikka ohjearvoja ei ylitettäisi, osa ihmisistä saattaa kokea tärinän häiritseväksi. Louhinta etenee tunnelissa noin 25 metriä viikossa, jolloin arvioitu havaittavan tärinän kesto yksittäisessä rakennuksessa on pisimmillään noin 8 viikkoa. Toteutuva tärinä ei ole jatkuvaa, vaan räjäytyksiä toteutetaan päivässä 3–8 riippuen mahdollisista työskentelyajoista.

Melu

Käytön aikana melulähteet sijaitsevat syvällä maan alla, joten meluvaikutukset ovat hyvin vähäiset. Toiminnan aiheuttama melu ei ylitä ympäristömelulle asetettuja ohjearvoja lähimpien häiriintyvien kohteiden luona ulkona tai sisällä. Havaittavaa melua voi toteutua kalliotilan pystykuilun läheisyydessä mutta aikaisempien hankkeiden perusteella melupäästö on hyvin vähäinen. Pystykuilun välittömässä läheisyydessä ei sijaitse asutusta.

Rakentamisen aikaista melua aiheuttaa mm. poraaminen, räjädykset ja louheenajo. Maanalaissessa työssä esim. porauksen ääni saattaa kulkeutua ehjä kalliota pitkin erityisesti kallionvaraisesti perustettuihin rakennuksiin. Etäisyyden kasvu ja kallion heikkousvyöhykkeet vaimentavat runko-melua.

Meluvaikutuksia on mallinnettu hankkeen YVA-menettelyn yhteydessä. Mallinnuksien perusteella tuotettu melu ei ylitä ympäristömelulle asetettuja ohjearvoja lähimpien häiriintyvien kohteiden luona. Työmaa-alueen sijainti on lähimpien häiriintyvien kohteiden luota katsottuna Vanha Porvoontien tieprofiiliin luontaisessa suojassa.

Työmaaliikenteen melu mallinnettiin toteutuvan vilkkaimman louheenajon aikana. Tällöin mallinnuksen mukaan päiväajan ohjearvon 55 dB mukainen melualue yltää noin laajimmillaan 25 metrin etäisyydelle liikennereitin keskilinjasta ja yöajan ohjearvon 50 dB mukainen melualue noin 50 metrin etäisyydelle. Tiemelun leviämistä rajoittaa nykyiset tiealueen meluseinät sekä kallioleikkaukset. Työmaan tuottama liikennemelu ei ylitä ympäristömelulle asetettuja ohjearvoja lähimpien asuinrakennuksien luona.

Työmaan melulähteet ovat pääosin tasaisia melulähteitä. Poikkeuksen muodostaa louhintaräjäytykset, joiden aiheuttama enimmäisäänitaso voi olla hetkellisesti suuri, mutta kesto muutamia sekunteja. Lähimmän asuinrakennuksen etäisyys louhintaräjäytysten aloituskohtaan on 95 metriä. Etäisyydet ovat tiiviillä kaupunkialueella tehtävään louhintaan verrattuna kohtuullisen pitkiä, jolloin räjäytysten melua pystytään hallitsemaan räjäytysten suunnittelulla sekä melusteillä siten, että ympäristömelulle asetetut ohjearvot eivät ylitä.

Yhteismeluarvioinnissa havaittiin, että rakennusajan tuottamalla melulla ei ole selkeää vaikutusta lähimpien häiriintyvien kohteiden luona toteutuvan melun keskiäänitasoon, mutta toiminta tuo alueelle väliaikaisesti uuden melulähteen.

Melun enimmäistason arvoja seurataan melumittauksin lähimpien häiriintyvien kohteiden luona rakentamisen alkuvaiheessa, kun ympäristömelun vaikutukset ovat merkittävimmät.

Runkomelu

Maaperästä rakennuksen perustuksiin ja runkorakenteisiin välittyvä värinä voi aiheuttaa äänen säteilyä huonetilan pinnoista, jota kutsutaan runkomeluksi. Runkomeluun liittyvä värinä on voimakkuudeltaan hyvin pientä eikä se aiheuta minkäänlaista rakenteiden vaurioitumisriskiä. Runkomelulle ei ole sitovia raja- tai ohjearvoja. Runkomelua tarkasteltaessa värinälähteenä on louhintaan liittyvä porareikien poraaminen.

Porauksen tuottama runkomelu on 35 dB noin 100 metrin etäisyydellä porauskohteesta, kun huomioidaan runkomelun vaimeneminen kallion ja rakennuksen välillä keskimääräisellä arvolla 7 dB. Tällöin vaikutukset kohdistuvat samoihin rakennuksiin kuin räjäytystärinän vaikutukset asuinviivyyteen. Tällöin yli 35 dB:n runkomelualueella sijaitsee 34 asuinrakennusta. Louhintaa lähimmät rakennukset sijaitsevat louhittavien ajotunneleiden läheisyydessä, joissa runkomelun vaikutus on kestoltaan pisin 8 viikkoa. Suurin osa rakennuksista sijaitsevat kauempana, jolloin häiritsevän runkomelun vaikutusaika on lyhyempi.

Runkomelu täytyy huomioida hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa. Runkomeluvaikutusten hallitsemiseksi voidaan tehdä erilaisia toimenpiteitä mm. porausaikoja sopeuttamalla ja poralaitteen parametrimuutoksilla.

Ilmanlaatu

Lämpöenergian kausivarastosta ei arvioida muodostuvan toiminta-aikana suoria päästöjä ilmaan.

Rakentamisen aikaisia ilmanlaatuun vaikuttavia ympäristövaikutuksia ovat työkoneiden ja kuljetusten pakokaasupäästöt, räjäytysten savukaasut sekä maarakentamisesta ja louheen lastauksesta ja työmaaliikenteestä syntyvä pöly.

Työkoneiden pakokaasut ja räjäytysten savukaasut johdetaan ulos työmaatilojen läpi pääosin ajotunnelista ja mahdollisesti osin kuilun kautta. Rakentamisen aikaisia kuljetuksesta syntyviä pölyhaittoja on mahdollista ehkäistä monin tavoin.

Maanalaiseen ilmatilaan syntyvät räjäytyskaasut ja pakokaasupäästöt ovat vähäisiä ja ne sekoittuvat nopeasti maan alle puhallettavaan suureen tuuletusilmamäärään. Rakentamisen aikaisilla päästöillä ilmaan ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta lähimpien asuinalueiden ilmanlaatuun.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maanalaisella rakentamisella ei ole merkittäviä luontoon kohdistuvia vaikutuksia. Ajotunneli ja työmaa-alue sijoittuvat liikenneväylien väliselle luonnontilaltaan muuttuneelle alueelle eikä rakentaminen aiheuta merkittäviä luontovaikutuksia.

Variskallion pystykuilu sijoittuu kallioiselle alueelle ja sen tieltä raivataan noin 20x25 metrin suuruinen alue. Pystykuilulle ei tule erillistä ajoyhteyttä.

Kallioluolaston ja tunnelien rakentaminen aiheuttaa kallioperän siirtymiä ja tilapäistä pohjaveden pinnan laskua. Niillä ei arvioida olevan vaikutuksia Kalkkikallion luonnonsuojelualueen korpiantamiseen ja noroon, mutta vaikutuksia on suositeltavaa seurata ja tarvittaessa tehdä vielä

tutkimuksia ennen rakentamista. Hanke ei vaaranna valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Toiminnan aikana hankkeen luontovaikutukset ovat hyvin vähäisiä. Kausivaraston tyhjennys-vaiheessa vesi jäähdytetään ennen sen johtamista maastoon. Vedenotto ja tyhjennys suunnitellaan tarkemmin, niin ettei niistä aiheudu haittoja. Toiminnalla ei arvioida olevan vaikutuksia Natura 2000 -alueisiin, luonnonsuojelualueisiin tai luontokohteisiin.

Vesistöt ja vesitalous

Maan alle louhittavalla lämmön kausivarastolla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen hulevesien hallintaan. Hulevesien kulkeutuminen ajotunneleihin estetään tasauksella sekä tarvittaessa hulevesiviemäroinnillä. Hulevesijärjestelmät liitetään kaupungin hulevesiverkostoon tai mahdollisuuksien mukaan imeytetään maastoon. Työmaalla syntyvät poraus- ja vuotovedet selkeytetään ja käsitellään HSY:n ja/tai Vantaan Kaupungin Ympäristökeskuksen raja-arvojen mukaisesti ennen viemäriin johtamista. Kaavan toteuttamisella ei arvioida olevan rehevöittävää vaikutusta vastaanotavaan vesistöön (oja). Työmaavedet käsitellään asianmukaisesti ennen ojaan johtamista. Suunnitelmaa työnaikaisten hulevesien käsittelystä tulee tarkentaa hankkeen lupaprosessissa.

Toiminnan aikana vettä ei tarvitse johtaa vesistöä, joten hankkeen vesistövaikutukset rajoittuvat rakentamisen aikaan.

Rakentamisen aikana kalliopohjaveden pinnan taso kallioperään louhittavien tilojen läheisyydessä saattaa laskea. Pohjaveden pinnan tasoon kohdistuvat vaikutukset ulottuvat maksimissaan noin 500 metrin etäisyydelle louhittavista tiloista. Vaikutukset ajoittuvat rakennusaikaan. Lämmön kausivaraston käytöstä ei lähtökohtaisesti aiheudu, lämpötilan nousua lukuun ottamatta, pohjaveteen kohdistuvia vaikutuksia.

Kausivarastoon säilöttävä vesi on suunniteltu johdettavan Keravanjoesta hankealueen itäpuolelta kertaluonteisesti väliaikaisella rakenteella tai vaihtoehtoisesti vesijohtoverkostosta. Hankkeessa turvataan Keravanjoen riittävä virtaama vedenjohtamisen ajaksi pumpaamalla lisävettä Päijännetunnelista. Edellä mainittu toimenpide on säännöllistä kesäaikaan Päijännetunnelin käytössä nykyisinkin.

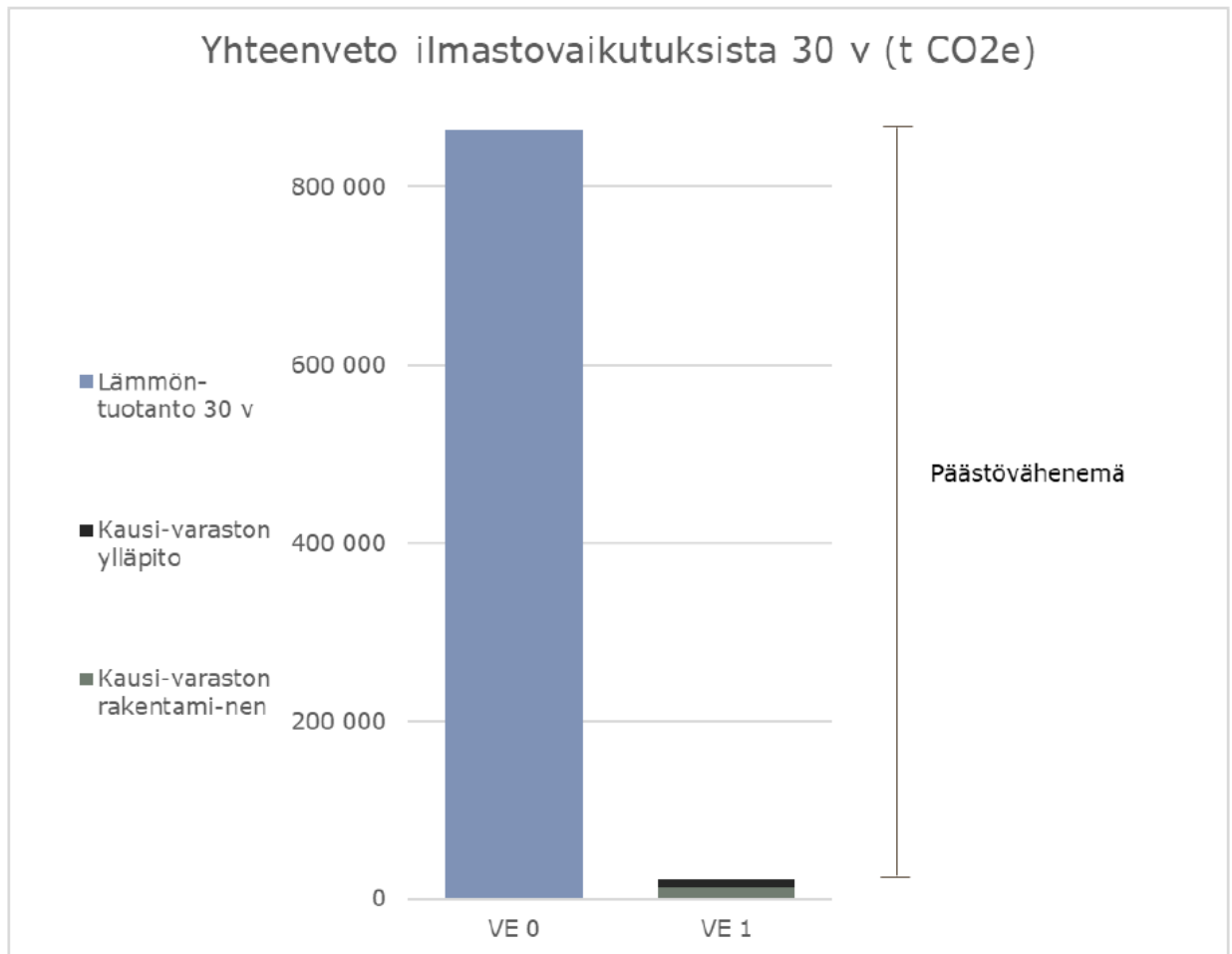
4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Hankkeen kannalta merkittäviä ovat erityisesti epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt, kuten rakennusmateriaalit ja veden lämmitys, rakentamisen aikana. Suorat rakentamisen aikaiset kasvihuonekaasupäästöt koituvat työmaatoiminnoista ja liikenteestä.

Lämmön kausivarastoa varten on tarkoitus louhia kalliota noin 1 000 000 m³. Tämän kiviaineksen hyödyntämisellä on suuri merkitys luonnonvarojen käyttöön. Muualla tapahtuvaa neitseellisen kiviaineksen ottoa kalliosta voidaan vähentää hyödyntämällä tässä hankkeessa louhittavaa kiviainesta lähialueiden muihin infrarakennuskohteisiin. Tällöin myös louhittavan kiviaineksen läjitystä varten riittäisi selvästi pienempi maa-alue kuin ilman louheen hyödynnystä. Hankkeen louheelle tarvitaan hyvin todennäköisesti välivarastointi- ja jatkojalostusalueita ennen louheen hyötykäyttöä.

Rakentamisen aikaiset vaikutukset jäävät huomattavasti pienemmäksi, kuin hankkeen mahdollistama päästövähennys. Varaston kokonaispäästömäärä on 20 960 t CO₂e 30v tarkastelujakson aikana (700 t vuodessa). Hankkeella mahdollistetaan lämmöntuotannon kasvihuonekaasupäästöjen merkittävä väheneminen. Varastossa hyödynnetään hukkalämpöä, joka on käytettävissä lämmityskaudella. Lämpö varastoidaan veteen, joka on pohjaveden paineessa enimmillään 150 asteista. Näin varastosta saadaan suuri hyöty irti. Lämmön varastoinnilla korvataan fossiiliset lämmöntuotantomenetelmät.

Lämpövarasto tuottaa vuosittain 130 GWh lämpöenergiaa (varaston kapasiteetti 90 GWh). Sama määrä maakaasulla aiheuttaisi 864 500 t CO₂e:n edestä päästöjä 30v tarkastelujaksolla (vuodessa 28 100 t CO₂). 90 GWh vastaa n. kesikokoisen suomalaisen kaupungin vuosittaista lämmönkulutusta ja on n. 5 % Vantaan vuosittaisesta lämmönkulutuksesta. Vantaan Energian kasvihuonepäästöt vuonna 2020 olivat 224 655 t CO₂. Kaukolämmön vuosittaisia päästöjä voitaisiin vähentää varaston avulla 12,5 % vuoden 2020 päästöistä. Vuonna 2020 kaukolämpö muodosti 24 % Vantaan kokonaispäästöistä (43 % pääkaupunkiseudulla).



Kuva 22. Yhteenveto hankkeen toteuttamatta jättämisen (VE 0) ja toteutuneen hankkeen (VE 1) ilmastovaikutuksista ja päästövähennyksestä (Vantaan Energia Oy:n lämmön kausivarastoa koskeva ympäristövaikutusten arviointiselostus, AFRY Finland Oy 2021).

Lämpövarasto tukeutuu nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen, sijoittumalla lähelle olemassa olevaa kaukolämpöverkkoa, asutusta sekä yrityksiä. Kausivarasto sijoitetaan lähelle Vantaan Energia Oy:n voimalaitosaluetta, jolloin varastoon saadaan toimitettua huomattavan kuumaa kaukolämpöä, ja etäisyydet säilyvät lyhyinä. Hanke mahdollistaa tulevaisuudessa kaukolämpöverkon kehittämisen ja sen toimintaedellytysten säilymisen ja siten kestävämmän tuotetun energian käytön alueella.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Maa- ja kallioperävaikutukset, tärinä, melu, runkomelu ja ilmanlaatu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttamiseen liittyy sopimus/sopimuksia. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaava on lainvoimainen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan Energia:	Hannu Laine Matias Siponen Kalle Patomeri	
HTJ:	Jani Lehtola	
AFRY:	Arto Ruotsalainen Karoliina Jaatinen Iida Montell Joni Nyyssönen Arto Wegelius	
YIT:	Markku Okkonen	
Vantaan kaupunki:		
Asemakaavoitus:	Marjaana Yläjääski Seppo Niva	aluearkkitehti 7.6.2021 alk. asemakaava-arkkitehti, vs. aluearkkitehti 6.6.2021 asti
	Tea Taponen Terhi Kuusisto Anna-Liisa Vanhala Leena Kaunismäki Kimmo Kangas Anna-Mari Kangas Eeva Eitsi Mika Ahonen	asemakaava-arkkitehti asemakaava-arkkitehti kaavoitusteknikko kaavatekninen koordinaattori kaavatekninen koordinaattori yleiskaavasunnittelija maisema-arkkitehti yleiskaava-arkkitehti
Yleiskaavoitus:	Jari Viinanen Maarit Rantataro Jouni Ahtiainen Tuija Tättäläinen	ympäristöpäällikkö johtava ympäristötarkastaja ympäristösuunnittelija terveydensuojelutarkastaja
Ympäristökeskus:	Heidi Burjam Samuli Haveri Antti Auvinen Paula Luomala Olli Lappalainen	puistosuunnittelupäällikkö liikenneinsinööri suunnitteluinsinööri alueinsinööri kadunsuunnittelupäällikkö
Suunnittelu:	Teemu Jääskeläinen Riikka Pirinen Minna Rainamo Heikki Kangas Janne Karppinen Sauli Hakkarainen	maankäyttöinsinööri kiinteistöinsinööri kiinteistönmuodostusinsinööri geotekniikkapäällikkö geotekniikkainsinööri suunnittelupäällikkö
Kiinteistön hallinta ja asuminen:	Ritva-Leena Kujala	kaavoituskoordinaattori
Mitta- ja geopalvelut:	Ilkka Laitinen Janne Juntunen Andreas Koivisto	lupa-arkkitehti projektijohtaja arkeologi
Ratikka:		
Tietopalvelut:		
Rakennusvalvonta:		
Kiinteistöt ja tilat:		
Museopalvelut:		

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 15. päivänä helmikuuta 2022

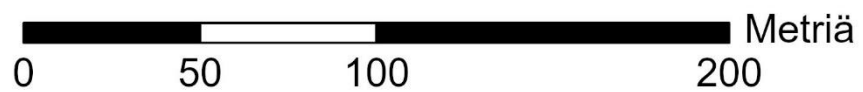
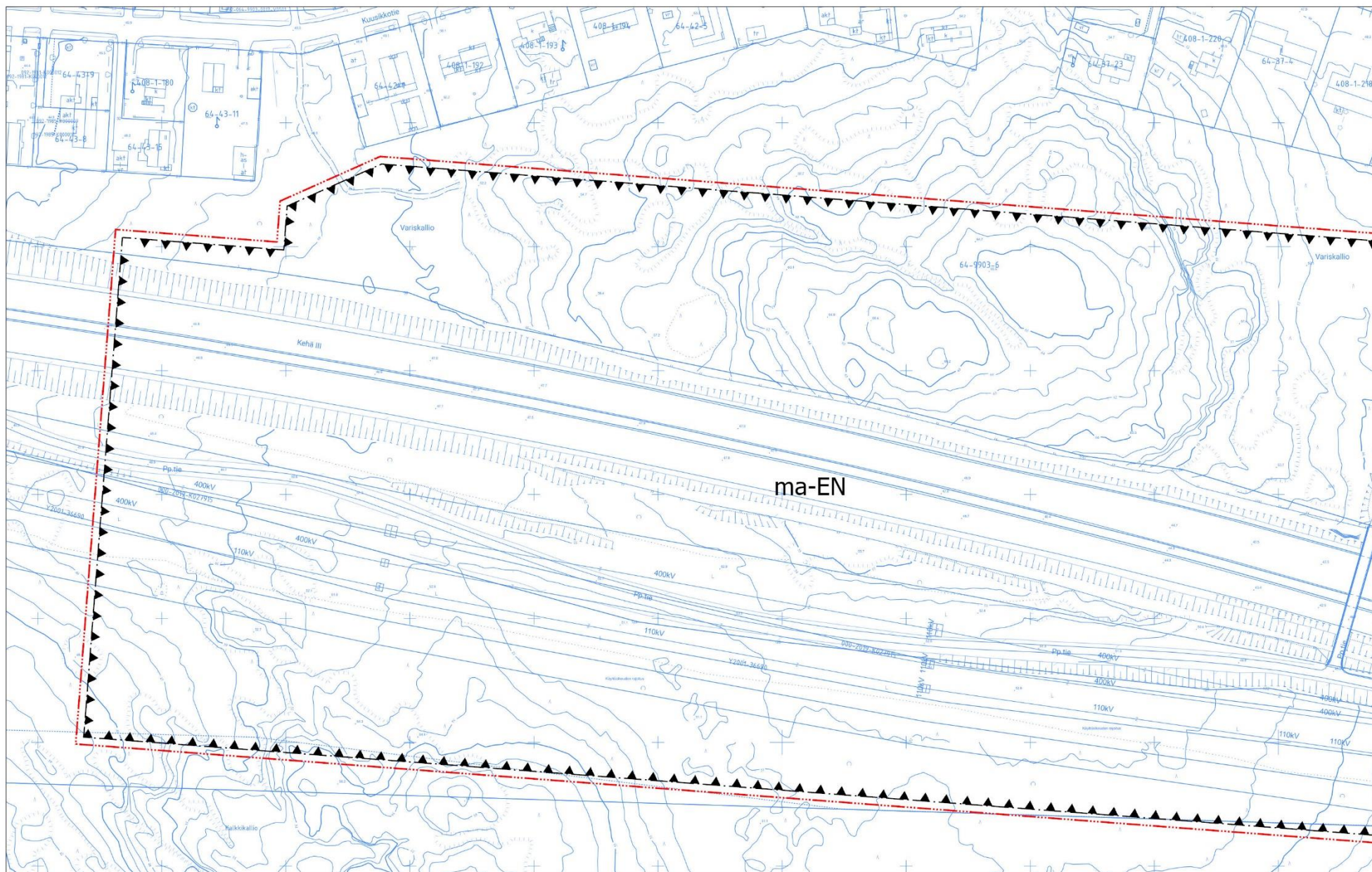
Tea Taponen
asemakaavasuunnittelijaMarjaana Yläjääski
aluearkkitehti**7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE****Asemakaavan seurantalomake****Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo**

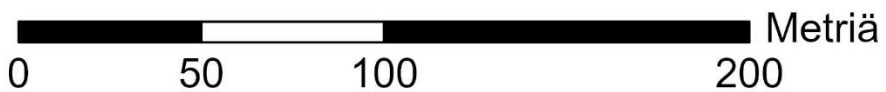
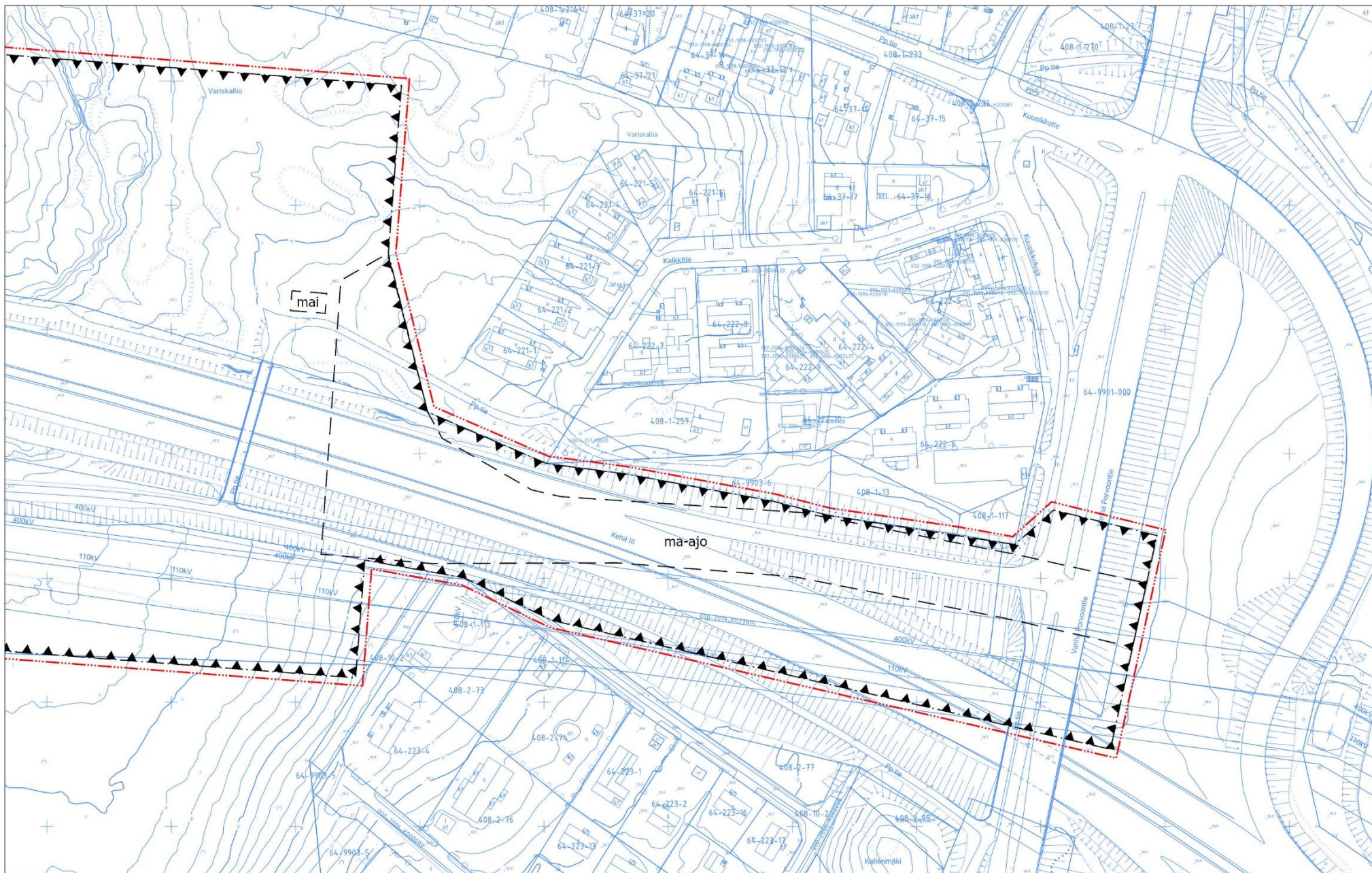
Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	03.02.2022
Kaavan nimi	641400ma Vantaan Energian kaukolämpövarasto		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus	092641400ma		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	15,2739	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	15,2739
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	15,2739	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	
Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä						
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]		Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	15,2739	100,0	0		15,2739	0
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset			Suojeltujen rakennusten muutos		
	[lkm]	[k-m²]			[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä						

Alamerkinnot

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	15,2739	100,0	0	15,2739	0
ma-EN	15,2739	100,0	0	15,2739	0





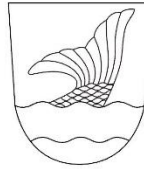
Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

641400ma

Päiväys
Datum

15.2.2022

Vantaan kaupunki
**Vantaan Energian
lämpövarasto**
Kaupunginosa 64, KUNINKAALA



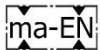
Vanda stad
Vanda Energis värmelager
Stadsdel 64, FASTBÖLE

Maanalainen asemakaava
Energiahuollon alue
1:2000

Underjordisk detaljplanen
Område för energiförsörjning.
1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Maanalainen energiahuollon alue.

Alueelle saa sijoittaa lämmön kausivaraston ja paisuntasäiliön sekä niihin liittyvät tekniset laitteet ja yhteydet suojavyöhykkeineen.

Maanalaiset säiliötilat tulee sijoittaa likimäärin -80 ja +10 (N2000) korkeusasemien välille.

Maanalainen ajoyhteys sekä ilmanvaihto-, poistumistie- ja savunpoistokuilua tai muut maanpintaan johtavat tekniset yhteydet voidaan rakentaa edellisen rajoittamatta.

Suuaukko, maanpäälliset rakennukset ja rakenteet sekä rakennettavat ajoyhteydet lähialueineen tulee suunnitella ympäristöön sopiviksi välttämällä ylimääräistä maanmuokkausta, louhintaa ja täyttöjä sekä puuston kaatamista.

Työmaa-alue tulee maisemoida rakennustöiden päätyttyä.

Alueen merkittävästä maanpäällisestä kuormittamisesta sekä pohjaveden pinnan tasoon ja maa- ja kallioperään kohdistuvista toimituksista kuten louhimisesta, tulee selvittää vaikutukset maanalaisiin tiloihin, rakenteisiin ja laitteisiin sekä kuulla asiasta kalliötilan haltijaa.

Alueelle ei saa rakentaa pora- tai maalämpökaivoja.

Pora- tai maalämpökaivoja rakennettaessa alueen ulkopuolisilla alueilla vähintään 30 metrin etäisyydellä ja etelä- ja länsipuolella 80 metrin etäisyydellä kaava-alueen rajasta, tulee kuulla kalliötilan haltijaa.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Underjordiskt område för energiförsörjning.

I området får man placera ett säsongsvärmelager och ett expansionskärl samt tillhörande tekniska anordningar och förbindelser med skyddszoner.

Underjordiska utrymmen för cisterner ska placeras ungefär mellan höjdlägena -80 och +10 (N2000).

Underjordiska körförbindelsen och ventilations-, utrymningsvägen och rökavgångsschaktet eller andra tekniska förbindelser som leder upp till markytan kan byggas utan begränsning av den föregående.

Mynningen, byggnader och konstruktioner ovan jord samt körförbindelser som anläggs och deras anknytande närområden ska planeras så att de passar in i omgivningen och så att överflödigt markbearbetning, brytning och utfyllning samt fällning av trädbestånd undviks.

Byggarbetsplats ska anpassas till landskapet efter att byggnadsarbetena avslutats.

Betydande belastning av området ovan jord samt åtgärder som avser grundvattnets yta och marken och berggrunden, så som brytning, förutsätter utredning av verkningarna för underjordiska utrymmen, konstruktioner och anordningar samt hörande av bergrummets innehavare.

Borr- eller jordvärmebrunnar får inte byggas i området.

Vid byggande av borr- eller jordvärmebrunnar utanför området ska innehavaren av bergsfastigheten höras i områden som ligger på minst 30 meters avstånd från planområdets gräns och på 80 meters avstånd på södra och västra sidan.

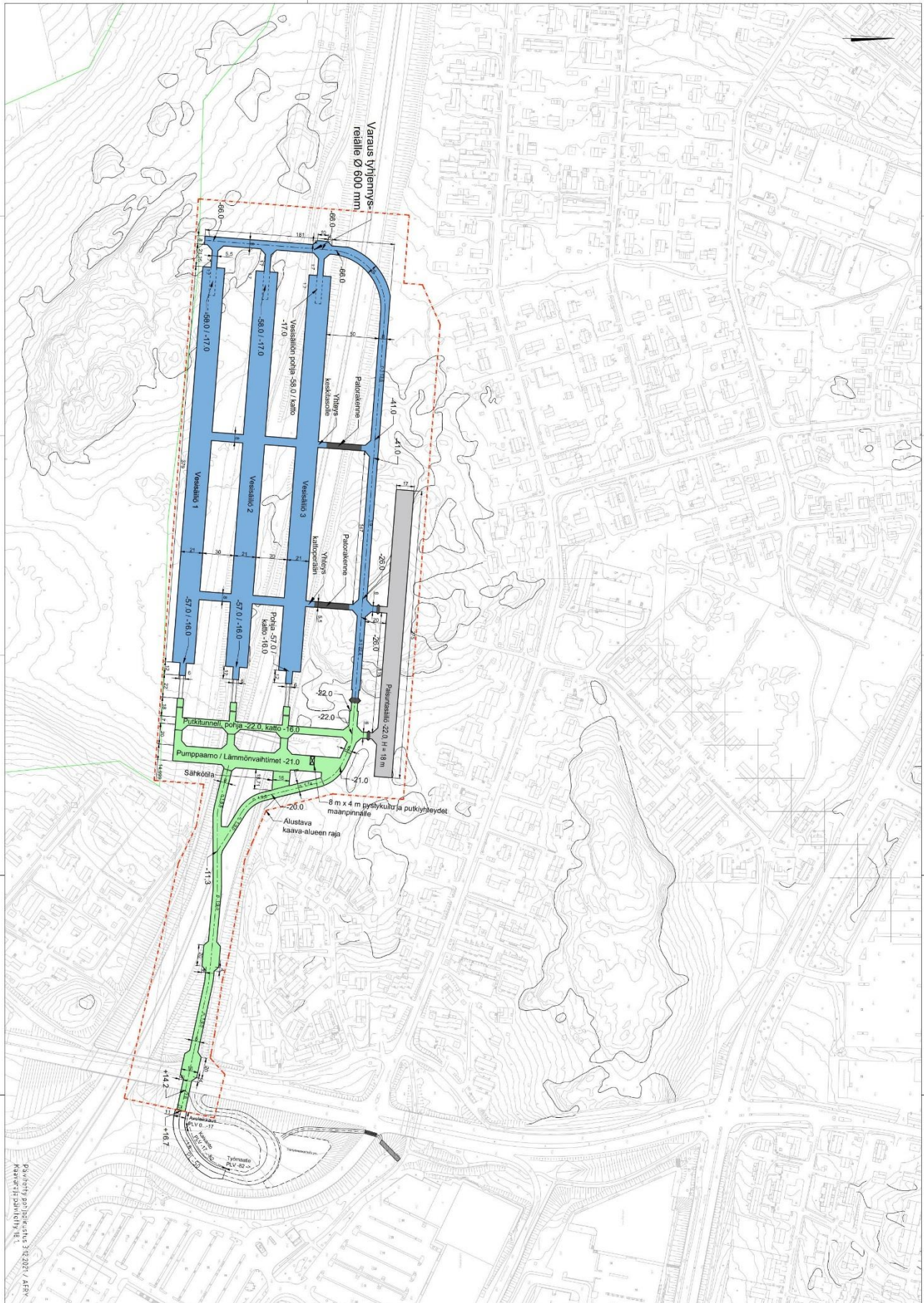
Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

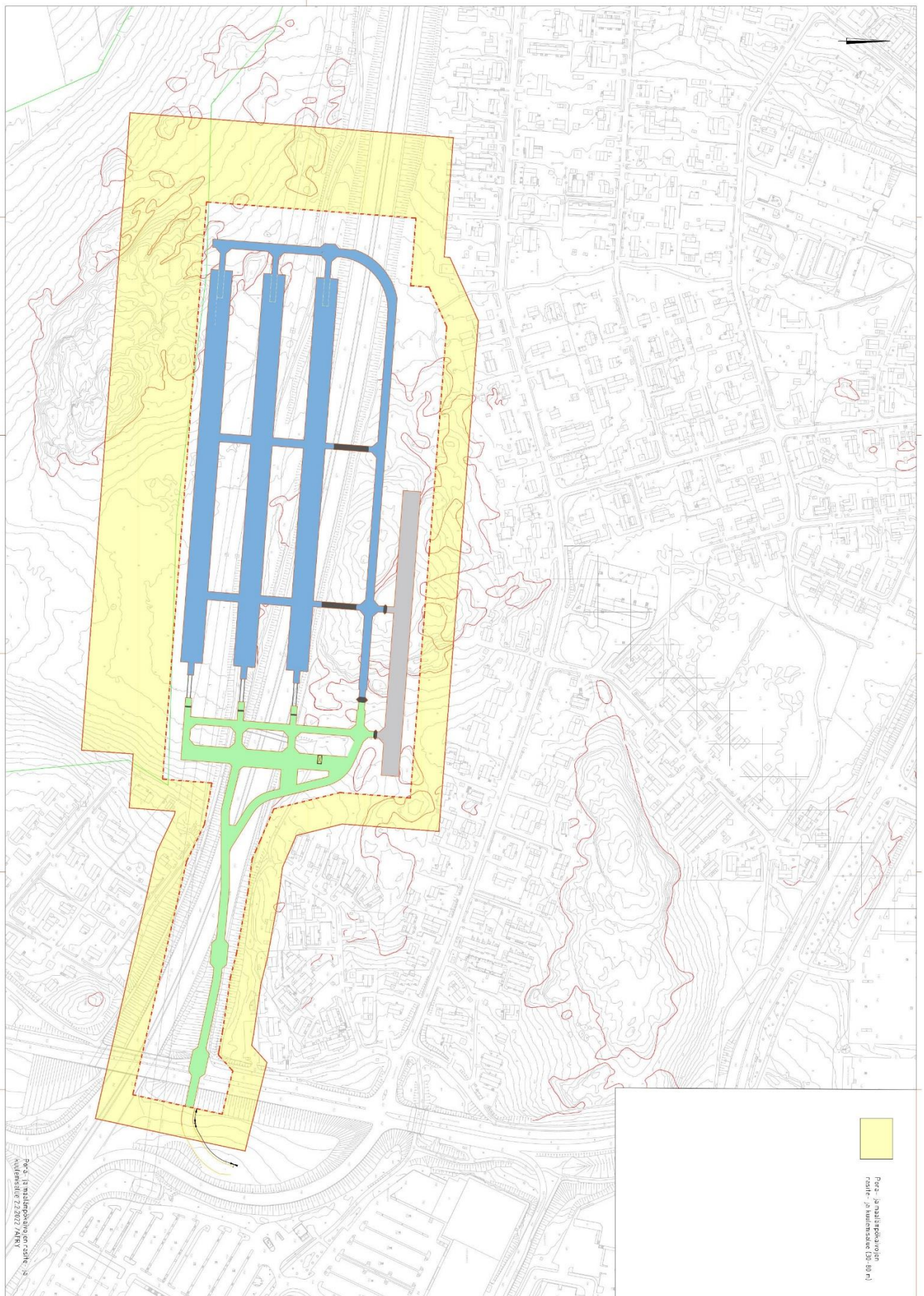
64	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
KUNINK	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
[ma-ajo]	Ohjeellinen maanalainen ajoyhteys. Maanalaisen ajoyhteystunnelin maanpintaan johtava suuaukko tulee sijoittaa Vanhan Porvoontien itäpuolelle.	Riktgivande underjordiskt körförbindelse. Den underjordiska körförbindelsens tunnelmynning som leder upp till markytan ska placeras på Gamla Borgåvägens östra sida.
[mai]	Ohjeellinen alueen osa, johon saa sijoittaa ilmanvaihtokuilun, poistumistien tai savunpoistokuilun. Alueelle saa sijoittaa maanalaisista tiloista johtavat tekniset yhteydet. Alueelle saa maanpintaan sijoittaa tarvittavat poistumistieihin, ilmanvaihtoon sekä teknisiin yhteyksiin liittyvät rakennukset ja rakennelmat, joiden suurin sallittu pinta-ala on yhteensä noin 100 m ² . Rakennuksen ympäristön saa aidata. Rakennukset saavat ulottua korkeintaan 5 metriä maanpinnan yläpuolelle. Kuiluun liittyvät äänilähteet (ilmanvaihtolaitteet, kompressorit yms.) on sijoitettava maan alle tai suunniteltava siten, että niiden aiheuttama melu ei ylitä ympäristöministeriön asetuksessa rakennusten ääniympäristöstä (796/2017) annettuja raja-arvoja. KOKO KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET TYÖNAIKAISET VAROTOIMET Maanalaiset tilat on sijoitettava, kaivettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta ja käytöstä aiheudu vahinkoa rakennuksille tai rakenteille sekä niin, että aiheutetaan mahdollisimman vähän haittaa virkistysalueille sekä ajoväylille. Maa- ja kallioperään kohdistuvia siirtymiä sekä rakennuksiin ja rakenteisiin kohdistuvaa tärinää tulee seurata rakentamisen aikana. PELASTUSTURVALLISUUS Maanalaisten tilojen uloskäytävät ja pelastusyhteydet maan pinnalle tulee suunnitella ja toteuttaa pelastusviranomaisten hyväksymällä tavalla. YMPÄRISTÖOLOSUHTEET Rakentaminen tai käyttö eivät saa aiheuttaa pysyviä vaikutuksia orsi- tai pohjaveden pinnan tasoon tai merkittäviä vaikutuksia orsi- tai pohjaveden virtausolosuhteisiin. Suunnittelussa ja rakentamisessa kallion pintaosien vettä johtavilla heikkousvyöhykkeillä on noudatettava erityistä varovaisuutta. KOLMIULOTTEINEN KIINTEISTÖ Kaava-alueelle voidaan muodostaa maanalaisia kiinteistöjä.	Riktgivande del av område där ventilationsschakt, flyktväg eller rökevakureringsschakt får placeras. Tekniska förbindelser från underjordiska utrymmen får placeras i området. Byggnader och konstruktioner som behövs i anslutning till utrymningsvägar, ventilation och tekniska anslutningar får placeras på markytan i området och deras största tillåtna yta är sammanlagt ca 100 m ² . Området runt byggnaden får inhägnas. Byggnaderna får sträcka sig högst 5 meter ovanför markytan. Ljudkällor i anslutning till schakten (ventilationsanordningar, kompressorer o.dyl.) ska placeras i underjordiska utrymmena eller ska planeras så att bullret som alstras av dem inte överskrider gränsvärdena för ljudmiljön i byggnader i miljöministeriets förordning (796/2017). BESTÄMMELSER SOM GÄLLER FÖR HELA OMRÅDET ARBETSTIDA SKYDDSÅTGÄRDER Underjordiska utrymmen ska placeras, grävas, schaktas och förstärkas på ett sådant sätt att de eller byggandet eller användningen av dem inte orsakar skador på byggnader eller konstruktioner och så att man orsakar så lite olägenheter som möjligt för rekreatiomsområden och körvägar. Rörelser i marken och berget samt vibrationer i byggnader och konstruktioner ska iaktas under byggandet. RÄDDNINGSSÄKERHET De underjordiska utrymmenas utgångar och räddningsvägar till markytan ska planeras och verkställas på ett sätt som godkänts av räddningsmyndigheterna. MILJÖFÖRHÅLLANDEN Byggandet eller användningen får inte orsaka permanent effekt till det hängande grundvattnets eller grundvattnets yta eller betydligt förändra det hängande grundvattnets och grundvattnets flödesförhållanden. Särskild försiktighet ska iaktas vid planering och byggande i vattenförande skölar i bergets ytdelar. TREDIMENSIONELL FASTIGHET Underjordiska fastigheter kan bildas i planområdet.
Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus		Stadsstruktur och miljö Detaljplanering
	Marjaana Yläjääski Aluearkkitehti / Områdesarkitekt	
Mittaus- ja geopalvelut Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.		Mätning och geoteknik Baskarten för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.
Tasokoordinaatio ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda __. __. 20__ Kimmo Junttila Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet	Plankoordinaatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __. 20__		Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

Liite 1. Yleissuunnitelma, AFRY Finland Oy 3.12.2021. Kuvassa vesisäiliöt on piirretty sinisellä värillä, paisuntasäiliö harmaalla värillä ja pumpppaamo, lämmönvaihtimet sekä ajotunneli vihreällä värillä.



Liite 2. Uusien pora- ja maalämpökaivojen rakentamista koskeva rasite- ja kuulemisalue, AFRY Finland Oy 2.2.2022.



Asemakaavoitus / Tikkurila

Mielipiteiden luettelo 14.4.-20.5.2021. ja 2.11.-3.12.2021 / Asemakaava nro 641400ma, 64. Kuninkaala

Kirjeenä saapuvat mielipiteet toimitetaan kirjaamosta asemakaavasuunnittelija Tea Taposelle.

Suulliset mielipiteet vastaanotti Tea Taponen

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), päivätty 14.4.2021, pyydettiin 20.5.2021 mennessä (MRL 62 §). Mielipiteitä ensimmäisestä OAS:sta saatiin kaikkiaan 60 kappaletta.

Mielipiteet päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, päivätty 2.11.2021, pyydettiin 3.12.2021 mennessä (MRL 62 §). Mielipiteitä saatiin kaikkiaan 66 kappaletta.

Osa mielipiteiden antajista antoi mielipiteensä sekä suullisesti että kirjallisesti. Osa antoi mielipiteensä kuulemisajan jälkeen.

Monessa mielipiteessä vastustettiin hanketta ja sen sijainti asutuksen läheisyydessä nähtiin huonona. Myös rakentamisaikaa (noin 4 vuotta) pidettiin kohtuuttoman pitkänä. Jotkut mielipiteen antajat ihmettelivät, eikö hankkeelle löytynyt parempaa sijaintia kauempana asutuksesta, jossa ympäristövaikutukset eivät olisi niin merkittävät. Muutamat mielipiteiden antajat ihmettelivät, miksei hanketta toteuteta Vantaan Energian jätevoimalaitoksen yhteyteen.

Joitakin asukkaita epäilytti hankkeen hiilineutraalius etenkin hankkeen kokonaiselinkaari huomioiden. Hankkeen ympäristövaikutukset etenkin rakentamisen aikana nähtiin olevan ristiriidassa tavoitteeseen viihtyisästä asuinympäristöstä sekä luontoarvojen kunnioittamisesta. Asukkaita huoletti, ettei hankkeen vaikutuksia tiedetä tarkasti.

Moni asukas ilmaisi mielipiteensä siitä, että tunneleiden suuaukko tulisi sijoittaa mahdollisimman kauas asutuksesta. Muutama mielipiteen antaja ehdotti suuaukon paikaksi Untipakasta Vanhan Porvoontien puolella olevaa kallioleikkauksen kohtaa. Lisäksi suuaukon paikkaa ehdotettiin mm. Kehä III:n eteläpuolelle, Kalkkikallion länsipään peltoalueelle sekä Kehä III:n ja Vanhan Porvoontien liittymän kainaloon. Asukkaat ilmaisivat myös, että alueella on vuosien saatossa tapahtunut paljon muutoksia, joihin asukkaat eivät ole olleet tyytyväisiä (Kesko, maalitehdas ja Kuusikkotien päiväkot).

”Suunnitelma on pöyrityttävä alueen asukkaiden kannalta katsottuna. Vantaan Energian tavoite tulla hiilineutraaliksi yritykseksi on kunnioitettava ja vastuullinen, mutta alueen asukkaat eivät voi hyväksyä yrityksen hiilineutraalisuustavoitetta toteutettavan asukkaiden asumisviihtyisyyden ja turvallisuuden kustannuksella ja samalla tuhoten alueen viheralueen. Vastaavasti asukkaat näkevät aloitetun kaavahankkeen täysin ristiriitaisena juuri käsiteltyyn yleiskaavan nähden, jossa kyseinen alue säilytettiin AP alueena ja vastaavasti voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty VL- alueeksi eli viheralueeksi. Alueen säilyminen viheralueena antoivat alueen asukkaat äänekkäästi mielipiteensä jo yleiskaavavaiheessa. Untipakka monimuotoisena luotoympäristönä puustoineen on tärkeä alue Kuninkaalan asukkaille niin virkistykseen kuin lähiulkoilun näkökulmasta. Lisäksi haluamme korostaa lapsiperheiden suurta osuutta Kuninkaalan alueella 56,94% ja lisää lapsiperheitä tulee



sukupolvien vaihtuessa alueella. (lähde <https://kartta.vantaa.fi/>). Suunnitelman toteutuessa raskaan liikenteen määrä, vaaratilanteet ja jatkuva työmaan aiheuttama melu, pöly ym. olisivat asukkaiden ja lasten haittana arviolta neljä vuotta. Tämä tuskin tulee edes riittämään.”

”Kaupunki on tehnyt jatkuvasti alueemme ympäristöön muutoksia, jotka hankaloittavat asumista ja liikkumista. Luontoa tuhattu ympäristöstä. Toivoisi tämän jo loppuvan. Muutama vuosi sitten vietiin Kanervanummen metsäinen ulkoilualue. Nyt viedään lisää ympäröivää luontoa. Eikö Kuusikon asuinalueita pitäisi suojella saasteilta, pölyltä ja melulta?”

Mielipiteissä ilmeni etenkin vastustusta ajotunneleiden suuaukon sijoittumisesta Untipakan pohjoisosan lähivirkistysalueelle. Untipakka on asukkaille erittäin tärkeä ulkoilu- ja virkistytymispaikka ja asukkaat kokevat lähiluontonsa huvenneen vähäiseksi vuosien saatossa. Lisäksi asukkaat toivat esiin Untipakan luontoarvot, alueen lajiston ja eliöiden elinmahdollisuudet sekä luonnon monimuotoisuuden heikkenemisen ja puiden säilymisen tärkeyden.

Joissakin mielipiteissä tuotiin ilmi, ettei itse hanketta nähty huonona, mutta sijainti vain oli väärä. Yksittäisissä mielipiteissä ei vastustanut hankkeen sijaintia, mutta mielipiteen antaja saattoi pitää joko ajotunneleiden reittiä tai suuaukon paikkaa Untipakassa vääränä. Moni piti vaihtoehtoa, jossa tunnelin suuaukko sijoittuisi Vanhan Porvoontien ja Kehä III:n ramppialueelle parempana, kuin alkuperäistä Untipakan vaihtoehtoa (mm. vähäisemmät ympäristöhäiriöt, lyhyempi ajotunneli). Mielipiteissä kysyttiin, onko hankkeella vaikutuksia kaukolämmön hintaan, hyötyvätkö alueen asukkaat hankkeesta jotenkin tai voisivatko alueen asukkaat liittyä kaukolämmön piiriin hankkeen myötä.

”Energiavaraston periaate on erinomainen tasaamaan kaukolämmön tuotantoa ja kulutusta ja sen rakentaminen Suomen kallioperään pitäisi olla kustannustehokasta verrattuna huippulämpölaitosten investointeihin ja käyttökustannuksiin. Varaston sijainti Kalkkikalliolla tarjoaa myös erinomaisen mahdollisuuden ratkaista samalla kertaa eräs Kehä III:n suurimmista ongelmakohtista, sillä varasto ja Kehä III:n Kalkkikallion alittava tunneli voitaisiin toteuttaa samalla kertaa ja varaston rakentamis- ja huoltotunnelit olisi myös mahdollista rakentaa liittymänä Kehä III:n tunneliin. Kalkkikallion ylittävä Kehä III:n jyrkkä mäki aiheuttaa erityisesti talviliikenteessä lukuisia onnettomuuksia ja ilmeisesti Suomen vilkkain rekkaliikenne lisää vuositasolla tonneittain polttoaineen kulutusta ja päästöjä, jotka vähenisivät oleellisesti tunnelin avulla. Päästö- ja kulutussäästöt kompensoivat tunnelin rakentamiskustannuksia. Ehdotan, että kaavatyön yhteydessä tehtäisiin myös vaikuttavuusarviot Varasto/Kehä III tunneli-yhdistelmästä yhteistyössä Vantaan Energian ja Liikenneministeriön vastuullisen organisaation kesken. Yhteisinvestoinnin kustannussäästöjen luulisi kiinnostavan kaikkia osapuolia.”

”Sinänsä maanalainen rakentaminen tiivistyvälle kaupunkialueelle on varmasti ihan järkevää tilankäyttöä ja aina rakentamisesta tulee tilapäistä häiriötä. Olisi kuitenkin tärkeää, että alueen asukkaiden mielipiteet huomioidaan ja heille pyritään takaamaan mahdollisimman rauhalliset asuinolot, myös rakennusaikana.”



"Mikäli näistä vaihtoehtoista on valitseminen niin alueen asukkaiden kannalta pienempi paha on ajoyhteys Kehä III:n ja Vanhan Porvoontien ramppialueen sisäpuolelta. Tämä ei kuitenkaan poista hankkeen muita asuinympäristöön, sen viihtyisyyteen ja turvallisuuteen vaikuttavia haittoja."

"Tunneleiden suuaukon rakentaminen Untipakkaan aiheuttaisi Kuusikon omakotialueelle pitkäaikaista haittaa, koska - raskas liikenne alueella lisääntyy entisestään haitaten mm. pienten koululaisten liikkumista - räjäytyksestä aiheutuu läheisille taloille melua ja kallioperän tärinää (sekä mahdollisia vaurioita rakennuksille) - ilmanlaatu huononee - puistoalueelta joudutaan kaatamaan paljon puita. Lämpövaraston rakentaminen sinänsä on kannatettava idea ja tunneleiden sisäänkäynti tulisi tehdä Kehä III:sen ja Vanhan Porvoontien ramppialueen sisäpuolelta, jolloin haitat Kuusikon omakotialueelle ovat vähäisemmät"

"Yhtiönä emme vastusta lämmön kausivarastoa, mutta sen rakentamisen aikaisia haittoja tulisi miettiä tarkemmin. siksi olemmekin huolissamme rakentamisajan vaikutuksista kiinteistöömme, Kuusikon alueeseen, sen viihtyisyyteen ja houkuttelevuuteen asuntomarkkinoilla, Kuusikon alueen ja lähiympäristön liikennemääriin ja rakennuksenaikaisista räjäytyksistä ja liikenteestä aiheutuviin meluhaittoihin, ilmanlaadun huonontumiseen sekä maaperän tärinöihin."

Myös Kalkkikallion luonnonsuojelualueesta oltiin jonkin verran huolissaan. Mielipiteissä tuotiin ilmi alueen runsas lajisto ja oltiin myös huolissaan etenkin luonnonsuojelualueen eläinten häiriintymisestä työmaan aiheuttamasta melusta ja tärinästä. Viher- ja virkistysalueista tuotiin myös parissa mielipiteessä ilmi, ettei niiden virkistyskäyttöä tule rajoittaa rakentamisen aikana tai hankkeen valmistuttua.

Asukkaita huoletti paljon työmaaliikenteen ja räjäytystöiden aiheuttamat ympäristöhäiriöt (melu, pöly, ilmansaasteet ja tärinä) ja niiden vaikutukset terveyteen sekä asumisviihtyvyyteen. Hanketta pidettiin kaivostoimintana. Muutama asukas toi ilmi huolensa lemmikkien stressaantumisesta sekä räjäytystöiden pelottavan myös lapsia ja häiritsevän lasten unta. Mielipiteissä tuotiin esiin kaava-alueen lähellä oleva päiväkotiki ja vuorotyöläiset (melu ja nukkuminen). Lisäksi mainittiin stressin ja unettomuuden olevan pitkän aikavälillä terveydelle vaarallista ja tuotiin esiin psyykinen terveys. Mielipiteissä kysyttiin muun muassa ympäristöhäiriöiden torjunnasta ja seurannasta. Osa mielipiteen antajista toi ilmi, ettei alueen nykyiset melu- ja ilmanlaatuarvot ole nykyistenkään rajoitusten mukaiset ja liikenteen määrä on jo nyt liian suuri.

Mielipiteissä kyseltiin louheen käsittelystä ja kuljetuksien päämäärästä. Liikenteen määrästä huomautettiin Kehä III:n olevan yksi maan vilkkaimmin liikennöidyistä teistä ja alue on ruuhkainen päivittäin. Lisäksi Kesko ja Porttipuiston kaupallinen alue ovat kasvattaneet liikenteen määrää Vanhalla Porvoontiellä ja Kyytitiellä liikaa. Myös puutteellinen melusuojaus Hakkilankallion, Vanhan Porvoontien sekä etenkin Kehä III:n varrella tuotiin ilmi. Muutama mielipiteen antaja toivoi jo useita vuosia suunnitellun meluidan toteutuvan Kehä III:n varrelle. Liikenteessä huoletti etenkin myös kevyenliikenteen turvallisuus sekä lasten koulureitti Hakkilan/Hakunilan ja Kuusikon välillä (kevyen liikenteen reitti kulkee mm. Untipakan pohjoisreunaa/Kyytitien reunassa). Asukkaita mietitytti bussien ja muun liikenteen toimivuus (Kuuskikkotiellä ja Sammaltiellä uuden kaukolämpöputken rakentamisen aikana. Parissa mielipiteessä oltiin huolissaan teiden jäätymisestä talviaikaan lämmönsiirtoputkien vuoksi.



"-- kun kuorma-autot ylittävät kehä kolmosen Vanhan Porvoontien siltaa pitkin ja osuvat sillan liitoskohtaa, kuuluu tämä ääni lähialueiden talojen sisään ja tavarat helisevät seinillä ja pöydillä. Tilanne parani onneksi huomattavasti, kun sillalle tehtiin jotain korjaustöitä muutamia vuosia sitten, mutta ei poistunut kokonaan. Samoin rekkojen jyrinä tärisyttää välillä talon sisällä."

Asukkaita huoletti kovasti räjäytystöiden aiheuttamat vauriot kiinteistöille, (myös vauriot perustuksiin tai vajoamat, jotka eivät näkyisi heti) sekä rottaongelmat. Huolta osoitettiin etenkin kallio- tai savimaalle perustetuista sekä vanhoista kiinteistöistä. Myös Kallion kohoamisen vaikutus talojen rakenteisiin huoletti. Muutama asukas halusi myös tietää, kuka korvaa mahdolliset vahingot (rakennukset, kaivot ja öljysäiliöt). Kiinteistöjen arvon laskeminen ja myymisen vaikeus huoletti niin työmaan aiheuttaman ympäristöhaiirion kuin kiinteistöihin mahdollisesti kohdistuneiden vahinkojen vuoksi. Huolta herätti myös vaikutukset alueen pohjaveteen sekä pora- ja maalämpökaivoihin (kaivojen toimivuus rakentamisen aikana ja hankkeen valmistumisen jälkeen, sekä mahdollisuudet uusien kaivojen toteuttamiselle). Lisäksi mielipiteissä kysyttiin, mihin pohjavedet kulkeutuvat rakentamisen tieltä ja onko tästä uusia haittoja mm. rakennuksille.

Yksittäisissä mielipiteissä kyseltiin mm. rakentamisen ajankohtaa ja kestoja, onko asukkaiden nähtävissä jo työmaasuunnitelma, työmaan aikaisesta pysäköinnistä, miten pitkään työmaa tulee toimimaan sekä mitä metodeja rakentamisessa käytetään. Mielipiteissä kysyttiin myös, mistä vesi johdetaan varastolle sekä mitkä ovat vesisäiliöiden täytön vaikutukset Keravanjokeen.

Osa mielipiteen antajista ihmetteli, miksei Kehä III:n tunnelia Kalkkikallion ja Variskallion alueella ollut aikanaan mahdollista toteuttaa, vaan aiemmin vedottiin kallion huonoon laatuun, mutta nyt lämpövaraston rakentaminen on mahdollista. Mielipiteissä kyseltiin hankkeeseen liittyvistä muista rakennustöistä (lämmönsiirtolinja ja tekniset yhteydet maanpintaan) sekä pystykuilun tarkemmasta sijainnista, millaista toimintaa, tekniikkaa ja liikennettä sekä työntekijöitä alueelle jää rakennusurakan loputtua sekä miten paljon pysyvää lisämeteliä alueelle jää rakentamisen loputtua.

Mielipiteissä ilmaistiin myös tyytymättömyyttä hankkeesta tiedottamiseen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman että YVA-ohjelman/tilaisuuden osalta. Asukkaat halusivat laajempaa osoitetietojen perusteella jaettua tiedotusta. Yhdessä mielipiteessä tuotiin esiin, ettei lehdissä ja netissä tiedottaminen tavoita kaikkia asukkaita ja hanketta koskevaan aineistoon perehtymiseen haluttiin pitempää aikaa. Kahdessa mielipiteessä toivottiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmalta kaavoitusnäkökulman lisäksi maanläheisempääkin näkökulmaa. Muutamassa mielipiteessä todettiin OAS:n kuvien tulostuneen huonosti ja yleissuunnitelmakuvien olevan liian pieniä (tekstejä ei näe). Yksi mielipiteen antaja halusi enemmän tiedotustilaisuuksia, jossa käsiteltäisiin vaikutuksia ja asiantuntijat olisivat vastaillemassa kysymyksiin. Samassa mielipiteessä ihmeteltiin muun muassa, miksi asukailta halutaan mielipiteitä, ennen kun hankkeesta tiedetään enemmän.

Viranomaisten mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

HSL:n kannanotossa kerrottiin, että Kyytitiellä, Vanhalla Porvoontiellä ja Kuusikkotiellä, on HSL:n linja-autoliikennettä sekä pysäkkejä. Joukkoliikenteen toimintaedellytykset tulee huomioida rakentamisen aikaisissa järjestelyissä. Mahdolliset kevyen liikenteen verkon poikkeamat tulisi myös tunnistaa, ja rakentamisen yhteydessä poikkeusjärjestelyt tulee viitoittaa alueella. Vantaan ratikan operoinnin edellytyksiin ei kausivarastolla ole suoria vaikutuksia.

Vantaan kaupunginmuseon kannanotossa mainittiin Vanhan Porvoontien linjaus, joka on Vantaan kaupungin inventoitu rakennusperintökohde luokituksella R2, eli sen kulttuurihistorialliset arvot ovat todettu inventoinnissa merkittäviksi. Tielinjauksen suojelu kaava-alueella tulee tutkia kaavatyön aikana.

Fingridin kannanotossa kerrottiin alueelle sijoittuvan 400 kV voimajohdon asettamista rajoitteista rakentamiselle ja selvitystarpeista. Lähtökohtaisesti lunastettu rakennusrajoitusalue koskee myös maanalaista rakentamista, mutta tässä tapauksessa uusien rakenteiden sijaitessa hyvin syvällä on syytä kuitenkin tutkia vaikutukset ja varmistaa tekninen yhteensovitus.

Suomen luonnonsuojeluliiton kannanotossa tuotiin esiin Untipakan, Variskallion ja Kalkkikallion luontoarvot ja maanpäällisiin luontoarvoihin liittyviä selvitystarpeita sekä luonnontilalle aiheutuvien haittojen minimointi. Erityisen merkittäviä luontoarvoiltaan ovat Kalkkikallion suojelualueen pohjoisreunan runsaslahopuustoiset vanhat sekametsät (luokan I METSOkangasmetsien kriteerit). Alueella on myös liito-oravapotentialia. Hankkeeseen liittyvissä kallio- ja maaperätutkimuksissa on syytä suunnitella tutkimusten ajankohdat ja tutkimuslaitteiden siirron vaatimat ajoreitit siten, että metsäarvoille koituvat luontohaitat jäävät mahdollisimman vähäisiksi.

Vantaan Energian kannanotto koski Kyytitien keski- ja pienjänniteverkkoa. Kaavamuutoksen vaikutus kaapeleiden sijaintiin tai niiden siirtotarpeeseen on vähäinen. Kaukolämpöverkoista ei ollut huomautettavaa.

HSY:n kannanotto koski vesihuollon verkostoa. Itse energiavarastolla ei ole vaikutuksia vesihuoltoon, koska se sijaitsee kymmenien metrien syvyydessä. Asemakaavamuutos ei lähtökohtaisesti edellytä yleisen vesihuollon uudisrakentamista.

Viranomaisten mielipiteet päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Vantaan Energian kannanotto koski Kyytitien keski- ja pienjänniteverkkoa. Kaavamuutoksen vaikutus kaapeleiden sijaintiin tai niiden siirtotarpeeseen on vähäinen. Kaukolämpöverkoista ei ollut huomautettavaa.

Carunan kannanotossa mainittiin, ettei kaava-alueella sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

HSY:n kannanotto koski vesihuoltoverkostoa. Kaavamuutoksella ei vaikuta olevan vaikutuksia vesihuoltoon; olemassa olevaa vesihuoltoa ei ole tarpeen siirtää eikä uutta tarpeen rakentaa.

Vantaan kaupunginmuseo totesi aiemmassa lausunnossaan, että kaava-alueen reunalla kulkee Vanha Porvoontien linjaus, joka on Vantaan kaupungin inventoitu rakennusperintökohde luokituksella R2. Päivitetyissä suunnitelmissa on esitetty vaihtoehtoisia paikkoja maanalaiseen



lämpövarastoon johtavalle ajoyhteystunnelille ja sen suuaukolle. Vaikka toinen suuaukoista sijaitsee Vanhan Porvoontien varrella, on paikka rakennetulla ramppialueella, jossa tien alkuperäisarvot ovat ennestään tuhoutuneet. Näin ollen kummallakaan paikalla ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä tunnistettuja maisemallisia arvoja. Alueelta ei myöskään tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Gasgridin kannanotto koski Kyytitien varrella sijaitsevaa kaasuputkea, joka on huomiotava lämpövaraston rakentamisen aikaisissa työmaa- ja liikennejärjestelyissä sekä räjäytystöissä. Työmaanaikaisia kaasuputken ylityspaikkoja on tarkkailtava. Kaasuputken sijainti on merkitty maastoon merkintäpylväillä ja -kilvillä. Jokaiselta merkinnältä on oltava esteetön näkyvyys edelliselle ja seuraavalle merkinnälle.



9 §

Ympäristöterveydenhuollon maksutaksan hyväksyminen / TLA

VD/9074/02.03.00.00/2016

TL/KR/JP

Elintarvike- ja terveydensuojelulakiin on tehty muutoksia, jotka edellyttävät ympäristöterveydenhuollon maksutaksan päivittämistä. Koska maksuihin tehtävät muutokset ovat elintarvikelain osalta rakenteellisia, niiden hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Vantaan ympäristöterveydenhuollon maksutaksan perusteet ja maksutaulukko on edellisen kerran hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2020 § 6.

Ympäristöterveydenhuollon ilmoituksen, hakemuksen tai muun asian käsittelyn ja toiminnan valvonnan maksullisuus perustuu:

- elintarvikelakiin (297/2021) § 73,
- terveydensuojelulakiin (763/1994) § 50 a,
- tupakkalakiin (549/2016) § 90, 91 sekä
- lääkelakiin (395/1987) § 54 d.

Elintarvikelaki on uudistunut. Elintarvikehuoneistoja koskevia ilmoituksia koskevasta kohdasta on poistettu ilmoittaminen toiminnanharjoittajan vaihtumisesta. Uuden elintarvikelain mukaan vanha toimija

tekee lopetusilmoituksen ja uusi toimija tekee ilmoituksen ja rekisteröi elintarvikehuoneiston. Uuden elintarvikelain mukaan sekä lopettamista koskeva ilmoitus ja uuden toiminnan rekisteröintiä koskeva ilmoitus ovat maksullisia. Toiminnan lopettamista koskevan ilmoituksen maksulliseksi muuttumista voidaan pitää maksutaksan periaatteellisenä muutoksena.

Vuonna 2021 ilmoituksia uudesta toiminnasta saatiin 122 kappaletta. Toiminnanharjoittajan vaihtumisesta saatiin vuonna 2021 73 ilmoitusta. Vuoden 2021 luvuilla käsittelyssä oleva taksamuutos lisäisi kaupungin tuloja noin 4000 € vuodessa. On kuitenkin melko varmaa, että osa elintarvikehuoneistojen lopetusilmoituksista jää tekemättä.

Lisäksi terveydensuojelulakiin ja elintarvikelakiin on säädetty veroluonteiset vuosivalvontamaksut. Maksuja alettiin periä 1.1.2022 alkaen. Maksut perustuvat suoraan lakiin, eivätkä kunnat voi päätöksillään

vaikuttaa niiden suuruuteen. On kuitenkin toiminnanharjoittajien etu, että he saavat tietää kaikki toimintaansa liittyvät viranomaismaksut samasta paikasta.

Muilta osin taksan periaatteet, tuntihinta ja maksut ovat ennallaan.

Voimassa olevan hallintosäännön mukaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto hyväksyy hallintosäännön mukaisesti maksut ja korvaukset vahvistetun taksan mukaisesti.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää toimialansa asiakas- ja muiden maksujen ja korvausten perusteista. Kaupunginvaltuusto päättää suoritteista perittävien maksujen yleisistä perusteista.

Kaupunkiympäristölautakunta 15.2.2022 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se



- a) hyväksyy Vantaan kaupungin ympäristöterveydenhuollon taksan yleiset perusteet ja maksutaulukon,
b) kumoaa aiemmin voimassa olleen ympäristöterveydenhuollon maksutaksan ja
c) saattaa taksan voimaan 1.4.2022 alkaen mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Vantaan kaupungin ympäristöterveydenhuollon taksa 1.4.2022 alkaen
- Vantaan kaupungin ympäristöterveydenhuollon taksa, liite maksutaulukko

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. oikaisuvaatimus ja valituskielto

Lisätiedot:

1. kaupungineläinlääkäri vs. Jaakko Peltomaa, puh. 0503181680
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



YMPÄRISTÖTERVEYDENHUOL LON MAKSUTAKSA

**Vantaan kaupungin ympäristöterveydenhuollon maksutaksa
1.4.2022 alkaen**

Vantaan kaupunginvaltuusto
xx.x.2022

Sisällysluettelo

1 § Soveltamisala.....	2
2 § Maksujen määräytymisperusteet.....	4
3 § Käsittely- ja hyväksymismaksut.....	4
4 § Ympäristöterveydenhuollon valvontasuunnitelmaan sisältyvien tarkastusten maksut.....	4
5 § Elintarvikelain mukaisista muista tarkastuksista perittävät maksut.....	5
6 § Terveystensuojelulain mukaisista eräistä tarkastuksista ja mittauksista perittävät maksut.....	5
7 § Tupakkalain ja lääkelain mukaisten ilmoitusten ja hakemusten käsittelystä perittävät maksut sekä myyntiluvan vuosittainen valvontamaksu.....	6
8 § Valvontamaksun määrääminen poikkeustapauksissa.....	6
9 § Hakemuksen peruuttaminen ja raukeaminen.....	7
10 § Hakemuksen hylkääminen tai tutkimatta jättäminen.....	7
11 § Palautetun hakemuksen käsittelymaksu.....	7
12 § Maksun suorittaminen ja periminen.....	7
13 § Valvonnan perusmaksu, elintarvikelaki (297/2021) ja terveydensuojelulaki (763/1994).....	8
14 § Muutoksenhaku.....	9
15 § Voimaantulo.....	9

1 § Soveltamisala

Tätä taksaa sovelletaan

- A) Elintarvikelaissa (297/2021) säädettyihin kunnan viranomaisen suoritteisiin, jotka koskevat:
- 1) 10 ja 13 §:ssä tarkoitettujen rekisteröintiä koskevien ilmoitusten sekä 9 ja 11 §:ssä tarkoitettujen hyväksymistä koskevien hakemusten ja ilmoitusten käsittelyä
 - 2) kunnalliseen valvontasuunnitelmaan sisältyvää tarkastusta ja näytteiden tutkimista
 - 3) 40 §:n 1 momentissa tarkoitetun kehotuksen noudattamisen valvomiseksi tehtyä tarkastusta
 - 4) elintarvikesäännösten noudattamatta jättämiseen perustuvien 9 luvussa tarkoitettujen hallinnollisten pakkokeinojen ja sanktioiden noudattamisen valvomiseksi tehtyjä tarkastuksia
 - 5) Euroopan unionin ulkopuolelle elintarvikkeita vievän toimijan 51 §:n 1 momentissa tarkoitettua valvontaa sekä mainitun pykälän 2 momentissa tarkoitettua vientitodistusta.

Rekisteröidyn alkutuotannon suunnitelmallisen valvonnan tarkastuksista ei peritä maksuja. Hyväksytyiltä itujen alkutuotantopaikoilta peritään suoriteperusteiset maksut 73 §:n 1 ja 2 mukaan. Jos rekisteröityyn alkutuotantoon tehdään uusintatarkastus laiminlyönnin johdosta, tarkastuksesta peritään maksu. Valvonnan perusmaksusta vapautetut kyläkaupat ja yleishyödylliset yhteisöt harjoittavat pääsääntöisesti rekisteröityä elintarviketoimintaa ja kuuluvat suunnitelmallisen, riskiperusteisen valvonnan piiriin. Vaikka näiltä toimijoilta ei peritä valvonnan vuosittaista perusmaksua, niiltä peritään 73 §:ssä säädetty suoriteperusteiset maksut.

Kunta perii lisäksi maksun muustakin valvonnasta sekä siihen liittyvistä tarkastuksista ja tutkimuksista sellaisena, kuin Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY N:o 2017/625) artikloissa 79-85 säädetään.

- B) Terveysuojelulaissa (763/1994, 50 a §) säädettyihin kunnan viranomaisen suoritteisiin, jotka koskevat
- 6) 13 ja 18 a §:ssä tarkoitettujen ilmoitusten käsittelyä, 18 §:ssä tarkoitetun hyväksymistä koskevan hakemuksen käsittelyä sekä mainituissa pykälissä tarkoitettuihin toimintoihin kohdistuvista 6 §:ssä tarkoitettuun kunnan valvontasuunnitelmaan sisältyviä tarkastuksia ja asiakirjatarkastuksia
 - 7) 13 §:n nojalla tehtyjen ilmoitusten ja 18 §:n nojalla tehdyn hakemuksen perusteella annettujen määräysten valvontaa
 - 8) 6 kohdassa tarkoitettuihin toimintoihin kohdistuvista mittauksista, näytteenotoista, tutkimuksista ja selvityksistä, jotka liittyvät terveyshaittojen selvittämiseen tai haitan poistamisen varmistamiseen

- 9) 20 §:n mukaisen riskinarvioinnin hyväksymistä sekä talousveden laadun valvontaa ja tarkkailua
- 10) 29 §:n mukaista uimaveden laadun valvontaa;
- 11) säteilylain 173 §:ssä tarkoitetusta solariumlaitteen tarkastuksia
- 12) terveydensuojelulain 13 §:n ja 18 a §:n mukaisen ilmoituksen ja terveydensuojelulain 18 §:n mukaisen hakemuksen vireilläolosta kuulemisesta ja päätöksestä ilmoittamisesta aiheutuvia kuluja;
- 13) sellaisesta asunnossa tai muussa oleskelutilassa suoritetusta tarkastuksesta, asiakirjatarkastuksesta, mittauksesta, näytteenotosta, tutkimuksesta ja selvityksestä, joka liittyy 26 §:ssä tarkoitettujen terveyshaittojen selvittämiseen tai niiden poistamisen varmistamiseen, kiinteistön omistajalta tai haltijalta taikka muulta, jonka vastuulla terveyshaitta 27 §:n nojalla on; viranomaisen ensimmäinen tarkastus asunnon terveyshaittaepäilyn selvittämiseksi ja siihen liittyvä jatkotutkimustarpeen määrittely on kuitenkin maksuton;
- 14) kaivon omistajalta talousvesitutkimuksista silloin, kun kysymys ei ole talousvettä toimittavasta laitoksesta;
- 15) ympäristönsuojelulain 17 luvun säännösten nojalla annettujen säännösten noudattamisen valvontaan liittyvistä tarkastuksista;
- 16) muusta kuin 6–9 kohdassa tarkoitettu tarkastuksesta ja asiakirjatarkastuksesta sekä mittauksesta, näytteenotosta, tutkimuksesta ja selvityksestä, joka liittyy terveyshaittojen selvittämiseen tai haitan poistamisen varmistamiseen. Jos mittaukset, näytteenotot, tutkimukset ja selvitykset voidaan teettää myös ulkopuolisella, kyseessä on arvonlisäverollinen maksu.

C) Tupakkalaissa (549/2016) säädettyihin kunnan suoritteisiin, jotka koskevat

- 17) tupakkalain 44 §:ssä tarkoitetun vähittäismyyntilupaa koskevan hakemuksen käsittelyä
- 18) tupakkalain 48 §:ssä tarkoitetun nikotiininesteen vähittäismyyntilupaa koskevan ilmoituksen käsittelyä
- 19) tupakkalain 50 §:ssä tarkoitetun tukkumyynti-ilmoituksen käsittelyä
- 20) tupakkalain 79 §:ssä tarkoitetun tupakointikieltoa koskevan hakemuksen käsittelyä
- 21) tupakkalain 91 §:n mukaista myyntipistekohtaisesta valvontamaksua (peritään 1. tammikuuta voimassa olevista tupakkatuotteiden vähittäismyyntiluvista sekä nikotiininesteiden vähittäis- tai tukkumyyntin valvonnasta).

D) Lääkelaisissa (395/1987) säädettyihin kunnan viranomaisen suoritteisiin, jotka koskevat

- 22) 54 a - d § tarkoitetun nikotiinivalmisteiden vähittäismyyntiluvan myöntämistä.

- 23) 54 a - d §:n mukaisen nikotiinivalmisteiden vähittäismyyntiluvan valvonnasta perittävää vuotuista valvontamaksua.

2 § Maksujen määräytymisperusteet

- 2.1 Maksut perustuvat valvonnasta, matkoista, tarkastuksesta, näytteenotosta ja näytteiden tutkimisesta viranomaiselle aiheutuneiden kokonaiskustannusten määrään sekä tupakkalakiin.
- 2.2 Kokonaiskustannuksiin kuuluvat tehtävän hoitamisesta aiheutuvat toimintamenot, korot ja poistot sekä osuus hallintokustannuksista. Valvontahenkilöstön työtunnin hinta on 60 euroa.
- 2.3 Ulkopuolisten palveluiden ja laboratoriotutkimusten maksut määräytyvät aiheutuneiden kustannusten mukaan.
- 2.4 Viranomaisen suorittama erillinen näytteenotto tutkimuksineen on maksullista. Tarkastusten yhteydessä tehtävästä näytteenotosta ei peritä erillistä maksua. Elintarvikevalvonnan suunnitelmallinen näytteenotto ei ole erikseen maksullista, vaan se sisältyy valvonnan vuosittaiseen perusmaksuun.
- 2.5 Maksut peritään liitteenä olevien maksutaulukoiden mukaisesti

3 § Käsittely- ja hyväksymismaksut

- 3.1 Käsittely- tai hyväksymismaksun määräämisen yleisenä perusteena on käsittely- tai hyväksymismenettelyn laajuus. Maksu määräytyy hakemuksen tai ilmoituksen käsittelyyn käytetyn työajan perusteella. Käsittely- tai hyväksymismaksuun voi sisältyä myös tarkastus, jos viranomainen katsoo sen aiheelliseksi. Käsittely- ja hyväksymismaksuun sisällytetään myös mahdollisesta kuulemisesta, vireilläolosta ja päätöksestä ilmoittamisesta aiheutuneet kustannukset.
- 3.2 Käsittely- tai hyväksymismaksua sovelletaan myös toiminnan olennaista muuttamista koskevaan ilmoitukseen tai hakemukseen sekä toiminnanharjoittajan vaihtumisesta ilmoittamiseen.
- 3.3. Elintarvikelain mukaisen toiminnan osalta maksu peritään lisäksi toiminnan lopettamista koskevan ilmoituksen käsittelystä
- 3.4. Terveysturvallisuuden mukaisen toiminnan keskeyttämistä ja päättymistä koskevien ilmoitusten käsittely on maksutonta;

4 § Ympäristöterveydenhuollon valvontasuunnitelmaan sisältyvien tarkastusten maksut

- 4.1 Hyväksyttyyn valvontasuunnitelmaan perustuvasta tarkastuksesta ja näytteenotosta peritään valvontamaksu, joka perustuu käytettyyn työaikaan. Tarkastus voi olla myös puhelimitse tai etäyhteydellä suoritettu tarkastus tai haastattelu. Tarkastukseen kuuluu tarkastukseen valmistautuminen, keskimääräinen matka-aika, tarkastus ja tarkastuskertomuksen kirjoittaminen. Tarkastuksen sisältö sekä valvontakohdetyypin tarkastukseen keskimääräisesti

käytettävä työaika määritellään Vantaan kaupungin ympäristöterveydenhuollon valvontasuunnitelmassa.

Kohteen tarkastustiheys määräytyy riskinarvioinnin perusteella. Jos elintarvikehuoneistossa on useita eri toimintoja, tarkastustiheys ja maksu määräytyvät riskialttiimman toiminnan mukaan, paitsi silloin, kun alemman riskiluokan toiminta on laajamittaista.

- 4.2 Yhdessä valvontakohteessa samanaikaisesti toteutettavista useista valvontaan kuuluvista toimista peritään yksi yhdistetty maksu. Jos kohteessa suoritetaan samalla tarkastuskäynnillä useampi ympäristöterveydenhuollon lain mukainen tarkastus, maksu peritään pääasiallisen tarkastuksen perusteella ja lisämaksuna 50 % muiden samanaikaisten tarkastusten maksusta.
- 4.3 Eläimistä saatavia elintarvikkeita käsittelevien laitosten valvonnasta peritään virallista valvontaa koskevan valvonta-asetuksen (625/2017) mukainen maksu. Jos maksusta ei ole säädetty valvonta-asetuksessa tai valvonta-asetuksen vähimmäismaksu ei kata valvonnasta aiheutuneita kustannuksia, peritään maksu liitteenä olevan maksutaulukon mukaisesti käytetyn työajan perusteella.
- 4.4 Talousvettä toimittavilta laitoksilta peritään valvontamaksu, joka sisältää tarkastuksiin käytettävän ajan lisäksi maksun toimenpiteistä, jotka liittyvät talousveden laadun valvontaan ja tarkkailuun.

5 § Elintarvikelain mukaisista muista tarkastuksista perittävät maksut

- 5.1 Euroopan unionin ulkopuolelle elintarvikkeita vievien elintarvikehuoneistojen valvonnasta peritään erillinen maksu siltä osin, kun vienti ostajamaan vaatimuksesta edellyttää tavallista kattavampaa valvontaa. Maksu määräytyy tarkastuksiin käytetyn työajan perusteella.
- 5.2 Tarkastuksista, jotka perustuvat elintarvikelain 55–61 sekä 66 §:ssä tarkoitettujen toimenpiteiden valvomiseen, peritään maksu käytetyn työajan perusteella.
- 5.3 Lisäksi maksu peritään muusta valvonnasta sekä siihen liittyvästä tutkimuksesta sellaisena kuin virallista valvontaa koskevan valvonta-asetuksen artikloissa 79–85 säädetään. Tähän ryhmään kuuluvat myös toimijan pyynnöstä tehtävät tarkastukset.
- 5.4 Elintarvikkeiden vientitodistuksista peritään kustannuksia vastaava maksu liitteenä olevan taulukon mukaisesti.

6 § Terveysuojelulain mukaisista eräistä tarkastuksista ja mittauksista perittävät maksut

- 6.1 Terveysuojelulain 27 §:n mukaisen terveyshaitan toteamiseksi tehty ensimmäinen tarkastuskäynti ja siihen liittyvät mittaukset, tutkimukset, selvitykset ja näytteenotot ovat maksuttomia. Todeutun terveyshaitan poistumisen arvioimiseksi tehtävä jälkivalvonta on maksullista. Maksu peritään käytetyn työajan perusteella

7 § Tupakkalain ja lääkelain mukaisten ilmoitusten ja hakemusten käsittelystä perittävät maksut sekä myyntiluvan vuosittainen valvontamaksu

- 7.1 Tupakkatuotteiden, nikotiininesteiden ja nikotiinivalmisteiden vähittäismyyntilupahakemuksen käsittelystä sekä nikotiininesteiden vähittäismyynti-ilmoituksen ja tukkumyynti-ilmoitusten käsittelystä ja näiden vuotuisesta valvonnasta peritään maksu liitteenä olevan maksutaulukon mukaisesti.
- 7.2 Kunta perii 1 päivänä tammikuuta voimassa olevista vähittäismyyntiluvista ja tukkumyynti-ilmoituksen perusteella harjoitettavasta toiminnasta valvontamaksun kyseiseltä vuodelta.
Valvontamaksu on 500 euroa myyntipistettä kohden. Jos toimija kuitenkin on 46 §:n 1 momentin 2 kohdan tai 50 §:n 1 momentin mukaisesti ilmoittanut sekä tupakkatuotteiden että nikotiininesteiden vähittäis- tai tukkumyynnistä taikka on tehnyt 48 §:ssä tarkoitetun ilmoituksen nikotiininesteiden vähittäismyynnistä, valvontamaksu peritään kaksinkertaisena. Vähemmän kuin 6 kuukautta kestävästä määräaikaisesta tupakkatuotteiden ja nikotiininesteiden vähittäismyynnistä on vuosittaisen valvontamaksun suuruus 50 % muutoin perittävästä maksusta.
- 7.3 Tupakkalain 79 §:ssä tarkoitetun tupakointikieltoa koskevan hakemuksen käsittelystä liitteenä olevan maksutaulukon mukaisesti.

8 § Valvontamaksun määrääminen poikkeustapauksissa

- 8.1 Poikkeuksellisen suurta tai pientä työmäärää vaativasta valvontasuunnitelmaan sisältyvästä tarkastuksesta, jossa tarkastukseen käytetty aika poikkeaa merkittävästi ennalta suunnitellusta tai maksun periminen olisi muutoin kohtuutonta, maksu voidaan määrätä enintään 50 % 4 § mukaista maksua korkeampana/alhaisempana
- 8.2 Milloin tämän taksan soveltaminen johtaa asian luonne ja merkitys huomioon ottaen ilmeiseen kohtuuttomuuteen, voidaan poikkeuksellisen erityisistä syistä periä taksan mukaista maksua alhaisempi maksu tai maksu voidaan jättää perimättä. Ilmoituksen tai hakemuksen käsittelymaksun tulee kuitenkin tällöin olla pääsääntöisesti vähintään 50 % siitä maksusta, joka muutoin perittäisiin.
- 8.3 Jos valvontakohteen kanssa etukäteen sovittua tai valvontaviranomaisen tiettyinä aikana tehtäväksi määräämää tarkastusta tai näytteenottoa ei valvontakohteesta johtuvasta syystä voida tehdä, eikä sovittua tarkastus- tai näytteenottoaikaa ole peruttu ennen tarkastusta, peritään valvontakohteelta tarkastus- tai näytteenottomaksuna xx euroa. Maksua ei kuitenkaan peritä, jos valvontakohteella on ollut hyväksyttävä syy tapahtuneelle ja kirjallinen selvitys syystä toimitetaan 14 päivän kuluessa tapahtuneesta. 1. kaupungineläinlääkäri päättää saadun selvityksen perustella, voidaanko maksu jättää perimättä. Valvontamaksun muutoksesta poikkeustapauksessa päättää lautakunta tai se viranhaltija, jolle pääasiasta päättäminen on siirretty.

9 § Hakemuksen peruuttaminen ja raukeaminen

- 9.1 Jos hakija peruuttaa hakemuksensa taikka asian käsittely kunnan viranomaisessa raukeaa muusta syystä ennen päätöksen antamista ja viranomainen on ryhtynyt oleellisiin toimiin hakemuksen käsittelemiseksi, peritään maksu käsittelyyn käytetyn työajan perusteella.

10 § Hakemuksen hylkääminen tai tutkimatta jättäminen

- 10.1 Hakemuksesta, josta on tehty hylkäävä päätös, peritään tämän taksan mukainen maksu. Jos hylkäävän päätöksen tai kiellon perusteet ovat niin selkeät, että asian laajemmalle käsittelylle ei ole ollut perusteita, maksu määräytyy käsittelyyn käytetyn työajan perusteella.
- 10.2 Jos hakemus on päätetty jättää tutkittavaksi ottamatta, maksua ei peritä.

11 § Palautetun hakemuksen käsittelymaksu

- 11.1 Jos tuomioistuimien palauttaa muutoksenhaun johdosta asian uudelleen käsiteltäväksi, vähennetään tämän taksan mukaisesta maksusta, mitä samassa asiassa aikaisemmin annetusta valvontaviranomaisen päätöksestä on peritty.
- 11.2 Jos tuomioistuimien muutoksenhaun johdosta kumoaa päätöksen sen johdosta, että hakija ei ole ollut hakemansa hyväksymispäätöksen tarpeessa, palautetaan mahdollisesti peritty maksu kokonaisuudessaan.

12 § Maksun suorittaminen ja periminen

- 12.1 Valvontasuunnitelman mukainen maksu on suoritettava, kun tarkastus on tehty, ilmoitus tai hakemus käsitelty tai maksun perusteena oleva muu viranomaistoimenpide on suoritettu lukuun ottamatta tupakkatuotteiden, nikotiininesteiden ja nikotiinivalmisteiden vähittäis- ja tukkumyyntipaikkojen valvontamaksua sekä terveydensuojelulain ja elintarvikelain mukaisia perusmaksuja. Tupakkatuotteiden, nikotiininesteiden ja nikotiinivalmisteiden vähittäis- ja tukkumyyntipaikkojen vuosittainen valvontamaksu laskutetaan kalenterivuositain. Maksun määräytymispäivä on ensimmäisenä vuonna myyntiluvan myöntämispäivä ja sitä seuraavina vuosina tammikuun 1. päivä. Jos hakemuksessa ilmoitettu toiminnan aloittamisajankohta on 30.9. jälkeen, vuosittaista valvontamaksua ei peritä myyntiluvan myöntämisvuodelta. Tupakkatuotteiden, nikotiininesteiden ja nikotiinivalmisteiden vähittäis- ja tukkumyyntipaikkojen vuosittaisen valvontamaksun periminen lopetetaan luvan rauetessa. Maksuja ei palauteta.
- 12.2 Maksu on suoritettava viimeistään laskuun merkittynä eräpäivänä. Eräpäivä voi olla aikaisintaan kahden viikon kuluttua maksun määräytymisen perusteena olevan palvelun saamisesta.
- 12.3 Jos toimenpiteestä määrättyä maksua ei ole suoritettu eräpäivänä, peritään viivästyneelle määrälle vuotuista viivästyskorkoa korkolain (633/1982) 4 §:n tarkoittaman korkokannan mukaan. Viivästyskoron sijasta peritään viiden

euron suuruinen viivästysmaksu, jos viivästyskoron määrä jää tätä pienemmäksi.

- 12.4 Jos tämän taksan mukaista maksua ei muistutuksesta huolimatta ole maksettu, voidaan se periä ulosottotoimin ilman erillistä tuomiota tai päätöstä siinä järjestyksessä kuin laissa verojen ja maksujen täytäntöönpanosta (706/2007) säädetään (elintarvikelaki (297/2021) 74 §, terveydensuojelulaki (763/1994) 50 b §, tupakkalaki (549/2016) 25 b § ja lääkelaki (395/1987) 54d §.
- 12.5 Tupakan myyntiluvan vuosittainen valvontamaksu laskutetaan kalenterivuosittain 1.1. voimassa olevilta myyntiluvilta. Tupakan myyntiluvan vuosittaisen valvontamaksun periminen lopetetaan luvan rauetessa. Perittyjä maksuja ei palauteta.

13 § Valvonnan perusmaksu, elintarvikelaki (297/2021) ja terveydensuojelulaki (763/1994)

- 13.1 Edellä mainittujen maksujen lisäksi kunta perii elintarvikelaissa (297/2021, 72 §) säädettyä valvonnan vuosittaista perusmaksua 150 euroa suunnitelmallisen elintarvikevalvonnan piirissä olevalta valvontakohteelta, joka harjoittaa:

- 1) itujen alkutuotantoa 9 §:ssä tarkoitettussa hyväksytyssä itujen alkutuotantopaikassa;
- 2) 10 §:ssä tarkoitettua rekisteröityä elintarviketoimintaa;
- 3) elintarviketoimintaa 11 §:ssä tarkoitettussa hyväksytyssä elintarvikehuoneistossa;
- 4) 13 §:ssä tarkoitettua rekisteröityä elintarvikekontaktimateriaalitoimintaa.

Valvonnan perusmaksua ei peritä yleishyödylliseltä yhteisöltä eikä kyläkaupalta. Valvonnan perusmaksua ei peritä myöskään toimijalta, joka harjoittaa eläinperäisiä elintarvikkeita koskevista erityisistä hygieniasäännöistä annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY) N:o 853/2004 1 artiklan 3 kohdan e alakohdassa ja 10 artiklassa sekä lihantuotantoa koskevan virallisen valvonnan suorittamista sekä elävien simpukoiden tuotanto- ja uudelleensijoitusalueita koskevista erityissäännöistä Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2017/625 mukaisesti annetun komission delegoidun asetuksen (EU) 2019/624 12 artiklan 1 kohdan a alakohdassa tarkoitettua toimintaa.

Jos toimijan yhdessä toimipaikassa harjoittama toiminta sisältää useita 72 §:n 1 momentissa tarkoitettuja toimintoja, valvonnan perusmaksu peritään vain yhden kerran.

Valvonnan perusmaksu peritään kalenterivuoden alussa. Valvontakohteelta, joka lisätään kesken kalenterivuotta suunnitelmallisen valvonnan piiriin, ei peritä valvonnan perusmaksua kyseiseltä kalenterivuodelta. Jos toimija tekee ilmoituksen toiminnan lopettamisesta kesken kalenterivuotta, valvonnan perusmaksun periminen päättyy seuraavan kalenterivuoden alusta.

- 13.2. Edellä mainittujen maksujen lisäksi kunta perii terveydensuojelulaissa (763/1994, 50 §) säädettyä valvonnan vuosittaista perusmaksua 150 euroa lain liitteessä luetellun toimipaikan tai toiminnon toiminnanharjoittajalta.

Jos toiminnanharjoittajan yhdessä toimipaikassa harjoittama toiminta sisältää useita 50 §:n 1 momentissa tarkoitettuja toimintoja, valvonnan perusmaksu peritään vuosittain vain yhden kerran.

Valvonnan perusmaksu peritään kalenterivuoden alussa. Valvontakohteelta, jonka toiminnan aloittamisesta tehdään ilmoitus kesken kalenterivuoden, ei peritä valvonnan perusmaksua kyseiseltä kalenterivuodelta. Jos toiminnanharjoittaja tekee kunnan terveydensuojeluviranomaiselle ilmoituksen toiminnan lopettamisesta, valvonnan perusmaksun periminen päättyy seuraavan kalenterivuoden alusta.

14 § Muutoksenhaku

- 14.1 Hyväksyttyyn valvontasuunnitelmaan tai taksaan perustuvaan maksuun tyytymätön voi tehdä maksusta verojen tai maksujen täytäntöönpanosta annetun lain (706/2007) 9 § tarkoitetun perustevalituksen. Lasku on maksettava perustevalituksen tekemisestä huolimatta laskuun merkittyyn eräpäivään mennessä. Perustevalituksen voi tehdä sillä perusteella, että julkinen saatava on määrätty tai maksuunpantu virheellisesti. Perustevalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle. Perustevalitus on tehtävä viiden vuoden kuluessa sitä seuranneen vuoden alusta lukien, jona saaminen on määrätty tai maksuunpantu.

15 § Voimaantulo

- 15.1 Maksut määräytyvät päätös- tai käsittely päivämääränä voimassa olevan taksan perusteella
- 15.2 Tupakan myyntilupavalvonnan vuosimaksun suuruus määräytyy maksun tarkistushetkellä voimassa olevan taksan perusteella
- 15.3 Tämä taksa tulee voimaan 1. päivänä maaliskuuta 2022

Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt tämän taksan päätökselläänpäivänä..... kuuta 2022 §

VANTAAN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖTERVEYDENHUOLLON MAKSUTAUUKKO 1.4.2022 ALKAEN

Ympäristöterveydenhuollon valvontahenkilöstön työtunnin hinta on 60 € / h.

Perustarkastus on ilmoituksen tai hakemuksen johdosta tehtävä tarkastus tai valvontasuunnitelman mukainen tarkastus.

Elintarvikelain mukainen toiminta	Ilmoitusten ja hakemusten Käsittelymaksut/ lopetusilmoituksen käsittely (€)	Suunnitelmallinen valvonta ja määräysten valvonta	
		Perustarkastus (€)	Seurantatarkastus (€)
Ravintolatoiminta	125/62,50	155	125
Grilli- ja pikaruokatoiminta	125/62,50	155	125
Kahvilatoiminta	125/62,50	155	125
Pubitoiminta	125/62,50	125	125
Suurtalous, laitoskeittiö (koulut, päiväkodit, sairaalat, henkilöstöravintolat)	125/62,50	155	125
Suurtalous, keskuskeittiö ja pitopalvelu			
• < 2000 annosta/vrk	125/62,50	155	125
• > 2000 annosta/vrk	125/62,50	210	180
Suurtalous, tarjoilukeittiö	125/62,50	155	125
Elintarvikkeiden vähittäismyynti			
• myymälät < 200 m ²	125/62,50	155	125
• myymälät 200 m ² - 1000 m ²	125/62,50	180	155
• myymälät > 1000 m ²	125/62,50	245	180
Elintarvikkeiden tukkumyynti	125/62,50	210	155
Hyväksytyt elintarvikehuoneistot			
• riskiluokka 3–5	aloitus 600 muutos 300 lopetus 80	245	180
• riskiluokka 6–10	aloitus 1000 muutos 500 lopetus 80	300	180
Ei eläinperäisten elintarvikkeiden varastointi	125/62,50	210	155
Leipomotuotteiden valmistus, helposti pilaantuvia tuotteita	125/62,50	245	180

Leipomotuotteiden valmistus, ei-helposti pilaantuvia tuotteita	125/62,50	210	155
Muiden viljatuotteiden valmistus	125/62,50	210	155
Kasvis-, marja- ja hedelmätuotteiden valmistus	125/62,50	245	180
Pakkaamotoiminta, vähäistä kauppakunnostusta	125/62,50	180	155
Yhdistelmätuotteiden valmistus	125/62,50	245	180
Makeisten valmistus	125/62,50	210	155
Juomien valmistus	125/62,50	210	155
Muu elintarvikkeiden valmistus	125/62,50	210	155
Elintarvikkeiden pakastaminen	125/62,50	180	155
Elintarvikkeiden pakkaaminen	125/62,50	180	155
Elintarvikkeiden kuljetus	125/62,50	155	125
Elintarvikkeiden pakastekuljetus	125/62,50	155	125
Elintarvikkeiden kuljetus jäähdytettynä	125/62,50	155	125
Elintarvikkeiden kuljetus lämpimänä	125/62,50	155	125
Elintarvikkeiden maahantuonti/ maastavienti	125/62,50	210	155
Kontaktimateriaalitoimija			
• riskiluokka 1	125/62,50	155	125
• riskiluokka 2–3	125/62,50	245	180
Muun tarkastuksen yhteydessä suoritettu sisämarkkinatuonnin valvonta		60	
Muun tarkastuksen yhteydessä suoritettu elintarvikkeiden vientivalvonta (esim. Kiinan ja Venäjän vientihyväksynnän valvonta)		60	
Omana tarkastuksena suoritettu elintarvikkeiden vientivalvonta (ostajamaan edellyttämä Euroopan unionin ulkopuolelle elintarvikkeita vievien elintarvikehuoneistojen tavanomaista kattavampi valvonta)		420	
Vientierän tai vientilastauksen tarkastus kohteessa		125 € alle 2 h tämän jälkeen 60 €/alkava tunti	
Vientitodistukset	€/ todistus		
• Vientitodistus turvapaperille	70		
• Turvapaperivientitodistuksen liite	25		
• Muu vientitodistus	50		
Turvakuviodulle paperille painettujen todistusten ja liitteiden hinnoittelussa huomioidaan Ruokaviraston mahdolliset hinnankorotukset.			
Turvapaperille laaditun todistuksen mitätöinti	25		

Terveystuotteen mukainen toiminta	Ilmoitusten ja hakemusten käsittelymaksut (€)	Suunnitelmallinen valvonta ja määräysten valvonta	
		Perustarkastus (€)	Seurantatarkastus (€)
Talousvesi	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h)	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika
Julkinen huvi- tai kokoontumishuoneisto			

• < 200 m ²	125	180	155
• 200 - 800 m ²	125	275	155
• 801 – 1 500m ²	125	365	180
• 1 501 – 4 000 m ²	125	455	245
• > 4 000m ²	125	510	270
Julkinen majoitusliike, asuntola, yömaja tai pakolaisten vastaanottokeskus			
• majoitushuoneita < 10	125	180	125
• majoitushuoneita 10 – 49	125	240	155
• majoitushuoneita 50-200	125	300	155
• majoitushuoneita > 200	125	420	155
• leirikeskus tai vastaava majoituskohde	125	420	155
Julkinen kuntosali tai liikuntatila, urheiluhalli tms.			
• < 200 m ²	125	180	155
• 200 - 800 m ²	125	275	155
• 801 – 1 500m ²	125	365	180
• 1 501 – 4 000 m ²	125	455	245
• > 4 000m ²	125	510	270
Yleinen uimahalli, uima-allas, kylpylä, uimala, uimaranta tai talviuintipaikka			
• uimahalli, uimala, kylpylä ≤ 2 allasta	125	245	155
• uimahalli, uimala, kylpylä 3 - 5 allasta	125	300	180
• uimahalli, uimala, kylpylä > 5 allasta	125	365	245
• muu yleinen allastila	125	210	155
• yleinen uimaranta	125	245	155
• pieni yleinen uimaranta	125	155	125
• talviuintipaikka	125	155	125
Yleinen sauna	125	155	125
• saunoja 1-2	125	155	125
• saunoja 3-6	125	210	155
• saunoja yli 6	125	300	180
Yleisötilaisuus	-	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h)+ 0,5 h matka-aika	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h)+ 0,5 h matka-aika
Lasten ja nuorten kohteet: kerho-, nuorisotila, leirikeskus, iltapäiväkerho, sisäleikkipaikka, -puisto			
• < 200 m ²	125	180	145
• 200 - 800 m ²	125	275	145
• 801 – 1 500m ²	125	365	170
• 1 501 – 4 000 m ²	125	455	230
• > 4 000m ²	125	510	255
Päiväkoti, ryhmäperhepäiväkoti, avoin päiväkotitms. Esiopetustila, koulu, oppilaitos			
• < 200 m ²	125	180	155
• 200 - 800 m ²	125	275	155
• 801 -1 500 m ²	125	365	180
• 1 501 – 4 000 m ²	125	455	245
• > 4 000 m ²	125	510	255
Lastensuojeluyksiköt; lasten-, nuoriso-, koulukoti, ammatillinen perhekoti, ensi- ja turvakoti, perhekuntoutusyksikkö			

• < 200 m ²	125	180	155
• 200 - 800 m ²	125	275	155
• 801 - 1 500 m ²	125	365	180
• 1 501 – 4 000 m ²	125	455	245
• > 4 000 m ²	125	510	255
Vanhainkoti, tehostettu palveluasuminen, muut vastaavat sosiaalialan yksiköt			
• < 200 m ²	125	180	155
• 200 - 800 m ²	125	275	155
• 801 - 1 500 m ²	125	365	180
• 1 501 – 4 000 m ²	125	455	245
• > 4 000 m ²	125	510	255
Työ- ja päivätoiminta, aikuisten päivähoito	125	155	125
Kauneushoitola tai muu ihon käsittely- tai hoitopaikka, solarium-, tatuointi- tai lävistyshuoneisto			
• asiakaspaikkoja ≤ 3	125	155	125
• asiakaspaikkoja > 3	125	210	155
Parturi, kampaamo			
• asiakaspaikkoja ≤ 3	-	155	125
• asiakaspaikkoja > 3	-	180	155
Hautausmaa, hautapaikka	-	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h)+ 0,5 h matka-aika	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h)+ 0,5 h matka-aika
Muu huoneisto tai laitos, josta voi aiheutua sen käyttäjämäärä tai toiminnan luonne huomioon ottaen terveyshaittaa.	125	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h)+ 0,5 h matka-aika	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h)+ 0,5 h matka-aika

Tupakkalain mukainen toiminta

Tupakkatuotteiden ja nikotiininesteiden vähittäismyyntilupahakemuksen sekä nikotiininesteiden vähittäismyynti-ilmoituksen ja tukkumyynti-ilmoituksen käsittelymaksu

Hakemus/ilmoitus	Käsittelymaksu (€)
• Tupakkatuotteiden tai nikotiininesteiden vähittäismyyntilupahakemus	245
• Tupakkatuotteiden ja nikotiininesteiden vähittäismyyntilupahakemus	305
• Nikotiininesteiden vähittäismyynti-ilmoitus	65
• Tukkumyynti-ilmoitus	125
Tupakkatuotteiden, nikotiininesteiden ja tukkujen vuosittainen valvontamaksu	
	Vuosittainen valvontamaksu (€)
Myyntipaikan kukin tupakkatuotteiden tai nikotiininesteiden myyntipiste	500
Myyntipaikan kukin tupakkatuotteiden ja nikotiininesteiden myyntipiste, jos myynnissä molempien tuoteryhmien tuotteet	1000

Tupakointikiellon määrääminen asuntoyhteisöön	
• pienet asuntoyhteisöt, alle 30 asuntoa	500
• keskikokoiset asuntoyhteisöt, 30-100 asuntoa	650
• suuret asuntoyhteisöt, yli 100 asuntoa	800

Lääkelain mukainen toiminta	Käsittelymaksu (€)
Nikotiinivalmisteiden vähittäismyyntilupahakemus	125
Nikotiinivalmisteiden vähittäismyyntiluvan vuosittainen valvontamaksu	60

Muu ympäristöterveydenhuollon valvonta	Ilmoitusten ja hakemusten käsittelymaksut (€)	Suunnitelmallinen valvonta ja määräysten valvonta	
		Perustarkastus (€)	Seurantatarkastus (€)
Sellaiset toiminnot, joita ei ole erikseen taulukoissa lueteltu	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h)	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika



10 § **Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 26.11.2021, LP-092-2021-04058 / Salpakuja 2 / Helsingin Osuuskauppa Elanto / TLA**

VD/12645/10.03.00.01/2021

TLA/ILA/MYL/MSI/ALV/VIK

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimus asemakaavapäällikön poikkeamispäätökseen 26.11.2021 § 1445. Päätöksellä evättiin päivittäistavarakaupan tilojen sijoittaminen liikerakennusten korttelialueelle (KL), jolle asemakaavan mukaan saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja, mutta ei päivittäistavarakaupan tiloja. Poikkeamista haettiin tilapäisenä kahdeksaksi vuodeksi.

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavapäällikön poikkeamispäätöksellä 26.11.2021 § 1445, lupatunnus LP-092-2021-04058, on evätty Helsingin Osuuskauppa Elannon hakemus päivittäistavarakaupan tilojen sijoittamiseen tilapäisesti kahdeksaksi vuodeksi Kuninkaan 64 kaupunginosaan kiinteistölle 92–64–71-1 osoitteeseen Salpakuja 2. Haettua lupaa ei myönnetty alueen nykyisen kaavatilanteen ja tulevien kehittämistavoitteiden turvaamiseksi. Nykyinen asemakaava kieltää päivittäistavarakaupan myymälän sijoittamisen kiinteistölle. Kaupungin periaatteena on, että päivittäistavarakaupan sijoittuminen ratkaistaan asemakaavalla riittävien selvitysten ja vaikutustarkasteluiden perusteella.

Päivittäistavarakaupan mahdollistavan asemakaavanmuutoksen laatiminen olisi voimassa olevan yleiskaavan vastaista. Voimassa olevassa yleiskaavassa (Yleiskaava 2007) alue on kaupallisten palvelujen aluetta (KM). Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on liikerakennusten korttelialuetta (KT). Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja, mutta alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja.

Uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty 25.1.2021, mutta valituksista johtuen kaava ei ole vielä voimassa. Yleiskaavassa 2020 alue on osoitettu asumisen ja kaupallisten palveluiden alueeksi (A/KM), jolla on päällekkäismerkintä kestävän kasvun vyöhyke. Yleiskaavamääräys määrittelee kestävän kasvun vyöhykkeen seuraavasti: ”Joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosaan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Aseman ja pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden, kaupan ja alueelle soveltuvien työpaikkojen keskittymänä. Kaupan rakentuminen raitiotien vaikutusalueella tulee kytkeä raitiotien toteutumiseen ja lähialueen asutuksen rakentumiseen.” Raitiotien mahdollinen investointipäätös tehdään aikaisintaan 2023.

Nykyisen kaupan alueen muutos A/KM-alueeksi tulee yleiskaavan mukaisesti suunnitella yhtä tonttia laajempaan kokonaisuuteen, jotta asumisen ja palveluiden yhteisestä alueesta muodostuu vetovoimainen ja toimiva. A/KM-määräyksen mukaisesti alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa päivittäistavarakauppaa. Yleiskaava ei kuitenkaan voimaan tullessaan ohjaa suoraan rakentamista. Mahdollisen päivittäistavarakaupan tulee pohjautua lähialueen asukaspohjaan, joka sijainnin vaikutusalueella on nykyisin vielä pieni, jääden kiinteistön 800 metrin vaikutusalueella noin 1400 asukkaaseen. Yleiskaava 2020:n mahdollistama maankäytön muutos voi tuoda alueelle riittävän asukaspohjan, mutta vaatii alueella laajemman



kokonaissuunnitelman ja uuden asemakaavan. Muutos on merkittävä ja siksi sen edellytyksenä on vuorovaikutteinen suunnitteluprosessi, eikä yksittäinen poikkeamispäätös.

Helsingin Osuuskauppa Elanto on jättänyt oikaisuvaatimuksen 10.12.2021, jossa vaaditaan, että asemakaavapäällikön tekemä poikkeamispäätös kumotaan ja poikkeamislupahakemus hyväksytään.

Vaatimuksen perusteluna hakija viittaa Yleiskaavaan 2020, joka tulee sallimaan päivittäistavarakaupan sijoittamisen alueelle. Lisäksi päivittäistavarakauppaa haetaan vain kahdeksaksi (8) vuodeksi. Hakija viittaa Antaksentielle vuonna 2017 annettuun poikkeamislupapäätökseen, jossa myönnettiin lupa päivittäistavarakaupalle vastaavaan paikkaan. Hakija perustelee oikaisuvaatimustaan myös sillä, että kaupunki ei ole päätöksessään viitannut MRL 171§ 1 ja 2 momentin pakottaviin hylkäysperusteisiin. Hakija on esittänyt erityisenä syynä poikkeamiselle olemassa olevan liikerakennuksen kestävä käytön ja kaupallisen elinkaaren jatkamisen sallimalla muuttaa osa liikerakennuksesta päivittäistavarakaupaksi. Lisäksi hakija on esittänyt erityisenä syynä poikkeamiselle, että päivittäistavarakaupan toteuttaminen esitettyyn paikkaan tukisi Porttipuiston alueen kehittymistä, työpaikkojen tarjontaa ja paraneva päivittäistavarakaupan tarjonta tukisi myös asuntokehityshankkeiden kiinnostavuutta ja nopeuttaisi niiden toteutumista. Hakija esittää edelleen, että kyseinen liikerakennus on asiakasliikenteen kannalta sijainniltaan hyvä ja kestävä. Hakijan mukaan Porttipuistoon sijoittuva uusi päivittäistavarakauppa patoaisi osaltaan vaikutusalueensa ulosvirtausta ja vähentäisi merkittävästi kulkemista etäämmällä oleviin päivittäistavarakauppoihin kuten Jumboon, Tikkurilaan sekä Helsingin suuntaan eikä vaarantaisi Hakunilan keskuksen kehittymistä. Poikkeamishakemuksen taustaselvitykseksi hakija on teettänyt Kaupallisten vaikutusten arvioinnin (Sitowise 10.6.2021). Oikaisuvaatimus ja Sitowisen kaupallinen selvitys ovat kokonaisuudessaan liitteenä.

Asemakaavoitus toteaa oikaisuvaatimuksen johdosta seuraavaa:

Asemakaavasta poikkeaminen päivittäistavarakaupan mahdollistamiseksi ei ole kaupungin maankäytönsuunnittelun tavoitteiden mukaista, sillä ratkaisu tulisi selvittää ja sen vaikutukset arvioida asemakaavaprosessissa toteutettavalla laajuudella. Porttipuistoon sijoittuvan päivittäistavarakaupan kohdalla poikkeamispäätöksen valmisteluun osallistuneet kaupungin asiantuntijat ovat arvioineet, etteivät sijoittumisen edellytykset nykyisessä kaupunkirakenteessa täyty muun muassa lähiympäristön vähäisen asukaspohjan vuoksi. Päivittäistavarakaupan sijoittuminen liian etäälle nykyisistä käyttäjistään ei myöskään tue kestäväään liikkumiseen liittyvien maankäytön tavoitteiden toteutumista aiheuttaen siten haittaa kaavoitukselle. Poikkeamishakemuksessa haetun kahdeksan vuoden määräaikana ympäröivä alue ei vielä tule kehittymään siten, että päivittäistavarakaupan sijoittuminen Porttipuistoon olisi kaupan verkon täydentymisen näkökulmasta perusteltua. Sen sijaan oikaisuvaatimuksessa mainittu Antaksentien vuonna 2017 tehty poikkeamispäätös perustui päätöshetken mukaiseen riittävään asukaspohjaan päivittäistavarakaupan vaikutusalueella. Antaksentien ratkaisulla ei myöskään ollut haitallisia vaikutuksia läheisen keskustan palveluihin, koska uuden myymälän sijoittamisella ei katsottu olevan merkitystä Jumbon päivittäistavarakaupan palveluille. Sen sijaan Porttipuistoon sijoittuvalla pienelläkin päivittäistavarakaupan myymälällä olisi vaikutusta Hakunilan keskustan kehittämismahdollisuuksiin.



Yleiskaavan 2020 mahdollistama muutos nykyisestä kaupan palveluiden alueesta kohti asumisen ja kaupallisten palveluiden aluetta on käytännössä sidottu alueen kestävä kehittämisen mahdollistavaan päätökseen raitiotien toteuttamisesta. Porttipuistoon sijoittuvat paikalliset lähipalvelut, kuten päivittäistavarakaupan sijoittuminen alueelle, ratkaistaan kokonaissuunnitelmassa ja sen jatkona laadittavassa asemakaavalla. Tuolloin muutos tarkastellaan, mitoitetaan ja sen vaikutuksia arvioidaan laajempaan kokonaisuutena vuorovaikutuksessa lähialueen asukkaiden kanssa.

Näin ollen poikkeamiselle ei löydy tontin tai alueen käyttöön liittyviä maankäytöllisiä perusteluita. Poikkeamishakemus ei tue kaupungin maankäytöllisiä tavoitteita ja se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Lain 172 §:n mukaan poikkeaminen ei saa: 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeaminen edellyttää erityisiä syitä. Erityisen syyn tulee olla tontin tai alueen käyttöön liittyvä syy, ei hakijan henkilökohtainen syy. Tällöin ei riitä, että pyritään esim. tinkimään hyvästä rakentamistavasta kustannus- tai muusta syystä. Poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen esimerkiksi kaupunkikuvan, ympäristön, turvallisuuden, palvelutason, rakennuksen käytön, suojelutavoitteiden tai liikenneolojen kannalta, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella.

Poikkeamisen erityisiä syitä voi olla esimerkiksi asuin- tai toimintaympäristön parantaminen, tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen tai käyttö ja tarkoituksenmukaiset pysäköintijärjestelyt.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että poikkeamispäätöstä koskeva oikaisuvaatimus hylätään.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 15.2.2022 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä Helsingin Osuuskauppa Elannon tekemä oikaisuvaatimus asemakaavapäällikön poikkeamispäätöksestä 26.11.2021 §1445,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan varapuheenjohtaja Tarja Eklund poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi ja hänen paikkansa kokouksessa otti varajäsen Maiju Atzmon.



Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Asemakaavapäällikön poikkeamispäätös 26.11.2021 § 1445
- Oikaisuvaatimus Helsingin Osuuskauppa Elanto
- Sitowise kaupallisten vaikutusten arviointi 10.6.2021
- Ote Yleiskaavasta 2007
- Ote Yleiskaavasta 2020
- Ote Asemakaavasta 001803
- Asemakaavamääräys 001803

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:

Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, puh. 050 304 1921
Aluearkkitehti Marjaana Yläjääski, puh. 040 591 3878
Kaavoitusteknikko Anna-Liisa Vanhala puh. 050 302 9334
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Lupatunnus LP-092-2021-04058
Kiinteistötunnus 92-64-71-1
Kiinteistön osoite Salpakuja 2
Hakija

Toimenpide

Haetaan päivittäistavarakaupan tilojen sijoittamista liikerakennusten korttelialueelle (KL), jolle asemakaavan mukaan saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja, mutta ei päivittäistavarakaupan tiloja.

Poikkeamista haetaan tilapäisenä kahdeksaksi (8) vuodeksi.

Perusteluina hakija esittää:

- Yleiskaavassa 2020 (kv 25.1.2021) alue on merkitty asumisen ja kaupallisten palvelujen alueeksi (A/KM), jonka määräyksen mukaan alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan allittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa päivittäistavarakauppaa.
- Lisäksi kaupallisten palvelujen alueen KM määräykseen on erikseen kirjattu, että "Porttipuistossa päivittäistavarakauppa tulee sijoittaa A/KM-alueelle".
- vaikka yleiskaava 2020 on valituksen alainen, valitukset eivät koske kyseistä A/KM aluetta, joten tämä määräys ei tule muttumaan hallinto-oikeuden päätöksen jälkeenkään..
- Kyytitien varteen sijoittuva kauppa on erityisen hyvin saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla, koska suunnitellun kaupan yksikön pohjoispuolitse on yleiskaavassa esitetty varaukset sekä pikaraitiotielle että pyöräliikenteen baanalle.
- Tämä tilapäinen hanke johtaa myös kaupunkikuvallisesti parempaan lopputulokseen, sillä HOK-Elanto aikoo kehittää ja uudistaa aluetta korkeatasoisesti . Hakijan mukaan näin vältettäisiin tilanne, jossa puuttuvat kaupalliset palvelut jarruttaisivat uuden asuinrakentamisen aloittamista.
- Kaupallisen selvityksen mukaan tämä päivittäistavarakaupan sijainti parantaisi kaupallisia palveluja alueen naapurustossa olevilla asuntoalueilla sekä Porttipuistossa, Kuninkaalassa, Hakkilassa, Heikinlaaksossa ja Puistolassa. Näillä alueilla ei ole tällä hetkellä yhtään supermarket-luokan päivittäistavarakauppaa.
- Rakennuksen nykyinen kerrosala ja liiketilamäärä ei muutu. Ainoastaan 1.kerroksen liiketilojen käyttötarkoitusta esitetään muutettavaksi.

Poikkeamiset

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Haettu toimenpide edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 001803 siten, että tontilla sijaitsevan liikerakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoitettaisiin päivittäistavarakaupan tiloja.

Lausunto

Yleiskaavapäällikkö 14.11.2021 asti sekä 15.1.2022 =>, 12.11.2021, Palautettu

Lähtökohtatiedot

Yleiskaava 2007 (voimassa)

Yleiskaavassa alue on kaupallisten palvelujen alue (KM).

Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppiaita, tuotanto-, varasto, ja toimistotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Alueelle voidaan sallia erillisiä kaupallisia palvelua. Alueen pohjoispuolella Kyytitielle on merkitty maakaasun runkojohto -merkintä ja ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä.

Yleiskaava 2020 (Kv 25.1.2021, ei lainvoimainen)

Yleiskavassa 2020 alue on kestävä kasvun vyöhykettä, joka on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke ja jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Aseman ja pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden, kaupan ja alueelle soveltuvien työpaikkojen keskittymänä. Kaupan rakentuminen raitiotien vaikutusalueella tulee kytkeä raitiotien toteutumiseen ja lähialueen asutuksen rakentumiseen. Pientaloalueilla tehokkuuden muutos tulee suunnitella useiden tonttien kokonaisuuksina. Asemanseuduilla ja pysäkeillä parannetaan saavutettavuutta ja paikkojen tunnistettavuutta. Raitiotien reitillä kestävä kasvun vyöhyke on ensisijaisesti pysäkkien kohdalla. Pysäkkien paikat määritellään raitiotien suunnittelun yhteydessä.

Alue kuuluu asumisen ja kaupallisten palveluiden alueeseen (A/KM). Alue varataan sekä

asumiseen että kaupallisille palveluille. Muutos asumiseen tulee suunnitella yhtä tonttia laajempaan kokonaisuutena. Asuntorakentamisen edellytyksenä on, että alueen joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät ja lähialueen toiminnot soveltuvat asuinympäristöön. Alueen kehittämisessä tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee varata riittävästi tilaa julkisille virkistysalueille. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäville kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa päivittäistavarakauppaa. Alueella on suositettava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

Kyytitielle hankkeen pohjoispuolelle on yleiskaavassa 2020 merkitty pyöräliikenteen baana, raitiotien reitti sekä maakaasun runkolinja. Pyöräilyn baanalla merkintä on ohjeellinen sijainti pyöräilyn baanalle, joka on pitkämatkaisen pyöräliikenteen nopea runkoyhteys. Baanalle on jatkosuunnittelussa tehtävä riittävä tilavaraus ja se tulee toteuttaa erityisen korkeatasoisena. Raitiotien reitille on tehtävä riittävä tilavaraus ja maakaasun runkolinja tulee huomioida ympäröivän maankäytön suunnittelussa Valtioneuvoston asetuksen maakaasun käsittelyn turvallisuudesta mukaiset rakennusten, teiden ja ratojen suojaetäisyydet maanalaan maakaasun siirtoputkeen.

Alueella on voimassa asemakaava nro 001803, joka on hyväksytty kaupungin valtuustossa 26.4.2004.

Asemakaavassa alue on liikerakennusten korttelialue (KT). Tontin rakennusoikeus on 10 000 km² ja kerrosluku III. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen rakennusoikeuden estämättä. Korttelialueelle saa sijoittaa kahvila-, ravintola- ja toimistotiloja rakennusoikeuden estämättä ylimpään kerrokseen enintään 4% rakennusoikeudesta. Rakennusten julkisivuissa ja aidoissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Sisääntulo-osan tulee erottua selvästi. Toimisto- ja ravitsemustilojen ulkokuoren ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Korttelialueelle saa sijoittaa kaksi erillistä mainostornia, joiden korkeus ja muoto määritellään rakennusluvan yhteydessä. Tonttiliittymä Kyytitielle käsittää vain sisäänjomahdollisuuden suoraan pysäköintitaloon. Rakennusta ympäröivälle pysäköintipaikoille on istutettava 1 puu ja pensaita 200 neliometriä kohden. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/50 k-m² toimistoille ja liiketiloille 1 ap/35 k-m² kohti.

Asemakaavassa on toiminnalliset ja toisaalta maisemalliset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet ratkaistu sijoittamalla rakennus aivan Vanhan Porvoontien ja Kyytitien risteysalueeseen kiinni ja esitetty rakennusta kolmikerroksisena. Pysäköinti sijoittuu ensi vaiheessa kentälle rakennuksen itäpuolelle Kyytitien ja Salpakuajan väliin. Jatkossa on mahdollista rakentaa kolmikerroksinen pysäköintitalo samalle alueelle.

Nykytilanne

Tontin länsipäässä sijaitsee kaksikerroksinen 9993 k-m²:n suuruinen liikerakennus. Pysäköinti on sijoitettu maantasoon liikerakennuksen itäpuolelle. Tontille liitytään Salpakuajalta.

26.11.2021

Valmistelija
Päätöksiä

kaavoitusteknikko
asemakaavapäällikkö
Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös

Eväty

Vantaan kaupunki ei myönnä haettua poikkeamista.

Päätöksen perustelut

Nykyinen asemakaava kieltää päivittäistavarakaupan myymälän sijoittamisen kiinteistölle. Kaupungin linjauksena on, että päivittäistavarakaupan myymälää ei voida sijoittaa kiinteistölle, jolla asemakaava sitä ei mahdollista. Päivittäistavarakaupan sijoittumiseksi tarvitaan asemakaava, joka ei ole nykyisellä voimassa olevalla yleiskaavalla mahdollinen

vaan se vaatii uuden yleiskaavan (Yleiskaava 2020) voimaan tulon. Yleiskaava 2020 ei ole vielä lainvoimainen. Yleiskaavassa 2020 alueella on päällekkäismerkinnät A/KM eli asumisen ja kaupallisten palveluiden alue sekä kestävän kasvun vyöhyke. Päällekkäismerkinnät sallivat päivittäistavarakaupan sijoittumisen Porttipuiston A/KM-alueelle, mutta kytkevät sen samalla raitiotien toteutukseen sekä asuinrakentamiseen alueella, joka vaatii yhtä tonttia laajemman suunnitelman ja jonka tulee olla riittävän tehokasta sopiakseen kestävän kasvun vyöhykkeelle. Raitiotiestä ei ole vielä tehty investointipäätöstä. A/KM-määräyksen mukaan alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa päivittäistavarakauppaa. Päivittäistavarakaupan tulee siis pohjautua lähialueen asukaspohjaan, joka sijainnin vaikutusalueella on nykyisin vielä pieni jäädessä kiinteistön 800 m vaikutusalueella noin 1400 asukkaaseen. Yleiskaava 2020:n mahdollistama maankäytön muutos voi tuoda alueelle riittävän asukaspohjan, mutta vaatii alueella laajemman kokonaissuunnitelman ja asemakaavan.

Edellä mainittu huomioon ottaen hakemuksen myönteiselle päätökselle ei ole maankäytöllisiä perusteita. Asiassa ei voi edetä poikkeamispäätöksellä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §, 171 §, 173 §, 174 § ja 187 §

Hallintosääntö luku 10, 2 §, kohta 5

Kaupunkiympäristölautakunnan päätös 21.9.2021 § 13 ratkaisuvallan delegoinnista poikkeamispäätöksissä

Vantaan kaupunginvaltuuston päätös 25.1.2021 § 10 rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavista maksuista perittävistä taksoista.

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Päätöksen julkipanopäivä

29.11.2021

Päätöksen antopäivä

30.11.2021

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 13.12.2021

Lunastus

450 €

Liitteet

Hankeselvitys tai -suunnitelma 1 kpl

Tiedoksi

Uudenmaan Ely-keskus

Muutoksenhakuohje

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

OIKAISUVAATIMUSVIRANOMAINEN

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saattaa asia Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi.

OIKAISUVAATIMUSAIKA

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa siitä kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Julkipanopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

OIKAISUVAATIMUKSEN SISÄLTÖ

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle, on ilmoitettava

- päätös johon haetaan muutosta
- päätöspykälä ja päätöspäivä
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja.

OIKAISUVAATIMUKSEN TOIMITTAMINEN

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa seuraavaan osoitteeseen:

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Käyntiosoite: Asematie 7, 01300 Vantaa
Avoinna ma-to 8.15-15, pe 8.15-14
kirjaamo@vantaa.fi

Omalla vastuulla oikaisuvaatimuksen voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnalle**OIKAISUVAATIMUS****Päätös johon
haetaan muutosta**

Vantaan kaupungin asemakaavapäällikön poikkeamislupahakemukseemme antama päätös (poikkeamislupa evätty) koskien omistamamme kiinteistöä (kiinteistötunnus: 92-64-71-1) Vantaan Porttipuistossa osoitteessa Salpakuja 2.

Lupatunnus: LP-092-2021-04058
Päätöksen antopäivä: 30.11.2021

Vaadittu muutos

Vaadimme, että edellä todettu asemakaavapäällikön antama päätös kumotaan ja poikkeamislupahakemuksemme hyväksytään.

Muutoksenhakija

Helsingin Osuuskauppa Elanto

Tausta**Kohdekiinteistö, asemakaavatilanne ja tavoiteltu poikkeaminen**

Oikaisuvaatimuksen tekijä omistaa Vantaan Porttipuistossa, osoitteessa Salpakuja 2, kiinteistön 92-64-71-1 sillä sijaitsevina liikerakennuksina. Liikerakennus on kaksikerroksinen ja kerrosalaltaan 9 993 k-m². Helsingin Osuuskauppa Elannolla ei ole omaa liiketoimintaa kohteessa, vaan olemme vuokranneet liikerakennuksen tiloja kolmansille tahoille. Liikerakennuksessa toimii tällä erää huonekaluliike ja ns. halpatavarakauppa. Noin puolet eli 4 900 m² liiketiloista tyhjentyi joulukuun 2021 alussa. Ko. tiloissa aiemmin toiminut huonekaluliike päätti toimintansa Porttipuiston yksikössään, eikä uutta käyttäjää tiloihin ole tiedossa.

Kohdekiinteistöä 92-64-71-1 koskeva asemakaava on tullut voimaan 26.4.2004 eli lähes 18 vuotta sitten. Asemakaavan mukaan kiinteistö on liikerakennusten korttelialuetta (KT). Asemakaavamääräysten mukaan alueelle saa sijoittaa ns. tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja, eikä kiinteistölle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Kohteen alkuperäinen pääkäyttäjä oli tavarataloketju Kodin1. Tilapäistä (8 vuoden) poikkeamista koskevalla hakemuksella - jonka epäämistä koskevaan päätökseen haemme nyt oikaisua - haimme oikeutta poiketa em. asemakaavamääräyksestä siten, että ko. liikerakennukseen voitaisiin sijoittaa alle 4 000 m² suuruinen HOK-Elannon päivittäistavarakauppa (S-market). Tavoitteemme mukainen päivittäistavarakauppa sijoittuisi siis olemassa

olevaan, aikanaan kodintavaratalolle toteutettuun rakennukseen, johon muuttuneen markkinatilanteen johdosta kohdistuu hyvin niukasti kysyntää nykyisen asemakaavan mahdollistamissa rajoissa.

Yleiskaava

Vantaan voimassa olevan yleiskaava 2007 mukaan ko. alue on kaupallisten palveluiden aluetta (KM). Yleiskaavan mukaan alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja mm. paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan kauppiaita, mutta ei päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä.

Vantaan kaupunginvaltuusto on 25.1.2021 hyväksynyt uuden Yleiskaava 2020 (ei lainvoimainen), joka koskee myös Porttipuiston aluetta. Yleiskaava 2020 mukaan alue kuuluu Kestävän kasvun vyöhykkeeseen, joka tukeutuu joukkoliikenteen runkolinjastoon ja jolle maankäytön tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Yleiskaava 2020 mukaan Porttipuiston pohjoisosassa on asumisen ja kaupallisten palveluiden aluetta (A/KM) ja ko. alueelle saadaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköalan alittavaa, paikallisia asukkaita palvelevaa päivittäistavarakauppaa. Edelleen Yleiskaava 2020 määräyksissä on nimenomaisesti kirjattu, että "Porttipuistossa päivittäistavarakauppa tulee sijoittaa A/KM-alueelle" ja todettakoon vielä selvyyden vuoksi, että hakemuksemme kohteena ollut kiinteistö sijoittuu tarkoitettuun A/KM-alueelle.

Yleiskaava 2020 ei ole vielä tullut voimaan sitä koskevien, keskeneneräisten valitusprosessien vuoksi. Valitukset eivät kuitenkaan kohdistu Yleiskaava 2020 osoittamiin Porttipuiston kaupallista rakentamista koskeviin määräyksiin, joten on selvää, että Yleiskaava 2020 tulee Porttipuiston osalta voimaan. Yleiskaavan valitusprosessin vuoksi Porttipuiston alueella ei ole vielä käynnistetty vanhentuneiden asemakaavojen muuttamista, mistä syystä haimme - pian vahvistuvan Yleiskaava 2020 linjauksiin tukeutuen - poikkeamista tavoittelemamme yksinkertaisen ja vaikutuksiltaan vähäisen hankkeen toteuttamiseksi. Hanke käsittäisi vain osittaisen käyttötarkoituksen muutoksen olemassa olevaan liikerakennukseen. Poikkeamishakemuksemme tultua asemakaavapäällikön toimesta hylättyä, haemme ratkaisuun oikaisua jäljempänä kirjatuin perustein.

Perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain poikkeamislupasääntely

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 § 1 momentin mukaan "*Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.*"

Ko. säädös antaa siis kunnalle käsillä olevassa asiassa harkintavaltaa. Kunnan harkintavaltaa rajoitetaan lain 171 § 2 momentin mukaan seuraavasti:

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa päätöksen perusteluissa ei ole viitattu em. pakottaviin hylkäysperusteisiin, mutta selvyiden vuoksi todettakoon kuitenkin, että:

- 1) Hanke ei aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumisella tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaan se edistäisi alueelle määriteltyjen kaavallisten tavoitteiden toteutumista. Sekä voimassa oleva asemakaava, että yleiskaava 2007 osoittaa alueelle mahdollisuuden liikerakentamiseen. Aiemmin todetun sisältöisenä Porttipuiston pikimmiten voimaantuleva Yleiskaava 2020 määrittää Porttipuiston olevan kehittyvää asumisen ja kaupallisten palveluiden aluetta ja edelleen Yleiskaava 2020 osoittaa ko. kiinteistölle (A/KM-alue) mahdollisuuden päivittäistavarakaupan sijoittamiseen. Vaaran-tamisen sijasta hankkeemme toteutuessaan edistäisi kaavallisten tavoitteiden toteutumista, koska päivittäistavarakaupan saaminen Porttipuiston alueelle parantaisi välittömästi lähialueen asukkaiden palvelutasoa ja jopa kiihdyttäisi tavoiteltua lähialueen asunto- ym. kehittämistä. Kun poikkeamista haetaan kahdeksan vuoden määrä- aikaisena, ei hanke myöskään estä esim. kiinteistön myöhempää muuttamista tiiviisti rakennetuksi asutokortteliksi tai asumista ja palveluita käsittäväksi hybridikortteliksi. Poikkeamisluvan tarve joh- tuu käytännössä yksinomaan siitä - likipitään teknisestä seikasta - että alueen asemakaavaa ei ymmärrettävästi vielä ole voitu muuttaa vastaamaan edellä todettuja yleiskaavatason kehitystavoitteita.
- 2) Erityisiä luonnonsuojelullisia arvoja ei ko. entuudestaan rakennetulla kiinteistöllä ole, joten se ei muodosta estettä poikkeamiselle.
- 3) Kiinteistöllä tai sen lähiympäristössä ei myöskään ole rakennetun ympäristön suojelemista koskevia tarpeita tai tavoitteita.
- 4) Hanke ei myöskään aiheuttaisi merkittävää rakentamista tai muutoin aiheuttaisi merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kuten todettu, mitään uudisrakentamista hanke ei sisältäisi, vaan jo olemassa olevan liikarakennuksen käyttötarkoitus osittain muuttuisi. Rakennuksessa on jo nykyisellään kaikki päivittäistavarakaupan tar- vitsemat tavarahuolto- ym. fasilitetit. Ulkoiset muutokset rajoittuisi- vat käytännössä rakennuksen ulkoisen ilmeen siistimiseen ja raken- nuksen sisällä suurin muutos olisi liiketilassa tarjolla olevien myyn- tiartikkeleiden muutos.

Kokoavasti voidaan siis todeta, että laissa säädettyjä ehdottomia esteitä poikkeamisen myöntämiselle ei ole olemassa ja jo edellä todetut seikat osaltaan puoltavat viranomaiselle annetun harkintavallan käyttöä siten, että hakemukseemme annettaisiin hyväksyvä päätös.

Poikkeamishakemuksemme epävässä päätöksessä esitetyt perusteet

Poikkeamishakemuksemme johdosta annetussa 30.11.2021 päätöksessä on hylkäämisen ensimmäisenä perusteena todettu, että:

"Kaupungin linjauksena on, että päivittäistavarakaupan myymälää ei voida sijoittaa kiinteistölle, jolla asemakaava ei sitä mahdollista."

Edellä todettu väite on virheellinen. Vantaan kaupunki on varsin tuoreeltaan eli 17.8.2017 antanut poikkeamispäätöksen, jolla on sallittu enintään 2 500 k-m² suuruisen päivittäistavarakaupan sijoittaminen olemassa olevaan liikerakennukseen, vaikka sekä kohdetta koskevassa yleiskaavassa että asemakaavassa on ollut kielto sijoittaa kohteeseen päivittäistavarakauppaa. Myönnetyn poikkeamisen mukaisesti päivittäistavarakauppa onkin ko. kohteeseen toteutettu ja toimii edelleen osoitteessa Antaksentie 4, 01510 Vantaa. Kohde sijaitsee Vantaanportin alueella ja todettakoon, että kiinteistön lähialueella on vain vähän lähiasutusta. Vantaanportin alue koostuu pääosin ns. tilaa vievästä erikoiskaupasta ja työpaikka- ja tuotannollisista alueista. Kyseisestä poikkeamisluvalla mahdollistetusta päivittäistavarakaupasta on jalkaisin ja autolla noin 800 metriä myynniltään Suomen suurimpaan kauppakeskukseen Jumbo-Flamingoon, joten alueella on jo entuudestaan ollut saatavilla myös erinomaiset päivittäistavarakaupan palvelut.

Vantaanportin päivittäistavarakaupan mahdollistaneessa päätöksessä (17.8.2017 § 50; Lupatunnus 51-0055-17-POP) on positiivista poikkeamispäätöstä perusteltu sillä, että sijainti on Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman 2040 mukainen ja edelleen ko. päätöksessä on katsottu sijainnin kytkeytyvän hyvin asuntorakenteeseen. Kyseinen poikkeaminen on hyväksytty virkamiespäätöksellä aluearkkitehdin toimesta. Vantaanportin hakemuksen osalta harkintavaltaa on katsottu voitavan käyttää ja poikkeaminen on myönnetty, arviomme mukaan varsin köykeäisin selvityksin ja perustein. Katsomme, että Porttipuiston kiinteistömme osalta on merkittävästi vahvempia perusteita myönteisen poikkeamispäätöksen tekemiseen huomioiden sekä nykyinen kaavatilanne ja tulevat kehitystavoitteet sekä olennaiset puutteet vaikutusalueen nykyisissä lähipalveluissa.

Lisäksi poikkeamishakemuksemme hylkäävässä päätöksessä on viitattu Yleiskaava 2020 määräyksiin todeten, että Kestävän kasvun vyöhykettä koskevan määräyksen mukaisesti kaupan rakentuminen tulee kytkeä raitiotien toteutukseen sekä asuinrakentamiseen alueella. Päätöksessä esitetty kirjaimellinen tulkinta määräyksestä on täysin kestämaton. Yleiskaava 2020 kaavakartasta ilmenevin tavoin Kestävän kasvun vyöhykkeeksi on osoitettu kokonaisuudessaan suunnitellun raitiontien vierustat koko sen matkalta alkaen Itä-Vantaalta Helsingin rajalta ja kulkien mm. Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta edelleen Lentoasemalle. On jo pelkästään Vantaan kaupungin kehittymisen kannalta

täysin mahdoton ja vieras ajatus, että koko tuon laajan Kestävän kasvun vyöhykkeen kaupallisten palveluiden toteuttaminen olisi kiellettyä ennen raitiotien rakentamista. Tämä tulkinta asettaisi mm. Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen 'kehittämiskieltoalueiksi' tavoitellun kestävän kehittämisen sijasta.

Vielä päätöksessä on perusteltu hakemuksen hylkäämistä sillä, että Yleiskaava 2020 voimaan tulon myötä A/KM-alueelle saa sijoittaa vain "vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa päivittäistavarakauppaa". Päätöksessä korostettua 'paikallisuutta' on arvioitu todeten, että asiakaspohja jää vielä pieneksi, kun 800 metrin vaikutusalueeksi nimetyllä alueella on nykyisin 1400 asukasta. Päätöksessä vaikutusalueen määrittelyn perusteeksi asetettua 800 metrin etäisyyttä emme pidä millään muotoa perusteltuna. Päätöksessä 'paikallisuuden' kriteeriksi asetettu 800 metrin matka ei perustu mihinkään sääntelyyn, eikä myöskään vastaa päivittäistavarakauppaverkostolle asetettuja todellisia odotuksia. Päätöksessä annetaan ymmärtää, että yli 800 metrin päässä sijaitseva asiakaspotentiaali ei ole enää paikallista, mikä on täysin perusteleminen ja todellisuudelle vieras näkemys. Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntaa koskevassa maakuntakaavassa todetaan koko pääkaupunkiseudun osalta vaikutuksiltaan seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä olevan päivittäistavarakaupan yksiköt, joiden pinta-ala on vähintään 5 000 k-m². Eli alle 5 000 k-m² laajuiset päivittäistavarakaupan yksiköt ovat vaikutuksiltaan paikallista.

Edellä todetun mukaisesti katsomme, että poikkeamishakemuksen hylkäävän päätöksen perusteina esitetyt seikat ovat virheellisiä tai asiaan vaikuttamattomia, eivätkä ne missään nimessä ole sellaisia, jotka muodostaisivat esteen poikkeamishakemuksen hyväksymiselle.

Erityisistä syistä

Edellä jo todettujen seikkojen ohella haluamme vielä tuoda esille niitä erityisiä syitä, jotka käsityksemme mukaan puoltavat poikkeamishakemuksemme hyväksymistä.

Kuten jo edellä todettiin hanke sijoittuisi olemassa olevaan liikerakennukseen, eikä se aikaansaisi uudisrakentamista ja sen vuoksi hankkeella olisi uudisrakentamiseen nähden huomattavasti pienempi haitallinen ilmastovaikutus. Toteutuessaan mm. kaupan kylmälaitos rakennettaisiin viimeisimmällä ympäristöystävällisellä tekniikalla ja kohteen kuluttama sähkö olisi HOK-Elannon linjauksen mukaisesti tuotettu 100 % tuulivoimalla. Uuden kauppayksikön avaaminen olisi yksi askel kohti hiilinegatiivista toimintaa, joka on koko S-ryhmän tavoitteena jo vuonna 2025. Nykyisellään ko. rakennuksen käyttö ja kiinnostavuus on vajaan ja heikkoa, johtuen olennaisesti ns. tiva- ja tavaratalokaupan haasteista. Nykyisen rakennuksen osittainen muuttaminen päivittäistavarakaupaksi parantaisi olemassa olevan rakennuksen elinkaarta liikepaikkana, jolloin rakennuksen käyttö ja jo tehdyt investoinnit muodostuisivat elinkaarikustannuksiltaan kestävämmiksi.

Päivittäistavarakaupan toteuttaminen esitettyyn paikkaan tukisi myös Porttipuiston alueen kehittymistä sekä työpaikkojen tarjontaa. Kun alue kuuluu Yleiskaava 2020 Kestävän kasvun vyöhykkeeseen ja osana

tavoitteita on asumisen kehittäminen, tukisi paraneva päivittäistavara-kaupan tarjonta myös asuntokehityshankkeiden kiinnostavuutta ja nopeuttaisi niiden toteutumista. Nähdäksemme kaupan palveluiden parantaminen voisi siis olla myös sysäyksenä alueen muulle kehittymiselle.

Ko. liikerakennus on asiakasliikenteen kannalta sijainniltaan hyvä ja kestävä. Liikepaikan välittömässä läheisyydessä on asutusta jo nykyisellään ja lähialueella on merkittävästi asutusta vailla riittäviä päivittäistavarakaupan palveluita. Merkittävä osa päivittäisestä asioinnista tehdään joka tapauksessa lähialueelta yksityisautoilla ja työmatkaliikenteen ja muun asiointiliikenteen virrat huomioiden, on järkevää, että tuon luontaisen liikkumisen osaksi voidaan tarjota myös mahdollisuus päivittäistostosten tekemiseen. Tavoitellun suuruinen päivittäistavarakauppa (S-market) ei muodostu seudulliseksi ja ns. destinaatio-kohteeksi, jonne tullaan matkojen takaa sen itsensä vuoksi, vaan kaupan asiakaskunta muodostuu ensisijaisesti lähialueiden asukkaista sekä osin alueella jo entuudestaan olevasta merkittävästä ohikulkuliikenteestä.

Poikkeamishakemuksemme taustaselvitykseksi teetimme Kaupallisten vaikutusten arvioinnin (Sitowise 10.6.2021; toimitettu aiemmin poikkeamishakemuksen liitteenä). Sitowisen työssään ensisijaiseksi vaikutusalueeksi määrittämällä alueella, joka käsittää Kuninkaalan ja Hakunilan pienalueet sekä Heikinlaakson ja Puistolan pienalueet Helsingin puolella, on vain pienten lähikauppojen vähäinen verkosto. Toissijaisella vaikutusalueella, joka käsittää mm. Vaaralan, Hakunilan ja Kuninkaanmäen alueet, on myös suurempia supermarket-kokoluokan lähikauppoja (S-market, K-supermarket ja Lidl) Hakunilassa ja Jakomäessä. Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman 2040 mukaan päivittäistavarakaupan tarpeet kasvavat tarkasteluvuosina 2015-2040 kautta linjan. Selvityksen mukaan päivittäistavarakaupan tilan lisätarve Vantaalla vuosina 2015-2025 on 27 900 k-m² ja vuosina 2025-2040 jo 67 400 k-m². Tavoittelemamme kaupan vaikutusalueella on kuluvalle tarkastelujaksolla saatu käyttöön vain vähäinen määrä päivittäistavara-kaupan lisäalaa.

Sitowisen selvityksestä ilmenevin tavoin ensisijaisen ja toissijaisen alueen kaupan tarjonta ei vastaa alueiden kysyntää ja alueilta on merkittävää ulosvirtausta alueen ulkopuolelle. Mm. Hakunilan alueelta tehdään merkittävässä määrin päivittäistavarakaupan ostosmatkoja mm. Vantaan Tikkurilaan ja Jumbo-Flamingon kauppakeskukseen sekä etelään Helsingin suuntaan. Porttipuistoon sijoittuva uusi päivittäistavarakauppa patoaisi osaltaan vaikutusalueensa ulosvirtausta ja vähentäisi merkittävästi kulkemista etäämmällä oleviin päivittäistavarakauppoihin. Hakunilan alueen päivittäistavarakaupan ulosvirtaus on niin merkittävää, että Porttipuistoon toteutettava päivittäistavarakauppa ei vaaranna Hakunilan keskuksen kehittymistä. HOK-Elanto tulisi olemaan jatkossakin halukas lisäämään päivittäistavarakaupan tarjontaansa Hakunilassa riippumatta Porttipuiston hankkeesta. Ko. Porttipuiston sijainti olisi tavoitettavissa kestävästi myös julkisilla kulkuneuvoilla: nykyisellään bussiyhteyksin ja tulevaisuudessa mahdollisesti myös Vantaan alueita yhteen nitovalla raitiotiellä, joka toisi ratikkapysäkkiparin kohteen läheisyyteen. Vuonna 2022 on myös valmistumassa Tikkurilan ja Hakunilan välinen pyöräilyn laatureitti, joka kulkee kohdekiinteistön ohitse Kyytitien varrella, mikä osaltaan parantaa edellytyksiä kestävään liikkumiseen ja asiointiin alueella.

Yhteenveto

Yhteenvetona toteamme, että hakemamme poikkeamisen myöntämiselle ei ole olemassa Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä todettuja esteitä. Edelleen toteamme, että oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa päätöksessä hakemuksemme epäämiseksi esitetyt perustelut ovat osin virheellisiä tai asiaan vaikuttamattomia taikka päätöksessä esiin nostettujen seikkojen osalta olisi harkintavallan puitteissa, järkevin perustein voitu päätyä myös hakemuksen hyväksymiseen.

Erityisiä perusteita poikkeamishakemuksemme hyväksymiselle on mm. olemassa olevan liikerakennuksen kestävä käyttö ja kaupallisen elinkaaren jatkaminen sallimalla muuttaa osa liikerakennuksesta päivittäistavarakaupaksi. Edelleen kaavatilanne käsityksemme mukaan enemminkin puoltaa, kuin estää, hankkeen toteuttamista. Vantaan yleiskaava 2020, joka tulee voimaan pikimmiten ja jonka sisältö Porttipuiston osalta on jo varmistunut, ohjaa päivittäistavarakaupan sijoittamista Porttipuistoon. Kyseinen kiinteistö on päivittäistavarakaupan sijoittumiseen osoitettavaa A/KM-aluetta. Päivittäistavarakauppa ei myöskään estäisi kaavallisten tavoitteiden myöhempää toteuttamista, vaan sen sijaan nopeuttaisi ja edesauttaisi Kestävän kasvun alueen tavoiteltua kehitystä. Haettu määräaikainen kahdeksan vuoden poikkeama mahdollistaisi myös ko. kiinteistön muuntamisen myöhemmin tiiviiksi asutuspainotteiseksi kortteliksi, jos se tulevan aluekehityksen toteutuksessa olisi perusteltua.

Oikaisuvaatimuksessa esitetyin perustein toivomme myönteistä päätöstä poikkeamishakemukseemme.

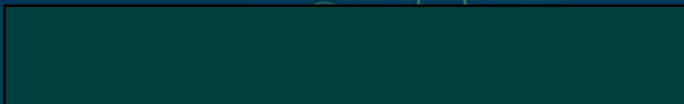
Helsinki 10.12.2021

Kunnioittavasti

HELSINGIN OSUUSKAUPPA ELANTO

Kaupallisten vaikutusten arviointi

Salpakuja 2, Vantaa



Päiväys 10.6.2021

Projektinumero A21161

Sisällys

1	JOHDANTO	1
1.1	Hankkeen perustiedot	1
1.2	Sijainti	1
1.3	Päivittäistavarakauppa Suomessa ja pk-seudulla	2
1.4	Supermarket-konsepti Suomessa.....	3
1.5	Työn tavoitteet	5
2	MAANKÄYTTÖ	5
2.1	Kaavatilanne	5
2.1.1	Maakuntakaava	5
2.1.2	Yleiskaava.....	7
2.1.3	Asemakaava.....	10
2.1.4	Muut aluetta koskevat suunnitelmat	11
2.2	Vantaan ja Helsingin palveluverkkoselvitykset.....	12
2.2.1	Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040.....	12
2.2.2	Helsingin palveluverkkoselvitys sekä tavoiteverkko 2050	13
2.3	Hankkeen vaikutusalue	14
3	PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN TARJONTA VAIKUTUSALUEELLA.....	16
4	VÄHITTÄISKAUPAN KYSYNTÄ VAIKUTUSALUEELLA	18
4.1	Väestön määrä	18
4.2	Väestön muutos.....	19
4.3	Saavutettavuus ja liikennemäärät eri kulkumuodoilla	19
4.3.1	Liikenteeseen vaikuttavat suunnitelmat ja hankkeet	19
4.3.2	Ajoneuvoliikenne.....	20
4.3.3	Joukkoliikenne	22
4.3.4	Kevyt liikenne.....	23
4.4	Työpaikat.....	24
4.5	Vähittäiskaupan ostovoima ja sen kasvu	25
4.6	Alueen ostovoiman aiheuttama laskennallinen tilatarve	28
5	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	30
5.1	Hankkeen pinta-ala suhteessa lähialueen kysyntään	30
5.2	Vaikutukset päivittäistavarakaupan verkostoon ja ostovoimaan	30
5.3	Vaikutukset palvelujen saavutettavuuteen.....	31
5.4	Yhteenvedo hankkeen vaikutusten arvioinnista	31
	Lähteet:	33



1 JOHDANTO

1.1 Hankkeen perustiedot

Työn tilannut organisaatio omistaa kiinteistön Vantaan Porttipuistossa osoitteessa Salpakuja 2. Porttipuisto on maakuntakaavan määrittelyn mukaan yksi Vantaan viidestä seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköstä. Muut seudulliset suuryksiköt ovat Petikko-Varisto, Tammisto, Koivuhaka sekä Petas. Seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön voidaan suunnitella ja sijoittaa paikallista vähittäiskauppaa.

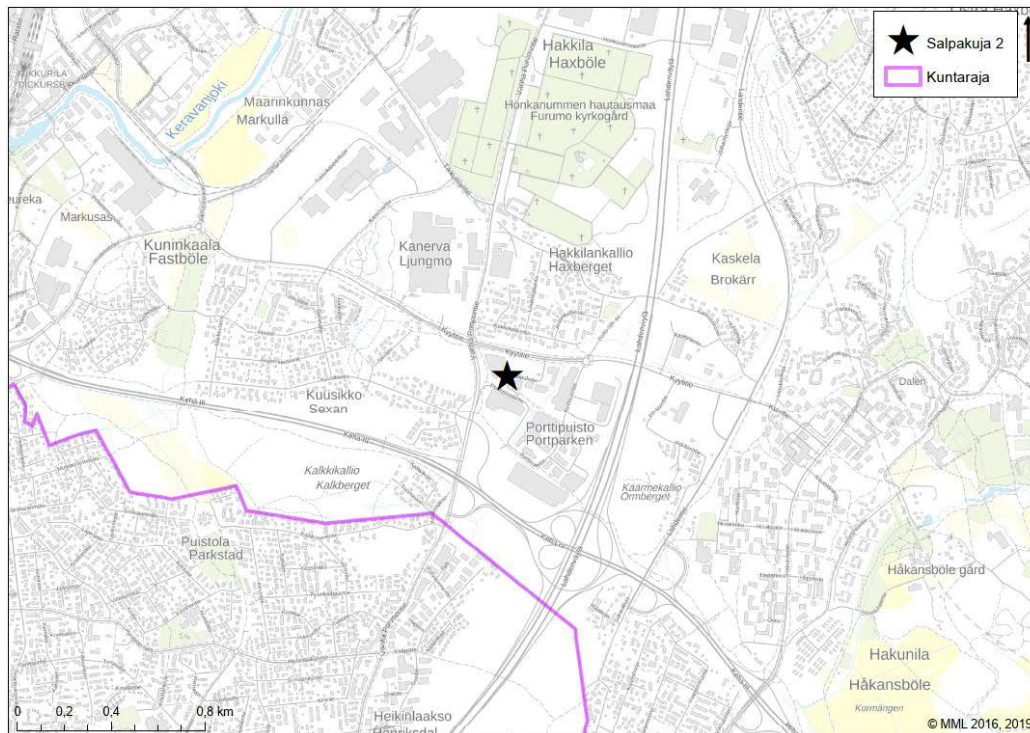
Kiinteistöä koskeva nykyinen asemakaava ei salli päivittäistavarakauppaa sijoitettavaksi kiinteistölle. Vantaalle on vahvistumassa uusi yleiskaava, joka sallii Porttipuiston pohjoisosaan, Salpakuja 2 -kiinteistön alueelle, sijoitettavaksi vähittäiskaupan suuryksikkörajan (4 000 k-m²) alittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa päivittäistavarakauppaa. Työn tilannut organisaatio haluaisi sijoittaa omistamansa kiinteistön ensimmäiseen kerrokseen noin 3 000 k-m² (myymäläpinta-ala 2 200 k-m² + muut tilat 800 k-m²) kokoisen päivittäistavarakaupan ja suunnittelee hakevansa asemakaavaan poikkeuslupaa. Kiinteistön muut tilat jäisivät nykyisen käyttötarkoituksen mukaisiksi. Kiinteistön koko on 17 087 m².

1.2 Sijainti

Työssä käsiteltävä kiinteistö (Kiinteistötunnus 92-64-71-1) sijaitsee Vantaan Porttipuistossa osoitteessa Salpakuja 2 (Kuva 1). Porttipuisto sijaitsee Kehä III:sen ja Lahdenväylän liittymässä. Yleiskaavassa Porttipuisto on määritelty kaupallisten palveluiden alueeksi. Porttipuisto on suuntautunut erityisesti huonekalu, sisustus- ja kodintarvikekauppana, mistä suurimpana ja näkyvimpänä osoituksena on Vantaan Ikean sijaitseminen alueella.

Pääväyliä pitkin lähestyttäessä valitaan Kehä III:lta ramppi nro 49, josta ajo kiinteistölle tapahtuu Vanha Porvoontien kautta joko reittiä Vanha Porvoontie - Porttipuistontie - Salpakuja tai Vanha Porvoontie - Kyytitie - Salpakuja. Mainitut reitit vaihtoehdot pätevät myös lähestyttäessä kiinteistöä etelästä suuntautuvaa paikallistietä (Vanha Porvoontie) pitkin. Paikallisteitä pitkin pohjoisesta lähestyttäessä on järkevin valittava reitti Vanha Porvoontie - Kyytitie - Salpakuja. Niin ikään alueellisen ajoneuvoliikenteen osalta on pääasiallinen saapumissuunta Salpakuja Kyytitien itäinen ja läntinen tulosuunta.





Kuva 1 Kiinteistön sijainti

Porttipuiston kaupunginosaa rajaa idässä Kuusikko, luoteessa Kanerva, pohjoisessa Hakkilankallio, koillisessa Kaskela, idässä Hakunila sekä etelässä Heikinlaakso. Porttipuisto sijaitsee lähellä Vantaan ja Helsingin rajaa. Puistola ja Heikinlaakso sijaitsevat Helsingin puolella.

1.3 Päivittäistavarakauppa Suomessa ja pk-seudulla

Päivittäistavarakaupalla tarkoitetaan elintarvikkeiden, juomien, tupakan sekä muiden päivittäin käytettävien hyödykkeiden kuten pehmapapereiden, kosmetiikkatuotteiden ja pesuaineiden vähittäiskauppaa. Päivittäistavarakauppamarkkinan koko Suomessa vuonna 2020 oli yhteensä 18,6 miljardia euroa. Keskimääräinen suomalainen kuluttaa vuodessa 3 400 € päivittäistavarakauppaan. Pt-kaupan päivittäistavaran myyntipinta-ala (pl. erikoismarkkinat) Suomessa on yhteensä noin 2,3 miljoonaa m², mikä tarkoittaa, että keskimääräinen neliömyynti on noin 7 200 €/m² (Nielsenin Päivittäistavaramyymälärekisteri).

Suomessa päivittäistavaramarkkina on Euroopan keskittyneintä. Kolme suurinta päivittäistavarakauppaketjua hallitsevat yli 90% markkinaosuudesta. Kaikilla kolmella päivittäistavaraketjulla on käytössä oma asiakasetuohjelmansa. S-ryhmällä on bonuskortti, K-ryhmällä plussakortti sekä Lidlillä viimeisimpänä lanseerattu mobiili kanta-asiakasjärjestelmä. Erityisesti S-ryhmän ja K-ryhmän kanta-asiakasjärjestelmät perustuvat siihen, että kuluttaja hyötyy etuohjelmasta enemmän keskittämällä kuluttamista laajasti ko. ketjun tai ketjun



yhteistyökumppaneiden palveluihin kuten päivittäistavarakauppaan, hotelleihin, ravintoloihin, polttoaineeseen tai vakuutuksiin. Kullakin päivittäistavaraketjulla on ketju-uskollinen asiakasryhmänsä, joka vierailee aina ko. ketjun liikkeessä. Merkittävä osa kuluttajista käyttää kuitenkin vähintään kahden ketjun palveluita.

1.4 Supermarket-konsepti Suomessa

Supermarket-konseptilla tarkoitetaan päivittäistavarakauppakonseptia, jonka tehtävänä on tarjota päivittäistavarakauppapalveluita alueellisesti. Suomessa on kolme supermarket-kokoluokan konseptiketjua: Keskon K-Supermarket, S-Ryhmän S-Market sekä Lidl.

Supermarkettien rinnalla on olemassa seudullista markkinaa palvelevia hypermarketteja (K-citymarket, Prisma) sekä korttelialueita palvelevia lähikauppoja (K-market, Alepa). Kunkin kokoluokan päivittäistavarakonseptilla on selkeästi oma kysyntänsä; alueellista kysyntää palvelevat supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppaketjut tarjoavat alueella asuville, työskenteleville sekä vieraileville henkilöille laajoja elintarvike- ja muita päivittäistavarakauppaan liittyviä tuotteita ja palveluita. Supermarket-konseptissa oleellista on paikallisuus: kauppojen pääasiakaskuntana on alueella asuvat asukkaat, joille pyritään tarjoamaan vaivatonta mutta riittävän laajaa ja asiakkaiden toiveita täyttävää ostoskokemusta edullisilla hinnoilla. Tämän kokoluokan päivittäistavarakaupoissa vieraillaan pääosin tekemässä arjen isompia ruokaostoksia.

Hypermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupassa elintarvikemyynnin rinnalla on tarjolla vaihtelevasti mm. asumiseen, harrastamiseen ja remontointiin liittyviä tavaroita ja palveluita. Elintarvikkeiden hinnat ovat edullisimmat hypermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupoissa johtuen mm. niiden tehokkaasta logistikkasta ja suuresta myyntivolyymista. Lähikaupat tarjoavat puolestaan perus päivittäistavarakauppatuotteita "korttelikohtaisesti". Näissä myymälöissä hintataso on hieman korkeampi kuin muissa myymälätyypeissä, mutta myymälöiden aukioloajat ja kauppojen sijainti keskellä asutusta ovat lähikauppojen suuria kilpailuetuja. Myymälöissä vieraillaan yleensä täydentämässä viikon mittaan kotitalouksista loppuneita muutamaa tuotetta.

Kolmen suurimman päivittäistavarakauppaketjun markkina-asemaa eri kokoluokan myymälöissä Vantaalla ja pk-seudulla on kuvattu seuraavassa taulukossa (Taulukko 1).



Hypermarket			
Myymälöiden määrä Vantaalla	2	4	
Myymälöiden määrä pk-seudulla	11	9	
Supermarket			
Myymälöiden määrä Vantaalla	9	9	7
Myymälöiden määrä pk-seudulla	52	47	40
Korttelikauppa			
Myymälöiden määrä Vantaalla	16	22	
Myymälöiden määrä pk-seudulla	113	128	

Taulukko 1 Kolmen suurimman päivittäistavaraketjun myymälöiden määrä pääkaupunkiseudulla ja Vantaalla

Supermarket-kokoluokassa ketjujen väliset markkina-asetat myymälöiden määrällä mitattuna ovat isossa kuvassa suhteellisen tasaiset koko pääkaupunkiseudulla ja erittäin tasaiset Vantaan sisällä. Hypermarket-kokoluokassa S-ryhmällä on 3 hypermarkettia enemmän kuin Keskolla koko pääkaupunkiseudulla, mutta Vantaalla myymälöitä on vain 2 Keskolla ollessa niitä 4. Lähikauppojen osalta S-ryhmän ja Keskon välinen markkinatilanne on suhteellisen tasainen kuitenkin siten, että Keskolla on sekä koko pk-seudulla että Vantaalla hieman enemmän myymälöitä. Keskon suurempaa markkinaosuutta lähikaupoissa selittää se, että Kesko osti vuonna 2016 Suomen Lähikauppa Oy:ltä Siwat ja Valintat, jotka Kesko muutti K-marketeiksi. S-Ryhmällä ja Keskolla on kaikki kolme kokoluokan päivittäistavarakauppaa, Lidlillä on puolestaan ainoastaan supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppa. Lidl markkinaosuuden kasvu on ollut edellisen noin kymmenen vuoden aikana päivittäistavara-alaa selkeästi



määrittävä trendi, vaikka ketjun markkinaosuus jääkin huomattavasti kahta isompaa ketjua pienemmäksi.

1.5 Työn tavoitteet

Vantaan kaupunginvaltuuston vastikään hyväksytyn yleiskaavan mukaan kiinteistöön voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan (4 000 k-m²) alittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa päivittäistavarakauppaa. Työn tilaaja haluaisi yleiskaavan mukaisesti sijoittaa omistamaansa kiinteistöön 3 000 k-m² kokoisen supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupan.

Toimeksiannon tilaajan arvion mukaan Vantaan Porttipuistossa on tarve alueellisen päivittäistavarakaupan tarjonnan lisäämiselle, sillä Porttipuistossa ei ole yhtään supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppaa ja Porttipuiston naapurialueilla kysyntä ylittää tarjonnan. Lähimmät tämän kokoluokan päivittäistavarakaupat sijaitsevat Hakunilassa: S-market Hakunila ja K-Supermarket Hakunila. Työn tilaajan arvion mukaan Porttipuistoon sijoitettava supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppa ei kuitenkaan vaikuttaisi oleellisesti Hakunilassa sijaitsevien kauppojen kysyntään, joka itsessään todistaisi, että Porttipuistossa olisi kysyntätarve supermarket-kokoluokan päivittäistavarayksikölle.

Työn tavoitteena on arvioida paikallista kysyntää supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupalle Porttipuiston alueella, sekä arvioida sen kaupallisia vaikutuksia lähialueella. Kaupallisten vaikutusten arviointi on tarpeen, sillä hanke edellyttää toteutuessaan asemakaavasta poikkeamista. Tämän selvityksen tavoitteena on selvittää, mistä asiakkaat tulisivat ja onko lähivaikutusalueella uudelle päivittäistavarakaupalle riittävä väestöpohja. Lisäksi arvioidaan, miten uusi myymälä vaikuttaisi olemassa oleviin päivittäistavarakauppoihin ja palveluiden saatavuuteen alueella. Selvityksessä käsitellään vain päivittäistavarakauppaa.

2 MAANKÄYTTÖ

2.1 Kaavatilanne

2.1.1 Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050

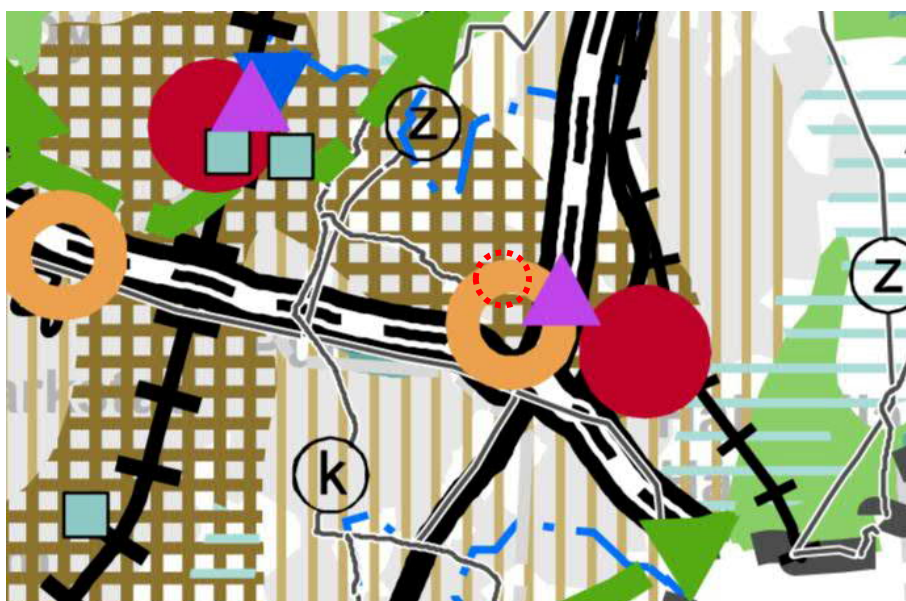
Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 25.8.2020 Uusimaa-kaava 2050 -kaavakokouksen päätöksen. Maakuntakaavoista on valittu, joten niiden voimaantulo odottaa hallinto-oikeuden käsittelyä.

Maakuntakaavassa on esitetty Porttipuistoon kaupan alue ja Porttipuiston koillispuolelle joukkoliikenteen vaihtopaikka. Alue on osa ruudutuksella esitettyä Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä (Kuva 2).



Maakuntakaavassa on osoitettu enimmäismitoitukset keskusten ulkopuolisille kaupan alueille. Porttipuiston alueella kaupan enimmäismitoitukseksi on merkitty 200 000 k-m².

Maakuntakaavassa on myös osoitettu merkittävyydeltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat koko Uudellemaalle, kehitettäville vyöhykkeille ja palvelukeskittymille. Kaupan toimialat on jaettu kahteen luokkaan; keskustahakuinen kauppa ja tilaa vaativa kauppa. Päivittäistavarakauppa on huomioitu osana keskustahakuista kauppaa. Porttipuiston alue luetaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä olevaksi kaupan alueeksi, jolle on määritelty kohdekohtainen enimmäismitoitus: seudullisesti merkittävän keskustahakuisen kaupan koon alaraja on 10 000 k-m².

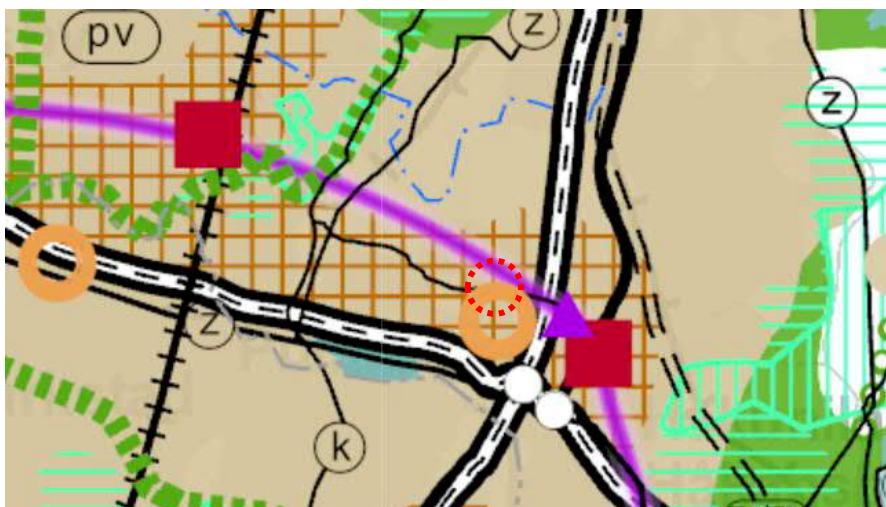


Kuva 2 Ote Uusimaa-kaavasta 2020 (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava), hyväksytty 25.8.2020. (Uudenmaanliitto.fi)

Uudenmaan maakuntakaava

Ennen Uusimaa-kaavan voimaan tuloa on alueella voimassa Uudenmaan maakuntakaava (lainvoimainen 2007) sekä siihen liittyvät vaihemaakuntakaavat, joista 2. vaihemaakuntakaava (lainvoimainen 2016) käsittää kaupan palveluverkon. Uudenmaan maakuntakaavassa on määritelty seudullisesti merkittävän päivittäistavarakaupan yksikkökoon alarajaksi 5000 k-m². Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on Porttipuiston osalta 125 000 k-m² (Kuva 3).





Kuva 3 Ote voimassa olevien maakuntakaavojen kaavayhdistelmästä. (Uudenmaanliitto.fi)

2.1.2 Yleiskaava

Vantaan yleiskaava 2020

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi Vantaan yleiskaava 2020:n 25.1.2021. Yleiskaavasta on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen tämän raportin laatimisen aikana. Valitusten myötä yleiskaavan voimaantulo viivästyy. Voimaantulo on mahdollista vasta hallinto-oikeuden käsittelyn jälkeen. Valitusten sisältö liittyi suurelta osin yksityiskohtaisiin kaavaratkaisuihin. Näiden lisäksi valitukset koskivat joitakin laajempia kokonaisuuksia, kuten vuorovaikutuksen toteuttamista.

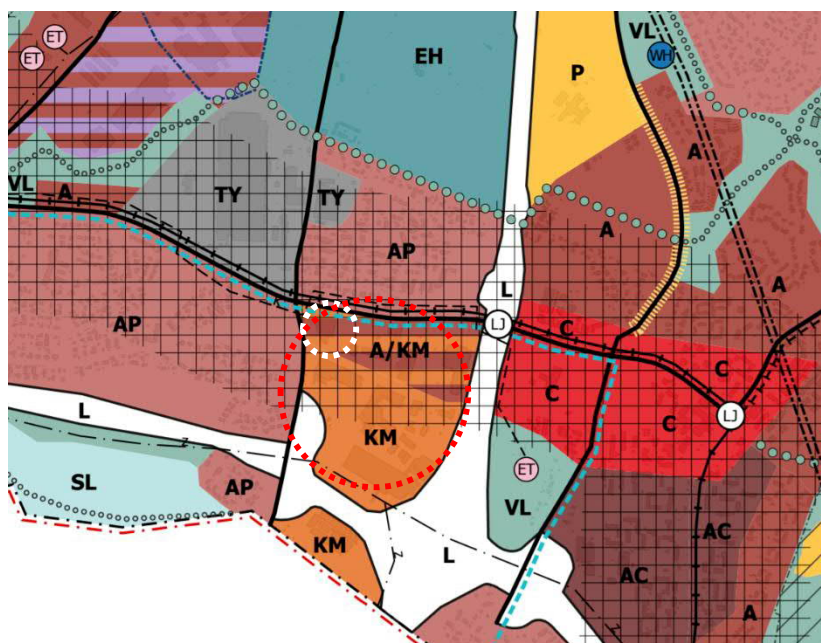
Uudenmaan ELY-keskus puuttui valituksessaan mm. yleiskaavassa esitettyihin kaupallisten palvelujen varauksiin. Yleiskaava sallii seudullisena kaikenlaisen vähittäiskaupan toteuttamisen tietyin päivittäistavaraa koskevin rajoituksin, minkä on tulkittu olevan ristiriidassa maakuntakaavan määräysten kanssa. Yleiskaavassa on myös käytetty kaupan osalta Uusimaa 2050 Helsingin seudun vaihe-maakuntakaavan enimmäismitoitusta, vaikkei mitoitus ole ollut voimassa vielä yleiskaavan hyväksymiskäsittelyn aikaan. Hallinto-oikeuden ratkaisusta riippumatta valituksella ei ole vaikutusta päivittäistavarakaupan sijoittumisen edellytyksiin Salpakuja 2 kiinteistön alueelle. Myöskään muut yleiskaavasta jätetyt valitukset eivät muuta yleiskaavassa esitettyä ratkaisua kiinteistön osalta, eivätkä siten muodosta estettä päivittäistavarakaupan sijoittumiselle.

Yleiskaavassa 2020 Salpakuja 2:n kiinteistö on osoitettu asumisen ja kaupallisten palvelujen alueeksi (A/KM) (Kuva 4). Asuntorakentamisen edellytyksenä on, että alueen joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät ja lähialueen toiminnot soveltuvat asuinympäristöön. Palveluiden osalta yleiskaavassa määrätään, että alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa päivittäistavarakauppaa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee



varmistaa palvelujen riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla.

Kyytitien varteen on osoitettu raitiotie sekä pyöräliikenteen baana. Kyytitien molemmin puolin sijoittuu myös ruudutuksella esitetty kestävä kasvun vyöhyke, jolle maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Vyöhykkeellä aseman ja pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden, kaupan ja alueelle soveltuvien työpaikkojen vyöhykkeenä. Kaupan rakentuminen raitiotien vaikutusalueella tulee kytkeä raitiotien toteutumiseen ja lähialueen asutuksen rakentumiseen.



Kuva 4 Ote Vantaan yleiskaavasta 2007. (vantaa.fi) Porttipuiston alueen sijainti on osoitettu punaisella katkoviivalla ja Salpakuja 2 valkoisella.

Suuryksikön kokoraja on vuodesta 2017 lähtien ollut 4 000 k-m², joten tätä pienemmän päivittäistavarakaupan yksikön toteutuminen Salpakuja 2:een ei ole ristiriidassa yleiskaava 2020:n kanssa. Kaava sallii suuryksikkörajan alittavan paikallisia asukkaita palvelevan päivittäistavarakaupan sijoittumisen alueelle Kyytitien varteen.

Kaupan sijoittuminen Kyytitien varteen toteuttaa myös yleiskaavassa esitettyä vaatimusta riittävistä, kestävillä kulkumuodoilla saavutettavista palveluista asemakaavoitettavan asuinrakentamisen läheisyydessä. Kyytitien varteen sijoittuvan kaupan voi ajatella olevan erityisen hyvin saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla: suunnitellun kaupan yksikön pohjoispuolitse on esitetty varaukset sekä pikaraitiotielle että pyöräliikenteen baanalle.

Kestävä kasvun vyöhykkeellä raideliikenteen pysäkkien ympäristöä tulee kehittää sen vaikutusalueen palveluiden, kaupan ja alueelle soveltuvien työpaikkojen vyöhykkeenä, mikä perustelee lähialuetta palvelevan päivittäistavarakaupan

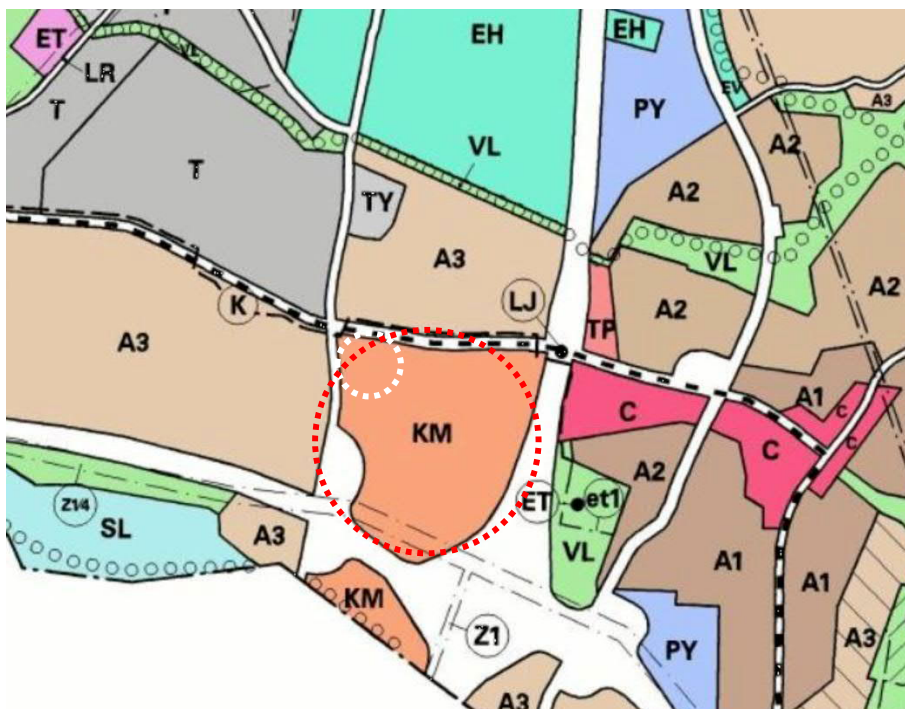


sijoittumisen alueelle. Porttipuiston pohjoisosaan suunnitellun kaupan yksikön naapurustoon on mahdollista kaavoittaa uutta asuinrakentamista. Yleiskaavamääräyksessä oleva kirjaus kaupan rakentumisen kytkemisestä raitiotien toteutumiseen ja lähialueen asutuksen rakentumiseen ei muodosta estettä päivittäistavarakaupan toteuttamiselle Salpakuja 2:een ennen raitiotien ja asuinkorttelien toteutusta. Salpakuja 2:n osalta kyse ei ole uudesta kaupalle varattavasta alueesta, vaan nykyisinkin kaupalle varatun kiinteistön maankäytöstä. Tämän lisäksi kyseinen kaupan kiinteistö sijoittuu olemassa olevan asutuksen naapurustoon: Salpakuja 2:n läheisyydessä on asukkaita etenkin Kuninkaalan pienalueella, jossa ei ole tällä hetkellä päivittäistavarakauppaa (Kuva 11). Kyytitien pohjoispuolella sekä Vanha Porvoontien länsipuolella asukastiheys on jo nykyisin hyvä tarjoten valmista käyttäjäpotentiaalia uudelle päivittäistavarakaupalle.

Vantaan yleiskaava 2007

Raportin kirjoitusvaiheessa ollaan taitekohdassa, jossa odotetaan Vantaan yleiskaava 2020 saavan lainvoiman kaupunginhallituksen päätöksellä ja kuulutuksella. Siihen saakka on alueella vielä voimassa Vantaan yleiskaava 2007, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 17.12.2007 ja joka on tullut voimaan kuulutuksin 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010. Yleiskaavassa kiinteistön alue on merkitty kaupallisten palvelujen alueeksi (KM) (Kuva 5), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppvoja, tuotanto-, varasto- ja toimistotiloja. Alueelle voidaan sallia erillisiä kaupallisia lähipalveluita, mutta ei päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäistavarakaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Kaavassa kiinteistön pohjoispuolitse on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä. Uusi yleiskaava 2020 korvaa voimaan tullessaan Vantaan yleiskaavan 2007.





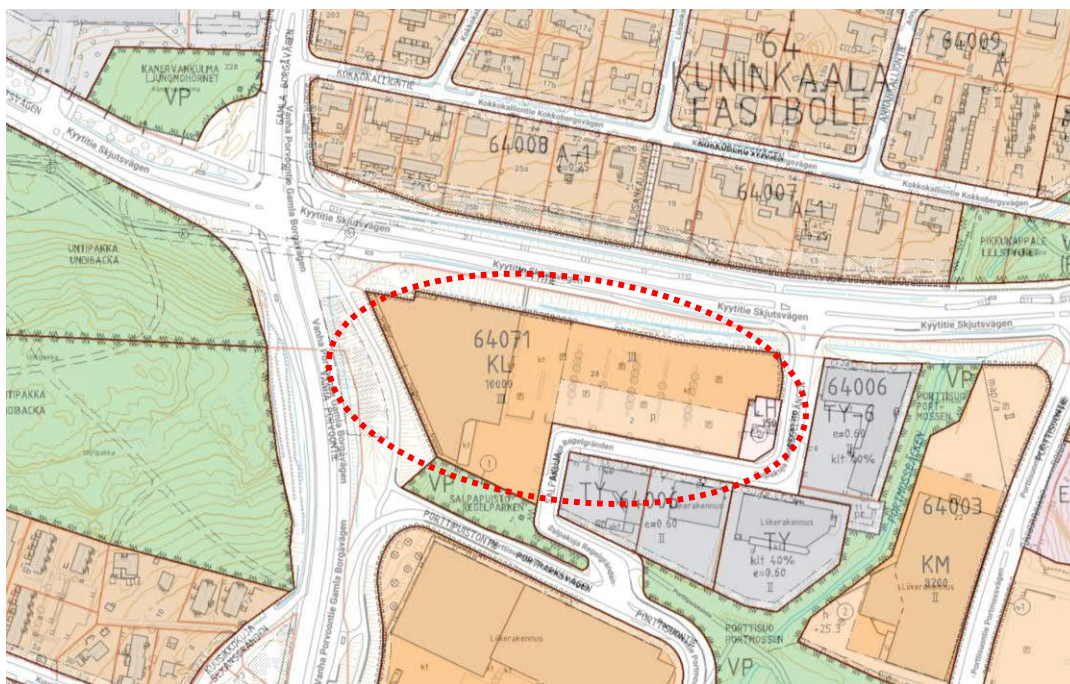
Kuva 5 Ote Vantaan yleiskaavasta 2007. (Lähde: Vantaan karttapalvelu 5.2.2021) Porttipuiston alueen sijainti on osoitettu punaisella katkoviivalla ja Salpakuja 2 valkoisella.

2.1.3 Asemakaava

Kiinteistön alueella on voimassa Kuninkaalan asemakaavan muutos, joka on vuodelta 2004. Kaavassa kiinteistö on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL), jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan tiloja (Kuva 6). Asemakaavamääräys kieltää päivittäistavarakaupan tilojen sijoittamisen alueelle.

Kiinteistön etelälaidalle sijoittuu puistoaluetta (Salpapuisto) ja itälaidalle huolto-aseman korttelialue (LH). Muilta osin kiinteistö rajautuu katualueeseen.





Kuva 6 Ote ajantasa-asemakaavasta. (Lähde: Vantaan karttapalvelu 5.2.2021)

Suunniteltu kaupan hanke Salpakuja 2 kiinteistön alueella edellyttää poikkeamista asemakaavasta.

2.1.4 Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Vantaan ratikka

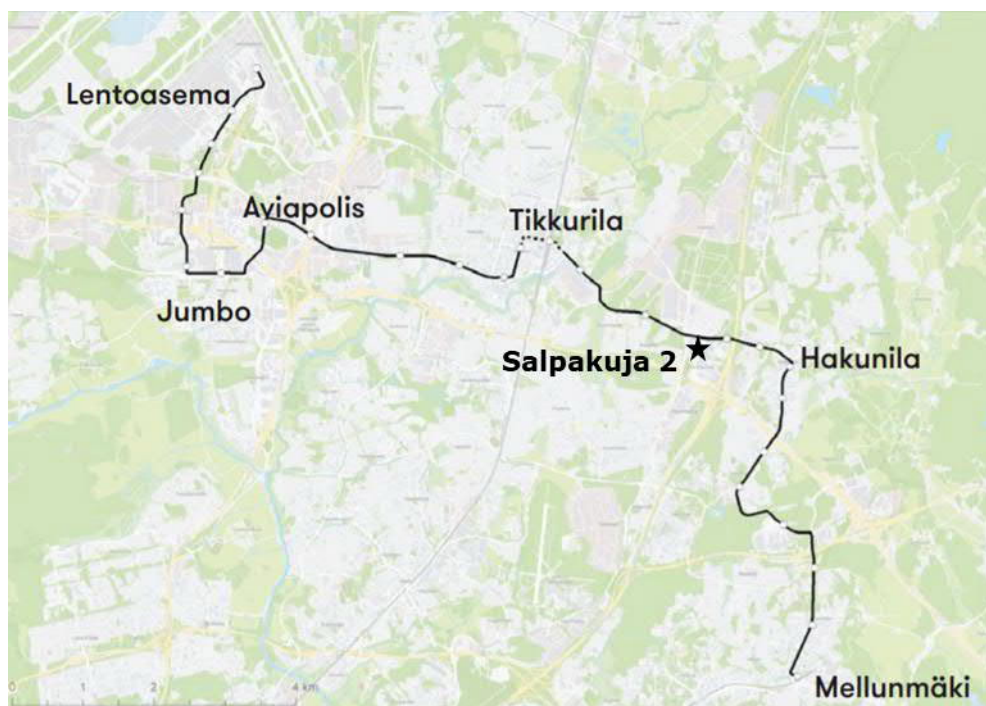
Vantaalle on suunniteltu uutta raitioyhteyttä, joka parantaa merkittävästi poikittaisia joukkoliikenteen yhteyksiä Itä-Vantaan, Tikkurilan ja Lentokentän välillä. Suunniteltu Vantaan ratikkalinja toimii runkona, jonka varaan uuden yleiskaava 2020:n kasvu on osoitettu. Ratikkalinjauksen äärelle muodostuu kehityskäytävä, jolle sijoittuu uutta ja täydentävää asuinrakentamista sekä joukkoliikennekaupungin osana kehittyviä ja uusia asemanseutuja. Tämä vastaa Vantaan kaupungin strategiassa määriteltyjä tavoitteita kaupungin tiivistämisestä sekä kaupungin elinvoiman ja vetovoiman lisäämisestä.

Vantaan ratikan radan pituus on kokonaisuudessaan 19 km, josta 0,5 km sijoittuu Mellunmäessä Helsingin puolelle. Pysäkipareja on suunniteltu yhteensä 26 kpl. Ajoaika Lentoasemalta Mellunmäkeen on 47 minuuttia. Ratikkareitti (Kuva 7) muodostaa kaupungin merkittävimmän kasvukäytävän, ja sen odotetaan tuovan Vantaalle vuoteen 2050 mennessä 37 000 uutta asukasta ja 30 000 työpaikkaa (Vantaan ratikan yleissuunnitelma 2019).

Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019. Jatkosuunnittelu käynnistettiin syksyllä 2020. Ratikalle laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katu- ja puistosuunnitelmat sekä asemakaavat. Lisäksi reitin varren kaupunkikehitykselle laaditaan kaavarunko.



Sitowise Oy



Kuva 7 Vantaan ratikan linjaus Lentoasemalta Mellunmäkeen. (Vantaan ratikan yleissuunnitelma 2019)

Salpakuja 2 kiinteistö sijoittuu Kyytitielle osoitetun raitiotievarauksen varrelle. Kiinteistön itäpuolelle on suunniteltu sijoitettavaksi pysäkipari, jolta on hyvät vaihtoyhteydet Lahdenväylän varteen suunnitelluille bussipysäkeille. Päivittäistavarakaupan sijoittuminen maakuntakaavassakin esitetyn joukkoliikenteen vaihtopaikan läheisyyteen sujuvoittaa matkaketjuja ja parantaa siten ihmisten arkea. Päivittäistavarakaupan sijainti vilkkaan vaihtopaikan läheisyydessä vähentää myös ihmisten liikkumistarvetta ja tukee siten kaupungin kestävyystavoitetta.

Raitiotien tai Lahdenväylän bussipysäkkien toteutuminen ei kuitenkaan ole edellytyksenä päivittäistavarakaupan sijoittumiselle Salpakuja 2:een. Kiinteistö sijoittuu jo nykyisin vilkkaalle paikalle Porttipuiston kauppakesittymän yhteyteen sekä joukkoliikennelinjojen risteuksen äärelle ja joukkoliikenteen pysäkkien läheisyyteen.

2.2 Vantaan ja Helsingin palveluverkkoselvitykset

2.2.1 Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040

Vantaa on julkaissut vuonna 2015 Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman vuodelle 2040. Selvitys päivittää Vantaan kaupan maankäytöllisen kehittämisen ja ohjaamisen periaatteita sekä yleisellä että kaupungin suuralueta-
solla.



Sitowise Oy

Selvityksessä todettiin päivittäistavaramyymälöiden määrän lisääntyneen tasaisesti selvityksen julkaisua edeltäneinä vuosina. Tämä kasvu on kohdistunut erityisesti alle 400 k-m² kokoluokan päivittäistavarakauppoihin. Kauppojen saavutettavuudessa on kuitenkin merkittäviä eroja eri asuinalueiden välillä. Kerrostaloalueilla päivittäistavarakauppa löytyy keskimäärin 700 metrin päästä, kun taas pientalovaltaisemmilla alueilla matkaa kauppaan kertyy 800 – 2 500 metriä. Vuonna 2015 suuria päivittäistavarakauppoja löytyi kaikilta muilta suuralueilta paitsi Hakunilasta ja Kivistöstä, jolloin näillä alueilla oli myös pisin ajoaika kauppaan. Päivittäistavarakaupan liiketilan tarpeen todettiin kuitenkin lisääntyvän Vantaalla kautta linjan. Selvityksen arvion mukaan päivittäistavarakaupan lisätarve Vantaalla on vuosina 2015-2025 27 900 k-m², ja vuosina 2015-2040 tarve nousee 67 400 k-m²:ön. Päivittäistavarakaupan vaje Hakunilassa oli Vantaan suurimpia, minkä lisäksi alueelta valuu ostovoimaa Helsingin puolelle.

Vantaan kehitystä ohjaava palveluverkkonäkemys painottaa monipuolista kaupan rakennetta. Tässä mallissa yhdyskuntarakenne tukee sekä yksittäisiä lähikauppoja että suurempia ja monipuolisempia kaupan keskittymiä. Kauppaa ohjataan ensisijaisesti keskusta-alueille ja oma auto säilyy merkittävänä kulkuvälineenä kaupassa asiointiin. Yleisenä kehitysohjeena päivittäistavarakauppojen kehittämiselle on sijoittaa ne joko keskustoihin tai asuntorakenteen tai raideliikenteen yhteyteen.

Porttipuisto on tunnistettu selvityksessä yhdeksi Vantaan vetovoimaisimmista kaupan alueista muun muassa Ikean ansiosta. Alueen haasteiksi mainittiin tonttien väliset yhteydet sekä puutteelliset kävely-ympäristöt. Selvityksessä esitellyn palveluverkkosuunnitelman mukaan Porttipuistoa tulee kehittää monipuolisena kaupan alueena kuitenkin huomioiden, ettei kaupan toimiala haittaa keskustaluken kehittymistä. Porttipuiston ja Hakunilan keskusta-alueen välisiä yhteyksiä tulee kehittää sekä toiminnallisesti että kaupunkirakenteellisesti.

2.2.2 Helsingin palveluverkkoselvitys sekä tavoiteverkko 2050

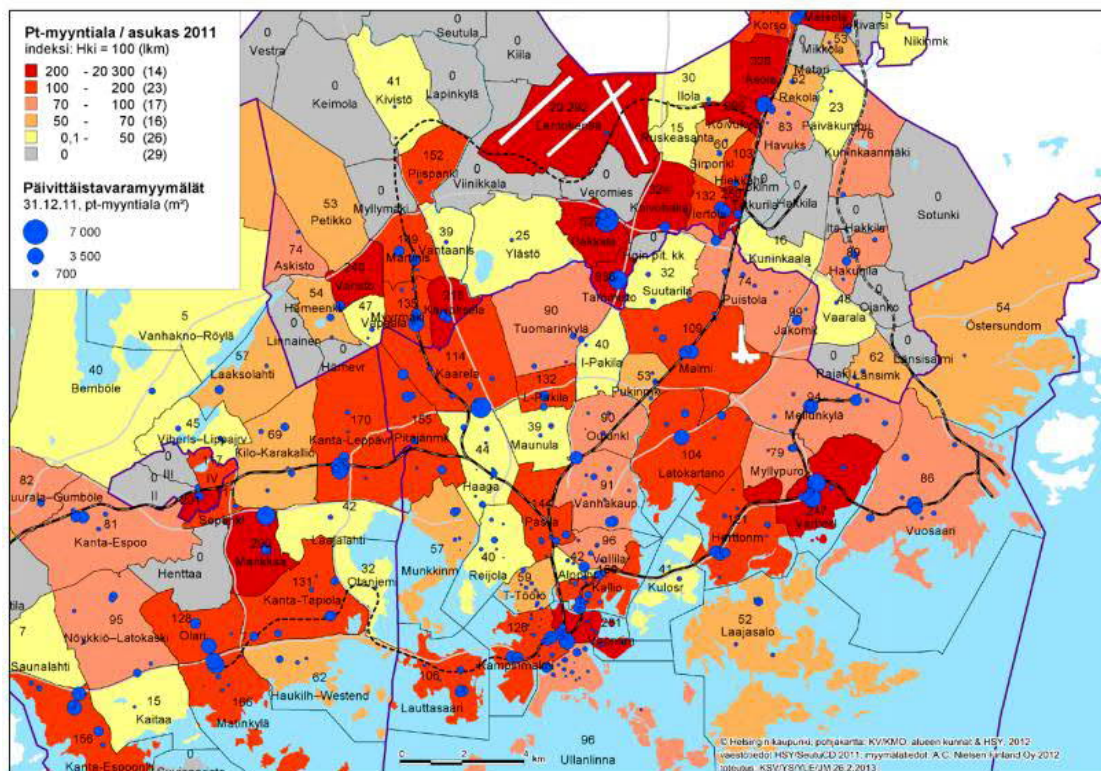
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston vuonna 2013 julkaisema *Helsingin palveluverkkoselvitys sekä tavoiteverkko 2050* -selvitys esittää pääkaupungin kehittämisen lähtökohdaksi monikeskuksisen verkostokaupunkirakenteen. Tässä mallissa kehitys perustuu olemassa olevien keskusten vahvistamiseen ja niiden vahvuuksien tunnistamiseen. Helsingin kantakaupungin saavutettavuus ja vetovoimaisuus antavat perustan seudulliselle kehittämiselle. Kaupan suuryksiköiden sijoittumisella ei saa olla kielteisiä vaikutuksia monipuoliseen palveluverkkoon. Keskeistä on, että alueelta löytyy riittävästi sekä asukkaita että ostovoimaa. Kaupan kokoa ei voi perustella pelkästään ennustetuilla asukasmäärillä, vaan yksikön koko tulee suhteuttaa olemassa olevaan asukasmäärään ja tarpeeseen.

Porttipuiston kehitystä tarkastellessa on syytä huomioida, että Helsingin puolella muun muassa Puistolaa, Mellunkylää ja Jakomäkeä kehitetään lähikeskuksina, mikä vahvistaa ennestään Helsingin päivittäistavarakaupan tarjontaa Hakunilan eteläisellä puolella. Kuvasta (Kuva 8) näkyy vuoden 2011



päivittäistavarakauppojen myyntiala asukasta kohden. Itäisen Vantaan ja Itäisen Helsingin välillä näkyy ero päivittäistavarakauppojen tarjonnassa. Vantaan kaupungin palveluverkkoselvityksessä ja -suunnitelmassa 2040 havaittiin Hakunilan menettävän jo nykyisellään ostovoimaa Helsingin puolelle, ja lähikeskusten kehitys voi vahvistaa tuota kehityssuuntaa ennestään. Näin ollen päivittäistavara-kaupan kehittämiseksi on painetta Itä-Vantaalla ja sitä kautta myös Porttipuiston alueella.

Selvitys kannustaa sijoittamaan palvelut ryppäiksi tai nauhoiksi kaupunkirakenteessa, sillä palvelut hyötyvät toistensa läheisyydestä. Ajatus tukee Porttipuiston päivittäistavara-kaupan kehittämistä, sillä alue sijaitsee sekä toimintojen keskittymän että asemanseudun yhteydessä.



Kuva 8 Ote Helsingin palveluverkkoselvitys sekä tavoiteverkko -selvityksestä. Kuvassa päivittäistavara-kaupan myyntiala asukasta kohden tilastoalueittain (peruspiirteittäin) indeksinä, jossa Helsingin keskiarvo on 100.

2.3 Hankkeen vaikutusalue

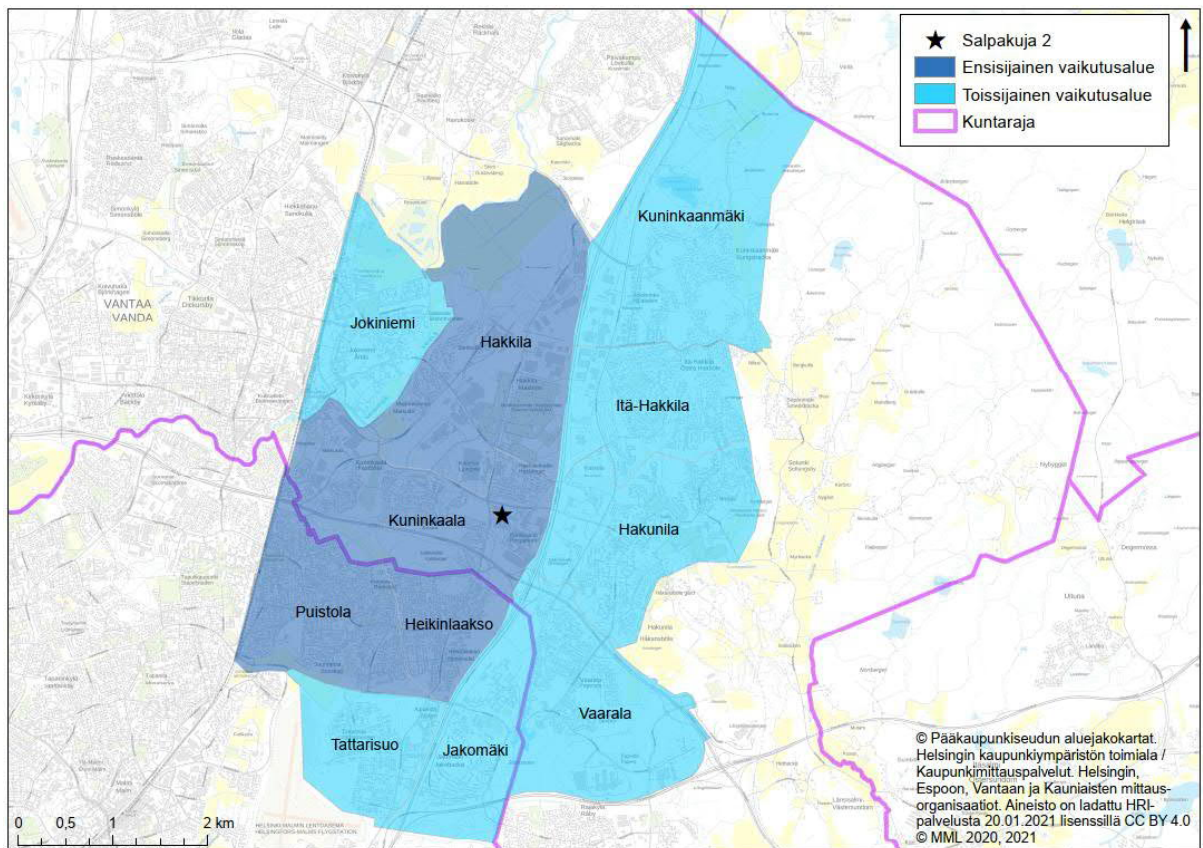
Selvityksessä tarkastellaan Salpakuja 2 vaikutusalueena itäisen Vantaan ja koillis-Helsingin ympäristöä. Vaikutusalueiden rajauksessa tarkasteltiin etäisyyttä myymälään (ajoaika), olemassa olevaa päivittäistavara-kaupan myymäläverkostoa ja alueen maankäyttöä. Lähivaikutusalueen länsipuolella on Tikkurilan



kattavat palvelut, joten osa Tikkurilan viereisistä pienalueista jätettiin tarkastelun ulkopuolelle.

Hankkeen ensisijaiseksi eli ns. lähivaikutusalueeksi määriteltiin Kuninkaalan ja Hakkilan pienalueet Vantaalta sekä Heikinlaakson ja Puistolan pienalue Helsingistä. Puistolan pienalue valikoitui lähivaikutusalueeksi, sillä pienalueella on tällä hetkellä vain lähikauppoja ja alueelta on hyvät kulkuyhteydet Porttipuistoon Vanha Porvoontien kautta. Kuninkaalan viereinen Hakunilan pienalue sen sijaan karsiutui lähivaikutusalueesta nykyisen kattavan päivittäistavarakaupan tarjonnan vuoksi.

Toissijaiseksi vaikutusalueeksi määriteltiin Hakunilan, Itä-Hakkilan, Kuninkaanmäen, Jokiniemen ja Vaaralan pienalueet Vantaalta sekä Jakomäen ja Tattarisuon pienalue Helsingistä. Ensisijainen ja toissijainen vaikutusalue on havainnollistettu karttamuodossa alla olevassa kuvassa (Kuva 9).



Kuva 9 Salpakuja 2 vaikutusalue pienalueiden mukaan rajattuna

3 PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN TARJONTA VAIKUTUSALUEELLA

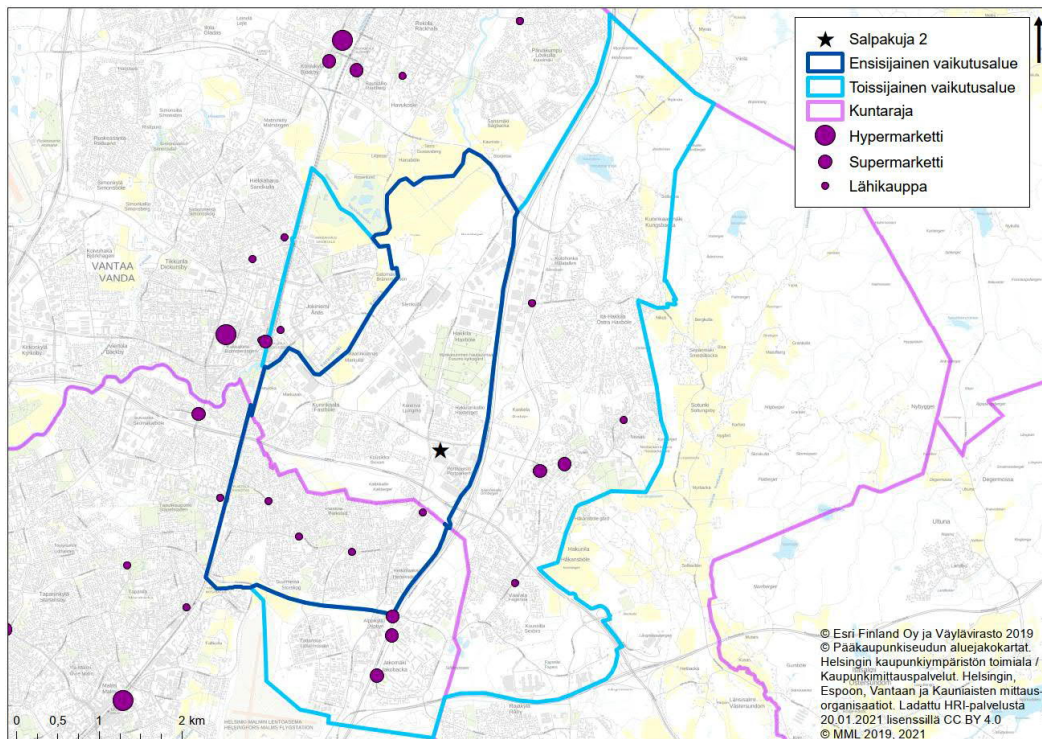
Lähivaikutusalueella toimii nykyisin seuraavat päivittäistavaramyymälät:

- 4 lähikauppaa: K-market Puistolassa ja Heikinlaaksossa sekä Alepa Puistolassa ja Heikinlaaksossa

Toissijaisella vaikutusalueella toimii lisäksi seuraavat päivittäistavaramyymälät:

- 5 supermarkettia: S-marketit Hakunilassa ja Jakomäessä, K-supermarketit Hakunilassa ja Jakomäessä sekä Lidl Jakomäessä
- 4 lähikauppaa: K-marketit Jokiniemessä, Kuninkaanmäessä ja Vaaralassa sekä Alepa Hakunilassa

Ensisijaisen vaikutusalueen päivittäistavarakaupan tarjonta on melko suppea, sillä Porttipuiston lähistöllä ei ole päivittäistavarakauppoja Kuninkaan ja Hakunilan pienalueilla. Toissijaisella vaikutusalueella tarjonta on jo kattavampi. Tikkurilan monipuoliset palvelut ovat myös lähistöllä vaikutusalueen länsireunalla. Tikkurilassa on päivittäistavarakauppojen lisäksi erikoistavarakauppoja kauppakeskus Dixissä ja Tikkurissa sekä hypermarket Prisma. Kuvassa (Kuva 10 **Virhe. Viitteen lähde ei löytnyt.**) on havainnollistettu päivittäistavarakaupan tarjontaa Salpakuja 2:n ensi- ja toissijaisella vaikutusalueella.



Kuva 10 Päivittäistavarakaupat Salpakuja 2:n vaikutusalueella ja lähiympäristössä



Sitowise Oy

Hakunilassa sijaitsee kaksi supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppaa. Hakunila muodostaa 12 100 asukkaan asukasmäärällä reilu 41 miljoonan euron päivittäistavarakaupan vuosikysynnän (3 400 e/hlö). Alueella palvelevat supermarketit eivät riitä palvelemaan alueen asukkaita vaan alueelta ulosvirtaa merkittävä määrä päivittäistavarakaupan myyntiä mm. Vantaan Tikkurilaan, Jumboon sekä etelänsuunnassa Helsingin suuntaan. Porttipuistoon sijoitettava supermarket-kokoluokan päivittäistavaraketju vähentäisi Hakunilassa jo olevien supermarkettien asiakaskuormittuneisuutta ja tarjoaisi etenkin Itä-Hakunilassa asuville henkilöille saavutettavuudeltaan kilpailukykyisen päivittäistavarakaupan. Päivittäistavarakaupan sijoittaminen Porttipuistoon tukisi kestäväää kaupunkirakennetta, koska Hakunilasta lähtevä päivittäistavarakysynnän ulosvirtaus jäisi alueelliseksi ja näin pidemmiltä asiointimatkoilta välttyttäisiin. Porttipuistoon sijoitettava supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppa täydentäisi nykyisten Hakunilaisten palveluita, samalla kun se toimisi ensisijaisen vaikutusalueen asukkaiden alueellisena supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppana.



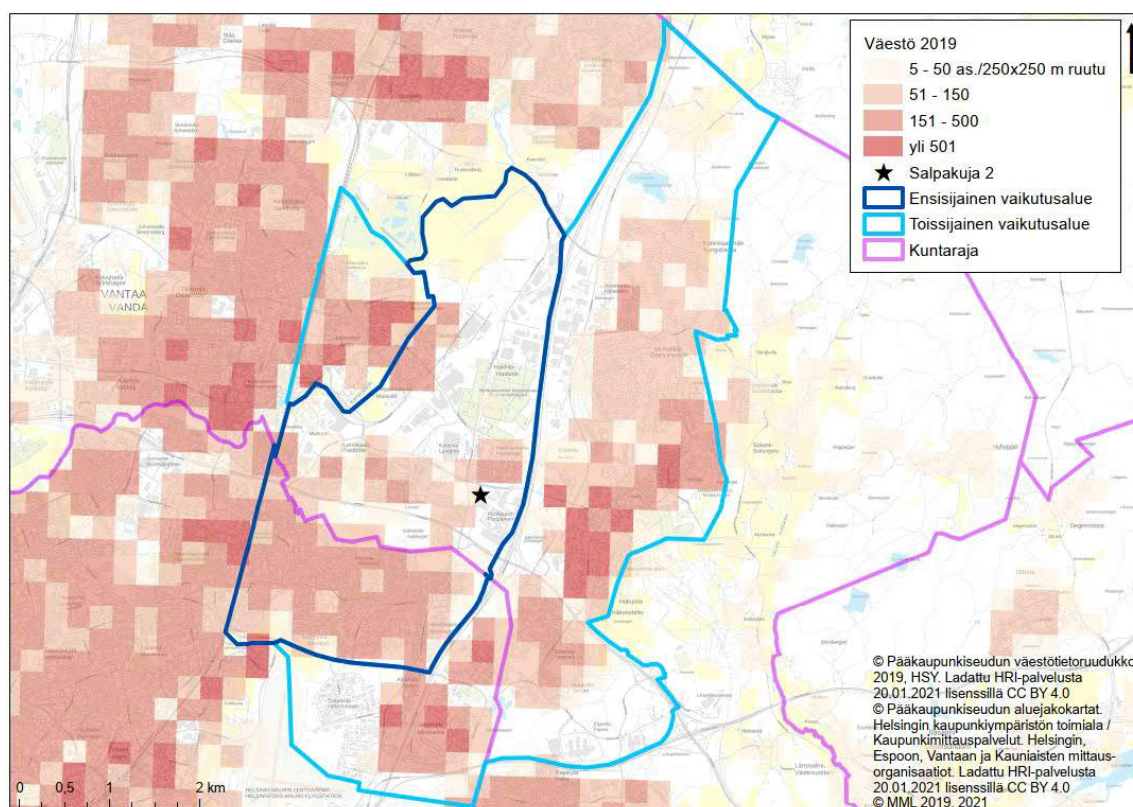
4 VÄHITTÄISKAUPAN KYSYNTÄ VAIKUTUSALUEELLA

4.1 Väestön määrä

Ensisijaisen vaikutusalueen asukasluku vuonna 2019 oli yhteensä 13 600 asukasta Pääkaupunkiseudun väestötietoruu-dukon mukaan. Ensisijaisen vaikutusalueen asutus keskittyy Puistolan pienalueelle (6 400). Toiseksi eniten asutusta on Kuninkaalassa (2 900).

Toissijaisella vaikutusalueella oli vuonna 2019 yhteensä 19 300 asukasta. Toissijaisella vaikutusalueella asukkaita on eniten Hakunilassa (12 100), Jakomäessä (5 900) ja Jokiniemessä (5 800).

Koko vaikutusalueella oli asukkaita yhteensä 32 900 vuonna 2019. Alla olevassa kuvassa (Kuva 11) on havainnollistettu väestön sijoittumista Porttipuiston ympäristössä. Salpakuja 2:n läheisyydessä on asukkaita etenkin Kuninkaalan pienalueella, jossa ei ole tällä hetkellä päivittäistavarakauppaa.



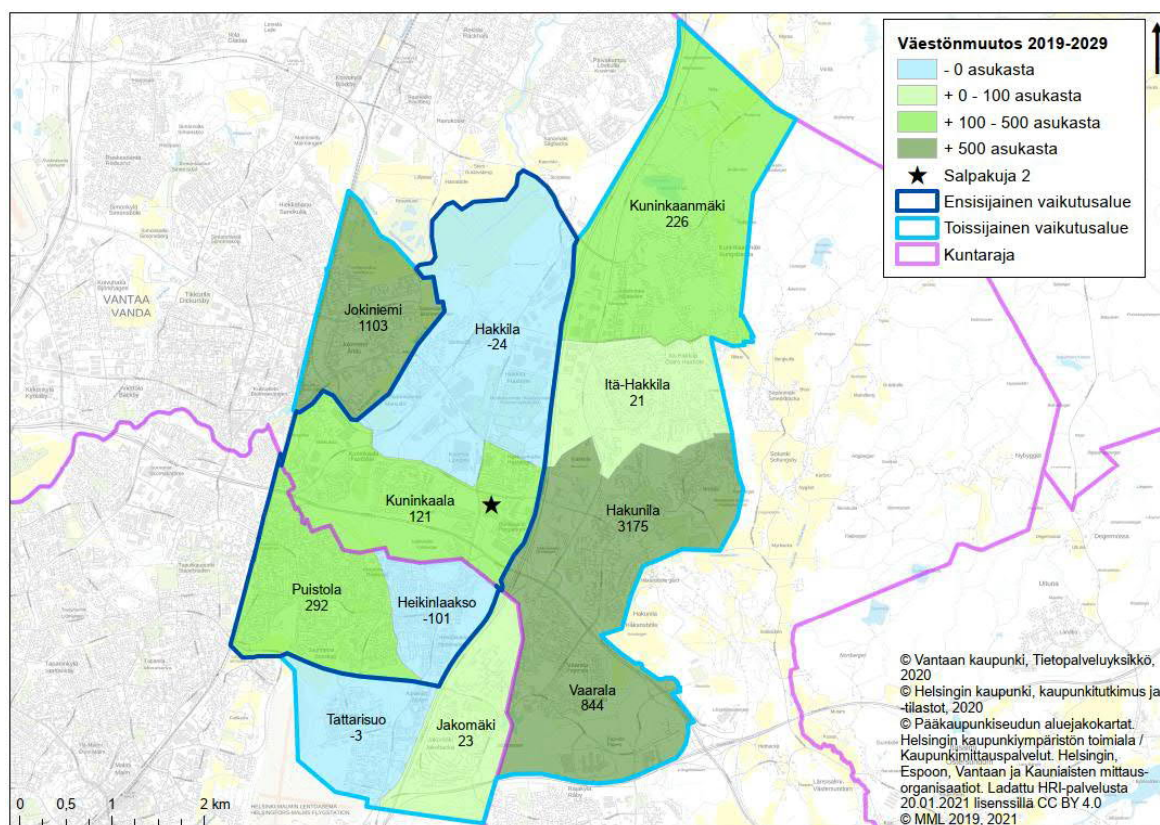
Kuva 11 Asukkaat vuonna 2019. (Lähde: Pääkaupunkiseudun väestötietoruu-dukko 2019. Aineiston ylläpitäjä: Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY)



4.2 Väestön muutos

Tilastokeskuksen tuoreimman väestöennusteen mukaan vuonna 2035 väkiluku kasvaisi enää Uudenmaan ja Pirkanmaan maakunnissa sekä Ahvenanmaalla. Vuonna 2040 väkiluku kasvaisi Manner-Suomessa enää Uudenmaan maakunnassa. (SVT: Väestöennuste. Helsinki: Tilastokeskus). MDI:n alueellisen väestöennusteen mukaan pääkaupunkiseudun väestö kasvaa 270 000 asukkaalla vuoteen 2040. Yli 65-vuotiaiden määrän ennustetaan kasvavan Helsingin seudulla noin 136 000 henkilöllä ja alle 15-vuotiaiden määrän vähenevän (Väestöennuste 2040, MDI, 2019).

Tässä työssä on käytetty Helsingin seudun Aluesarjojen pienalueiden väestöennusteita vuosille 2019-2029. Vuoteen 2029 väestön ennustetaan kasvavan eniten Hakunilan, Jokiniemen ja Vaaralan pienalueilla (Kuva 12).



Kuva 12 Väestöennuste pienalueittain

4.3 Saavutettavuus ja liikennemäärät eri kulkumuodoilla

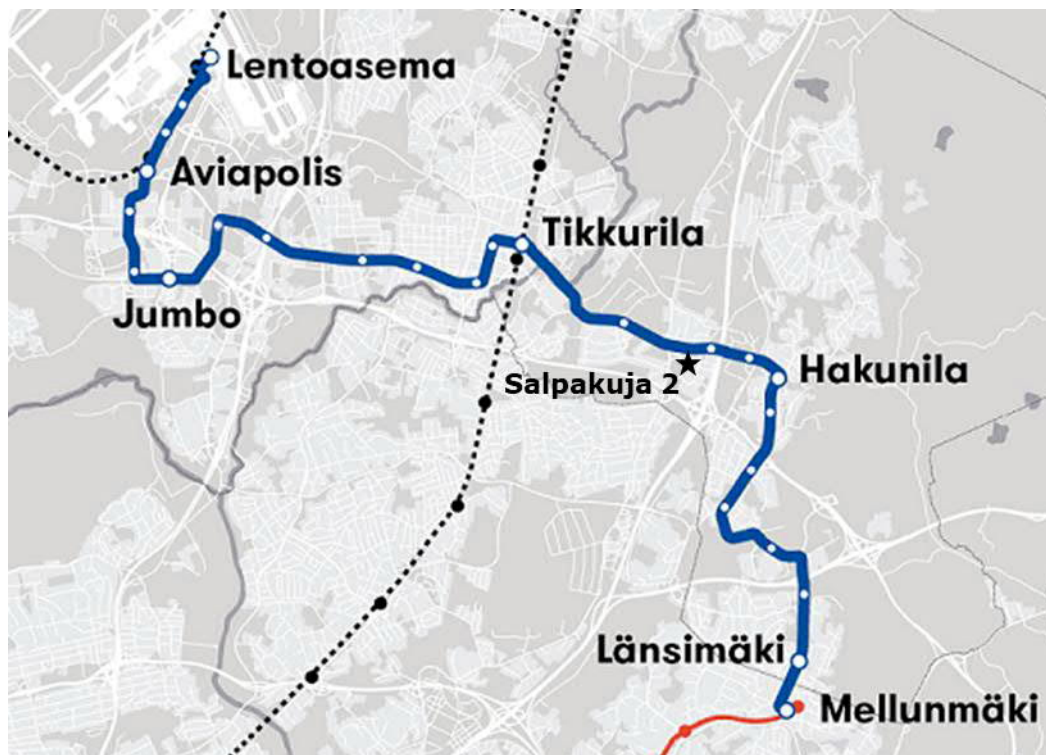
4.3.1 Liikenteeseen vaikuttavat suunnitelmat ja hankkeet

Porttipuiston liikenteelliseen kehitykseen vaikuttaa tulevaisuudessa etenkin Vantaan ratikka, joka on Lentoasemalta Aviapoliksen, Tikkurilan ja Hakunilan kautta



Mellunmäkeen kulkeva pikaraitiotie. (Kuva 13) Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019 ja jatkosuunnittelu käynnistyi syksyllä 2020.

Vantaan ratikka parantaa Porttipuiston saavutettavuutta joukkoliikenteellä yhdistäen Vantaan itäiset osat raideliikenneverkkoon.



Kuva 13 Vantaan ratikan suunniteltu reitti ja pysäkit. (Lähde: Vantaan kaupunki, <https://www.vantaa.fi/ratikka>)

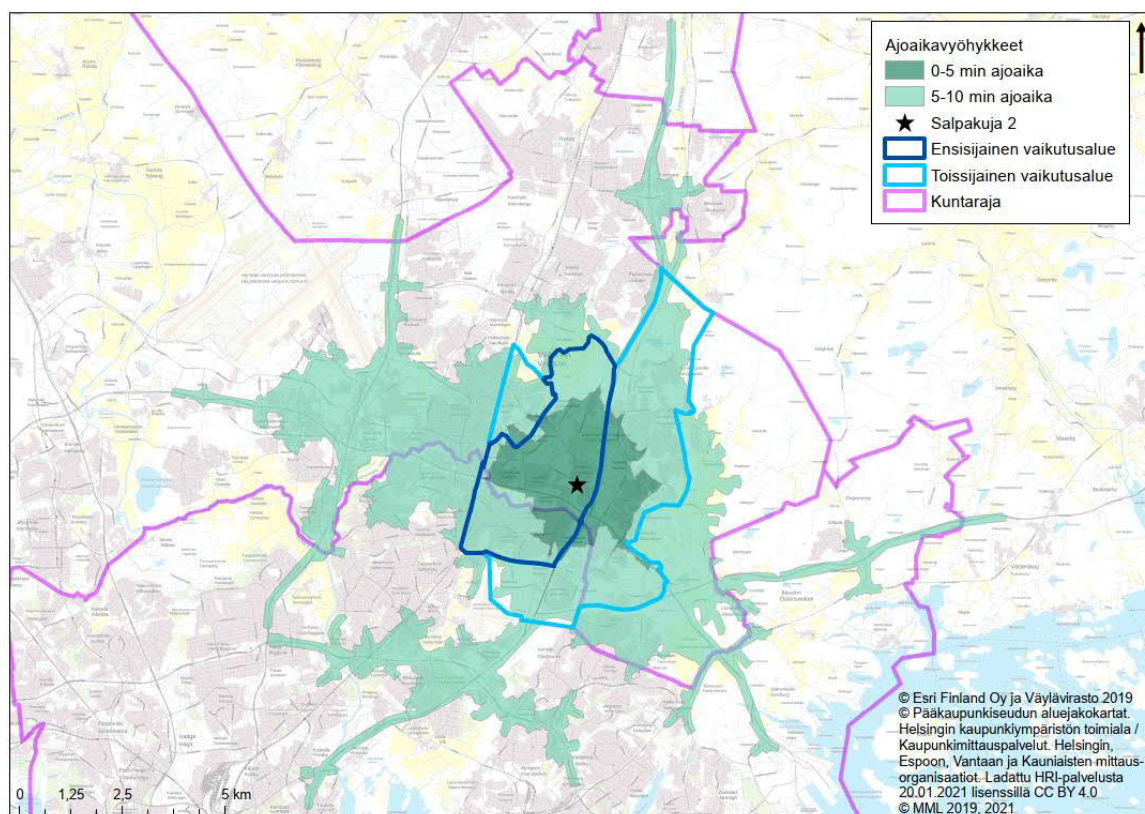
4.3.2 Ajoneuvoliikenne

Kuvassa (Kuva 14) on havainnollistettu Salpakuja 2 saavutettavuutta henkilöautolla. Salpakuja 2:sta oli vuonna 2019 asukkaita 0-5 minuutin ajoaikavyöhykkeellä noin 15 000 ja 5-10 minuutin ajoaikavyöhykkeellä noin 122 700. Ajoaikavyöhykkeissä ei ole huomioitu pysäköimiseen kuluvaa aikaa.

Ajoneuvopysäköinti Salpakujan alueella perustuu maantasopysäköintiin omalla tontilla. Pysäköintipaikkoja autoille on nykyisin noin 240 kpl, ja pysäköintipaikkojen saatavuus alueella on hyvä. Pysäköinti alueella on aikarajattu nykyisin, ja pysäköinnin aikarajasta tulee tarvittaessa päivittää toiminnan kehittyessä.

Pääasiallinen saapumissuunta Salpakuja-alueelle ajoneuvoliikenteen osalta on Kyytitien itäinen ja läntinen tulosuunta. Kyytitien liittymä on valo-ohjaamaton, ja liittymä ruuhkautuu hetkellisesti ruuhkatuntien aikana. Kehä III tulosuunnasta ajoneuvoliikenne Salpakuja suuntaan tulee pääosin Vanha Porvoontien - Porttipuiston tien suoran rampin kautta.

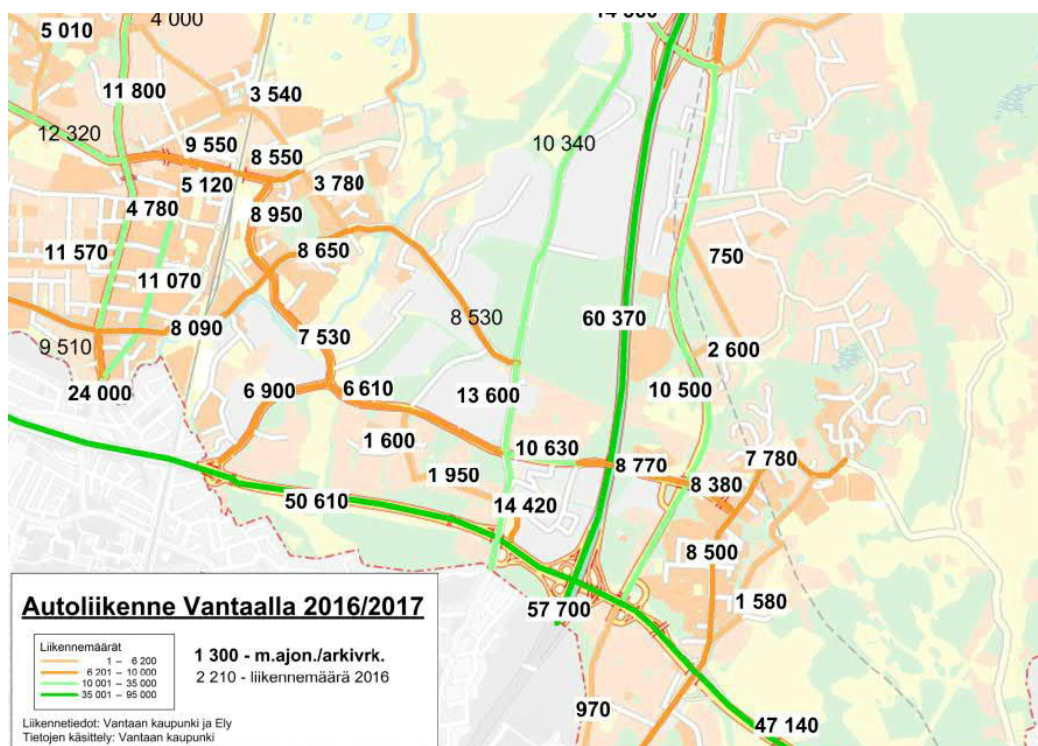




Kuva 14 Salpakuja 2 ajoaikavyöhykkeet 0-5 ja 5-10 minuuttia

Porttipuiston ympäristön vuoden 2017 liikennemääriä on havainnollistettu kuvassa (Kuva 15). Kyytitien liikennemäärä on Vanha Porvoontien länsipuolella noin 6 600 ja itäpuolella 10 600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vanha Porvoontien liikennemäärä on Kyytitien pohjoispuolella 13 600 ja eteläpuolella 14 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Porttipuisto sijaitsee kantatien 50 eli Kehä III:n ja valtatie 4:n eli Lahdenväylän liittymäalueen läheisyydessä. Kehä III:n liikennemäärä on 50 600 ja Lahdenväylän liikennemäärä Porttipuiston kohdalla noin 60 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Koko Porttipuiston alue on erittäin hyvin saavutettavissa seudulliselta pääväyläverkolta.





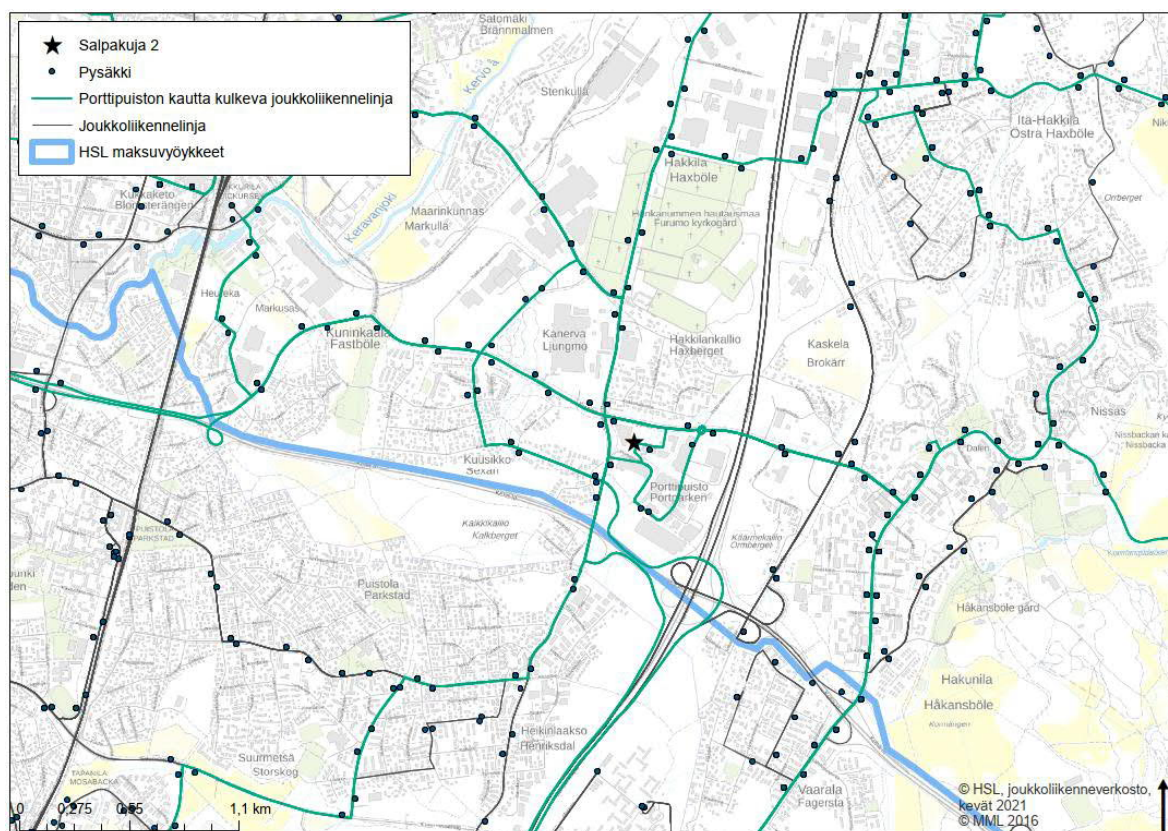
Kuva 15 Liikennemäärät Porttipuiston ympäristössä 2016/2017 (Lähde: Vantaan kaupunki ja ELY-keskus)

4.3.3 Joukkoliikenne

Salpakuja 2 on tällä hetkellä saavutettavissa joukkoliikenteellä ainoastaan bussiyhteyksin. Joukkoliikenteen palvelutaso alueella on kuitenkin hyvä. Porttipuiston alue on HSL:n C-maksuvyöhykkeellä. B-vyöhykkeen raja kulkee Kehä III:n kohdalla. Salpakuja/Porttipuistontien kautta kulkee bussilinja Malmin ja Leppävaaran välillä. Lähistöllä on myös pysäkkejä Kyytitien ja Vanha Porvoontien liittymän kohdalla, josta kulkee bussivuoroja Mellunmäkeen, Lentoasemalle, Myyrmäkeen, Kuninkaanmäkeen, Tikkurilaan, Havukoskelle ja Helsingin rautatienrille (Kuva 16).

Vantaan ratikka parantaa Porttipuiston saavutettavuutta joukkoliikenteellä yhdistäen Vantaan itäiset osat raideliikenneverkkoon. Kiinteistön itäpuolelle on suunniteltu sijoitettavaksi pysäkipari, jolta on hyvät vaihtoyhteydet Lahdenväylän varteen suunnitelluille bussipysäkeille. Raitiotien tai Lahdenväylän bussipysäkkien toteutuminen ei kuitenkaan ole edellytyksenä päivittäistavarakaupan sijoittumiselle Salpakuja 2:een.





Kuva 16 Porttipuiston lähiympäristön joukkoliikenneverkosto (Lähde: HSL, kevät 2021)

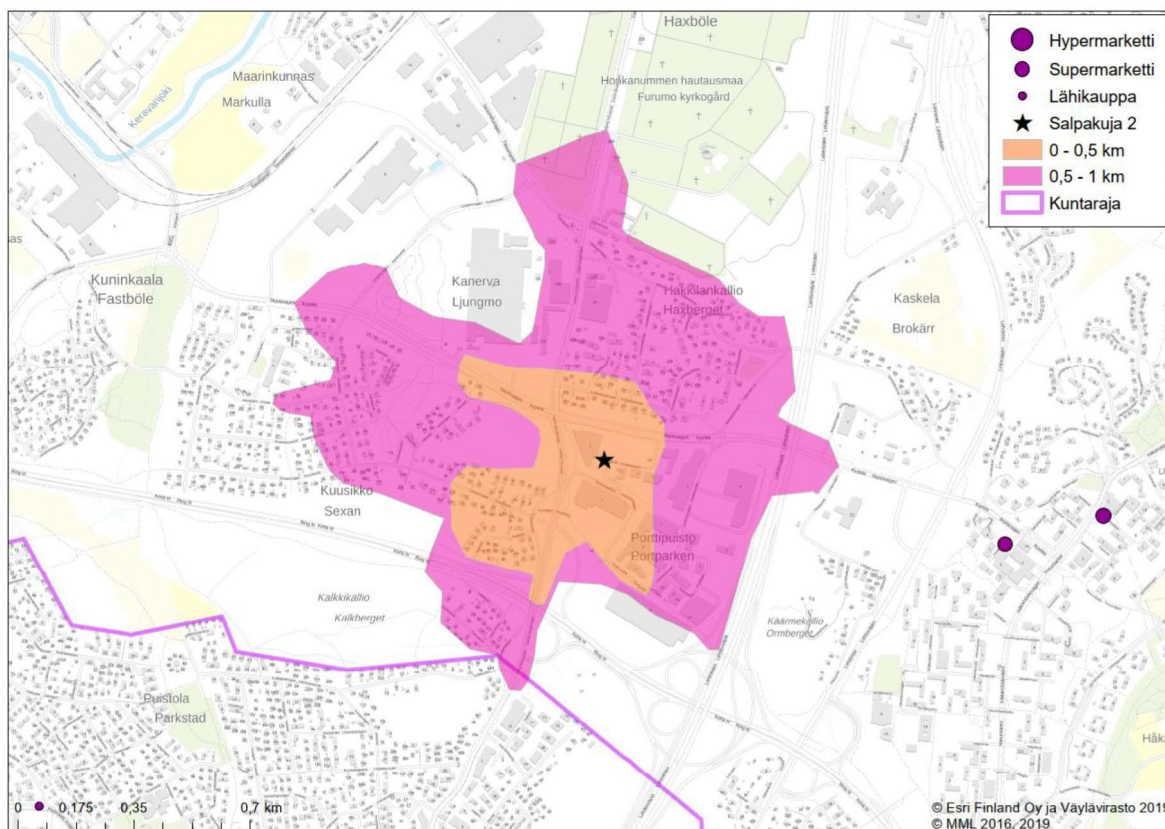
4.3.4 Kevyt liikenne

Kävelyetäisyydellä Salpakuja 2:sta on hyvin vähän asutusta, sillä välittömässä läheisyydessä on vain pientalovaltainen asuinalue Kyytitien pohjoispuolella ja Vanha Porvoontien länsipuolella Kuusikkotien varrella. 500 metrin säteellä asuu noin 290 asukasta. Alle viiden minuutin pyöräilyetäisyydellä eli 1 km säteellä Salpakuja 2:sta asuu noin 920 asukasta (Kuva 17).

Vantaan kaupungin tavoitteena on nostaa pyöräilyn kulkumuoto-osuus 7 prosentista (vuonna 2018) 15 prosenttiin (Vantaa.fi: kävely ja pyöräily). Pyöräilyn olosuhteita parannetaan rakentamalla ns. baanoja ja pyöräilyn laatureittejä tai laatuikäytäviä. Vuonna 2022 valmistuu suunnitelmien mukaan laatureitti Tikkurilasta Hakunilaan. Laatureittejä toteutetaan olemassa olevaan pyörätieverkostoon mm. uusimalla katujen päällysteitä ja madaltamalla reunakiviä sekä huoltamalla niitä talvisin erityisen hyvin. (Vantaa.fi: kävely ja pyöräily) Tikkurila-Hakunila laatureitti kulkee Kyytitien varressa, joten Salpakuja 2:n saavuttavuus ja houkuttelevuus pyöräliikenteellä paranee.

Tuleva myymälä olisi kokoluokaltaan supermarket ja vaatii näin ollen suuremman asiakaspohjan. Valtaosa supermarket myymälöihin kohdistuvista asioinneista tapahtuu autolla, minkä vuoksi myymälän sijainti autoliikenteen kannalta olisi

otollisessa paikassa pääväylien varrella sekä joukkoliikenteen pysäkkien läheisyydessä.

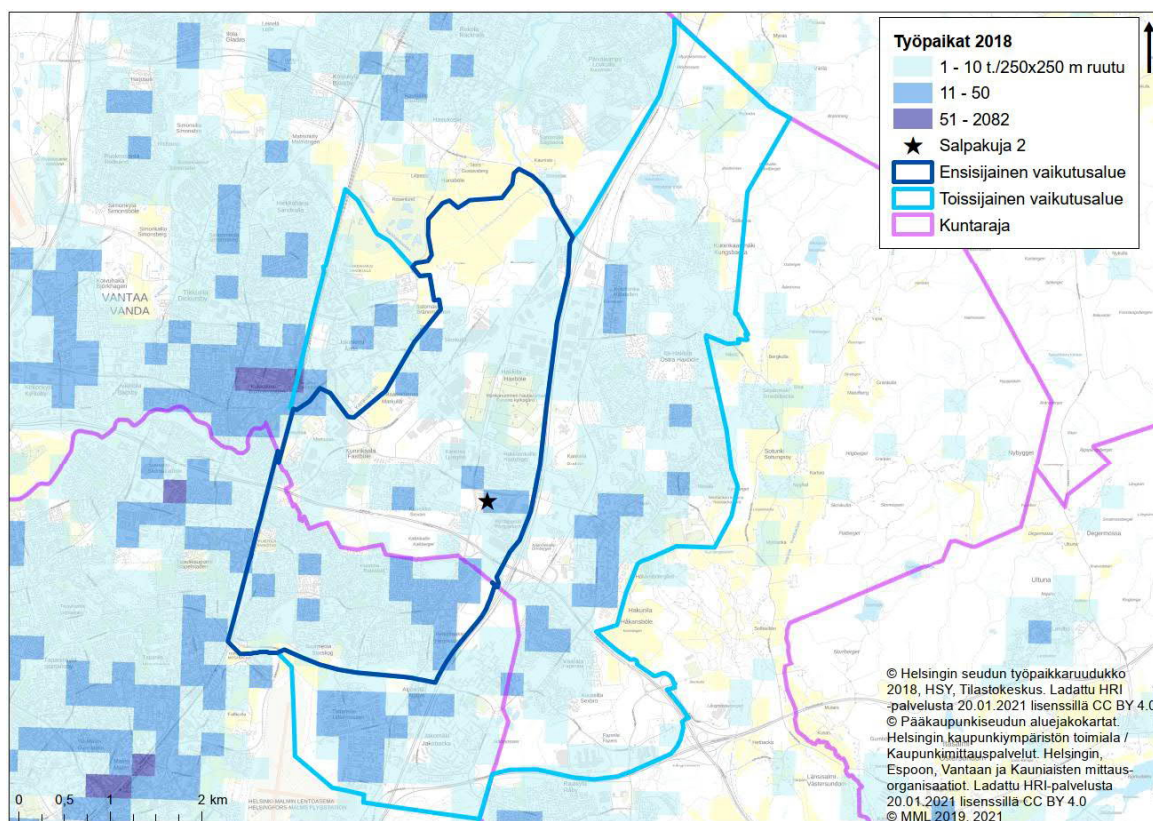


Kuva 17 Salpakuja 2:n saavutettavuus jalan ja pyöräliikenteellä (1km vyöhyke).

4.4 Työpaikat

Ensisijaisella vaikutusalueella oli vuonna 2018 yhteensä 800 työpaikkaa ja toissijaisella 720 työpaikkaa Helsingin seudun työpaikkaruudun mukaan. Eniten työpaikkoja on Tattarisuon (260) ja Hakunilan (250) pienalueilla. Seuraavaksi eniten työpaikkoja on Kuninkaalan, Puustolan ja Heikinlaakson pienalueilla. Kuninkaalassa työpaikat keskittyvät Porttipuiston ympäristöön. Kuvassa (Kuva 18) on esitetty työpaikkojen sijoittuminen Salpakuja 2 lähiympäristössä.





Kuva 18 Työpaikat vuonna 2018. (Lähde: Helsingin seudun työpaikkaruudukko 2018. Aineiston ylläpitäjä: Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY. Alkuperäinen tekijä: Tilastokeskus)

4.5 Vähittäiskaupan ostovoima ja sen kasvu

Suomen päivittäistavarakaupan ryhmittymien päivittäistavaramyynti vuonna 2019 oli yhteensä 18,6 miljardia euroa (sis. alv) (PTY 2021). Vuoden 2020 alussa oli maassamme yhteensä 4 507 päivittäistavarakauppamyymälää, joista yli 1 000 m² supermarket-kokoluokan myymälöitä oli 699 eli 15 %. Yli 1 000 m² supermarketit tuottavat 7 169 miljoonan euron päivittäistavarakauppamyynnin, eli kyseisen kokoluokan myymälöiden myynti edustaa n. 38 % kokonaismyynnistä (Taulukko 2, Taulukko 3).

Suomen väkiluvun ollessa n. 5,5 milj. asukasta, kuluttaa suomalainen keskimäärin n. 3400 € päivittäistavarakauppaan vuodessa. Vuonna 2020 päivittäistavarakaupan myynti kasvoi koronapandemian takia ihmisten oleillessa ja valmistaessa ruokaa enemmän kotona. Oletettavasti pandemian jälkeen ihmiset palaavat kuitenkin ainakin osin takaisin työpaikoille ja syövät tällöin myös työpäivän aikaisen aterian työpaikkaravintoloissa, joten päivittäistavarakaupan myynnin voidaan olettaa laskevan vuoden 2020 lukemista koronavirusrajoitusten poistuessa.



Myymlöiden lukumäärä myymälätyypeittäin vuonna 2019		
MYYMÄLÄTYPPI	MYNTIPINTA-ALA/MÄÄRITELMÄ	YHTEENSÄ 1.1.2020
Hypermarketit	Citymarket, Prisma ja Minimani	154
Tavaratalot	≥ 1 000 m ² (päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3)	87
Supermarketit, isot	≥ 1 000 m ² (päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3)	699
Supermarketit, pienet	400–999 m ²	483
Valintamyymälät, isot	200–399 m ²	836
Valintamyymälät, pienet	100–199 m ²	293
Pienmyymälät	< 100 m ²	237
Erikoismyymälät		745
Kauppahallit/suoramyynnihallit		29
Halpahintamyymälät, osa päivittäistavaravalikoimaa		353
Huoltoasemamyymälät, osa päivittäistavaravalikoimaa		591
Yhteensä 1.1.2020		4 507
Myymäläautot ja -veneet		11
Lopettaneet		202

Lähde: Nielsen Päivittäistavaramyymälärekisteri

Taulukko 2 Myymälöiden lukumäärä myymälätyypeittäin vuonna 2019 (Lähde: Nielsen Päivittäistavaramyymälärekisteri)

Päivittäistavaroiden myynti myymälätyypeittäin 2019 (meur)		
MYYMÄLÄTYPPI	MYNTIPINTA-ALA/MÄÄRITELMÄ	YHTEENSÄ 1.1.2020
Hypermarketit	Citymarket, Prisma ja Minimani	5 303
Tavaratalot	≥ 1 000 m ² (päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3)	352
Supermarketit, isot	≥ 1 000 m ² (päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3)	7 169
Supermarketit, pienet	400–999 m ²	2 183
Valintamyymälät, isot	200–399 m ²	2 126
Valintamyymälät, pienet	100–199 m ²	368
Pienmyymälät	< 100 m ²	172
Erikoismyymälät		220
Kauppahallit/suoramyynnihallit		29
Halpahintamyymälät, osa päivittäistavaravalikoimaa		417
Huoltoasemamyymälät, osa päivittäistavaravalikoimaa		180
Yhteensä		18 520
Myymäläautot ja -veneet		3
Lopettaneet		125
Yhteensä 1.1.2020		18 647

Lähde: Nielsen Päivittäistavaramyymälärekisteri

Taulukko 3 Päivittäistavaroiden myynti myymälätyypeittäin 2019 (meur) (Lähde: Nielsen Päivittäistavaramyymälärekisteri)

Edellä olevista tilastoista voidaan täten havaita, että alueellista kysyntää palvelevilla suurilla supermarketeilla on erittäin keskeinen rooli päivittäistavarakaupan kokonaismyynnistä. Keskiarvollisesti suuren supermarketin vuosittainen myyntivolyymi on 10,25 miljoonan euroa myymälää kohti; vastaavasti yksittäisen hypermarketin vuosimyyntivolyymi on 34,43 miljoonaa euroa, pienen



supermarketin (400-999m²) 4,52 miljoonaa euroa, ison valintamyymälän (200-399 m²) 2,54 miljoonaa euroa ja pienen valintamyymälän (100-199 m²) 1,26 miljoonaa euroa.

Alla on esitetty myymälätyypeittäin vastaavat prosentuaaliset luvut pääkaupunkiseudulla. Taulukosta (**Virhe. Viitteen lähdettä ei löytynyt.** Taulukko 4) voidaan havaita, että kokoluokaltaan isojen supermarkettien osuus päivittäistavaran myyntialasta on 40% ja niiden osuus päivittäistavaran myynnistä on 35%. Iso supermarket on myyntivolyymiltaan näin ollen isoin pääkaupunkiseudun myymälätyyppi toiseksi isoimman myymälätyypin ollessa hypermarket 26% myynnilläään. Pääkaupunkiseudun tilastot ovat linjassa Suomen laajuisten tilastojen kanssa. Kokoluokaltaan alle 1 000 m² suuruisten myymälätyyppien kokonaisyhteensä myynti on yhteensä 32,4 %.

myymälätyyppi (pääkaupunkiseutu)	osuus päivittäistavaran myyntialasta pääkaupunkiseudulla %	osuus päivittäistavaran myynnistä pääkaupunkiseudulla %
Hypermarket (Citymarket, Prisma, Euromarket)	24	26
Tavaratalo (myyntipinta-ala 1 000 m ² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3)	3	6
Supermarket, iso (myyntipinta-ala 1 000 m ² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3)	40	35
Supermarket, pieni (myyntipinta-ala 400-999 m ²)	11	9
Valintamyymälä, iso (myyntipinta-ala 200-399 m ²)	17	18
Valintamyymälä, pieni (myyntipinta-ala 100-199 m ²)	3	3
Kauppahallimyymälä/ Suoramyyntihalli/ Tuottajatori	0,3	0,4
Pienmyymälä	1	2
Kaikki yhteensä	100	100

Taulukko 4 Pääkaupunkiseudun päivittäistavarakauppojen myyntialojen ja myyntien osuudet (%) myymälätyypeittäin (Lähde A.C. Nielsenin myymälärekisteri 2011)

Tarkasteltaessa suunnitteilla olevan päivittäistavarakaupan markkinaosuutta, muodostuu vuoden 2019 asukasluvun perusteella (13 600) ensisijaisella vaikutusalueella päivittäistavarakaupalle 46,2 miljoonan euron päivittäistavaramarkkinat. Hankkeen ensisijaisella ja toissijaisella vaikutusalueella asui vuonna 2019



yhteensä 32 900 asukasta, mikä muodostaa 111,9 miljoonan euron vuotuisen päivittäistavaramarkkinan kysynnän.

Pidemmän aikajänteen tarkastelussa hyödynnetään Helsingin seudun Aluesarjojen pienalueiden väestöennustetta vuosille 2019-2029. Se osoittaa hankkeen ensisijaisen ja toissijaisen vaikutusalueen väestön kasvuennusteeksi yhteensä 5677 henkeä (+17 %). Eniten väestön ennustetaan kasvavan hankkeen toissijaisella vaikutusalueella Hakunilassa (+3175 henkeä). Kasvava väestö lisää päivittäistavarakaupan kysyntää entisestään ja vuoteen 2029 mennessä päivittäistavaramarkkinan yhteenlaskettu vuosiarvo on 131,2 miljoonaa euroa.

Verrattaessa suunnitteilla olevan ison supermarketin ensisijaisella vaikutusalueella olevien myymälätyyppien keskiarvollista vuosimyyntiä alueella asuvien ihmisten synnyttämään vuosikysyntään, voidaan todeta, ettei alueella jo sijaitsevat kolme lähikauppa-kokoluokan päivittäistavaramyymälää riitä palvelemaan alueen kysyntää. Olemassa oleva tarjonta ei riitä kysynnän täyttämiseen edes siinä tapauksessa, että tarkasteluun otetaan mukaan ensisijaisen tarkastelualueen rajalla oleva neljäs lähikauppa sekä Jakomäessä sijaitsevat supermarket kokoluokan myymälät.

4.6 Alueen ostovoiman aiheuttama laskennallinen tilatarve

Nielsenin päivittäistavaramyymälärekisterin tilastojen mukaan päivittäistavarakauppa myy keskimäärin 7 200 e/m². Todellisuudessa myyntivolyymi vaihtelee kohtalaisen merkittävästi sekä alueellisesti kuin myymälän koon mukaan. Hankealueen 46,2 miljoonan euron vuosittainen kysyntä (ensisijainen) tarvitsisi näin ollen 6 416 m² laskennallisen tilatarpeen myynnille. Vastaavasti ensi- ja toissijaisella vaikutusalueella asuvat henkilöt aiheuttavat 15 541 m² suuruisen tilatarpeen. Vuoteen 2029 mennessä tilatarve (131,2 miljoonan euron päivittäistavaramarkkinan kysyntä) on jo 18 222 m².

Lähivaikutusalueella toimii nykyisin 4 lähikauppa-kokoluokan päivittäistavarakauppaa. Oletetaan näiden keskiarvolliseksi myymäläkooksi 400 m². Näin ollen päivittäistavarakauppatarjontaa on yhteensä 1 600 m², joka on nykyhetkellä vain 24,9 % vaikutusalueen synnyttämän kysynnän laskennallisesta tilatarpeesta.

Vastaavasti toissijaisella vaikutusalueella on 4 lähikauppaa ja 5 supermarketia. Yhteensä ensisijaisella ja toissijaisella vaikutusalueella on näin ollen 8 lähikauppaa ja 5 supermarketia. Oletetaan jälleen lähikaupan keskimääräiseksi myymäläkooksi 400 m² ja supermarketin keskimääräiseksi myymäläkooksi 1 400 m². Yhdessä vaikutusalueilla olevat päivittäistavaramyymälät muodostavat 10 200 m² päivittäistavarakauppatarjonnan. Tämä on 65,6 % vaikutusalueiden yhteenlasketun kysynnän synnyttämästä, laskennallisesta tilatarpeesta. Mikäli Porttipuiston supermarket-kokoluokan myymälähanke toteutuisi 3 000 m²:n suuruisena kokonaisuutena, kattaisi ensi- ja toissijaisen vaikutusalueen tarjonta 84,9 % laskennallisesta tilatarpeesta. Oletetun väestönkasvun myötä vastaava luku



vuonna 2029 ilman uusia päivittäistavarakauppahankkeita olisi 72,4 % laskennallisesta tilantarpeesta.

Luonnollisesti kaikilta alueilta suuntautuu päivittäistavarakauppamyyntiä alueen ulkopuolelle ja siten se, että alueen päivittäistavaratarjonta pystyisi 100% tyydyttämään alueella asuvien henkilöiden muodostaman päivittäistavaran kysynnän on teoreettinen. Saman aikaisesti, kun eri alueilta virtaa myyntiä ulos tulee sitä lähtökohdin myös sisään alueen ulkopuolelta. Siihen, miten paljon päivittäistavarakaupan myyntiä valuu ulos tai tulee sisään vaikuttaa mm. lähialueella olevan tarjonnan monipuolisuus sekä ketjujen että myymäläkokojen puolesta. Osa kuluttajista ovat erittäin ketju-uskollisia ja ovat valmiita matkustamaan toisen ketjun liikkeeseen kauemmas, vaikka vastaavan kokoluokan toisen ketjun myymälä olisi huomattavasti lähempänä. Vastaavasti ulos- ja sisäänvirtauksen määrään vaikuttaa alueella ja sen läheisyydessä sijaitsevat työpaikat sekä mm. harrastusmahdollisuudet. Ensisijaisella ja toissijaisella vaikutusalueella työskentelee yhteensä reilu 1 500 henkilöä. Päivittäistavaraostoksia tehdään mm. työpäivän jälkeen tai lasten harrastusten aikana paikoissa, joissa ko. henkilöt eivät asu, mutta vierailevat toistuvasti.

Ensisijaiselta tarkastelualueelta suuntautuu paljon päivittäistavarakaupan ulosvirtausta toissijaiselle ja tämän ulkopuoliselle alueelle, koska ensisijaisella vaikutusalueella ei sijaitse yhtään supermarket- tai hypermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppaa. Myös toissijaiselta tarkastelualueelta virtaa päivittäistavarakaupan myyntiä alueen ulkopuolelle, koska alueen tarjonta ei riitä alueen synnyttämän kysynnän tyydyttämiseen. Lisäksi alueelta tapahtuu ulosvirtausta hypermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppoihin, joita sijaitsee mm. Tikkurilassa, Malmilla, Viikissä ja Kauppakeskus Jumbossa.



5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.1 Hankkeen pinta-ala suhteessa lähialueen kysyntään

Hankkeen tilaaja toivoo saavansa luvan 3 000 k-m² kokoisen päivittäistavarakaupan sijoittamiseen Vantaan porttipuiston alueelle. Suunnitellun hankkeen pinta-ala on mitoitukseltaan alueen ja sen lähialueiden kysyntään sopiva eikä alueelle mahdollisesti syntyvä uusi supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppatarjonta vähennä tehtyjen tarkasteluiden perusteella toissijaisella vaikutusalueella Hakunilassa sijaitsevien supermarkettien kysyntää. Päinvastoin Hakunilassa on kysyntään nähden liian vähän päivittäistavarakaupan myyntineliöitä, jonka seurauksena Hakunilasta vuotaa tällä hetkellä kysyntää tarkastelualueen ulkopuolelle.

Hankkeella on oletettavasti jonkin asteisia negatiivisia vaikutuksia alueella sijaitsevien lähikauppojen kysyntään. Mikäli alueella tulisi supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppa, tulisi osa nykyisin esimerkiksi Puistolassa ja Heikinlaaksoissa sijaitsevista lähikaupoista tehdyistä ostoksista suuntautumaan uuteen supermarkettiin. Lähikaupan kysyntä perustuu kuitenkin palveluiden tuomiseen erittäin lähelle asutusta, eikä supermarket-kokoluokan kysyntä ole siten täysin samaa kuin lähikauppojen kysyntä. Lähikaupoissa vieraillaan nopeasti ja sieltä ostetaan pääosin muutama kotitaloudesta loppunut tuote. Isommat ostokset tehdään pääosin isomman koko luokan myymälöissä. Lähikauppa voi kuitenkin olla ensisijainen kauppapaikka mm. ikäihmisille, joille palvelun sijainti on hintaa tai tarjonnan laajuutta vaikuttavampi kilpailutekijä. Lähikaupat palvelevat näin ollen pääosin erilaista kysyntää, joten alueelle sijoittuva uusi supermarket ei merkittävästi vaikuta lähikauppojen kysyntään.

5.2 Vaikutukset päivittäistavarakaupan verkostoon ja ostovoimaan

Porttipuiston lähivaikutusalue on tällä hetkellä alipalveltu päivittäistavarakaupan ostovoimaan nähden. Pienalueiden (Kuninkaalan ja Hakkilan, Heikinlaakson ja Puistolan) kulkuyhteydet Porttipuistoon ovat Vanhan Porvoontien kautta hyvät, mutta alueella ei ole kuluttajan kannalta potentiaalista päivittäistavarakauppaa olemassa. Toteutuessaan Porttipuiston myymälä toimisi ensisijaisen vaikutusalueen asukkaiden alueellisena supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppana ja tarjoaisi myös alueella työskenteleville tai siellä vieraileville vaihtoehtoisen asiointikohteen. Käytännössä kaikki myynti ei siis tulisi lähivaikutusalueelta vaan osa myynnistä kertyisi myös suuremmalta vaikutusalueelta muodostuvasta asiinnista.

Toissijaisella vaikutusalueella, Kuninkaalan viereisellä Hakunilan alueella sijaitsee kaksi supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppaa, mutta alueen kysyntä (vuosikysyntä reilu 41 meur) ylittää saatavilla olevien palveluiden määrän, mikä aiheuttaa alueelta merkittävää ulosvirtausta päivittäistavarakaupan osalta. Porttipuiston päivittäistavarakauppa tarjoaisi kilpailukykyisen vaihtoehdon ja tukisi



kestävää kaupunkirakennetta vähentäen pitkiä ajomatkoja ja tarpeetonta auto-liikennettä.

Päivittäistavarakaupan vaikutusalue on tyypillisesti selvästi paikallisempi kuin erikoistavarakaupan, jossa asioidaan harvemmin. Samalla kun Porttipuistoon sijoitettava supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppa täydentäisi nykyisten hakunilaisten palveluita, voisi se myös vetää satunnaisia asiakkaita tavanomaista laajemmalla alueella, kun Porttipuistoon sijoittuneissa erikoistavaramyymälöissä asioivat hyödyntäisivät kauppa-asiointimahdollisuuttaan saman alueen supermarket-kokoluokan myymälässä.

5.3 Vaikutukset palvelujen saavutettavuuteen

Porttipuiston saavutettavuus henkilöautolla on tällä hetkellä hyvä, sillä alue sijaitsee Kehä III:n ja Lahdenväylän (vt4) liittymäalueen läheisyydessä. Porttipuisto onkin erittäin hyvin saavutettavissa seudulliselta pääväyläverkolta. Salpakuja 2 sijaitsee kohtalaisen vilkkaasti liikennöityjen Kyytitien ja Vanha Porvoontien liittymässä, joten alue on hyvin saavutettavissa myös paikallisteitä pitkin.

Porttipuiston alueen joukkoliikenne tukeutuu tällä hetkellä linja-autoliikenteeseen, mutta Vantaan ratikan myötä Salpakuja 2:n saavutettavuus paranisi raiteliikenneyhteyden myötä. Kävelyetäisyydellä Salpakuja 2:sta ei ole paljoa asutusta, mutta pyöräillen alue on kohtalaisen hyvin saavutettavissa läheisiltä asuin-alueilta. Porttipuiston alueen palveluiden saavutettavuus ja houkuttelevuus pyörällä paranee myös suunnitellun Tikkurila-Hakunila pyöräilyn laatukäytävän myötä.

Salpakuja 2 olisi Kuninkaan pienalueen ja Hakkilan pienalueen eteläosan (Hakkilankallio) asukkaille lähin ja luontevin päivittäistavarakauppa. Kyseisten alueiden asukkaiden päivittäistavarakaupan saavutettavuus paranisi oleellisesti suunnitellun hankkeen myötä. Porttipuistossa sijaitsee useita huonekalu-, sisustus- ja kodintarvikekauppoja, jotka tuovat alueelle potentiaalisia asiakkaita myös vaikutusalueen nykyisten asukkaiden ja työntekijöiden lisäksi.

5.4 Yhteenveto hankkeen vaikutusten arvioinnista

Työn tavoitteena oli arvioida sitä tulisiko Vantaan Porttipuistoon, osoitteeseen Salpakuja 2, saada poikkeusluvalla sijoittaa 3 000 m² suuruinen supermarket -kokoluokan päivittäistavarakauppa. Poikkeusluvan myöntämisen edellytyksenä tulee nähdä, että alueelle sijoitettava päivittäistavarakauppa palvelisi työssä ensisijaisella ja toissijaisella vaikutusalueella asuvia kaupunkilaisia ja että tarkasteluiden perusteella voidaan todeta, että alueella jo olemassa oleva päivittäistavarakaupan tarjonta ei riitä alueen nykyisille ja tuleville asukkaille sekä alueen päivittäistavarakaupan kysyntää ja tarjontaa analysoitaessa voidaan osoittaa, että alue hyötyisi supermarket kokoluokan päivittäistavarakaupasta.



Tarkasteltavaa kysymystä lähestyttiin olemassa olevan kaavoituksen, alueen liikenteellisen verkoston ja saavutettavuuden, väestörakenteen ja sen ennusteen, työpaikkojen kuin päivittäistavarakaupan kysynnän ja tarjonnan kautta. Yhteen vetona voidaan todeta, että tehtyjen tarkasteluiden perusteella estettä poikkeusluvan myöntämiselle 3 000 m² kokoiselle supermarket -kokoluokan päivittäistavarakaupalle ei alueella ole. Alueelle mahdollisesti tuleva, nykyisiä alueella jo olevia lähikauppa -kokoluokan päivittäistavarakauppoja suurempi, päivittäistavaramyymälä laajentaisi ja parantaisi ja monipuolistaisi potentiaalisen kauppapaikan ensisijaisen ja toissijaisen vaikutusalueen asukkaiden palvelutarjontaa.

Porttipuistossa on sijoitettuna merkittävästi huonekalu- sisustus- ja kodintarvikemyymälä, tunnetuimpana ja isoimpana toimijana mainittakoon Vantaan Ikea, joissa vierailee alueella asuvien lisäksi myös muita pääkaupunkiseudulla asuvia ihmisiä. Vaikka Porttipuistoon sijoitettavan supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupan ensisijaisena tehtävänä on palvella alueen asukkaita, on kestävä kaupunkikehityksen mukaista, että uutta palveluverkostoa suunnitellaan siten, että kokonaisliikennemäärät eivät nouse ja sitä kautta kaupunkisuunnitteluratkaisuilla voidaan edistää kestävä kehityksen toteutumista. Porttipuistossa 2 sijaitseva supermarket -kokoluokan päivittäistavarakauppa palvelisi myös mm. Ikeasta poistuvia asiakkaita. Porttipuistoon sijoitettava päivittäistavarakauppa palvelisi edellä mainittujen asiakasryhmien lisäksi kehä III:sta tai Lahdenväylää toistuvasti tai satunnaisesti ajavia henkilöitä. Tällä voidaan nähdä olevan myös kestävä kaupunkiympäristöä tukeva vaikutus, sillä poikkeama pakollisesta kulkureitistä jäisi hyvin maltilliseksi.

Tehtyjen tarkasteluiden perusteella työryhmä voi puoltaa poikkeusluvan myöntämistä 3 000 m² supermarket- kokoluokan päivittäistavarakaupan sijoittamiselle osoitteeseen Salpakuja 2, 01380 Vantaa.



Lähteet:

Vähittäiskauppa Suomessa 2015, Palvelualojen palveluliitto ry, [pdf-dokumentti]. Saatavilla: https://www.pam.fi/media/vahittaiskauppa_suomessa_2015_web_20150629_smaller.pdf

Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040, Vantaa, [pdf-dokumentti]. Saatavilla: https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/119754_kaupan-palveluverkkoselvitys-2015-kevyt.pdf

Helsingin palveluverkkoselvitys sekä tavoiteverkko 2050, Helsinki, [pdf-dokumentti]. Saatavilla: https://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos_2013-10.pdf

Kävely ja pyöräily, Vantaan kaupunki, [www-sivut]. Saatavilla: https://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/kadut_ja_viheralueet/liikenne/kavely_ja_pyoraily

Vantaan ratikka, Vantaan kaupunki, [www-sivut]. Saatavilla: <https://www.vantaa.fi/ratikka>

Vantaan väestöennuste 2020, Vantaan kaupunki, Tietopalveluyksikkö. <https://www.aluesarjat.fi/>

Helsingin väestöennuste 2020, Helsingin kaupunki, kaupunkitutkimus ja -tilastot. <https://www.aluesarjat.fi/>

Päivittäistavarakauppa ry 2021, Päivittäistavarakaupan tilastot, [www-sivut], Saatavilla: <https://www.ptv.fi/julkaisut/tilastot/>

Suomen virallinen tilasto (SVT): Väestöennuste. Helsinki: Tilastokeskus (viitattu: 18.2.2021). http://www.stat.fi/til/vaenn/2019/vaenn_2019_2019-09-30_tie_001_fi.html

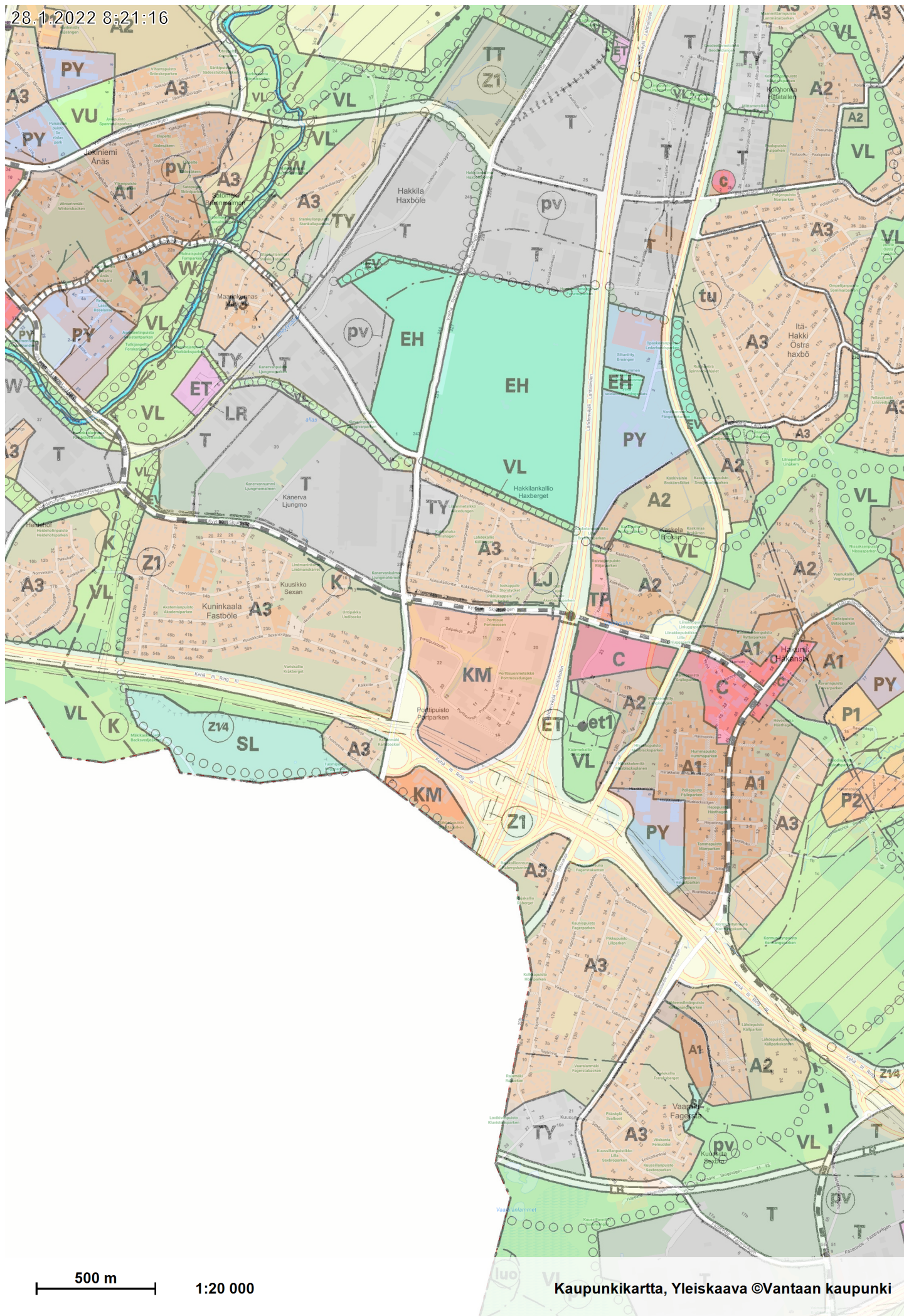
Väestöennuste 2040, MDI (2019). https://www.mdi.fi/content/uploads/2019/02/220219_vaestoennuste_yhteenvedo.pdf

Pääkaupunkiseudun väestötietoruudukko. Aineiston ylläpitäjä on Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY. <https://hri.fi/data/dataset/vaestotietoruudukko>

Helsingin seudun työpaikkaruudukko. Aineiston ylläpitäjä on Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY ja alkuperäinen tekijä Tilastokeskus. <https://hri.fi/data/fi/dataset/helsingin-seudun-tyopaikkaruudukko>



28.1.2022 8:21:16



Yleiskaavan 2007 Määräyksiä

KM

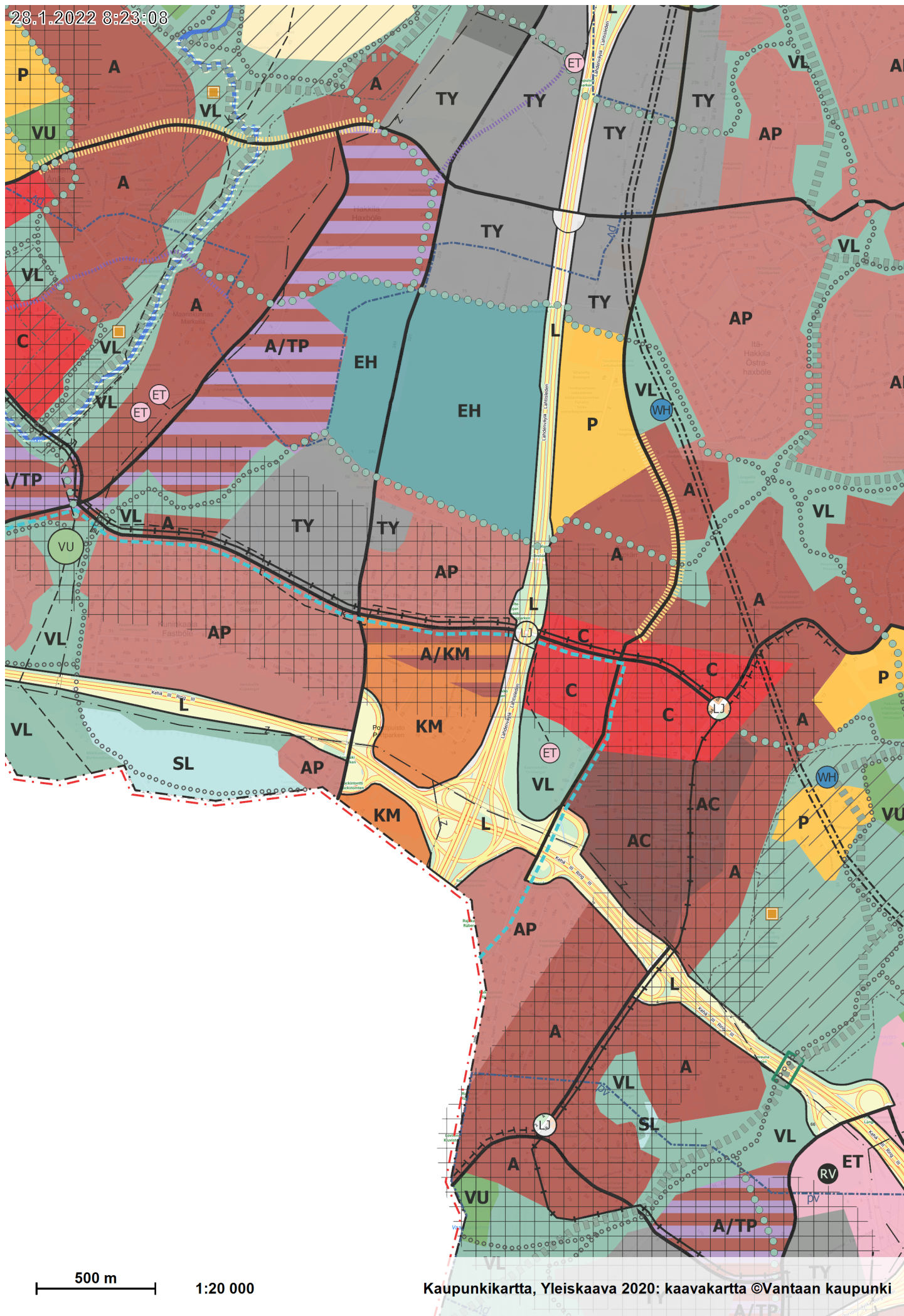
Kaupallisten palvelujen alue

Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppiaita, tuotanto-, varasto- ja toimistotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara- ja myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskitymiä. Alueelle voidaan sallia erillisiä kaupallisia lähipalveluja.

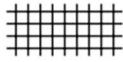
Område för kommersiell service

I området får placeras stora detaljhandelsenheter samt affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme, produktions-, lager- och kontorslokaler. I området får inte placeras stora detaljhandelsenheter eller koncentrationer av affärer där butikslokaler för dagligvaruhandel ingår. Fristående kommersiella närtjänster kan tillåtas i området.

28.1.2022 8:23:08



Yleiskaavan 2020 Määräyksiä



Kestävän kasvun vyöhyke

Joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Aseman ja pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden, kaupan ja alueelle soveltuvien työpaikkojen keskittymänä. Kaupan rakentuminen raitiotien vaikutusalueella tulee kytkeä raitiotien toteutumiseen ja lähialueen asutuksen rakentumiseen.

Pientaloalueilla tehokkuuden muutos tulee suunnitella useiden tonttien kokonaisuuksina.

Asemanseuduilla ja pysäkeillä parannetaan saavutettavuutta ja paikkojen tunnistettavuutta. Raitiotien reitillä kestävän kasvun vyöhyke on ensisijaisesti pysäkkien kohdalla. Pysäkkien paikat määritellään raitiotien suunnitellun yhteydessä.

A/KM

Asumisen ja kaupallisten palveluiden alue

Alue varataan sekä asumiseen että kaupallisille palveluille. Muutos asumiseen tulee suunnitella yhtä tonttia laajempaan kokonaisuutena. Asuntorakentamisen edellytyksenä on, että alueen joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät ja lähialueen toiminnot soveltuvat asuinympäristöön.

Alueen kehittämisessä tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee varata riittävästi tilaa julkisille virkistysalueille.

Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäväillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa päivittäistavarakauppaa. Alueella on suositettava tehokkaita pysäköintitratkaisuja.

Zon för hållbar tillväxt

En zon som stödjer sig på kollektivtrafikens stamlinje, till vilken byggande som effektiviserar markanvändningen i stadsdelen anvisas i första hand. Stationens och hållplatsens närmaste kvarter utvecklas som ett kluster av sådana tjänster, handel och arbetsplatser lämpade för området som ligger inom dess influensområde. Byggandet av affärsverksamhet i spårvägens influensområde ska sammankopplas med byggandet av en spårväg och bostäder i närområdet.

I småhusområdena ska ändringar i exploateringstalen planeras som helheter bestående av flera tomter.

Tillgängligheten och platsernas igenkännlighet förbättras i områdena kring stationerna och på hållplatserna. Spårvägens zon för hållbar tillväxt ligger i första hand vid hållplatserna. Hållplatsernas lägen fastställs i samband med planeringen av spårvägen.

Område för boende och kommersiell service

Området reserveras för både boende och kommersiell service. Ändringen i boendet ska planeras som en helhet som omfattar fler än en tomt. Förutsättningen för bostadsbyggande är att området har bra kollektivtrafikförbindelser och att närområdets funktioner lämpar sig för boendemiljön.

I områdets utveckling ska stadsrummets trivsel förbättras liksom möjligheterna till gång- och cykeltrafik. Området ska byggas gröneffektivt. Det ska reserveras tillräckligt med utrymme för allmänna rekreationsområden.

I samband med detaljplaneringen ska man säkerställa att servicenätet räcker till och att servicen är tillgänglig med hållbara färdmedel. I området kan man placera dagligvarubutiker som betjänar lokala invånare och underskrider gränsen för stora detaljhandelsenheter. I området ska effektiva parkeringslösningar prioriteras.

[illegible]

Kaupunkikartta, Ajantasa-asemakaava, Ajantasa-asemakaavan väripinnat
©Vantaan kaupunki

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

001803

Päiväys
Datum

10.12.2003,
tarkistettu 31.03.2004

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

85/59, 60, 86/59, 60

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 64

KUNINKAALA

Asemakaavan muutos

Kortteli 64071 sekä katu- ja
virkistysalueet.

(Osa kumoutuvan asemakaavan
korttelia 64006 sekä katu- ja
virkistysalueet.)

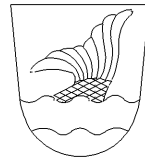
Tonttijako

Kortteli 64071.

Tonttijaon muutos

Kortteli 64071.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 64

Kv 26.04.2004

FASTBÖLE

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 64071 samt gatu- och
rekreationsområden.

(Del av kvarteret 64006 samt gatu-
och rekreationsområden i den detaljplan
som upphävs.)

Tomtindelning

Kvarteret 64071.

Ändring av tomtindelningen

Kvarteret 64071.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava- alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Liikerakennusten korttelialue.

KL- aluetta korttelissa 64071 koskevia määräyksiä:

Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja.

Korttelialueelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen rakennus-
oikeuden estämättä.

Korttelialueelle saa sijoittaa kahvila-, ravintola- ja toimistotiloja
rakennusoikeuden estämättä ylimpään kerrokseen enintään
4 % rakennusoikeudesta.

Rakennusten julkisivuissa ja aidoissa on käytettävä korkea-
luokkaisia materiaaleja.

Sisääntulo-osan tulee selvästi erottua.

Ilmastointi- tai muut tekniset tilat saavat ylittää suurimman
sallitun kerrosluvun tai rakennusoikeuden.

Toimisto- ja ravitsemustilojen ulkokuoren ääneneristävyyden
teliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30dBA.

Korttelialueelle saa sijoittaa kaksi erillistä mainostornia,
joiden korkeus ja muoto määritellään rakennusluvan
yhteydessä.

Tonttiliittymä Jokiniementieltä käsittää vain sisäänajo-
mahdollisuuden.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

För KL-området i kvarteret 64071 gällande bestämmelser:

På området får placeras specialaffärer som kräver mycket
utrymme.

På området får inte placeras utrymmen för dagligvaruhandel.

Inom kvartersområdet får parkeringsanläggning placeras
utan att byggrätten det hindrar.

Inom kvartersområdet får man placera kafe-, restaurang-
och kontorslokaler i det översta våningsplanet omfattande
maximalt 4 % av byggrätten utan att bygglov det hindrar.

Byggnadernas fasader och stenmaterialet i inhägnaderna
skall bestå av högklassigt material.
Ingångspartiet skall tydligt markeras.

Ventilations- eller andra tekniska utrymmen får överskrida
största tillåtna våningsantal eller byggnadsrätt.

Ljudisoleringen mot trafikbuller i arbetsrummens och närings-
inrättningarnas yttre skal skall vara minst 30 dBA.

Inom kvartersområdet får man bygga två separata
reklamtorner, vars storlek och form bestäms i anslutning
till bygglov.

Tomtanslutningen från Ånäs vägen omfattar endast
infartsmöjlighet.

Rakennusta ympäröiville pysäköimispaikoille on istutettava 1 puu ja pensaita 200 neliömetriä kohti.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Toimistot 1 autopaikka/50 k-m2
Liiketilät 1 autopaikka/35 k-m2



Puisto.

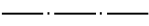
Huoltoaseman korttelialue.

LH-aluetta korttelissa 64071 koskevia määräyksiä:

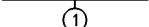
Korttelialueen kautta tulee sallia ajoyhteys viereiselle pysäköimispaikalle.



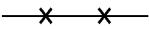
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

SALPAKUJA

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

10000

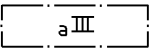
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

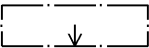
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



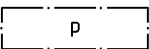
Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Katu.



Pysäköimispaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

TONTTIJAKO

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

Pä parkeringsplatserna runtom byggnaden skall planteras ett träd och buskar per 200 kvadratmeter parkeringsyta.

Minimiantalet bilplatser:
Kontor 1 bilplats/50 m2-vy
Affärslokaler 1 bilplats/35 m2-vy

Park.

Kvartersområde för servicestation.

För LH-området i kvarteret 64071 gällande bestämmelser:

Tillstånd bör ges för genomfart över kvartersområdet till intilliggande parkeringsplats.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Gata.

Parkeringsplats.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Mättningsavdelningen

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen
1284 / 1999 vaatimukset.

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

Vantaalla / Vanda 16.04.2004

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.04.2004

Godkänd av stadsfullmäktige 26.04.2004



11 § **Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 10.12.2021, LP-092-2021-06177, Tuomikuja 4 / Asunto Oy Vantaan Tuomikuja 6 / TLA**

VD/13153/10.03.00.01/2021

TLA/ILA/NKO/VIK

Esitetään hylättäväksi asemakaavapäällikön poikkeamislupapäätöksestä tehty oikaisuvaatimus. Poikkeamislupaa on haettu kahden paritalon rakentamiseen, yhteensä 377 k-m², osoitteessa Tuomikuja 4, kaupunginosassa 70. Koivukylä. Paritaloista toinen on yksikerroksinen ja toinen kaksikerroksinen. Tontilla sijaitseva yksikerroksinen asuinrakennus, 182 k-m² säilytetään. Lupatunnus LP-092-2021-06177.

Poikkeaminen kohdistuu voimassa olevan asemakaavan, 700200, Vanha Koivukylä 1, mukaisen AO- tontin rakennusoikeuden nostoon tehokkuusluvusta $e=0,20$ tehokkuuslukuun 0,25 (ylitys 24 %) ja poikkeamiseen kaavamääräyksestä, ”Kussakin rakennuksessa pienemmän asunnon kerrosala saa olla enintään 50% suuremman asunnon kerrosalasta”.

Naapurit on kuultu viran puolesta 20.10.- 4.11.2021. Naapurien kuulemisessa jätettiin kaksi muistutusta.

Muistuttajat 1, jotka ovat myös oikaisuvaatimuksen tekijänä, huomauttivat rakennusoikeuden nostosta ja rakennushankkeen kaksikerroksisuudesta Tuomikujan varrella sekä asuntojen kokojen suhteesta. Muistuttajat 2 esittivät, ettei vanhaa puustoa kaadeta ja pyytävät huomioimaan, että mahdollisten räjäytystöiden vauriot ennaltaehkäistään.

Asemakaavapäällikkö teki 10.12.2021 § 1505 myönteisen poikkeamislupapäätöksen. Päätöksessä poikettiin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta sekä asuntojen koon keskinäisestä suhteesta. Poikkeamislupapäätös muistutuksineen on liitteenä.

Asemakaavapäällikkö on päätöksessään antanut ehdon, että olemassa olevaa puustoa säilytetään, sekä perustellut päätöstä, että rakentaminen edistää alueen kehittymistä, uudistaa rakennuskantaa ja tukee alueen vehreyden säilyttävää täydennysrakentamista. Asemakaavan mukaisesti tontille on mahdollista rakentaa kaksi omakotitaloa (kaavassa sanamuoto pientaloa) lisää. Poikkeamispäätöksen perustelujen mukaan poikkeamisella mahdollistetaan suurempien perheasuntojen rakentaminen kaupungin tavoitteiden mukaisesti täydentyvään asuinympäristöön. Rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiselle on todettu asemakaavassa. Rakennuspaikka on korttelin katualueeseen rajautuva tontti, jonka rakentaminen ei vaikeuta alueiden käytön muuta järjestämistä ympäristössä. Haettu rakentaminen ei lisää alueen liikennettä asemakaavan mukaista rakentamista enempää. Poikkeaminen ei ole ristiriidassa asemakaavan keskeisten periaatteiden kanssa.

Asunto Oy Vantaan Tuomikuja 6 on jättänyt oikaisuvaatimuksen 23.12.2021. Oikaisuvaatimuksen tekijät pyytävät, että asemakaavan rakennusoikeuden ylitys kumotaan eli poikkeamislupapäätös hylätään rakennusoikeuden noston osalta. Lisäksi pyydetään sijoittamaan kaksikerroksisen rakennuksen tontilla toisin ja toivotaan kuusiaidan säilyttämistä rajalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät perusteluina muun muassa seuraavaa:



Oikaisuvaatimuksen tekijät eivät hyväksy rakennusoikeuden 109 k-m²:n ylitystä. Heidän mukaansa asemakaavan sallima rakennusoikeus, 450 k-m², on riittävä neljän uuden asunnon ja vanhan asuinrakennuksen kerrosaloiksi. Suurempia perheasuntoja voi toteuttaa pienemmällä asuntomäärällä.

Oikaisuvaatimuksen tekijät pitävät kaksikerroksisen talon rakentamista näin lähelle rajaa kohtuuttomana, koska kyseinen rakennustapa vaarantaa alueen viihtyvyyden. Iso talo, joka on rakennettu vain muutaman metrin etäisyydelle, varjostaa sekä luo äärimmäistä ahtautta. Lisäksi kaksikerroksisen talon rakentaminen tien viereen ei sovi ympäristöön.

Tuomikuja ei pysty tyydyttämään kasvavaa liikenteen tarvetta. Ajoneuvot pitää pystyä kääntämään piha-alueella.

Poikkeamispäätöksellä ei tulisi tehdä sellaisia maankäyttöratkaisuja, jotka asemakaavaa muuttamalla tehtyinä olisivat merkitykseltään vähäistä suurempia. Poikkeaminen on ristiriidassa asemakaavan keskeisten periaatteiden kanssa. Asemakaava ja sen mukana tuomat rakennusoikeudet ovat olemassa juuri siksi, että alueet säilyisivät viihtyisinä ja toimivina. Asemakaavasta poikkeaminen asuntotarjonnan lisäämisen keinona ei oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan ole kestävää kehitystä.

Asemakaavoitus toteaa oikaisuvaatimuksen johdosta seuraavaa:

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Lain 172 §:n mukaan poikkeaminen ei saa: 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamisluvan hakija on esittänyt erityisenä syynä poikkeamiselle tontin tarkoituksenmukaisen käytön.

Voimassa olevassa asemakaavan 700200, Vanha Koivukylä 1, mukaan alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja ja tontille voi rakentaa useita rakennuksia. Kerrosluku on II (2). Esitettyä tonttitehokkuuden muutosta $e=0.05$ ($0.20 > 0.25$) on pidetty aiempien tapausten perusteella mahdollisena ja sallittuna.

Asemakaavan mukaan kaksikerroksiset rakennukset ovat sallittuja. Kaksikerroksinen rakennus rajaamassa katualuetta on kaupunkikuvallisesti hyvin perusteltu ratkaisu. Kaksikerroksinen rakennus vie vähemmän pinta-alaa, jolloin pihalla on enemmän istutettavaa ja vihreää alaa sekä mahdollisuuksia säilyttää olevaa puustoa. Tämän osoittavat myös vihertehokkuuslaskelma ja pihasuunnitelma.

Kaksikerroksinen uudisrakennus sijaitsee Tuomikuja 6:n itäpuolella, jolloin se varjostaa naapuria lähinnä aamun tunteina. Muulloin uudisrakennus ei muodosta varjoa Tuomikuja 6:n tontille. Vantaan rakennusjärjestyksen mukaan asuinrakennus pitää rakentaa vähintään 4 metrin päähän rajasta, joka tässä rakennushankkeessa toteutuu. Alueen asemakaava sallisi rakentamisen 2 metriä etäisyydelle naapuritontin rajasta.

Neljän asunnon tuoman liikenteen ei katsota kuormittavan Tuomikujaa liikaa ja autojen kääntymiset tontilla on osoitettu asemapiirroksessa.

Esitetty poikkeaminen ei ole vaikutuksiltaan merkittävää, eikä se muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeamispäätöksellä ei tehdä sellaisia



maankäyttöratkaisuja, jotka asemakaavaa muuttamalla tehtyinä olisivat merkitykseltään vähäistä suurempia.

Poikkeaminen ei ristiriidassa asemakaavan keskeisten periaatteiden kanssa. Suunnittelualue täydentyy hallitusti, säilyen viihtyisinä ja toimivina. Tämä toteuttaa kestävän kehityksen periaatetta, kuten myös perheasuntojen ja asuntotarjonnan lisääminen.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että poikkeamispäätöstä koskeva oikaisuvaatimus hylätään.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 15.2.2022 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä Asunto Oy Vantaan Tuomikuja 6:n tekemä oikaisuvaatimus asemakaavapäällikön poikkeamispäätöksestä 10.12.2021 § 1505,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- Asemakaavapäällikön poikkeamispäätös 10.12.2021 § 1505, LP-092-2021-06177
- Muistutus 1
- Muistutus 2
- Asemapiirros
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Kaavamääräykset
- Oikaisuvaatimus 23.12.2021, Asunto Oy Vantaan Tuomikuja 6

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:

asemakaavapäällikkö Ilkka Laine, puh. 050 540 2254

asemakaava-arkkitehti Noora Koskivaara, puh. 050 302 9293

kaavoitusteknikko Merja Hokkanen, puh. 050 302 8992

Lupatunnus LP-092-2021-06177
Kiinteistötunnus 92-70-10-14
Kiinteistön osoite Tuomikuja 4
Hakijat

Toimenpide	Kahden paritalon, 1- ja 2 kerroksisten, yhteensä 377 k-m ² , rakentaminen oheisen asemapiirroksen mukaisesti. Vanha asuinrakennus, 182 k-m ² säilytetään.
Poikkeamiset	Rakentaminen vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58§:n 1 momenttia. Rakennusoikeus ylitetään 109 k-m²:lla (24 %), jota pidetään vähäistä suurempana poikkeamana asemakaavan rakennusoikeudesta. Haetulla rakentamisella rakennuspaikan rakennusoikeus kasvaa 450 m²:stä 559 m²:iin. Poiketaan kaavamääräyksestä "Kussakin rakennuksessa pienemmän asunnon kerrosala saa olla enintään 50% suuremman asunnon kerrosalasta". Paritalon asunnot ovat samankokoisia.
Naapurien kuuleminen	Naapurit kuultu viran puolesta 20.10.-4.11.2021. Naapurien kuulemisessa on jätetty kaksi muistutusta. Muistutukset päätöksen liitteinä. Muistutukset: Muistuttajat 1, 3.11.2021, lyhennelmä: Muistuttajat huomauttavat mm., että rakennushanketta pitää saada maltillisemmaksi ja pysyttävä tonttitehokkuudessa 0,2. Rakennusten kaksikerroksisuudesta tien lähellä olisi hyvä luopua ja sijoittaa kaksikerroksinen talo tontin takaosaan. Lisäksi haetaan myös poikkeuslupaa kaavamääräykseen kussakin rakennuksessa pienimmän asunnon kerrosala saa olla 50% suuremman asunnon kerrosalasta. Muistuttajat toteavat myös tässä asiassa tulee pysyä kaavamääräyksessä, sillä se mahdollistaa kuitenkin järkevän kokoisten asuntojen rakentamisen ja on hyvä, että Tuomikujalta löytyy erikokoisia asuntoja. Muistuttajat haluavat, että asuinalue ja kotiensä ympäristö pysyy jatkossakin viihtyisänä ja rakennukset järkevinä kokonaisuuksina ja ympäristöön sopivina. Muistuttajat 2, 3.11.2021, lyhennelmä: Muistuttajat esittävät mm., ettei Tuomikuja 4:n tontilla olevia asemapiirroksen alueilla 4 ja 5 olevia isoja puita kaadeta, koska ne varjostaessaan viilentävät sopivasti omistamaansa taloa, eikä asunnon C2 päädyssä olevaa kirsikkapuuta kaadeta. Mikäli rakennushankkeiden yhteydessä tehdään räjäytystöitä, tulisi asentaa tärinämittari vauriovastuun määrittämiseksi sekä tehdä riittävä kartoitus, ettei vaurioita pääsisi syntyään rivitalorakennuksellemme.
Lähtökohtatiedot	Rakennushanke sisältää 2 paritaloa 377 k-m² ja taloustilaa 29 k-m². Kiinteistöllä sijaitsee myös vanha vuonna 1960 rakennettu 1-kerroksinen omakotitalo, 182 k-m², joka säilytetään. Kerrosalaa yhteensä 559 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta 0,25. Asemakaava: Alueella on voimassa Vanha Koivukylä 1- niminen asemakaava nro 700200, joka on vahvistettu 13.3.1995. Asemakaavassa tontin käyttötarkoitus on erillispientalojen korttelialuetta AO. Alueen tonttitehokkuus on e=0,20 eli rakennusoikeus on enintään 450 k-m² ja kerrosaluku 2. Asemakaavamääräysten mukaan mm. • Alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Tontille voi rakentaa useita rakennuksia.

- Kussakin rakennuksessa pienemmän asunnon kerrosala saa olla enintään 50 % suuremman asunnon kerrosalasta.
- Tontille saa rakentaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi pohjapinta-alaltaan enintään 40 neliön suuruisen talousteraan, autotallin tai -katoksen.
- Alueelle ei saa rakentaa kokonaan tai pääosiltaan maanpäällistä kellaria.
- Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.
- Tontinomistajan tai -haltijan on ennen rakennustöiden aloittamista esitettävä selvitys tontilla tehdyistä mittauksista radonsäteilyn määrästä tai sen torjumisesta.
- Autopaikkojen vähimmäismäärä asunnoilla on 2 autopaikkaa/asunto.

Nykytilanne:

Kiinteistön 92-70-10-14 pinta-ala on 2249 m². Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 450 k-m². Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1960 valmistunut asuinrakennus, 182 k-m².

Pohjavesi:

Alue on pohjavesialuetta.

Vihertehokkuus:

Vantaan kaupungin asemakaavoissa ja poikkeamispäätöksissä rakennushankkeilta edellytetään tiettyä vihertehokkuutta. Ohjeet vihertehokkuuden laskemiseksi löytyvät linkistä:
<https://www.vantaa.fi/asuminen/jaymparisto/kaavoitusjamaankaytto/ohjelmatjaprojektit/vihertehokkuus>

Hakemuksen asemapiirroksesta esitetystä suunnitelmasta arvioiden rakennuspaikalle saadaan vihertehokkuusluvaksi 1,5.

10.12.2021

Valmistelija
Päätettäjä

kaavoitusteknikko Merja Hokkanen
asemakaavapäällikkö Ilkka Laine
Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös

Ehdollinen

Asemakaavapäällikkö päätti hyväksyä poikkeamislupahakemuksen ehdoilla, että

- rakennusluvan yhteydessä esitetään Vantaan iWater -laskurilla laskettu vihertehokkuuslaskelma, jossa tontin vihertehokkuus on vähintään 0,9.
- olemassa olevaa puustoa säilytetään

Päätöksen perustelut

Haettu rakentaminen edistää alueen kehittymistä, uudistaa rakennuskantaa ja tukee alueen vehreyden säilyttävää täydennysrakentamista. Asemakaavan mukaisesti tontille on mahdollista rakentaa kaksi omakotitaloa lisää. Poikkeamisella mahdollistetaan suurempien perheasuntojen rakentaminen kaupungin tavoitteiden mukaisesti täydentyvään asuinympäristöön. Rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiselle on todettu asemakaavassa. Rakennuspaikka on korttelin katualueeseen rajautuva tontti, jonka rakentaminen ei vaikeuta alueiden käytön muuta järjestämistä ympäristössä. Haettu rakentaminen ei lisää alueen liikennettä asemakaavan mukaista rakentamista enempää. Poikkeaminen ei ole ristiriidassa asemakaavan keskeisten periaatteiden kanssa.

Edellä mainittu huomioon ottaen haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisen erityinen syy on asuntotuotannon edistäminen.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) 58 §, 171 §, 173 §, 174 § ja 187 §.
Hallintosääntö luku 10, 2 §, kohta 5
Kaupunkiympäristölautakunnan päätös 21.9.2021 § 13 ratkaisuvallan delegoinnista poikkeamispäätöksissä
Kaupunginvaltuuston päätös 25.1.2021 § 10 rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavista maksuista perittävistä taksoista.

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Päätöksen julkisanopäivä

13.12.2021

Päätöksen antopäivä

14.12.2021

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 28.12.2021

Jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa. Rakennuslupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen

	lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.	
Lunastus	Poikkeaminen 2750 euroa sekä naapurien kuulemisen maksu muodostuu perusmaksusta 75 euroa ja 75 euroa kuultavaa naapuria kohde eli yhteensä 3575 euroa.	
Liitteet	Asemapiirros	1 kpl
	Naapurin huomautus	2 kpl
Tiedoksi	Uudenmaan ELY-keskus Muistuttajat	

Muutoksenhakuohje

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

OIKAISUVAATIMUSVIRANOMAINEN

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saattaa asia Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi.

OIKAISUVAATIMUSAIKA

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa siitä kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Julkipanopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

OIKAISUVAATIMUKSEN SISÄLTÖ

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle, on ilmoitettava

- päätös johon haetaan muutosta
- päätöspykälä ja päätöspäivä
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja.

OIKAISUVAATIMUKSEN TOIMITTAMINEN

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa seuraavaan osoitteeseen:

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Käyntiosoite: Asematie 7, 01300 Vantaa
Avoinna ma-to 8.15-15, pe 8.15-14
kirjaamo@vantaa.fi

Omalla vastuulla oikaisuvaatimuksen voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Vantaan kaupunki
Asemakaavoitus / poikkeamiset
Merja Hokkanen
PL 1860
01030 Vantaan kaupunki
kaupunkisuunnittelu.poikkeamiset@vantaa.fi

3. marrask. 2021

Kirjallinen muistutus As. Oy Vantaan Tuomikuja 6:lta koskien poikkeuslupahakemusta
LP-092-2021-06177

Keskustelimme taloyhtiömme yhdeksän osakkaan kanssa Tuomikuja 4:n rakennushankkeesta. Tässä on meidän yksimielinen kantamme asiaan.

Meidän kaikkien reaktio oli se, että lähialue tulisi hankkeen jälkeen kovin ahtaan tuntuiseksi. Toivomme, että Tuomikuja 4:n rakennussuunnitelmaa hiotaan maltillisemmaksi. Rakennusten kaksikerroksisuudesta tien lähellä olisi hyvä luopua ja noudattaa valtaosan Tuomikujan eteläpuolisten rakennusten linjaa. Haluamme että asuinalue ja kotimme ympäristö pysyy jatkossakin viihtyisenä ja rakennukset järkevinä kokonaisuuksina ja ympäristöön sopivina.

Korttelissa 70013 eikä lähialueilla ole poikettu kaavan tehokkuusluvusta 0,2 lukuun ottamatta Vantaan kaupungin tonttia Vaahterakujan alussa. Katsomme ettei tässä tapauksessa ole perusteita poiketa kaavasta tämän suhteen. Poikkeusluvan hakija on osakeyhtiö, jonka intressissä on saada maksamallinen hyöty liiketoiminnalleen. Eikä vaikuta siltä, että olisi otettu huomioon katukuvaa ja ympärillä asuvien asumismukavuutta. Tulisi siis huomioida, ettei asuntoja olla rakentamassa omaan käyttöön vaan myytäväksi eteenpäin. Kaava toki sallii kaksikerroksiset rakennukset, mutta tässä ei ole otettu huomioon katukuvaan sopivaa rakentamista. Tuomikuja kolmoseen rakennettiin tien lähelle tänä vuonna yksikerroksinen talo, joka jo näyttää ympäristöön verrattuna korkealta. Mikään rakennus kujan eteläpuolella noin lähellä tietä ei ole kaksikerroksinen, vaan kaksikerrokset rakennukset sijaitsevat tonttien takaosassa. Lisäksi kaksikerroksinen talo tulisi lähimmäksi meidän tonttiämme ja kaksikerroksinen paritalo ennestään korostaisi ahtauden tuntua, koska se ei tulisi jäämään näkymättömiin aidan taakse. Katsomme siis, että kaavasta poikkeaminen on meille epäoikeudenmukaista ja siksi emme voi sitä sallia. Jos kaupunki kuitenkin katsoo, että poikkeusluvan voi myöntää, tulisi siihen ainakin laittaa ehto, ettei kaksikerroksisia rakennuksia tulisi kuin tontin takaosaan.

Lisäksi haetaan myös poikkeuslupaa kaavamääräykseen kussakin rakennuksessa pienimmän asunnon kerrosala saa olla 50% suuremman asunnon kerrosalasta. Myös tämän osalta poikkeusta hakeva osakeyhtiö tavoittelee maksimaalista hyötyä itselleen. Tontille jää nykyisellä kaavalla rakennusoikeutta noin 267 m², joka on täysin riittävä neljän huoneiston rakentamiseen. Yhdelle paritalolle jää noin 134 m² rakennusoikeutta mikä mahdollistaa esimerkiksi noin 45 m² asunnon ja noin 90 m² asunnon. Myös meidän tontillamme on kaksi paritaloa ja niissä kyseistä kaavamääräystä on noudatettu. Mielestämme myös tässä asiassa tulisi pysyä kaavamääräyksessä, sillä se mahdollistaa kuitenkin järkevän kokoisten asuntojen rakentamisen ja on hyvä, että kujaltamme löytyy erikokoisia asuntoja. Poikkeusluvan hakijalle jää kuitenkin muita vaihtoehtoja. Jos he haluavat rakentaa isompia asuntoja niin voivat esimerkiksi vähentää asuntojen määrää.

As. Oy Vantaan Tuomikuja 6:n asukkaat

Naapurinkuuleminen, poikkeuslupahakemus LP-092-2021-06177

Esitämme pyynnön, ettei Tuomikuja 4:n tontilla olevia (asemakaavamerkinnoissä alueet 5 ja 4), Asunto Oy Vantaan Tuomikuja 2:n rivitalorakennusta varjostavia puita kaadettaisi. Puut toimivat pesintäpaikkana sekä elinympäristönä monille linnuille ja selkärangattomille, sekä ovat rivitalorakennuksemme ainoa suoja keskikesän kuumaa auringonpaahdetta vastaan. Rivitalorakennuksemme huoneistoissa ei ole yläkerran makuuhuoneissa tuuletusikkunoita, minkä vuoksi yläkerran lämpötila nousee kesällä tukalan kuumaksi ilman puiden tuomaa tervetullutta lisävarjoa. Puut ovat jo alustavasti merkitty, mutta pyydämme, ettei niitä kaadettaisi.

Mikäli rakennushankkeiden yhteydessä tehdään räjäytystöitä, tulisi asentaa värinämittari vauriovastuun määrittämiseksi sekä tehdä riittävä kartoitus, ettei vaurioita pääsisi syntymään rivitalorakennuksellemme. Aikaisempien, tien toiselle puolelle tehtyjen räjäytystöiden, Tuomikuja 3B ja 3C kiinteistöjen rakentamisen yhteydessä, näin ei ole toimittu.

Ystävällisin terveisin,

Asunto Oy Vantaan Tuomikuja 2

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

A0 Erillispientalojen korttelialue.

A0-kortteleilta 70013-70016 sekä A0-alueita kortteleissa 70010 ja 70012 koskevia määräyksiä.
Alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksitasuinaisia pientaloja. Tontille voi rakentaa useita rakennuksia.

Kussakin rakennuksessa pienemmän asunnon kerrosala saa olla enintään 50% suuremman asunnon kerrosalasta. Tontille saa rakentaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi pohjapinta-alaltaan enintään 40 neliometrin suuruisen taloustilan, autotallin tai -katoksen.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asuinista yhteensä enintään 20% tontin rakennusoikeudesta.

Asuinrakennusta ei saa rakentaa kohti metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.
Alueelle ei saa rakentaa kokonaan tai pääosiltaan maanpäällistä kellaria.

Olemassa olevia rakennuksia saa peruskorjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen esittämällä, mitä on määrätty rakennusoikeudesta, rakennusaloista tai kerrosluvusta.

Alue sijoittaa tärkeällä pohjavesialueella.
Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.

Tontinomistajan tai -haltijan on ennen rakennustöiden aloittamista esitettävä selvitys tontilla tehdystä mitauksista radonsäteilyn määrästä tai radonsäteilyn torjumisesta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 2 autopaikka/asunto
Työpaikat 1 autopaikka/2 työntekijää

YSA Sosiaalipolitoa palvelevien laitosten ja asuntoloiden korttelialue.

YSA-alueita kortteleissa 70012 koskevia määräyksiä:
Tontille saa rakentaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi pohjapinta-alaltaan enintään 40 neliometrin suuruisen taloustilan, autotallin tai -katoksen.

Alueelle ei saa rakentaa kokonaan tai pääosiltaan maanpäällistä kellaria.

Alue sijoittaa tärkeällä pohjavesialueella.
Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.

Tontinomistajan tai -haltijan on ennen rakennustöiden aloittamista esitettävä selvitys tontilla tehdystä mitauksista radonsäteilyn määrästä tai radonsäteilyn torjumisesta.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka/100 k-m².

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Eri kaavanmääräysten alusten alueen osien välinen raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Kadun, katusuikion, torin tai puiston nimi.

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kautta ei saa järjestää ajo-
neuvollittymää.

70
KOIVU
70013

TUOMIKUJA

I

e=0.20

Rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kautta ei saa järjestää ajo-
neuvollittymää.

RAKENNUSOIKEUSSELVITYS:

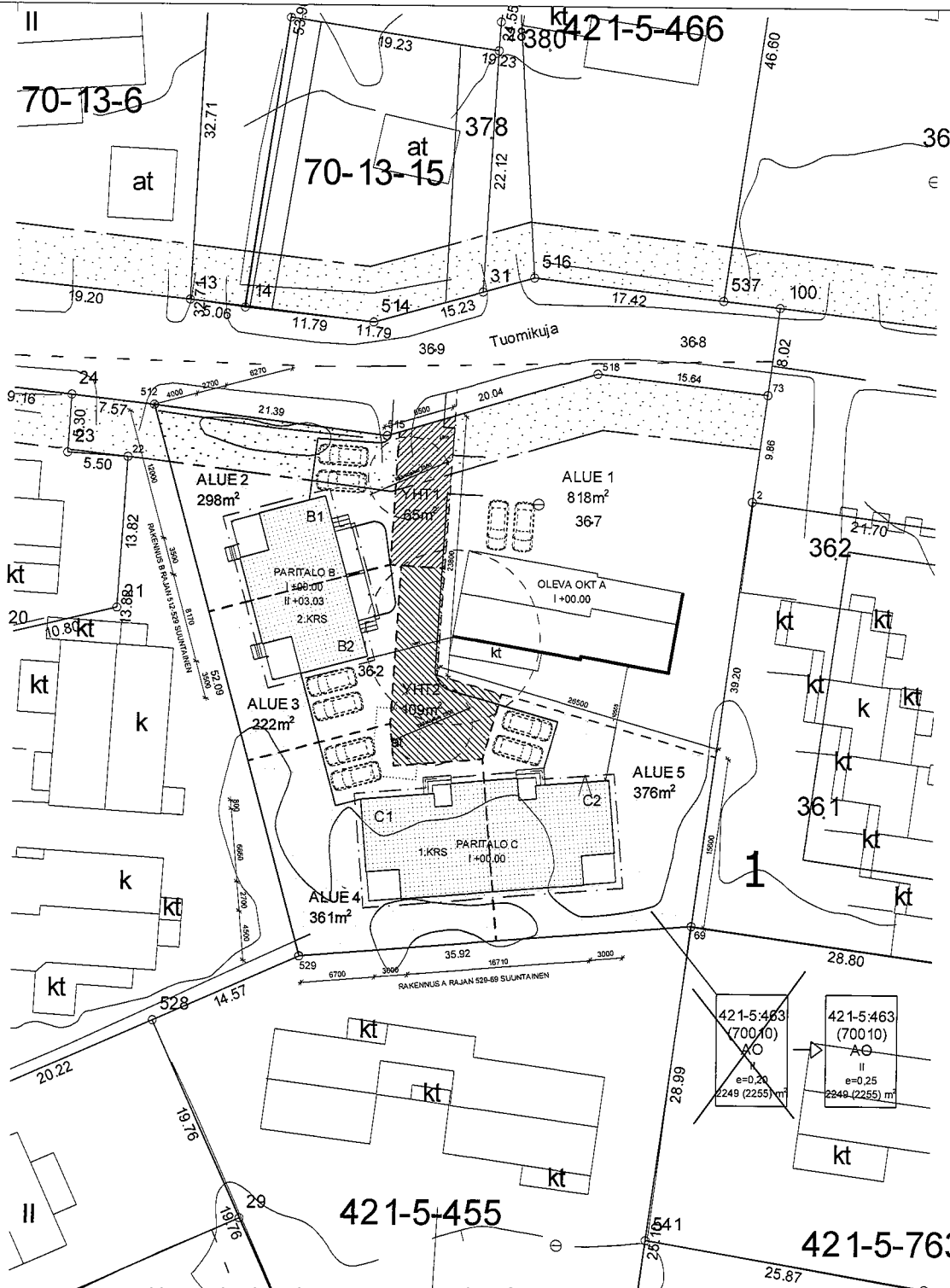
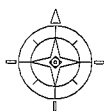
POIKKEUSLUVALLA HAETTAVA TONTITEHOKKUUS e = 0.25
-> SALLITTU RAKENNUSOIKEUS OULSI 2249.25 = 559.07

KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS OLEVA ASUINRAKENNUS (OKT A) 182.07m²
KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS PARITALO B 198.04m²
KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS PARITALO C 175.04m²

-> RAKENNUSTEN KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS YHTEENSÄ 559.07m²

EM. TILOJEN LÄISKI RAKENNUSOIKEUS OULSI 2249.25 = 559.07
- PARITALO B 198.04m²
- PARITALO C 175.04m²

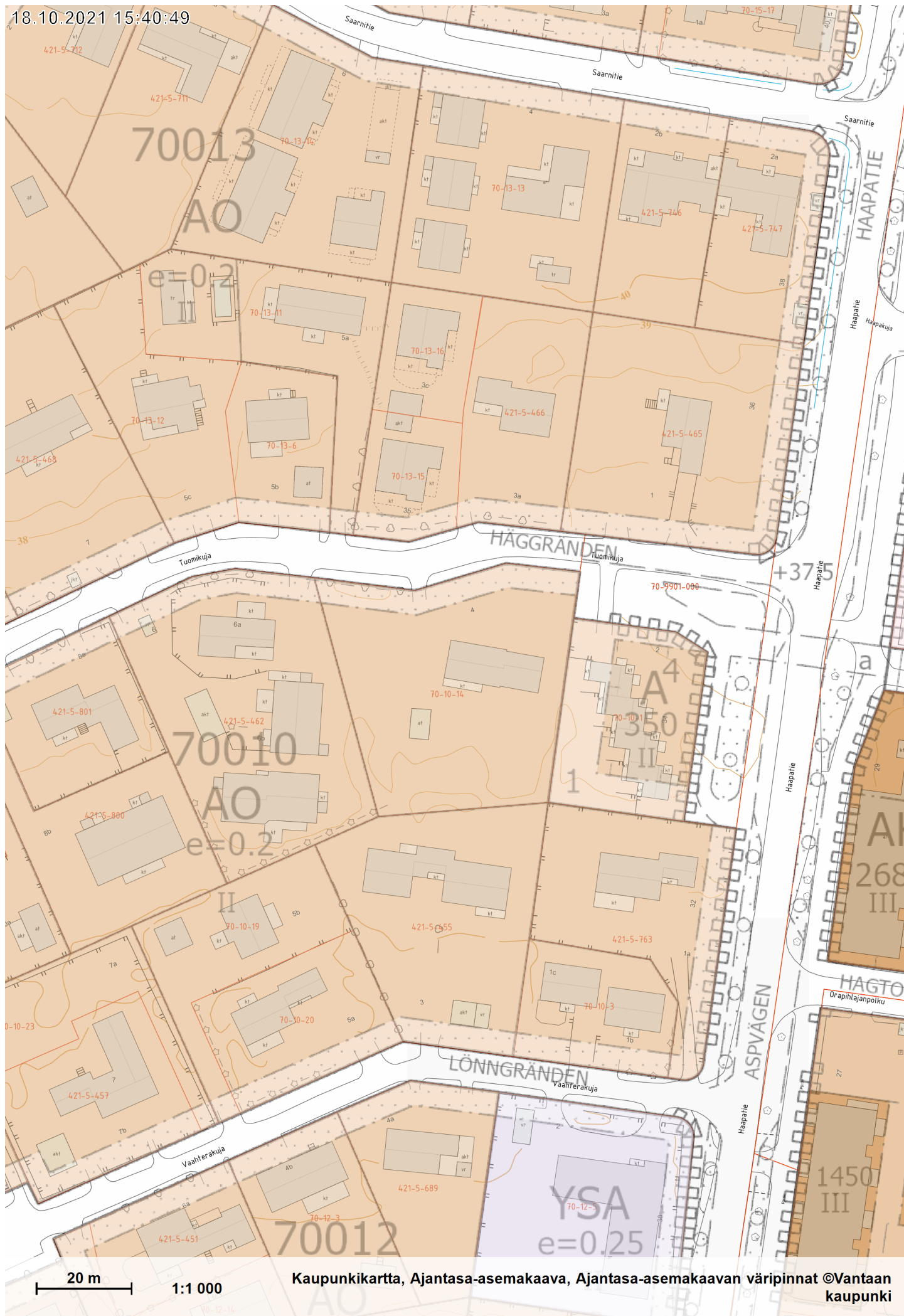
AUTOPAIKKATOTELMA 10 ap (2 kplASUNTO)



Tuomikujasta / Tuomikujasta
ETRS-GK25
Korttelinosa / Korttelinosa
N2500

Projekti	Korttelinosa	Tuomikujasta	Tuomikujasta	Tuomikujasta
421	421	421	421	421
Uudisrakennus	Uudisrakennus	Uudisrakennus	Uudisrakennus	Uudisrakennus
ASEMAPIIRUSTUS	ASEMAPIIRUSTUS	ASEMAPIIRUSTUS	ASEMAPIIRUSTUS	ASEMAPIIRUSTUS
POIKKEUSLUPA	POIKKEUSLUPA	POIKKEUSLUPA	POIKKEUSLUPA	POIKKEUSLUPA
1:200	1:200	1:200	1:200	1:200
TUOMIKUJA 4	TUOMIKUJA 4	TUOMIKUJA 4	TUOMIKUJA 4	TUOMIKUJA 4
01340 VANTAA	01340 VANTAA	01340 VANTAA	01340 VANTAA	01340 VANTAA
PROJEKTI: 210798	PROJEKTI: 210798	PROJEKTI: 210798	PROJEKTI: 210798	PROJEKTI: 210798
www.planimo.fi	www.planimo.fi	www.planimo.fi	www.planimo.fi	www.planimo.fi
Tiedotustarjonta: 210798	Tiedotustarjonta: 210798	Tiedotustarjonta: 210798	Tiedotustarjonta: 210798	Tiedotustarjonta: 210798

18.10.2021 15:40:49



Kaupunkikartta, Ajantasa-asemakaava, Ajantasa-asemakaavan väripinnat ©Vantaa kaupunki

Vantaan kaupunki
70. kaupunginosa, Koivukylä
VANHA KOIVUKYLÄ
Asemakaava
Korttelit 70013 – 70016, osat
kortteleista 70010 ja 70012
sekä katualueet.



Vanda stad
Stadsdel 70, Björkby

KV 13.03.1995

GAMLA BJÖRKBY
Stadsplan
Kvarteren 70013 – 70016, delar
av kvarteren 70010 och 70012
samt gatuområden.

1:2000

1:2000

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

700200

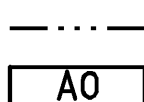
Päiväys
Datum

23.11.1994

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

90/57, 58, 91/57

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



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

Erillispienitalojen korttelialue.

A0-kortteleita 70013–70016 sekä A0-alueita kortteleissa 70010 ja 70012 koskevia määräyksiä:

Alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pienitaloja. Tontille voi rakentaa useita rakennuksia.

Kussakin rakennuksessa pienemmän asunnon kerrosala saa olla enintään 50% suuremman asunnon kerrosalasta.

Tontille saa rakentaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi pohjapinta-alaltaan enintään 40 neliömetrin suuruisen taloustilan, autotallin tai -katoksen.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20% tontin rakennusoikeudesta.

Asuinrakennusta ei saa rakentaa kahta metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.

Alueelle ei saa rakentaa kokonaan tai pääosiltaan maanpäällistä kellaria.

Olemassa olevia rakennuksia saa peruskorjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä on määrätty rakennusoikeudesta, rakennusaloista tai kerrosluvusta.

Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.

STADSPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 meter utanför det planområde som fastställs gällar.

Kvartersområde för fristående småhus.

För A0-kvarteren 70013–70016 samt A0-områden i kvarteren 70010 och 70012 gällande bestämmelser:

På området får uppföras småhus med en eller två bostäder. På tomten kan uppföras flera byggnader.

I varje byggnad får våningsytan i den mindre bostaden vara högst 50% av den större bostadens våningsyta.

På tomten får utöver den största tillåtna våningsytan dessutom byggas ett till bottenytan 40 kvadrater stort ekonomitrymme, garage eller skärmtak.

På området får totalt högst 20% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetsutrymmen som inte inverkar störande på boendet.

Bostadshus får inte uppföras närmare än två meter från granntomtens gräns.

På området får inte byggas helt eller till huvuddelen ovan jord belägen källare.

På området redan befintliga byggnader får renoveras på med nybygge motsvarande sätt oberoende av vad som bestämts om byggnadsrätt, om byggnadsrätt, byggnadsyta eller våningsantal.

Området är beläget på ett viktigt grundvattensområde. Verksamheten på området får inte medföra fara för grundvattnets kvalitet eller kvantitet.

Tontinomistajan tai -haltijan on ennen rakennustöiden aloittamista esitettävä selvitys tontilla tehdyistä mitauksista radonsäteilyn määrästä tai radonsäteilyn torjumisesta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 2 autopaikkaa/asunto
Työpaikat 1 autopaikka/2 työntekijää

YSA

Sosiaalitoiminta palvelevien laitosten ja asuntoloiden korttelialue.

YSA-alueetta korttelissa 70012 koskevia määräyksiä:

Tontille saa rakentaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi pohjapinta-alaltaan enintään 40 neliömetrin suuruisen taloustilan, autotallin tai -katoksen.

Alueelle ei saa rakentaa kokonaan tai pääosiltaan maanpäällistä kellaria.

Alue sijaitsee färkeällä pohjavesialueella.

Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.

Tontinomistajan tai -haltijan on ennen rakennustöiden aloittamista esitettävä selvitys tontilla tehdyistä mitauksista radonsäteilyn määrästä tai radonsäteilyn torjumisesta.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka/100 k-m².

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.20

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kautta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Tomtagaren eller -innehavaren skall innan byggnadsarbetena påbörjas förevisa utredning över på tomten utförda mätningar angående radonstrålningens styrka eller avväjande av radonstrålningen.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 2 bilplatser/bostad
Arbetsplatser 1 bilplats/2 arbetstagare

Kvartersområde för anstalter och internat för social verksamhet.

För YSA-området i kvarteret 70012 gällande bestämmelser:

På tomten får utöver den största tillåtna våningsytan dessutom byggas ett till bottenytan 40 kvadrater stort ekonomiutrymme, garage eller skärmtak.

På området får inte byggas helt eller till huvuddelen ovan jord belägen källare.

Området är beläget på ett viktigt grundvattensområde. Verksamheten på området får inte medföra fara för grundvattnets kvalitet eller kvantitet.

Tomtagaren eller -innehavaren skall innan byggnadsarbetena påbörjas förevisa utredning över på tomten utförda mätningar angående radonstrålningens styrka eller avväjande av radonstrålningen.

Minimiantalet bilplatser är 1 bilplats/100 m²-vy.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Bestämelsegräns.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata, öppen plats, torg eller park.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Byggnadsyta.

Del av område som bör planteras.

Gata.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Del av gatuområdes gräns där utfart är förbjuden.

Asemakaavaosasto

Stadsplaneavdelningen

Liisa Harju
Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef

Mittaosasto

Mätningsavdelningen

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 493/82 vaatimukset.

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

Vantaalla/Vanda 08.03.1995

Timo Velling
Kaupungeingeodeetti va/Stadsgeodet tf

Hyvaksytty kaupunginvaltuustossa 13.03.1995
ja vahvistettu tällä päätöksellä.
Ympäristöministeriön päätös (Nro 4/509/95/07.03.1995)

Godkänd av stadsfullmäktige 13.03.1995
och har med detta beslut fastställts.

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
kirjaamo@vantaa.fi

22. jouluk. 2021

Asia:

Oikaisuvaatimus koskien poikkeamislupapäätöstä LP-092-2021-06177, Tuomikuja 4, annettu 10.12.2021, § 1505.

Oikaisuvaatimuksen tekijä:

Asunto Oy Vantaan Tuomikuja 6

Vantaa

Oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimus:

As. Oy Vantaan Tuomikuja 6 pyytää, että edellä mainitun päätöksen mukaiset asemakaavan ylitykset kumotaan, ja pitäydytään asemakaavan mukaisessa rakennusoikeudessa. Tämän lisäksi pyydämme, että mikäli tontille jatkossakin suunnitellaan kaksikerroksisia rakennuksia, niin ne sijoitettaisiin tontin etelälaitaan eli kauemmas Tuomikuja 6:n tontin rajalta. Lisäksi toivomme, että Tuomikuja 4:n ja Tuomikuja 6:n välinen kuusi-aita säilytettäisiin. Emme vaadi, että tätä asemakaavan sääntöä olisi välttämättömästi noudattava: "Kussakin rakennuksessa pienemmän asunnon kerrosala saa olla enintään 50 % suuremman asunnon kerrosalasta."

Perustelut:

Vantaan kaupunki perusteli päätöstään sillä, että se edistää alueen kehittymistä ja uudistaa rakennuskantaa. Asemakaavasta poikkeamista perusteltiin siten, että Vantaan kaupungin pyrkimyksenä on suurempien perheasuntojen rakentaminen. Kuten myös kirjallisessa muistutuksessa totesimme, Tuomikuja 4:n tontille jää nykyiselläkin asemakaavalla rakennusoikeutta noin 267 m², joka on täysin riittävä neljän huoneiston rakentamiseen. Yhdelle paritalolle jää noin 134 m² rakennusoikeutta mikä mahdollistaa esimerkiksi noin 45 m² asunnon ja noin 90 m² asunnon. Tai mikäli kaikista asunnoista halutaan isompia, voidaan ko. tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus jakaa pienemmän asuntomäärän kesken. Uusia ja isompia asuntoja voidaan siis tuottaa jo pelkästään poikkeamalla kaavan kohdasta "rakennuksessa pienimmän asunnon kerrosala saa olla 50% suuremman asunnon kerrosalasta". Päätöksessä mainittiin myös: "Asemakaavan mukaisesti tontille on mahdollista rakentaa kaksi omakotitaloa lisää". Poikkeuslupa tarkoittaisi siis jo kahden asunnon ylitystä. Lisäksi ELY:n ohjeissa sanotaan seuraavaa:

Poikkeamispäätöksellä ei tulisi tehdä sellaisia maankäyttöratkaisuja, jotka asemakaavaa muuttamalla tehtyinä olisivat merkitykseltään vähäistä suurempia. Maankäyttö- ja rakennuslain 191.3 §:n mukaan vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita tai nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla

tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä tai muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla. Asemakaava-alueilla pääsääntönä on, että kunnan tulisi muuttaa asemakaavaa, jos kaavan osoittamasta rakennusoikeudesta halutaan poiketa. Vähäiset, muutaman neliömetrin poikkeamiset rakennusoikeudesta kunta voi myöntää rakennusluvan myöntämisen yhteydessä (MRL 175 §). (Heinilä, A. (2014). Suunnittelutarve- ja poikkeamispäätösmenettelyjen toimivuus. Ympäristöministeriön raportteja 1, Helsinki.)

Näin ollen katsomme ettei päätökseen kirjattu lause "Poikkeaminen ei ole ristiriidassa asemakaavan keskeisten periaatteiden kanssa." pidä paikkaansa.

Se, että asemakaavasta poiketaan, hyödyttää käytännössä vain Tuomikuja 4:n tontin omistajia, sillä se maksimoisi heidän hyödyt. Vantaan kaupungin asuntotarjonnan näkökulmasta vaikutus lienee merkityksetön. Asemakaava ja sen mukana tuomat rakennusoikeudet ovat olemassa juuri siksi, että alueet säilyisivät viihtyisinä ja toimivina. Asemakaavan ylityksen vuoksi tästä tultaisiin tinkimään, ja nimenomaan kaikkien alueen asukkaiden viihtyvyyden kustannuksella. Asemakaavasta poikkeaminen asuntotarjonnan lisäämisen keinona ei siis näkemyksemme mukaan ole kestävä kehitystä. Katsomme ettei yhden talon lisääminen vähäistä suuremmalla poikkeamisella edistä asuntotuotantoa, varsinkaan kun lähialueilla on jo aivan riittävästi uudisrakentamista. Lisäksi myös Tuomikuja 3 on kaavan mukaan tulossa kaksi taloa lisää. Tämä on jo aivan riittävä uudisrakentamista yhdelle kujalle. Rakentamisessa tulee huomioida nykyiset asukkaat ja sitä mielestämme ei annetulla päätöksellä ole tehty ainakaan meidän osalta ollenkaan.

Vantaan kaupungin päätös ei ota huomioon Tuomikuja 6:n tontilla sijaitsevia rakennuksia. Pidämme kaksikerroksisen talon rakentamista näin lähelle taloyhtiömme taloja kohtuuttomana, koska kyseinen rakennustapa vaarantaa alueen viihtyvyyden (Rakennuslaki 54§). Iso talo, joka on rakennettu vain muutaman metrin etäisyydelle, varjostaa sekä luo äärimmäistä ahtautta. Lisäksi kaksikerroksisen talon rakentaminen tien viereen ei sovi ympäristöön. Kujallamme yksikään kaksikerroksinen talo ei ole noin lähellä tietä. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksessä kohdassa 8 § Rakennuksen korkeusasema sanotaan:

"Rakennuksen korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja asemakaavassa suunniteltuihin korkeusasemiin. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä pintavaaituskartta tai vastaava selvitys, joka osoittaa tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat korkeussuhteet."

Tuomikuja on kapea autotie ilman jalkakäytävää. Tien leventäminen ei liene mahdollista. Tästä johtuen alue ei tue uusien omakotitalojen ylituotantoa reilusti ylittävällä rakennusoikeudella, koska tie ei pysty tyydyttämään kasvavaa liikenteen tarvetta (Rakennuslaki 85§).

Alueen asukkaiden liikenneturvallisuuden vuoksi piha-alueilla tulee olla riittävästi tilaa ajoneuvojen kääntöä varten, jotta niitä ei joudu peruuttamaan yleiselle tielle. Kyseisessä suunnitelmassa nämä ovat kyseenalaisia ahtauden takia (talvella tilanpuute korostuu lumen takia).

Nämä vaatimukset ja perustelut ovat As. Oy Vantaan Tuomikuja 6:n osakkaiden yksimielinen kanta.

Asunto Oy Vantaan Tuomikuja 6:n puolesta,



12 § Kaupunkiympäristölautakunnan maaliskuun 2022 kokouksen siirto / TeA

VD/7704/00.02.02.00/2021

TeA/JH/JR

Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen aluevaltuuston sekä aluehallituksen järjestäytymiskokousten vuoksi kaupunkiympäristölautakunnan vuoden 2022 kokousaikataulua on tarpeen muuttaa. Esitetään, että kaupunkiympäristölautakunnan 15.3.2022 kokous siirretään pidettäväksi tiistaina 22.3.2022.

Kaupunkiympäristölautakunta on 21.9.2021 § 8 hyväksynyt kokousaikataulun vuodelle 2022. Vuoden 2022 kokousaikatauluksi hyväksyttiin seuraavat kokouspäivät:

18.1.2022
15.2.2022
15.3.2022
5.4.2022
10.5.2022
7.6.2022
9.8.2022
23.8.2022
20.9.2022
25.10.2022
15.11.2022
13.12.2022

Tämänhetkisten tietojen mukaan Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen aluevaltuusto järjestäytyy ensimmäisen kerran tiistaina 8.3.2022. Aluevaltuusto valitsee ensimmäisessä kokouksessaan aluehallituksen, joka järjestäytyisi ensimmäisen kerran tiistaina 15.3.2022. Aluehallituksen 15.3.2022 kokouksen vuoksi kaupunkiympäristölautakunnan kokous on tarkoituksenmukaista siirtää toiseen ajankohtaan. Kaupunkiympäristölautakunnan 15.3.2022 kokousta esitetään siirrettäväksi tiistaille 22.3.2022.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 25 § 3 mukaan toimielimet päättävät kokoustensa ajan ja paikan. Kokous pidetään myös, kun puheenjohtaja tai tämän estyneenä ollessa varapuheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimielimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen kokouksen pitämisestä ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tällöin puheenjohtaja hyväksyy kokousajan.

Kaupunkiympäristölautakunta 15.2.2022 § 12

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään siirtää kaupunkiympäristölautakunnan 15.3.2022 kokous pidettäväksi tiistaina 22.3.2022.

Päätös

Hyväksyttiin esitys.



Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

hallintoasiantuntija Katariina Nummi, puh. 040 571 0688

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunginhallitukselta / kaupunkiympäristölautakunnalta** eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä:

lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen

ja/tai

tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla.

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana.

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen sähköpostilla tai sähköisen Oma Vantaa -asiointipalvelun kautta, postittamalla tai henkilökohtaisesti Tikkurilan Vantaa-Infoon sen aukioloaikana. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopuille tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Jos sinulla on vaatimustasi tukevia asiakirjoja, liitä ne oikaisuvaatimukseen mukaan. Lopuksi ilmoita yhteystietosi ja kotikuntasi ja allekirjoita oikaisuvaatimus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Jos käytät laillista edustajaa, oikaisuvaatimuksessa tulee olla myös edustajan vastaavat tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan kaupunginhallituksen yhteystiedot:/kaupunkiympäristölautakunnan yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Käyntiosoite: Kirjaamon asiakaspalvelu/Tikkurilan Vantaa-Info, Dixi (2. krs.), Ratatie 11, 01300 Vantaa

(Aukioloajat: ma–ke 8.45–16.30, to 12.00–17.00 ja pe 7.45–15.30. Tarkista kesäajan ja arkipyhän aukiolo soittamalla tai osoitteesta <https://www.vantaa.fi/vantaa-info>)

Puhelin: (09) 83911 (vaihde)

Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi.vantaa.fi/web/oikaisuvaatimus>



Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet tehnyt päätöksestä aiemmin oikaisuvaatimuksen. Kunnan jäsenenä voit tehdä valituksen, jos päätös on muuttunut oikaisuvaatimuksen takia.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusajkaan. 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 **270** 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: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

3.1. Tähän päätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

3.2. Tähän päätökseen, joka koskee hankinto-oikaisua, ei saa hakea muutosta.
(Hankintalaki 135 §)



Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä, katsotaan asianosaisen saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella



Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo

Kaupunginhallitus

PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi

Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankin-talain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:

- 1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
- 2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
- 3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely



on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Muutoksenhakuaja

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.

Muutoksenhakuaja suora hankinnassa

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suora hankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suora hankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suora hankintaa koskevaa ilmoitusta, suora hankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suora hankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.



Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suorahankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, on valitus tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edusta-jansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona, asiointipalvelussa tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomais-toiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto



Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2120 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4240 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6350 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 530 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Markkinaoikeus

Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

puh. 029 56 43300

fax 029 56 43314

markkinaoikeus(at)oikeus.fi

asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Voit tehdä valituksen myös, jos olet kunnan jäsen. Poikkeuksen tähän muodostavat vaikutukseltaan vähäiset muutokset muuhun asemakaavaan kuin ranta-asemakaavaan. Näihin vaikutukseltaan vähäisiin muutoksiin kunnan jäsenellä ei ole valitusoikeutta. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa

- muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta
- supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita
- nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla
- heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä tai
- muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen voi tehdä myös

- 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 valitusajaksi. 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 **270** 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: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079, Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet

- asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija,
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa

Valituksen voi tehdä myös

- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen antopäivästä. Päätös annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen antopäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **270** 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: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi



Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

TÄMÄ PÄÄTÖS ON ANNETTU JULKIPANON JÄLKEEN

_____ KUUN _____ PÄIVÄNÄ 2018, JOLLOIN SEN KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIETOON.