

## SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginvaltuusto esityslista 19.09.2022

Esityslistan kansilehti .....	1
1 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus .....	2
2 Pöytäkirjan tarkastaminen .....	3
3 Eron myöntäminen Päivi Viljasalolle kasvatuksen ja oppimisen lautakunnan varajäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen .....	4
4 Eron myöntäminen Teemu Purojärvelle Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin valtuuston jäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen .....	6
5 Kaupungin omistamien kiinteistö- ja osakeomistusten myynti .....	8
- Myyntiin esitettävät kohteet .....	19
- Äänestysraportti KH 5.9.2022 § 13 .....	62
- Myyntiin esitettävät kohteet KH 5.9.2022 muutoksin .....	66
6 Vantaan kiinteistöjohtamisen linjausten hyväksyminen .....	109
- Vantaan kiinteistöjohtamisen linjaukset .....	112
- Vantaan kiinteistöjohtamisen linjaukset KH 5.9.2022 muutoksin .....	157
7 Asemakaavamuutos 002432, 17 Martinlaakso / Laajakorvenkuja 8 ja 10 .....	202
- 002432 selostus, asemakaavan muutos 22.8.2022, Laajakorvenkorvenkuja 8 ja 10 .....	205
8 Asemakaava ja asemakaavan muutos 162000, 16 Kaivoksela / Kuninkaantammenrinne .....	236
- Asemakaava ja asemakaavan muutos 161800 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 16 Kaivoksela / Yhtiönkuja .....	241
- 162000 selostus, asemakaava ja asemakaavamuutos 22.3.2022, Kuninkaantammenrinne .....	244
- 162000 lausunnot ja vastineet 22.3.2022, Kuninkaantammenrinne .....	290
- 162000 muistutukset ja vastineet 22.3.2022, Kuninkaantammenrinne .....	297
- 162000 muistutukset ja vastineet 9.8.2022, Kuninkaantammenrinne .....	309
9 Asemakaavan muutos 002467 ja tonttijako, 41 Viinikkala / Varpukallionkuja 9 .....	317
- 002467 selostus, asemakaavamuutos 23.8.2022, Varpukallionkuja 9 .....	321
- 002467 lausunnot ja vastineet 23.8.2022, Varpukallionkuja 9 .....	357
10 Vastaus Eva Tawasolin ja 21 muun valtuutetun aloitteeseen: Ukrainalaisten pakolais- ja turvapaikanhakijalasten oikeus varhaiskasvatukseen .....	363
- Eva Tawasolin ja 21 muun valtuutetun aloite Ukrainalaisten pakolais- ja turvapaikanhakijalasten oikeus varhaiskasvatukseen .....	366
11 Vastaus Jussi Särkelän ja 36 muun valtuutetun aloitteeseen hyvinvoinnin pyörätien perustamiseksi Vantaan ja Keravan välille .....	367
- Jussi Särkelän ja 36 muun valtuutetun aloite hyvinvoinnin pyörätien perustamiseksi Vantaan ja Keravan välille .....	369
12 Vastaus Paula Lehmuskallion ja 18 muun valtuutetun aloitteeseen säädöksen muuttamiseksi lumenaurauksessa tieliittymään .....	370
- Paula Lehmuskallion ja 18 muun valtuutetun aloite säädöksen muuttamiseksi lumenaurauksessa tieliittymään .....	375



## **Kaupunginvaltuuston kokous**

19.9.2022 18:00

**Kaupungintalo, Tikkurila**





## 1 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kuulutus valtuuston kokouksesta on julkaistu kaupungin internetsivuilla 12.9.2022 ja jokaiselle valtuutetulle on lähetetty sähköpostitse henkilökohtainen kokouskutsu.

### **Kaupunginvaltuusto 19.9.2022**

#### **Esitys:**

- a) todetaan läsnä olevat valtuutetut ja
- b) todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.



## 2 Pöytäkirjan tarkastaminen

### Kaupunginvaltuusto 19.9.2022

#### Esitys:

#### Päätetään

- a) valita kaksi pöytäkirjantarkastajaa toimittamaan pöytäkirjan tarkastus sähköisenä maanantaina 26.9.2022 klo 16.00 ja
- b) pitää tarkastettu pöytäkirja yleisesti nähtävänä kaupungin internetsivuilla ([www.vantaa.fi/maatoksenteke](http://www.vantaa.fi/maatoksenteke)) keskiviikosta 28.9.2022 lähtien.



3

## **Eron myöntäminen Päivi Viljasalolle kasvatuksen ja oppimisen lautakunnan varajäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen**

VD/6994/00.00.01.00/2021

RV/EJ

**Päivi Viljasalo** on 8.8.2022 saapuneella sähköpostilla pyytänyt eroa kasvatuksen ja oppimisen lautakunnan varajäsenen tehtävästä.

**Hallintosäännön 10 luvun 5 §:n** mukaan kasvatuksen ja oppimisen lautakunta vastaa:

- kasvatuksen ja oppimisen toimialan kehittamisestä ja palveluiden tuloksellisesta järjestämisestä siten, että asukkaille ja käyttäjille varataan mahdollisuus osallistua palveluiden suunnitteluun ja kehittämiseen
- palveluiden vaikuttavuuden seurannasta ja arvioinnista
- varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen, lasten kotihoidon ja yksityisen hoidon tuen, perusopetuksen, lukio- ja ammatillisen koulutuksen järjestämisestä ja kehittämisestä

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

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

Kasvatuksen ja oppimisen lautakunnassa vähintään yhden jäsenen ja varajäsenen tulee olla ruotsinkielisestä kieliryhmästä.

**Kuntalain 74 §:n** mukaan vaalikelpoinen lautakuntaan on henkilö, joka on vaalikelpoinen valtuustoon, ei kuitenkaan:

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

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

**Kaupunginvaltuusto on päätöksellään 23.8.2021 § 14** valinnut kasvatuksen ja oppimisen lautakunnan jäseniksi ja heidän henkilökohtaisiksi varajäsenikseenä toimikaudelle 2021–2025 seuraavat henkilöt:



Jäsen	Henkilökohtainen varajäsen
Paula Lehmuskallio, puheenjohtaja	Petri Kallionpää
Hussein al-Tae, varapuheenjohtaja	Risto Heinonen
Manav Phull	Tiia Karpin
Susanna Kaiju	Oona Altug
Kristian Rehnström	Solveig Halonen
Matilda Stirrkinen	Päivi Viljasalo
Jari Sainio	Tero Hakanen
Minna Räsänen	Naima el-Issaoui
Erika Veltheim	Annette Kivistö
Aapo Happonen	Aki Mäkipernaa
Tanja Saarinen	Antti Lihavainen
Eve Rämö	Annukka Majanto
Gurmann Saini	Markus Vähälä
Eeva Tikkanen	Jussi Järvinen
Gashaw Bibani	Funda Demiri

## Kaupunginhallitus 22.8.2022 § 5

### Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle

- myönnettäväksi Päivi Viljasalolle ero kasvatuksen ja oppimisen lautakunnan varajäsenen tehtävästä, ja
- toimitettavaksi täydennysvaali Matilda Stirrkinen henkilökohtaiseksi varajäseneksi jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2021–2025.

### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

## Kaupunginvaltuusto 19.9.2022

### Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään

- myöntää Päivi Viljasalolle ero kasvatuksen ja oppimisen lautakunnan varajäsenen tehtävästä, ja
- toimittaa täydennysvaali Matilda Stirrkinen henkilökohtaiseksi varajäseneksi jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2021–2025.

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus



4

## **Eron myöntäminen Teemu Purojärvelle Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin valtuuston jäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen**

VD/7318/00.00.01.00/2021

RV/EJ/MT

**Teemu Purojärvi** on 29.8.2022 saapuneella viestillään pyytänyt eroa Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin valtuuston jäsenen tehtävästä.

**Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän perussopimuksen 8 §:n** mukaan jäsenkuntien valtuustot valitsevat kuntayhtymän valtuustoon kahdesta viiteen (2–5) jäsentä sekä kullekin henkilökohtaisen varajäsenen kunnanvaltuustojen toimikautta vastaavaksi ajaksi. Valtuuston jäsenten lukumäärä määräytyy jäsenkuntien peruspääomaosuuksien mukaisessa suhteessa. Kunta, jonka peruspääomaosuus on vähintään kahdeksan (8) % peruspääomasta, on oikeutettu valitsemaan valtuustoon enintään kolme (3) jäsentä. Mikäli kunnan peruspääomaosuus on vähintään 25 %, on kunta oikeutettu valitsemaan valtuustoon enintään viisi (5) jäsentä.

Vantaan osuus peruspääomasta on 11,9 %. Vantaa valitsee sairaanhoitopiirin valtuustoon kolme jäsentä ja heille henkilökohtaiset varajäsenet.

Hyvinvointialueuudistuksen johdosta Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin valtuuston toiminta päättyy vuodenvaihteessa 2023. HUS-yhtymän jäsenet valitsee hyvinvointialuevaltuusto.

**Kaupunginvaltuusto on päätöksellään 23.8.2021 § 24** valinnut Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin valtuustoon seuraavat kolme jäsentä ja henkilökohtaista varajäsentä toimikaudeksi 2021–2025:

<b>Jäsen</b>	<b>Henkilökohtainen varajäsen</b>
Maarit Raja-Aho	Irina Alanne
Mari Hynninen	Sirpa Kohtanen
Teemu Purojärvi	Marko Kosonen

### **Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 5**

#### **Kaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle

- myönnettäväksi ero Teemu Purojärvelle Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin valtuuston jäsenen tehtävästä, ja
- toimitettavaksi Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin valtuuston jäsenen täydennysvaali jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2021–2025.

#### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.



## **Kaupunginhallituksen esitys:**

Päätetään

- a) myöntää ero Teemu Purojärvelle Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin valtuuston jäsenen tehtävästä, ja
- b) toimittaa Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin valtuuston jäsenen täydennysvaali jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2021–2025.

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus



5

## **Kaupungin omistamien kiinteistö- ja osakeomistusten myynti**

VD/5586/02.05.03.00/2022

TeA/AK/TH/SL/HK/JT

**Vuosien 2022–2023 tuottavuus- ja kasvuohjelman tavoitteena on kaupungin talouden tasapainottaminen. Esitetään, että kaupunki asettaa valitut omistamansa kiinteistö- ja osakeomistukset myyntiin osana tuottavuus- ja kasvuohjelman toimenpiteitä.**

### Tausta

Kaupunginhallitus asetti 4.5.2020 (§ 8) tuottavuus- ja kasvutoimikunnan valmistelemaan tuottavuus- ja kasvuohjelmaa. Kaupunginhallitus päätti 8.2.2021 (§ 13) merkitä tiedoksi toimikunnan laatiman ehdotuksen tuottavuus- ja kasvuohjelman vuosien 2022–2023 talouden tasapainottamisen linjauksiksi sekä ehdotukset seuraavan valtuustokauden 2022–2025 Vantaan kaupungin talousohjelman reunaehdoista ja yleistavoitteista. Yhdeksi tuottavuus- ja kasvuohjelman toimenpiteeksi on todettu kaupungin omaisuuden myynti ja myyntitulojen kasvattaminen. Myynnit kohdistuvat kiinteään ja irtaimeen omaisuuteen, kuten osakkeisiin.

### Valmisteluprosessi

Kiinteistöhallinta ja asuminen -palveluyksikkö on käynyt läpi potentiaalisia myyntikohteita. Potentiaalisiksi myyntikohteiksi on tunnistettu seuraavat ryhmät; kaupungin omistuksessa olevat asunnot sekä ulkopaikkakunnilla sijaitsevat muussa kuin kaupungin omassa toiminnassa olevat kiinteistöt.

Myyntikohteita ovat myös emokaupungin omistamat 1.1.2023 alkaen Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle vuokrattavat kiinteistöt ja kiinteistöosakeyhtiöiden tilat. Hyvinvointialueuudistuksen johdosta sosiaali- ja terveydenhuollon käyttöön vuokratut kiinteistöt eivät kuntalaista johtuen voi olla emokaupungin suorassa omistuksessa enää siirtymäkauden jälkeen.

### Myyntiin esitettävät kohteet

#### ***Kaupungin omistuksessa olevat asunnot***

Kaupungin omistuksessa on yksittäisiä asuinhuoneistoja lukuisissa eri asunto-osakeyhtiöissä sekä kokonaisia suoraomisteisia asuinrakennuksia. Asuntoja on vuokrattu kaupungin työntekijöille palvelusuhdeasuntoina sekä ns. tavallisille asunnonhakijoille. Lisäksi mukana on muutama sosiaalitoimen käytössä oleva asunto.

Kohteita ovat suoraomisteiset Kielotie 42 ja Knaapinkuja 8 sekä ns. asuntosalkut. Ns. asuntosalkkuja on kaksi; Yksiöt -salkku ja Palvelusuhdeasunnot (pasut) -salkku, joissa on yhteensä 151 asuntoa useassa eri asunto-osakeyhtiössä.

Lisäksi on tunnistettu asuntolakohteita, jotka voisivat olla myytävissä asemakaavamuutosten ja kiinteistötoimitusten jälkeen. Näitä tuodaan myöhemmin erikseen päätöksentekoon, eikä käsitellä tässä yhteydessä tarkemmin.

#### ***Ulkopaikkakunnilla sijaitsevat muun kuin kaupungin käytössä olevat kiinteistöt***



Kaupunki omistaa Vantaan rajojen ulkopuolelta useampia kiinteistöjä, jotka ovat mm. majoitus- ja leirikäytössä. Näistä osa on nuorisopalveluiden aktiivisessa käytössä. Tällaisia kiinteistöjä ei esitetä myytäväksi.

Lisäksi kaupungin omistuksessa on muutamia rakentamattomia maa-alueita Vantaan rajojen ulkopuolella.

Potentiaalisia Vantaan kaupungin rajojen ulkopuolella sijaitsevia myyntikohteita ovat Vihdissä sijaitsevat matkailualueet Etelälahti sekä Rauhanniemi, jotka on vuokrattu leirintä- ja matkailupalveluita tuottaville yhdistyksille, Sipoon saarella sijaitsevat Mölandetin kiinteistöt 753-406-280 ja -281, jotka kaupunkikulttuuri on vapauttanut käytöstä 2022, Inkoossa sijaitseva Bjursin ulkoilualue, joka on vuokrattu ulkoilu-, retkeily-, matkailu-, ravitsemus- ja virkistyspalveluita edistävälle yhdistykselle sekä liikuntapalveluiden hallinnoimat ulkoilualuekiinteistöt Sipoon Krokholmenin ja Tallholmenin saarella sekä Kirkkonummen Vetokannas.

### ***Hyvinvointialueelle 1.1.2023 vuokrattavat asuinhuoneistot***

Emokaupungin omistuksessa on muutamia kiinteistöosakeyhtiöissä sijaitsevia asuinhuoneistoja, jotka ovat sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan käytössä ja jotka vuokrataan Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle 1.1.2023 Valtioneuvoston asetuksen kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026 mukaisin vuokrasopimuksin. Sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevia asuinhuoneistoja omistetaan seuraavista asunto-osakeyhtiöistä: As Oy Myyrinpaju ja As Oy Vantaan Hiekkaharjuntie 8

### Alustava aikataulu ja myyntivalmistelun eteneminen

Myytäväksi esitettävien kaupungin omistuksessa olevien asuntojen ja ulkopaikkakunnan kiinteistöjen myynnit pyritään ajoittamaan vuosille 2022–2024, lukuun ottamatta asemakaavamuutosta vaativat kohteet, joiden aikataulu on riippuvainen asemakaavoituksen aikataulusta. Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle 1.1.2023 vuokrattavien, sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevien asuinhuoneistojen myynnit pyritään ajoittamaan vuosille 2023–2024.

Kiinteistöosakeyhtiöiden ja kokonaisena myytävien asunto-osakeyhtiöiden (As Oy Sepänpuisto ja As Oy Katriinanrinne) osalta päätöksen myyntivalmistelun käynnistämisestä tekee konsernijaosto. Konsernijaosto käsittelee asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden myyntiesitykset sisältävää konserniomistusten kokonaissuunnitelmaa kokouksessaan 13.6.2022.

### Toimivalta

Hallintosäännön 10 luvun 4 § kohdan 25 mukaan kaupunkilalautakunta päättää Vantaan kaupungissa asemakaavoitetulla alueella sijaitsevan kiinteän omaisuuden ja rakennusten myymisestä sekä vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 400 000 euroa.

Hallintosäännön 9 luvun 1 § kohdan 20 mukaan kaupunginhallitus päättää kiinteistöjen ja tilojen palvelualueen hallintaan hankittavien osakkeiden ja osuuksien ostamisesta ja merkitsemisestä sekä sen hallinnassa olevien osakkeiden ja osuuksien myymisestä ja vaihtamisesta, kun kauppahinta tai merkintähinta on yli 2 000 000 euroa.





Hallintosäännön 9 luvun 1 § kohdan 35 mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin palvelukäytöstä vapautuvan kiinteistöomaisuuden jatkokehittämisen periaatteista.

Ulkopaikkakunnilla sijaitsevien kiinteistöjen myymisestä ja luovuttamisesta päättää kaupunginvaltuusto.

## **Kaupunkitilalautakunta 8.6.2022 § 15**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) aloittaa suoraomisteisten asuinkiinteistöjen myynnin valmistelu ja niiden vaatimat toimenpiteet esittelytekstin ja liitteen ”Myyntiin esitettävät kohteet” mukaisesti,
- b) esittää kaupunginhallitukselle asuinhuoneistojen ja 1.1.2023 Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle vuokrattavien kiinteistöjen myynnin valmistelun sekä niiden vaatimien toimenpiteiden aloittamista esittelytekstin ja liitteen ”Myyntiin esitettävät kohteet” mukaisesti, ja
- c) esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle ulkopaikkakunnilla sijaitsevien muun kuin kaupungin käytössä olevien kiinteistöjen myynnin valmistelun ja niiden vaatimien toimenpiteiden aloittamista esittelytekstin ja liitteen ”Myyntiin esitettävät kohteet” mukaisesti.

### **Käsittely:**

Puheenjohtaja Kimmo Kiljunen esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Päätös:**

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkitilalautakunnan seuraavaan kokoukseen.

---

## **Kaupunkitilalautakunta 10.8.2022 § 12**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) aloittaa suoraomisteisten asuinkiinteistöjen myynnin valmistelu ja niiden vaatimat toimenpiteet esittelytekstin ja liitteen ”Myyntiin esitettävät kohteet” mukaisesti,
- b) esittää kaupunginhallitukselle asuinhuoneistojen ja 1.1.2023 Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle vuokrattavien kiinteistöjen myynnin valmistelun sekä niiden vaatimien toimenpiteiden aloittamista esittelytekstin ja liitteen ”Myyntiin esitettävät kohteet” mukaisesti, ja
- c) esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle ulkopaikkakunnilla sijaitsevien muun kuin kaupungin käytössä olevien kiinteistöjen myynnin valmistelun ja niiden vaatimien toimenpiteiden aloittamista esittelytekstin ja liitteen ”Myyntiin esitettävät kohteet” mukaisesti.

### **Käsittely:**

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja muutti esitystään seuraavilla tavoilla:

Esittelytekstin luku ”Hyvinvointialueelle 1.1.2023 vuokrattavat kiinteistöt ja tilat” muutetaan kuulumaan seuraavasti:



## **"Hyvinvointialueelle 1.1.2023 vuokrattavat asuinhuoneistot**

*Emokaupungin omistuksessa on muutamia kiinteistöosakeyhtiöissä sijaitsevia asuinhuoneistoja, jotka ovat sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan käytössä ja jotka vuokrataan Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle 1.1.2023 Valtioneuvoston asetuksen kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026 mukaisin vuokrasopimuksin. Sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevia asuinhuoneistoja omistetaan seuraavista asunto-osakeyhtiöistä: As Oy Myyrinpaju ja As Oy Vantaan Hiekkaharjuntie 8."*

Esittelytekstin luvun "Alustava aikataulu ja myyntivalmistelun eteneminen" ensimmäisen kappaleen viimeinen lause muutetaan kuulumaan seuraavasti: " Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle 1.1.2023 vuokrattavien, sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevien asuinhuoneistojen myynnit pyritään ajoittamaan vuosille 2023–2024".

Liitteen "Myyntiin esitettävät kohteet" sivuilta 5 ja 21-36 poistetaan osio "Emokaupungin omistamat hyvinvointialueelle 1.1.2023 vuokrattavat kiinteistöt" ja sivuilta 6 sekä 37-43 osiosta "Emokaupungin omistamat hyvinvointialueelle 1.1.2023 vuokrattavat keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden tilat" poistetaan seuraavat kiinteistöt: "Ruskeasannan Paloasema / Koy Vantaan Helikopteritukikohta" (sivu 37), "Korso-Koivukylä sosiaali- ja terveyskeskus / Koy Korson Toimistokeskus" (sivu 39), "KOy Vantaan Säästötalo" (sivu 42) ja "KOy Tikkurilan Terveysasema" (sivu 43).

Kiinteistöjohtaja muutti esityksensä b-kohdan kuulumaan seuraavasti:

"b) esittää kaupunginhallitukselle asuinhuoneistojen myynnin valmistelun sekä niiden vaatimien toimenpiteiden aloittamista esittelytekstin ja liitteen "Myyntiin esitettävät kohteet" mukaisesti".

Kaupunkitalalautakunnan jäsen Heidi Hummastenniemi esitti, ettei ulkopaikkakunnilla sijaitsevien kiinteistöjen myynnin valmistelua aloiteta. Esitys raukesi kannattamattomana.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin kiinteistöjohtajan muutettu esitys ja päätettiin

- a) aloittaa suoraomisteisten asuinkiinteistöjen myynnin valmistelu ja niiden vaatimat toimenpiteet esittelytekstin ja liitteen "Myyntiin esitettävät kohteet" mukaisesti,
- b) esittää kaupunginhallitukselle asuinhuoneistojen myynnin valmistelun sekä niiden vaatimien toimenpiteiden aloittamista esittelytekstin ja liitteen "Myyntiin esitettävät kohteet" mukaisesti, ja
- c) esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle ulkopaikkakunnilla sijaitsevien muun kuin kaupungin käytössä olevien kiinteistöjen myynnin valmistelun ja niiden vaatimien toimenpiteiden aloittamista esittelytekstin ja liitteen "Myyntiin esitettävät kohteet" mukaisesti.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava sosiaalidemokraattisen ryhmän pöytäkirjalausuma, johon perussuomalainen ryhmä ja vasemmistoliiton ryhmä yhtyivät:

"Kaupungin tulee varmistaa jatkossakin mahdollisuus työsuhdeasuntojen tarjoamiseen erityisesti pienituloisimmille kaupungin työntekijäryhmille ja myös varmistaa, että nykyisissä työsuhdeasunnoissa asuville on työsuhdeasunto jatkossakin olemassa."

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava vasemmistoliiton ryhmän pöytäkirjalausuma, johon vihreiden ryhmä ja sosiaalidemokraattinen ryhmä yhtyivät:



”Vantaan kaupungin omistamat ulkopaikkakunnilla sijaitsevat virkistyskäytössä olevat kiinteistöt pyritään myymään tahoille, jotka säilyttävät alueet yleisessä ja julkisessa virkistyskäytössä.”

## **Kaupunginhallituksessa 22.8.2022 käsiteltävän esityksen perustelut:**

*Vuosien 2022–2023 tuottavuus- ja kasvuohjelman tavoitteena on kaupungin talouden tasapainottaminen ja yhdeksi tuottavuus- ja kasvuohjelman toimenpiteeksi on todettu kaupungin omaisuuden myynti ja myyntitulojen kasvattaminen. Koska tuottavuus- ja kasvuohjelman valmistelleen toimikunnan on asettanut kaupunginhallitus ja kaupunginhallitus vastaa kaupunginvaltuuston strategian mukaisesti kaupungin taloudesta on perusteltua, että kaupunginhallitus linjaa sille hallintosäännön mukaan kuuluvista, tuottavuus- ja kasvuohjelmaan sisältyvistä toimenpiteistä. Kaupungin omistamien kiinteistöjen myyntiä on myös perusteltua käsitellä kokonaisuutena, jotta tuottavuus- ja kasvuohjelman tavoitteiden toteutuminen ei tarpeettomasti viivästy. Lisäksi 1.1.2023 alkaen Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle vuokrattavien kiinteistöjen jatkokehittämisestä ja mahdollisten myyntien valmistelusta päättäminen edistää kaupungin ja hyvinvointialueen välisiä neuvotteluja sekä palveluverkkosuunnittelua.*

*Edellä mainituista syistä johtuen Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle 1.1.2023 alkaen vuokrattavien kiinteistöjen myynnin valmistelua koskeva asia tuodaan kaupunginhallituksen päätettäväksi huolimatta siitä, ettei kaupunkitilalautakunta ole 10.8.2022 § 12 päätöksessään tätä kaupunginhallitukselle esittänyt. Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi tuotava kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys vastaa alkuperäistä kaupunkitilalautakunnan käsiteltäväksi tuotua kiinteistöjohtajan esitystä muutettuna siten, että Vantaan kaupungin omistamat ulkopaikkakunnilla sijaitsevat virkistyskäytössä olevat kiinteistöt pyritään ensisijaisesti myymään tahoille, jotka säilyttävät alueet yleisessä virkistyskäytössä.*

### Tausta

Kaupunginhallitus asetti 4.5.2020 (§ 8) tuottavuus- ja kasvutoimikunnan valmistelemaan tuottavuus- ja kasvuohjelmaa. Kaupunginhallitus päätti 8.2.2021 (§ 13) merkitä tiedoksi toimikunnan laatiman ehdotuksen tuottavuus- ja kasvuohjelman vuosien 2022–2023 talouden tasapainottamisen linjauksiksi sekä ehdotukset seuraavan valtuustokauden 2022–2025 Vantaan kaupungin talousohjelman reunaehdoista ja yleistavoitteista. Yhdeksi tuottavuus- ja kasvuohjelman toimenpiteeksi on todettu kaupungin omaisuuden myynti ja myyntitulojen kasvattaminen. Myynnit kohdistuvat kiinteään ja irtaimeen omaisuuteen, kuten osakkeisiin.

### Valmisteluprosessi

Kiinteistöhallinta ja asuminen -palveluyksikkö on käynyt läpi potentiaalisia myyntikohteita. Potentiaalisiksi myyntikohteiksi on tunnistettu seuraavat ryhmät; kaupungin omistuksessa olevat asunnot sekä ulkopaikkakunnilla sijaitsevat muussa kuin kaupungin omassa toiminnassa olevat kiinteistöt.

Myyntikohteita ovat myös emokaupungin omistamat 1.1.2023 alkaen Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle vuokrattavat kiinteistöt ja kiinteistöosakeyhtiöiden tilat. Hyvinvointialueuudistuksen



johdosta sosiaali- ja terveydenhuollon käyttöön vuokratut kiinteistöt eivät kuntalaista johtuen voi olla emokaupungin suorassa omistuksessa enää siirtymäkauden jälkeen.

### Myyntiin esitettävät kohteet

#### ***Kaupungin omistuksessa olevat asunnot***

Kaupungin omistuksessa on yksittäisiä asuinhuoneistoja lukuisissa eri asunto-osakeyhtiöissä sekä kokonaisia suoraomisteisia asuinrakennuksia. Asuntoja on vuokrattu kaupungin työntekijöille palvelusuhdeasuntoina sekä ns. tavallisille asunnonhakijoille. Lisäksi mukana on muutama sosiaalitoimen käytössä oleva asunto.

Kohteita ovat suoraomisteiset Kielotie 42 ja Knaapinkuja 8 sekä ns. asuntosalkut. Ns. asuntosalkkuja on kaksi; Yksiöt -salkku ja Palvelusuhdeasunnot (pasut) -salkku, joissa on yhteensä 151 asuntoa useassa eri asunto-osakeyhtiössä.

Lisäksi on tunnistettu asuntolakohteita, jotka voisivat olla myytävissä asemakaavamuutosten ja kiinteistötoimitusten jälkeen. Näitä tuodaan myöhemmin erikseen päätöksentekoon, eikä käsitellä tässä yhteydessä tarkemmin.

#### ***Ulkopaikkakunnilla sijaitsevat muun kuin kaupungin käytössä olevat kiinteistöt***

Kaupunki omistaa Vantaan rajojen ulkopuolelta useampia kiinteistöjä, jotka ovat mm. majoitus- ja leirikäytössä. Näistä osa on nuorisopalveluiden aktiivisessa käytössä. Tällaisia kiinteistöjä ei esitetä myytäväksi.

Lisäksi kaupungin omistuksessa on muutamia rakentamattomia maa-alueita Vantaan rajojen ulkopuolella.

Potentiaalisia Vantaan kaupungin rajojen ulkopuolella sijaitsevia myyntikohteita ovat Vihdissä sijaitsevat matkailualueet Etelälahti sekä Rauhanniemi, jotka on vuokrattu leirintä- ja matkailupalveluita tuottaville yhdistyksille, Sipoon saarella sijaitsevat Mölandetin kiinteistöt 753-406-280 ja -281, jotka kaupunkikulttuuri on vapauttanut käytöstä 2022, Inkoossa sijaitseva Bjursin ulkoilualue, joka on vuokrattu ulkoilu-, retkeily-, matkailu-, ravitsemus- ja virkistyspalveluita edistävälle yhdistykselle sekä liikuntapalveluiden hallinnoimat ulkoilualuekiinteistöt Sipoon Krokholmenin ja Tallholmenin saarella sekä Kirkkonummen Vetokannas.

Myytäviksi esitettävät, ulkopaikkakunnilla sijaitsevat virkistyskäytössä olevat kiinteistöt pyritään ensisijaisesti myymään tahoille, jotka säilyttävät alueet yleisessä virkistyskäytössä.

#### ***Hyvinvointialueelle 1.1.2023 vuokrattavat kiinteistöt ja tilat***

Emokaupungin omistuksessa on useita kiinteistöjä sekä kiinteistöosakeyhtiöissä sijaitsevia osakehuoneistoja, jotka ovat sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan sekä Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen käytössä, jotka vuokrataan Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle 1.1.2023 Valtioneuvoston asetuksen kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026 mukaisin vuokrasopimuksin.

Suoraomisteisia kiinteistöjä ovat Vantaankosken paloasema ja öljyntorjuntavarasto, Havukosken paloasema, Tammirinteen vastaanottokoti, Tammirinteen vastaanottokoti / Vuorikummun osasto,



Kuuselan perhekuntoutuskeskus ja lisärakennus (asuntola), Viertolan vastaanottokoti, Viertolan vastaanottokoti / Asolan yksikkö (ent. Vaahteramäki), Harjulan nuorisokoti, Katriinan sairaala, varavoimakontti ja huoltorakennus, Länsimäen terveysasema, Mölandet Torppa ja Kallinen, yksittäisiä tiloja Peijaksen sairaalasta sekä Myyrmäen toimintakeskus. Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan käytössä olevia osakehuoneistoja omistetaan seuraavista kiinteistöosakeyhtiöistä: Koy Vantaan Helikopteritukikohta, Koy Korson Toimistokeskus, KOy Vantaan Säästöalo, KOy Tikkurilan Terveysasema ja KOy Tikkurilan kauppakeskus (Tikkuri) sekä muutamasta asunto-osakeyhtiöstä As Oy Myyrinpaju ja As Oy Vantaan Hiekkaharjuntie 8.

Lisäksi sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan käytössä on yksittäisiä tiloja mm. koulurakennuksista sekä tiloja Hakunilan Keskus Oy:stä ja KOy Hakucenteristä, joita ei tässä yhteydessä esitetä myytäväksi.

### Alustava aikataulu ja myyntivalmistelun eteneminen

Myytäväksi esitettävien kaupungin omistuksessa olevien asuntojen ja ulkopaikkakunnan kiinteistöjen myynnit pyritään ajoittamaan vuosille 2022–2024, lukuun ottamatta asemakaavamuutosta vaativat kohteet, joiden aikataulu on riippuvainen asemakaavoituksen aikataulusta. Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle 1.1.2023 vuokrattavien kiinteistöjen ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden myynnit pyritään ajoittamaan vuosille 2023–2024.

Kiinteistöosakeyhtiöiden ja kokonaisena myytävien asunto-osakeyhtiöiden (As Oy Sepänpuisto ja As Oy Katriinanrinne) osalta päätöksen myyntivalmistelun käynnistämiseksi tekee konsernijaosto. Konsernijaosto on käsitellyt asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden myyntiesitykset sisältävää konserniomistusten kokonaissuunnitelmaa kokouksessaan 13.6.2022.

### Toimivalta

Hallintosäännön 10 luvun 4 § kohdan 25 mukaan kaupunkilalautakunta päättää Vantaan kaupungissa asemakaavoitetulla alueella sijaitsevan kiinteän omaisuuden ja rakennusten myymisestä sekä vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 400 000 euroa.

Hallintosäännön 9 luvun 1 § kohdan 20 mukaan kaupunginhallitus päättää kiinteistöjen ja tilojen palvelualueen hallintaan hankittavien osakkeiden ja osuuksien ostamisesta ja merkitsemisestä sekä sen hallinnassa olevien osakkeiden ja osuuksien myymisestä ja vaihtamisesta, kun kauppa- tai merkintähinta on yli 2 000 000 euroa.

Hallintosäännön 9 luvun 1 § kohdan 35 mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin palvelukäytöstä vapautuvan kiinteistöomaisuuden jatkokehittämisen periaatteista.

Ulkopaikkakunnilla sijaitsevien kiinteistöjen myymisestä ja luovuttamisesta päättää kaupunginvaltuusto.

### **Kaupunginhallitus 22.8.2022 § 13**

#### **Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään



- a) hyväksyä asuinhuoneistojen ja 1.1.2023 Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle vuokrattavien kiinteistöjen myynnin valmistelu sekä niiden vaatimien toimenpiteiden aloittaminen esittelytekstin ja liitteen ”Myyntiin esitettävät kohteet” mukaisesti, ja
- b) esittää kaupunginvaltuustolle ulkopaikkakunnilla sijaitsevien muun kuin kaupungin käytössä olevien kiinteistöjen myynnin valmistelun ja niiden vaatimien toimenpiteiden aloittamista esittelytekstin ja liitteen ”Myyntiin esitettävät kohteet” mukaisesti.

### **Käsittely:**

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsenet Sakari Rokkanen ja Pirjo Luukkala ja kaupunginvaltuuston I varapuheenjohtaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjäävinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Kaupunginhallituksen jäsen Sakari Rokkasen paikan asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi otti varajäsen Susanna Kaiju. Merkittiin myös, että vs. apulaiskaupunginjohtaja Minna Lahnalampi-Lahtinen poistui kokouksesta palvelussuhde- ja toimeksiantosuhdejäävinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

### **Päätös:**

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

---

## **Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 13**

### **Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) hyväksyä asuinhuoneistojen ja 1.1.2023 Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle vuokrattavien kiinteistöjen myynnin valmistelu sekä niiden vaatimien toimenpiteiden aloittaminen esittelytekstin ja liitteen ”Myyntiin esitettävät kohteet” mukaisesti, ja
- b) esittää kaupunginvaltuustolle ulkopaikkakunnilla sijaitsevien muun kuin kaupungin käytössä olevien kiinteistöjen myynnin valmistelun ja niiden vaatimien toimenpiteiden aloittamista esittelytekstin ja liitteen ”Myyntiin esitettävät kohteet” mukaisesti.

### **Käsittely:**

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsenet Sakari Rokkanen ja Pirjo Luukkala, kaupunginhallituksen varajäsen Tuija Haapalainen sekä kaupunginvaltuuston I varapuheenjohtaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjäävinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kaupunginhallituksen jäsen Sakari Rokkasen paikan asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi otti varajäsen Susanna Kaiju, kaupunginhallituksen jäsen Pirjo Luokkalan paikan otti varajäsen Nina Nummela ja kaupunginhallituksen varajäsen Haapalaisen paikan otti kaupunginhallituksen jäsen Säde Tahvanainen.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Mika Kasonen poistui yleislausekejäävinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Kaupunginhallituksen jäsen Kasosen paikan asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi otti varajäsen Heli Hakala.



Merkittiin myös, että vs. apulaiskaupunginjohtaja Mirja Varis poistui kokouksesta palvelussuhde- ja toimeksiantosuhdejäävinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Asian käsittelyn aikana apulaiskaupunginjohtaja täydensi tekstikappaletta *valmisteluprosessi* seuraavasti:

*Tämän kolmen – neljän vuoden siirtymäkauden jälkeen kaupunki ei voi enää toimia hyvinvointialueen vuokranantajana. Siirtymäkauden jälkeen sovellettavaksi tulee kuntalain 126 §:ssä säädetty yhtiöittämisvelvollisuus eli kaupungin velvollisuus siirtää kiinteistöjen ja tilojen vuokraustoiminta osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi.*

*Yhtiöittämisvelvollisuus merkitsee käytännössä, että kaupungin tulee myydä tai muutoin luovuttaa kiinteistöt ja toimitilat joko kaupunkikonsernin ulkopuoliselle taholle tai kaupungin tytäryhteisölle, joka voi tarjota niitä hyvinvointialueen vuokrattavaksi.*

*Mikäli kaupunki luovuttaa kiinteistöt ja tilat konserniyhteisön omistettavaksi, seurauksena olisi, että kyseinen yhteisö joutuisi toimimaan kaupunkikonserniin kuulumattoman julkisyhteisön vuokraamien kiinteistöjen ja tilojen isännöitsijänä huolehtien kiinteistöjen kunnosta ja tarvittaessa myös merkittäviä investointeja vaativista peruskorjauksista sekä kantamaan riskin siitä, että hyvinvointialue ei haluakaan enää vuokrata kiinteistöjä tai tiloja.*

*Tämä ei ole Vantaan kaupunkistrategian 2022–2025 tavoitteiden mukaista. Vantaan kaupunkistrategiassa todetaan sivulla 9, että kaupunkikonsernin omistusten kokonaisuuden on oltava tarkoituksenmukainen, eli kaupungin palvelutuotantoa tukeva ja taloudellisesti järkevä. Edelleen strategiassa todetaan, että jos tällaista tarkoitusta ei ole eikä omistus muutoin hyödytä merkittävästi kaupunkia, omistuksesta luovutaan. Luopuminen on mahdollista myymällä omistusta hyvinvointialueelle tai kolmannelle taholle. Hyvinvointialueudistuksen seurauksena tehtävissä kaupungin kiinteistöjä koskevissa järjestelyissä strategian mukaisesti pyritään tekemään yhteistyötä hyvinvointialueen kanssa tavoitellen kuntalaisten kannalta parasta lopputulosta.*

*Tällä päätöksellä ei vielä päätetä kiinteistöjen ja tilojen myynnistä. Tämä on periaatepäätös, jolla päätetään ainoastaan myyntivalmistelujen käynnistämisestä. Kiinteistöjen ja tilojen myynnistä päättää aikanaan hallintosäännön mukaan toimivaltainen toimielin.*

Lisäksi apulaiskaupunginjohtaja täydensi asian liitettä sivuilta 16 ja 17 toimenpide-ehdotusten osalta seuraavasti:

*Mikäli Uudenmaan virkistysalueyhdistys ei halua ostaa aluetta asia tuodaan uudelleen päätöksentekoon.*

Asian käsittelyn aikana kaupunginhallituksen jäsen Ville Karinen esitti päätösesityksen kohdan a) poistoa. Esitys raukesi kannattamattomana.

Asian käsittelyn aikana kaupunginhallituksen jäsen Ulla Kaukola esitti kaupunginhallituksen jäsen Säte Tahvanaisen kannattamana, että päätösesityksen kohtaa a) täydennetään *seuraavasti*:

- a) hyväksyä asuinhuoneistojen ja 1.1.2023 Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle vuokrattavien kiinteistöjen myynnin valmistelu sekä niiden vaatimien toimenpiteiden aloittaminen



esittelytekstin ja liitteen ”Myyntiin esitettävät kohteet” mukaisesti *lukuun ottamatta sote-kiinteistöjä, joiden osalta kaupunki ryhtyy selvittämään kiinteistöjen myymistä tai vuokraamista Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle ja Peijaksen sairaalassa olevien kaupungin omistamien tilojen myymistä HUS Yhtymälle sekä selvittämään vaihtoehtoisesti kiinteistöyhtiön perustamista.*

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat apulaiskaupunginjohtajan täydennettyä pohjaesitystä, äänestävät jaa ja he, jotka kannattavat kaupunginhallituksen jäsen Ulla Kaukolan muutosesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 9 jaa-ääntä (Hakala, Kaiju, Kärki, Lundell, Multala, Niikko, Norrena, Nummela, Orpana), 5 ei-ääntä (Abdi, Karinen, Kaukola, Tahvanainen, Tammi) ja 1 tyhjä-ääni (Valtanen), joten puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

#### **Päätös:**

Hyväksyttiin apulaiskaupunginjohtajan esitys käsittely -kohdassa ilmenevin täydennyksin.

Merkittiin, että kaupunginhallitus jätti asiaan seuraavan yhteisen pöytäkirjalausuman:

”Myyntiin esitetyissä asunnoissa on sosiaalitoimen käytössä olevia asuntoja. Valmisteluvaiheessa päätöksentekijöille on annettu tieto, että kaupungin konserniohjaus on neuvotellut sosiaali- ja terveystoimen kanssa alustavasti, että kaupunki tarjoaisi asukkaille korvaavan asunnon kaupungille jäävistä ARA-rajoitusten alaisista asunnoista siinä vaiheessa, kun määräaikainen vuokrasopimus on katkolla ja asuntokanta menee myyntiin.

Kaupunginhallitus edellyttää, että Vantaan kaupunki panee edellä mainitun lupauksen toimeen ja takaa kaikille nykyisille sosiaalitoimen käytössä olevien asuntojen asukkaille vaihtoehtoisen ARA-rajoitusten alaisen vuokra-asunnon. ”

Merkittiin, että vasemmistoliitto jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

”Palvelussuhdeasuntojen tarvetta tulee jatkossa arvioida säännöllisesti ja kaupungin tulee varmistaa, että sillä on jatkossakin omistuksessaan riittävä määrä palvelussuhdeasuntoja.

Sosiaalitoimen käytössä olevien asuntojen myynti ei saa heikentää mahdollisuuksia tarjota asuntoja kriisitilanteissa vaikeassa asumistilanteessa oleville. Kaupungin tulee tarjota sosiaalitoimen käytössä oleville asunnoille korvaavia asuntoja.”

Merkittiin, että vihreät jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

”Lähtökohtana tulee olla kuntalaisten pitkäjänteinen etu niin taloudellisesti kuin palveluverkon kannalta. Turvallisuuden ja pitkäjänteisyyden kannalta tärkeimmille kohteille tulisi löytää ensisijaisesti luotettava julkinen omistaja. Tontit tulisi joka tapauksessa säilyttää Vantaan omistuksessa.”





---

## Kaupunginvaltuusto 19.9.2022

### Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä ulkopaikkakunnilla sijaitsevien muun kuin kaupungin käytössä olevien kiinteistöjen myynnin valmistelu ja niiden vaatimien toimenpiteiden aloittaminen esittelytekstin ja liitteen ”Myyntiin esitettävät kohteet” mukaisesti.

### Liitteet:

- Myyntiin esitettävät kohteet
- Äänestysraportti KH 5.9.2022 § 13
- Myyntiin esitettävät kohteet KH 5.9.2022 muutoksin

Muutoksenhakuohje: 2.1. Valituskielto

### Lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Antti Kari, puh. 040 568 6540

kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson, puh. 050 318 0992

toimitilapäällikkö vs. Sari Lindqvist, puh. 043 824 8369

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

# MYYYNTIIN ESITETTÄVÄT KOHTEET



# MYYTÄVÄT OMAISUUS RYHMÄT



KAUPUNGIN OMISTUKSESSA OLEVA MYYTÄVÄKSI ESITETTÄVÄ ASUNTO-OMAISUUS



VANTAAN OMISTUKSESSA OLEVA MYYTÄVÄKSI ESITETTÄVÄ KIINTEISTÖOMAISUUS  
ULKOPAIKKAKUNNILLA



EMOKAUPUNGIN OMISTAMAT HYVINVOINTIALUEELLE VUOKRATTAVAT MYYTÄVÄKSI  
ESITETTÄVÄT KIINTEISTÖT JA TILAT

# KAUPUNGIN OMISTUKSESSA OLEVA MYYTÄVÄKSI ESITETTÄVÄ ASUNTO- OMAISUUS



Kohde	Ehdotus
As Oy Vantaan Sepänpuisto + tontti	Selvitetään täydennysrakentamisen mahdollisuudet yhdessä VAV-konsernin kanssa ja tämän jälkeen myynti ensisijaisesti VAV:lle vuonna 2023
As Oy Vantaan Katriinanrinne + tontti	Valmistellaan julkiseen myyntiin vuodelle 2023
Knaapinkuja 8	Valmistellaan julkiseen myyntiin vuodelle 2023
Kielotie 42	Valmistellaan julkiseen myyntiin aikaisintaan vuodelle 2024
Yksiöt-salkku	Myydään vapaille markkinoille 2022 eteenpäin aina asuntojen vapautuessa vuokralaisesta. Myydään loppu salkku vapaille markkinoille vuoden 2024 aikana.
Pasut-salkku	Myydään vapaille markkinoille 2022 eteenpäin aina asuntojen vapautuessa vuokralaisesta. Myydään loppu salkku vapaille markkinoille vuoden 2024 aikana.

# VANTAAN OMISTUKSESSA OLEVA MYYTÄVÄKSI ESITETTÄVÄ KIINTEISTÖOMAISUUS ULKOPAIKKAKUNNILLA



Kohde	Ehdotus
Rauhaniemi, Vihti	Valmistellaan julkiseen myyntiin vuodelle 2022
Etelälahti, Vihti	Valmistellaan julkiseen myyntiin vuodelle 2022-23
Krokholmen (saari), Sipoo	Jatketaan neuvotteluita Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen kanssa
Tallholmen (saari), Sipoo	Jatketaan neuvotteluita Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen kanssa
Iso-Mölis, Sipoo	Valmistellaan julkiseen myyntiin vuodelle 2023
Bjurs, Inkoo	Valmistellaan julkiseen myyntiin vuodelle 2024
Vetokannas, Kirkkonummi	Valmistellaan myyntiä ensisijaisesti Kirkkonummen kunnalle

# EMOKAUPUNGIN OMISTAMAT HYVINVOINTIALUEELLE 1.1.2023 VUOKRATTAVAT KIINTEISTÖT

Kohde	Ehdotus
Vantaankosken Paloasema ja Öljyntorjuntavarasto	Valmistellaan rakennusten myyntiä
Havukosken Paloasema	Valmistellaan rakennusten myyntiä
Tammirinteen Vastaanottokoti	Erotetaan Katrineberg maatila asuinrakennus erilleen kokonaisuudesta ja valmistellaan vastaanottokotirakennusten myyntiä. Vastaanottokotirakennusten tarvitsema maa-alue vuokrataan rakennusten myynnin yhteydessä ja loppu tontista jää kaupungille tulevan palveluverkon tarpeisiin.
Tammirinteen Vastaanottokoti / Vuorikummun Osasto	Valmistellaan kiinteistön myyntiä
Kuuselan Perhekuntoutuskeskus ja Lisärakennus (Asuntola)	Valmistellaan rakennusten myyntiä
Viertolan Vastaanottokoti	Valmistellaan rakennusten myyntiä
Viertolan Vastaanottokoti / Asolan Yksikkö (Ent. Vaahteramäki)	Valmistellaan rakennusten myyntiä
Harjulan Nuorisokoti	Valmistellaan rakennusten myyntiä
Katriinan Sairaala, Varavoimakontti, Huoltorakennus	Vaatii asemakaavataarkastelua. Erotetaan sairaalarakennukset omaksi kokonaisuudekseen muusta kiinteistöstä. Valmistellaan rakennusten myyntiä. Maapohja jää kaupungille. Päiväkoti ja kartanoalue jää kaupungille. Tontin kaakkoiskulmassa sijaitseva asuinrakennus omaksi tontikseen ja myydään erikseen. Huomiot: Katriinan sairaalan toimintojen siirtyminen Peijakseen vaikuttaa rakennusten tulevaisuuteen.
Länsimäen Terveysasema	Valmistellaan rakennuksen myyntiä
Mölandet Torppa ja Kallinen	Valmistellaan kiinteistöjen myyntiä
Peijaksen sairaala	Valmistellaan omistettujen tilojen myyntiä ensisijaisesti HUS:lle. Huomiot: Kiinteistöllä valmisteilla asemakaavamuuotos. Maapohja jää jatkossakin kaupungille.
Myyrmäen toimintakeskus	Valmistellaan rakennuksen myyntiä

# EMOKAUPUNGIN OMISTAMAT HYVINVOINTIALUEELLE 1.1.2023 VUOKRATTAVAT KESKINÄISTEN KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖIDEN TILAT



Kohde	Ehdotus
Ruskeasannan Paloasema / Koy Vantaan Helikopteritukikohta	Konserniohjaus valmistelee Koy:n myyntiä. Yleisen turvallisuuden kannalta tärkeä kohde.
Korso-Koivukylä Sosiaali- Ja Terveyskeskus / Koy Korson Toimistokeskus	Valmistellaan myyntiä ja selvitetään myyntimahdollisuuksia.
As Oy Myyrinpaju C32	Valmistellaan osakesarjan myyntiä
As Oy Vantaan Hiekkaharjuntie 8 as 37 / (Ent. Kipinä)	Valmistellaan osakesarjan myyntiä
KOy Vantaan Säästöalo / Kielotie 20	Sosterin käytössä olevat tilat tarkoitus siirtyä Tikkurilan Hyvinvointikeskukseen. Myynnin aikataulu auki.
KOy Tikkurilan Terveysasema / Kielotie 11	Toiminnot siirtymässä Tikkurilan HVK:seen. Myynnin aikataulu auki.
KOy Tikkurilan Kauppakeskus (Tikkuri)	Valmistellaan osakkeiden myyntiä

# **VANTAAN OMISTUKSESSA OLEVA MYYTÄVÄKSI ESITETTÄVÄ ASUNTO- OMAISUUS**



# As Oy Vantaan Sepänpuisto



## Perustiedot

Osoite: Taostie 2 / Takojantie 7, Vantaa

Kiinteistötunnus: 92-64-111-3

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Rakennusvuosi: 1990

Asuntojen lkm: 41

Asuntojakauma:

- 1h+k – 27 kpl
- 2h+k – 8 kpl
- 3h+k – 6 kpl

Asuntojen huoneistoala: 1 816,5 htm<sup>2</sup>

## Toimenpide-ehdotus

Selvitetään täydennysrakentamisen mahdollisuudet yhdessä VAV-konsernin kanssa ja tämän jälkeen myynti VAV:lle



# As Oy Vantaan Katriinanrinne



## Perustiedot

Osoite: Knaapinkuja 10, Vantaa

Kiinteistötunnus: 92-33-1-10

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Rakennusvuosi: 1991

Asuntojen lkm: 40

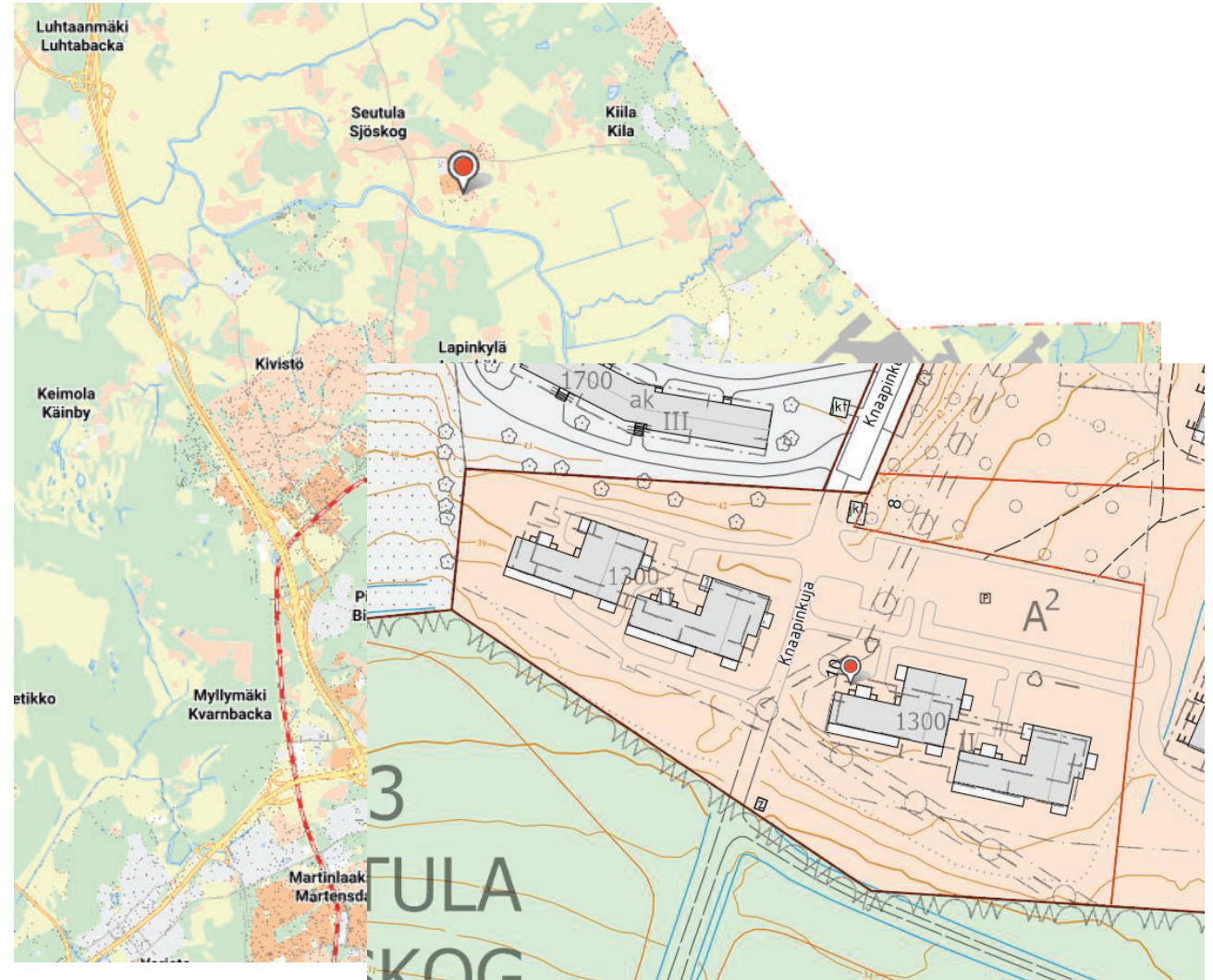
Asuntojakauma:

- 2h+k – 32 kpl
- 3h+k – 8 kpl

Asuntojen huoneistoala: 2 124 htm<sup>2</sup>

## Toimenpide-ehdotus

Asetetaan kiinteistö julkiseen myyntiin





# Knaapinkuja 8



## Perustiedot

Osoite: Knaapinkuja 8

Kiinteistötunnus: 92-33-1-11

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Rakennusvuosi: 1981

Asuntojen lkm: 11

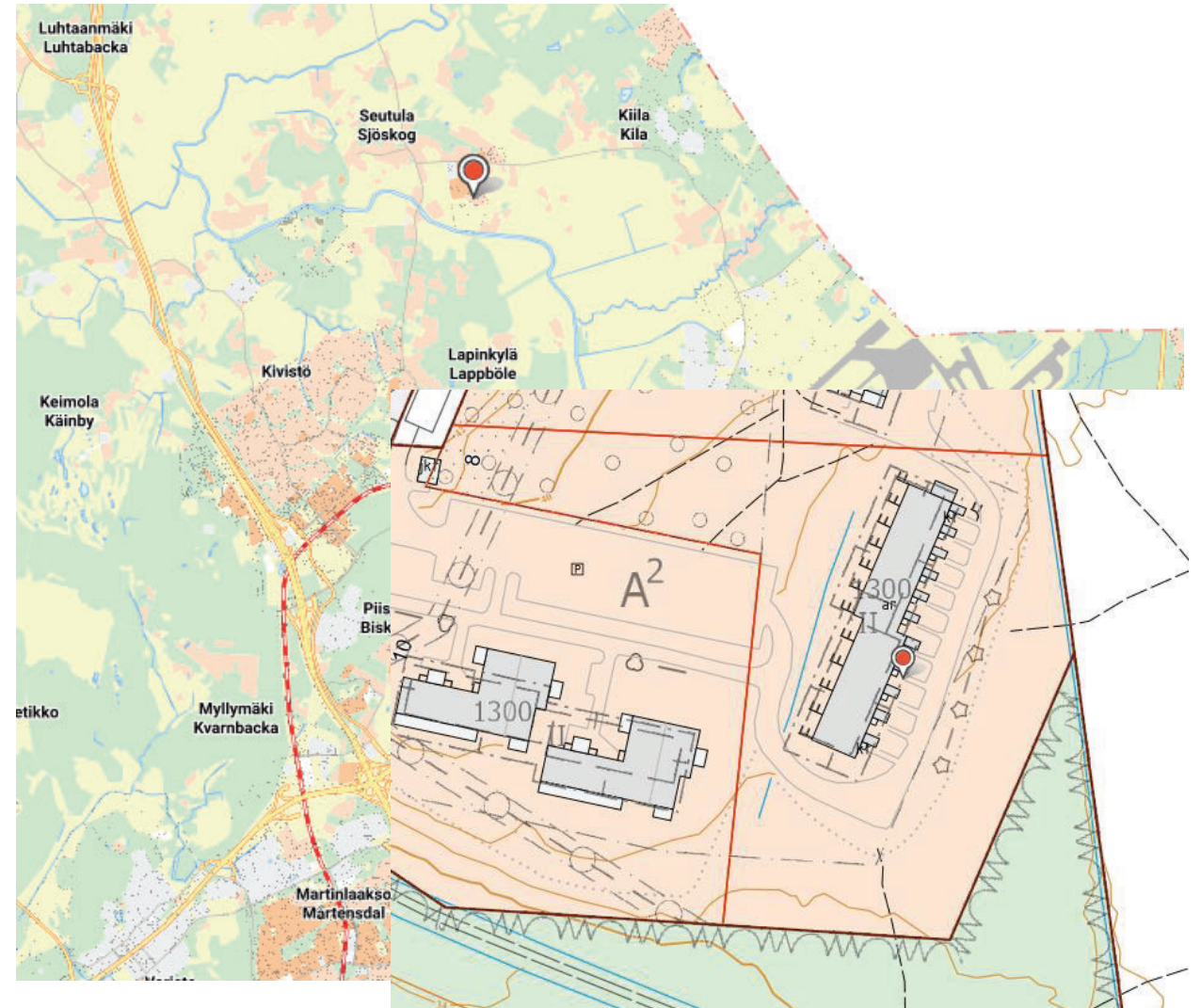
Asuntojakauma:

- 3h+k – 5 kpl
- 4h+k – 4 kpl

Asuntojen huoneistoala: 905 htm<sup>2</sup>

## Toimenpide-ehdotus

Asetetaan kiinteistö myyntiin



# Kielotie 42



## Perustiedot

Osoite: Kielotie 42

Kiinteistötunnus: 92-421-12-20 ja noin 50 m<sup>2</sup> palsta kiinteistöstä 92-421-6-451

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Rakennusvuosi: 1952

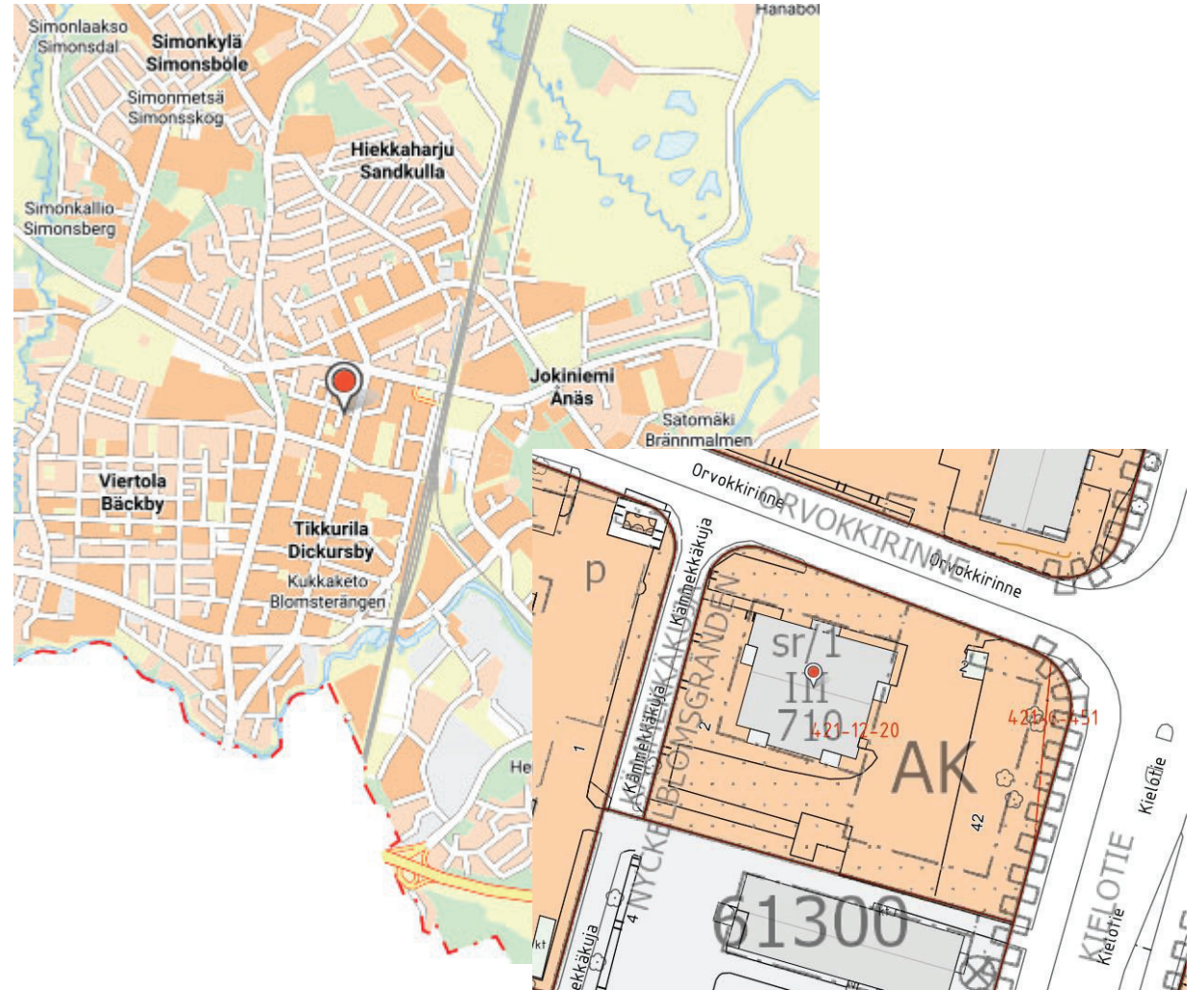
Asuntojen lkm: 12

Asuntojen huoneistoala: n. 596 htm<sup>2</sup>

Yhteinen lämpö ja vesi viereisen neuvolan (Tikkurilantie 42) kanssa. Edellyttää omien liittymien ja tekniikan rakentamista kaupungin omistuksessa olevalle neuvolalle.

## Toimenpide-ehdotus

Asetetaan julkiseen myyntiin ja pyydetään tarjouksia sekä vuokra- että omalla tontilla



# Yksiö-salkku

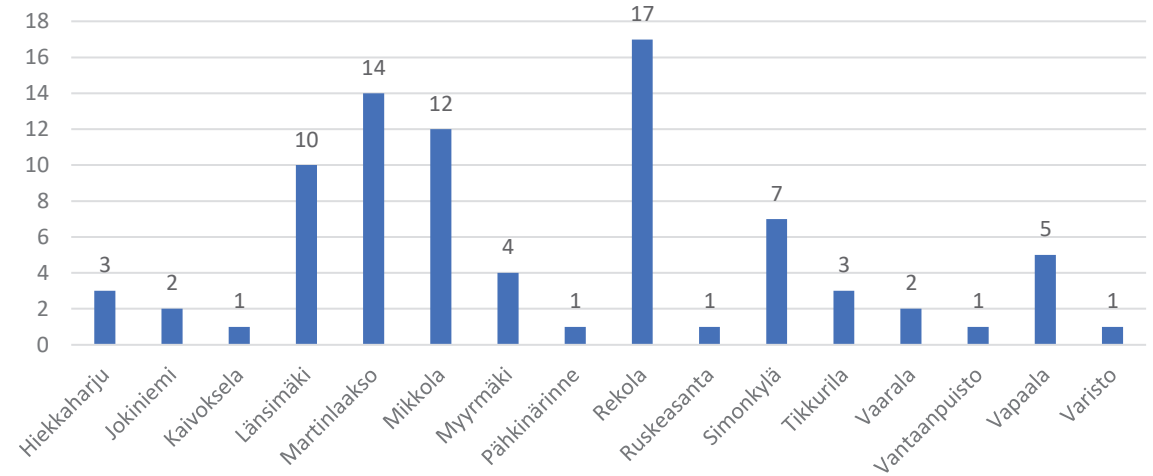


- Yksiöiden lukumäärä **84** kpl
- Asuntojen pinta-ala yhteensä 2745 m<sup>2</sup>
- Bruttovuokra 2020 yhteensä noin 410 000 €/v
- Hoitovastikkeet yhteensä noin 160 000 €/v
- Rahoitusvastikkeet yhteensä noin 70 000 €/v
- Asuntojen kohdistuvat lainaosuudet yhteensä noin 736 258 € (11/2020)
- Hankintahinta yhteensä noin 1,6 M€

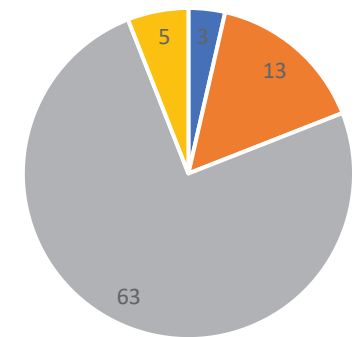
## Toimenpide-ehdotus:

Myydään vapaille markkinoille 2022 eteenpäin aina asuntojen vapautuessa vuokralaisesta ja jäljellä oleva ”salkku” myydään 2024.

Asunnot alueittain



Asuntojen rakennusvuodet



■ 1950 ■ 1960 ■ 1970 ■ 1980

# Pasut-salkku

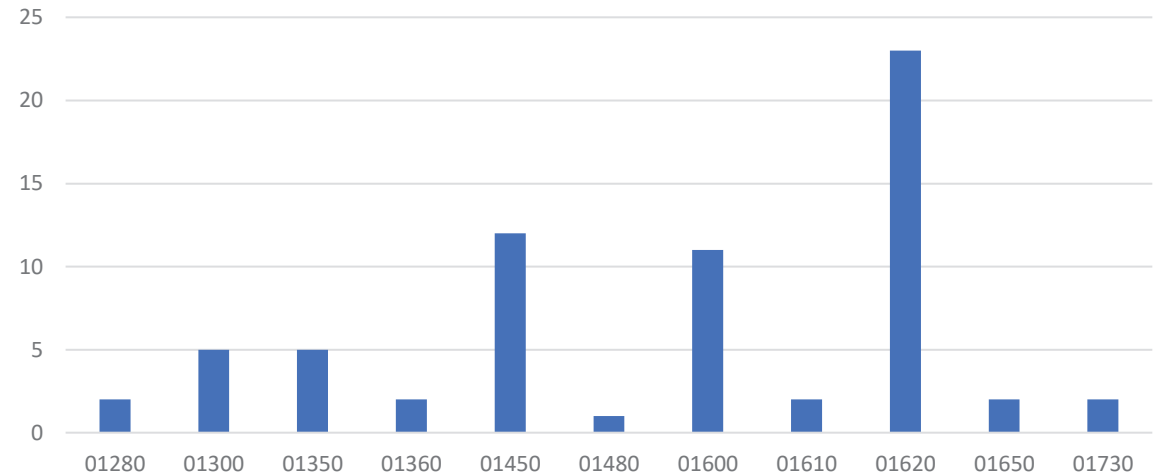


- Asuntojen lukumäärä **67** kpl
- Asuntojen pinta-ala yhteensä 4052 m<sup>2</sup>
- Bruttovuokra 2020 yhteensä noin 480 000 €/v
- Hoitovastikkeet yhteensä noin 200 000 €/v
- Rahoitusvastikkeet yhteensä noin 80 000 €/v
- Asuntojen kohdistuvat lainaosuudet yhteensä noin 649 370 € (11/2020)
- Hankintahinta yhteensä noin 3,7 M€

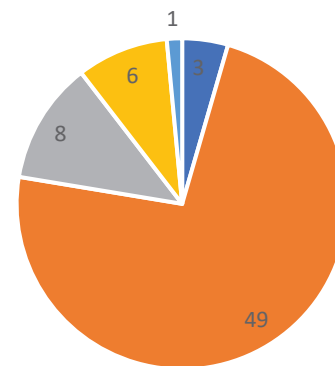
## Toimenpide-ehdotus:

Myydään vapaille markkinoille 2022 eteenpäin aina asuntojen vapautuessa vuokralaisesta ja jäljellä oleva ”salkku” myydään 2024.

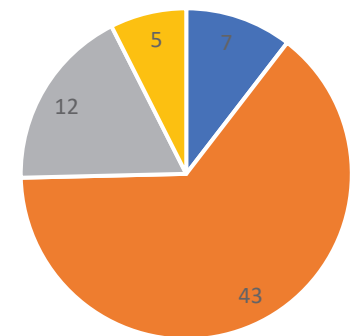
Asunnot postinroalueittain



Asuntotyypit



Asuntojen rakennusvuodet



■ Yksiöt ■ Kaksiot ■ Kolmiot ■ Neliöt ■ Isommat

■ 1960 ■ 1970 ■ 1980 ■ 1990

**VANTAAN OMISTUKSESSA OLEVA  
MYYTÄVÄKSI ESITETTÄVÄ  
KIINTEISTÖOMAISUUS  
ULKOPAIKKAKUNNILLA**



# Vihti: Etelälahti, Rauhaniemi



## Etelälahti

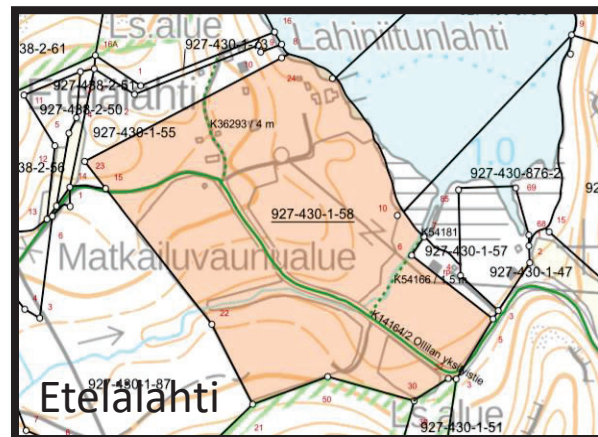
- matkailuvaunualue, 120 sähkö. vaunupaikkaa, pinta-ala n. 9,8 ha
- pääosin vuokrattu SF-Caravan Etelälahti ry:lle (nettovuokratulo n. 24 000 €/v)
- vuokrasopimus irtisanottavissa aikaisintaan 31.12.2025

## Rauhaniemi

- matkailuvaunualue, 108 vaunupaikkaa, kokonaispinta-ala 14,0 ha, vaunualue noin 5,0 ha
- tien pohjoispuolisesta 9,5 ha:n määräala myyty METSO-kohteeksi valtiolle 2020
- loppuosa Rauhaniemestä vuokrattu SF-Caravan Hyvinkään seutu ry:lle (nettovuokratulo n. 11 500 €/v)
- vuokrasopimus irtisanottavissa aikaisintaan 31.3.2026

## Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan julkiseen myyntiin





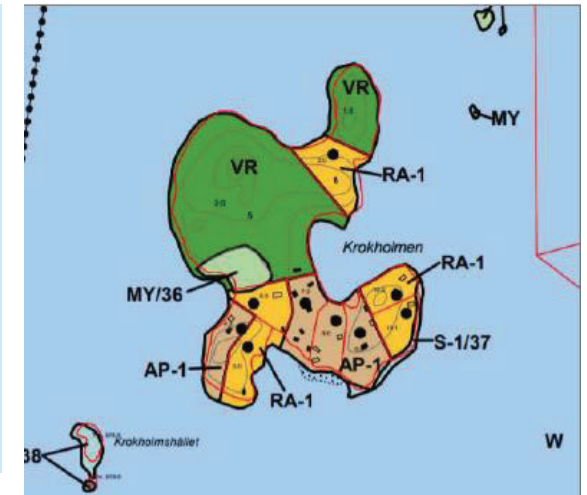
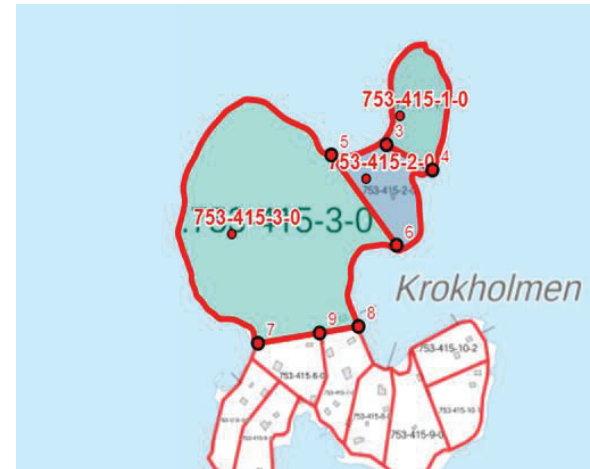
# Sipoo, Krokholmen



- liikuntapalveluiden hallinnoima ulkoilualue
- kolmen kiinteistön kokonaisuus
- pinta-alat yht. 8,1 ha
- sauna, käymälöitä, keittokatos, valvojan koppi
- ~ 2500 kävijää/v
- Uudenmaan virkistysalueyhdistys alustavasti kiinnostunut



**Toimenpide-ehdotus: jatketaan neuvotteluja Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen kanssa kohteen myymisestä vuoden 2022 aikana**



# Sipoo, Tallholmen

- liikuntapalveluiden hallinnoima ulkoilualue
- kokonainen saari ja vesialuetta
- pinta-ala: saari 4,7 ha ja vettä 26,6 ha
- huvila, saunoja, keittokatoksia, käymälöitä
- ~ 2000 kävijää/v
- Uudenmaan virkistysalueyhdistys alustavasti kiinnostunut

**Toimenpide-ehdotus: jatketaan neuvotteluja Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen kanssa kohteen myymisestä vuoden 2022 aikana.**



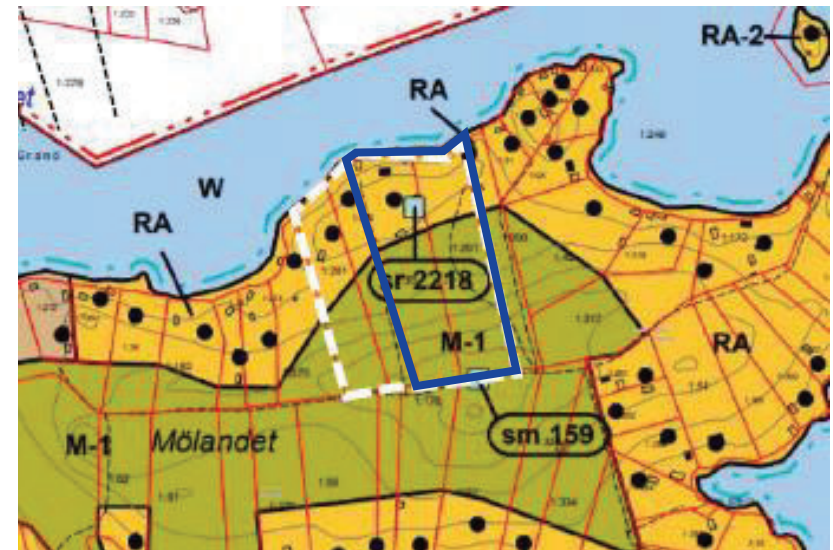
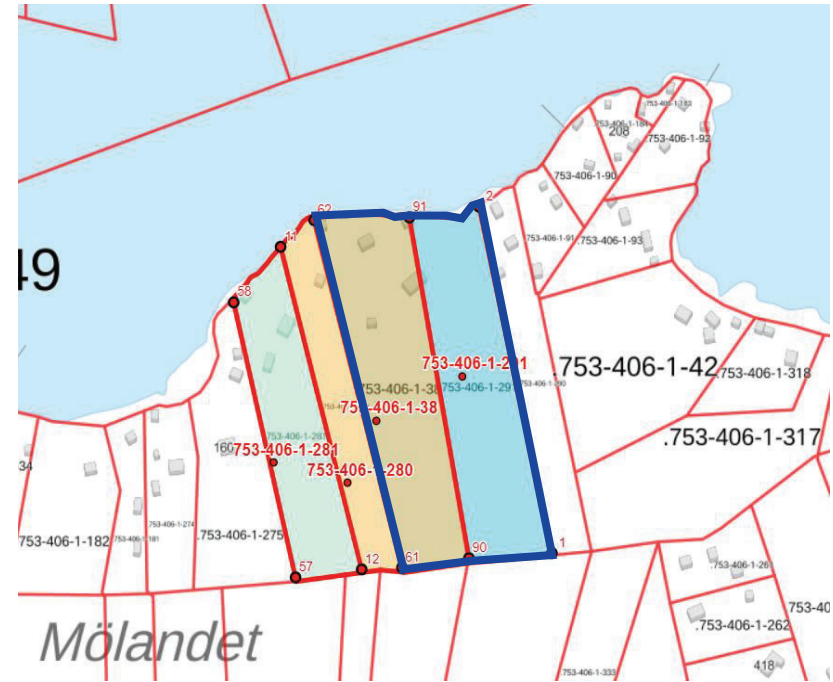
# Sipoo, Mölandet



”Iso-Mölis” (R:not 1:38 ja 1:291)

- Kaupunkikulttuuri ilmoittanut luopuvansa käytöstä vuonna 2022

Toimenpide-ehdotus: valmistellaan julkiseen myyntiin







# Vetokannas, Kirkkonummi



Osa Porkkalan ulkoilualuetta "Vetokannas"

Yleiskaavassa VR-alueita

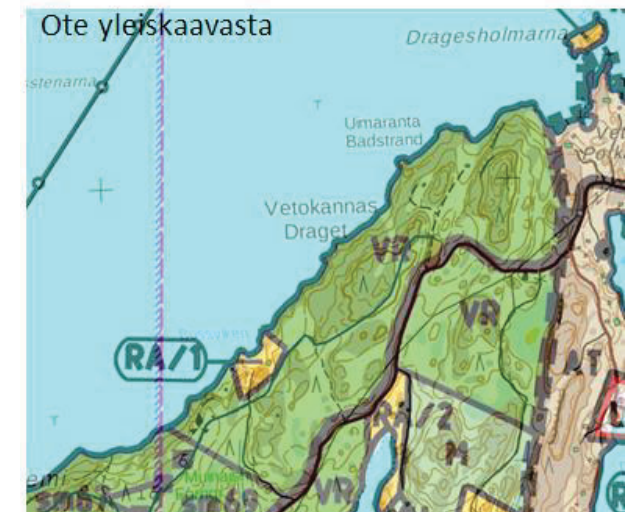
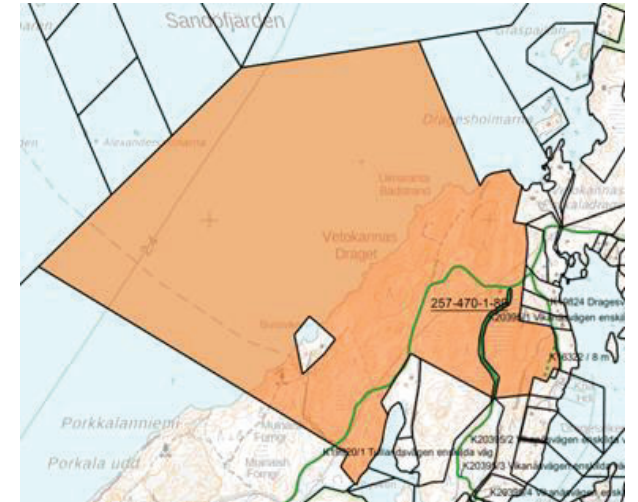
Maapinta-ala ha 50,65

Vesialueen pinta-ala ha 97,70

Kirkkonummi tehnyt ostotarjouksen.

Jäisi myös tällöin pääosin virkistyskäyttöön.

Toimenpide-ehdotus: Valmistellaan kiinteistön myyntiä.



# **EMOKAUPUNGIN OMISTAMAT HYVINVOINTIALUEELLE VUOKRATTAVAT KIINTEISTÖT**



# Vantaankosken Paloasema ja Öljyntorjuntavarasto



## Perustiedot

Osoite: Martinkyläntie 3

Kiinteistötunnus: 92-18-107-3

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Paloasemarakennus (2872 brm<sup>2</sup>)

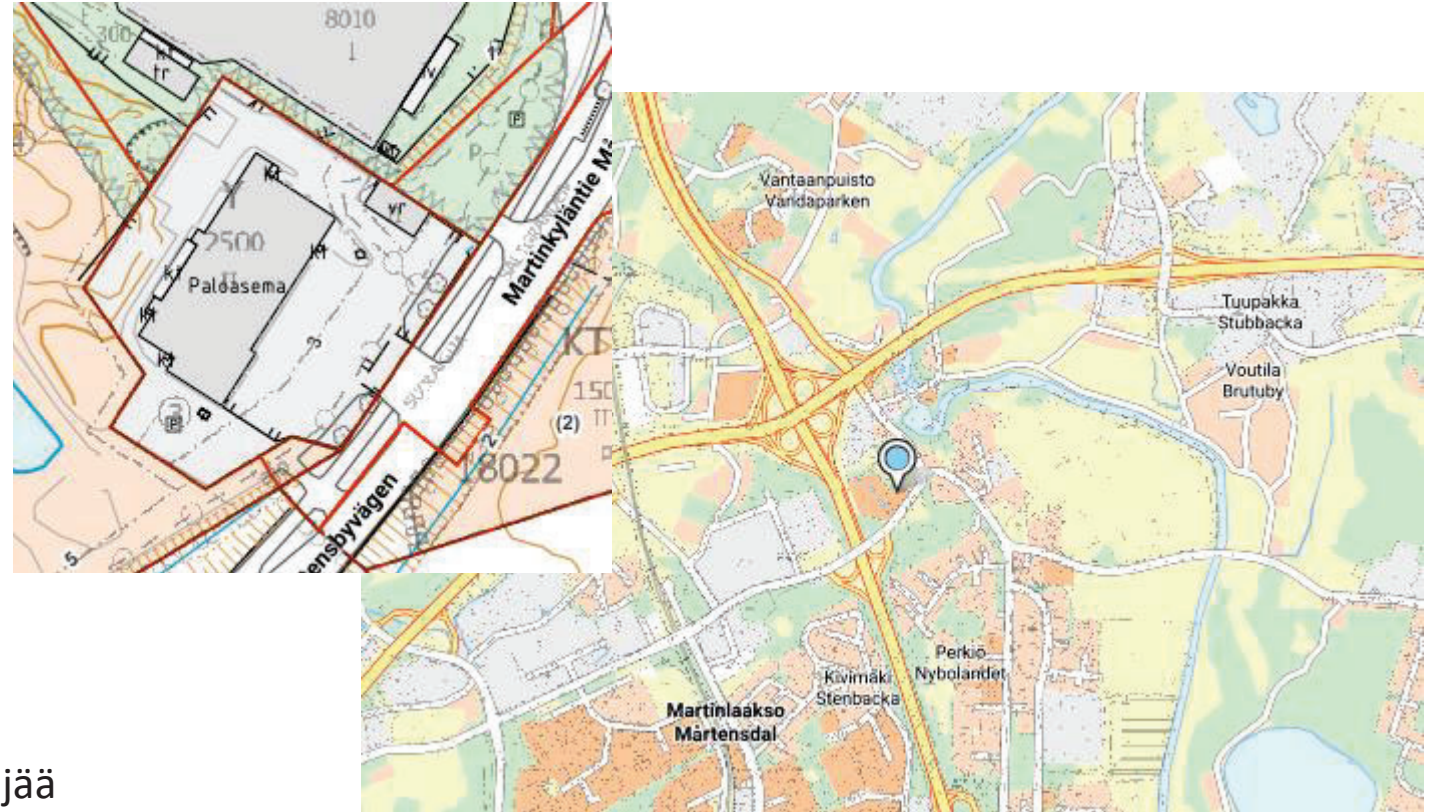
- Rakennusvuosi: 1966

Öljyntorjuntavarasto (141 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 1995

## Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan rakennusten myyntiä. Maapohja jää kaupungille.



# Havukosken Paloasema



## Perustiedot

Osoite: Hosantie 3

Kiinteistötunnus: 92-74-504-3

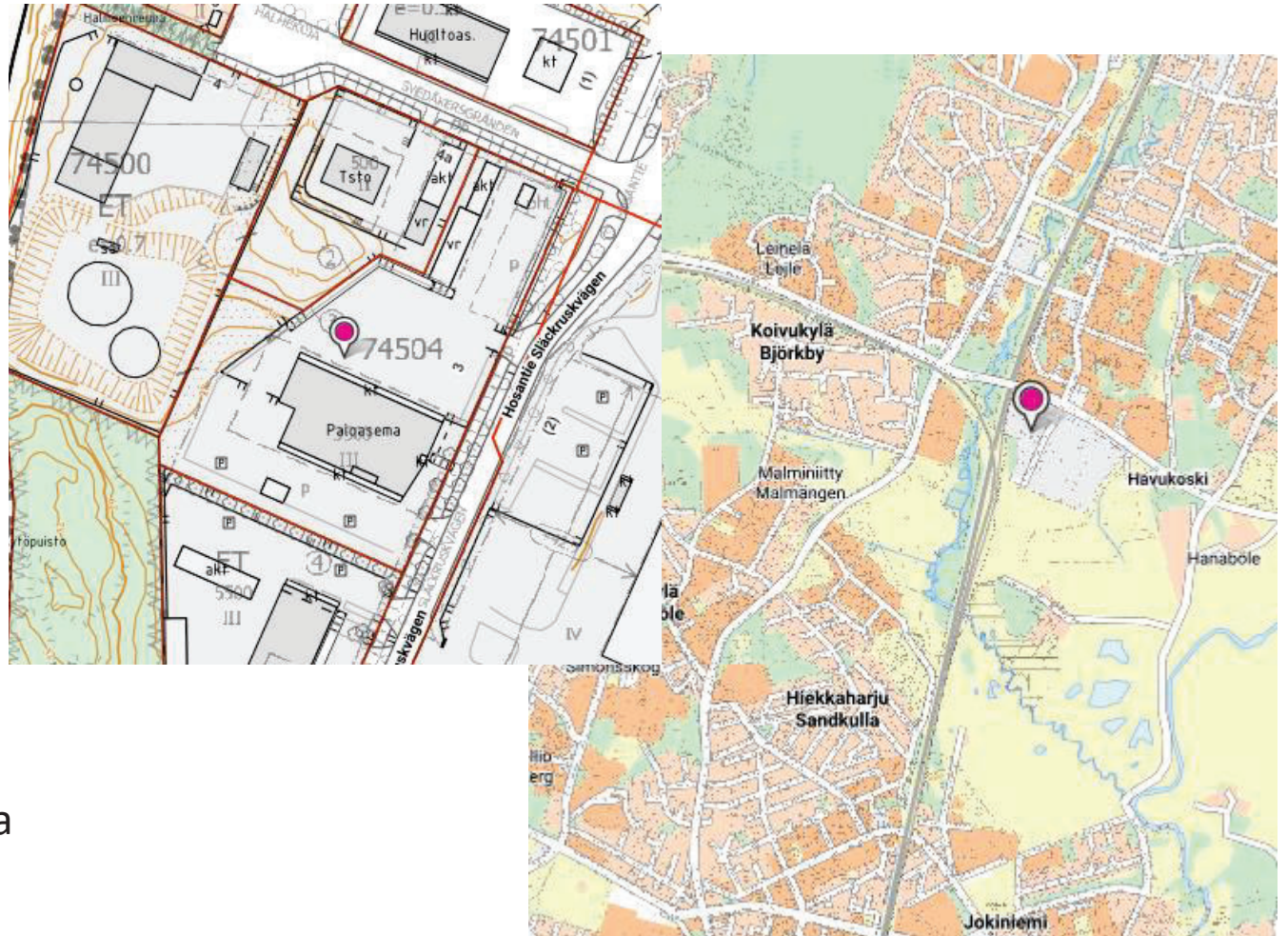
Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Paloasemarakennus (2414 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 2010

## Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan rakennuksen myyntiä. Maapohja jää kaupungille.





# Tammirinteen Vastaanottokoti



## Perustiedot

Osoite: Tammirinteentie 2

Kiinteistötunnus: 92-33-9-1

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Vastaanottokoti (1441 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 1962

Vastaanottokoti (820 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 2009

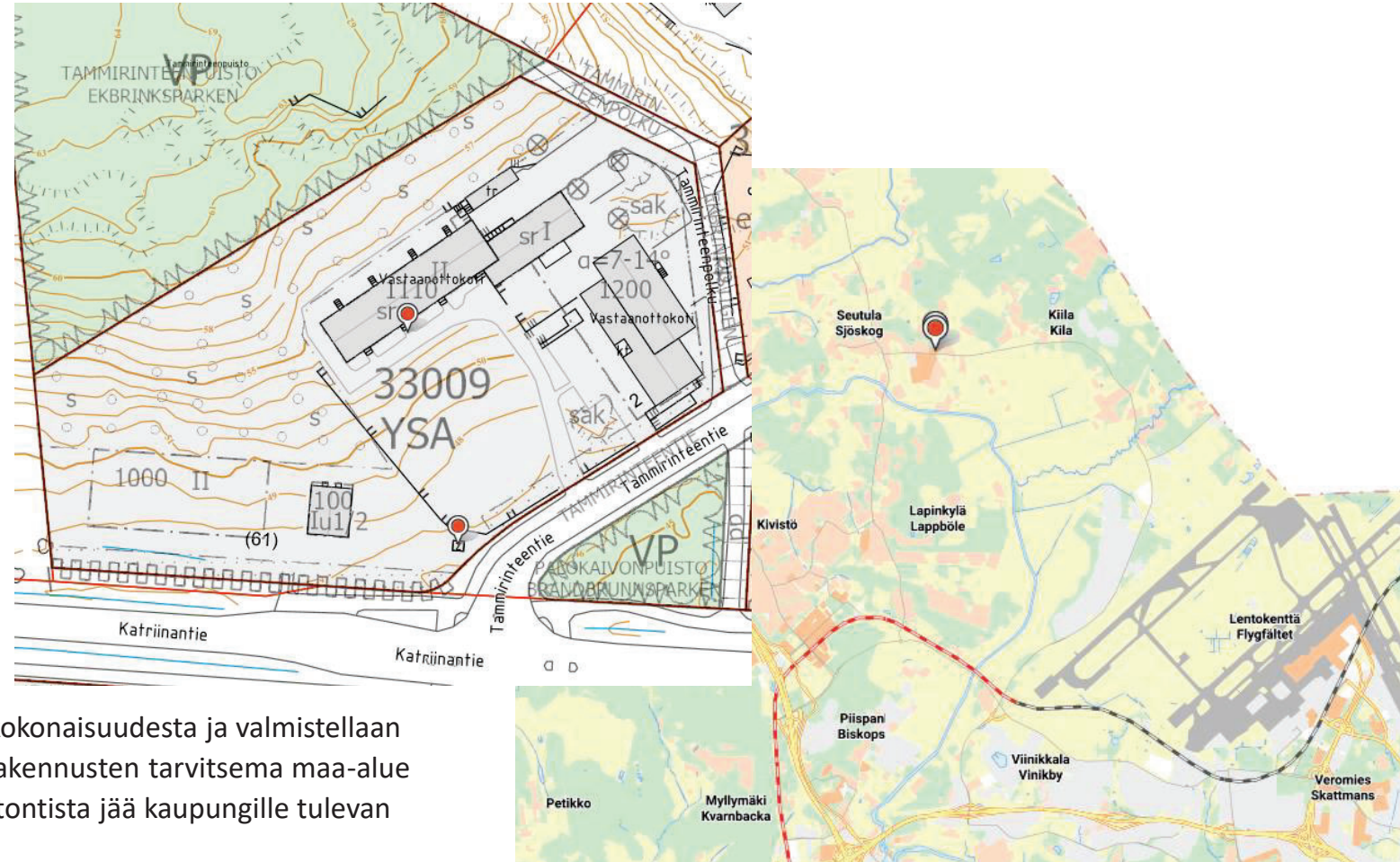
Katrineberg maatila asuinrakennus (193 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 1940

## Toimenpide-ehdotus

Erotetaan Katrineberg maatila asuinrakennus erilleen kokonaisuudesta ja valmistellaan vastaanottokotirakennusten myyntiä. Vastaanottokotirakennusten tarvitsema maa-alue vuokrataan rakennusten myynnin yhteydessä ja loppu tontista jää kaupungille tulevan palveluverkon tarpeisiin.

Maapohjan tuleva omistus jää odottamaan tietoa Hyvinvointialueen vuokrasopimuksen pituudesta.



# Tammirinteen Vastaanottokoti / Vuorikummun Osasto



## Perustiedot

Osoite: Neitsytkuja 5

Kiinteistötunnus: 92-68-17-3

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Vastaanottokoti (258 brm<sup>2</sup>)

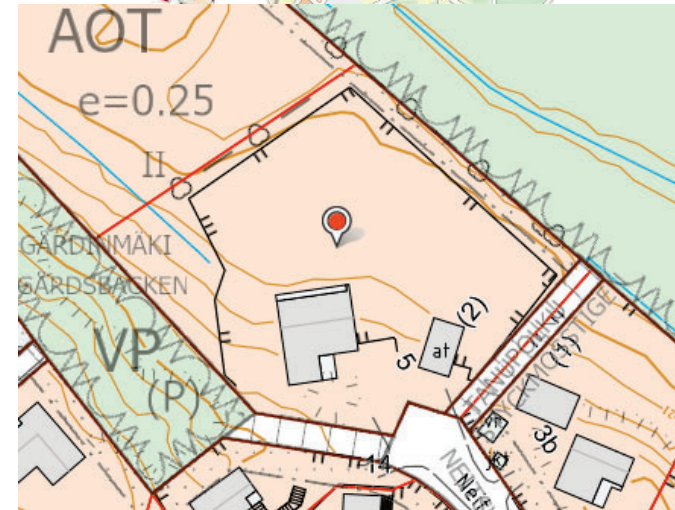
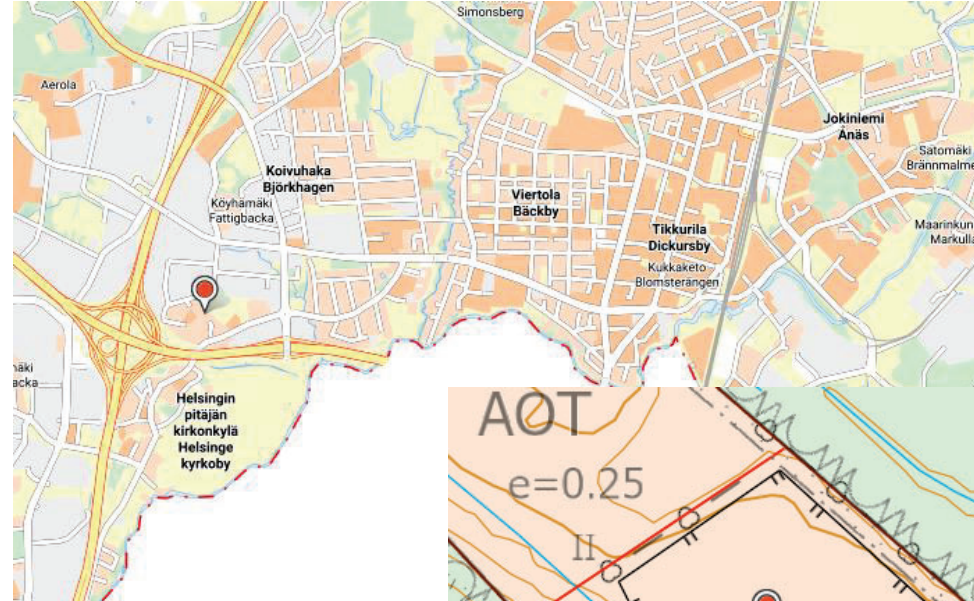
- Rakennusvuosi: 1976

Autotalli

- Rakennusvuosi: -

## Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan kiinteistön myyntiä.





# Kuuselan Perhekuntoutuskeskus ja Lisärakennus (Asuntola)



## Perustiedot

Osoite: Talvikkirinne 6

Kiinteistötunnus: 92-61-302-2

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Perhekuntoutuskeskus (1704 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 2003

Lisärakennus (953 brm<sup>2</sup>)

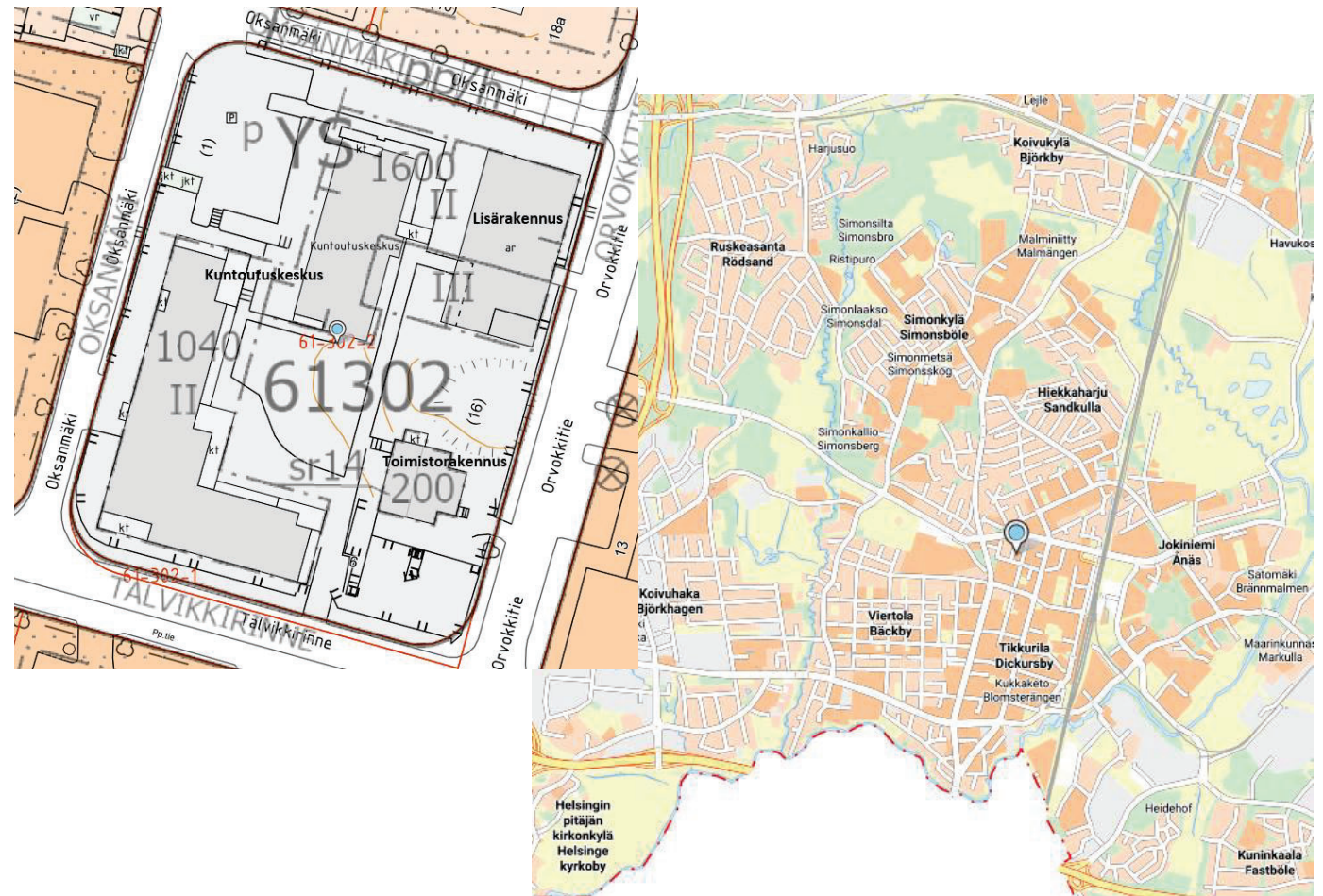
- Rakennusvuosi: 2018

Toimistorakennus (200 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 1908 (kaupunkikulttuurin käytössä)

## Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan rakennusten myyntiä. Maapohja jää kaupungille.



# Viertolan Vastaanottokoti



## Perustiedot

Osoite: Liljatie 24

Kiinteistötunnus: 92-63-179-4

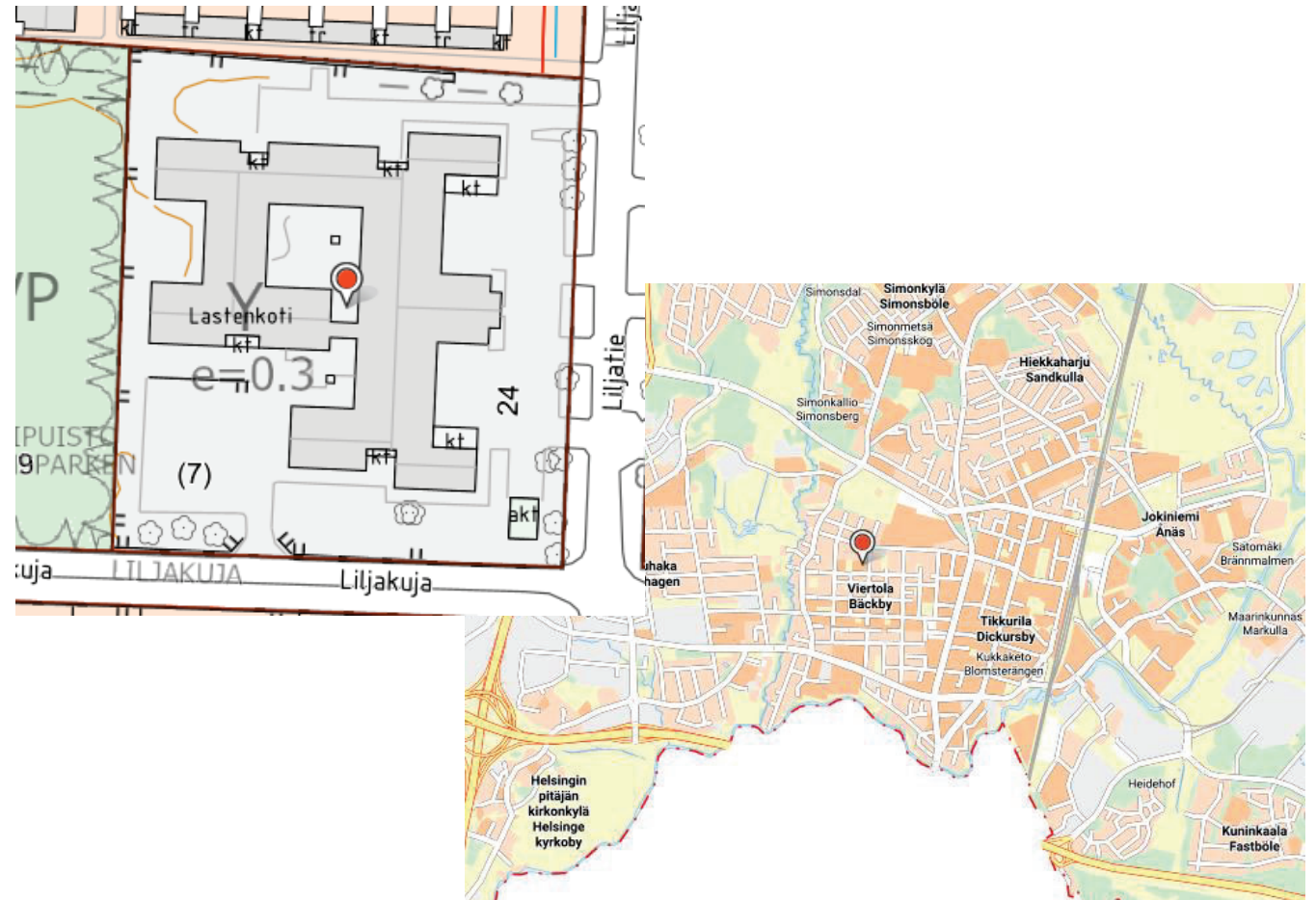
Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Neuvola (1555 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 1987

## Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan rakennusten myyntiä. Maapohja jää kaupungille.





# Viertolan Vastaanottokoti / Asolan Yksikkö (Ent. Vaahteramäki)



## Perustiedot

Osoite: Vaahterakuja 2

Kiinteistötunnus: 92-70-12-5

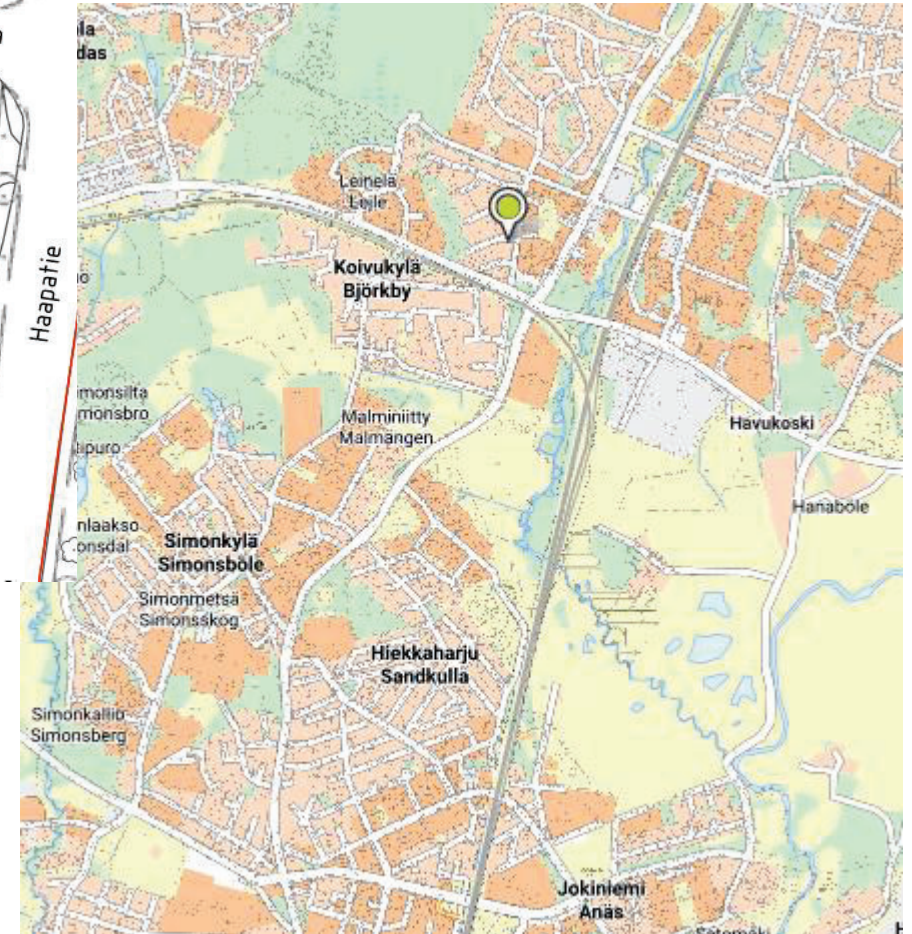
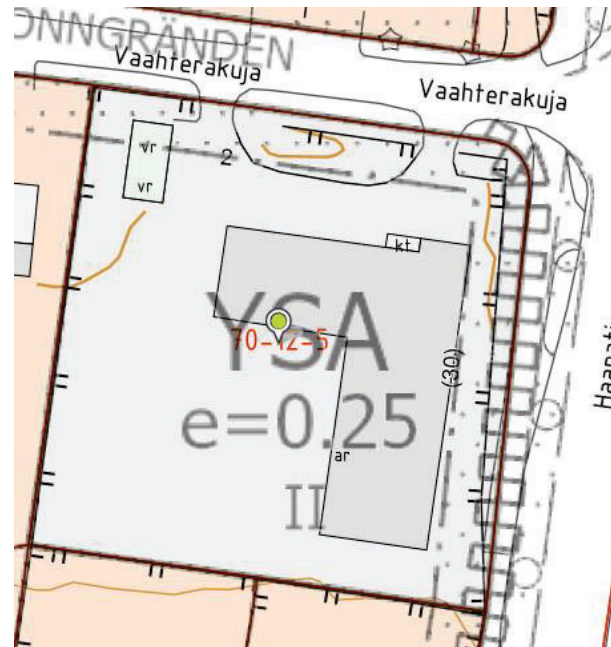
Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Vastaanottokoti (388 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 1971

## Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan rakennusten. Maapohja jää kaupungille.



# Harjulan Nuorisokoti



## Perustiedot

Osoite: Korsontie 52

Kiinteistötunnus: 92-81-389-3

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Vastaanottokoti (459 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 2014

Talousrakennus (31 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 2014

## Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan rakennusten myyntiä. Maapohja jää kaupungille.





# Katriinan Sairaala, Varavoimakontti ja Huoltorakennus



## Perustiedot

Osoite: Knaapinkuja 5

Kiinteistötunnus: 92-33-1-3

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Sairaalarakennus A (7313 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 1979

Sairaalarakennus B (2594 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 1959

Huoltorakennus (2594 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 1959

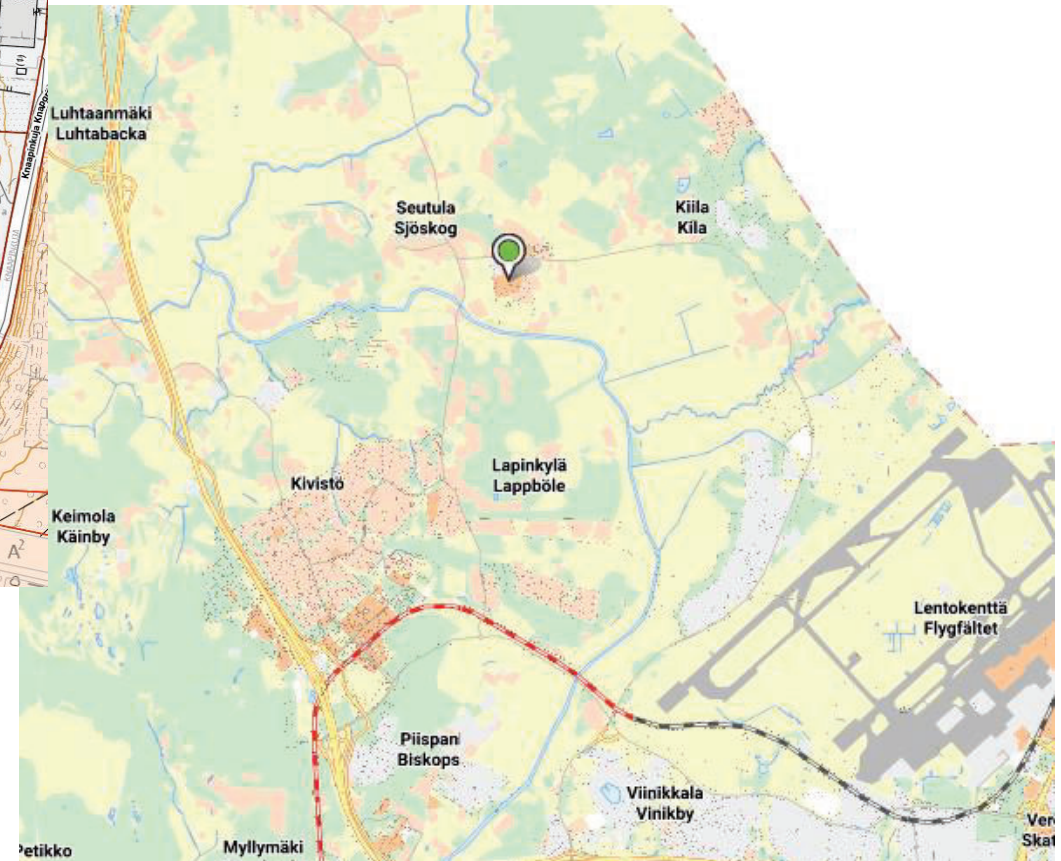
Varavoimakontti (14 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 2011

## Toimenpide-ehdotus

Asemakaavatarkastelu. Erotetaan omaksi kokonaisuudekseen muusta kiinteistöstä. Valmistellaan rakennusten. Maapohja jää kaupungille. Päiväkoti ja kartanoalue jää kaupungille. Tontin kaakkoiskulmassa sijaitseva asuinrakennus omaksi tontikseen ja myydään erikseen.

Huomiot: Katriinan sairaalan toimintojen siirtyminen Peijakseen vaikuttaa rakennusten tulevaisuuteen.



# Kartanokosken Neuvo



## Perustiedot

Osoite: Tammirinteentie 2

Kiinteistötunnus: 92-51-308-13

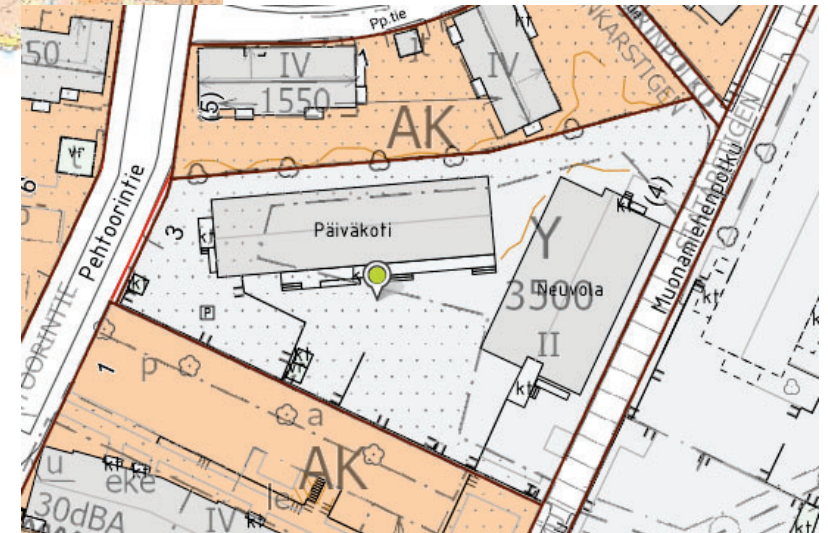
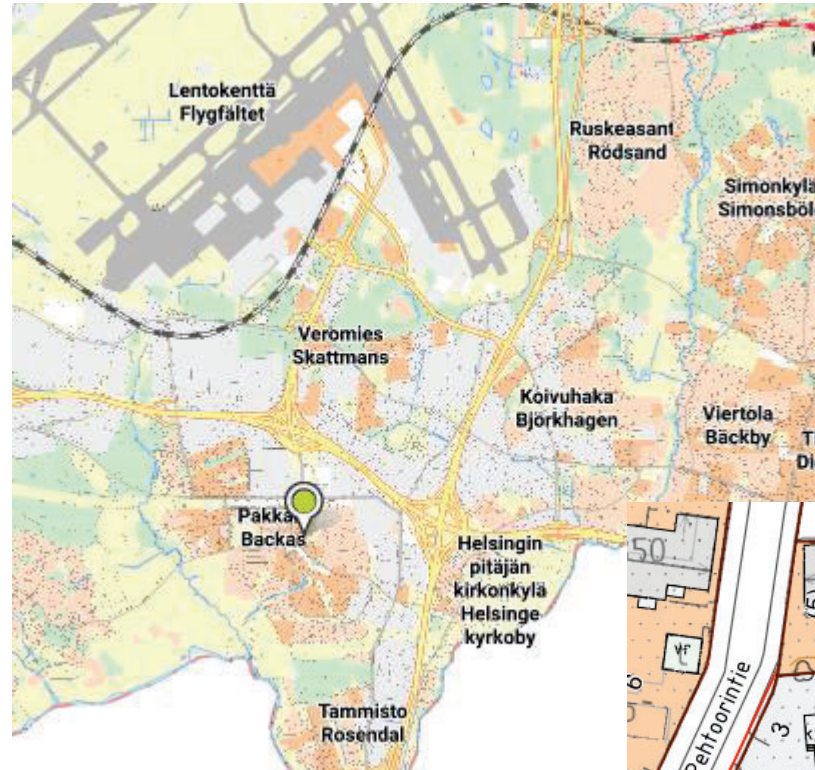
Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Neuvo (599 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 2007

## Toimenpide-ehdotus

Jätetään kaupungille, varataan laajenevaan päiväkotikäyttöön.





# Länsimäen Terveysasema



## Perustiedot

Osoite: Korsontie 52

Kiinteistötunnus: 92-81-389-3

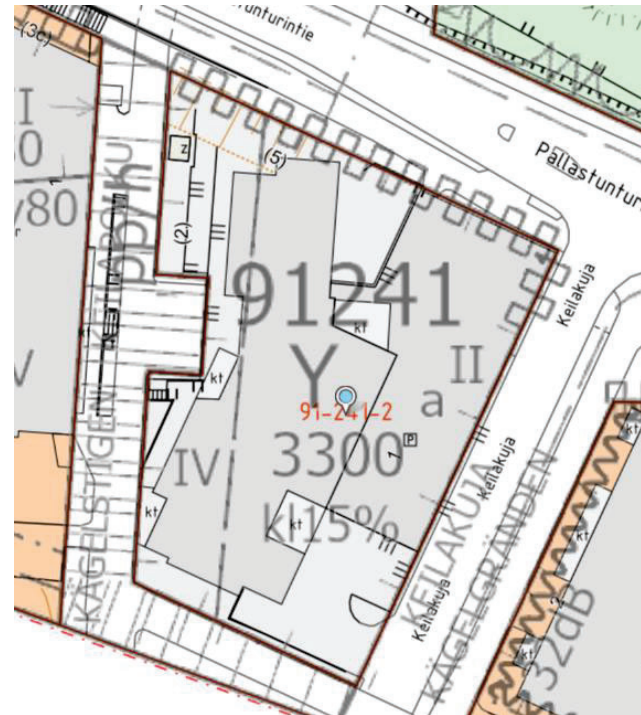
Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Terveysasema (2720 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 1993

## Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan rakennuksen myyntiä. Maapohja jää kaupungille.



# Mölandet Torppa ja Kallinen

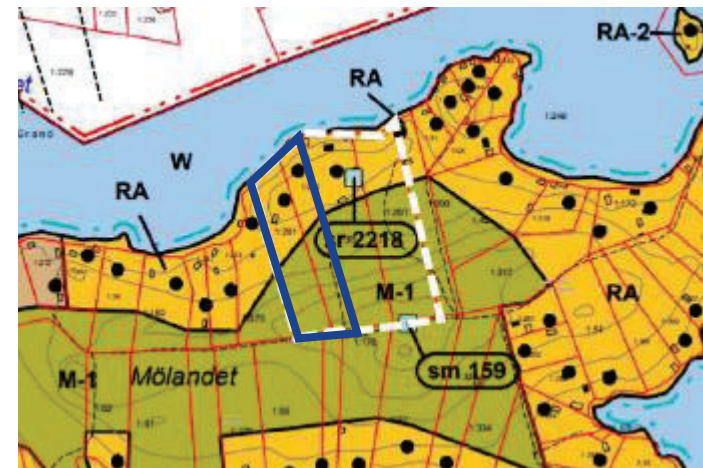
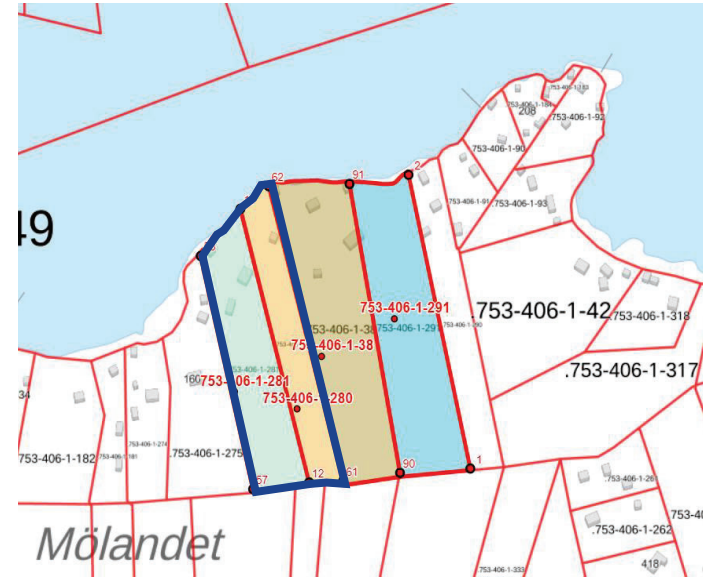


## Perustiedot

Kiinteistötunnukset: 753-406-1-280 ja 753-406-1-281

## Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan kiinteistöjen myyntiä.



# Peijaksen sairaala



## Perustiedot

Osoite: Kielotie 40

Kiinteistötunnus: 92-72-18-7

Rakennuksen omistus: Kaupungin omistuksessa n. 6 392 m<sup>2</sup> tilat ja loput HUSin omistuksessa.

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Erillinen arviolausunto (Realia 2.3.2022) - arvioitu myyntihinta n. 9 800 000 €

## Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan omistettujen tilojen myyntiä ensisijaisesti HUS:lle.

Huomiot: Kiinteistöllä valmisteilla asemakaavamuutos. Maapohja jää jatkossakin kaupungille.





# Myyrmäen toimintakeskus



## Perustiedot

Osoite: Solkikuja 8 b

Kiinteistötunnus: 92-15-533-1

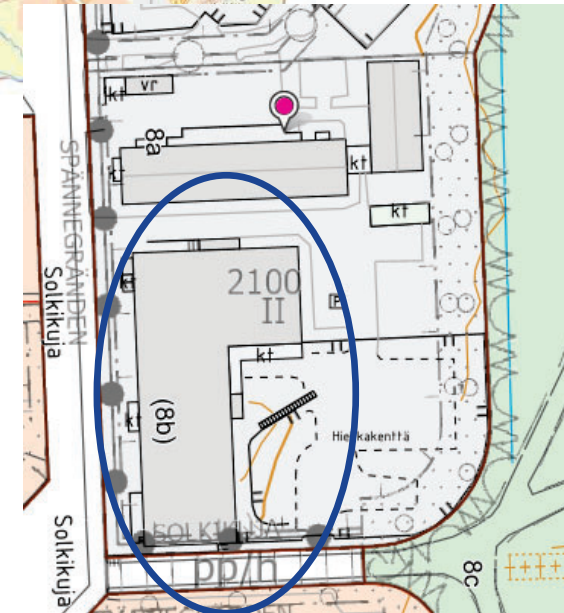
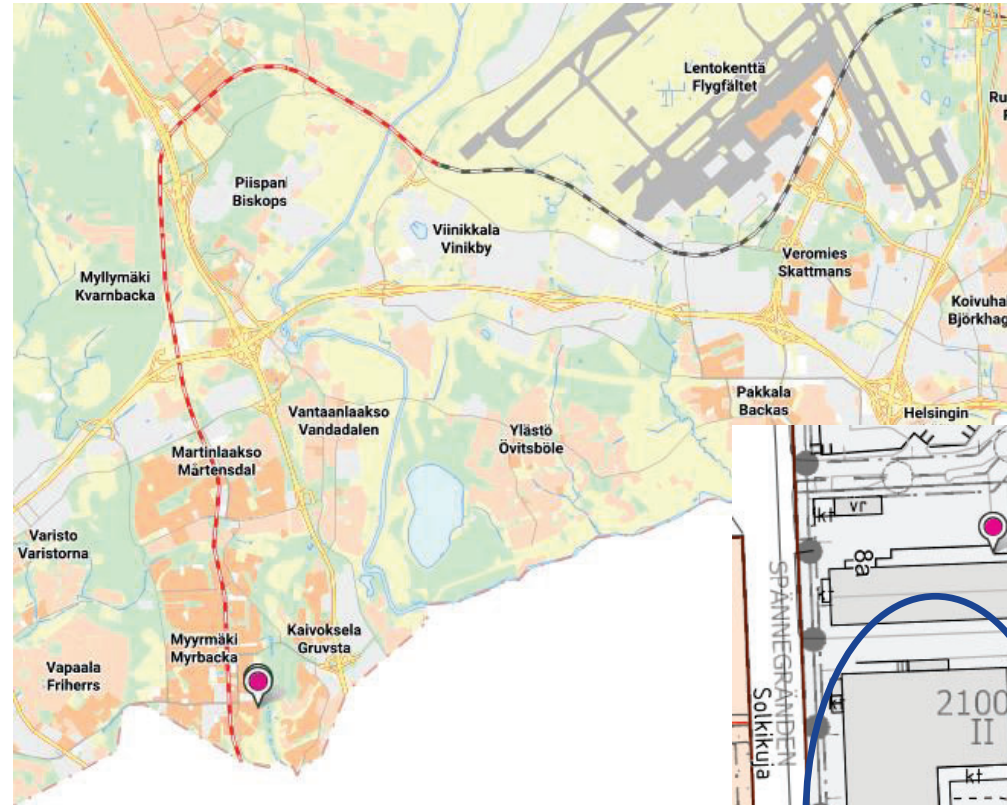
Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Toimintakeskus (1305 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 1989

## Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan rakennuksen. Maapohja jää kaupungille.



# Tikkurilan Neuvola



## Perustiedot

Osoite: Kielotie 40

Kiinteistötunnus: 92-61-300-3

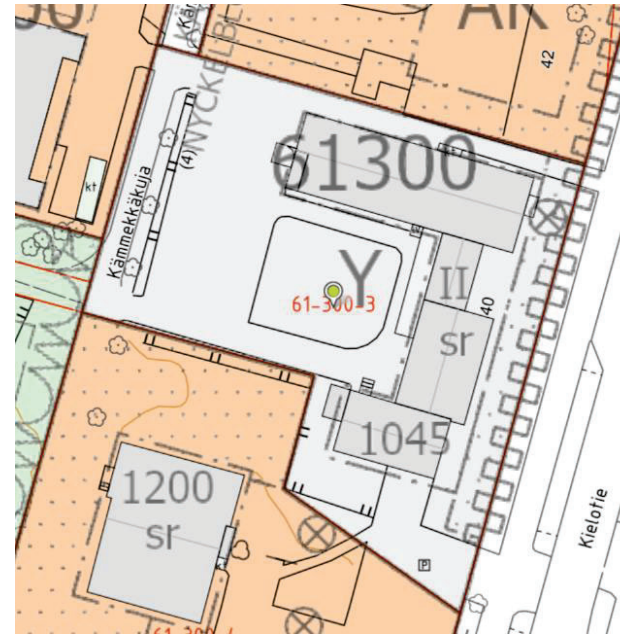
Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Neuvola (1045 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 1952

## Toimenpide-ehdotus

Toimintojen tarkoitus siirtyä Tikkurilan Hyvinvointikeskukseen. Pidetään kaupungin omistuksessa ja etsitään uutta käyttötarkoitusta.



**EMOKAUPUNGIN OMISTAMAT  
HYVINVOINTIALUEELLE  
VUOKRATTAVAT KESKINÄISTEN  
KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖIDEN  
TILAT**



# Ruskeasannan Paloasema / Koy Vantaan Helikopteritukikohta



## Perustiedot

Osoite: Tullimiehentie 14

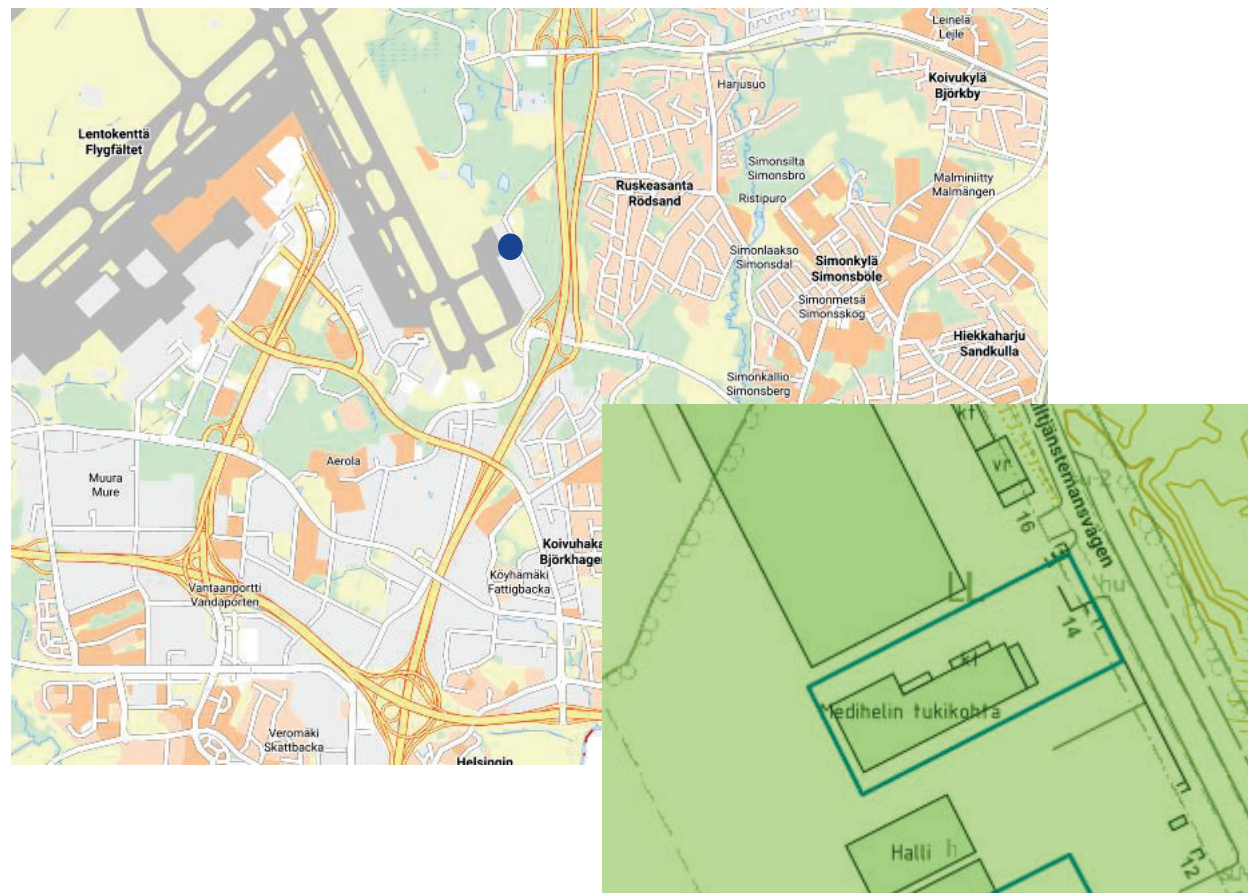
Kiinteistötunnus: 92-407-5-117

Tontin omistus: Finavia Oyj

Omistusosuus kiinteistöosakeyhtiöstä: 100%

## Toimenpide-ehdotus

Yleisen turvallisuuden kannalta tärkeä kohde /  
konserniohjaus selvittää myyntiä kaupungin  
ulkopuolelle.



# Korso-Koivukylä sosiaali- ja terveystakeskus / Koy Korson Toimistokeskus



## Perustiedot

Osoite: Naalipolku 6

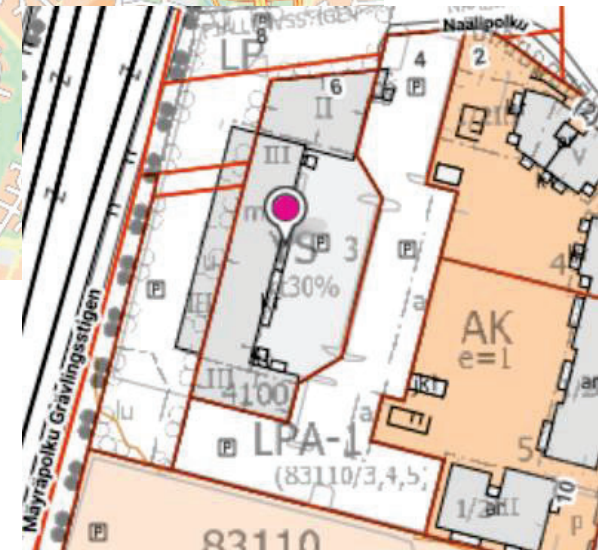
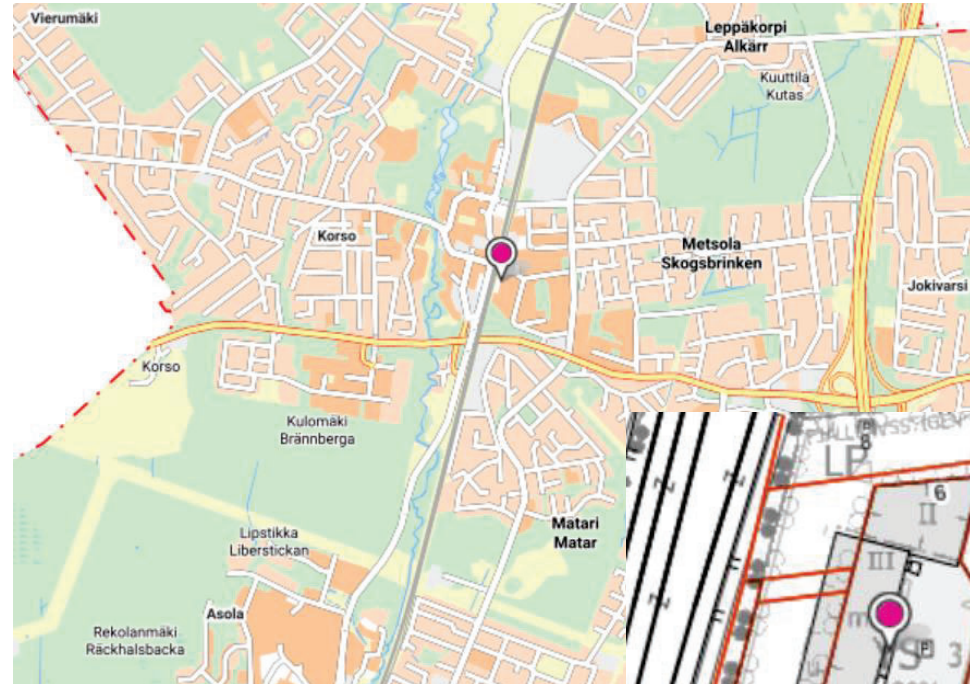
Kiinteistötunnus: 92-83-110-3

Tontin omistus: Kiinteistö Oy Korson  
Toimistokeskus

Omistusosuus kiinteistöosaakeyhtiöstä: n. 77%

## Toimenpide-ehdotus

Selvitetään myyntimahdollisuuksia





# As Oy Myyrinpaju C32



## Perustiedot

Osoite: Pudaskuja 4

Kiinteistötunnus: 92-414-6-16

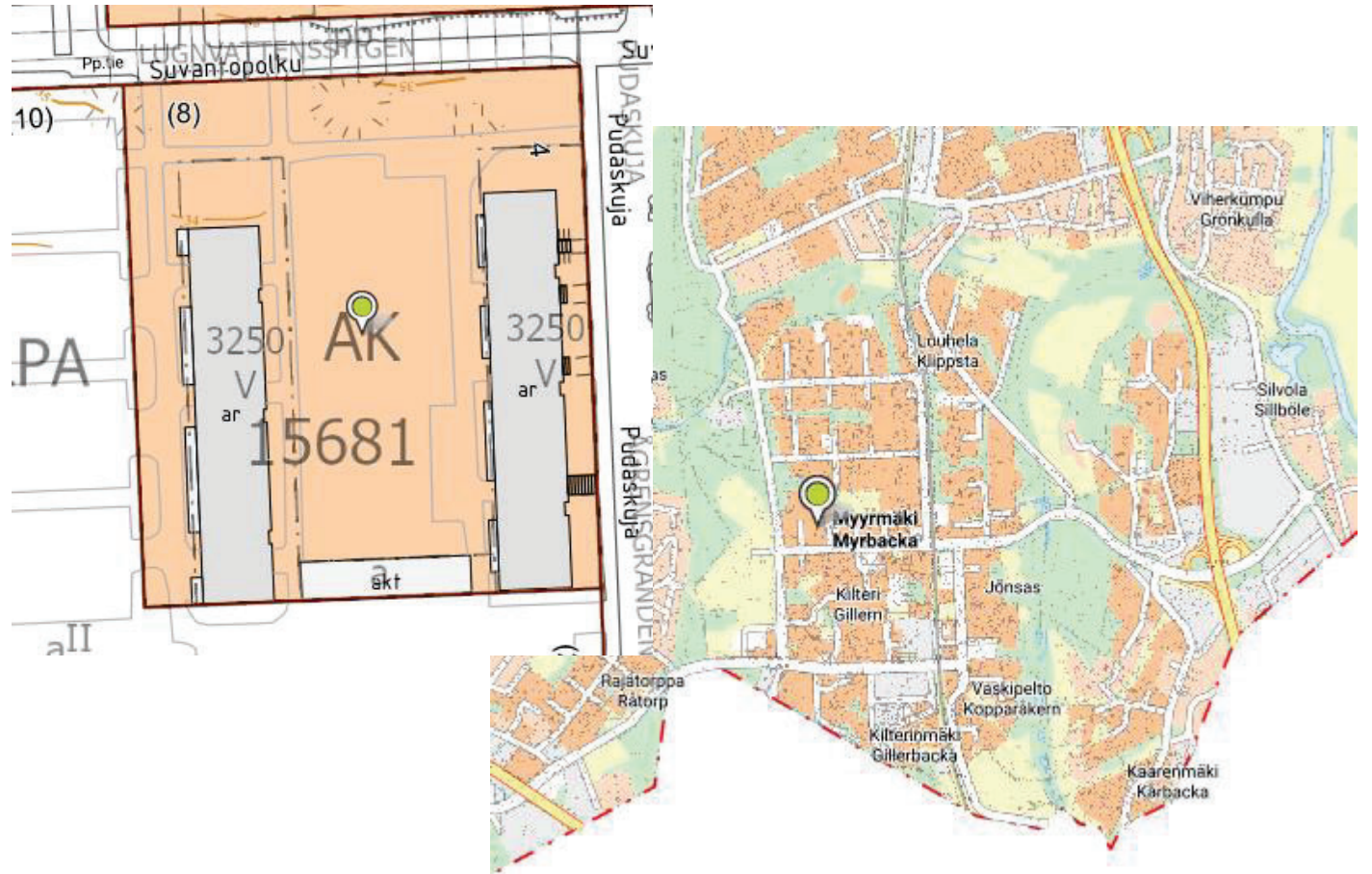
Tontin omistus: As Oy Myyrinpaju

Omistettu asunto: C32

- Pinta-ala 28,5 m<sup>2</sup>

## Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan asunnon myyntiä



# As Oy Vantaan Hiekkaharjuntie 8 as 37 / (Ent. Kipinä)



## Perustiedot

Osoite: Hiekkaharjuntie 8

Kiinteistötunnus: 92-421-12-265

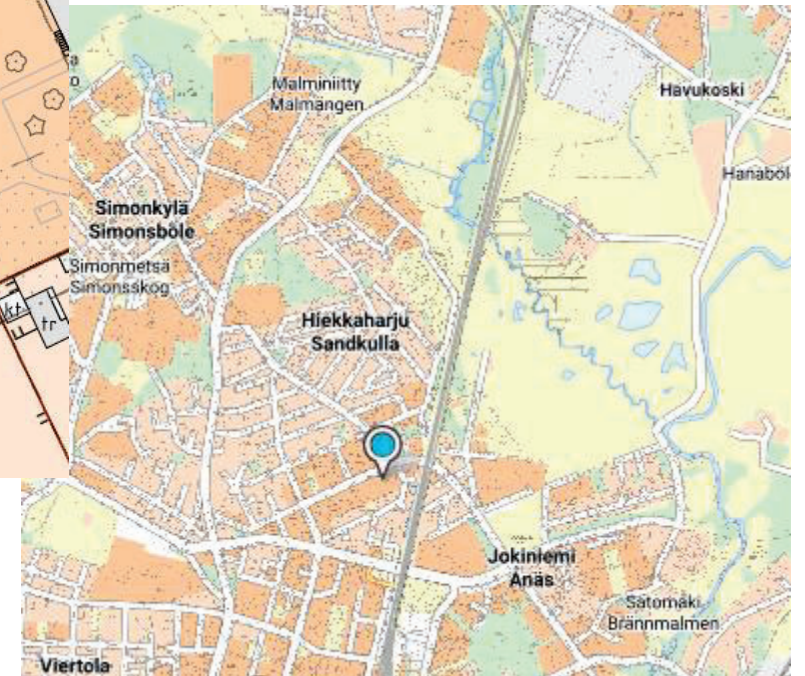
Tontin omistus: As Oy Vantaan  
Hiekkaharjuntie 8

Omistettu asunto: 37

- Pinta-ala 165 m<sup>2</sup>

## Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan asunnon myyntiä





# KOy Vantaan Säästötalo



## Perustiedot

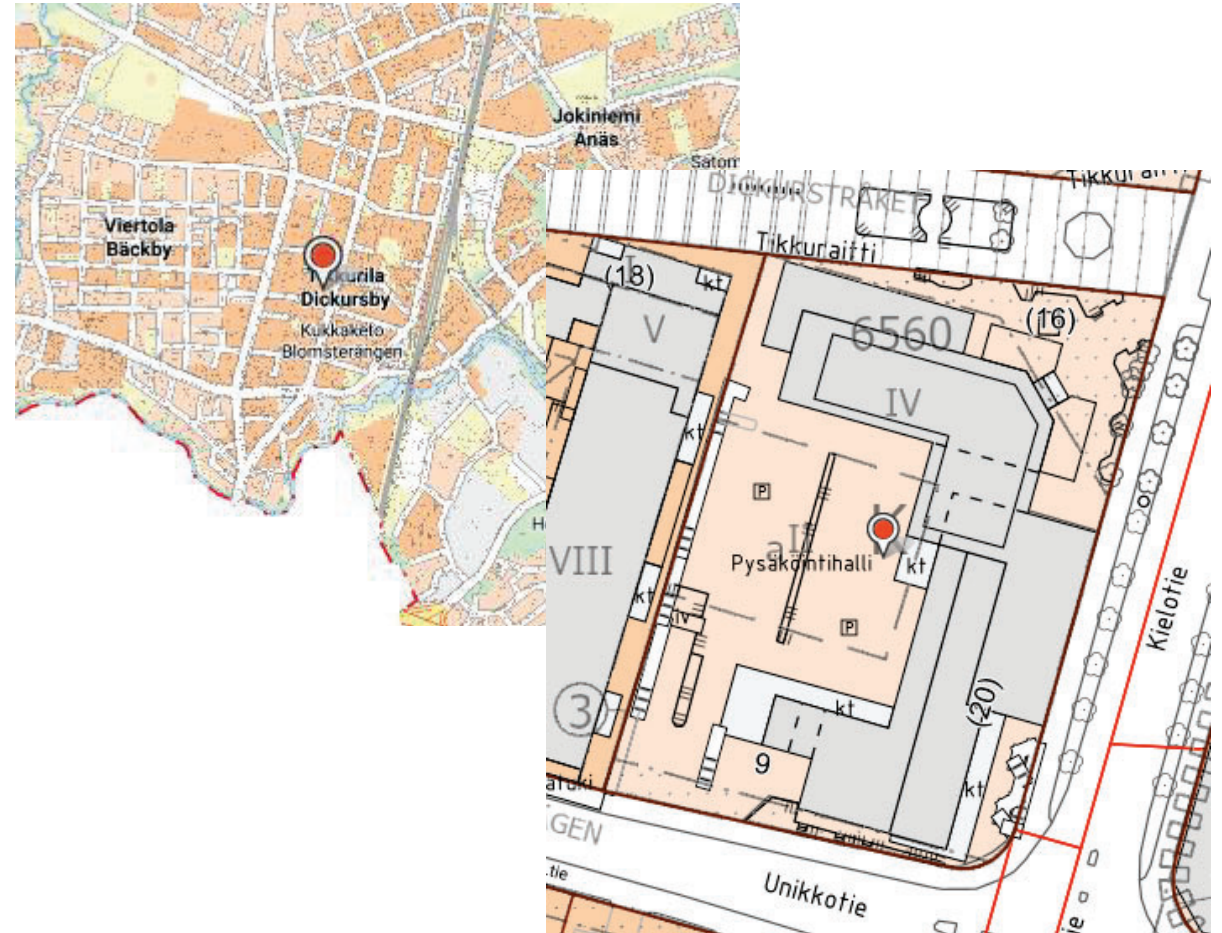
Osoite: Kielotie 20

Kiinteistötunnus: 92-61-118-2

Tontin omistus: KOy Vantaan Säästötalo

Omistusosuus kiinteistöosaakeyhtiöstä: n. 40%

Sosterin käytössä olevat tilat tarkoitus siirtyä  
Tikkurilan Hyvinvointikeskukseen.



# KOy Tikkurilan Terveysasema



## Perustiedot

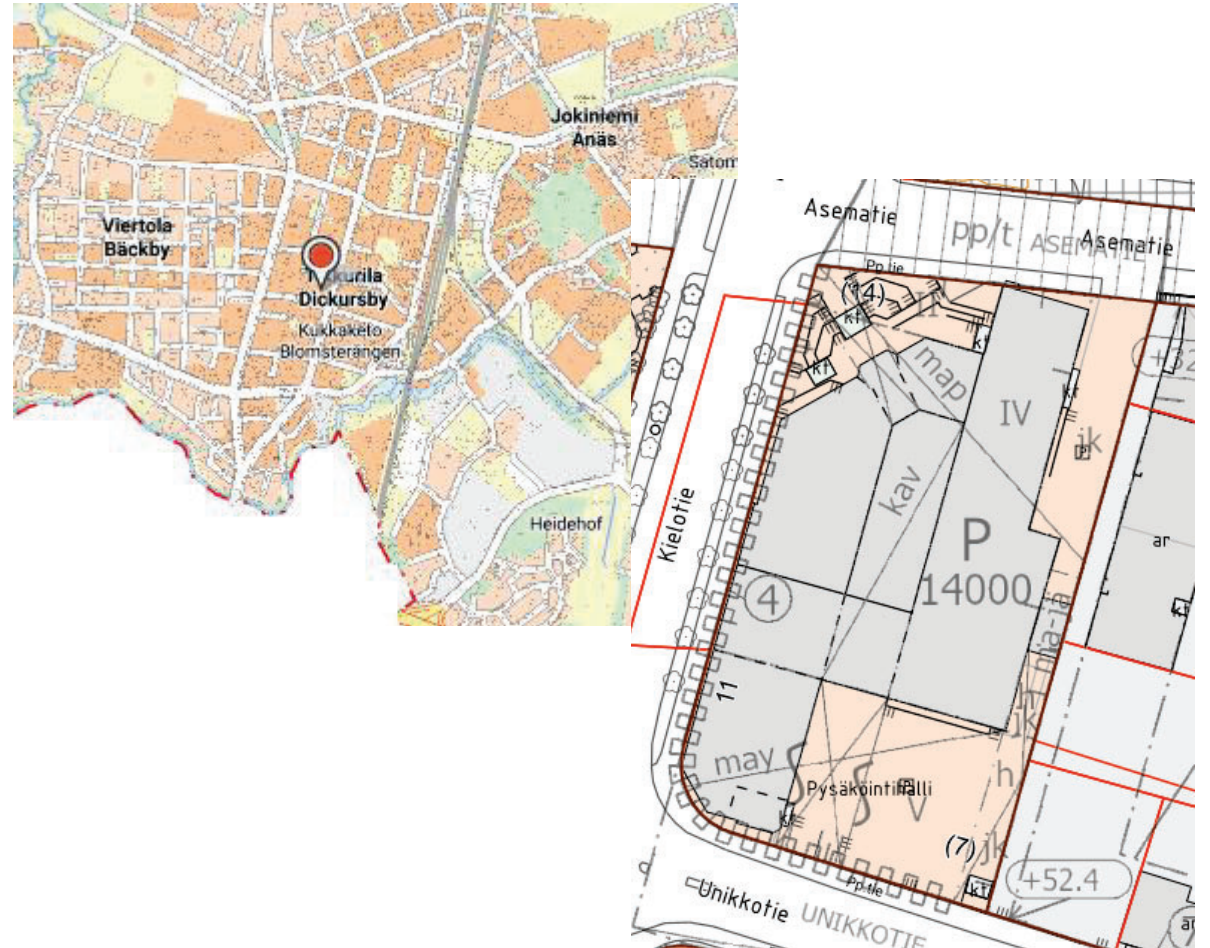
Osoite: Kielotie 11

Kiinteistötunnus: 92-61-204-4

Tontin omistus: KOy Tikkurilan Terveysasema

Omistusosuus kiinteistöosakeyhtiöstä: n. 62%

Toiminnot siirtymässä Tikkurilan HVK:seen.



# Meeting Report

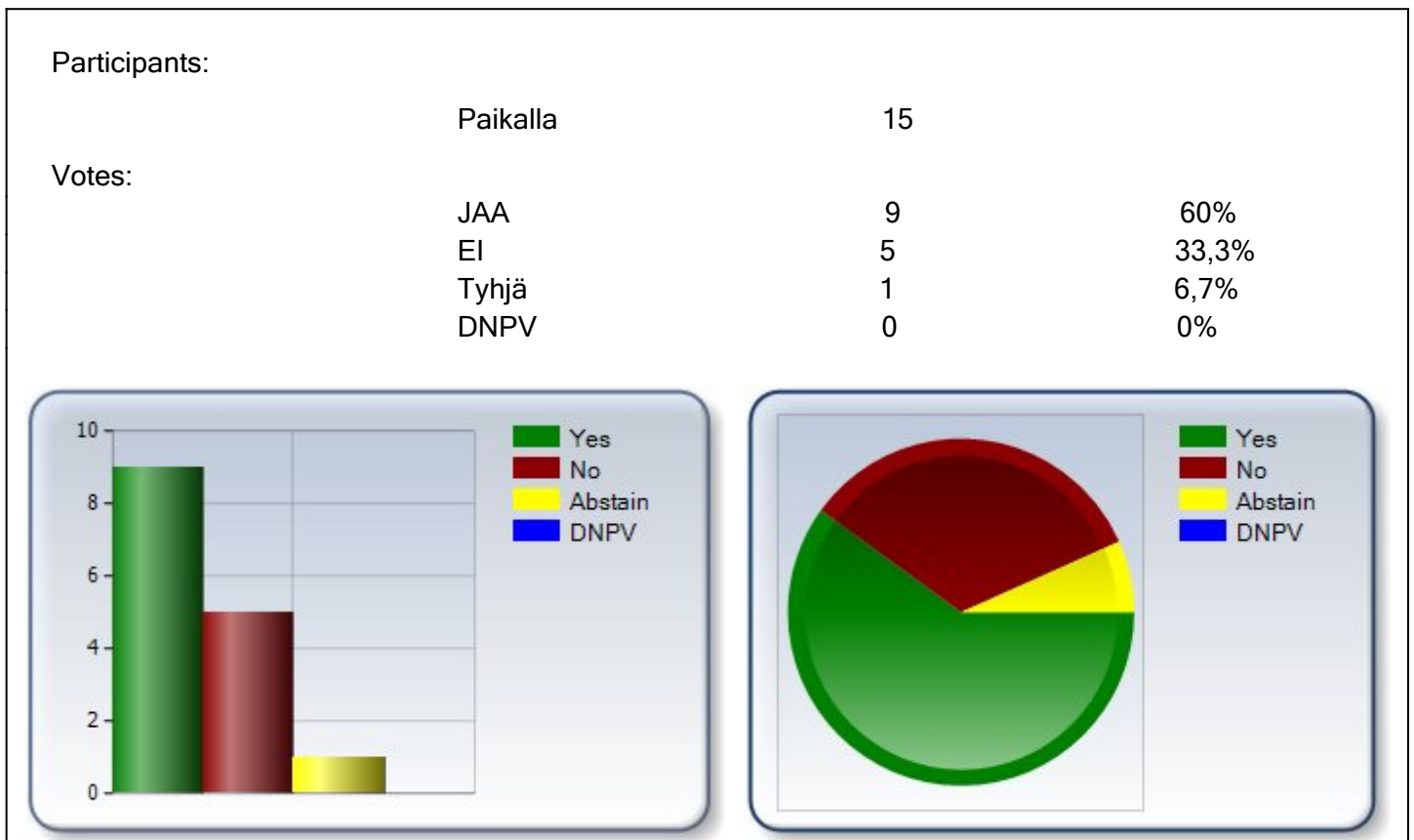
## Kaupunginhallituksen kokous 5.9.2022

Äänestyksen tiedot: § 13 Kaupungin omistamien kiinteistö- ja osakeomistusten myynti

### Voting Details

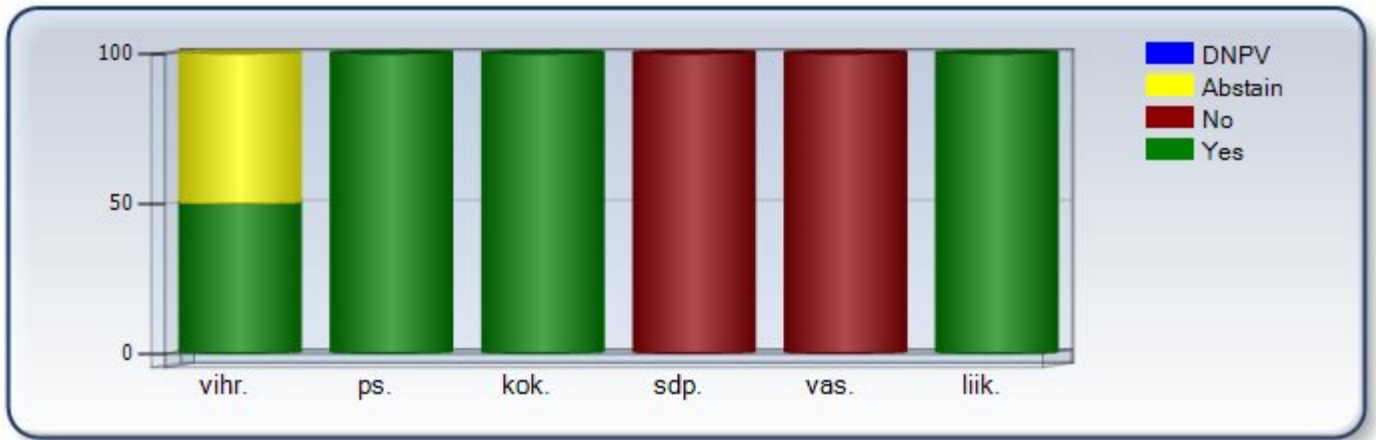
Meeting:	Kaupunginhallituksen kokous 5.9.2022	
Agenda name:	Asia 13	
Vote name:	JAA = Apulaiskaupunginjohtajan esitys	EI = SDP muutosesitys
Vote subject:		
Vote start:	5.9.2022 18.52.09	
Vote stop:	5.9.2022 18.52.49	

### Total Voting Results



Meeting Report  
Kaupunginhallituksen kokous 5.9.2022

Group Voting Results



**kok.**

JAA	4
EI	0
TYHJÄ	0
DNPV	0

**liik.**

JAA	1
EI	0
TYHJÄ	0
DNPV	0

**ps.**

JAA	3
EI	0
TYHJÄ	0
DNPV	0

**sdp.**

JAA	0
EI	4
TYHJÄ	0
DNPV	0

**vas.**

JAA	0
EI	1
TYHJÄ	0
DNPV	0

Meeting Report  
Kaupunginhallituksen kokous 5.9.2022

vihr.

JAA	1
EI	0
TYHJÄ	1
DNPV	0

Meeting Report  
Kaupunginhallituksen kokous 5.9.2022

Individual Voting Results

JAA	
Hakala	kok.
Kaiju	kok.
Kärki	ps.
Lundell	ps.
Multala	kok.
Niikko	ps.
Norrena	vihr.
Nummela	liik.
Orpana	kok.
EI	
Abdi	sdp.
Karinen	vas.
Kaukola	sdp.
Tahvanainen	sdp.
Tammi	sdp.
TYHJÄ	
Valtanen	vihr.



# MYYYNTIIN ESITETTÄVÄT KOHTEET



# MYYTÄVÄT OMAISUUS RYHMÄT



KAUPUNGIN OMISTUKSESSA OLEVA MYYTÄVÄKSI ESITETTÄVÄ ASUNTO-OMAISUUS



VANTAAN OMISTUKSESSA OLEVA MYYTÄVÄKSI ESITETTÄVÄ KIINTEISTÖOMAISUUS  
ULKOPAIKKAKUNNILLA



EMOKAUPUNGIN OMISTAMAT HYVINVOINTIALUEELLE VUOKRATTAVAT MYYTÄVÄKSI  
ESITETTÄVÄT KIINTEISTÖT JA TILAT

# KAUPUNGIN OMISTUKSESSA OLEVA MYYTÄVÄKSI ESITETTÄVÄ ASUNTO- OMAISUUS



Kohde	Ehdotus
As Oy Vantaan Sepänpuisto + tontti	Selvitetään täydennysrakentamisen mahdollisuudet yhdessä VAV-konsernin kanssa ja tämän jälkeen myynti ensisijaisesti VAV:lle vuonna 2023
As Oy Vantaan Katriinanrinne + tontti	Valmistellaan julkiseen myyntiin vuodelle 2023
Knaapinkuja 8	Valmistellaan julkiseen myyntiin vuodelle 2023
Kielotie 42	Valmistellaan julkiseen myyntiin aikaisintaan vuodelle 2024
Yksiöt-salkku	Myydään vapaille markkinoille 2022 eteenpäin aina asuntojen vapautuessa vuokralaisesta. Myydään loppu salkku vapaille markkinoille vuoden 2024 aikana.
Pasut-salkku	Myydään vapaille markkinoille 2022 eteenpäin aina asuntojen vapautuessa vuokralaisesta. Myydään loppu salkku vapaille markkinoille vuoden 2024 aikana.

# VANTAAN OMISTUKSESSA OLEVA MYYTÄVÄKSI ESITETTÄVÄ KIINTEISTÖOMAISUUS ULKOPAIKKAKUNNILLA



Kohde	Ehdotus
Rauhaniemi, Vihti	Valmistellaan julkiseen myyntiin vuodelle 2022
Etelälahti, Vihti	Valmistellaan julkiseen myyntiin vuodelle 2022-23
Krokholmen (saari), Sipoo	Jatketaan neuvotteluita Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen kanssa
Tallholmen (saari), Sipoo	Jatketaan neuvotteluita Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen kanssa
Iso-Mölis, Sipoo	Valmistellaan julkiseen myyntiin vuodelle 2023
Bjurs, Inkoo	Valmistellaan julkiseen myyntiin vuodelle 2024
Vetokannas, Kirkkonummi	Valmistellaan myyntiä ensisijaisesti Kirkkonummen kunnalle

# EMOKAUPUNGIN OMISTAMAT HYVINVOINTIALUEELLE 1.1.2023 VUOKRATTAVAT KIINTEISTÖT

Kohde	Ehdotus
Vantaankosken Paloasema ja Öljyntorjuntavarasto	Valmistellaan rakennusten myyntiä
Havukosken Paloasema	Valmistellaan rakennusten myyntiä
Tammirinteen Vastaanottokoti	Erotetaan Katrineberg maatila asuinrakennus erilleen kokonaisuudesta ja valmistellaan vastaanottokotirakennusten myyntiä. Vastaanottokotirakennusten tarvitsema maa-alue vuokrataan rakennusten myynnin yhteydessä ja loppu tontista jää kaupungille tulevan palveluverkon tarpeisiin.
Tammirinteen Vastaanottokoti / Vuorikummun Osasto	Valmistellaan kiinteistön myyntiä
Kuuselan Perhekuntoutuskeskus ja Lisärakennus (Asuntola)	Valmistellaan rakennusten myyntiä
Viertolan Vastaanottokoti	Valmistellaan rakennusten myyntiä
Viertolan Vastaanottokoti / Asolan Yksikkö (Ent. Vaahteramäki)	Valmistellaan rakennusten myyntiä
Harjulan Nuorisokoti	Valmistellaan rakennusten myyntiä
Katriinan Sairaala, Varavoimakontti, Huoltorakennus	Vaatii asemakaavataarkastelua. Erotetaan sairaalarakennukset omaksi kokonaisuudekseen muusta kiinteistöstä. Valmistellaan rakennusten myyntiä. Maapohja jää kaupungille. Päiväkoti ja kartanoalue jää kaupungille. Tontin kaakkoiskulmassa sijaitseva asuinrakennus omaksi tontikseen ja myydään erikseen. Huomiot: Katriinan sairaalan toimintojen siirtyminen Peijakseen vaikuttaa rakennusten tulevaisuuteen.
Länsimäen Terveysasema	Valmistellaan rakennuksen myyntiä
Mölandet Torppa ja Kallinen	Valmistellaan kiinteistöjen myyntiä
Peijaksen sairaala	Valmistellaan omistettujen tilojen myyntiä ensisijaisesti HUS:lle. Huomiot: Kiinteistöllä valmisteilla asemakaavamuuotos. Maapohja jää jatkossakin kaupungille.
Myyrmäen toimintakeskus	Valmistellaan rakennuksen myyntiä

# EMOKAUPUNGIN OMISTAMAT HYVINVOINTIALUEELLE 1.1.2023 VUOKRATTAVAT KESKINÄISTEN KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖIDEN TILAT



Kohde	Ehdotus
Ruskeasannan Paloasema / Koy Vantaan Helikopteritukikohta	Konserniohjaus valmistelee Koy:n myyntiä. Yleisen turvallisuuden kannalta tärkeä kohde.
Korso-Koivukylä Sosiaali- Ja Terveyskeskus / Koy Korson Toimistokeskus	Valmistellaan myyntiä ja selvitetään myyntimahdollisuuksia.
As Oy Myyrinpaju C32	Valmistellaan osakesarjan myyntiä
As Oy Vantaan Hiekkaharjuntie 8 as 37 / (Ent. Kipinä)	Valmistellaan osakesarjan myyntiä
KOy Vantaan Säästöalo / Kielotie 20	Sosterin käytössä olevat tilat tarkoitus siirtyä Tikkurilan Hyvinvointikeskukseen. Myynnin aikataulu auki.
KOy Tikkurilan Terveysasema / Kielotie 11	Toiminnot siirtymässä Tikkurilan HVK:seen. Myynnin aikataulu auki.
KOy Tikkurilan Kauppakeskus (Tikkuri)	Valmistellaan osakkeiden myyntiä

# **VANTAAN OMISTUKSESSA OLEVA MYYTÄVÄKSI ESITETTÄVÄ ASUNTO- OMAISUUS**



# As Oy Vantaan Sepänpuisto



## Perustiedot

Osoite: Taostie 2 / Takojantie 7, Vantaa

Kiinteistötunnus: 92-64-111-3

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Rakennusvuosi: 1990

Asuntojen lkm: 41

Asuntojakauma:

- 1h+k – 27 kpl
- 2h+k – 8 kpl
- 3h+k – 6 kpl

Asuntojen huoneistoala: 1 816,5 htm<sup>2</sup>

## Toimenpide-ehdotus

Selvitetään täydennysrakentamisen mahdollisuudet yhdessä VAV-konsernin kanssa ja tämän jälkeen myynti VAV:lle



# As Oy Vantaan Katriinanrinne



## Perustiedot

Osoite: Knaapinkuja 10, Vantaa

Kiinteistötunnus: 92-33-1-10

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Rakennusvuosi: 1991

Asuntojen lkm: 40

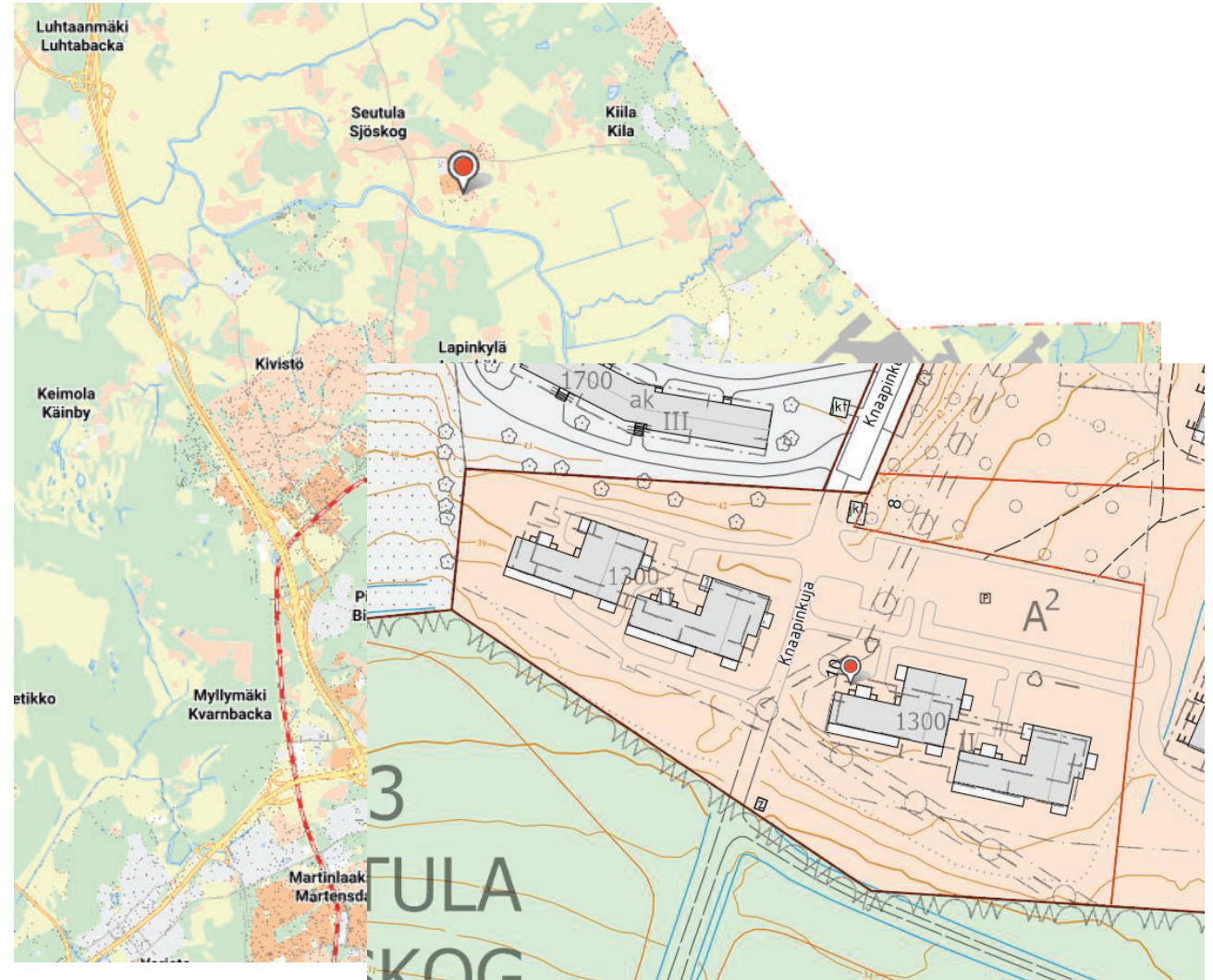
Asuntojakauma:

- 2h+k – 32 kpl
- 3h+k – 8 kpl

Asuntojen huoneistoala: 2 124 htm<sup>2</sup>

## Toimenpide-ehdotus

Asetetaan kiinteistö julkiseen myyntiin





# Knaapinkuja 8



## Perustiedot

Osoite: Knaapinkuja 8

Kiinteistötunnus: 92-33-1-11

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Rakennusvuosi: 1981

Asuntojen lkm: 11

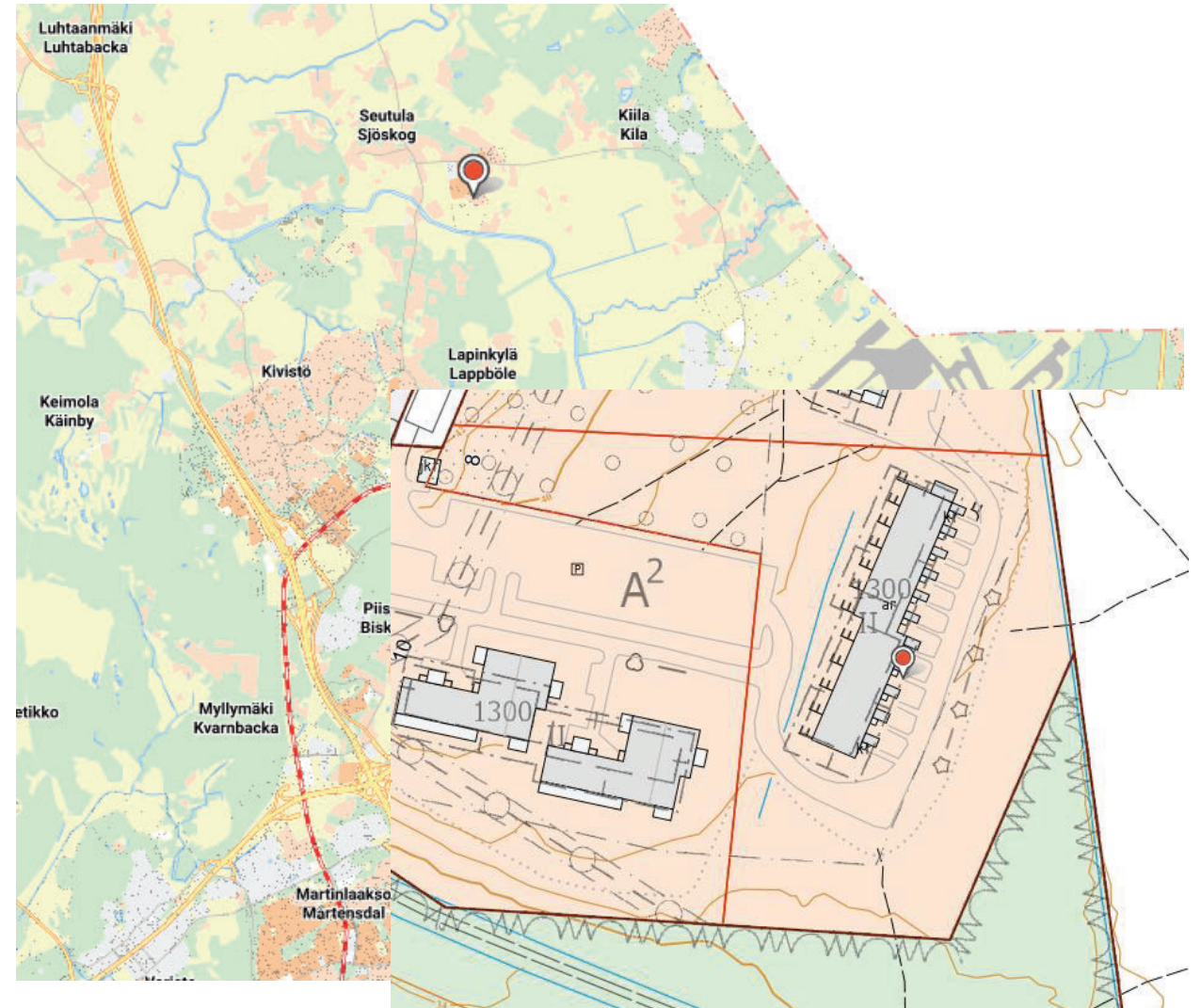
Asuntojakauma:

- 3h+k – 5 kpl
- 4h+k – 4 kpl

Asuntojen huoneistoala: 905 htm<sup>2</sup>

## Toimenpide-ehdotus

Asetetaan kiinteistö myyntiin



# Kielotie 42



## Perustiedot

Osoite: Kielotie 42

Kiinteistötunnus: 92-421-12-20 ja noin 50 m<sup>2</sup> palsta kiinteistöstä 92-421-6-451

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Rakennusvuosi: 1952

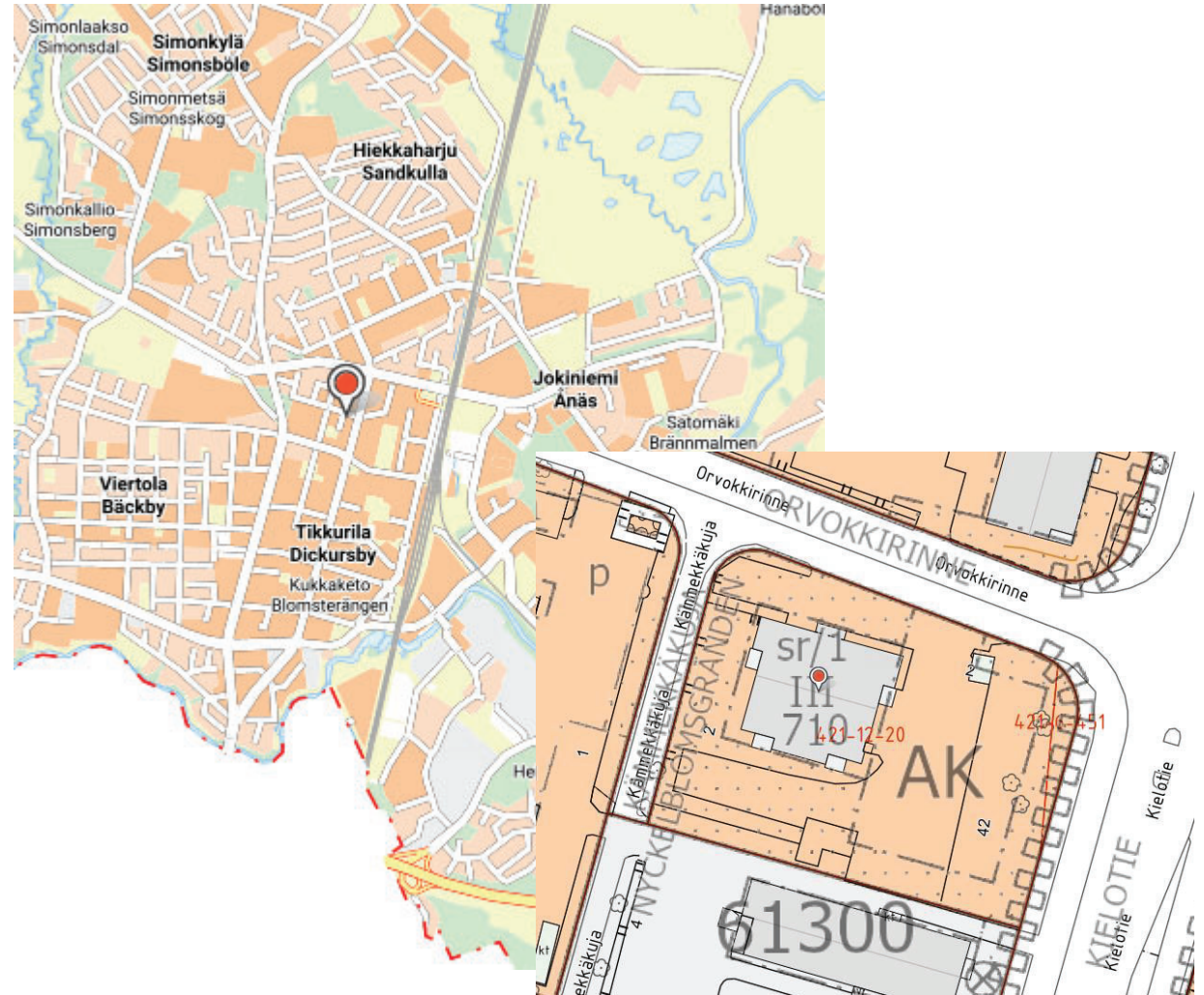
Asuntojen lkm: 12

Asuntojen huoneistoala: n. 596 htm<sup>2</sup>

Yhteinen lämpö ja vesi viereisen neuvolan (Tikkurilantie 42) kanssa. Edellyttää omien liittymien ja tekniikan rakentamista kaupungin omistuksessa olevalle neuvolalle.

## Toimenpide-ehdotus

Asetetaan julkiseen myyntiin ja pyydetään tarjouksia sekä vuokra- että omalla tontilla



# Yksiö-salkku

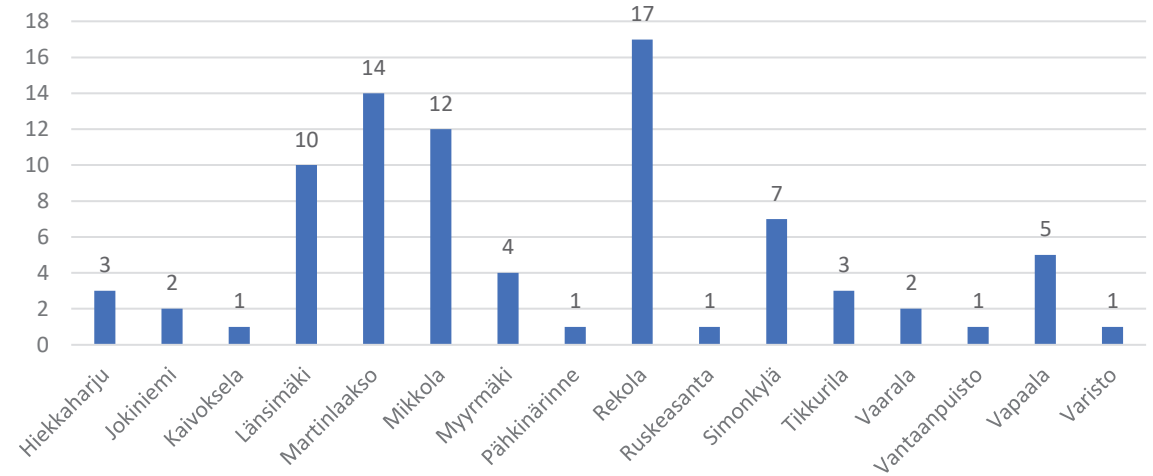


- Yksiöiden lukumäärä **84** kpl
- Asuntojen pinta-ala yhteensä 2745 m<sup>2</sup>
- Bruttovuokra 2020 yhteensä noin 410 000 €/v
- Hoitovastikkeet yhteensä noin 160 000 €/v
- Rahoitusvastikkeet yhteensä noin 70 000 €/v
- Asuntojen kohdistuvat lainaosuudet yhteensä noin 736 258 € (11/2020)
- Hankintahinta yhteensä noin 1,6 M€

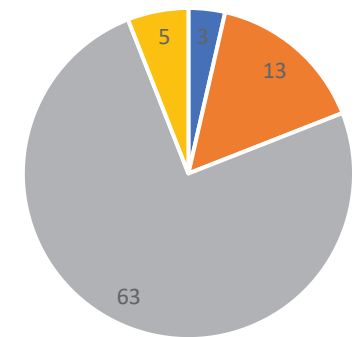
## Toimenpide-ehdotus:

Myydään vapaille markkinoille 2022 eteenpäin aina asuntojen vapautuessa vuokralaisesta ja jäljellä oleva ”salkku” myydään 2024.

Asunnot alueittain



Asuntojen rakennusvuodet



■ 1950 ■ 1960 ■ 1970 ■ 1980



# Pasut-salkku

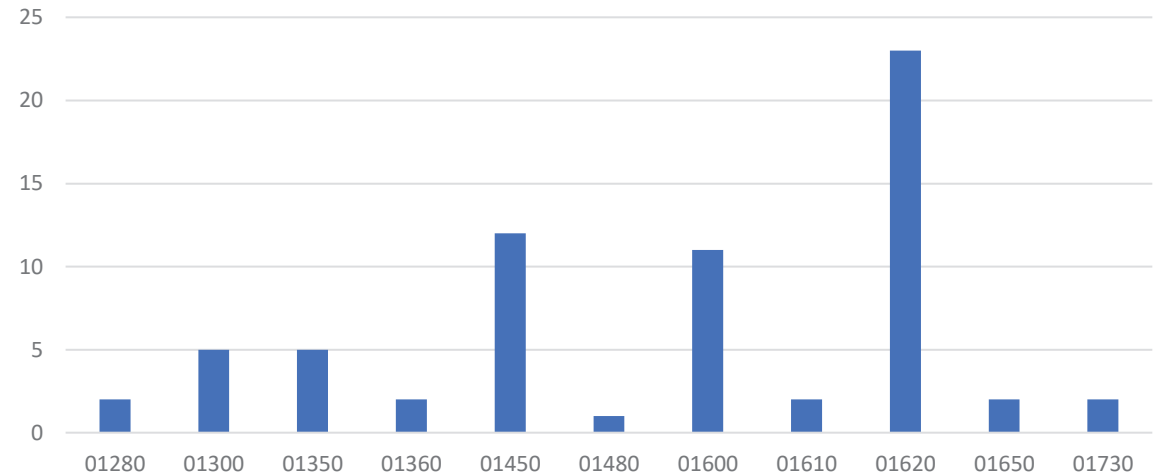


- Asuntojen lukumäärä **67** kpl
- Asuntojen pinta-ala yhteensä 4052 m<sup>2</sup>
- Bruttovuokra 2020 yhteensä noin 480 000 €/v
- Hoitovastikkeet yhteensä noin 200 000 €/v
- Rahoitusvastikkeet yhteensä noin 80 000 €/v
- Asuntojen kohdistuvat lainaosuudet yhteensä noin 649 370 € (11/2020)
- Hankintahinta yhteensä noin 3,7 M€

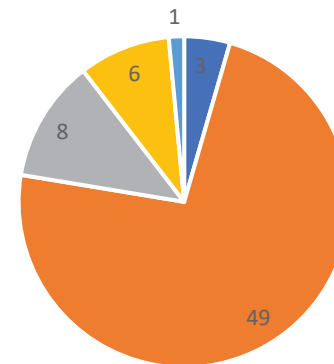
## Toimenpide-ehdotus:

Myydään vapaille markkinoille 2022 eteenpäin aina asuntojen vapautuessa vuokralaisesta ja jäljellä oleva ”salkku” myydään 2024.

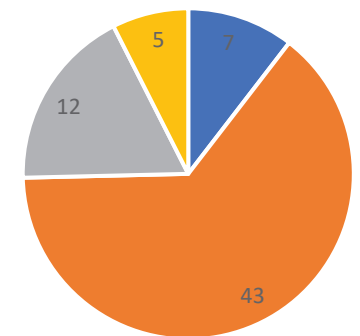
Asunnot postinroalueittain



Asuntotyypit



Asuntojen rakennusvuodet



■ Yksiöt ■ Kaksiot ■ Kolmiot ■ Neliöt ■ Isommat

■ 1960 ■ 1970 ■ 1980 ■ 1990

**VANTAAN OMISTUKSESSA OLEVA  
MYYTÄVÄKSI ESITETTÄVÄ  
KIINTEISTÖOMAISUUS  
ULKOPAIKKAKUNNILLA**

# Vihti: Etelälahti, Rauhaniemi



## Etelälahti

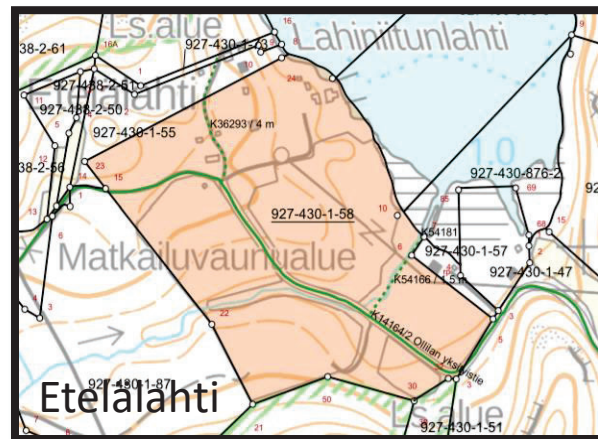
- matkailuvaunualue, 120 sähkö. vaunupaikkaa, pinta-ala n. 9,8 ha
- pääosin vuokrattu SF-Caravan Etelälahti ry:lle (nettovuokratulo n. 24 000 €/v)
- vuokrasopimus irtisanottavissa aikaisintaan 31.12.2025

## Rauhaniemi

- matkailuvaunualue, 108 vaunupaikkaa, kokonaispinta-ala 14,0 ha, vaunualue noin 5,0 ha
- tien pohjoispuolisesta 9,5 ha:n määräala myyty METSO-kohteeksi valtiolle 2020
- loppuosa Rauhaniemestä vuokrattu SF-Caravan Hyvinkään seutu ry:lle (nettovuokratulo n. 11 500 €/v)
- vuokrasopimus irtisanottavissa aikaisintaan 31.3.2026

## Toimenpide-ehdotus

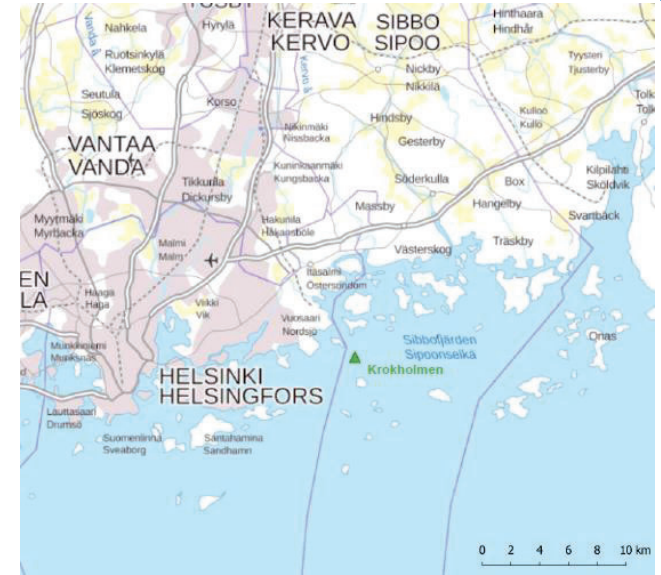
Valmistellaan julkiseen myyntiin



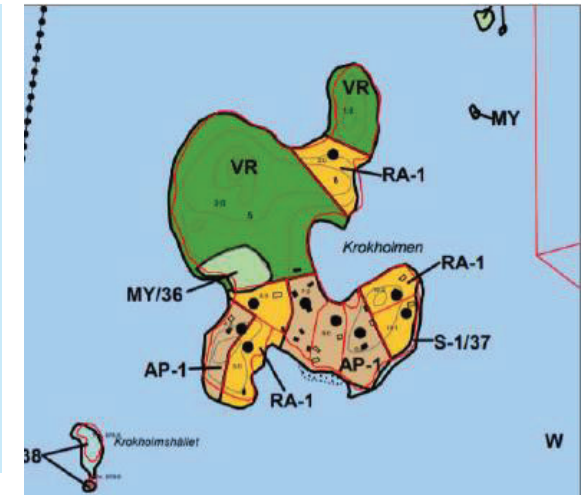
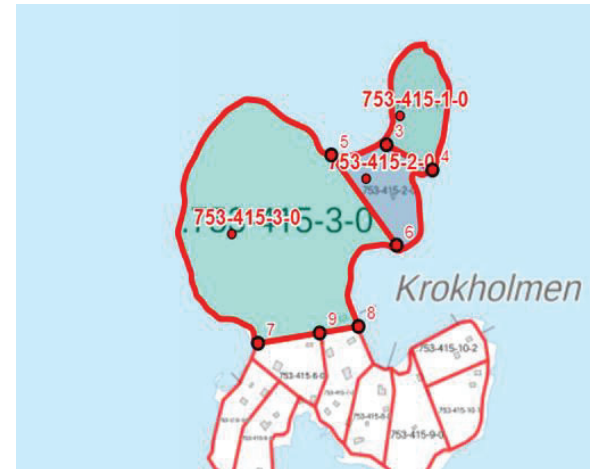
# Sipoo, Krokholmen



- liikuntapalveluiden hallinnoima ulkoilualue
- kolmen kiinteistön kokonaisuus
- pinta-alat yht. 8,1 ha
- sauna, käymälöitä, keittokatos, valvojan koppi
- ~ 2500 kävijää/v
- Uudenmaan virkistysalueyhdistys alustavasti kiinnostunut



**Toimenpide-ehdotus: jatketaan neuvotteluja Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen kanssa kohteen myymisestä vuoden 2022 aikana. Mikäli Uudenmaan virkistysalueyhdistys ei halua ostaa aluetta asia tuodaan uudelleen päätöksentekoon**



# Sipoo, Tallholmen

- liikuntapalveluiden hallinnoima ulkoilualue
- kokonainen saari ja vesialuetta
- pinta-ala: saari 4,7 ha ja vettä 26,6 ha
- huvila, saunoja, keittokatoksia, käymälöitä
- ~ 2000 kävijää/v
- Uudenmaan virkistysalueyhdistys alustavasti kiinnostunut

**Toimenpide-ehdotus: jatketaan neuvotteluja Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen kanssa kohteen myymisestä vuoden 2022 aikana.**

**Mikäli Uudenmaan virkistysalueyhdistys ei halua ostaa aluetta asia tuodaan uudelleen päätöksentekoon**





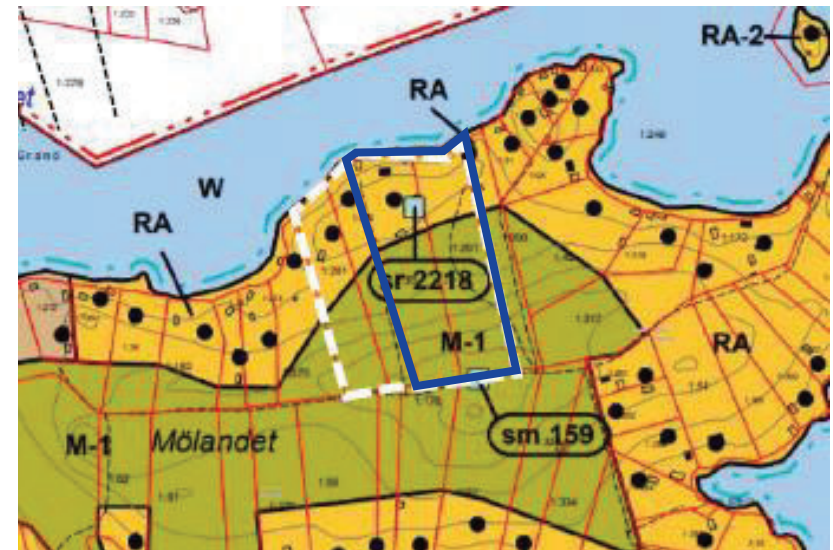
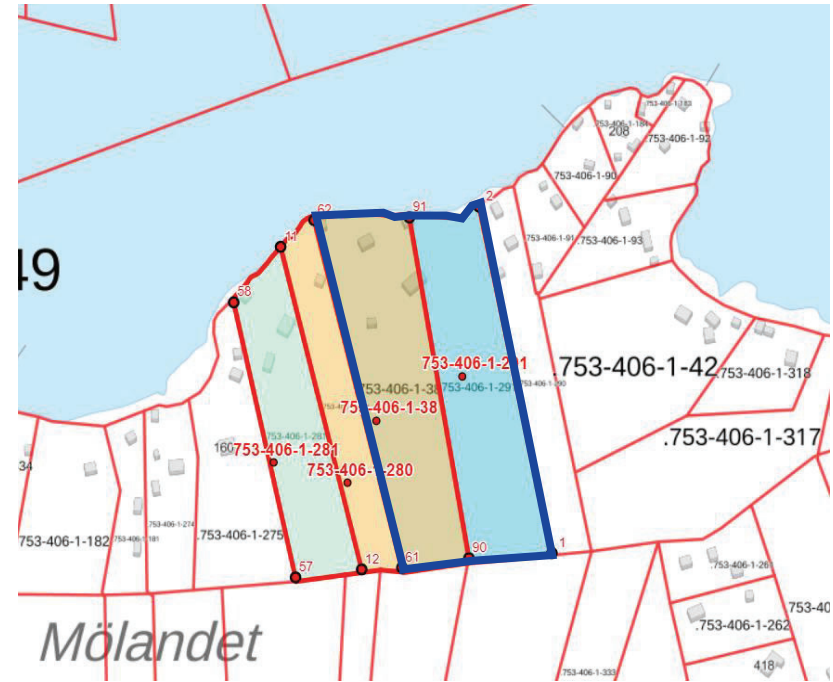
# Sipoo, Mölandet



”Iso-Mölis” (R:not 1:38 ja 1:291)

- Kaupunkikulttuuri ilmoittanut luopuvansa käytöstä vuonna 2022

**Toimenpide-ehdotus: valmistellaan julkiseen myyntiin**



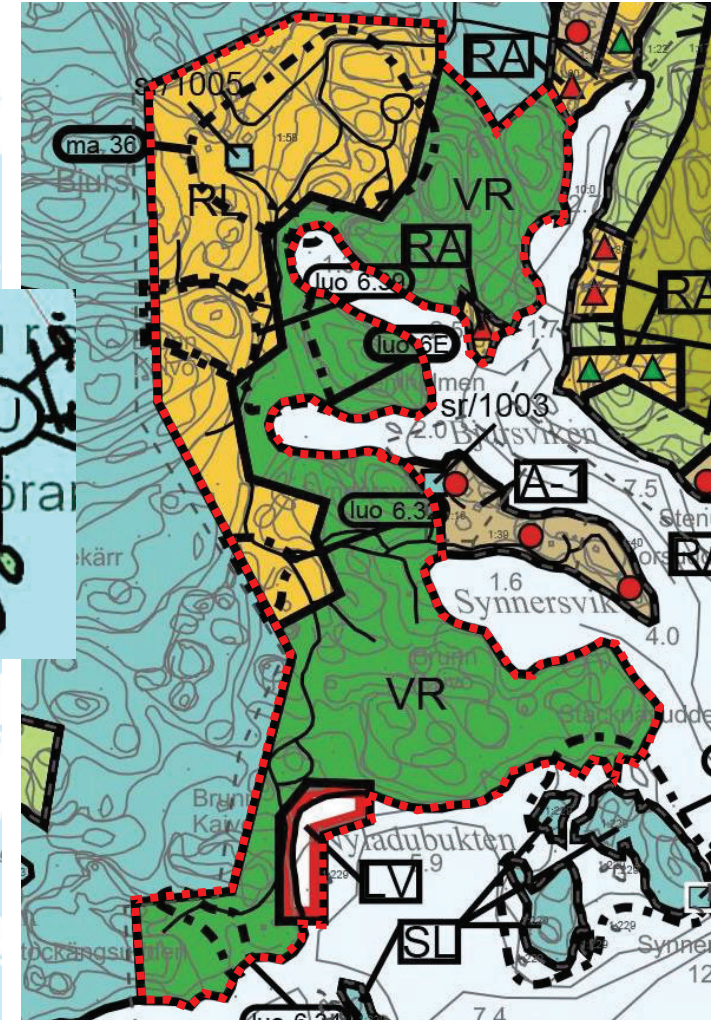
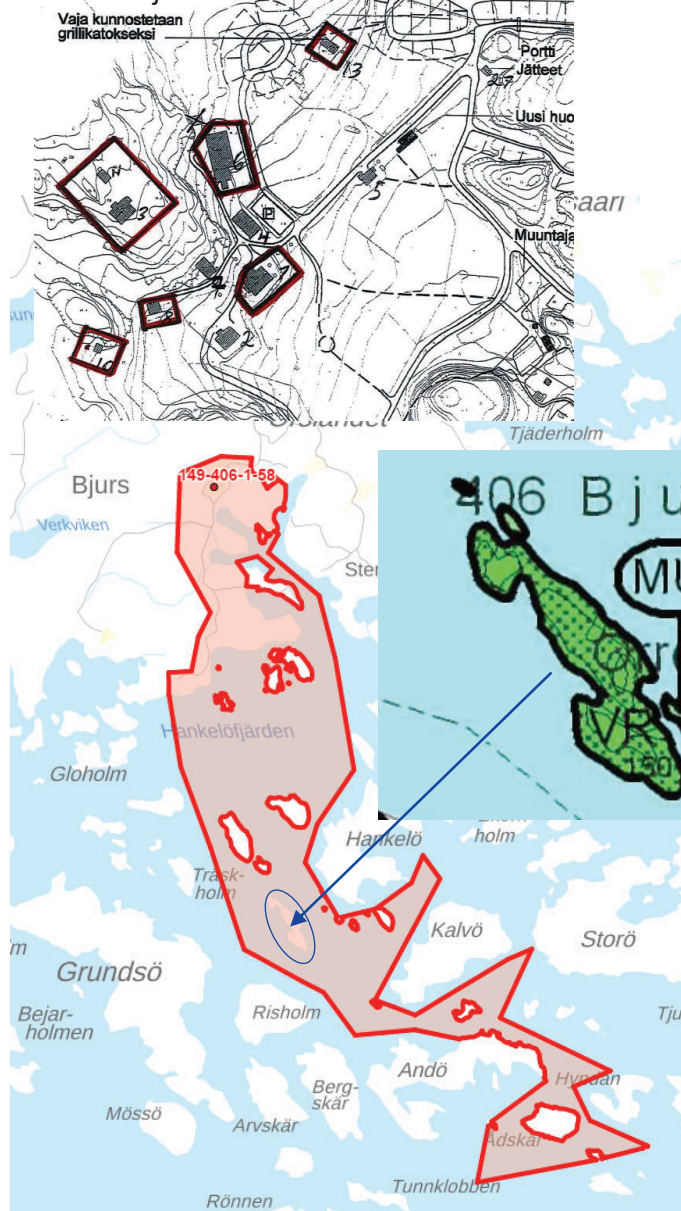
# Inkoo, Bjurs

”Bjurs” (149-406-1-58)

- Kaikkiaan 58,72 ha maa-aluetta ja 321,7 ha vesialuetta
  - Kiinteistön maa-alueet rakennuksineen, pois lukien viereisessä kartassa osoitetut rakennukset maapohjineen, on vuokrattu Bjursin vaunuilijat ry:lle
    - matkailuvaunualue, 102 vaunupaikkaa, joista 45 sähkö. n. 9,8 ha
    - vuokrasopimus irtisanottavissa aikaisintaan päättymään 31.12.2024
  - Asuinrakennus n. 150 m<sup>2</sup> pihapiireineen on vuokrattu Vantaan Palomiesyhdistys ry:lle
    - vuokrasopimus voimassa 31.12.2023 asti
- Nettovuokratulo yhteensä noin 20 000 €/vuosi
- Todennäköisesti ainoa mahdollinen ostaja leirialueyrittäjä tai -yhdistys

**Toimenpide-ehdotus: valmistellaan julkiseen myyntiin**

Rakennukset, jotka eivät kuulu Bjursin vaunuilijoille vuokrattuun alueeseen





# Vetokannas, Kirkkonummi



Osa Porkkalan ulkoilualuetta "Vetokannas"

Yleiskaavassa VR-alueita

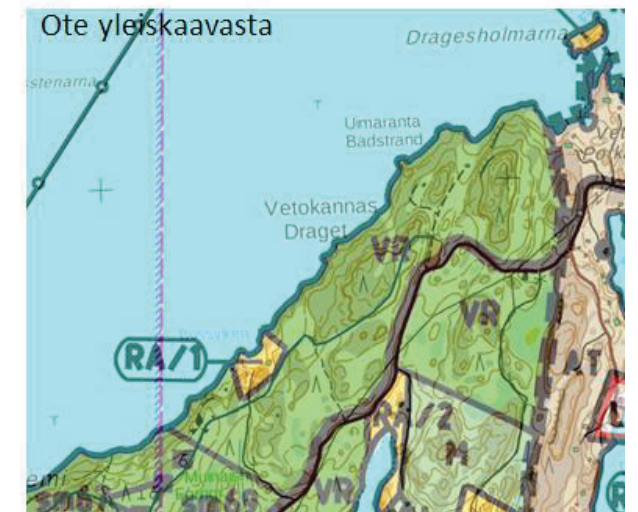
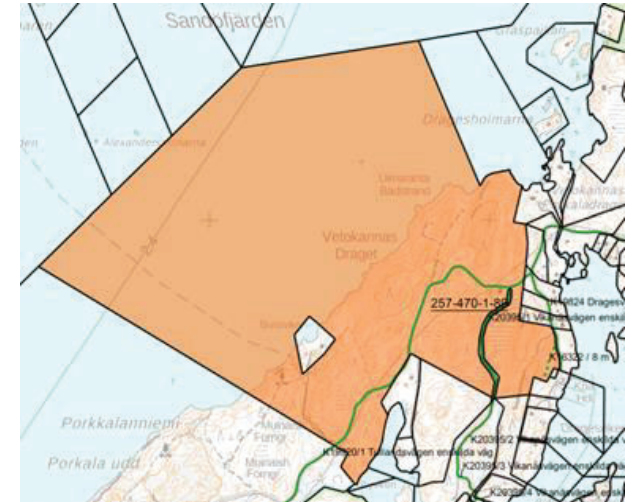
Maapinta-ala ha 50,65

Vesialueen pinta-ala ha 97,70

Kirkkonummi tehnyt ostotarjouksen.

Jäisi myös tällöin pääosin virkistyskäyttöön.

Toimenpide-ehdotus: Valmistellaan kiinteistön myyntiä.



# **EMOKAUPUNGIN OMISTAMAT HYVINVOINTIALUEELLE VUOKRATTAVAT KIINTEISTÖT**

# Vantaankosken Paloasema ja Öljyntorjuntavarasto



## Perustiedot

Osoite: Martinkyläntie 3

Kiinteistötunnus: 92-18-107-3

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Paloasemarakennus (2872 brm<sup>2</sup>)

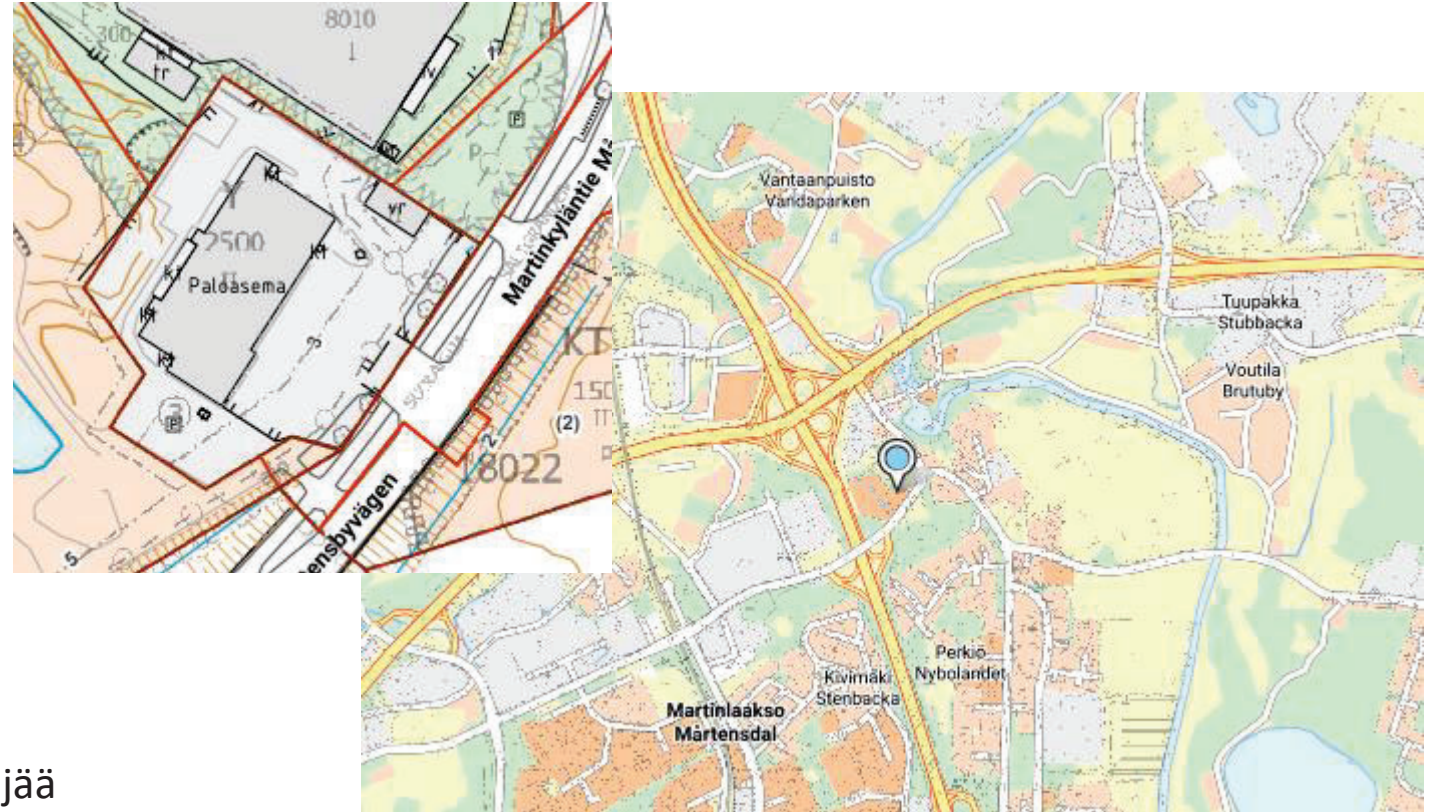
- Rakennusvuosi: 1966

Öljyntorjuntavarasto (141 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 1995

## Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan rakennusten myyntiä. Maapohja jää kaupungille.





# Havukosken Paloasema



## Perustiedot

Osoite: Hosantie 3

Kiinteistötunnus: 92-74-504-3

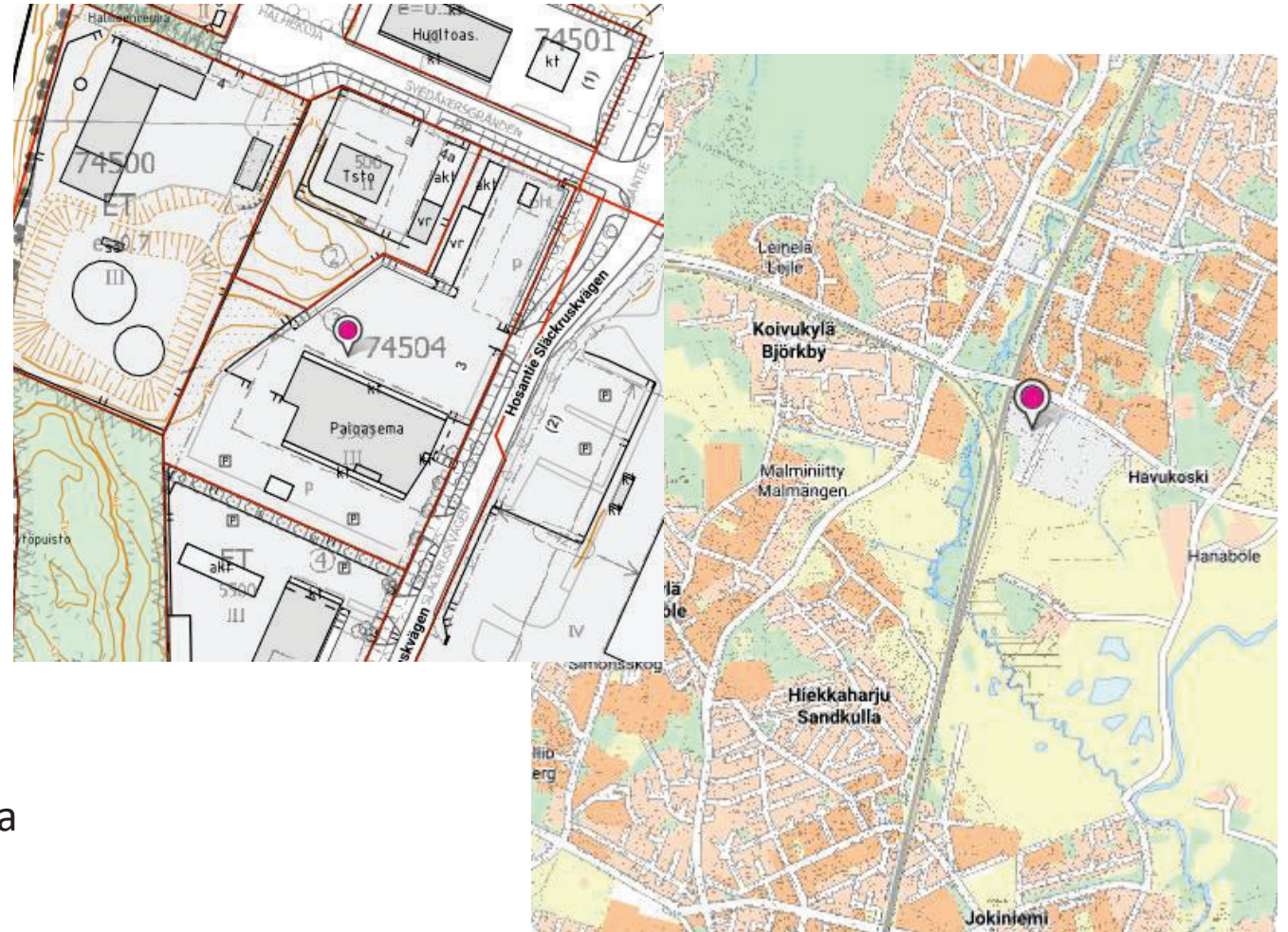
Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Paloasemarakennus (2414 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 2010

## Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan rakennuksen myyntiä. Maapohja jää kaupungille.



# Tammirinteen Vastaanottokoti



## Perustiedot

Osoite: Tammirinteentie 2

Kiinteistötunnus: 92-33-9-1

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Vastaanottokoti (1441 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 1962

Vastaanottokoti (820 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 2009

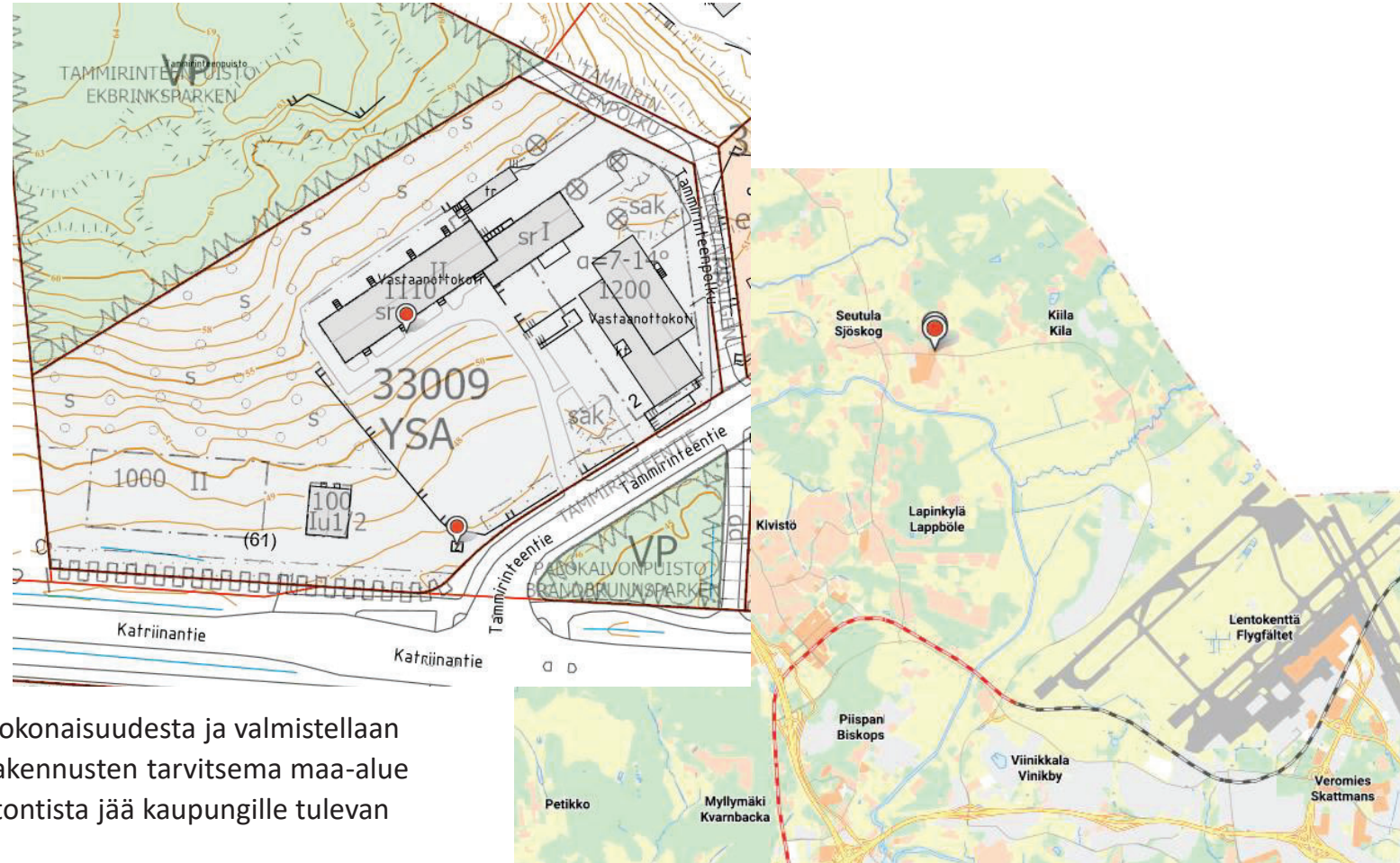
Katrineberg maatila asuinrakennus (193 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 1940

## Toimenpide-ehdotus

Erotetaan Katrineberg maatila asuinrakennus erilleen kokonaisuudesta ja valmistellaan vastaanottokotirakennusten myyntiä. Vastaanottokotirakennusten tarvitsema maa-alue vuokrataan rakennusten myynnin yhteydessä ja loppu tontista jää kaupungille tulevan palveluverkon tarpeisiin.

Maapohjan tuleva omistus jää odottamaan tietoa Hyvinvointialueen vuokrasopimuksen pituudesta.





# Tammirinteen Vastaanottokoti / Vuorikummun Osasto



## Perustiedot

Osoite: Neitsytkuja 5

Kiinteistötunnus: 92-68-17-3

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Vastaanottokoti (258 brm<sup>2</sup>)

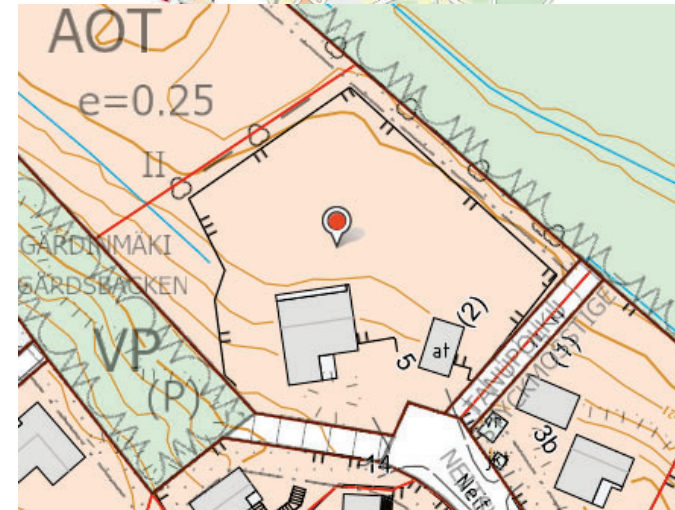
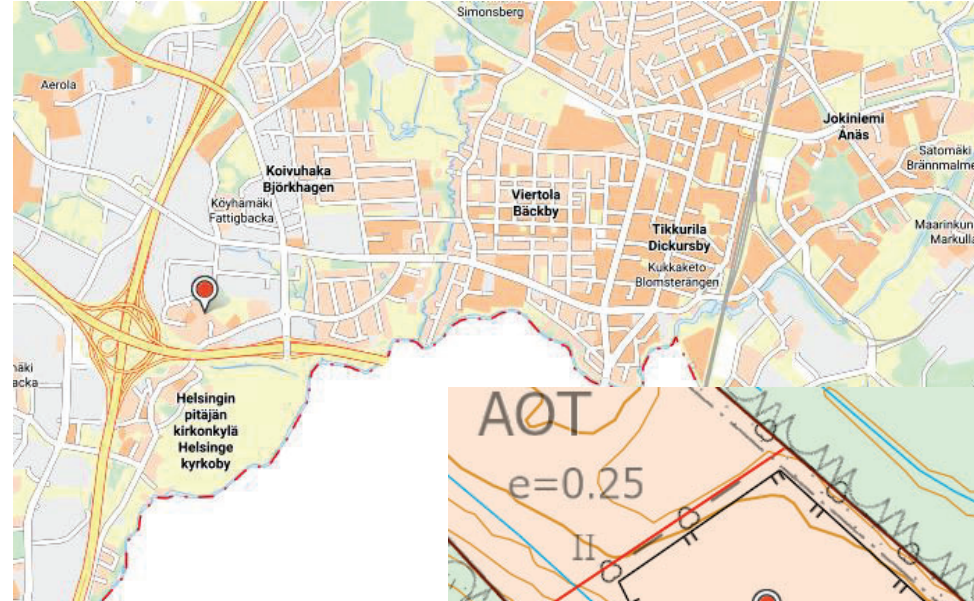
- Rakennusvuosi: 1976

Autotalli

- Rakennusvuosi: -

## Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan kiinteistön myyntiä.



# Kuuselan Perhekuntoutuskeskus ja Lisärakennus (Asuntola)



## Perustiedot

Osoite: Talvikkirinne 6

Kiinteistötunnus: 92-61-302-2

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Perhekuntoutuskeskus (1704 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 2003

Lisärakennus (953 brm<sup>2</sup>)

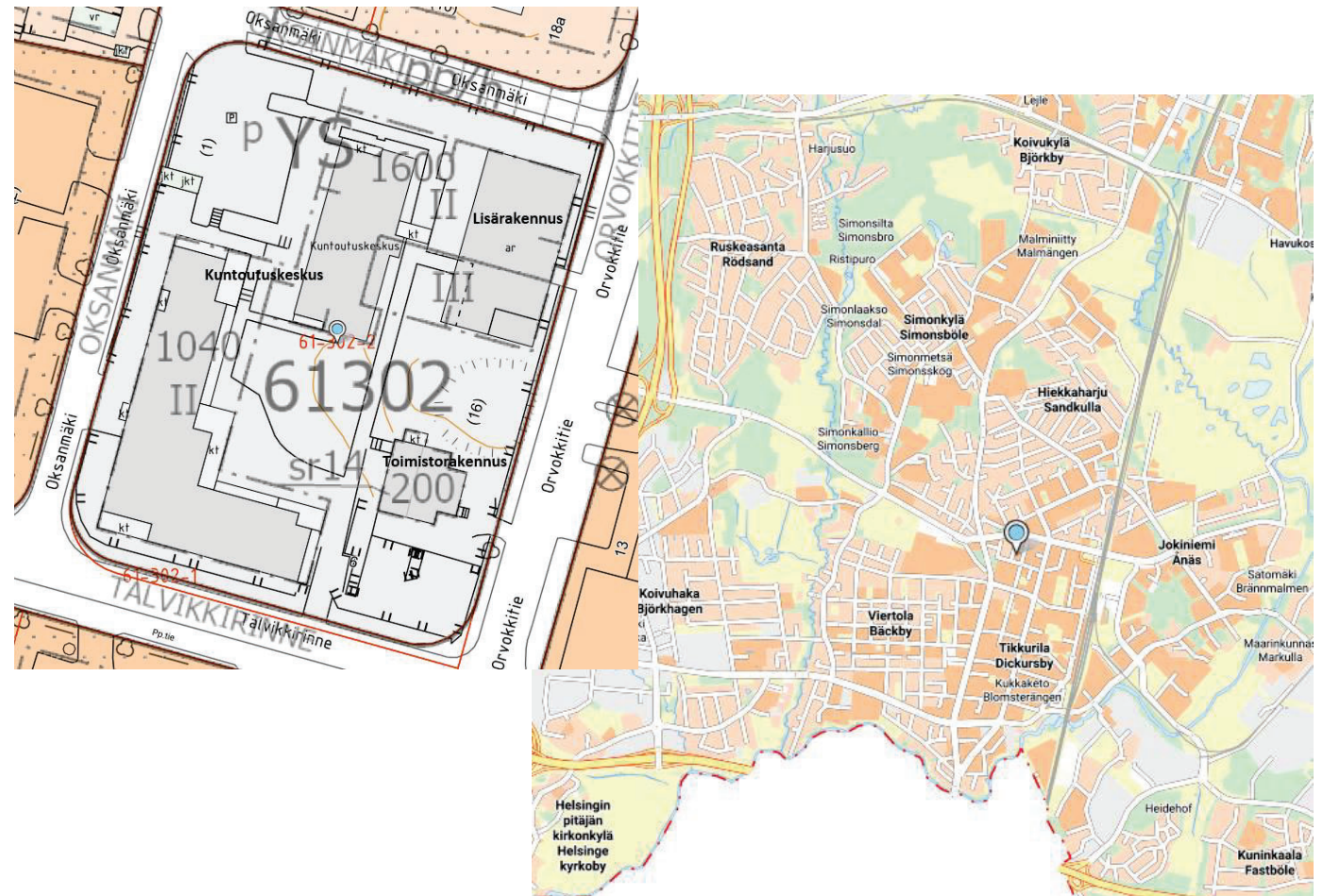
- Rakennusvuosi: 2018

Toimistorakennus (200 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 1908 (kaupunkikulttuurin käytössä)

## Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan rakennusten myyntiä. Maapohja jää kaupungille.





# Viertolan Vastaanottokoti



## Perustiedot

Osoite: Liljatie 24

Kiinteistötunnus: 92-63-179-4

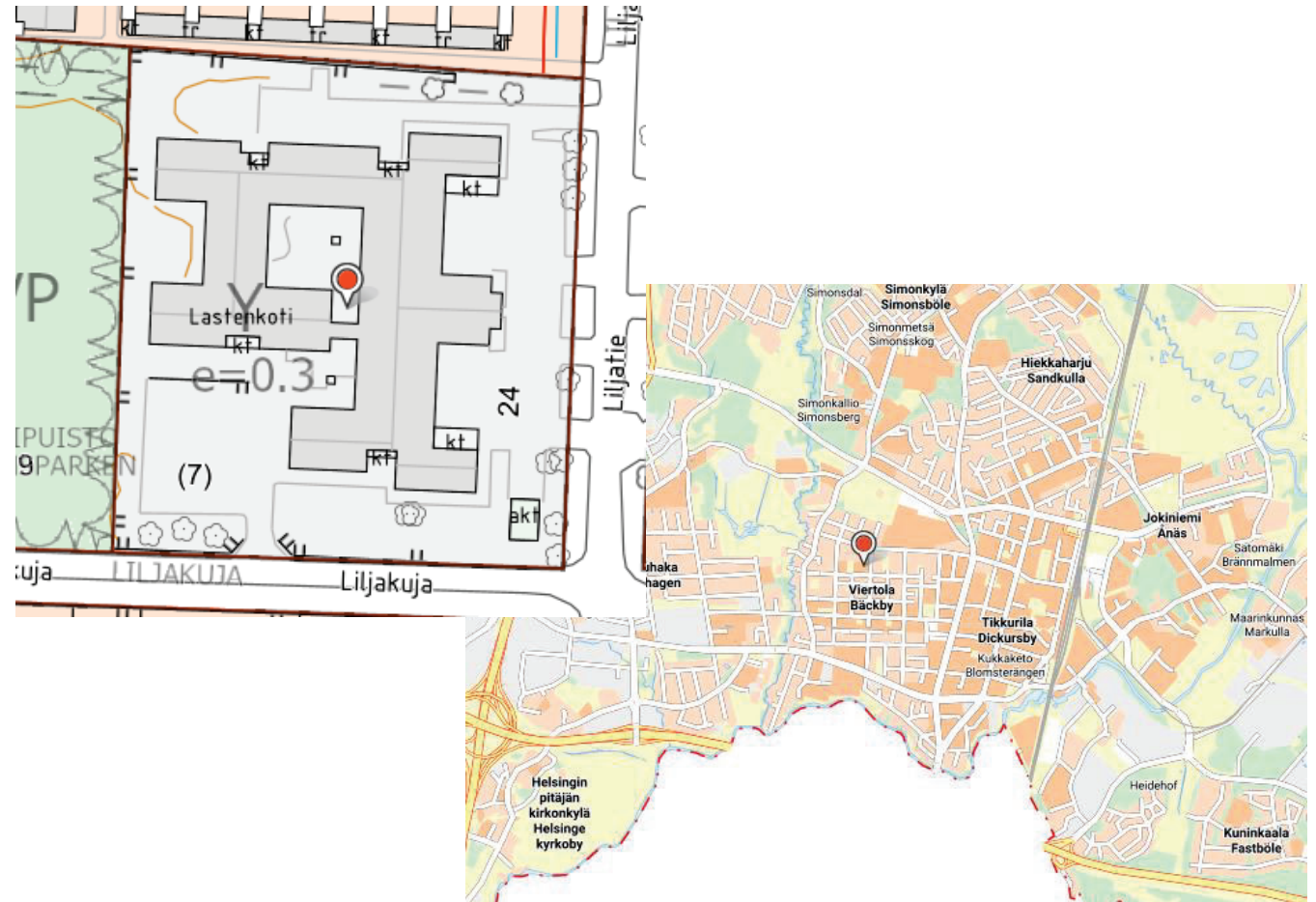
Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Neuvola (1555 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 1987

## Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan rakennusten myyntiä. Maapohja jää kaupungille.





# Viertolan Vastaanottokoti / Asolan Yksikkö (Ent. Vaahteramäki)



## Perustiedot

Osoite: Vaahterakuja 2

Kiinteistötunnus: 92-70-12-5

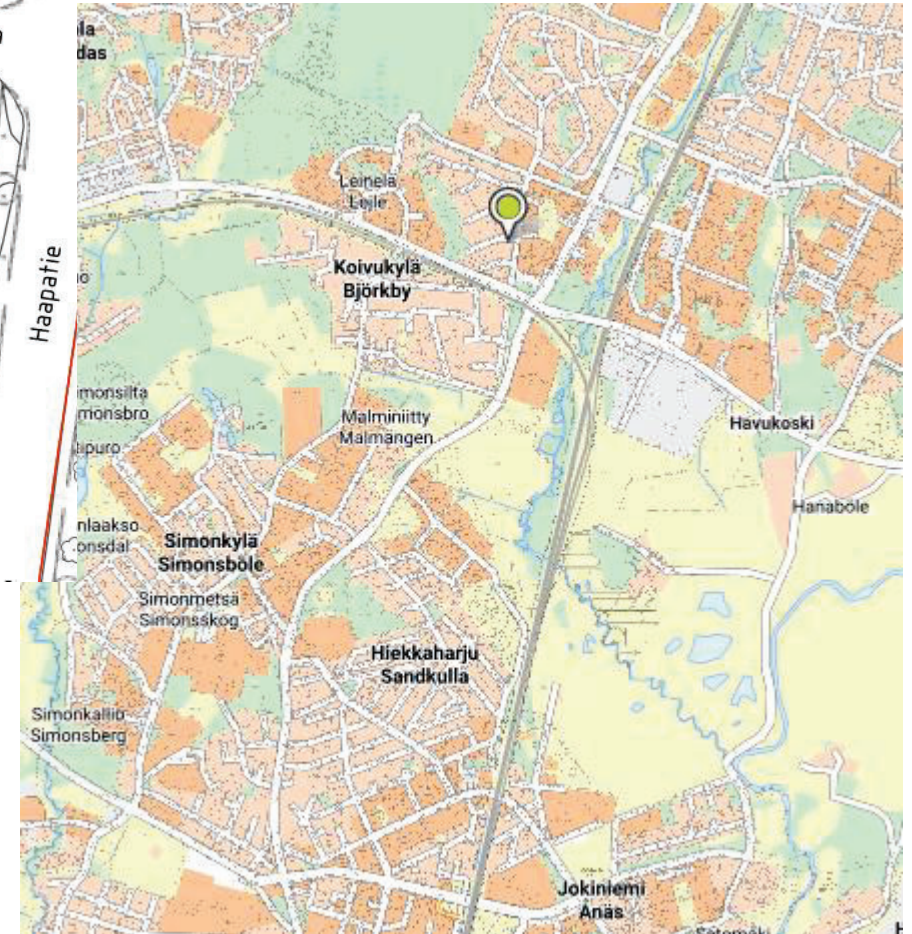
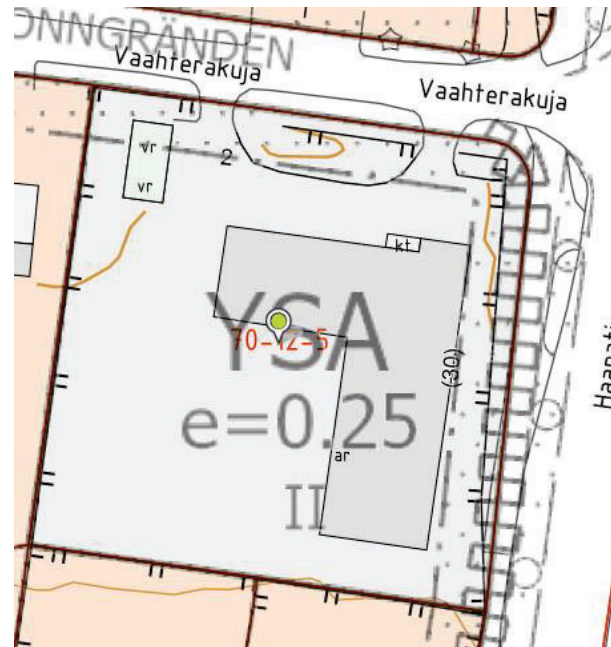
Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Vastaanottokoti (388 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 1971

## Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan rakennusten. Maapohja jää kaupungille.



# Harjulan Nuorisokoti



## Perustiedot

Osoite: Korsontie 52

Kiinteistötunnus: 92-81-389-3

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Vastaanottokoti (459 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 2014

Talousrakennus (31 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 2014

## Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan rakennusten myyntiä. Maapohja jää kaupungille.





# Katriinan Sairaala, Varavoimakontti ja Huoltorakennus



## Perustiedot

Osoite: Knaapinkuja 5

Kiinteistötunnus: 92-33-1-3

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Sairaalarakennus A (7313 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 1979

Sairaalarakennus B (2594 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 1959

Huoltorakennus (2594 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 1959

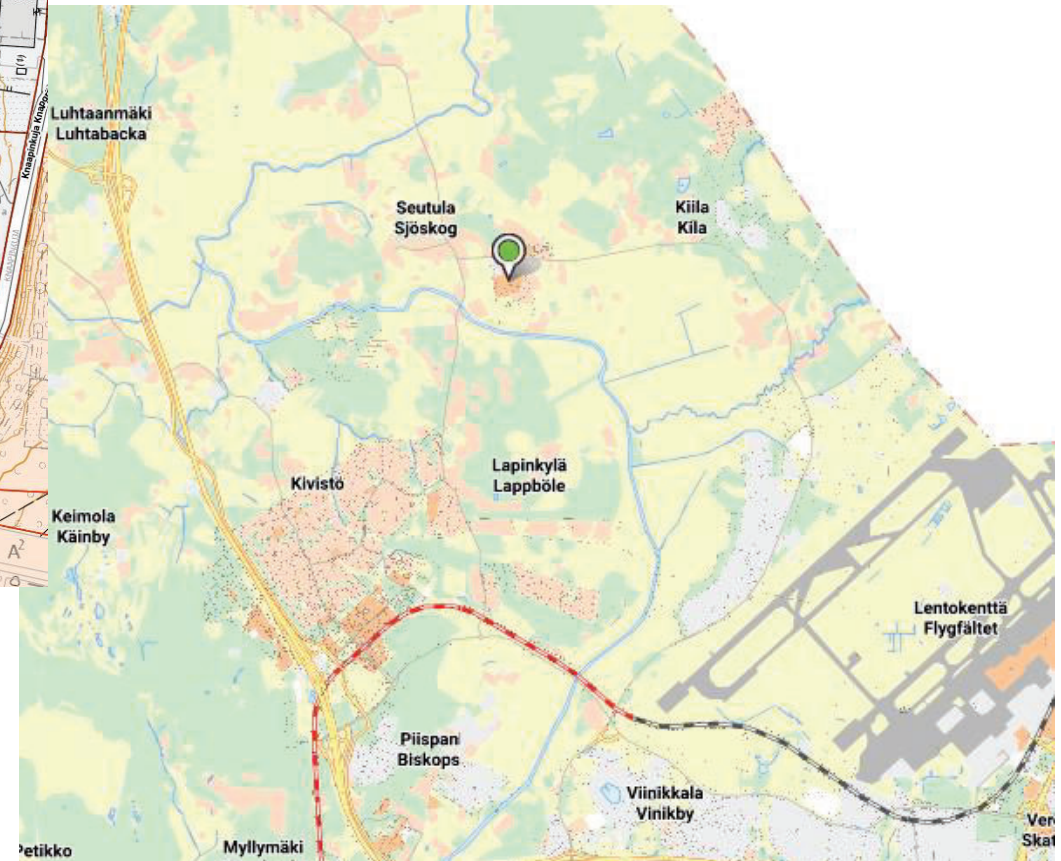
Varavoimakontti (14 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 2011

## Toimenpide-ehdotus

Asemakaavatarkastelu. Erotetaan omaksi kokonaisuudekseen muusta kiinteistöstä. Valmistellaan rakennusten. Maapohja jää kaupungille. Päiväkoti ja kartanoalue jää kaupungille. Tontin kaakkoiskulmassa sijaitseva asuinrakennus omaksi tontikseen ja myydään erikseen.

Huomiot: Katriinan sairaalan toimintojen siirtyminen Peijakseen vaikuttaa rakennusten tulevaisuuteen.



# Kartanokosken Neuvo



## Perustiedot

Osoite: Tammirinteentie 2

Kiinteistötunnus: 92-51-308-13

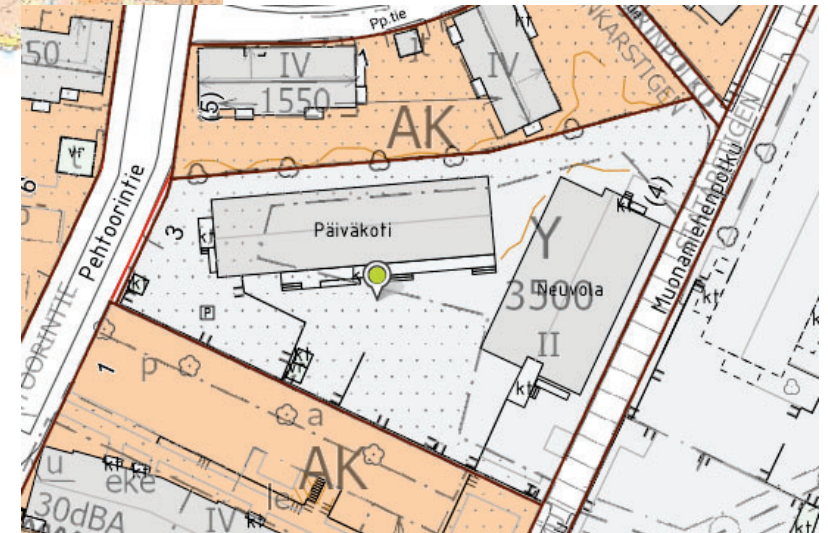
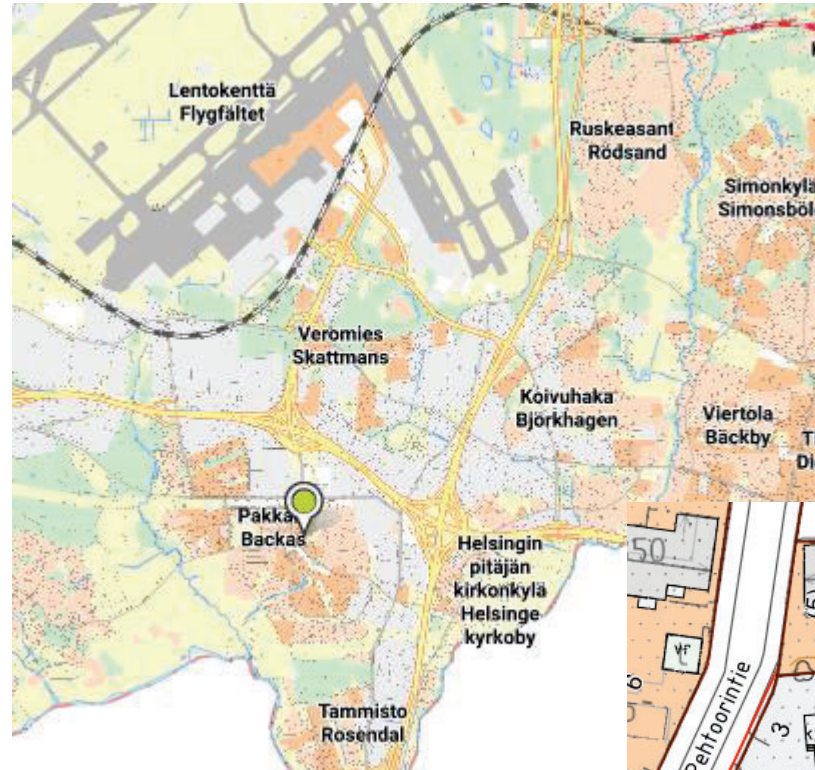
Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Neuvo (599 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 2007

## Toimenpide-ehdotus

Jätetään kaupungille, varataan laajenevaan päiväkotikäyttöön.





# Länsimäen Terveysasema



## Perustiedot

Osoite: Korsontie 52

Kiinteistötunnus: 92-81-389-3

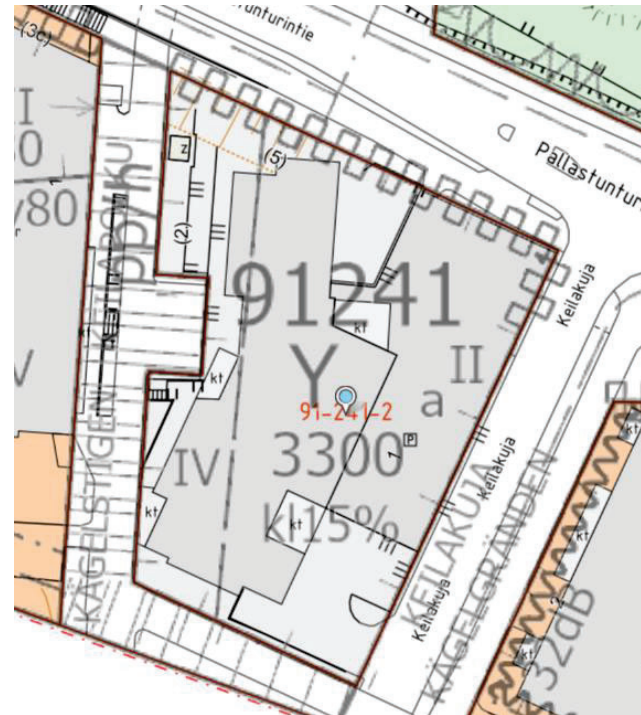
Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Terveysasema (2720 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 1993

## Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan rakennuksen myyntiä. Maapohja jää kaupungille.



# Mölandet Torppa ja Kallinen

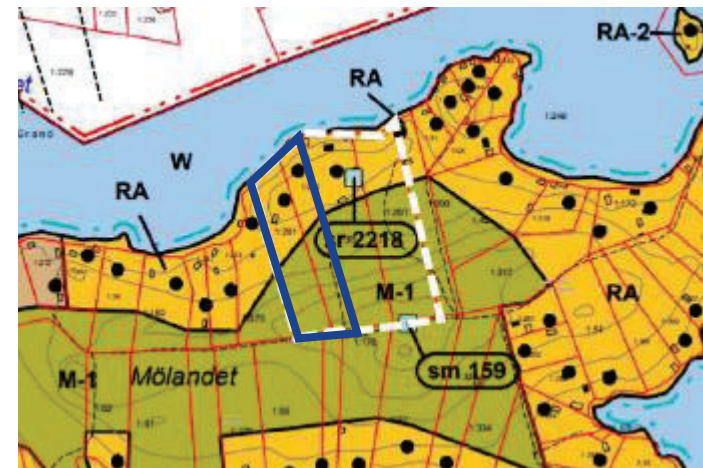
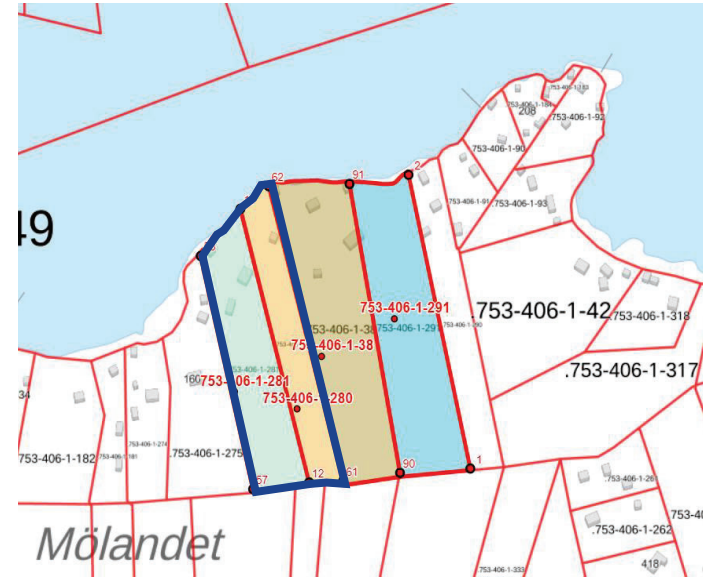


## Perustiedot

Kiinteistötunnukset: 753-406-1-280 ja 753-406-1-281

## Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan kiinteistöjen myyntiä.



# Peijaksen sairaala



## Perustiedot

Osoite: Kielotie 40

Kiinteistötunnus: 92-72-18-7

Rakennuksen omistus: Kaupungin omistuksessa n. 6 392 m<sup>2</sup> tilat ja loput HUSin omistuksessa.

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Erillinen arviolausunto (Realia 2.3.2022) - arvioitu myyntihinta n. 9 800 000 €

## Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan omistettujen tilojen myyntiä ensisijaisesti HUS:lle.

Huomiot: Kiinteistöllä valmisteilla asemakaavamuutos. Maapohja jää jatkossakin kaupungille.





# Myyrmäen toimintakeskus



## Perustiedot

Osoite: Solkikuja 8 b

Kiinteistötunnus: 92-15-533-1

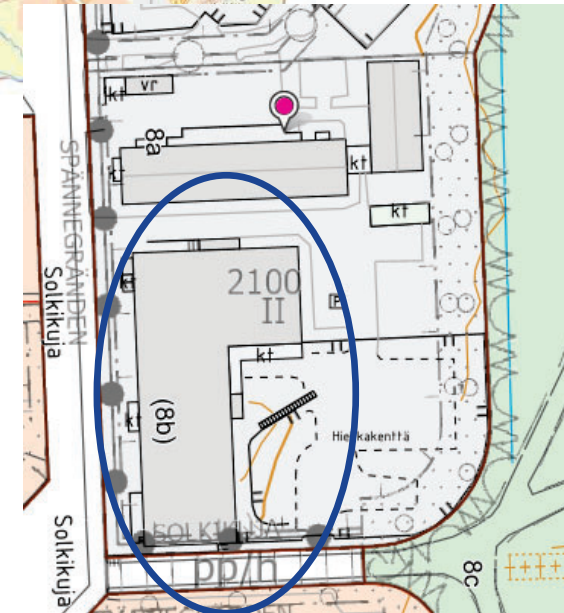
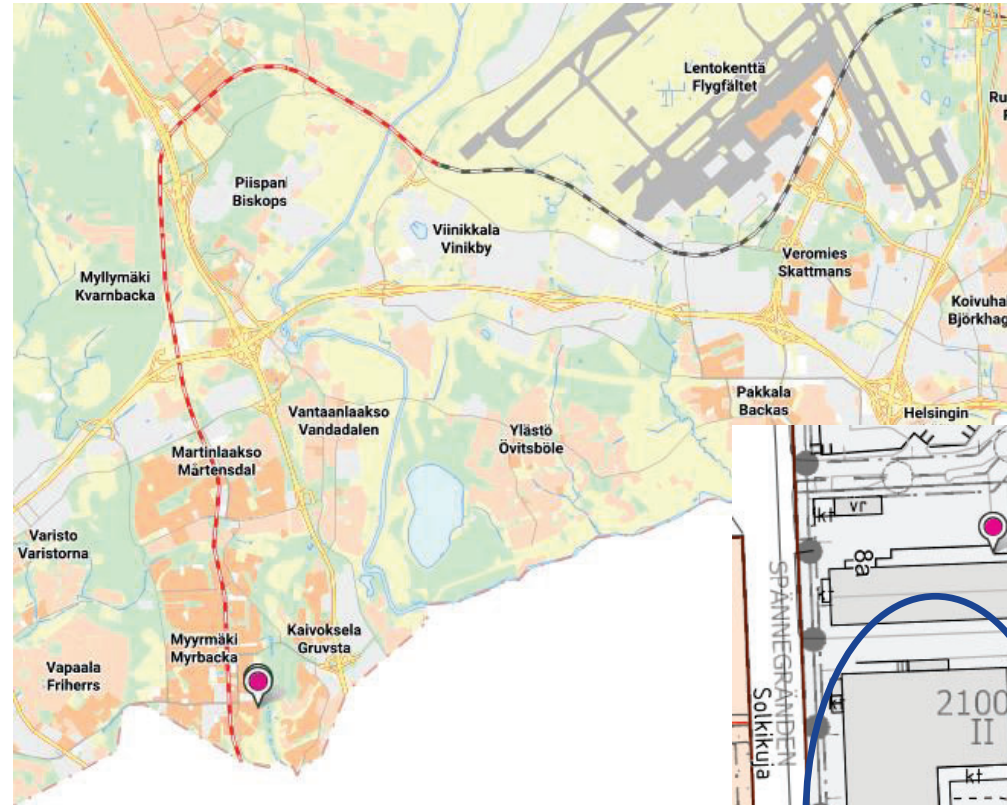
Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Toimintakeskus (1305 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 1989

## Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan rakennuksen. Maapohja jää kaupungille.





# Tikkurilan Neuvola



## Perustiedot

Osoite: Kielotie 40

Kiinteistötunnus: 92-61-300-3

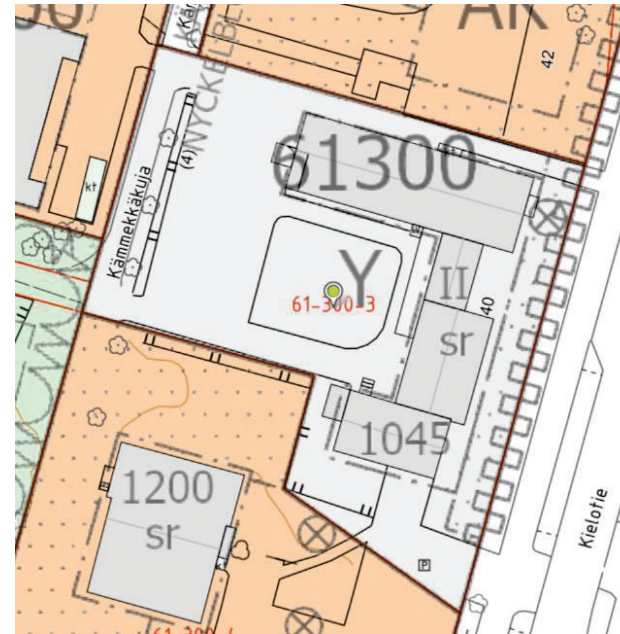
Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Neuvola (1045 brm<sup>2</sup>)

- Rakennusvuosi: 1952

## Toimenpide-ehdotus

Toimintojen tarkoitus siirtyä Tikkurilan Hyvinvointikeskukseen. Pidetään kaupungin omistuksessa ja etsitään uutta käyttötarkoitusta.



**EMOKAUPUNGIN OMISTAMAT  
HYVINVOINTIALUEELLE  
VUOKRATTAVAT KESKINÄISTEN  
KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖIDEN  
TILAT**

# Ruskeasannan Paloasema / Koy Vantaan Helikopteritukikohta



## Perustiedot

Osoite: Tullimiehentie 14

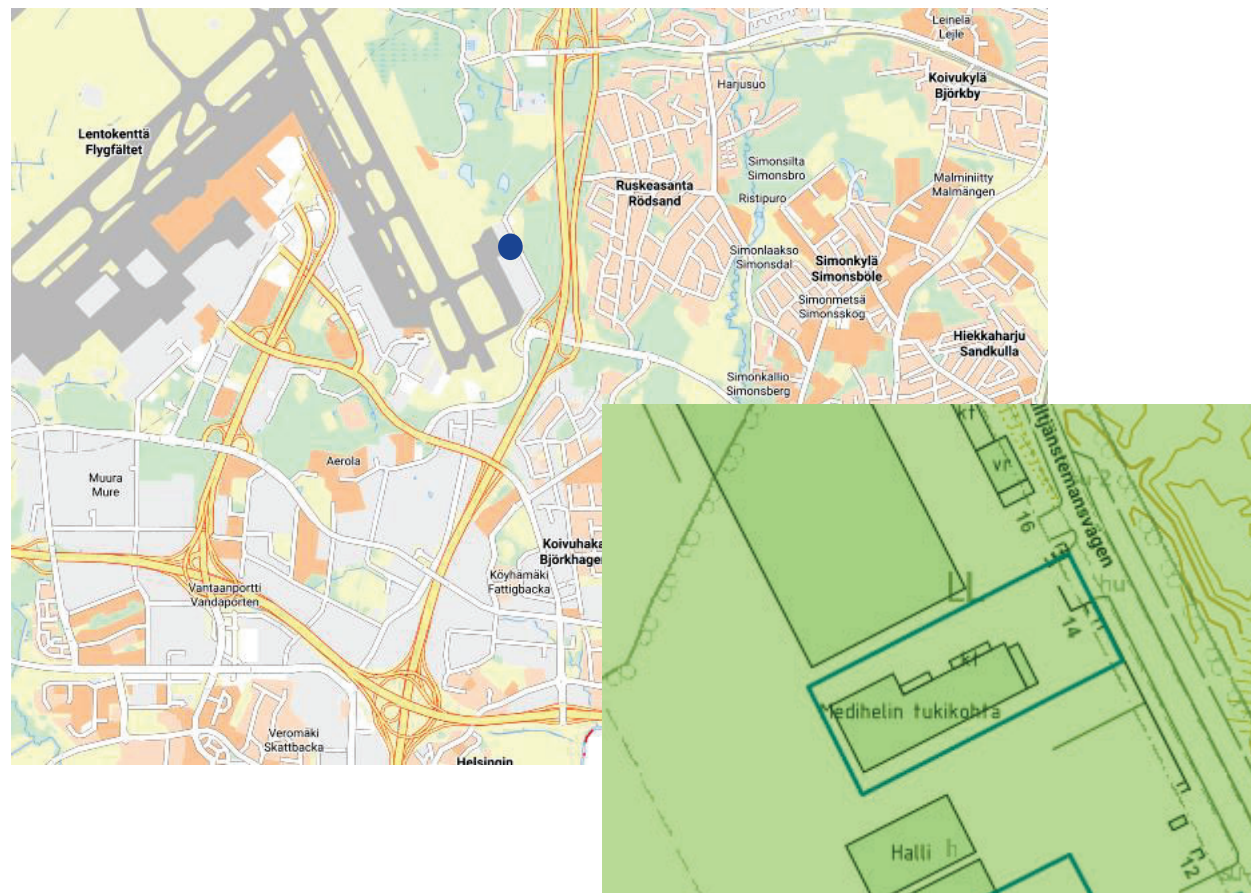
Kiinteistötunnus: 92-407-5-117

Tontin omistus: Finavia Oyj

Omistusosuus kiinteistöosakeyhtiöstä: 100%

## Toimenpide-ehdotus

Yleisen turvallisuuden kannalta tärkeä kohde /  
konserniohjaus selvittää myyntiä kaupungin  
ulkopuolelle.





# Korso-Koivukylä sosiaali- ja terveystakeskus / Koy Korson Toimistokeskus



## Perustiedot

Osoite: Naalipolku 6

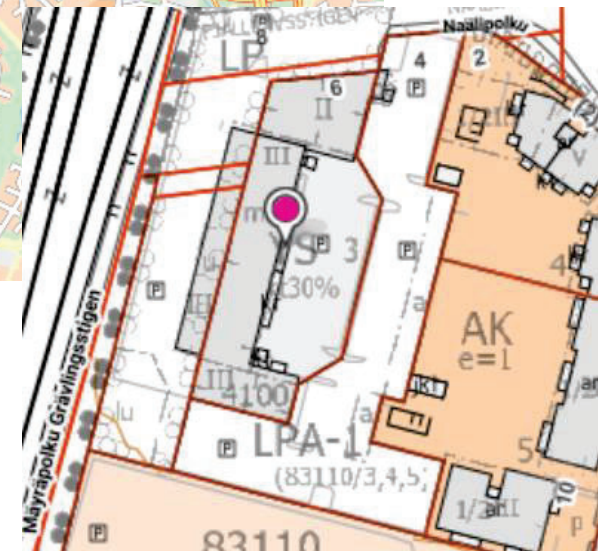
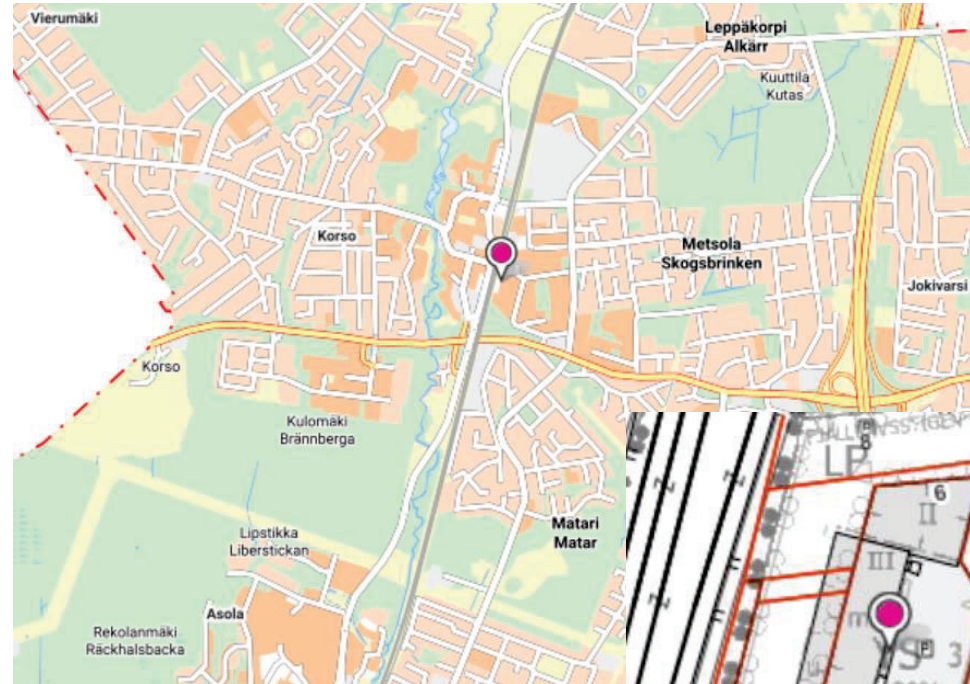
Kiinteistötunnus: 92-83-110-3

Tontin omistus: Kiinteistö Oy Korson  
Toimistokeskus

Omistusosuus kiinteistöosaakeyhtiöstä: n. 77%

## Toimenpide-ehdotus

Selvitetään myyntimahdollisuuksia





# As Oy Myyrinpaju C32



## Perustiedot

Osoite: Pudaskuja 4

Kiinteistötunnus: 92-414-6-16

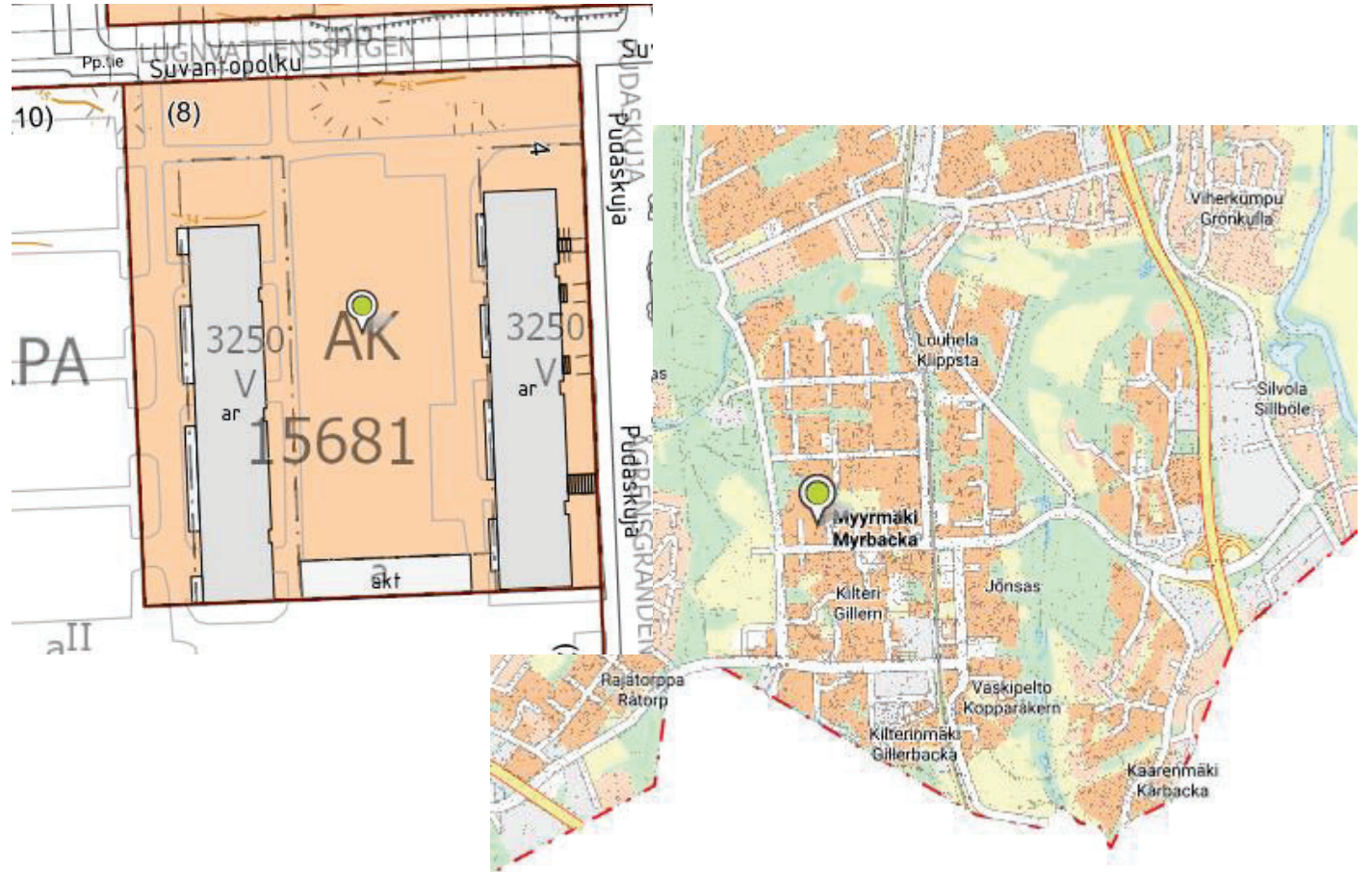
Tontin omistus: As Oy Myyrinpaju

Omistettu asunto: C32

- Pinta-ala 28,5 m<sup>2</sup>

## Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan asunnon myyntiä



# As Oy Vantaan Hiekkaharjuntie 8 as 37 / (Ent. Kipinä)



## Perustiedot

Osoite: Hiekkaharjuntie 8

Kiinteistötunnus: 92-421-12-265

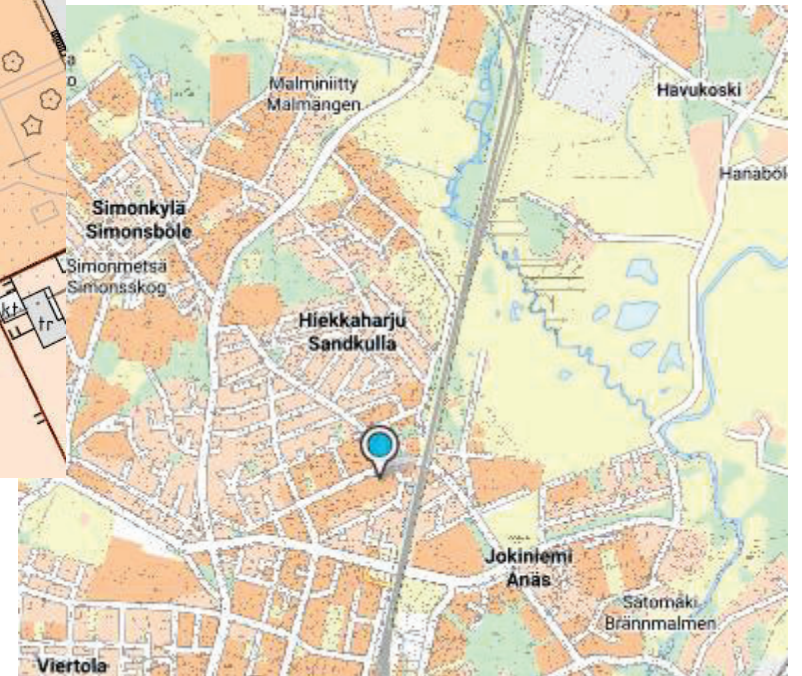
Tontin omistus: As Oy Vantaan  
Hiekkaharjuntie 8

Omistettu asunto: 37

- Pinta-ala 165 m<sup>2</sup>

## Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan asunnon myyntiä





# KOy Vantaan Säästötalo



## Perustiedot

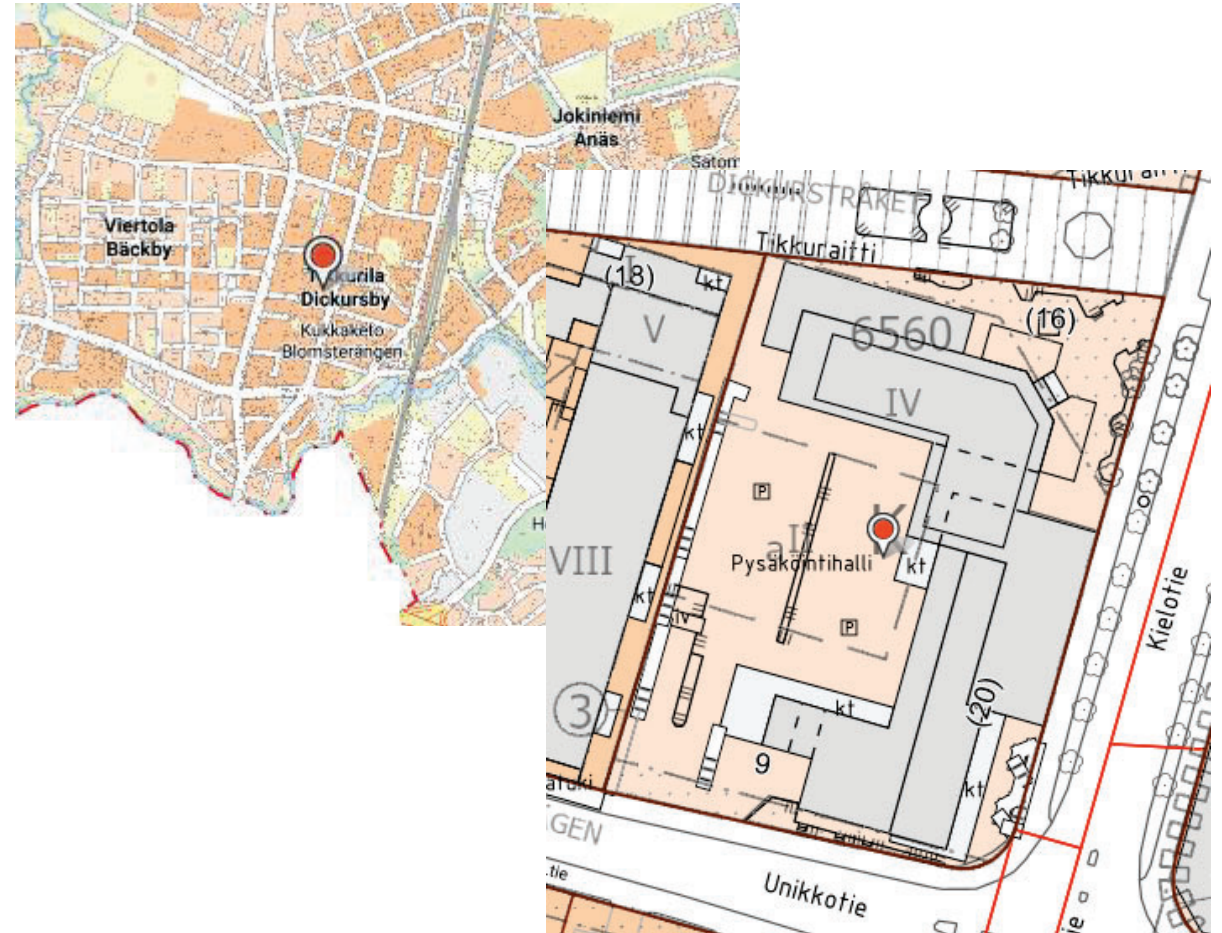
Osoite: Kielotie 20

Kiinteistötunnus: 92-61-118-2

Tontin omistus: KOy Vantaan Säästötalo

Omistusosuus kiinteistöosaakeyhtiöstä: n. 40%

Sosterin käytössä olevat tilat tarkoitus siirtyä Tikkurilan Hyvinvointikeskukseen.



# KOy Tikkurilan Terveysasema



## Perustiedot

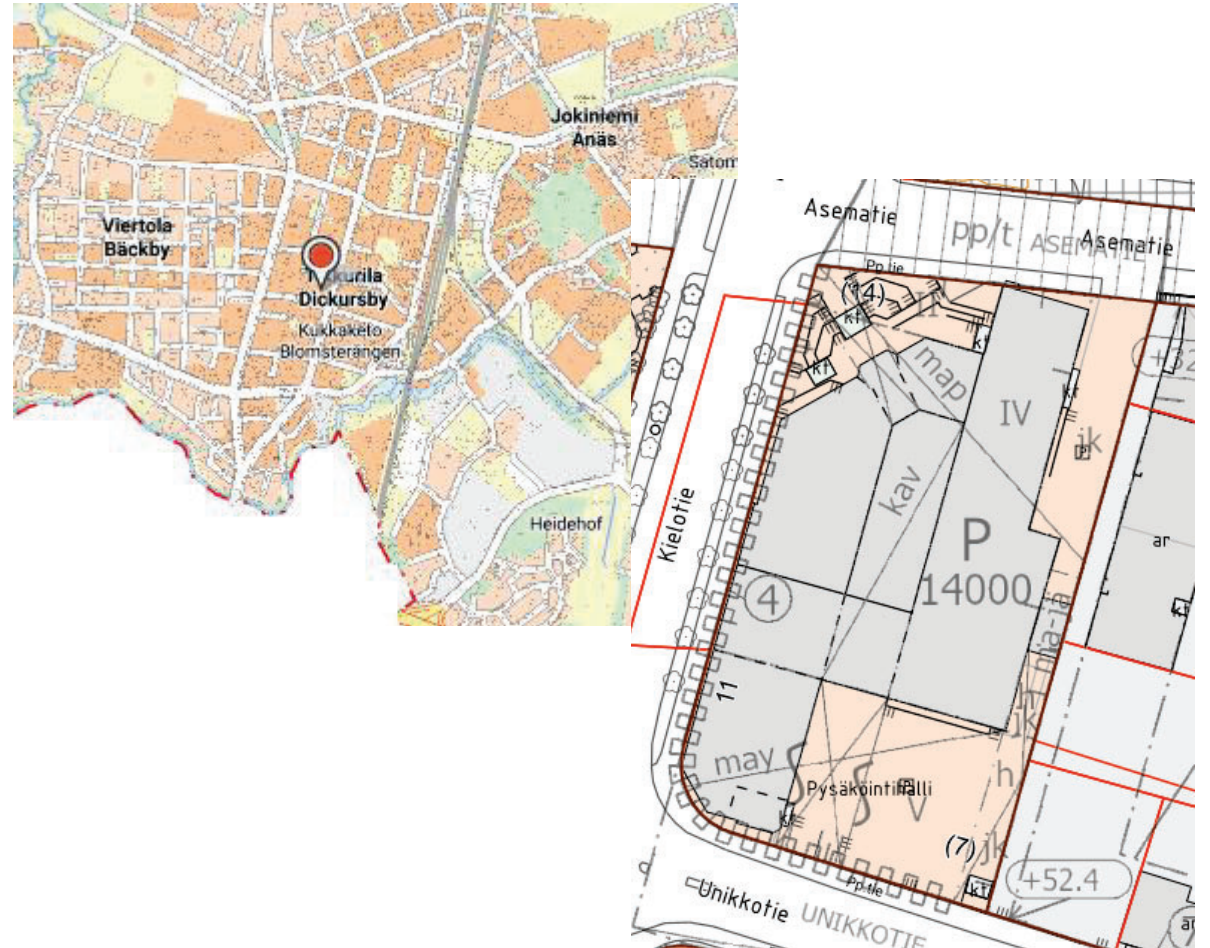
Osoite: Kielotie 11

Kiinteistötunnus: 92-61-204-4

Tontin omistus: KOy Tikkurilan Terveysasema

Omistusosuus kiinteistöosakeyhtiöstä: n. 62%

Toiminnot siirtymässä Tikkurilan HVK:seen.







6

## Vantaan kiinteistöjohtamisen linjausten hyväksyminen

VD/4932/10.03.02.10/2020

TeA/AK/PW/JT

**Vantaan kiinteistöjohtamisen linjaukset on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön, kaupunkistrategian ja johdon sekä VAV Yhtymä Oy:n ja VTK Kiinteistöt Oy:n edustajien kanssa. Uudet linjaukset tulevat korvaamaan vuonna 2006 laaditun toimitilastrategian. Kaupungin ja konserniyhtiöiden yhteisillä linjauksilla ohjataan kaupungin tilakannan sekä kiinteistönpitoon liittyvien käytäntöjen ja toimintamallien kehittämistä. Kiinteistöjohtamisen linjaukset täydentävät kaupunkistrategian lisäksi kaupunkitasoista palveluverkkosuunnitelmaa, konserniyhtiöiden omistajapoliittisia linjauksia ja maapoliittista ohjelmaa kiinteistönpidon osa-alueilla.**

Vantaan kaupunkikonsernin toimitilastrategia laadittiin viimeksi vuonna 2006 ja tämän jälkeen sekä ulkoinen että kaupungin sisäinen toimintaympäristö ovat muuttuneet oleellisesti. Vantaan uusia kiinteistöjohtamisen linjauksia on valmisteltu kaupunginjohtajan nimittämässä projektiryhmässä. Kaupungin toimintatavan mukaisesti nimi on muuttunut strategiasta linjauksiksi. Toimitilastrategia laadittiin aikanaan koskemaan kaupunkikonsernin koko tilaomaisuutta ja kaikkia toimitilatoimijoita. Vastaavasti uudet kiinteistöjohtamisen linjaukset kytkevät jatkossa yhteen Vantaan kaupungin toimitilatoimijat ja määrittävät kiinteistönpitoa koskevat yhteiset toimintamallit täydentäen osaltaan kaupungin strategiaa. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden toteuttaminen ja toimeenpano kuuluvat edelleen kaikille toimitilatoimijoille taholleen.

Linjaukset ovat tarpeen kaupungin kokonaisedun kannalta tärkeiden asioiden edistämiseksi ja yhteisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Menettelytavat ja roolit tulee olla selkeitä kaikille. Kiinteistöjen omistamisen ja vuokrauksen on tuettava kaupungin palvelutuotantoa kustannusoptimaalisesti. Tietojärjestelmiä on hyödynnettävä tehokkaammin tuottavuuden ja asiakaspalvelun parantamiseksi. Tilojen on vastattava käyttäjien tarpeisiin ja vahvistettava alueiden elinvoimaa. Kiinteistöjen hankkiminen, rakennuttaminen ja ylläpito on oltava resurssiviisasta ja kestävää.

Kaupunginjohtaja asetti projektiryhmän 17.6.2020 ja päätti valmistelun jatkamisesta 12.2.2021. Projektiryhmä on kokoontunut säännöllisesti noin kerran kuukaudessa. Projektiryhmän edustajien vetämiin aihepiireittäin muodostettuihin alatyöryhmiin osallistettiin kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijoita. Alkuperäisen projektisuunnitelman sisältöehdotus on tarkentunut valmistelun edetessä tavoitteellisiin päämääriin ja konkreettisiin toimenpiteisiin.

Linjausten 12.11.21 päivätty luonnosversio oli toimialoilla lausuntokierroksella 17.11.2021 – 13.1.2022. Rakentavia kommentteja saatiin kaikilta toimialoilta ja kehittämis ehdotukset on pyritty ottamaan huomioon linjausten jatkovalmistelussa. Samalla myös linjausten sisältö sai uuden loogisemman järjestyksen. Alustavat linjaukset esiteltiin kaupunginhallituksen iltakoulussa 13.3.2022, minkä jälkeen tekstiä on täydennetty ja toimenpiteisiin tehty lähinnä muodollisia tarkistuksia.

Linjausten johdannoksi on esitetty tiivistetysti Vantaan kaupunkikonsernin toimitilastrategiaa 2006 käsitelleen toimitilastrategiatoimikunnan loppuraportissaan esittämät keskeiset toimenpiteet ja arvio niiden toteutumisesta. Yhteenvedona voidaan todeta, että toimitilastrategia ja siihen kuuluvat tavoitteet ja toimenpiteet ovat pääosin toteutuneet ottaen huomioon toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset. Johdanto käsittelee myös lyhyesti toimintaympäristön keskeisiä muutoksia ja tuoreita strategisia painopisteitä.



Linjausten pääkappaleet muodostuvat neljästä päämäärästä, joista kukin jakautuu edelleen kolmeen tavoitetilään. Tavoitetilat konkretisoituvat edelleen useimpiin yksittäisiin toimenpiteisiin, joita voidaan tarkentaa ja toteutumista seurata kaupungin normaalin talousarviokäsittelyn yhteydessä. Kiinteistöjen ympäristö- ja energiatavoitteet on määritelty resurssiviisauden tiekartassa ja niiden seuranta tapahtuu ilmastovahdissa. Toimitilojen suunnittelua, rakentamista ja ylläpitoa koskevat kaupungin omat periaatteet löytyvät edelleen kiinteistöjohtamisen linjauksia tarkemmista suunnittelu- ja menettelytapaohjeista sekä palvelukuvauksista.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 mukaan kaupunginhallitus vastaa kaupungin toiminnan yhteensovittamisesta ja omistajaohjauksesta.

## **Kaupunkitilalautakunta 24.8.2022 § 9**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi ja edelleen kaupunginvaltuustolle tiedoksi merkittäväksi liitteenä olevat kiinteistöjohtamisen linjaukset.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---

## **Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 14**

### **Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) hyväksyä liitteenä olevat kiinteistöjohtamisen linjaukset, ja
- b) esittää kiinteistöjohtamisen linjaukset kaupunginvaltuustolle tiedoksi merkittäväksi.

### **Käsittely:**

Asian käsittelyn aikana apulaiskaupunginjohtaja täydensi asian liitettä sivulta 36 seuraavasti:

”IV-koneiden tarkoituksenmukainen käyttö aikaohjelmien mukaan *sisäilmaa heikentämättä.*”

### **Päätös:**

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

---

## **Kaupunginvaltuusto 19.9.2022**

### **Kaupunginhallituksen esitys:**

Päätetään merkitä tiedoksi liitteenä olevat kiinteistöjohtamisen linjaukset.

Liitteet:

- Vantaan kiinteistöjohtamisen linjaukset



- Vantaan kiinteistöjohtamisen linjaukset Kh 5.9.2022 muutoksin

Muutoksenhakuohje: 2.1 Valituskielto

Lisätiedot:

tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius, puh. 040 7492592  
(etunimi.sukunimi@vantaa.fi)



# KIINTEISTÖ- JOHTAMISEN LINJAUKSET

VANTAAN KAUPUNKI



# SISÄLLYSLUETTELO

<b>JOHDANTO .....</b>	<b>4</b>
Kiinteistöjohtamisen linjaukset luovat yhteisen suunnan .....	4
Valmistelua kaupunkikonsernin yhteistyönä.....	5
<b>TOIMINTAYMPÄRISTÖN MUUTOKSET JA STRATEGIAT.....</b>	<b>7</b>
Kunta kiinteistönomistajana.....	7
Vantaan väestöennuste .....	8
Seudullisen MAL-sopimuksen asuntotuotantotavoitteet .....	9
Palveluverkkosuunnitelmat.....	9
Työvoiman saatavuus.....	10
Talousnäkyvät.....	10
Konserniyhtiöiden omistajapoliittiset linjaukset .....	12
Strategiset painopisteet ja tavoitteet .....	12
Vantaan kaupunkikonsernin toimitilastrategian 2006 toteutuminen .....	15
<b>KIINTEISTÖJOHTAMISEN LINJAUKSET - NELJÄ PÄÄMÄÄRÄÄ .....</b>	<b>19</b>
<b>1. MENETTELYTAVAT JA ROOLIT OVAT SELKEÄT TOIMITILOJA</b>	
<b>HANKITTAESSA .....</b>	<b>20</b>
1.1. Toimitilahankkeiden valmistelu on systemaattista.....	20
1.2. Toimijoiden roolit ovat selkeät .....	23
1.3. Toteutusmallit on valittu tilanteen mukaan .....	26
<b>2. KIINTEISTÖJEN OMISTAMINEN JA VUOKRAUS TUKEVAT KAUPUNGIN</b>	
<b>PALVELUTUOTANTOA KUSTANNUSOPTIMAALISESTI .....</b>	<b>27</b>
2.1. Kiinteistöomistukset ovat tarkoituksenmukaisia .....	27
2.2. Tiloja käytetään tehokkaasti .....	29
2.3. Tilavuokra vastaa aina todellisia kustannuksia ja on kohdennettu oikein.....	30

<b>3. KIINTEISTÖJÄ YLLÄPIDETÄÄN KIINTEISTÖN ARVO JA KÄYTTÖKELPOISUUS SÄILYTTÄEN.....</b>	<b>32</b>
3.1. Kiinteistöjen hallinnointi on järjestetty ammattimaisesti .....	32
3.2. Kiinteistöjen ylläpito on suunnitelmallista ja resurssiviisasta .....	34
3.3. Kiinteistöjen arvo ja kunto säilyy .....	36
<b>4. TIETOJÄRJESTELMÄT TUKEVAT KIINTEISTÖN PITOJA JA TOIMITILOJEN KÄYTTÖÄ.....</b>	<b>38</b>
4.1. Tietojärjestelmien teknologiavalinnat edistävät järjestelmien pitkäjänteistä kehitystä ja järjestelmien vaiheittaista integraatiota .....	38
4.2. Asiantuntijatyö on tuottavampaa ja kiinteistönhallintajärjestelmän käyttö on tehokasta .....	39
4.3. Tietojärjestelmät parantavat asiakaspalvelua ja toimitilojen käyttöä .....	39
Liite 1: Kiinteistöjohtamisen päämäärät ja toimenpiteet -tiivistelmä.....	41

Julkaisija

Vantaan kaupunki

1.8.2022

Kaupunkiympäristön toimiala | Kiinteistöt ja tilat

Kansikuva: Aurinkokiven koulu, kuvaaja: Sakari Manninen

# JOHDANTO

## Kiinteistöjohtamisen linjaukset luovat yhteisen suunnan

Kiinteistöjohtamisen linjaukset kytkevät yhteen Vantaan kaupungin toimitilatoimijat ja määrittävät kiinteistönpitoa koskevat yhteiset toimintamallit. Linjauksilla ohjataan kaupungin tilakannan sekä kiinteistönpitoon liittyvien käytäntöjen ja toimintamallien kehittämistä ja ne täydentävät kaupungin strategiaa.

Vantaan kaupunkikonsernin edellinen, toimitila-asioita linjaava toimitilastrategia laadittiin vuonna 2006, minkä jälkeen sekä ulkoinen että kaupungin sisäinen toimintaympäristö on muuttunut oleellisesti. Kaupungin palvelujen suhteellisen nopeasti syntyvät ja muuttuvat tilatarpeet edellyttävät joustavia ja erilaisiin tilanteisiin tarkoituksenmukaisia tilahankintaprosesseja. Linjaukset ovat tarpeen kaupungin kokonaisedun kannalta tärkeiden asioiden edistämiseksi ja yhteisten tavoitteiden saavuttamiseksi.

Menettelytavat ja roolit tulee olla selkeitä kaikille. Kiinteistöjen omistamisen ja vuokrauksen on tuettava kaupungin palvelutuotantoa kustannusoptimaalisesti. Tietojärjestelmiä on hyödynnettävä tehokkaammin tuottavuuden ja asiakaspalvelun parantamiseksi. Tilojen on vastattava käyttäjien tarpeisiin ja vahvistettava alueiden elinvoimaa. Kiinteistöjen hankkiminen, rakennuttaminen ja ylläpito on oltava resurssiviisasta ja kestävä. Hiilineutraalisuustavoitteet edellyttävät kiinteistönpidon kaikilta osa-alueilta aktiivisia ja innovatiivisia toimia. Taloudellinen tilanne edellyttää säästeliäisyyttä ja erittäin tarkkaan harkittuja investointeja. Rakennusten sisäilmaongelmien ennaltaehkäisy kuuluu rakentamisesta ylläpitoon ja siten sisäilma-asiat integroituvat luontevasti kiinteistöjohtamiseen aiemmin erillisen strategiateeman sijaan.

Toimitila-asioita Vantaan kaupungissa on organisoitu eri tavoin viimeisen vuosikymmenen aikana. Tilakeskuksen toimiala purettiin vuonna 2012 ja tilaajatoiminnoista vastasi tilakeskuksen tulosalue osana Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialaa vuoden 2019 loppuun saakka. Vuoden 2020 alusta tilakeskus jatkoi tulosityksikkönä osana kiinteistöt ja tilat palvelualueutta uudelleen nimetyllä kaupunkiympäristön toimialalla. Organisaatiouudistus saatettiin loppuun vuoden 2021 aikana, jolloin tilakeskus purettiin kahteen tulosityksikköön; toimitilajohtaminen sekä kiinteistönhallinta ja asuminen. Konserniyhtiöistä VTK

Kiinteistöt Oy:n ja VAV:n roolit suhteessa kaupunkiin ovat pysyneet pääosin entisellään, mutta muita kaupungin omistamia kiinteistöyhtiöitä on lakkautettu tai sulautettu muihin yhtiöihin.

Kiinteistöjohtamisella ei tule tavoitella ainoastaan kustannusten alentamista ja tehokkuuden saavuttamista kiinteistöihin ja ulkoistettaviin toimintoihin keskittymällä. Kiinteistöjohtamisen linjauksilla on ensisijaisesti tuettava kaupungin ydintoiminnaksi luettavia palveluja, niiden tehokkuutta ja henkilöstön tuottavuutta sekä asiakastyytyvää ja kaupungin elinvoimaisuutta. Maaomaisuuden hallintaan liittyvät asiat on rajattu näiden linjausten ulkopuolelle ja niitä koskevat asiat kuuluvat maa- ja asuntopoliittiseen ohjelmaan.

## Valmistelua kaupunkikonsernin yhteistyönä

Kiinteistöjohtamisen linjausten sisältöluonnos ja ehdotus toteutustavaksi laadittiin kiinteistöjohtajan, tilakeskusjohtajan ja VTK Kiinteistöt Oy:n toimitusjohtajan yhteistyönä alkuvuodesta 2020. Käsiteltävien aihepiirien perusteella valmisteluun todettiin tarpeelliseksi kytkeä toiminnasta vastaavia henkilöitä erityisesti kiinteistöt ja tilat palvelualueelta. Konserniyhtiöiden asioiden käsittely edellytti kaikkien yhtiöiden laajempaa osallistumista. Projektisuunnitelma esiteltiin kaupunkiympäristön toimialan johtoryhmässä keväällä 2020 ja valmistelusta vastannut projektiryhmä asetettiin kaupunginjohtajan päätöksellä 17.6.2020 ja jatkopäätöksellä 12.2.2021.

Projektiryhmän kokoonpano on ollut seuraava:

kiinteistöjohtaja	Antti Kari
henkilöstö- ja konsernijohtaja	Kirsi-Marja Lievonen
toimitusjohtaja, VTK Kiinteistöt Oy	Jukka Antila
toimitusjohtaja, VAV Yhtymä Oy	Teija Ojankoski, 17.1.2022 saakka
konserniohjauksen päällikkö	Riikka Kiljander-Kiiskinen
asemakaavapäällikkö	Ilkka Laine
tilakeskusjohtaja	Pekka Wallenius
toimitilapäällikkö	Pasi Salo, 4.5.2022 saakka
hankepäällikkö	Eija Kivineva
vuokrauspäällikkö	Sari Lindqvist
kunnossapitopäällikkö	Jussi-Pekka Sojakka
hankesuunnittelupäällikkö	Ifa Kytösaho, 31.8.2021 saakka
kiinteistöpalvelupäällikkö	Jari Mattila
projektipäällikkö	Ari Kiiskinen, 31.5.2021 saakka.



Projektiryhmä on kokoontunut säännöllisesti noin kerran kuukaudessa. Projektiryhmän edustajien vetämiin aihepiireittäin muodostettuihin alatyöryhmiin osallistettiin kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijoita. Alkuperäinen sisältöehdotus on tarkentunut valmistelun edetessä tavoitteellisiin päämääriin ja konkreettisiin toimenpiteisiin.

Linjausten 12.11.21 päivätty luonnosversio oli toimialoilla lausuntokierroksella 17.11.2021 – 13.1.2022. Rakentavia kommentteja saatiin kaikilta toimialoilta ja kehittämissuhteet on pyritty ottamaan huomioon linjausten jatkovalmistelussa. Alustavat linjaukset esiteltiin kaupunginhallituksen iltakoulussa 13.3.2022, minkä jälkeen tekstiä on täydennetty ja toimenpiteisiin tehty lähinnä muodollisia tarkistuksia.



Tikkurilan kolmikerroksinen päiväkotitoiminta valmistui vuonna 2019. Kuva: Sakari Manninen

# TOIMINTAYMPÄRISTÖN MUUTOKSET JA STRATEGIAT

Nykytilanteen analyysi on strategisen johtamisen perusta. Hyvän kiinteistöstrategian muodostaminen edellyttää, että se muodostetaan varsinaisen ydintoiminnan strategiaprosessin yhteydessä. Kuntien strategia-analyysin lähtökohtana on toimintaympäristön, käytössä olevien resurssien ja poliittisten tavoitteiden yhteensovittaminen. Historian tuntemus antaa pohjan myös tulevaisuudessa tapahtuvien asioiden ymmärtämiselle ja strategioiden suunnittelulle. Tärkeinä lähtötietoina voidaan pitää tietoja väestön kasvusta ja muuttoliikkeestä, rakennuskannan ikäprofiilista, demografisista muutoksista, julkisen talouden tilanteesta ja työvoiman saatavuudesta. Kunnat voivat edellisten tietojen pohjalta luoda suuntaviivoja toiminnalleen, etenkin jos lisätään tarkasteluun käynnissä oleva maankäytön suunnittelu, maakuntakaavat sekä yleis- ja asemakaavoitukseen liittyvät hankkeet.

## Kunta kiinteistönomistajana

Kuntien tilayksiköiden tehtävänä on huolehtia tilojen hankinnassa tehokkaan ja taloudellisen palvelutuotannon edellytyksistä kuntien kokonaisuuden huomioiden. Tavoitteena on muodostaa asiakastoimialojen toiminta- ja palveluverkkosuunnitelmista kokonaiskuva, joka perustuu toisaalta kunkin palveluverkon omiin tarpeisiin ja toisaalta koko kunnan yhteisiin lyhyen ja pitkän aikavälin tila- ja palvelutarpeisiin.

Toiminnan lähtökohtana on kaupungin kokonaiskustannusten optimointi ja toiminnan kehittäminen kokonaisuutena, ei yksittäisten palveluverkkojen toimintaa osittain optimoiden. Toisaalta on kuitenkin ensiarvoisen tärkeää arvioida toimitilojen ominaisuuksien vaikutusta palveluiden tuottamiseen. Kuntalaisnäkökulma palvelujen saavutettavuuden ja asukkaiden arjen sujuvuuden kannalta on tärkeää ottaa huomioon tehokkuuden ja taloudellisuuden rinnalla.

Suurin osa kuntien tuottamista palveluista tuotetaan tiloissa, jotka on räätälöity harjoitettavaa toimintaa varten. Nämä palvelut eivät voi joustavasti valita toimipisteitensä, vaan usein kuntien kannattaa rakennuttaa tällaiset tilat omaan taseeseensa. Suurin osa kuntien palvelujen tiloista on erikoistiloja, joiden soveltuvuus muuhun toimintaan on huono. Tästä huolimatta muuntojoustavuuteen ja erityisesti yhteiskäyttöön kannattaa panostaa. Tilojen suunnitteluratkaisuja

voidaan tutkia monipuolisemmin, innovatiivisia tilaratkaisuja tavoitellen sekä tilojen muuntojoustavuutta ja yhteiskäyttöä priorisoiden. Uudenlaisten toteuttamismallien kehittämisessä toimialojen välinen yhteistyö ja ymmärrys on keskeistä.

## Vantaan väestöennuste

Vantaan väestö oli vuoden 2020 lopussa 237 231 henkilöä (31.12.). Vuoden aikana väestön määrä lisääntyi 3 456 asukkaalla (1,5%), joka oli enemmän kuin missään toisessa suomalaiskunnassa. Suomen väestö kasvoi 8 500 henkilöllä eli Vantaan osuus koko Suomen kasvusta oli 41 prosenttia. Vuoden 2020 kasvu oli Vantaalla kuitenkin noin 2 000 henkilöä vähemmän kuin vuoden 2019 ennätyskasvu.

Vuosi 2020 oli poikkeuksellinen maailmanlaajuisen koronapandemian vuoksi ja se vaikutti useiden kaupunkien väestönkehitykseen. Monet pienemmät kunnat hyötyivät pandemiasta, kun muuttoliike kasvatti väestöä, kun taas isojen kaupunkien väestönkasvu hidastui.

Vuonna 2020 Vantaalle syntyi lapsia 2 512, joka oli noin 50 enemmän kuin edellisenä vuonna. Kuolleiden määrä, 1 654 henkilöä, oli noin 200 suurempi kuin vuonna 2019. Luonnollinen väestönkasvu, syntyneiden ja kuolleiden erotus, oli 858 henkilöä. Vuodet 2016–2020 ovat olleet luonnollisen väestönkasvun osalta matalimmat koko 2000-luvulla.

Vantaa sai vuonna 2020 muuttovoittoa lähes 2 700 henkilöä, joka oli peräti 1 800 henkilöä vähemmän kuin edellisvuonna. Vantaan väestönkasvusta muuttoliikkeen osuus oli vuonna 2020 noin 76 prosenttia, kun se vuonna 2019 oli ennätysellisen suuri, noin 82 prosenttia. Muuttoliikkeen osuus väestönkasvusta on kasvanut huomattavasti edellisten vuosikymmenten aikana. Vantaan nettomuutosta kaksi viidesosaa, 1 039 henkilöä, tuli kotimaan ja kolme viidesosaa, 1 636 henkilöä, ulkomaan muuttoliikkeen kautta.

Perusennusteessa Vantaan väestön ennakoitaan kasvavan vuosien 2026, 2031 ja 2045 alkuun (1.1.) mennessä noin 259 300, 283 800 ja 335 600 asukkaaseen. Nopean kasvun skenaariossa vastaavat luvut ovat 259 300, 283 800 ja 348 400 asukasta, ja hidastuvankasvun skenaariossa 255 000, 272 600 ja 322 000. Edellä kuvatut väestömäärät toteutuvat, jos perusennusteessa ja ennusteskenaarioissa käytetyt oletukset pitävät paikkansa.

Vantaan väestö kasvaa perusennusteen mukaan vuosina 2021–2023 keskimäärin 1,4 prosenttia vuodessa ja kasvun oletetaan nousevan 2,3 prosenttiin vuosiksi 2024–2026. Sen jälkeen kasvun ennustetaan laskevan asteittain siten että se on 1,9 prosenttia vuonna 2027, 1,6 prosenttia vuonna 2030 ja 1,0 prosenttia vuonna 2041. Kasvu on enimmillään noin 6 000 henkilöä vuodessa ja alimmillaan ennustekauden ensimmäisinä ja viimeisinä vuosina, noin 3 300 henkilöä vuodessa.

*Lähde: Vantaan väestöennuste 2021: Koko kaupungin ennuste 2022-2045 ja Osa-alueittainen ennuste 2022-2031. Tekijät: Minna Mänty ja Juhani Riihelä, Vantaan kaupunki Kaupunkistrategian ja johdon toimiala, Strategia ja tutkimus -yksikkö.*

## Seudullisen MAL-sopimuksen asuntotuotantotavoitteet

Vantaan kaupunki on sitoutunut osaltaan Helsingin seudun kuntien allekirjoittamaan MAL-aiesopimukseen, jossa on sovittu tulevien vuosien asuntorakentamismääristä. Nykyinen aiesopimus kattaa vuodet 2020-2031, ja sen mukaan Helsingin seudun asuntotuotanto tavoite sopimuskaudelle 2020–2023 on yhteensä noin 16 500 asuntoa vuodessa. Vantaan osuus tästä tavoitteesta on 2 640 asuntoa vuodessa. Tulevana 10-vuotiskautena Vantaalle on arvioitu valmistuvan keskimäärin 3 400 uutta asuntoa vuodessa. Rakentamisen ennustetaan olevan hieman rauhallisempaa ennustekauden ensimmäisinä vuosina ja voimakkainta vuosina 2024-2026, jolloin uusia asuntoja ennustetaan valmistuvan yli 4 000 vuodessa. Suuralueittain tarkasteluna eniten asuntoja valmistuu Myyrmäen, Kivistön, Aviapoliksen ja Tikkurilan suuralueille. Lähes jokaisella suuralueella rakennettavista asunnoista kerrostaloasuntojen osuus on suhteellisesti suurin ja rivitalojen osuus suhteellisesti pienin. Rakennettavien kerrostaloasuntojen osuus on pienin Korson suuralueella, jonne omakoti- tai paritaloja rakennetaan suhteellisesti eniten.

## Palveluverkkosuunnitelmat

Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma on pohja tulevien vuosien toimitilainvestointiohjelman päivittämiselle ja sen keskeiset linjaukset ohjaavat kaupungin kasvua ja myös yksittäisiä palveluverkon kehittämishankkeita. Suunnitelmassa on käsitelty kaupungin rakentumista ja väestökehitystä, palveluverkon nykytilaa sekä palveluittain keskeisimpiä palveluverkon kehittämistarpeita. Kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma toteuttaa omalta osaltaan Vantaan yleiskaavaan tavoitteita.



Palveluverkkosuunnitelmassa käsitellään kaupungin asukkaille tarjoamia palveluja ja niiden palveluverkkoa. Palveluverkolle soveltuvien tonttien kaavoitusta ja tonttien luovutusta on ennakoitava ja suunniteltava pitkällä tähtäimellä. Palveluiden tilatarpeiden muutoksia hallitaan säännöllisellä palveluverkkosuunnittelulla ja ratkaisuvaihtoehtoja tutkitaan alueellisilla tai palvelukohtaisilla selvityksillä. Tavoitteena on palvelutarpeiden mukaisen taloudellisesti ja toiminnallisesti tehokkaan sekä monikäyttöisen palveluverkon kehittäminen, mikä vastaa myös kaupungin väestömäärän kasvun aiheuttamaan palvelutarpeen lisääntymiseen.

Palveluverkkosuunnittelussa etsitään uusia keinoja vastata lisääntyvään palvelu- ja tilatarpeeseen muun muassa palveluja ja hankkeita yhdistämällä, kehittämällä kiinteistöjä useampaan käyttötarkoitukseen sekä lisäämällä tilojen käyttöastetta ja yhteiskäyttöä. Palveluverkkosuunnitelma sisältää palveluiden järjestämisen tavoitteita ja yleisiä periaatteita, joita on päivitetty rinnan kiinteistöjohtamisen linjausten kanssa. Suoraan palveluihin ja maankäyttöön liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet on pyritty rajaamaan kiinteistöjohtamisen linjausten ulkopuolelle.

## Työvoiman saatavuus

Kaupunkiympäristön toimialalla on ollut haasteita riittävien henkilöresurssien saamiseksi ja säilyttämiseksi. Kiinteistöt ja tilat -palvelualueella ja erityisesti toimitilojen investointiohjelman toteuttamisesta vastaavassa toimitilajohtamisen palveluyksikössä henkilöstön vaihtuvuus on ollut suurta ja useita vakansseja on ollut pidempään täyttämättä. Kelpoisuusehdot täyttäviä ja kokeneita hakijoita on niukasti. Lisäksi mm. rakentamisen korkeasuhdanteessa kuntasektorin palkat ovat jääneet jälkeen yksityisten yritysten palkkatasosta, mikä vaikeuttaa uusien palvelussuhteiden solmimista ja heikentää olevan työvoiman sitoutumista.

Työvoiman saatavuus vaikuttaa palvelutuotantostategiaan lisäten ostopalvelujen tarvetta. Hankkeiden valmistelussa ja tilojen tuottamisessa joudutaan turvautumaan konsulttipalveluihin ja yksityisiin yrityksiin. Vuokrahankkeista on tulossa yhä houkuttelevampi vaihtoehto investointirajoitteiden lisäksi myös henkilöresurssiperustein.

## Talousnäkömät

Vantaalla laadittiin ja hyväksyttiin vuoden 2021 alussa tuottavuus- ja kasvuohjelma vuosille 2021–2025. Ohjelman tavoitteena on parantaa kaupungin taloustilannetta siten, että vuonna 2023 käyttötalous olisi tasapainossa ja tilikausi ylijäämäinen.

Vuosina 2020–2022 Vantaa on sopeuttanut talouttaan lähes 80 miljoonalla eurolla koronaepidemian leikkaaman verotulojen kasvutahdin kompensoimiseksi. Ohjelman tavoitteena on nostaa vuosikatetta vuosittain siten, että vuonna 2025 se olisi vähintään 130 miljoonaa euroa, jolloin kaupungin perusinvestoinnit voidaan toteuttaa ilman nettolainanoton kasvua. Talouden tasapainottamistavoitteiden saavuttaminen edellyttää suotuisaa verotulokehitystä ja hillittyä menojen kasvua. Tuottavuutta parannetaan vuosittain siten, että se hillitsee väestönkasvun ja toimintaympäristön kustannuskehityksen aiheuttamaa kaupungin menokasvua. Tuloja pyritään lisäämään systemaattisesti strategiakauden aikana.

Kaupungin investoinneille asetetaan strategiakaudelle 2022–2025 tavoitteeksi 600 miljoonan euron menokatto, joka on 100 miljoonaa euroa enemmän kuin strategiakaudella 2018–2021. Kaupungin omien toimitilainvestointien osuus menokatosta on 340 miljoonaa euroa. Kaupungin ulkoiselle lainakannalle asetetaan asukaslukuun suhteutettu 4 200 euroa/asukas strategiakauden lopun enimmäistavoitetaso. Myös kaupunkikonsernin lainakannalle asetetaan enimmäistavoitetaso. Mahdollinen Vantaan ratikan rakentaminen voi kasvattaa investointimenoja sekä kaupungin ja kaupunkikonsernin lainakantoja edellä mainittuja tasoja korkeammiksi.

Hyvinvointialueuudistus supistaa kaupungin palvelutuotantoa, joten ennen hyvinvointialueen toiminnan käynnistymistä on tarpeen tarkastella kaupungin omistusten kokonaisuutta. Konserniomistusten kokonaisuuden tulee olla tarkoituksenmukainen ja kaupungin jäljelle jäävää palvelutuotantoa sekä palveluverkkoa tukeva. Hyvinvointialueuudistuksen jälkeen kunnan/kuntayhtymän tulee viimeistään sotelakiuudistuksen voimaanpanolain siirtymäajan (31.12.2025 + 1 vuoden optio) jälkeen yhtiöittää se osa toimintaa, joka koskee toimitilojen vuokraamista hyvinvointialueelle.

Konserniyhtiöiden toimitilainvestoinnit sisältyvät toimitiloja toteuttavien yhtiöiden investointi- ja rahoitussuunnitelmiin. Konserniyhtiöiden investointi- ja rahoitussuunnitelmat hyväksytään vuosittain osana kaupungin talousarviota. Kohdekohtaiset uudis- ja korjausrakentamisen investointisuunnitelmat kuluvalle 10 vuodelle VAV-konsernin ja VTK-konsernin osalta hyväksytään osana investointiohjelmaa.

Maailmantalouden epävakaa tilanne ja muun muassa energian ja materiaalien saatavuusongelmat aiheuttavat haasteita myös kaupungin investointien

toteuttamiseen talousraamien puitteissa. Urakkahinnat ovat olleet huimassa nousussa ja tarjoushalukkuus laskenut. Rakennusalan yleisiä sopimusehtoja joudutaan tulkitsemaan uudella tavalla ja hankekohtaisiin sopimuksiin haetaan lisää joustoa. Huonoimmissa tapauksissa rakennushankkeisiin saattaa tulla merkittäviä viiveitä tai jopa keskeytyksiä.

## Konserniyhtiöiden omistajapoliittiset linjaukset

Omistajaohjauksen keskeisen ohjeistuksen uudistaminen valmistui syksyllä 2020. Valtuusto hyväksyi konserniohjeen sekä konserniyhtiöiden omistajapoliittiset linjaukset syyskuussa 2020 ja ne tulivat voimaan 1.10.2020. Kaupungin konserniyhtiöistä valtaosalle vahvistettiin syksyn 2020 ja alkuvuoden 2021 aikana yhteisökohtaiset omistajapoliittiset linjaukset kaupunginhallituksen tai merkittävien yhtiöiden osalta valtuuston toimesta.

Omistajapoliittisten linjausten yleisessä osassa määritellään, minkälaisia yhtenäisiä periaatteita sovelletaan Vantaan kaupungin konserniomistajaohjauksessa. Yhteisökohtaisissa omistajapoliittisissa linjauksissa määritellään kunkin konserniyhteisön asema kaupungin palvelutuotannon järjestämisessä sekä yhteisön tarkoitus sekä pitkän aikavälin tavoitteet kaupunkikonsernin näkökulmasta.

## Strategiset painopisteet ja tavoitteet

Vantaa kasvaa voimakkaasti ja kasvun tuomia lieveilmiöitä, kuten väestöryhmien hyvinvointieroja sekä alueellista epätasa-arvoa on korjattava. Pandemiasta toipuminen on lisännyt tarvetta kiinnittää huomiota hyvinvointiin ja elinvoimaan. Ihmiskunnan yhteisistä haasteista merkittävimpiä ovat ilmastonmuutos ja luontokato. Vantaa on asettanut tavoitteeksi olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä.

Uusi kaupunkistrategia ”Innovaatioiden Vantaa” sisältää useita kiinteistöalaa ja toimitiloja koskevia sitovia tavoitteita.

Hyvinvointialueuudistus supistaa kaupungin palvelutuotantoa, joten ennen hyvinvointialueen toiminnan käynnistymistä on tarpeen tarkastella kaupungin omistusten kokonaisuutta. Kaupunkikonsernin omistusten kokonaisuuden on oltava tarkoituksenmukainen, eli kaupungin palvelutuotantoa tukeva ja taloudellisesti järkevä. Jos tällaista tarkoitusta ei ole eikä omistus muutoin hyödytä merkittävästi kaupunkia, omistuksesta luovutaan. Luopuminen on mahdollista myymällä

omistusta hyvinvointialueelle tai kolmannelle taholle. Luopumistilanteissa omistuksista irtaannutaan ja luopumisprojektit suunnitellaan sekä aikataulutetaan siten, että kaupungin tekemät sijoitukset palautuvat mahdollisimman hyvillä tuotoilla kaupungille. Hyvinvointialueuudistuksen seurauksena tehtävissä kaupungin kiinteistöjä koskevissa järjestelyissä pyritään tekemään yhteistyötä hyvinvointialueen kanssa tavoitellen kuntalaisten kannalta parasta lopputulosta.

Elinkeinokehittämisen rinnalla on tärkeää kehittää Vantaata vetovoimaisena asumisen kaupunkina. Nykyinen asuntotuotanto on vahvasti kerrostalovaltaista ja painottuu uudistuviin keskuksiin, joihin on onnistuttu tuottamaan houkuttelevia kerrostalohankkeita. Strategiakaudella nostetaan tämän pariksi pientaloasuntojen rakentamisen edistäminen. Tarkoitus on asemakaavoituksen kautta luoda uusia monimuotoisia pientaloasumisen vaihtoehtoja ja edistää myös nykyisten pientaloalueiden viihtyisää täydennysrakentamista yleiskaavan määrittämin reunaehdoin. Vantaa on jo pientalojen suurkaupunki, mikä nostetaan laajemmin tunnetuksi vetovoimatekijäksi.

Vantaan kärkihankkeet ovat merkittävää panostusta kaupunkikehittämiseen. Arvio Vantaan ratikan kiinteistöaloudellisista hyödyistä tarkentuu suunnittelun edetessä. Oppimiskampuksen ja Myyrmäen kaupunkikulttuuritalon suunnittelutyötä jatketaan. Vantaan vetovoimaisuutta lisätään kehittämällä Kuusijärvestä ympäri vuotinen kestävän luontomatkailun virkistyskeskus parantamalla alueen infraa ja palveluja. Tavoitteena on toteuttaa Kuusijärven kärkihankkeen ensimmäisen vaiheen toimenpiteet sekä käynnistää toisen vaiheen kehittämishankkeiden suunnittelu.

Vantaan hiilineutraalisuustavoitteet huomioidaan maankäytössä, hankinnoissa, kasvatuksessa ja oppimisessa, rakentamisessa sekä kaikissa muissakin kaupungin toimissa ja vaikuttamisen mahdollisuuksissa. Vantaa on sitoutunut moniin kansainvälisiin ilmasto- ja ympäristötavoitteisiin, mm. Euroopan kaupunkien Covenant of Mayors energia- ja ilmastopöytäkirjaan. Resurssiviisauden tiekarttaan päivitetään ympäristötavoitteet strategiakausittain ja konserniyhtiöt laativat omat resurssiviisauden tiekarttansa tai vastaavan ympäristöohjelman, joka tukee Vantaan resurssiviisauden tiekartan tavoitteita. Vantaan Energia tähtää kivihiilettömiin ja fossiilittomiin tuotantotapoihin. VAV-konsernin merkittävimmät päästövähennykset painottuvat uudis- ja korjausrakentamisen energiatehokkuuteen ja siihen liittyviin ratkaisuihin. VTK-konserni kehittää kiinteistöihinsä energiatehokkaita ratkaisuja sekä rakentaa ja peruskorjaa kiinteistöjä resurssiviisaasti.



Vantaa tavoittelee siirtymistä kiertotalouteen, jossa kulutus perustuu uusien tuotteiden ja omistamisen sijasta palveluiden käyttämiseen: jakamiseen, vuokraamiseen sekä kierrättämiseen. Kiertotalouteen liittyvää osaamista ja yhteistyötä kiertotalouden toimijoiden kanssa vahvistetaan. Green deal -sitoumuksella tavoitellaan purkumateriaalien uudelleenkäyttöä ja kierrättämistä. Kaupungin omien toimitilojen jätehuoltoa parannetaan, samoin kuin kaupungin irtaimen omaisuuden kiertoa sekä kaupungin sisällä että kaupungista ulos. Kaikissa hankinnoissa parannetaan hankintojen ekologista vaikuttavuutta. Kaupunki tukee ja edistää erilaisia konkreettisia hiilineutraalisuutta edistäviä hankkeita, kuten esimerkiksi aurinkopaneelien käyttöä ja puurakentamista eri rakennuskohteissa. Vantaa ottaa käyttöön rakentamisen valtakunnallisen hiililaskurin, kun se on valmis.

Vantaa kehittää voimakkaasti kaupunkikeskustojaan. Hyvät keskustat ovat tilallisesti ja toiminnallisesti intensiivisiä sekä turvallisia kaikille lapsista varttuneeseen väkeen asti. Julkiset rakennukset ja niiden toiminta rikastuttavat kaupunkielämää. Keskustan yleisilme on viihtyisä, siisti ja turvallinen. Kaupunkikulttuuria palvelevia tiloja varten tehdään palveluverkko- ja investointisuunnitelma. Muiden hankkeiden yhteydessä tutkitaan mahdollisuuksia toteuttaa kaupunkikulttuuria monipuolisesti palvelevia joustavia tiloja. Koulujen ja muiden tilojen suunnittelussa huomioidaan jo muuttuvat tarpeet. Julkisten rakennusten monikäyttöisyyttä mm. asukkaiden kohtaamispaikkoina vahvistetaan.



Helsingin skola on ruotsinkielinen yläkoulu. Kuva: Sercan Alkan

## Vantaan kaupunkikonsernin toimitilastrategian 2006 toteutuminen

Vantaan kaupungin toimitilastrategia laadittiin vuonna 2006 osana kaupungin talouden tervehdyttämisen mahdollistavia toimenpiteitä. Strategia noudatti kaupungin tasapainotettua strategiaa (VTS) rakentuen neljästä eri näkökulmasta asetettuihin strategisiin tavoitteisiin, erikseen talousarviovuodelle ja taloussuunnitelmakaudelle asetettuihin tavoitteisiin ja niiden toteutumista seuraaviin mittareihin. Strategian liitteessä kuvattiin kaupungin toimitilahallinnon sen hetkistä tilaa ja tulevaisuuden ennusteita ja listattiin kaupungin palveluverkot. Strategia koski kaupungin palvelutuotannon käytössä olevia tiloja. Sen keskeisenä lähtökohtana oli, että tilakeskus toimii koko kaupunkikonsernin toimitilajohtajana. Tilakeskus vastasi toimitilastrategian laatimisesta ja toteuttamisen ohjaamisesta. Konsernin kaikki toimitilatoimijat, myös osakeyhtiöt ja kiinteistöosakeyhtiöt, toteuttaisivat toimitilastrategiaa tilakeskuksen koordinoimana.

Kaupunginhallitus päätti 22.5.2006 kiinteistöpalveluiden uudelleenorganisoinnista, mikä aiheutti muutoksia myös tilakeskuksen organisaatioon. Toimitilastrategian edellyttämät organisatoriset uudistukset toteutettiin samassa yhteydessä. Päätöskäsittelyn yhteydessä kaupunginvaltuusto halusi korostaa energiansäästön merkitystä kaupungin kiinteistöissä. Valtuusto edellytti tuolloin, että tilakeskuksen toimiala tekee koko kiinteistökantaa koskevan tavoitteellisen energiansäästösuunnitelman.

Seuraavassa on esitetty tiivistetysti toimitilastrategiatoimikunnan loppuraportissa esitetyt keskeiset toimenpiteet ja arvio niiden toteutumisesta.

**1. Määritellään tilankäytön tehokkuutta mittaavat tunnusluvut (standardit ja mittarit).**

- Tunnusluvut on määritelty ja niitä seurataan talousarvion yhteydessä.

**2. Tilakeskus muodostetaan kaupungin toimitilajohtajaksi ja toimijoiden roolijako selkiytetään.**

- Tilakeskus on vastannut kaupungin palvelutuotannon ydinkiinteistöistä, niiden hankevalmistelusta, rakennuttamisesta, ylläpidosta ja vuokraamisesta kokonaisuuteen. Konserniyhtiön ovat osaltaan vastanneet omistamiensa kiinteistöjen hallinnoinnista ja kaupunkitasoisessa hankejohtoryhmässä sovittujen tilojen tuottamisesta omaan taseeseensa.

**3. Strategialla varmistetaan se, että toimitilat ja niiden toimivuus tukevat ja edistävät kaupungin palvelutuotantoa.**

- Toimitilarakentaminen on perustunut säännöllisesti päivitettävään palveluverkkosuunnitelmaan ja toimitilojen suunnittelua ja toteutusta on ohjattu vuosittain kohdennetuilla kaupunki-, toimiala- ja tulosaluetasoisilla konkreettisilla tavoitteilla.

**4. Sisäisten vuokrien määräytymisperusteet uudistetaan. Laaditaan ohjeet sisäisten vuokrien periaatteista.**

- Sisäisen vuokran laskentamalli on laadittu ja hyväksytty kaupunginhallituksessa 8.6.2015 § 7 ja 22.5.2017.
- VTK Kiinteistöt Oy:n pääomavuokralaskentamalli on päivitetty ja hyväksytty teknisessä lautakunnassa 2.12.2020 § 7.

**5. Kiinteistöhallinnon ohjaaminen keskitetään tilakeskukseen ja laaditaan tavoitesuunnitelma kiinteistöjohtamisen organisaatiosta.**

- Tilakeskuksen ja kiinteistöjohtamisen organisaatiota on kehitetty kaupungin organisaatiokokonaisuuteen liittyen tarkoituksenmukaisella tavalla. Tilakeskuksen tilaajatoiminnot liitettiin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialaan ja toimitilapalvelut yhtiöitettiin vuonna 2012. Lisäksi sisäisiä rakenteellisia ja toiminnallisia uudistuksia on tehty mm. prosessien ja vastuiden selkeyttämiseksi vuonna 2017. Tilakeskus liitettiin vuonna 2020 edelleen osaksi uutta kiinteistöt ja tilat palvelualueetta, joka järjestäytyi nykyiseen muotoonsa vuoden 2021 alusta.

**6. Kiinteistöt salkutetaan ja ryhdytään salkutuksen edellyttämiin toimenpiteisiin.**

- Kiinteistöt on luokiteltu tarkoituksenmukaisella tavalla kiinteistönhallintajärjestelmässä ja kiinteistöjä käytetään, ylläpidetään ja kehitetään suunnitelmallisesti salkutuksen mukaisesti.

**7. Kiinteistöpäällikköjärjestelmän kehittäminen.**

- Hallinnolliset ja operatiiviset vastuut on sovittu eri yksiköiden ja vakanssien kesken, mutta mm. henkilöstöasiat eivät ole edenneet kiinteistöpäällikköjärjestelmän muodostamiseksi.

**8. Määritellään korjausvelka kiinteistöinvestointien ohjelmoinnin ja suunnittelun pohjaksi.**

- Trellumin korjausvelkalaskelma on laadittu vuosittain ja korjaustoimenpiteitä suunnitellaan ja kohdennetaan näitä tietoja hyödyntäen.

**9. Palveluverkkosuunnitelmat laaditaan valtuustokausittain viideksi vuodeksi eteenpäin. Suunnitelmia voidaan päivittää erityisin perustein kulloinkin taloussuunnitelman yhteydessä.**

- Palveluverkkosuunnitelma on laadittu vuosina 2014 ja 2018.

**10. Rakennusprosessin aikaiset vastuut ja velvoitteet tarkennetaan tilakeskuksen ja muiden kaupunkikonsernin tilatoimijoiden välillä.**

- Vastuut ja velvoitteet sekä investointisuunnittelu- ja hankeprosessit on kuvattu vuonna 2014 päivitetystä Menettelytapaohjeet uusien toimitilojen hankittaessa -asiakirjassa.

**11. Käyttäjätöimialojen vastuu tilakustannusten muodostumiseen selkiytetään ja luodaan päätösprosessille toimintamalli.**

- Vastuut ja investointisuunnittelu- ja hankeprosessit päätöksentekovaiheeseen on kuvattu vuonna 2014 päivitetystä Menettelytapaohjeet uusien toimitilojen hankittaessa -asiakirjassa.

**12. Kiinteistöjen ylläpitotoiminta keskitetään tilakeskukseen määriteltyjä konserniyhtiöiden toimintoja lukuun ottamatta.**

- Kaupungin palvelutuotannon tilojen ylläpidon tilaajatehtävät ovat olleet pääosin tilakeskuksen vastuulla.

**13. Kaupungin ylläpitohenkilöstö keskitetään tilakeskukseen.**

- Kaupungin palvelutuotannon tilojen ylläpidon tilaajatehtävistä vastaava henkilöstö on ollut pääosin tilakeskuksessa.

**14. Ylläpitopalveluita kehitetään ja niiden järjestämisestä laaditaan resurssisuunnitelma.**

- Kiinteistöjen ylläpitopalveluja on kehitetty yhdessä kiinteistöpalveluista vastaavan Vantin kanssa ja resurssien suunnittelua tehdään kiinteistöhoitosopimukseen liittyen.

**15. Tilojen järjestö- ja iltakäytöstä tehdään toimintasuunnitelma.**

- Järjestötilojen toiminnallisen hallinnoinnin siirto tilakeskuksesta vapaa-ajan ja asukaspalveluiden toimialalle vuoden 2011 alusta lukien on päätetty kaupunginhallituksessa 23.8.2010.

**16. Palvelutuotantoon liittyvä toimitilaosaaminen keskitetään tilakeskukseen ja varmistetaan osaaminen ja resurssit.**



- Palvelutuotannon toimitila-asioihin liittyvä henkilöstö ja paras toimitilaosaaminen on ollut keskitettynä tilakeskukseen, mutta henkilöstömäärä on ollut niukka lisääntyneisiin tehtäviin ja vaatimuksiin suhteutettuna.

**17. Laaditaan toimitilatoimijoiden (tilakeskus, VTK, VAV, kiinteistö- ja urheilulaitosyhtiöt) henkilöstösuunnitelma osaamisen ja resurssien varmistamiseksi ja päällekkäisten toimintojen välttämiseksi.**

- Osapuolet ovat tehneet omaa henkilöstösuunnittelua ja resurssit on suhteutettu omalla vastuulla oleviin tehtäviin.

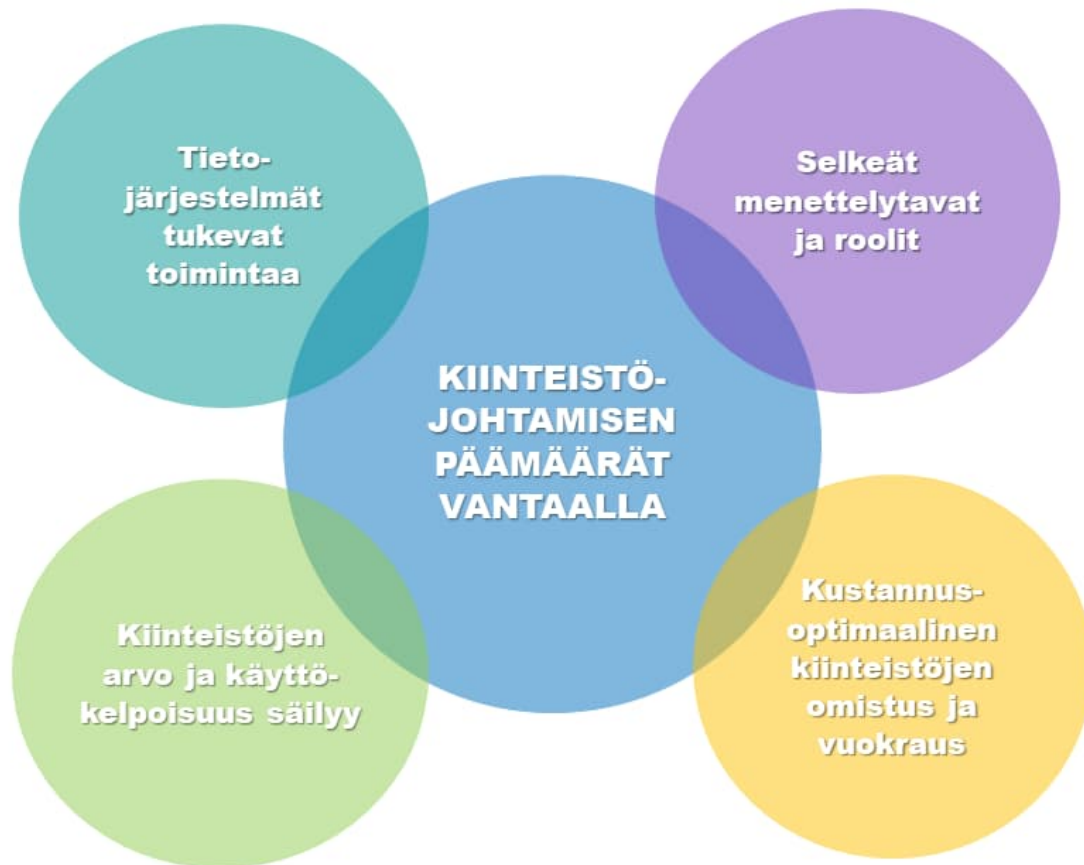
Tilakeskukselle annettiin tehtäväksi valmistella päätettäväksi toimitilastrategian edellyttämät erilliskysymykset ja ryhtyä toimitilastrategian mukaisiin toimenpiteisiin yhteistyössä muiden toimitilatoimijoiden ja tilankäyttäjien kanssa. Toimitilastrategia lähetettiin kaupungin toimialoille, lautakunnille ja johtokunnille sekä kaupunkikonsernin toimitilatoimijoille noudatettavaksi. Kaupunginjohtajan tehtäväksi jätettiin strategian jalkauttaminen kaupunginjohtajan ja toimialojen välisissä navigoinneissa. Strategian toteutumisesta tuli raportoida kaupunginhallitukselle myös kaupunginjohtajan selontekojen yhteydessä.

Yhteenvetona voidaan todeta, että toimitilastrategia ja siihen kuuluvat tavoitteet ja toimenpiteet ovat pääosin toteutuneet, ottaen huomioon toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset.



Aurinkokiven koulu on laajentunut yhtenäiskouluksi. Kuva: Sakari Manninen

# KIINTEISTÖJOHTAMISEN LINJAUKSET - NELJÄ PÄÄMÄÄRÄÄ



Kuva 1: Kiinteistöjohtamisen tavoitetila

Kiinteistöjohtamisen linjaukset on jaoteltu neljään toisiaan tukevaan päämäärään, joille jokaiselle on määritetty kolme tavoitetta ja toimenpiteet näiden tavoitteiden saavuttamiseksi. Toimenpiteiden toteutumista arvioidaan vuosittain osavuosisikatsausten – ja vuosiraportoinnin yhteydessä.

# 1. MENETTELYTAVAT JA ROOLIT OVAT SELKEÄT TOIMITILOJA HANKITTAESSA

## 1.1. Toimitilahankkeiden valmistelu on systemaattista

### Toimenpiteet:

- Toimitilaesitykset perustuvat säännölliseen palveluverkkosuunnitteluun ja ratkaisuvaihtoehtoja tutkitaan alueellisilla tai palvelukohtaisilla selvityksillä.
- Kaikki toimitilahankkeet kootaan vuosittain hyväksyttävään 10 vuoden investointiohjelmaan ja vuosittaisiin työohjelmiin, joiden toteutumisesta raportoidaan osavuosi- ja vuosikatsausten yhteydessä.
- Hankekohtaiset tarveselvitykset laaditaan kaikkiin uudisrakennushankkeisiin ja niihin verrattavissa oleviin vuokrakohteisiin. Uudisrakennushankkeisiin laaditaan lisäksi erilliset hankesuunnitelmat ja peruskorjaushankkeisiin tarveselvitykseen yhdistettynä.
- Investointien synergiahyödyt selvitetään ja arvioidaan palveluverkkosuunnittelun työpajoissa, esiselvitysten yhteydessä tai toimitilahankkeiden valmisteluvaiheessa.
- Suunnitteluohjeet pidetään ajan tasalla toimintaympäristön muutokset huomioon ottaen.
- Hankkeista kerätään palautetta toimitilaprosessien ja asiakastyytyväisyyden kehittämiseksi.

Tilatarpeiden muutoksia hallitaan säännöllisellä palveluverkkosuunnittelulla ja ratkaisuvaihtoehtoja tutkitaan alueellisilla tai palvelukohtaisilla selvityksillä. Palveluverkkosuunnittelua ja selvityksiä tehdään yhdessä kaupunkiympäristön toimialan ja palveluista vastaavien toimialojen kanssa kuntalaisia osallistaen. Investointivaihtoehtoja tarkastellaan alueellisesti tai toimitilakohtaisissa esiselvityksissä investointisuunnittelumallia hyödyntäen. Esiselvityksiä laaditaan kiinteistöt ja tilat palvelualueen johdolla ja niihin osallistuvat kaupunkisuunnittelu, taloussuunnittelu ja käyttäjätoimialojen edustajat. Esiselvityksen antavat selvitysajankohdan tilannekuvan tarkasteltavasta toimitilaverkosta ja investointitarpeista. Selvityksissä analysoidaan tarkasteltavien kohteiden käytettävyys, kuntoluokat, tulevat peruskorjaustarpeet ajoituksineen sekä selvitetään uudiskohteiden rakennuspaikat. Lisäksi tunnistetaan ja analysoidaan eri vaihtoehtoja kannattavuuslaskentaa hyödyntäen ja tuotetaan investointiesitys.

Kaikki investointiesitykset perustuvat viralliseen väestöennusteeseen ja esitykset tehdään kaikista hankkeista toteuttajatahosta tai -tavasta riippumatta. Toimialat vastaavat esitystensä perusteluista ja mahdollisuudesta tilojen monikäyttöisyyteen.

Esiselvityksiä, toimialojen toimitilainvestointiesityksiä ja kaupungin toimitilainvestointien kokonaisuutta käsitellään palveluverkkosuunnittelun työpajoissa ja ne hyväksytään ohjelmaan hankejohtoryhmässä.

Hankejohtoryhmän hyväksyttyä konserniyhtiön hankkeen investointisuunnitelmaan, konserniyhtiön hallitus hakee hankkeelle konsernijaostosta konserniohjeen mukaisen ennakkosuostumuksen. Mikäli toimenpide on hyväksytty kaupunginvaltuuston, kaupunginhallituksen tai konsernijaoston jo tekemällä päätöksellä, ei erillistä ennakkosuostumusta tarvitse pyytää.

Ennakkosuostumuksen saanut hanke sisällytetään toimitilainvestointiesitykseen, jonka jälkeen hankkeen valmistelu etenee toimitilahankeprosessin mukaisesti. Mikäli hanke hyväksytään konserniyhtiön taseeseen toteutettavaksi, kaupunginhallitukselta haetaan mahdollista takausta lainalle hankkeen rahoitusta varten. Takauksen myöntää kaupunginvaltuusto. VAV Palvelukodit Oy:n hankkeet rahoitetaan pääsääntöisesti ARA-rahoituksella.

Kaupunginjohtajan esitys kaupungin talousarvion investointikokonaisuudesta valmistellaan hankejohtoryhmän linjausten mukaisesti. Toimialan toimitilainvestointiesitykset käsitellään lautakunnissa talousarviokäsittelyn yhteydessä. Kaupunkitalautakunnan hyväksymä investointiohjelma toimii kaupunginjohtajan talousarvioesityksen lähtökohtana kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle.

Kaupunginvaltuuston taloussuunnitelman investointiosaan hyväksymistä kohteista laaditaan talousarviovuodelle hankeryhmäkohtaiset työohjelmat. Ohjelmissa esitetään talousarviovuonna tapahtuvan rakentamisen lisäksi myös varautuminen tulevien vuosien rakentamiseen ajoittamalla kohteiden tarveselvitykset, hankesuunnittelu- ja suunnitteluvaihe.

Työohjelmat hyväksytään Kaupunkitalautakunnassa ja ne lähetetään kaupunginhallitukselle tiedoksi. Työohjelmien toteutumisesta (hankkeiden eteneminen ja määrärahojen käyttö hankeryhmittäin) raportoidaan osavuosi- ja vuosikatsausten yhteydessä. Tämän lisäksi merkittävimpien valmistuneiden investointihankkeiden aikataulu- ja kustannuspoikkeamat sekä valmistuneet



vuokrakohteet raportoidaan erikseen kaupunkitalalautakunnalle, kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle vuosittain tilinpäätöksen yhteydessä.

Hankekohtaiset tarveselvitykset laaditaan kaikkiin uudisrakennushankkeisiin ja niihin verrattavissa oleviin vuokrakohteisiin. Uudisrakennushankkeisiin laaditaan lisäksi erilliset hankesuunnitelmat ja peruskorjaushankkeisiin tarveselvitykseen yhdistettynä.

Tarveselvitykset ja hankesuunnitelmat laaditaan toimitilajohtamisen johdolla yhteistyössä asiakastoimialojen kanssa. Käyttäjät vastaavat mm. toimialan toimintaan, henkilökuntaan, toiminnan erityistarpeisiin ja tilaohjelmaan liittyvän aineiston tuottamisesta. Tilajärjestelyjen ja muutostarpeen perusteluna voi olla esim. tilanahtaus, sisäilmaongelmat, tilojen sijainti tai toimintaan soveltumattomat tilat.

Hankevalmisteluun voi liittyä erityisesti suuremmissa investoinneissa mm. alueen asukkaiden ja toimijoiden palvelutarpeiden sekä palvelujen toteuttajien synergiahyötyjen tarkastelu. Hankesuunnitelman tueksi voidaan teettää mm. erillisiä elinvoimaan, synergiaan tai sosioekonomiseen eriytymiseen liittyviä selvityksiä. Tällaiset tarkastelut pyritään tekemään mieluiten jo alueellisten selvitysten yhteydessä, jotta yksittäiset hankkeet suunnittelu- ja toteutusvaiheessa pysyvät selkeinä ja suoraviivaisina.

Vähäisen korvaavan tai muuttuneen tilatarpeen, joka voidaan ratkaista olemassa olevaa tilakantaa hyödyntäen tai uutta tilaa vuokraamalla, kiinteistöt ja tilat palvelualueen tilahallinta sopii suoraan toimialan kanssa. Vuokrauspäätöksessä esitetään tilatarve perusteluineen, ratkaisuehdotus ja taloudelliset vaikutukset. Kasvavien tai muuttuvien tilatarpeiden tunnistamisen lisäksi kiinteistöjen teknistä kuntoa ja käyttökelpoisuutta seurataan aktiivisesti säännöllisin tarkastuksin. Peruskorjaustarpeet tunnistetaan ajoissa ja otetaan huomioon toimitilaverkkosuunnittelussa ja väistötilaratkaisuisissa.

Kaupungin voimakas kasvu ja nopeat muutokset etenkin varhaiskasvatuksessa ja perusopetuksessa edellyttävät vaihtoehtoisia suunnittelu- ja toteutusratkaisuja. Muutosten ennakkoinnilla ja tarkoituksenmukaisilla tila- ja tonttivarauksilla pyritään ehkäisemään kiireellä toteutettaviin väliaikaisiin ja usein kalliimpiin paviljonkirakennuksiin turvautumista. Erittäin tärkeää on myös riittävien ja

tarkoituksenmukaisten toimitilarakentamiseen soveltuvien rakentamispaikkojen kaavoitus.

Yleiskaavaa laadittaessa sekä asemakaavoja tai -muutoksia valmisteltaessa on kuultava toimialoja palvelutuotannon tilatarpeiden varmistamiseksi. Kaavoissa on varattava riittävästi yleisten rakennusten tontteja kaupungin palvelujen ja kaupunkirakenteen eheytyksen tarpeisiin sekä tulevia määrittämättömiä tarpeita varten. Toimialojen tulee ennakoida oma toimitilantarpeensa ja esittää tarve jo kaavoitusvaiheessa riittävän aikaisin, jotta tarpeet voidaan huomioida tonttivarannossa.

Toimitilojen sijaintivaihtoehdot selvitetään alustavasti palveluverkkosuunnittelun tai alueellisten selvitysten yhteydessä. Hankkeen toteuttaminen saattaa edellyttää asemakaavan muuttamista, jolloin kiinteistöt ja tilat palvelualue on asemakaavamuutoksen hakijana. Mikäli kaupungin omistuksesta ei löydy sopivaa tonttia, kiinteistöt ja tilat palvelualueella selvitetään tarvittaessa yksityisen maan hankintaa kaupungille.

## 1.2. Toimijoiden roolit ovat selkeät

### Toimenpiteet:

- Kaupunki, VAV-konserni ja VTK Kiinteistöt -konserni toimivat koko kiinteistön elinkaaren käsittävissä tehtävissä.
- Kaikki toimijat ylläpitävät erillisiä organisaatioita toteuttamaan rakennuttamis- ja omistajatehtäviä.
- Roolitukseen liittyvä erityisosaaminen hyödynnetään optimaalisesti siten, että toimijoiden rakennuttajaresurssit ovat tasaisesti käytössä.
- Hankejohtoryhmä vahvistaa hankkeille tarkoituksenmukaiset toimijat roolituksen periaatteita noudattaen ja muut harkintaan vaikuttavat seikat huomioon ottaen.

Kaupungin kiinteistöjohtamisessa päätavoitteena on tuottaa terveellisiä ja turvallisia sekä käyttötarkoitukseen soveltuvia tiloja kustannustehokkaasti kaupungin palvelutuotannon käyttöön. Tilojen tuottamisen tulee olla myös oikein ajoitettua. Kaupunkikonsernille tilojen omistaminen ei ole itseisarvo, sillä tilojen tuottamiseen ja omistamiseen liittyy aina merkittäviä riskejä. On perustelua, että kaupunkikonserni hyödyntää markkinoiden tuottamia tiloja aina, kun se on kaupungin näkökulmasta järkevää. Tällöin kaupunki pitää kuitenkin

toimitilakiinteistöjen tonttien omistuksen itsellään ja tekee rakennuksen toteuttajan kanssa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen.

Kaupunki investoi palveluverkon edellyttämiin kiinteistöihin joko

- rakennuttamalla kiinteistöt kaupungin omaan taseeseen
- rakennuttamalla kiinteistön ja hankkii sille leasingrahoituksen
- vuokraamalla tarvittavat tilat kaupungin 100 %:sti omistamalta yhtiöltä VTK Kiinteistöt Oy:ltä, joka vastaavasti rakennuttaa ko. kiinteistöt omaan taseeseensa tai
- vuokraamalla tilat ulkopuoliselta investoilta.

Kaupunkikonsernissa VAV Yhtymä Oy:n tytäryhtiö VAV Palvelukodit Oy rakennuttaa ja omistaa mm. palvelutaloja. Yksittäiset kiinteistöyhtiöt hoitavat myös kaupunkikonsernissa kiinteistöomaisuuden omistajatehtäviä.

Kaupunkikonsernin talouden näkökulmasta investointihankkeet tulee toteuttaa systemaattisella, kokonaistaloudellisesti kestäväällä ja toiminnallisesti järkevällä tavalla. Kokonaistaloudellisesti edullisin vaihtoehto on yleensä hankkeen toteuttaminen kaupungin omaan taseeseen. Myös leasing-rahoituksen käyttäminen investoinnin toteuttamisessa voi olla rahoituksen näkökulmasta perusteltua.

Jos hankkeelle on saatavissa investointiavustus ja/tai ARA:n rahoitus valtion täytetakauksella tai korkovähennysoikeutta koskevat säännökset sen mahdollistavat, hankkeiden toteutus konserniyhtiöiden taseeseen voi olla myös taloudellisesti perusteltua.

Toimitilatoimijoiden kiinteistöomistuksen roolijako on seuraava:

- Kiinteistöt ja tilat (kaupunki) rakennuttaa ja omistaa pitkäaikaisesti kaupungin palvelutuotannon käytössä olevat kiinteistöt (koulut, päiväkodit, kaupunkikulttuurin tilat jne.)
- VTK Kiinteistöt Oy rakennuttaa ja omistaa kaupungin elinkeinoelämää tukevat toimitilat (mm. varastot, tuotantotilat jne.), toisen asteen koulutilat ja liikuntahallit (pl. uimahallit) sekä huolehtii omistamiensa kiinteistöjen omistajatehtävistä hyväksytyyn yhteisökohtaisen omistajapoliittisen linjauksen tavoitteiden mukaisesti. Lisäksi VTK Kiinteistöt Oy toimii Vantaan kaupungin kiinteistöyhtiöissä isännöintitehtäviä hoitavana tahona.
- VAV konserni rakennuttaa ja omistaa kaupungin vastuulla olevan asuntotuotannon asunnot, palveluasunnot ja hoivakotikiinteistöt sekä huolehtii omistamiensa kiinteistöjen omistajatehtävistä hyväksytyyn yhteisökohtaisen omistajapoliittisen linjauksen tavoitteiden mukaisesti.

- Muut kiinteistöosakeyhtiöt huolehtivat omistamiensa kiinteistöjen omistajatehtävistä hyväksytyyn yhteisökohtaisen omistajapoliittisen linjauksen tavoitteiden mukaisesti.

Asuntojen ja palvelutalojen rakennuttamisen ja omistajatehtävien erityisasiantuntemus on keskistetty VAV-konserniin. VAV-konsernin toteuttamassa asuntokannassa on ARA-tuettua rakentamista sekä vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa.

Toimitilatoimijoista kaupunki, VAV-konserni ja VTK Kiinteistöt Oy toimivat koko kiinteistön elinkaaren käsittävässä tehtävässä. Kaikilla toimijoilla on omat erilliset organisaatiot toteuttamaan rakennuttamis- ja omistajatehtäviä, mutta tarvittaessa resursseja voidaan myydä konsernin sisällä hankinta- ja kilpailulainsäädännön sekä kaupungin hankintaohjeen asettamat vaatimukset huomioiden. Kaupungin omaan käyttöön tulevien hankkeiden valmistelu tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheiden osalta pyritään tekemään omana työnä rakennuttajatahosta riippumatta.

Hankejohtoryhmä vahvistaa tarkoituksenmukaiset toteuttajat hankkeille em. roolituksen periaatteita noudattaen ja muut harkintaan vaikuttavat seikat huomioiden. Lisäksi ohjelmoinnissa ja toteuttajan valinnassa huomioidaan kaupungin konserniyhtiöiden yhteisökohtaisiin omistajapoliittisiin linjauksiin kirjatut tavoitteet. Yhteisökohtaisissa omistajapoliittisissa linjauksissa määritellään muun muassa se, miksi kaupunki on omistajana yhtiössä ja millaisia tavoitteita omistuksille asetetaan pitkällä aikavälillä.

Kaikki toimijat noudattavat kaupungin asettamia kiinteistöjohtamisen linjauksia ja kaupungin muuta kiinteistön omistajatoimintaan liittyvää ohjeistusta. Kaikki toimijat viestivät käyttäjille aktiivisesti tulevista korjauksista ja huolloista. Omistaja kutsuu koolle käyttäjäkokoukset, ja niissä on kaupungin puolelta läsnä vuokrasopimuksesta vastaava kaupunkiympäristön edustaja ja käyttäjän edustaja.

Kaupunki voi omistajana asettaa konserniyhtiöiden taloudellisen aseman turvaamiseen ja esimerkiksi omavaraisuusasteeseen liittyviä tavoitteita osana talousarviotavoitteiden valmistelua.



## 1.3. Toteutusmallit on valittu tilanteen mukaan

### Toimenpiteet:

- Tilapäisiin ja vaihteleviin tilatarpeisiin hankitaan vuokratiloja tai ne ratkaistaan olemassa olevia tiloja hyödyntäen.
- Palvelutiloja voidaan hankkia vuokraamalla elinvoiman kehittämisestä johtuvista syistä esim. alueellisesti merkittävien rakennushankkeiden edistämiseksi sekä resurssien tasaamiseksi.
- Resurssitilanteen mukaan käytetään tarvittaessa rakennuttajakonsultteja, yhteistoiminnallisia toteutusmalleja ja samantyyppisten kohteiden hankintojen yhdistämistä.

Hankkeiden toteutusmuotoina on käytetty monipuolisesti alalla tunnettuja toteutus- ja urakkamalleja elinkaarimallia/PPP -malleja lukuun ottamatta. Urakkamuoto valikoituu kunkin hankkeen ominaisuuksien ja markkinatilanteen mukaan. Investointiohjelman koko ja käytettävissä olevat rakennuttamis-/tilaajaresurssit rajaavat käytännössä pois toteutusmuodot, jotka vaativat paljon tilaajaresursseja. Rakennuttajakonsultteja käytetään kasvavassa määrin omien resurssien täydentämiseen, mutta jokainen hanke kuitenkin vaatii aina myös tilaajaresursseja.

Resurssivajetta pystyy jossain määrin purkamaan myös lisäämällä sekä konsulttien että SR-/KVR-tyyppisten urakkamallien käyttöä. Samantyyppisten kohteiden kilpailutusten niputtaminen ja useamman hankkeen yhdistäminen samaan perussopimukseen on mahdollista, mutta edellyttää tällöin sitoutumista ko. budjettivarauksiin.

Määrä- tai lyhytaikaiset tilatarpeet täytetään vuokratratkaisuin, joko vuokraamalla tilaa olemassa olevasta kiinteistökannasta tai tilaelementtiratkaisuin.

Pitkäaikaisten vuokrahankkeiden tarjonta on viime vuosina kasvanut ja voi myös olla yksi keino täyttää tilatarpeita, joita ei pystytä sovittamaan joko henkilöresurssi- tai investointibudjettien raameihin. Tällöin puhutaan tyypillisesti pitkistä yli 20 vuotta kestävästä vuokrasopimuksista ja käyttötalouteen siirtyvistä kustannuksista.

Muuttuviin tilatarpeisiin on mahdollista varautua yhdistämällä paikallarakentamista ja tilaelementtiratkaisuja, jolloin ns. kiinteät laajarunkoiset rakennuksen osat toteutetaan paikallarakentamisena, yhdistäen siirtokelpoisia tilaelementtiosia (esim. perusopetustiloja). Tällöin tilojen lisääminen tai muuttaminen myöhempien käyttötarpeiden mukaan mahdollistuu helpommin.

## 2. KIINTEISTÖJEN OMISTAMINEN JA VUOKRAUS TUKEVAT KAUPUNGIN PALVELUTUOTANTOA KUSTANNUSOPTIMAALISESTI

### 2.1. Kiinteistöomistukset ovat tarkoituksenmukaisia

#### Toimenpiteet

- Investoinnit toteutetaan ensisijaisesti toimitilatoimijoiden erityisosaamiseen perustuvan roolituksen mukaisesti kaupungin hankejohtoryhmän ohjauksessa.
- Kaupunkikonserni hyödyntää kaikkia omistus- ja hallintamuotoja hankkeen luonteen ja tilanteen mukaan.
- Kaupungin omistamille kiinteistöille toteutettavissa hankkeissa kaupunki pitää toimitilakiinteistöjen tonttien omistuksen itsellään ja tekee rakennuksen toteuttajan kanssa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen.
- Kriittisten toimintojen turvaamiseksi pelastusasemat, valmiuskeittiöt, alueelliset väestönsuojat jne. toteutetaan sijainniltaan optimaalisille kaupungin omistamille tonteille.
- Kaupunki luopuu myymällä toiminnalle tarpeettomat ja elinvoiman edistämisen kannalta merkityksettömät kiinteistöt yksittäisiä kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviä kohteita lukuun ottamatta.

Vantaan kaupungin tehtävänä on järjestää ja tuottaa palveluita kaupungin asukkaille. Kaupungin tehtävät voidaan jaotella lakisääteisiin ja sen itselleen ottamiin tehtäviin. Pääosa kaupungin tehtävistä perustuu lakiin. Kaupunki tarvitsee eri palvelujen tuotantoon toimitiloja. Merkittävintä osuutta kaupungin hallinnassa olevista tiloista käytetään jatkossa opetuksen ja varhaiskasvatuksen palveluiden tuottamiseen. Koulujen ja päiväkotien tiloja hyödynnetään merkittävästi myös asukas- ja järjestökäytössä. Kaupunkiympäristön ja kaupunkikulttuurin toimiala kehittävät yhteistyössä jokaiseen kaupunkikeskukseen hankkeita, joissa on varsinaisen pääkäyttötarkoituksen lisäksi erityisesti huomioitu vapaa-ajan käyttö teknisien ratkaisujen, varustelun ja kalustuksen keinoin.

Kaupungin kiinteistösalkun johtaminen tulee toteuttaa kaupungin ydintoimintojen eli toimitilojen käyttäjien tavoitteiden mukaisesti. Tämä tarkoittaa sitä, että kaupunki tekee toimitiloihin liittyvät päätöksensä kaupungin järjestämisvastuulla olevien

palveluiden tavoitteiden mukaisesti. Kaupungin kiinteistöjohtamisen tulee tukea palvelujen järjestämistä, henkilöstön tuottavuutta, toiminnan tehokkuutta, asiakastyytyvyyttä sekä kaupungin vetovoimatekijöitä. Kiinteistöjohtamisella ei saa tavoitella ainoastaan kustannusten alentamista ja tehokkuuden saavuttamista.

Toimitilat rahoitetaan yleensä ainakin osittain pitkäaikaisella lainalla. Kunnilla ei yrityksistä poiketen ole vaihtoehtoisia investointimahdollisuuksia eikä näin ollen myöskään sitoutuneista pääomista aiheudu kustannuksia menetettyjen tuottojen muodossa. Kunnilla ei siis ole ainakaan edellä mainituista syistä perusteita vapauttaa kiinteistöihin sitoutuneita pääomia. Toimitilojen omistamiseen ja vuokraukseen liittyvät päätökset on perusteltava muilla seikoilla kuten mm. rahoituskustannukset, riskienhallinta sekä kiinteistöjen jäännösarvo, jonka merkitys korostuu, mikäli toimitilat omistetaan. Kaavoitusmonopoli antaa kunnille hyvät lähtökohdat kiinteistöjen kehittämiseen käytön muuttuessa.

Suurin osa kuntien tuottamista palveluista tuotetaan tiloissa, jotka on räätälöity harjoitettavaa toimintaa varten. Kaupungin palveluja varten ei ole markkinoilla olemassa olevista kohteista vuokrattavissa toimintaan suoraan soveltuvia toimitiloja, vaan vuokrattavissa kohteissa on yleensä toteutettava muutostöitä.

Toimistotilan toimipisteen taas voi valita vapaasti, niitä on tarjolla ympäri kaupunkia. Kaupungin toimitilakannasta puhtaita toimistotiloja on vain muutamia prosentteja.

Suurin osa kuntien palvelutuotannossa käytettävistä toimitiloista on erikoistiloja, joiden soveltuvuus muuhun toimintaan on huono. Kuntien toimintaa varten räätälöityjä toimitiloja vuokrattaessa merkittävä osuus toimitiloihin liittyvistä riskeistä jää vuokralaisen kannettavaksi, koska toimitiloille ei ole saatavissa vaihtoehtoisia vuokralaista.

Investoinnit toteutetaan ensisijaisesti toimitilatoimijoiden erityisosaamiseen perustuvan roolituksen mukaisesti kaupungin hankejohtoryhmän ohjauksessa.

Roolituksen lähtökohtana on, että luonteeltaan ja toiminnoiltaan samankaltaiset investoinnit keskitettäisiin jatkossa paremmin etenkin kaupungin ja VTK Kiinteistöt Oy:n välillä niin, että kumpikin toimija vahvistaisi omaa erityisosaamistaan. Kaikissa tapauksissa kaupunki omistaa maapohjan ja tekee toteuttajatahon kanssa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen.

## 2.2. Tiloja käytetään tehokkaasti

### Toimenpiteet:

- Omien tilojen käyttöaste pidetään korkealla ja tarpeettomista vuokratiloista luovutaan.
- Tilojen hallinointimalli uudistetaan vajaan käytössä olevien tilojen käyttöasteen parantamiseksi sekä yhteiskäytön ja yhteisöllisyyden edistämiseksi.
- Toimitiloja vuokrataan ulkopuolisille tahoille, mikäli niillä ei ole kaupungin järjestämisvastuulla olevien palveluiden käyttöä.
- Kaupunkikonsernissa edistetään tilat palveluna -konseptin käyttöä.

Kaupunkikonsernin kokonaisuus kiinteistöjen omistajana tulee huomioida kaikissa tilaratkaisuissa. Kaupungin omien tilojen käyttöaste pidetään korkealla. Toimitiloja ei vuokrata ulkopuolelta, mikäli soveltuvia kaupungin omia tai konserniyhtiöiden omistamia toimitiloja on vapaana. Mittavia uudis- tai peruskorjausinvestointeja (kirjanpidollinen poistoaika vähintään 20 vuotta) vaativien kohteiden käyttö tulee olla luonteeltaan pysyvää.

Toimitilaverkkoihin tehtävien muutosten, myös tiloista luopumisten, tulee perustua pitkäjänteiseen palveluverkkosuunnitelmaan. Käyttäjät sitoutuvat tilakustannuksiin vuokrasopimusehtojen mukaisesti. Tilojen irtisanomisesta tulee neuvotella tilahallinnan kanssa hyvissä ajoin ennen tilojen irtisanomisesityksen tekemistä. Toiminnan uudelleen järjestelystä vapautuvista yksittäisistä huoneista luopuminen oikeuttaa vuokrahyvitykseen, mikäli niille pystytään osoittamaan kaupungin muuta omaa toimintaa. Muutoin tilan käyttäjän vuokrasuhde ja vuokranmaksun velvollisuus jatkuvat määräaikaisen vuokrasopimuksen tai kiinteistön kirjanpidollisen pitoajan päättymiseen asti.

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kiinteistöjen ja tilojen palvelualueen kiinteistönhallinta ja asuminen -palveluyksikkö vuokraa kaupungin hallinnassa olevia toimitiloja kaupungin ulkopuolisille tahoille vuokrasopimuksiin perustuvaa vuokraa vastaan. Toimitiloja voidaan vuokrata ulkopuolisille tahoille, mikäli niillä ei ole kaupungin järjestämisvastuulla olevien palveluiden käyttöä. Käytännössä tällaisia vuokrauskohteita ovat erityisesti ulkopuolisille tahoille vuokratut liiketilat sekä erilaiset järjestöille vuokratut toimitilat.



## 2.3. Tilavuokra vastaa aina todellisia kustannuksia ja on kohdennettu oikein

### Toimenpiteet:

- Kaupunki käyttää toimitilakustannusten kohdentamisessa toimitilojen käyttäjille sisäisen vuokran laskentaa ja hyödyntää sitä kaupungin talouden suunnittelussa.
- Kaikkien tilojen sisäinen vuokra ja konserniyhtiöiden perimä vuokra lasketaan päätettyjen määräytymisperusteiden mukaisesti.
- Ulosvuokrauksessa käytetään aina käypää hintaa ja erikseen myönnettävissä avustuksissa otetaan huomioon mahdollinen järjestön saaman tilan käyttösubventio ja raha-avustukset niin, että kokonaisavustus muodostuu molemmista avustusmuodoista.
- Tilakohtaisesti suunnitellut ja hankitut irtokalusteet ja varusteet (toimisto- ja yhteiskäyttötilat) sisällytetään osaksi vuokrajärjestelmää.
- Ammatti-/suurkeittiöiden tila- ja laitevuokrat eriytetään ateriapalveluun kuuluvaksi.

Johdon laskentatoimen eli sisäisen laskentatoimen (sisäisen laskennan) tehtävänä on tukea liikkeenjohdollista päätöksentekoa, jotta myös julkiset palvelut voivat tasavertaisesti kilpailla muuttuvissa oloissa. Sisäistä laskentaa voidaan hyödyntää talouden suunnittelussa, jolloin toteutuneiden kustannusten ja suoritteiden laskentaa käytetään taloussuunnittelun perustana. Kustannuslaskennan yleisen aiheuttamisperiaatteen mukaan kohteena olevalle toiminnalle on kohdistettava kaikki ne kustannukset ja tuotot, jotka toiminta aiheuttaa. Käytännössä on noudatettava tarkoituksenmukaista tarkkuutta.

Sisäisen vuokran laskennassa on tavoitteena noudattaa vastaavia yleisiä periaatteita kuin sisäisessä laskennassa yleensä. Sisäisen vuokran laskennan tärkeimpänä tavoitteena on antaa riittävän oikeaa tietoa johtamista ja päätöksentekoa varten; sisäistä laskentaa ja sisäistä laskutusta ei pidä sekoittaa toisiinsa. Sisäinen laskutus voi kuitenkin perustua sisäiseen laskentaan eli toimitiloista puhuttaessa sisäisen vuokran laskentaan, mutta se voidaan järjestää myös eri perustein.

Kaupunki käyttää toimitilakustannusten kohdentamisessa toimitilojen käyttäjille sisäisen vuokran laskentaa ja hyödyntää sitä kaupungin talouden suunnittelussa.

Vantaan kaupungin palvelutuotannon käytössä olevien toimitilojen osalta kaikkien tilojen sisäinen vuokra pyritään laskemaan samojen laskentamallien mukaisesti tilojen käyttäjistä riippumatta. Tarkoituksena on näyttää, mitä tilat, rakennukset ja näihin liittyvät palvelut todellisuudessa maksavat ja mistä nämä kustannukset muodostuvat. Mikäli kaupungin tuottamien palvelujen järjestämiseen päätettyjä taloudellisia resursseja halutaan muuttaa, pitäisi tämä tehdä talousarviota laadittaessa. Poikkeuksena kuitenkin kulttuurihistoriallisesti merkittävien kohteiden sisäisten vuokrien laskennassa käytettävien arvotietojen määrittelyssä huomioidaan niiden erityispiirteet. Sisäisen vuokran ja muiden kustannusten jako eri käyttäjäosapuolien välillä sovitaan viimeistään hankesuunnittelun yhteydessä kohteittain.

Vantaan kaupunki voi myös toimia markkinoilla kilpailutilanteessa toimitilojen vuokranantajana kuntalain 126 §:n ja 127 §:n edellytysten täytyessä. Peruste voi olla esimerkiksi toiminnan vähäisyys, toimitilojen vuokraus kuntakonsernin omalle tai sen kilpailuttamalle toiminnalle, palvelujen tuottaminen henkilöstölle tai valmiussuunnitelman mukaiseen varautumisvelvollisuuteen liittyvät tehtävät. Vuokrien hinnoittelu on tällöin aina markkinaperusteista.

Järjestöille myönnettävissä avustuksissa otetaan huomioon mahdollinen järjestön saaman tilan käyttösubventio ja raha-avustukset niin, että kokonaisavustus voi muodostua molemmista avustusmuodoista. Tavoitteena on tasa-arvon, avoimuuden ja läpinäkyvyyden lisääminen. Päätöksenteko edellyttää toisaalta erilaisten lähtökohtien ja resurssien, toisaalta yhteiskunnallisen vaikuttavuuden arvottamista. Vuokrasubvention määrän laskentaa kehitetään siten, että se olisi yhdenmukainen tilojen käyvän vuokran kanssa.

Järjestöille luovutettavien nimikkotilojen hallinnointimalli uudistetaan siten, että kaupunkiympäristön toimiala vastaa vuokrasopimusten ylläpidosta ja kaupunkikulttuurin toimiala osallistuu vuokrasubvention suuruuden määrittelyyn.

Toimisto- ja yhteiskäyttötilojen kalustaminen pyritään toteuttamaan vuokranantajan kustannuksella, jolloin tilat palvelevat parhaalla mahdollisella tavalla yhteiskäyttöä. Tilan käyttäjien vaihtuessa muuttokustannuksissa on saavutettavissa myös merkittäviä säästöjä. Tämän vuoksi tilakohtaisesti suunnitellut ja hankitut irtokalusteet ja varusteet (toimisto- ja yhteiskäyttötilat) tulee sisällyttää osaksi vuokrajärjestelmää.

Ammatti-/suurkeittiöiden tilojen rakentaminen ja kunnossapito myös kiinteiden laitteiden osalta on vuokranantajan vastuulla ja kustannukset siirtyvät sisäisen

vuokran kautta kohteen pääkäyttäjän maksettavaksi. Jotta tilakustannukset kohdistuisivat oikein tilojen käyttäjille, keittiöiden tila- ja laitevuokrat eriytetään ateriapalveluun kuuluvaksi.

## 3. KIINTEISTÖJÄ YLLÄPIDETÄÄN KIINTEISTÖN ARVO JA KÄYTTÖKELPOISUUS SÄILYTTÄEN

### 3.1. Kiinteistöjen hallinnointi on järjestetty ammattimaisesti

#### Toimenpiteet

- Kiinteistöt salkutetaan ja luokitellaan ylläpitoa ja kehitystä varten palveluverkko-suunnitelman mukaisesti.
- Kohdetason kiinteistöjohtaminen organisoidaan ja resursoidaan tarkoituksenmukaisella tavalla kiinteistön ja erityispiirteet ja käyttötarkoitus huomioon ottaen.
- Tilojen toiminnallisuutta, olosuhteita ja kuntoa seurataan yhdessä vuokralaisten ja käyttäjien kanssa ja ylläpitopalveluiden saavutettavuutta parannetaan.

Kiinteistöjen arvonkehityksen hyödyntäminen on strateginen lähestymistapa, joka kuntien organisaatiossa koskettaa erityisesti kiinteistöjohtamiseen, maankäyttöön ja kaupunkisuunnitteluun liittyviä toimintoja.

Vantaan kaupungin tuottamien palveluiden ja palveluverkkojen muuttuessa vapautuu ajoittain kiinteistöjä ja toimitiloja, jotka eivät enää ole tarpeellisia kaupungin oman palvelutuotannon näkökulmasta. Vaikka tällaiset kiinteistöt ja toimitilat saattavat olla kaupungille rasitteita, ne voivat avata myös mahdollisuuksia kiinteistöjen arvonkehittämisen näkökulmasta. Kiinteistökehittämissuunnitelmassa tehtävillä ratkaisuilla voi olla merkittäviä taloudellisia seurauksia yksittäisen kohteen osalta.

Kiinteistöjen ja toimitilojen salkutuksen tavoitteina ovat omaisuudenhallinnan kehittäminen, investointirahojen suunnitelmallinen suuntaaminen, tulojen ja menojen seuranta järkevinä kokonaisuuksina sekä pääoman tuottojen seuranta.

Palveluverkkosuunnitelmissa rakennusten käytön luokituksen jaottelu perustuu siihen, onko luokittelun kohteena olevalla tulevaisuudessa kaupungin palvelujen järjestämiseen kohdistuvaa käyttöä. Rakennukset voidaan kuntonsa perusteella jakaa useampaan eri luokkaan. Rakennusten käyttö- ja kuntoluokitusten perusteella on mahdollista jakaa rakennukset mm. kaupungin ydintoimintojen salkkuun ja realisoitavien salkkuun, jotka voidaan vielä edelleen ryhmitellä operatiivista toimintaa tukeviin alaryhmiin.

Tilojen käytön tehostaminen lisää tarvetta aktiiviselle käytön ja palvelujen ohjaamiselle. Erityisesti monikäyttöiset palvelukeskukset edellyttävät vahvaa kohdekohtaista ja paikallista johtamista. Vantaan kaupungin omista palvelukiinteistöistä Aurinkokiven palvelukeskuksessa on valmistumisvuodestaan 2016 lähtien ollut käytössä kiinteistöjohtamispalvelu, joka on sisältänyt mm. tilojen hallinnoinnista, ylläpidosta ja toimitilapalveluista vastaavan kiinteistömanagerin palvelut. Kohdekohtainen johtamispalvelu on sovellettavissa myös pienempiin palveluyksiköihin useamman kohteen kokonaisuutena.

Vantaan kaupungilla ei ole kohdekohtaista johtamispalvelua Aurinkokiven palvelukeskusta lukuun ottamatta, vaan kiinteistöjä johdetaan pääasiassa asiakaslähtöisesti. Tämän mallin heikkouksina ovat usein tiedonkulun ja hallittavuuden puutteet, jotka voivat johtaa esim. rakennuksen ylläpidon laiminlyöntiin ja heikkoon käyttäjien tiedottamiseen.

Kohdekohtaisen johtamispalvelun toteutusta ja sen kustannuksia vertaillaan erityyppisten toteutustapojen pohjalta. Toteutusvaihtoehtoina ovat kaupungin omilla henkilöresursseilla toteutettu johtamismalli, Vantaan Tilapalvelut Oy:n tai jonkun ulkopuolisen palveluntuottajan toteuttama malli. Valitun vaihtoehdon toimivuutta arvioidaan usean ison palveluyksikön sekä tiiviin palveluverkon alueella toteutetun seurantajakson tuloksien pohjalta.

Toteutusmallista riippumatta henkilöresurssien tai kohdekohtaisen johtamispalvelun hankintoihin kohdennettujen määrärahojen lisääminen on tarpeellista. Resurssien lisäämisellä voidaan saavuttaa sekä taloudellisia että laadullisia hyötyjä mm. rakennusten käyttöiän pidentyessä sekä olosuhteiden ja käyttäjien viihtyvyyden parantuessa.

Yhteistyötä sidosryhmien kesken lisätään ja ylläpitopalveluiden saavutettavuutta kehitetään selkeämmäksi ja käyttäjäystävällisemmäksi toimintoja keskittäen ja toimintamalleja kehittäen.



Kiinteistöhallinnan ja ylläpidon yhteistyötä käyttäjien ja muiden toimijoiden kanssa kehitetään seuraamalla kohteiden toiminnallisuutta, olosuhteita ja kuntoa säännöllisesti yhteisissä tilaisuuksissa. Lisäksi toimijoita opastetaan ja informoidaan yhteisistä kiertotalous-, hiilineutraalius- ja energiansäästötavoitteista sekä parannetaan tietojärjestelmien ja toimintatapojen käytönopastusta ja tiedotusta.

## 3.2. Kiinteistöjen ylläpito on suunnitelmallista ja resurssiviisasta

### Toimenpiteet

- Kiinteistökantaa ylläpidetään suunnitelmallisella huolto- ja tarkastusohjelmalla tietojärjestelmiä hyödyntäen.
- Laadukas ylläpito ja osaaminen varmistetaan kustannustehokkailla ja laadukkailla palveluhankinnoilla.
- Sisäilman (sisäilmaston) laatua parannetaan ennakoivin toimenpiteiden sisäilman seurannan ja tutkimusten avulla yhteisiä menettelytapohjeita noudattaen.
- Rakennusten energiankulutusta seurataan aktiivisesti ja rakennuksia katselmoidaan systemaattisesti parhaimpien energiatehokkuustoimenpiteiden löytämiseksi.

Kiinteistöjen ylläpitoa toteutetaan yhteistyössä jatkuvasti laajenevan palveluntoimittajaverkoston ja sidosryhmien kanssa. Toiminnassa hyödynnetään käytössä olevia kiinteistötietojärjestelmiä ja olemalla mukana alan kehityksessä. Kiinteistötietojärjestelmillä ohjataan kaupungin kiinteistöjen huolto- ja tarkastusohjelmia sekä seurataan kulutustietoja.

Henkilöstön hankintaosaamista syvennetään lisäkoulutuksin. Kiinteistöjen teknisen toiminnan ja turvallisen käytön varmistamiseksi palvelusopimuksia hankitaan rakennusten erityistarpeet huomioiden entistä tarkennetuimmille teknisille osa-alueille. Ylläpidon palveluhankintoja toteutetaan jatkossakin yhteistyössä teknisten ja hankinta-asiantuntijoiden kanssa.

Kiinteistöjen olosuhdeseurantaa toteutetaan uusien rakennusten osalta suoraan talotekniikasta. Vanhempien rakennusten olosuhdeseurantaa toteutetaan koordinoitun mittaus- ja palautejärjestelmän avulla, jolla saadaan kohdennettua lisätietoa olosuhteista ja kunnossapitotarpeista.

Orastavia sisäilmaongelmia tulee päästä työstämään jo ennen käyttäjien oireilua tai rakenteiden vakavampia vaurioita. Tällöin rakennusten korjaaminen ja ongelmien poistaminen on halvempaa, nopeampaa ja yksinkertaisempaa.

Tilojen käyttäjien vastuuttamista kehitetään lisäämällä opastusta, tiedotteita ja järjestämällä infotilaisuuksia. Kohderyhmänä ovat erityisesti:

- kiinteistöhoito
- puhtauspalvelu
- tiloissa työskentelevä henkilökunta (ml. vuokralaiset)
- tiloja vakituisesti käyttävät kuntalaiset
- muut tiloja vakituisesti käyttävät toimijat (esim. ateriapalvelu).

Sisäilmapirosessi tehostuu edelleen eri osapuolten (kunnossapito, rakennuttaminen, terveydenhoito, työsuojelu, työhyvinvointi, tilankäyttäjät ym.) toimintatapojen rajapintoja tarkastelemalla ja tehostamalla. Lisäksi yhteistyötä ja tiedonvälitystä energia-, huolto- ja puhtauspalveluiden kanssa parannetaan.

Kaupungin kiinteistöjen sisäilmatilanteen parantuessa resursseja tullaan kohdistamaan enemmän peruskorjaus- ja osakorjausprojekteihin sekä uudiskohteisiin. Tavoitteena on entistä kattavampi ja tarkempi tieto rakennusten kunnosta ja korjaustarpeista mm. pitkäjänteistä palveluverkkosuunnittelua varten.

Vantaan kaupunki on yhdessä muiden kaupunkien sekä kuntien kanssa solminut energiatehokkuussopimuksen vuosille 2017 - 2025, jonka mukaisesti kaupungin on säästettävä energiaa 7,5 % 31.12.2025 mennessä. Vertailu tapahtuu vuoden 2015 kokonaisenergiankulutukseen nähden. Säästötavoitteen saavuttamiseksi tehdään energiatehokkuustoimenpiteitä sekä vanhassa että uudessa rakennuskannassa.

Energiatehokkuussopimuksen mukainen energiansäästön kokonaistavoite vuoden 2025 loppuun mennessä on 12 180 MWh. Sopimuksessa asetettu energiansäästön välitavoite vuoteen 2020 mennessä (6500 MWh energiansäästö vuosina 2017 - 2020) on jo saavutettu.

Energiatehokkuussopimuksessa asetettujen tavoitteiden toimenpanon lisäksi energiatehokkuutta parannetaan resurssiviisauden tiekartan toteutussuunnitelman mukaisin toimenpitein.

Kiinteistöjen osalta jatketaan tyyppillisten energiatehokkuustoimenpiteiden toteuttamista:

- IV-koneiden tarkoituksenmukainen käyttö aikaohjelmien avulla
- valaistuksenohjaustoimien toteutus
- valaisinten ja lamppujen järjestelmällinen vaihto LEDeiksi
- aurinkosähkö- sekä maalämpöjärjestelmien asentaminen.

Näiden lisäksi otetaan käyttöön systemaattinen, rakennuskohtainen katselmointi parhaimpien energiatehokkuustoimenpiteiden löytämiseksi ja toteutetaan toimenpiteet huomioiden kohteen rakenteelliset sekä sisäilmaan liittyvät tutkimukset ja toimet. ESCO-hankkeet säilyvät osana energiansäästötoimia.

Öljylämmitysjärjestelmiä korvataan uusiutuvaan energiaan pohjautuvilla järjestelmillä, maalämpöjärjestelmillä, kaukolämmöllä ja lämpöpumppuratkaisuilla pienemmissä kohteissa, esim. päiväkodeissa.

Kiinteistöjen ylläpidossa huolehditaan olemassa olevien lämmitysjärjestelmien (kaukolämpö- sekä sähkölämmitys) tasapainotuksesta sekä niiden ylläpidon kehittämisestä. Huoltohenkilöstön koulutusta lisätään energiatehokkuuden sekä sisäilman hallintaan liittyen. Huollon ohjeistaminen sisäolosuhteiden osalta (esim. IV-raja-arvot sekä lämpötilat) on tärkeää. Hyödynnetään tulevaa III-vaiheen RAU-järjestelmää älykkään talotekniikan ohjauksissa. Huolehditaan energiatehokkuustoiminnan yleisestä kehittämisestä sekä tiedotuksen lisäämisestä. Lisätään yhteistyötä muiden toimijatahojen kanssa.

### 3.3. Kiinteistöjen arvo ja kunto säilyy

#### Toimenpiteet:

- Kiinteistökohtaiset kunnossapitosuunnitelmat (pts) laaditaan ja ylläpidetään tietojärjestelmiä hyödyntäen.
- Peruskorjausohjelmaa täydentämään tehdään rakennusosakohtaisia ja sisäilma- korjauksia, energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä ja tilamuutoshankkeita.
- Korjaushankkeissa huomioidaan kiertotalous, uusiutuva energia, elinkaarikestävyys ja hiilineutraaliustavoitteet.
- Kiinteistöjen tekninen kunto varmistetaan ja korjausvelka pidetään kurissa kohdistamalla tarpeenmukaiset toimenpiteet suunnitelmallisesti priorisoitujen korjaustyöohjelmien perusteella.

Palveluverkkosuunnitelmien, sisäilmatutkimusten ja kuntoon liittyvien selvitysten perusteella kiinteistöille laaditaan ja ylläpidetään kohdekohtaisia kunnossapitosuunnitelmia, joista muodostetaan vuosittain korjaustyöohjelmat määrärahojen puitteissa. Korjausohjelmia laaditaan ja päivitetään yhdessä

käyttäjätöimialojen kanssa kiinteistötietojärjestelmissä. Merkittävimmät korjaushankkeet ohjelmoidaan kymmenen vuoden jaksolle, josta keskitytään kuluvan valtuustokauden toteutukseen.

Ylläpito toteuttaa rakennusosakohtaisia ja sisäilmakorjauksia, energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä ja tilamuutoshankkeita. Korjaukset kohdistetaan suunnitelmallisesti arvioiden korjausvelan lisäksi kohteen asemaa palveluverkossa, rakennushistoriallista arvoa, teknistä toteutusta ja soveltuvuutta käyttötarkoitukseensa sekä sisäilmatilannetta. Kaupungin hiilineutraaliustavoitteiden toteuttamiseksi toteutetaan lämmitysjärjestelmien muutoshankkeita, jotka tähtäävät fossiilisista polttoaineista luopumiseen. Energiansäästöhankeina toteutetaan järjestelmällistä led-valaistukseen siirtymistä ja ilmanvaihtojärjestelmien saneerauksia. Korjaushankkeiden hankinnoissa hyödynnetään kaupungin sisäistä kaluste- ja laitekiertotaloutta esimerkkinä päiväkotien eteis- ja säilytyskalusteet sekä keittiö ja liinavaatehuollon laitteet.

Korjausvelalla tarkoitetaan sitä rahallista kertainvestointia, jolla kaikkien tarkasteltavien kiinteistöjen kunto voidaan saattaa hyvään tasoon. Korjausvelkaa voidaan käyttää mittarina ja työvälineenä kiinteistöjen ja toimitilojen salkutuksessa. Korjausvelan kehityksen säännöllinen seuranta tarjoaa mahdollisuuden kohdistaa tarpeenmukaiset toimenpiteet huonokuntoisiin rakennuksiin, jolloin korjausvelka pysyy kurissa. Pidemmän aikavälin tavoitteena korjausvelkaa pyritään pienentämään, mikä edellyttää rakennusten korjaamista mahdollisimman kokonaisvaltaisesti ja kestävästi taloudelliset resurssit huomioon ottaen.



Päiväkummun koulussa siirryttiin öljylämmityksestä kaukolämpöön. Kuva: Ilari Lehtinen



## 4. TIETOJÄRJESTELMÄT TUKEVAT KIINTEISTÖN PITOJA JA TOIMITILOJEN KÄYTTÖÄ

Tietojärjestelmien keskeisenä tehtävänä on tukea sitä, että kiinteistö- ja toimitilajohtamisen ratkaisut ja päätöksenteko perustuvat ajantasaiseen ja laadukkaaseen eri lähteistä hankittuun tietoon. Prosesseja, tietojärjestelmiä ja tietojärjestelmien käyttöä kehittämällä parannetaan asiantuntijatyön tuottavuutta ja kiinteistöjen hallintaa sekä toimitilojen hankintaan ja ylläpitoon liittyvien palvelujen tehokkuutta ja laatua.

Kiinteistönhallintajärjestelmiä (Kiha ja Matti) pyritään käyttämään niiden kaikkia ominaisuuksia hyödyntäen kiinteistöjen salkunhallinnassa, toimitilaverkkojen suunnittelussa, investointihankkeiden toteuttamisessa, vuokraustoiminnassa, ylläpidossa ja toimitilapalveluissa.

Kiinteistöhallintajärjestelmien avulla seurataan toimitilojen käyttöastetta ja tyhjen toimitilojen määrää. Käyttäjätöimialojen mahdollisuuksia seurata mm. tilojensa käyttöastetta ja tilakustannusten kehitystä parannetaan esim. ohjelmistokoulutuksen avulla. Ajantasaisen tilatiedon avulla voidaan osaltaan tehostaa tilankäyttöä ja vaikuttaa siten toimitilakustannuksiin.

### 4.1. Tietojärjestelmien teknologiavalinnat edistävät järjestelmien pitkäjänteistä kehitystä ja järjestelmien vaiheittaista integraatiota

#### Toimenpiteet:

- Kiinteistönpidossa käytetään ja kehitetään keskitettyjä kiinteistönhallinnan järjestelmiä ja toimitilatoimijoilla voi olla myös omia järjestelmiä.
- "Tilahallinnan tietojärjestelmien arkkitehtuurikuvausta" päivitetään ja yksittäisissä järjestelmähankinnoissa se huomioidaan mm. rajapintakuvauksin ja -määrittelyin.
- Yksittäistä toimintoa palvelevat laitteet vakioidaan, jotta järjestelmäintegraatiot voidaan toteuttaa.
- Tietojärjestelmien integrointeja ja uusia rajapintoja toteutetaan siten, että yksittäistä tietoa ei tarvitse syöttää useaan eri järjestelmään.

## 4.2. Asiantuntijatyö on tuottavampaa ja kiinteistönhallintajärjestelmän käyttö on tehokasta

### Toimenpiteet:

- Henkilöstön yleistä tietojärjestelmien hyödyntämiseen ja kehittämiseen liittyvää osaamista kehitetään.
- Sisäisiä prosesseja kehitetään digitalisaatiota hyödyntäen.
- Palvelu- ja urakkahankintoja tehtäessä varmistetaan hankintayksikkönä olevan toimitilatoimijan tietojen immateriaalioikeudet eli omistajuus ja käytettävyys.

## 4.3. Tietojärjestelmät parantavat asiakaspalvelua ja toimitilojen käyttöä

### Toimenpiteet:

- Tarkistetaan rakennuksiin kiinteästi asennettavien järjestelmien ja laitteiden prosessien omistajuus ja luodaan tai tarkennetaan niiden käytön ja ylläpidon vastuunjaot kaupungin organisaatiossa.
- Käytetään ensisijaisesti käytännössä testattuja digitaalisia ratkaisuja ja otetaan harkiten käyttöön uusia teknologioita aluksi pilotoiden.
- Kehitetään ja parannetaan etäohjattavien järjestelmien ja laitteiden hyödyntämistä.
- Tilavaraus- ja kulunvalvontajärjestelmää ja raportointia kehitetään kokonaisuutena.

Vantaan kaupungilla on useita eri tarpeisiin sopivia tiloja käytettäviksi. Tilojen vapaa-ajan käyttöä ohjataan varausjärjestelmällä sekä sähköisillä lukitusratkaisuilla, jotka integroidaan osaksi kiinteistö- ja toimitilapalveluiden hallinnan järjestelmiä prosessien automatisointiasteen lisäämiseksi.

Tiloja voi hakea sähköisessä tilavarausjärjestelmässä liikuntaan, harrastustoimintoihin, leireihin, juhliin, kokouksiin, koulutuksiin ja erilaisiin tapahtumiin. Käyttövuorot voivat olla joko yksittäisinä tai vakiovuoroina. Varausjärjestelmän hallinnointi ja käyttövuorojen myöntäminen kuuluu kaupungin organisaatiouudistuksen myötä kaupunkikulttuurin toimialalle ja tarkemmin liikuntapalveluille.

Tietohallinto valmisteli vuonna 2019 tilat 24/7 -hankkeen yhteydessä Vantaan kaupungin tilahallinnan arkkitehtuurikuvauksen, jossa on tehty yhteenveto keskeisistä toimitilojen käyttöä tukevista järjestelmistä ja niiden käytön ja kehittämisen näkökulmasta keskeisistä toimijoista. Pitkäjänteinen kehittäminen edellyttää prosessien omistajuuden määrittelyä. Tarkastelun kohteina olisivat tällöin henkilöturvaa, kulunvalvontaa ja toimitilojen käyttövuorojen antamista koskevat järjestelmät.

VTK-konsernin omistamia toimitiloja, kouluja ja liikuntakiinteistöjä hallinnoidaan integroidulla kiinteistönhallintajärjestelmällä. VTK Kiinteistöt Oy:n käytössä oleva Kiha-järjestelmäkokonaisuuteen sisältyvä Optimaze -ohjelmisto sisältää mm. kiinteistöjen tilahallinnan, vuokraustoiminnan, kiinteistön hoidon ja ylläpidon, energiatehokkuuden seurannan, toimitilapalvelutuotannon hallinnan, tilankäytön mittaukset ja elinkaaripalvelut. Yhteneväisen kiinteistönhallintajärjestelmän avulla kaupunki hyödyntää VTK Kiinteistöt Oy:ltä vuokraamiensa tilojen hallinnointia, ylläpitoa ja edelleenvuokrausta kaupungin palvelualueille.

VAV-konsernin hallinnoimat toimitilat hoidetaan osana yhtiön toiminnanohjausjärjestelmää Tampuuria. Tampuuri sisältää kiinteistörekisterin ja useita eri asuinhuoneistovuokrauksen ja asiakaspalvelun toimintoja. Asuinhuoneenvuokralaki ja asuinhuoneiden vuokraus poikkeaa monin osin toimitilavuokrauksesta, minkä vuoksi kaupungin toimitiloihin liittyvien ja VAV:n tietojärjestelmien yhteensovittaminen ei ole tarkoituksenmukaista.



Lehdokin päiväkodissa sisäilmaa pystyy seuraamaan reaaliajassa. Kuva: Alisa Kaukio

## Liite 1: Kiinteistöjohtamisen päämäärät ja toimenpiteet -tiivistelmä

<b>Päämäärä 1: Menettelytavat ja roolit ovat selkeitä toimitiloja hankittaessa</b>
<b>1.1. Toimitilahankkeiden valmistelu on systemaattista</b>
Toimitilaesitykset perustuvat säännölliseen palveluverkkosuunnitteluun ja ratkaisuvaihtoehtoja tutkitaan alueellisilla tai palvelukohtaisilla selvityksillä.
Kaikki toimitilahankkeet kootaan vuosittain hyväksyttävään 10-vuoden investointiohjelmaan ja vuosittaisiin työohjelmiin, joiden toteutumisesta raportoidaan osavuosi- ja vuosikatsausten yhteydessä.
Hankekohtaiset tarveselvitykset laaditaan kaikkiin uudisrakennushankkeisiin ja niihin verrattavissa oleviin vuokrakohteisiin. Uudisrakennushankkeisiin laaditaan lisäksi erilliset hankesuunnitelmat ja peruskorjaushankkeisiin tarveselvitykseen yhdistettynä.
Investointien synergiahyödyt selvitetään ja arvioidaan palveluverkkosuunnittelun workshoppeissa, esiselvitysten yhteydessä tai toimitilahankkeiden valmisteluvaiheessa.
Suunnitteluohjeet pidetään ajan tasalla toimintaympäristön muutokset huomioon ottaen.
Hankkeista kerätään palautetta toimitilaprosessien ja asiakastyytyväisyyden kehittämiseksi.
<b>1.2. Toimitilatoimijoiden roolit ovat selkeät</b>
Kaupunki, VAV-konserni ja VTK Kiinteistöt -konserni toimivat koko kiinteistön elinkaaren käsittävissä tehtävissä.
Kaikki toimijat ylläpitävät erillisiä organisaatioita toteuttamaan rakennuttamis- ja omistajatehtäviä.
Roolitukseen liittyvä erityisosaaminen hyödynnetään optimaalisesti siten, että toimijoiden resurssit ovat tasaisesti käytössä.
Hankejohtoryhmä valitsee hankkeille tarkoituksenmukaiset toimijat roolituksen periaatteita noudattaen ja muut harkintaan vaikuttavat seikat huomioon ottaen.
<b>1.3. Toteutusmallit on valittu tilanteen mukaan</b>
Tilapäisiin ja vaihteleviin tilatarpeisiin hankitaan vuokratiloja tai ne ratkaistaan olemassa olevia tiloja hyödyntäen.
Palvelutiloja voidaan hankkia vuokraamalla elinvoiman kehittämisestä johtuvista syistä esim. alueellisesti merkittävien rakennushankkeiden edistämiseksi sekä resurssien tasaamiseksi.
Resurssitilanteen mukaan käytetään tarvittaessa rakennuttajakonsultteja, KVR-toteutusmalleja ja samantyyppisten kohteiden hankintojen yhdistämistä.



## **Päämäärä 2: Kiinteistöjen omistaminen ja vuokraus tukevat kaupungin palvelutuotantoa kustannusoptimaalisesti**

### **2.1. Kiinteistöomistukset ovat tarkoituksenmukaiset**

Investoinnit toteutetaan ensisijaisesti toimitilatoimijoiden erityisosaamiseen perustuvan roolituksen mukaisesti kaupungin hankejohtoryhmän ohjauksessa.

Kaupunkikonserni hyödyntää kaikkia rahoitusmuotoja hankkeen luonteen ja tilanteen mukaan.

Kaupunki pitää toimitilakiinteistöjen tonttien omistuksen itsellään ja tekee rakennuksen toteuttajan kanssa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen.

Kriittisten toimintojen turvaamiseksi pelastusasemat, valmiuskeittiöt, alueelliset väestönsuojat jne. toteutetaan sijainniltaan optimaalisille kaupungin omistamille tonteille.

Kaupunki luopuu myymällä toiminnalle tarpeettomat ja elinvoiman edistämisen kannalta merkityksettömät kiinteistöt yksittäisiä kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviä kohteita lukuun ottamatta.

### **2.2. Tiloja käytetään tehokkaasti**

Omien tilojen käyttöaste pidetään korkealla ja tarpeettomista vuokratiloista luovutaan.

Tilojen hallinnointimalli uudistetaan vajaakäytössä olevien tilojen käyttöasteen parantamiseksi sekä yhteiskäytön ja yhteisöllisyyden edistämiseksi.

Toimitiloja vuokrataan ulkopuolisille tahoille, mikäli niillä ei ole kaupungin järjestämisvastuulla olevien palveluiden käyttöä.

Kaupunkikonsernissa edistetään tilat palveluna -konseptin käyttöä.

### **2.3. Tilavuokra vastaa todellisia kustannuksia ja on kohdennettu oikein**

Kaupunki käyttää toimitilakustannusten kohdentamisessa toimitilojen käyttäjille sisäisen vuokran laskentaa ja hyödyntää sitä kaupungin talouden suunnittelussa.

Kaikkien tilojen sisäinen vuokra ja konserniyhtiöiden perimä vuokra lasketaan päätettyjen määräytymisperusteiden mukaisesti.

Ulosvuokrauksessa käytetään aina käypää hintaa ja erikseen myönnettävissä avustuksissa otetaan huomioon mahdollinen järjestön saaman tilan käyttösubventio ja raha-avustukset niin, että kokonaisavustus muodostuu molemmista avustusmuodoista.

Tilakohtaisesti suunnitellut ja hankitut irtokalusteet ja varusteet (esim. toimisto- ja yhteiskäyttötilat) sisällytetään osaksi vuokrajärjestelmää.

Ammatti-/suurkeittiöiden tila- ja laitevuokrat eriytetään ateriapalveluun kuuluvaksi.

## **Päämäärä 3: Kiinteistöjä ylläpidetään kiinteistön arvo ja käyttökelpoisuus säilyttäen**

### **3.1. Kiinteistöjen hallinnointi on järjestetty ammattimaisesti**

Kiinteistöt salkutetaan ja luokitellaan ylläpitoa ja kehitystä varten palveluverkkosuunnitelman mukaisesti.

Kohdetason kiinteistöjohtaminen organisoidaan ja resursoidaan tarkoituksenmukaisella tavalla kiinteistön ja erityispiirteet ja käyttötarkoitus huomioon ottaen.

Tilojen toiminnallisuutta, olosuhteita ja kuntoa seurataan yhdessä vuokralaisten ja käyttäjien kanssa ja ylläpitopalveluiden saavutettavuutta parannetaan.

### **3.2. Kiinteistöjen ylläpito on suunnitelmallista ja resurssiviisasta**

Kiinteistökantaa ylläpidetään suunnitelmallisella huolto- ja tarkastusohjelmalla tietojärjestelmiä hyödyntäen.

Laadukas ylläpito ja osaaminen varmistetaan kustannustehokkailla ja laadukkailla palveluhankinnoilla.

Sisäilman (sisäilmaston) laatua parannetaan ennakoivin toimenpiteiden sisäilman seurannan ja tutkimusten avulla yhteisiä menettelytapahojeita noudattaen.

Rakennusten energiankulutusta seurataan aktiivisesti ja rakennuksia katselmoidaan systemaattisesti parhaimpien energiatehokkuustoimenpiteiden löytämiseksi.

### **3.3. Kiinteistöjen arvo ja kunto säilyy**

Kiinteistökohtaiset kunnossapitosuunnitelmat (pts) laaditaan ja ylläpidetään tietojärjestelmiä hyödyntäen.

Peruskorjausohjelmaa täydentämään tehdään rakennusosakohtaisia korjauksia, energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä ja tilamuutoshankkeita.

Korjaushankkeissa huomioidaan kiertotalous, uusiutuva energia, elinkaarikestävyys ja hiilineutraaliustavoitteet.

Kiinteistöjen tekninen kunto varmistetaan ja korjausvelka pidetään kurissa kohdistamalla tarpeenmukaiset toimenpiteet suunnitelmallisesti priorisoitujen korjaustyöohjelmien perusteella.

## **Päämäärä 4: Tietojärjestelmät tukevat kiinteistönpitoa ja toimitilojen käyttöä**

### **4.1. Tietojärjestelmien teknologiavalinnat edistävät järjestelmien pitkäjänteistä kehitystä ja järjestelmien vaiheittaista integraatiota**

Kiinteistönpidossa käytetään ja kehitetään keskitettyjä kiinteistönhallinnan järjestelmiä ja toimitilatoimijoilla voi olla myös omia järjestelmiä.

"Tilahallinnan tietojärjestelmien arkkitehtuurikuvausta" päivitetään ja yksittäisissä järjestelmähankinnoissa se huomioidaan mm. rajapintakuvauksin ja -määrittelyin.

Yksittäistä toimintoa palvelevat laitteet vakioidaan, jotta järjestelmäintegraatiot voidaan toteuttaa.

Tietojärjestelmien integrointeja ja uusia rajapintoja toteutetaan siten, että yksittäistä tietoa ei tarvitse syöttää useaan eri järjestelmään.

### **4.2. Asiantuntijatyö on tuottavampaa ja kiinteistönhallintajärjestelmän käyttö on tehokasta**

Henkilöstön yleistä tietojärjestelmien hyödyntämiseen ja kehittämiseen liittyvää osaamista kehitetään.

Sisäisiä prosesseja kehitetään digitalisaatiota hyödyntäen.

Palvelu- ja urakkahankintoja tehtäessä varmistetaan hankintayksikkönä olevan toimitilatoimijan tietojen immateriaalioikeudet eli omistajuus ja käytettävyys.

### **4.3. Tietojärjestelmät parantavat asiakaspalveluja ja toimitilojen käyttöä**

Tarkistetaan rakennuksiin kiinteästi asennettavien järjestelmien ja laitteiden prosessien omistajuus ja luodaan tai tarkennetaan niiden käytön ja ylläpidon vastuunjaot kaupungin organisaatiossa.

Käytetään ensisijaisesti käytännössä testattuja digitaalisia ratkaisuja ja otetaan harkiten käyttöön uusia teknologioita aluksi pilotoiden.

Kehitetään ja parannetaan etäohjattavien järjestelmien ja laitteiden hyödyntämistä.

Tilavaraus- ja kulunvalvontajärjestelmää ja raportointia kehitetään kokonaisuutena.





# KIINTEISTÖ- JOHTAMISEN LINJAUKSET

VANTAAN KAUPUNKI



# SISÄLLYSLUETTELO

<b>JOHDANTO .....</b>	<b>4</b>
Kiinteistöjohtamisen linjaukset luovat yhteisen suunnan .....	4
Valmistelua kaupunkikonsernin yhteistyönä.....	5
<b>TOIMINTAYMPÄRISTÖN MUUTOKSET JA STRATEGIAT.....</b>	<b>7</b>
Kunta kiinteistönomistajana.....	7
Vantaan väestöennuste .....	8
Seudullisen MAL-sopimuksen asuntotuotantotavoitteet .....	9
Palveluverkkosuunnitelmat.....	9
Työvoiman saatavuus.....	10
Talousnäkömät.....	10
Konserniyhtiöiden omistajapoliittiset linjaukset .....	12
Strategiset painopisteet ja tavoitteet .....	12
Vantaan kaupunkikonsernin toimitilastrategian 2006 toteutuminen .....	15
<b>KIINTEISTÖJOHTAMISEN LINJAUKSET - NELJÄ PÄÄMÄÄRÄÄ .....</b>	<b>19</b>
<b>1. MENETTELYTAVAT JA ROOLIT OVAT SELKEÄT TOIMITILOJA</b>	
<b>HANKITTAESSA .....</b>	<b>20</b>
1.1. Toimitilahankkeiden valmistelu on systemaattista.....	20
1.2. Toimijoiden roolit ovat selkeät .....	23
1.3. Toteutusmallit on valittu tilanteen mukaan .....	26
<b>2. KIINTEISTÖJEN OMISTAMINEN JA VUOKRAUS TUKEVAT KAUPUNGIN</b>	
<b>PALVELUTUOTANTOA KUSTANNUSOPTIMAALISESTI .....</b>	<b>27</b>
2.1. Kiinteistöomistukset ovat tarkoituksenmukaisia .....	27
2.2. Tiloja käytetään tehokkaasti .....	29
2.3. Tilavuokra vastaa aina todellisia kustannuksia ja on kohdennettu oikein.....	30

<b>3. KIINTEISTÖJÄ YLLÄPIDETÄÄN KIINTEISTÖN ARVO JA KÄYTTÖKELPOISUUS SÄILYTTÄEN.....</b>	<b>32</b>
3.1. Kiinteistöjen hallinnointi on järjestetty ammattimaisesti .....	32
3.2. Kiinteistöjen ylläpito on suunnitelmallista ja resurssiviisasta .....	34
3.3. Kiinteistöjen arvo ja kunto säilyy .....	36
<b>4. TIETOJÄRJESTELMÄT TUKEVAT KIINTEISTÖN PITOJA JA TOIMITILOJEN KÄYTTÖÄ.....</b>	<b>38</b>
4.1. Tietojärjestelmien teknologiavalinnat edistävät järjestelmien pitkäjänteistä kehitystä ja järjestelmien vaiheittaista integraatiota .....	38
4.2. Asiantuntijatyö on tuottavampaa ja kiinteistönhallintajärjestelmän käyttö on tehokasta .....	39
4.3. Tietojärjestelmät parantavat asiakaspalvelua ja toimitilojen käyttöä .....	39
Liite 1: Kiinteistöjohtamisen päämäärät ja toimenpiteet -tiivistelmä.....	41

Julkaisija

Vantaan kaupunki

1.8.2022

Kaupunkiympäristön toimiala | Kiinteistöt ja tilat

Kansikuva: Aurinkokiven koulu, kuvaaja: Sakari Manninen

# JOHDANTO

## Kiinteistöjohtamisen linjaukset luovat yhteisen suunnan

Kiinteistöjohtamisen linjaukset kytkevät yhteen Vantaan kaupungin toimitilatoimijat ja määrittävät kiinteistönpitoa koskevat yhteiset toimintamallit. Linjauksilla ohjataan kaupungin tilakannan sekä kiinteistönpitoon liittyvien käytäntöjen ja toimintamallien kehittämistä ja ne täydentävät kaupungin strategiaa.

Vantaan kaupunkikonsernin edellinen, toimitila-asioita linjaava toimitilastrategia laadittiin vuonna 2006, minkä jälkeen sekä ulkoinen että kaupungin sisäinen toimintaympäristö on muuttunut oleellisesti. Kaupungin palvelujen suhteellisen nopeasti syntyvät ja muuttuvat tilatarpeet edellyttävät joustavia ja erilaisiin tilanteisiin tarkoituksenmukaisia tilahankintaprosesseja. Linjaukset ovat tarpeen kaupungin kokonaisedun kannalta tärkeiden asioiden edistämiseksi ja yhteisten tavoitteiden saavuttamiseksi.

Menettelytavat ja roolit tulee olla selkeitä kaikille. Kiinteistöjen omistamisen ja vuokrauksen on tuettava kaupungin palvelutuotantoa kustannusoptimaalisesti. Tietojärjestelmiä on hyödynnettävä tehokkaammin tuottavuuden ja asiakaspalvelun parantamiseksi. Tilojen on vastattava käyttäjien tarpeisiin ja vahvistettava alueiden elinvoimaa. Kiinteistöjen hankkiminen, rakennuttaminen ja ylläpito on oltava resurssiviisasta ja kestävä. Hiilineutraalisuustavoitteet edellyttävät kiinteistönpidon kaikilta osa-alueilta aktiivisia ja innovatiivisia toimia. Taloudellinen tilanne edellyttää säästeliäisyyttä ja erittäin tarkkaan harkittuja investointeja. Rakennusten sisäilmaongelmien ennaltaehkäisy kuuluu rakentamisesta ylläpitoon ja siten sisäilma-asiat integroituvat luontevasti kiinteistöjohtamiseen aiemmin erillisen strategiateeman sijaan.

Toimitila-asioita Vantaan kaupungissa on organisoitu eri tavoin viimeisen vuosikymmenen aikana. Tilakeskuksen toimiala purettiin vuonna 2012 ja tilaajatoiminnoista vastasi tilakeskuksen tulosalue osana Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialaa vuoden 2019 loppuun saakka. Vuoden 2020 alusta tilakeskus jatkoi tulosityksikkönä osana kiinteistöt ja tilat palvelualueutta uudelleen nimetyllä kaupunkiympäristön toimialalla. Organisaatiouudistus saatettiin loppuun vuoden 2021 aikana, jolloin tilakeskus purettiin kahteen tulosityksikköön; toimitilajohtaminen sekä kiinteistönhallinta ja asuminen. Konserniyhtiöistä VTK



Kiinteistöt Oy:n ja VAV:n roolit suhteessa kaupunkiin ovat pysyneet pääosin entisellään, mutta muita kaupungin omistamia kiinteistöyhtiöitä on lakkautettu tai sulautettu muihin yhtiöihin.

Kiinteistöjohtamisella ei tule tavoitella ainoastaan kustannusten alentamista ja tehokkuuden saavuttamista kiinteistöihin ja ulkoistettaviin toimintoihin keskittymällä. Kiinteistöjohtamisen linjauksilla on ensisijaisesti tuettava kaupungin ydintoiminnaksi luettavia palveluja, niiden tehokkuutta ja henkilöstön tuottavuutta sekä asiakastyytyvääsyyttä ja kaupungin elinvoimaisuutta. Maaomaisuuden hallintaan liittyvät asiat on rajattu näiden linjausten ulkopuolelle ja niitä koskevat asiat kuuluvat maa- ja asuntopoliittiseen ohjelmaan.

## Valmistelua kaupunkikonsernin yhteistyönä

Kiinteistöjohtamisen linjausten sisältöluonnos ja ehdotus toteutustavaksi laadittiin kiinteistöjohtajan, tilakeskusjohtajan ja VTK Kiinteistöt Oy:n toimitusjohtajan yhteistyönä alkuvuodesta 2020. Käsiteltävien aihepiirien perusteella valmisteluun todettiin tarpeelliseksi kytkeä toiminnasta vastaavia henkilöitä erityisesti kiinteistöt ja tilat palvelualueelta. Konserniyhtiöiden asioiden käsittely edellytti kaikkien yhtiöiden laajempaa osallistumista. Projektisuunnitelma esiteltiin kaupunkiympäristön toimialan johtoryhmässä keväällä 2020 ja valmistelusta vastannut projektiryhmä asetettiin kaupunginjohtajan päätöksellä 17.6.2020 ja jatkopäätöksellä 12.2.2021.

Projektiryhmän kokoonpano on ollut seuraava:

kiinteistöjohtaja	Antti Kari
henkilöstö- ja konsernijohtaja	Kirsi-Marja Lievonen
toimitusjohtaja, VTK Kiinteistöt Oy	Jukka Antila
toimitusjohtaja, VAV Yhtymä Oy	Teija Ojankoski, 17.1.2022 saakka
konserniohjauksen päällikkö	Riikka Kiljander-Kiiskinen
asemakaavapäällikkö	Ilkka Laine
tilakeskusjohtaja	Pekka Wallenius
toimitilapäällikkö	Pasi Salo, 4.5.2022 saakka
hankepäällikkö	Eija Kivineva
vuokrauspäällikkö	Sari Lindqvist
kunnossapitopäällikkö	Jussi-Pekka Sojakka
hankesuunnittelupäällikkö	Ifa Kytösaho, 31.8.2021 saakka
kiinteistöpalvelupäällikkö	Jari Mattila
projektipäällikkö	Ari Kiiskinen, 31.5.2021 saakka.

Projektiryhmä on kokoontunut säännöllisesti noin kerran kuukaudessa. Projektiryhmän edustajien vetämiin aihepiireittäin muodostettuihin alatyöryhmiin osallistettiin kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijoita. Alkuperäinen sisältöehdotus on tarkentunut valmistelun edetessä tavoitteellisiin päämääriin ja konkreettisiin toimenpiteisiin.

Linjausten 12.11.21 päivätty luonnosversio oli toimialoilla lausuntokierroksella 17.11.2021 – 13.1.2022. Rakentavia kommentteja saatiin kaikilta toimialoilta ja kehittämissuhteet on pyritty ottamaan huomioon linjausten jatkovalmistelussa. Alustavat linjaukset esiteltiin kaupunginhallituksen iltakoulussa 13.3.2022, minkä jälkeen tekstiä on täydennetty ja toimenpiteisiin tehty lähinnä muodollisia tarkistuksia.



Tikkurilan kolmikerroksinen päiväkotitoiminta valmistui vuonna 2019. Kuva: Sakari Manninen

# TOIMINTAYMPÄRISTÖN MUUTOKSET JA STRATEGIAT

Nykytilanteen analyysi on strategisen johtamisen perusta. Hyvän kiinteistöstrategian muodostaminen edellyttää, että se muodostetaan varsinaisen ydintoiminnan strategiaprosessin yhteydessä. Kuntien strategia-analyysin lähtökohtana on toimintaympäristön, käytössä olevien resurssien ja poliittisten tavoitteiden yhteensovittaminen. Historian tuntemus antaa pohjan myös tulevaisuudessa tapahtuvien asioiden ymmärtämiselle ja strategioiden suunnittelulle. Tärkeinä lähtötietoina voidaan pitää tietoja väestön kasvusta ja muuttoliikkeestä, rakennuskannan ikäprofiilista, demografisista muutoksista, julkisen talouden tilanteesta ja työvoiman saatavuudesta. Kunnat voivat edellisten tietojen pohjalta luoda suuntaviivoja toiminnalleen, etenkin jos lisätään tarkasteluun käynnissä oleva maankäytön suunnittelu, maakuntakaavat sekä yleis- ja asemakaavoitukseen liittyvät hankkeet.

## Kunta kiinteistönomistajana

Kuntien tilayksiköiden tehtävänä on huolehtia tilojen hankinnassa tehokkaan ja taloudellisen palvelutuotannon edellytyksistä kuntien kokonaisuuden huomioiden. Tavoitteena on muodostaa asiakastoimialojen toiminta- ja palveluverkkosuunnitelmista kokonaiskuva, joka perustuu toisaalta kunkin palveluverkon omiin tarpeisiin ja toisaalta koko kunnan yhteisiin lyhyen ja pitkän aikavälin tila- ja palvelutarpeisiin.

Toiminnan lähtökohtana on kaupungin kokonaiskustannusten optimointi ja toiminnan kehittäminen kokonaisuutena, ei yksittäisten palveluverkkojen toimintaa osittain optimoiden. Toisaalta on kuitenkin ensiarvoisen tärkeää arvioida toimitilojen ominaisuuksien vaikutusta palveluiden tuottamiseen. Kuntalaisnäkökulma palvelujen saavutettavuuden ja asukkaiden arjen sujuvuuden kannalta on tärkeää ottaa huomioon tehokkuuden ja taloudellisuuden rinnalla.

Suurin osa kuntien tuottamista palveluista tuotetaan tiloissa, jotka on räätälöity harjoitettavaa toimintaa varten. Nämä palvelut eivät voi joustavasti valita toimipisteitensä, vaan usein kuntien kannattaa rakennuttaa tällaiset tilat omaan taseeseensa. Suurin osa kuntien palvelujen tiloista on erikoistiloja, joiden soveltuvuus muuhun toimintaan on huono. Tästä huolimatta muuntojoustavuuteen ja erityisesti yhteiskäyttöön kannattaa panostaa. Tilojen suunnitteluratkaisuja

voidaan tutkia monipuolisemmin, innovatiivisia tilaratkaisuja tavoitellen sekä tilojen muuntojoustavuutta ja yhteiskäyttöä priorisoiden. Uudenlaisten toteuttamismallien kehittämisessä toimialojen välinen yhteistyö ja ymmärrys on keskeistä.

## Vantaan väestöennuste

Vantaan väestö oli vuoden 2020 lopussa 237 231 henkilöä (31.12.). Vuoden aikana väestön määrä lisääntyi 3 456 asukkaalla (1,5%), joka oli enemmän kuin missään toisessa suomalaiskunnassa. Suomen väestö kasvoi 8 500 henkilöllä eli Vantaan osuus koko Suomen kasvusta oli 41 prosenttia. Vuoden 2020 kasvu oli Vantaalla kuitenkin noin 2 000 henkilöä vähemmän kuin vuoden 2019 ennätyskasvu.

Vuosi 2020 oli poikkeuksellinen maailmanlaajuisen koronapandemian vuoksi ja se vaikutti useiden kaupunkien väestönkehitykseen. Monet pienemmät kunnat hyötyivät pandemiasta, kun muuttoliike kasvatti väestöä, kun taas isojen kaupunkien väestönkasvu hidastui.

Vuonna 2020 Vantaalle syntyi lapsia 2 512, joka oli noin 50 enemmän kuin edellisenä vuonna. Kuolleiden määrä, 1 654 henkilöä, oli noin 200 suurempi kuin vuonna 2019. Luonnollinen väestönkasvu, syntyneiden ja kuolleiden erotus, oli 858 henkilöä. Vuodet 2016–2020 ovat olleet luonnollisen väestönkasvun osalta matalimmat koko 2000-luvulla.

Vantaa sai vuonna 2020 muuttovoittoa lähes 2 700 henkilöä, joka oli peräti 1 800 henkilöä vähemmän kuin edellisvuonna. Vantaan väestönkasvusta muuttoliikkeen osuus oli vuonna 2020 noin 76 prosenttia, kun se vuonna 2019 oli ennätysellisen suuri, noin 82 prosenttia. Muuttoliikkeen osuus väestönkasvusta on kasvanut huomattavasti edellisten vuosikymmenten aikana. Vantaan nettomuutosta kaksi viidesosaa, 1 039 henkilöä, tuli kotimaan ja kolme viidesosaa, 1 636 henkilöä, ulkomaan muuttoliikkeen kautta.

Perusennusteessa Vantaan väestön ennakoitaan kasvavan vuosien 2026, 2031 ja 2045 alkuun (1.1.) mennessä noin 259 300, 283 800 ja 335 600 asukkaaseen. Nopean kasvun skenaariossa vastaavat luvut ovat 259 300, 283 800 ja 348 400 asukasta, ja hidastuvankasvun skenaariossa 255 000, 272 600 ja 322 000. Edellä kuvatut väestömäärät toteutuvat, jos perusennusteessa ja ennusteskenaarioissa käytetyt oletukset pitävät paikkansa.



Vantaan väestö kasvaa perusennusteen mukaan vuosina 2021–2023 keskimäärin 1,4 prosenttia vuodessa ja kasvun oletetaan nousevan 2,3 prosenttiin vuosiksi 2024–2026. Sen jälkeen kasvun ennustetaan laskevan asteittain siten että se on 1,9 prosenttia vuonna 2027, 1,6 prosenttia vuonna 2030 ja 1,0 prosenttia vuonna 2041. Kasvu on enimmillään noin 6 000 henkilöä vuodessa ja alimmillaan ennustekauden ensimmäisinä ja viimeisinä vuosina, noin 3 300 henkilöä vuodessa.

*Lähde: Vantaan väestöennuste 2021: Koko kaupungin ennuste 2022-2045 ja Osa-alueittainen ennuste 2022-2031. Tekijät: Minna Mänty ja Juhani Riihelä, Vantaan kaupunki Kaupunkistrategian ja johdon toimiala, Strategia ja tutkimus -yksikkö.*

## Seudullisen MAL-sopimuksen asuntotuotantotavoitteet

Vantaan kaupunki on sitoutunut osaltaan Helsingin seudun kuntien allekirjoittamaan MAL-aiesopimukseen, jossa on sovittu tulevien vuosien asuntorakentamismääristä. Nykyinen aiesopimus kattaa vuodet 2020-2031, ja sen mukaan Helsingin seudun asuntotuotanto tavoite sopimuskaudelle 2020–2023 on yhteensä noin 16 500 asuntoa vuodessa. Vantaan osuus tästä tavoitteesta on 2 640 asuntoa vuodessa. Tulevana 10-vuotiskautena Vantaalle on arvioitu valmistuvan keskimäärin 3 400 uutta asuntoa vuodessa. Rakentamisen ennustetaan olevan hieman rauhallisempaa ennustekauden ensimmäisinä vuosina ja voimakkainta vuosina 2024-2026, jolloin uusia asuntoja ennustetaan valmistuvan yli 4 000 vuodessa. Suuralueittain tarkasteluna eniten asuntoja valmistuu Myyrmäen, Kivistön, Aviapoliksen ja Tikkurilan suuralueille. Lähes jokaisella suuralueella rakennettavista asunnoista kerrostaloasuntojen osuus on suhteellisesti suurin ja rivitalojen osuus suhteellisesti pienin. Rakennettavien kerrostaloasuntojen osuus on pienin Korson suuralueella, jonne omakoti- tai paritaloja rakennetaan suhteellisesti eniten.

## Palveluverkkosuunnitelmat

Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma on pohja tulevien vuosien toimitilainvestointiohjelman päivittämiselle ja sen keskeiset linjaukset ohjaavat kaupungin kasvua ja myös yksittäisiä palveluverkon kehittämishankkeita. Suunnitelmassa on käsitelty kaupungin rakentumista ja väestökehitystä, palveluverkon nykytilaa sekä palveluittain keskeisimpiä palveluverkon kehittämistarpeita. Kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma toteuttaa omalta osaltaan Vantaan yleiskaavaan tavoitteita.

Palveluverkkosuunnitelmassa käsitellään kaupungin asukkaille tarjoamia palveluja ja niiden palveluverkkoa. Palveluverkolle soveltuvien tonttien kaavoitusta ja tonttien luovutusta on ennakoitava ja suunniteltava pitkällä tähtäimellä. Palveluiden tilatarpeiden muutoksia hallitaan säännöllisellä palveluverkkosuunnittelulla ja ratkaisuvaihtoehtoja tutkitaan alueellisilla tai palvelukohtaisilla selvityksillä. Tavoitteena on palvelutarpeiden mukaisen taloudellisesti ja toiminnallisesti tehokkaan sekä monikäyttöisen palveluverkon kehittäminen, mikä vastaa myös kaupungin väestömäärän kasvun aiheuttamaan palvelutarpeen lisääntymiseen.

Palveluverkkosuunnittelussa etsitään uusia keinoja vastata lisääntyvään palvelu- ja tilatarpeeseen muun muassa palveluja ja hankkeita yhdistämällä, kehittämällä kiinteistöjä useampaan käyttötarkoitukseen sekä lisäämällä tilojen käyttöastetta ja yhteiskäyttöä. Palveluverkkosuunnitelma sisältää palveluiden järjestämisen tavoitteita ja yleisiä periaatteita, joita on päivitetty rinnan kiinteistöjohtamisen linjausten kanssa. Suoraan palveluihin ja maankäyttöön liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet on pyritty rajaamaan kiinteistöjohtamisen linjausten ulkopuolelle.

## Työvoiman saatavuus

Kaupunkiympäristön toimialalla on ollut haasteita riittävien henkilöresurssien saamiseksi ja säilyttämiseksi. Kiinteistöt ja tilat -palvelualueella ja erityisesti toimitilojen investointiohjelman toteuttamisesta vastaavassa toimitilajohtamisen palveluyksikössä henkilöstön vaihtuvuus on ollut suurta ja useita vakansseja on ollut pidempään täyttämättä. Kelpoisuusehdot täyttäviä ja kokeneita hakijoita on niukasti. Lisäksi mm. rakentamisen korkeasuhdanteessa kuntasektorin palkat ovat jääneet jälkeen yksityisten yritysten palkkatasosta, mikä vaikeuttaa uusien palvelussuhteiden solmimista ja heikentää olevan työvoiman sitoutumista.

Työvoiman saatavuus vaikuttaa palvelutuotantostategiaan lisäten ostopalvelujen tarvetta. Hankkeiden valmistelussa ja tilojen tuottamisessa joudutaan turvautumaan konsulttipalveluihin ja yksityisiin yrityksiin. Vuokrahankkeista on tulossa yhä houkuttelevampi vaihtoehto investointirajoitteiden lisäksi myös henkilöresurssiperustein.

## Talousnäkömät

Vantaalla laadittiin ja hyväksyttiin vuoden 2021 alussa tuottavuus- ja kasvuohjelma vuosille 2021–2025. Ohjelman tavoitteena on parantaa kaupungin taloustilannetta siten, että vuonna 2023 käyttötalous olisi tasapainossa ja tilikausi ylijäämäinen.

Vuosina 2020–2022 Vantaa on sopeuttanut talouttaan lähes 80 miljoonalla eurolla koronaepidemian leikkaaman verotulojen kasvutahdin kompensoimiseksi. Ohjelman tavoitteena on nostaa vuosikatetta vuosittain siten, että vuonna 2025 se olisi vähintään 130 miljoonaa euroa, jolloin kaupungin perusinvestoinnit voidaan toteuttaa ilman nettolainanoton kasvua. Talouden tasapainottamistavoitteiden saavuttaminen edellyttää suotuisaa verotulokehitystä ja hillittyä menojen kasvua. Tuottavuutta parannetaan vuosittain siten, että se hillitsee väestönkasvun ja toimintaympäristön kustannuskehityksen aiheuttamaa kaupungin menokasvua. Tuloja pyritään lisäämään systemaattisesti strategiakauden aikana.

Kaupungin investoinneille asetetaan strategiakaudelle 2022–2025 tavoitteeksi 600 miljoonan euron menokatto, joka on 100 miljoonaa euroa enemmän kuin strategiakaudella 2018–2021. Kaupungin omien toimitilainvestointien osuus menokatosta on 340 miljoonaa euroa. Kaupungin ulkoiselle lainakannalle asetetaan asukaslukuun suhteutettu 4 200 euroa/asukas strategiakauden lopun enimmäistavoitetaso. Myös kaupunkikonsernin lainakannalle asetetaan enimmäistavoitetaso. Mahdollinen Vantaan ratikan rakentaminen voi kasvattaa investointimenoja sekä kaupungin ja kaupunkikonsernin lainakantoja edellä mainittuja tasoja korkeammiksi.

Hyvinvointialueuudistus supistaa kaupungin palvelutuotantoa, joten ennen hyvinvointialueen toiminnan käynnistymistä on tarpeen tarkastella kaupungin omistusten kokonaisuutta. Konserniomistusten kokonaisuuden tulee olla tarkoituksenmukainen ja kaupungin jäljelle jäävää palvelutuotantoa sekä palveluverkkoa tukeva. Hyvinvointialueuudistuksen jälkeen kunnan/kuntayhtymän tulee viimeistään sotelakiuudistuksen voimaanpanolain siirtymäajan (31.12.2025 + 1 vuoden optio) jälkeen yhtiöittää se osa toimintaa, joka koskee toimitilojen vuokraamista hyvinvointialueelle.

Konserniyhtiöiden toimitilainvestoinnit sisältyvät toimitiloja toteuttavien yhtiöiden investointi- ja rahoitussuunnitelmiin. Konserniyhtiöiden investointi- ja rahoitussuunnitelmat hyväksytään vuosittain osana kaupungin talousarviota. Kohdekohtaiset uudis- ja korjausrakentamisen investointisuunnitelmat kuluvalle 10 vuodelle VAV-konsernin ja VTK-konsernin osalta hyväksytään osana investointiohjelmaa.

Maailmantalouden epävakaa tilanne ja muun muassa energian ja materiaalien saatavuusongelmat aiheuttavat haasteita myös kaupungin investointien

toteuttamiseen talousraamien puitteissa. Urakkahinnat ovat olleet huimassa nousussa ja tarjoushalukkuus laskenut. Rakennusalan yleisiä sopimusehtoja joudutaan tulkitsemaan uudella tavalla ja hankekohtaisiin sopimuksiin haetaan lisää joustoa. Huonoimmissa tapauksissa rakennushankkeisiin saattaa tulla merkittäviä viiveitä tai jopa keskeytyksiä.

## Konserniyhtiöiden omistajapoliittiset linjaukset

Omistajaohjauksen keskeisen ohjeistuksen uudistaminen valmistui syksyllä 2020. Valtuusto hyväksyi konserniohjeen sekä konserniyhtiöiden omistajapoliittiset linjaukset syyskuussa 2020 ja ne tulivat voimaan 1.10.2020. Kaupungin konserniyhtiöistä valtaosalle vahvistettiin syksyn 2020 ja alkuvuoden 2021 aikana yhteisökohtaiset omistajapoliittiset linjaukset kaupunginhallituksen tai merkittävien yhtiöiden osalta valtuuston toimesta.

Omistajapoliittisten linjausten yleisessä osassa määritellään, minkälaisia yhtenäisiä periaatteita sovelletaan Vantaan kaupungin konserniomistajaohjauksessa. Yhteisökohtaisissa omistajapoliittisissa linjauksissa määritellään kunkin konserniyhteisön asema kaupungin palvelutuotannon järjestämisessä sekä yhteisön tarkoitus sekä pitkän aikavälin tavoitteet kaupunkikonsernin näkökulmasta.

## Strategiset painopisteet ja tavoitteet

Vantaa kasvaa voimakkaasti ja kasvun tuomia lieveilmiöitä, kuten väestöryhmien hyvinvointieroja sekä alueellista epätasa-arvoa on korjattava. Pandemiasta toipuminen on lisännyt tarvetta kiinnittää huomiota hyvinvointiin ja elinvoimaan. Ihmiskunnan yhteisistä haasteista merkittävimpiä ovat ilmastonmuutos ja luontokato. Vantaa on asettanut tavoitteeksi olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä.

Uusi kaupunkistrategia ”Innovaatioiden Vantaa” sisältää useita kiinteistöalaa ja toimitiloja koskevia sitovia tavoitteita.

Hyvinvointialueuudistus supistaa kaupungin palvelutuotantoa, joten ennen hyvinvointialueen toiminnan käynnistymistä on tarpeen tarkastella kaupungin omistusten kokonaisuutta. Kaupunkikonsernin omistusten kokonaisuuden on oltava tarkoituksenmukainen, eli kaupungin palvelutuotantoa tukeva ja taloudellisesti järkevä. Jos tällaista tarkoitusta ei ole eikä omistus muutoin hyödytä merkittävästi kaupunkia, omistuksesta luovutaan. Luopuminen on mahdollista myymällä



omistusta hyvinvointialueelle tai kolmannelle taholle. Luopumistilanteissa omistuksista irtaannutaan ja luopumisprojektit suunnitellaan sekä aikataulutetaan siten, että kaupungin tekemät sijoitukset palautuvat mahdollisimman hyvillä tuotoilla kaupungille. Hyvinvointialueuudistuksen seurauksena tehtävissä kaupungin kiinteistöjä koskevissa järjestelyissä pyritään tekemään yhteistyötä hyvinvointialueen kanssa tavoitellen kuntalaisten kannalta parasta lopputulosta.

Elinkeinokehittämisen rinnalla on tärkeää kehittää Vantaata vetovoimaisena asumisen kaupunkina. Nykyinen asuntotuotanto on vahvasti kerrostalovaltaista ja painottuu uudistuviin keskuksiin, joihin on onnistuttu tuottamaan houkuttelevia kerrostalohankkeita. Strategiakaudella nostetaan tämän pariksi pientaloasuntojen rakentamisen edistäminen. Tarkoitus on asemakaavoituksen kautta luoda uusia monimuotoisia pientaloasumisen vaihtoehtoja ja edistää myös nykyisten pientaloalueiden viihtyisää täydennysrakentamista yleiskaavan määrittämin reunaehdoin. Vantaa on jo pientalojen suurkaupunki, mikä nostetaan laajemmin tunnetuksi vetovoimatekijäksi.

Vantaan kärkihankkeet ovat merkittävää panostusta kaupunkikehittämiseen. Arvio Vantaan ratikan kiinteistöaloudellisista hyödyistä tarkentuu suunnittelun edetessä. Oppimiskampuksen ja Myyrmäen kaupunkikulttuuritalon suunnittelutyötä jatketaan. Vantaan vetovoimaisuutta lisätään kehittämällä Kuusijärvestä ympäri vuotinen kestävän luontomatkailun virkistyskeskus parantamalla alueen infraa ja palveluja. Tavoitteena on toteuttaa Kuusijärven kärkihankkeen ensimmäisen vaiheen toimenpiteet sekä käynnistää toisen vaiheen kehittämishankkeiden suunnittelu.

Vantaan hiilineutraalisuustavoitteet huomioidaan maankäytössä, hankinnoissa, kasvatuksessa ja oppimisessa, rakentamisessa sekä kaikissa muissakin kaupungin toimissa ja vaikuttamisen mahdollisuuksissa. Vantaa on sitoutunut moniin kansainvälisiin ilmasto- ja ympäristötavoitteisiin, mm. Euroopan kaupunkien Covenant of Mayors energia- ja ilmastopöytäkirjaan. Resurssiviisauden tiekarttaan päivitetään ympäristötavoitteet strategiakaussittain ja konserniyhtiöt laativat omat resurssiviisauden tiekarttansa tai vastaavan ympäristöohjelman, joka tukee Vantaan resurssiviisauden tiekartan tavoitteita. Vantaan Energia tähtää kivihiilettömiin ja fossiilittomiin tuotantotapoihin. VAV-konsernin merkittävimmät päästövähennykset painottuvat uudis- ja korjausrakentamisen energiatehokkuuteen ja siihen liittyviin ratkaisuihin. VTK-konserni kehittää kiinteistöihinsä energiatehokkaita ratkaisuja sekä rakentaa ja peruskorjaa kiinteistöjä resurssiviisaasti.

Vantaa tavoittelee siirtymistä kiertotalouteen, jossa kulutus perustuu uusien tuotteiden ja omistamisen sijasta palveluiden käyttämiseen: jakamiseen, vuokraamiseen sekä kierrättämiseen. Kiertotalouteen liittyvää osaamista ja yhteistyötä kiertotalouden toimijoiden kanssa vahvistetaan. Green deal -sitoumuksella tavoitellaan purkumateriaalien uudelleenkäyttöä ja kierrättämistä. Kaupungin omien toimitilojen jätehuoltoa parannetaan, samoin kuin kaupungin irtaimen omaisuuden kiertoa sekä kaupungin sisällä että kaupungista ulos. Kaikissa hankinnoissa parannetaan hankintojen ekologista vaikuttavuutta. Kaupunki tukee ja edistää erilaisia konkreettisia hiilineutraalisuutta edistäviä hankkeita, kuten esimerkiksi aurinkopaneelien käyttöä ja puurakentamista eri rakennuskohteissa. Vantaa ottaa käyttöön rakentamisen valtakunnallisen hiililaskurin, kun se on valmis.

Vantaa kehittää voimakkaasti kaupunkikeskustojaan. Hyvät keskustat ovat tilallisesti ja toiminnallisesti intensiivisiä sekä turvallisia kaikille lapsista varttuneeseen väkeen asti. Julkiset rakennukset ja niiden toiminta rikastuttavat kaupunkielämää. Keskustan yleisilme on viihtyisä, siisti ja turvallinen. Kaupunkikulttuuria palvelevia tiloja varten tehdään palveluverkko- ja investointisuunnitelma. Muiden hankkeiden yhteydessä tutkitaan mahdollisuuksia toteuttaa kaupunkikulttuuria monipuolisesti palvelevia joustavia tiloja. Koulujen ja muiden tilojen suunnittelussa huomioidaan jo muuttuvat tarpeet. Julkisten rakennusten monikäyttöisyyttä mm. asukkaiden kohtaamispaikkoina vahvistetaan.



Helsingin skola on ruotsinkielinen yläkoulu. Kuva: Sercan Alkan

## Vantaan kaupunkikonsernin toimitilastrategian 2006 toteutuminen

Vantaan kaupungin toimitilastrategia laadittiin vuonna 2006 osana kaupungin talouden tervehdyttämisen mahdollistavia toimenpiteitä. Strategia noudatti kaupungin tasapainotettua strategiaa (VTS) rakentuen neljästä eri näkökulmasta asetettuihin strategisiin tavoitteisiin, erikseen talousarviovuodelle ja taloussuunnitelmakaudelle asetettuihin tavoitteisiin ja niiden toteutumista seuraaviin mittareihin. Strategian liitteessä kuvattiin kaupungin toimitilahallinnon sen hetkistä tilaa ja tulevaisuuden ennusteita ja listattiin kaupungin palveluverkot. Strategia koski kaupungin palvelutuotannon käytössä olevia tiloja. Sen keskeisenä lähtökohtana oli, että tilakeskus toimii koko kaupunkikonsernin toimitilajohtajana. Tilakeskus vastasi toimitilastrategian laatimisesta ja toteuttamisen ohjaamisesta. Konsernin kaikki toimitilatoimijat, myös osakeyhtiöt ja kiinteistöosakeyhtiöt, toteuttaisivat toimitilastrategiaa tilakeskuksen koordinoimana.

Kaupunginhallitus päätti 22.5.2006 kiinteistöpalveluiden uudelleenorganisoinnista, mikä aiheutti muutoksia myös tilakeskuksen organisaatioon. Toimitilastrategian edellyttämät organisatoriset uudistukset toteutettiin samassa yhteydessä. Päätöskäsittelyn yhteydessä kaupunginvaltuusto halusi korostaa energiansäästön merkitystä kaupungin kiinteistöissä. Valtuusto edellytti tuolloin, että tilakeskuksen toimiala tekee koko kiinteistökantaa koskevan tavoitteellisen energiansäästösuunnitelman.

Seuraavassa on esitetty tiivistetysti toimitilastrategiatoimikunnan loppuraportissa esitetyt keskeiset toimenpiteet ja arvio niiden toteutumisesta.

**1. Määritellään tilankäytön tehokkuutta mittaavat tunnusluvut (standardit ja mittarit).**

- Tunnusluvut on määritelty ja niitä seurataan talousarvion yhteydessä.

**2. Tilakeskus muodostetaan kaupungin toimitilajohtajaksi ja toimijoiden roolijako selkiytetään.**

- Tilakeskus on vastannut kaupungin palvelutuotannon ydinkiinteistöistä, niiden hankevalmistelusta, rakennuttamisesta, ylläpidosta ja vuokraamisesta kokonaisuuteen. Konserniyhtiön ovat osaltaan vastanneet omistamiensa kiinteistöjen hallinnoinnista ja kaupunkitasoisessa hankejohtoryhmässä sovittujen tilojen tuottamisesta omaan taseeseensa.

**3. Strategialla varmistetaan se, että toimitilat ja niiden toimivuus tukevat ja edistävät kaupungin palvelutuotantoa.**

- Toimitilarakentaminen on perustunut säännöllisesti päivitettävään palveluverkkosuunnitelmaan ja toimitilojen suunnittelua ja toteutusta on ohjattu vuosittain kohdennetuilla kaupunki-, toimiala- ja tulosaluetasoisilla konkreettisilla tavoitteilla.

**4. Sisäisten vuokrien määräytymisperusteet uudistetaan. Laaditaan ohjeet sisäisten vuokrien periaatteista.**

- Sisäisen vuokran laskentamalli on laadittu ja hyväksytty kaupunginhallituksessa 8.6.2015 § 7 ja 22.5.2017.
- VTK Kiinteistöt Oy:n pääomavuokralaskentamalli on päivitetty ja hyväksytty teknisessä lautakunnassa 2.12.2020 § 7.

**5. Kiinteistöhallinnon ohjaaminen keskitetään tilakeskukseen ja laaditaan tavoitesuunnitelma kiinteistöjohtamisen organisaatiosta.**

- Tilakeskuksen ja kiinteistöjohtamisen organisaatiota on kehitetty kaupungin organisaatiokokonaisuuteen liittyen tarkoituksenmukaisella tavalla. Tilakeskuksen tilaajatoiminnot liitettiin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialaan ja toimitilapalvelut yhtiöitettiin vuonna 2012. Lisäksi sisäisiä rakenteellisia ja toiminnallisia uudistuksia on tehty mm. prosessien ja vastuiden selkeyttämiseksi vuonna 2017. Tilakeskus liitettiin vuonna 2020 edelleen osaksi uutta kiinteistöt ja tilat palvelualueetta, joka järjestäytyi nykyiseen muotoonsa vuoden 2021 alusta.

**6. Kiinteistöt salkutetaan ja ryhdytään salkutuksen edellyttämiin toimenpiteisiin.**

- Kiinteistöt on luokiteltu tarkoituksenmukaisella tavalla kiinteistönhallintajärjestelmässä ja kiinteistöjä käytetään, ylläpidetään ja kehitetään suunnitelmallisesti salkutuksen mukaisesti.

**7. Kiinteistöpäällikköjärjestelmän kehittäminen.**

- Hallinnolliset ja operatiiviset vastuut on sovittu eri yksiköiden ja vakanssien kesken, mutta mm. henkilöstöasiat eivät ole edenneet kiinteistöpäällikköjärjestelmän muodostamiseksi.

**8. Määritellään korjausvelka kiinteistöinvestointien ohjelmoinnin ja suunnittelun pohjaksi.**

- Trellumin korjausvelkalaskelma on laadittu vuosittain ja korjaustoimenpiteitä suunnitellaan ja kohdennetaan näitä tietoja hyödyntäen.



**9. Palveluverkkosuunnitelmat laaditaan valtuustokausittain viideksi vuodeksi eteenpäin. Suunnitelmia voidaan päivittää erityisin perustein kulloinkin taloussuunnitelman yhteydessä.**

- Palveluverkkosuunnitelma on laadittu vuosina 2014 ja 2018.

**10. Rakennusprosessin aikaiset vastuut ja velvoitteet tarkennetaan tilakeskuksen ja muiden kaupunkikonsernin tilatoimijoiden välillä.**

- Vastuut ja velvoitteet sekä investointisuunnittelu- ja hankeprosessit on kuvattu vuonna 2014 päivitetystä Menettelytapaohjeet uusien toimitilojen hankittaessa -asiakirjassa.

**11. Käyttäjätöimialojen vastuu tilakustannusten muodostumiseen selkiytetään ja luodaan päätösprosessille toimintamalli.**

- Vastuut ja investointisuunnittelu- ja hankeprosessit päätöksentekovaiheeseen on kuvattu vuonna 2014 päivitetystä Menettelytapaohjeet uusien toimitilojen hankittaessa -asiakirjassa.

**12. Kiinteistöjen ylläpitotoiminta keskitetään tilakeskukseen määritellyjä konserniyhtiöiden toimintoja lukuun ottamatta.**

- Kaupungin palvelutuotannon tilojen ylläpidon tilaajatehtävät ovat olleet pääosin tilakeskuksen vastuulla.

**13. Kaupungin ylläpitohenkilöstö keskitetään tilakeskukseen.**

- Kaupungin palvelutuotannon tilojen ylläpidon tilaajatehtävistä vastaava henkilöstö on ollut pääosin tilakeskuksessa.

**14. Ylläpitopalveluita kehitetään ja niiden järjestämisestä laaditaan resurssisuunnitelma.**

- Kiinteistöjen ylläpitopalveluja on kehitetty yhdessä kiinteistöpalveluista vastaavan Vantin kanssa ja resurssien suunnittelua tehdään kiinteistöhoitosopimukseen liittyen.

**15. Tilojen järjestö- ja iltakäytöstä tehdään toimintasuunnitelma.**

- Järjestötilojen toiminnallisen hallinnoinnin siirto tilakeskuksesta vapaa-ajan ja asukaspalveluiden toimialalle vuoden 2011 alusta lukien on päätetty kaupunginhallituksessa 23.8.2010.

**16. Palvelutuotantoon liittyvä toimitilaosaaminen keskitetään tilakeskukseen ja varmistetaan osaaminen ja resurssit.**

- Palvelutuotannon toimitila-asioihin liittyvä henkilöstö ja paras toimitilaosaaminen on ollut keskitettynä tilakeskukseen, mutta henkilöstömäärä on ollut niukka lisääntyneisiin tehtäviin ja vaatimuksiin suhteutettuna.

**17. Laaditaan toimitilatoimijoiden (tilakeskus, VTK, VAV, kiinteistö- ja urheilulaitosyhtiöt) henkilöstösuunnitelma osaamisen ja resurssien varmistamiseksi ja päällekkäisten toimintojen välttämiseksi.**

- Osapuolet ovat tehneet omaa henkilöstösuunnittelua ja resurssit on suhteutettu omalla vastuulla oleviin tehtäviin.

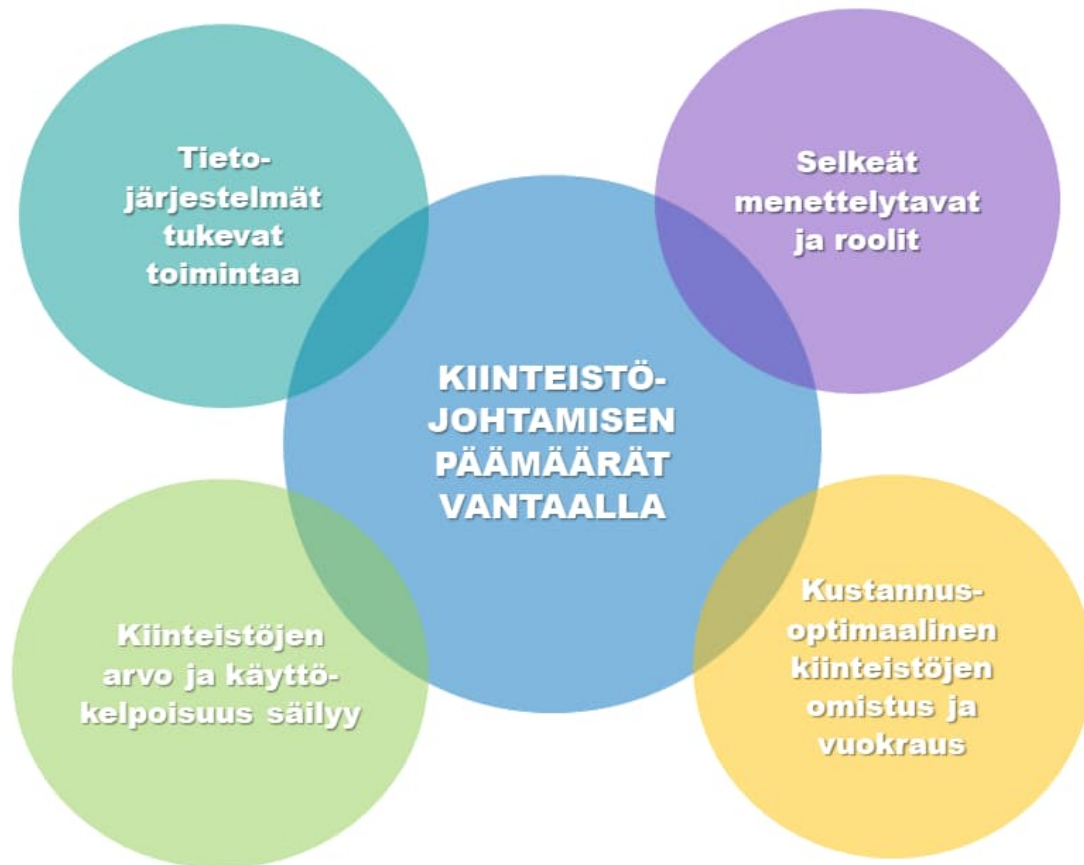
Tilakeskukselle annettiin tehtäväksi valmistella päätettäväksi toimitilastrategian edellyttämät erilliskysymykset ja ryhtyä toimitilastrategian mukaisiin toimenpiteisiin yhteistyössä muiden toimitilatoimijoiden ja tilankäyttäjien kanssa. Toimitilastrategia lähetettiin kaupungin toimialoille, lautakunnille ja johtokunnille sekä kaupunkikonsernin toimitilatoimijoille noudatettavaksi. Kaupunginjohtajan tehtäväksi jätettiin strategian jalkauttaminen kaupunginjohtajan ja toimialojen välisissä navigoinneissa. Strategian toteutumisesta tuli raportoida kaupunginhallitukselle myös kaupunginjohtajan selontekojen yhteydessä.

Yhteenvetona voidaan todeta, että toimitilastrategia ja siihen kuuluvat tavoitteet ja toimenpiteet ovat pääosin toteutuneet, ottaen huomioon toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset.



Aurinkokiven koulu on laajentunut yhtenäiskouluksi. Kuva: Sakari Manninen

# KIINTEISTÖJOHTAMISEN LINJAUKSET - NELJÄ PÄÄMÄÄRÄÄ



Kuva 1: Kiinteistöjohtamisen tavoitetila

Kiinteistöjohtamisen linjaukset on jaoteltu neljään toisiaan tukevaan päämäärään, joille jokaiselle on määritetty kolme tavoitetta ja toimenpiteet näiden tavoitteiden saavuttamiseksi. Toimenpiteiden toteutumista arvioidaan vuosittain osavuosisikatsausten – ja vuosiraportoinnin yhteydessä.

# 1. MENETTELYTAVAT JA ROOLIT OVAT SELKEÄT TOIMITILOJA HANKITTAESSA

## 1.1. Toimitilahankkeiden valmistelu on systemaattista

### Toimenpiteet:

- Toimitilaesitykset perustuvat säännölliseen palveluverkkosuunnitteluun ja ratkaisuvaihtoehtoja tutkitaan alueellisilla tai palvelukohtaisilla selvityksillä.
- Kaikki toimitilahankkeet kootaan vuosittain hyväksyttävään 10 vuoden investointiohjelmaan ja vuosittaisiin työohjelmiin, joiden toteutumisesta raportoidaan osavuosi- ja vuosikatsausten yhteydessä.
- Hankekohtaiset tarveselvitykset laaditaan kaikkiin uudisrakennushankkeisiin ja niihin verrattavissa oleviin vuokrakohteisiin. Uudisrakennushankkeisiin laaditaan lisäksi erilliset hankesuunnitelmat ja peruskorjaushankkeisiin tarveselvitykseen yhdistettynä.
- Investointien synergiahyödyt selvitetään ja arvioidaan palveluverkkosuunnittelun työpajoissa, esiselvitysten yhteydessä tai toimitilahankkeiden valmisteluvaiheessa.
- Suunnitteluohjeet pidetään ajan tasalla toimintaympäristön muutokset huomioon ottaen.
- Hankkeista kerätään palautetta toimitilaprosessien ja asiakastyytyväisyyden kehittämiseksi.

Tilatarpeiden muutoksia hallitaan säännöllisellä palveluverkkosuunnittelulla ja ratkaisuvaihtoehtoja tutkitaan alueellisilla tai palvelukohtaisilla selvityksillä. Palveluverkkosuunnittelua ja selvityksiä tehdään yhdessä kaupunkiympäristön toimialan ja palveluista vastaavien toimialojen kanssa kuntalaisia osallistaen. Investointivaihtoehtoja tarkastellaan alueellisesti tai toimitilakohtaisissa esiselvityksissä investointisuunnittelumallia hyödyntäen. Esiselvityksiä laaditaan kiinteistöt ja tilat palvelualueen johdolla ja niihin osallistuvat kaupunkisuunnittelu, taloussuunnittelu ja käyttäjätoimialojen edustajat. Esiselvityksen antavat selvitysajankohdan tilannekuvan tarkasteltavasta toimitilaverkosta ja investointitarpeista. Selvityksissä analysoidaan tarkasteltavien kohteiden käytettävyys, kuntoluokat, tulevat peruskorjaustarpeet ajoituksineen sekä selvitetään uudiskohteiden rakennuspaikat. Lisäksi tunnistetaan ja analysoidaan eri vaihtoehtoja kannattavuuslaskentaa hyödyntäen ja tuotetaan investointiesitys.



Kaikki investointiesitykset perustuvat viralliseen väestöennusteeseen ja esitykset tehdään kaikista hankkeista toteuttajatahosta tai -tavasta riippumatta. Toimialat vastaavat esitystensä perusteluista ja mahdollisuudesta tilojen monikäyttöisyyteen.

Esiselvityksiä, toimialojen toimitilainvestointiesityksiä ja kaupungin toimitilainvestointien kokonaisuutta käsitellään palveluverkkosuunnittelun työpajoissa ja ne hyväksytään ohjelmaan hankejohtoryhmässä.

Hankejohtoryhmän hyväksyttyä konserniyhtiön hankkeen investointisuunnitelmaan, konserniyhtiön hallitus hakee hankkeelle konsernijaostosta konserniohjeen mukaisen ennakkosuostumuksen. Mikäli toimenpide on hyväksytty kaupunginvaltuuston, kaupunginhallituksen tai konsernijaoston jo tekemällä päätöksellä, ei erillistä ennakkosuostumusta tarvitse pyytää.

Ennakkosuostumuksen saanut hanke sisällytetään toimitilainvestointiesitykseen, jonka jälkeen hankkeen valmistelu etenee toimitilahankeprosessin mukaisesti. Mikäli hanke hyväksytään konserniyhtiön taseeseen toteutettavaksi, kaupunginhallitukselta haetaan mahdollista takausta lainalle hankkeen rahoitusta varten. Takauksen myöntää kaupunginvaltuusto. VAV Palvelukodit Oy:n hankkeet rahoitetaan pääsääntöisesti ARA-rahoituksella.

Kaupunginjohtajan esitys kaupungin talousarvion investointikokonaisuudesta valmistellaan hankejohtoryhmän linjausten mukaisesti. Toimialan toimitilainvestointiesitykset käsitellään lautakunnissa talousarviokäsittelyn yhteydessä. Kaupunkilautakunnan hyväksymä investointiohjelma toimii kaupunginjohtajan talousarvioesityksen lähtökohtana kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle.

Kaupunginvaltuuston taloussuunnitelman investointiosaan hyväksymistä kohteista laaditaan talousarviovuodelle hankeryhmäkohtaiset työohjelmat. Ohjelmissa esitetään talousarviovuonna tapahtuvan rakentamisen lisäksi myös varautuminen tulevien vuosien rakentamiseen ajoittamalla kohteiden tarveselvitykset, hankesuunnittelu- ja suunnitteluvaihe.

Työohjelmat hyväksytään Kaupunkilautakunnassa ja ne lähetetään kaupunginhallitukselle tiedoksi. Työohjelmien toteutumisesta (hankkeiden eteneminen ja määrärahojen käyttö hankeryhmittäin) raportoidaan osavuosi- ja vuosikatsausten yhteydessä. Tämän lisäksi merkittävimpien valmistuneiden investointihankkeiden aikataulu- ja kustannuspoikkeamat sekä valmistuneet

vuokrakohteet raportoidaan erikseen kaupunkitalalautakunnalle, kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle vuosittain tilinpäätöksen yhteydessä.

Hankekohtaiset tarveselvitykset laaditaan kaikkiin uudisrakennushankkeisiin ja niihin verrattavissa oleviin vuokrakohteisiin. Uudisrakennushankkeisiin laaditaan lisäksi erilliset hankesuunnitelmat ja peruskorjaushankkeisiin tarveselvitykseen yhdistettynä.

Tarveselvitykset ja hankesuunnitelmat laaditaan toimitilajohtamisen johdolla yhteistyössä asiakastoimialojen kanssa. Käyttäjät vastaavat mm. toimialan toimintaan, henkilökuntaan, toiminnan erityistarpeisiin ja tilaohjelmaan liittyvän aineiston tuottamisesta. Tilajärjestelyjen ja muutostarpeen perusteluna voi olla esim. tilanahtaus, sisäilmaongelmat, tilojen sijainti tai toimintaan soveltumattomat tilat.

Hankevalmisteluun voi liittyä erityisesti suuremmissa investoinneissa mm. alueen asukkaiden ja toimijoiden palvelutarpeiden sekä palvelujen toteuttajien synergiahyötyjen tarkastelu. Hankesuunnitelman tueksi voidaan teettää mm. erillisiä elinvoimaan, synergiaan tai sosioekonomiseen eriytymiseen liittyviä selvityksiä. Tällaiset tarkastelut pyritään tekemään mieluiten jo alueellisten selvitysten yhteydessä, jotta yksittäiset hankkeet suunnittelu- ja toteutusvaiheessa pysyvät selkeinä ja suoraviivaisina.

Vähäisen korvaavan tai muuttuneen tilatarpeen, joka voidaan ratkaista olemassa olevaa tilakantaa hyödyntäen tai uutta tilaa vuokraamalla, kiinteistöt ja tilat palvelualueen tilahallinta sopii suoraan toimialan kanssa. Vuokrauspäätöksessä esitetään tilatarve perusteluineen, ratkaisuehdotus ja taloudelliset vaikutukset. Kasvavien tai muuttuvien tilatarpeiden tunnistamisen lisäksi kiinteistöjen teknistä kuntoa ja käyttökelpoisuutta seurataan aktiivisesti säännöllisin tarkastuksin. Peruskorjaustarpeet tunnistetaan ajoissa ja otetaan huomioon toimitilaverkkosuunnittelussa ja väistötilaratkaisuisissa.

Kaupungin voimakas kasvu ja nopeat muutokset etenkin varhaiskasvatuksessa ja perusopetuksessa edellyttävät vaihtoehtoisia suunnittelu- ja toteutusratkaisuja. Muutosten ennakkoinnilla ja tarkoituksenmukaisilla tila- ja tonttivarauksilla pyritään ehkäisemään kiireellä toteutettaviin väliaikaisiin ja usein kalliimpiin paviljonkirakennuksiin turvautumista. Erittäin tärkeää on myös riittävien ja

tarkoituksenmukaisten toimitilarakentamiseen soveltuvien rakentamispaikkojen kaavoitus.

Yleiskaavaa laadittaessa sekä asemakaavoja tai -muutoksia valmisteltaessa on kuultava toimialoja palvelutuotannon tilatarpeiden varmistamiseksi. Kaavoissa on varattava riittävästi yleisten rakennusten tontteja kaupungin palvelujen ja kaupunkirakenteen eheytyksen tarpeisiin sekä tulevia määrittämättömiä tarpeita varten. Toimialojen tulee ennakoida oma toimitilantarpeensa ja esittää tarve jo kaavoitusvaiheessa riittävän aikaisin, jotta tarpeet voidaan huomioida tonttivarannossa.

Toimitilojen sijaintivaihtoehdot selvitetään alustavasti palveluverkkosuunnittelun tai alueellisten selvitysten yhteydessä. Hankkeen toteuttaminen saattaa edellyttää asemakaavan muuttamista, jolloin kiinteistöt ja tilat palvelualue on asemakaavamuutoksen hakijana. Mikäli kaupungin omistuksesta ei löydy sopivaa tonttia, kiinteistöt ja tilat palvelualueella selvitetään tarvittaessa yksityisen maan hankintaa kaupungille.

## 1.2. Toimijoiden roolit ovat selkeät

### Toimenpiteet:

- Kaupunki, VAV-konserni ja VTK Kiinteistöt -konserni toimivat koko kiinteistön elinkaaren käsittävissä tehtävissä.
- Kaikki toimijat ylläpitävät erillisiä organisaatioita toteuttamaan rakennuttamis- ja omistajatehtäviä.
- Roolitukseen liittyvä erityisosaaminen hyödynnetään optimaalisesti siten, että toimijoiden rakennuttajaresurssit ovat tasaisesti käytössä.
- Hankejohtoryhmä vahvistaa hankkeille tarkoituksenmukaiset toimijat roolituksen periaatteita noudattaen ja muut harkintaan vaikuttavat seikat huomioon ottaen.

Kaupungin kiinteistöjohtamisessa päätavoitteena on tuottaa terveellisiä ja turvallisia sekä käyttötarkoitukseen soveltuvia tiloja kustannustehokkaasti kaupungin palvelutuotannon käyttöön. Tilojen tuottamisen tulee olla myös oikein ajoitettua. Kaupunkikonsernille tilojen omistaminen ei ole itseisarvo, sillä tilojen tuottamiseen ja omistamiseen liittyy aina merkittäviä riskejä. On perustelua, että kaupunkikonserni hyödyntää markkinoiden tuottamia tiloja aina, kun se on kaupungin näkökulmasta järkevää. Tällöin kaupunki pitää kuitenkin

toimitilakiinteistöjen tonttien omistuksen itsellään ja tekee rakennuksen toteuttajan kanssa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen.

Kaupunki investoi palveluverkon edellyttämiin kiinteistöihin joko

- rakennuttamalla kiinteistöt kaupungin omaan taseeseen
- rakennuttamalla kiinteistön ja hankkii sille leasingrahoituksen
- vuokraamalla tarvittavat tilat kaupungin 100 %:sti omistamalta yhtiöltä VTK Kiinteistöt Oy:ltä, joka vastaavasti rakennuttaa ko. kiinteistöt omaan taseeseensa tai
- vuokraamalla tilat ulkopuoliselta investoilta.

Kaupunkikonsernissa VAV Yhtymä Oy:n tytäryhtiö VAV Palvelukodit Oy rakennuttaa ja omistaa mm. palvelutaloja. Yksittäiset kiinteistöyhtiöt hoitavat myös kaupunkikonsernissa kiinteistöomaisuuden omistajatehtäviä.

Kaupunkikonsernin talouden näkökulmasta investointihankkeet tulee toteuttaa systemaattisella, kokonaistaloudellisesti kestäväällä ja toiminnallisesti järkevällä tavalla. Kokonaistaloudellisesti edullisin vaihtoehto on yleensä hankkeen toteuttaminen kaupungin omaan taseeseen. Myös leasing-rahoituksen käyttäminen investoinnin toteuttamisessa voi olla rahoituksen näkökulmasta perusteltua.

Jos hankkeelle on saatavissa investointiavustus ja/tai ARA:n rahoitus valtion täytetakauksella tai korkovähennysoikeutta koskevat säännökset sen mahdollistavat, hankkeiden toteutus konserniyhtiöiden taseeseen voi olla myös taloudellisesti perusteltua.

Toimitilatoimijoiden kiinteistöomistuksen roolijako on seuraava:

- Kiinteistöt ja tilat (kaupunki) rakennuttaa ja omistaa pitkäaikaisesti kaupungin palvelutuotannon käytössä olevat kiinteistöt (koulut, päiväkodit, kaupunkikulttuurin tilat jne.)
- VTK Kiinteistöt Oy rakennuttaa ja omistaa kaupungin elinkeinoelämää tukevat toimitilat (mm. varastot, tuotantotilat jne.), toisen asteen koulutilat ja liikuntahallit (pl. uimahallit) sekä huolehtii omistamiensa kiinteistöjen omistajatehtävistä hyväksytyyn yhteisökohtaisen omistajapoliittisen linjauksen tavoitteiden mukaisesti. Lisäksi VTK Kiinteistöt Oy toimii Vantaan kaupungin kiinteistöyhtiöissä isännöintitehtäviä hoitavana tahona.
- VAV konserni rakennuttaa ja omistaa kaupungin vastuulla olevan asuntotuotannon asunnot, palveluasunnot ja hoivakotikiinteistöt sekä huolehtii omistamiensa kiinteistöjen omistajatehtävistä hyväksytyyn yhteisökohtaisen omistajapoliittisen linjauksen tavoitteiden mukaisesti.



- Muut kiinteistöosakeyhtiöt huolehtivat omistamiensa kiinteistöjen omistajatehtävistä hyväksytyyn yhteisökohtaisen omistajapoliittisen linjauksen tavoitteiden mukaisesti.

Asuntojen ja palvelutalojen rakennuttamisen ja omistajatehtävien erityisasiantuntemus on keskistetty VAV-konserniin. VAV-konsernin toteuttamassa asuntokannassa on ARA-tuettua rakentamista sekä vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa.

Toimitilatoimijoista kaupunki, VAV-konserni ja VTK Kiinteistöt Oy toimivat koko kiinteistön elinkaaren käsittävissä tehtävissä. Kaikilla toimijoilla on omat erilliset organisaatiot toteuttamaan rakennuttamis- ja omistajatehtäviä, mutta tarvittaessa resursseja voidaan myydä konsernin sisällä hankinta- ja kilpailulainsäädännön sekä kaupungin hankintaohjeen asettamat vaatimukset huomioiden. Kaupungin omaan käyttöön tulevien hankkeiden valmistelu tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheiden osalta pyritään tekemään omana työnä rakennuttajatahosta riippumatta.

Hankejohtoryhmä vahvistaa tarkoituksenmukaiset toteuttajat hankkeille em. roolituksen periaatteita noudattaen ja muut harkintaan vaikuttavat seikat huomioiden. Lisäksi ohjelmoinnissa ja toteuttajan valinnassa huomioidaan kaupungin konserniyhtiöiden yhteisökohtaisiin omistajapoliittisiin linjauksiin kirjatut tavoitteet. Yhteisökohtaisissa omistajapoliittisissa linjauksissa määritellään muun muassa se, miksi kaupunki on omistajana yhtiössä ja millaisia tavoitteita omistuksille asetetaan pitkällä aikavälillä.

Kaikki toimijat noudattavat kaupungin asettamia kiinteistöjohtamisen linjauksia ja kaupungin muuta kiinteistön omistajatoimintaan liittyvää ohjeistusta. Kaikki toimijat viestivät käyttäjille aktiivisesti tulevista korjauksista ja huolloista. Omistaja kutsuu koolle käyttäjäkokoukset, ja niissä on kaupungin puolelta läsnä vuokrasopimuksesta vastaava kaupunkiympäristön edustaja ja käyttäjän edustaja.

Kaupunki voi omistajana asettaa konserniyhtiöiden taloudellisen aseman turvaamiseen ja esimerkiksi omavaraisuusasteeseen liittyviä tavoitteita osana talousarviotavoitteiden valmistelua.

## 1.3. Toteutusmallit on valittu tilanteen mukaan

### Toimenpiteet:

- Tilapäisiin ja vaihteleviin tilatarpeisiin hankitaan vuokratiloja tai ne ratkaistaan olemassa olevia tiloja hyödyntäen.
- Palvelutiloja voidaan hankkia vuokraamalla elinvoiman kehittämisestä johtuvista syistä esim. alueellisesti merkittävien rakennushankkeiden edistämiseksi sekä resurssien tasaamiseksi.
- Resurssitilanteen mukaan käytetään tarvittaessa rakennuttajakonsultteja, yhteistoiminnallisia toteutusmalleja ja samantyyppisten kohteiden hankintojen yhdistämistä.

Hankkeiden toteutusmuotoina on käytetty monipuolisesti alalla tunnettuja toteutus- ja urakkamalleja elinkaarimallia/PPP -malleja lukuun ottamatta. Urakkamuoto valikoituu kunkin hankkeen ominaisuuksien ja markkinatilanteen mukaan. Investointiohjelman koko ja käytettävissä olevat rakennuttamis-/tilaajaresurssit rajaavat käytännössä pois toteutusmuodot, jotka vaativat paljon tilaajaresursseja. Rakennuttajakonsultteja käytetään kasvavassa määrin omien resurssien täydentämiseen, mutta jokainen hanke kuitenkin vaatii aina myös tilaajaresursseja.

Resurssivajetta pystyy jossain määrin purkamaan myös lisäämällä sekä konsulttien että SR-/KVR-tyyppisten urakkamallien käyttöä. Samantyyppisten kohteiden kilpailutusten niputtaminen ja useamman hankkeen yhdistäminen samaan perussopimukseen on mahdollista, mutta edellyttää tällöin sitoutumista ko. budjettivarauksiin.

Määrä- tai lyhytaikaiset tilatarpeet täytetään vuokratratkaisuin, joko vuokraamalla tilaa olemassa olevasta kiinteistökannasta tai tilaelementtiratkaisuin.

Pitkäaikaisten vuokrahankkeiden tarjonta on viime vuosina kasvanut ja voi myös olla yksi keino täyttää tilatarpeita, joita ei pystytä sovittamaan joko henkilöresurssi- tai investointibudjettien raameihin. Tällöin puhutaan tyyppillisesti pitkistä yli 20 vuotta kestävästä vuokrasopimuksista ja käyttötalouteen siirtyvistä kustannuksista.

Muuttuviin tilatarpeisiin on mahdollista varautua yhdistämällä paikallarakentamista ja tilaelementtiratkaisuja, jolloin ns. kiinteät laajarunkoiset rakennuksen osat toteutetaan paikallarakentamisena, yhdistäen siirtokelpoisia tilaelementtiosia (esim. perusopetustiloja). Tällöin tilojen lisääminen tai muuttaminen myöhempien käyttötarpeiden mukaan mahdollistuu helpommin.

## 2. KIINTEISTÖJEN OMISTAMINEN JA VUOKRAUS TUKEVAT KAUPUNGIN PALVELUTUOTANTOA KUSTANNUSOPTIMAALISESTI

### 2.1. Kiinteistöomistukset ovat tarkoituksenmukaisia

#### Toimenpiteet

- Investoinnit toteutetaan ensisijaisesti toimitilatoimijoiden erityisosaamiseen perustuvan roolituksen mukaisesti kaupungin hankejohtoryhmän ohjauksessa.
- Kaupunkikonserni hyödyntää kaikkia omistus- ja hallintamuotoja hankkeen luonteen ja tilanteen mukaan.
- Kaupungin omistamille kiinteistöille toteutettavissa hankkeissa kaupunki pitää toimitilakiinteistöjen tonttien omistuksen itsellään ja tekee rakennuksen toteuttajan kanssa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen.
- Kriittisten toimintojen turvaamiseksi pelastusasemat, valmiuskeittiöt, alueelliset väestösuojat jne. toteutetaan sijainniltaan optimaalisille kaupungin omistamille tonteille.
- Kaupunki luopuu myymällä toiminnalle tarpeettomat ja elinvoiman edistämisen kannalta merkityksettömät kiinteistöt yksittäisiä kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviä kohteita lukuun ottamatta.

Vantaan kaupungin tehtävänä on järjestää ja tuottaa palveluita kaupungin asukkaille. Kaupungin tehtävät voidaan jaotella lakisääteisiin ja sen itselleen ottamiin tehtäviin. Pääosa kaupungin tehtävistä perustuu lakiin. Kaupunki tarvitsee eri palvelujen tuotantoon toimitiloja. Merkittävintä osuutta kaupungin hallinnassa olevista tiloista käytetään jatkossa opetuksen ja varhaiskasvatuksen palveluiden tuottamiseen. Koulujen ja päiväkotien tiloja hyödynnetään merkittävästi myös asukas- ja järjestökäytössä. Kaupunkiympäristön ja kaupunkikulttuurin toimiala kehittävät yhteistyössä jokaiseen kaupunkikeskukseen hankkeita, joissa on varsinaisen pääkäyttötarkoituksen lisäksi erityisesti huomioitu vapaa-ajan käyttö teknisien ratkaisujen, varustelun ja kalustuksen keinoin.

Kaupungin kiinteistösalkun johtaminen tulee toteuttaa kaupungin ydintoimintojen eli toimitilojen käyttäjien tavoitteiden mukaisesti. Tämä tarkoittaa sitä, että kaupunki tekee toimitiloihin liittyvät päätöksensä kaupungin järjestämisvastuulla olevien

palveluiden tavoitteiden mukaisesti. Kaupungin kiinteistöjohtamisen tulee tukea palvelujen järjestämistä, henkilöstön tuottavuutta, toiminnan tehokkuutta, asiakastyytyvää sekä kaupungin vetovoimatekijöitä. Kiinteistöjohtamisella ei saa tavoitella ainoastaan kustannusten alentamista ja tehokkuuden saavuttamista.

Toimitilat rahoitetaan yleensä ainakin osittain pitkäaikaisella lainalla. Kunnilla ei yrityksistä poiketen ole vaihtoehtoisia investointimahdollisuuksia eikä näin ollen myöskään sitoutuneista pääomista aiheudu kustannuksia menetettyjen tuottojen muodossa. Kunnilla ei siis ole ainakaan edellä mainituista syistä perusteita vapauttaa kiinteistöihin sitoutuneita pääomia. Toimitilojen omistamiseen ja vuokraukseen liittyvät päätökset on perusteltava muilla seikoilla kuten mm. rahoituskustannukset, riskienhallinta sekä kiinteistöjen jäännösarvo, jonka merkitys korostuu, mikäli toimitilat omistetaan. Kaavoitusmonopoli antaa kunnille hyvät lähtökohdat kiinteistöjen kehittämiseen käytön muuttuessa.

Suurin osa kuntien tuottamista palveluista tuotetaan tiloissa, jotka on räätälöity harjoitettavaa toimintaa varten. Kaupungin palveluja varten ei ole markkinoilla olemassa olevista kohteista vuokrattavissa toimintaan suoraan soveltuvia toimitiloja, vaan vuokrattavissa kohteissa on yleensä toteutettava muutostöitä.

Toimistotilan toimipisteen taas voi valita vapaasti, niitä on tarjolla ympäri kaupunkia. Kaupungin toimitilakannasta puhtaita toimistotiloja on vain muutamia prosentteja.

Suurin osa kuntien palvelutuotannossa käytettävistä toimitiloista on erikoistiloja, joiden soveltuvuus muuhun toimintaan on huono. Kuntien toimintaa varten räätälöityjä toimitiloja vuokrattaessa merkittävä osuus toimitiloihin liittyvistä riskeistä jää vuokralaisen kannettavaksi, koska toimitiloille ei ole saatavissa vaihtoehtoisia vuokralaista.

Investoinnit toteutetaan ensisijaisesti toimitilatoimijoiden erityisosaamiseen perustuvan roolituksen mukaisesti kaupungin hankejohtoryhmän ohjauksessa.

Roolituksen lähtökohtana on, että luonteeltaan ja toiminnoiltaan samankaltaiset investoinnit keskitettäisiin jatkossa paremmin etenkin kaupungin ja VTK Kiinteistöt Oy:n välillä niin, että kumpikin toimija vahvistaisi omaa erityisosaamistaan. Kaikissa tapauksissa kaupunki omistaa maapohjan ja tekee toteuttajatahon kanssa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen.

## 2.2. Tiloja käytetään tehokkaasti

### Toimenpiteet:

- Omien tilojen käyttöaste pidetään korkealla ja tarpeettomista vuokratiloista luovutaan.
- Tilojen hallinointimalli uudistetaan vajaan käytössä olevien tilojen käyttöasteen parantamiseksi sekä yhteiskäytön ja yhteisöllisyyden edistämiseksi.
- Toimitiloja vuokrataan ulkopuolisille tahoille, mikäli niillä ei ole kaupungin järjestämisvastuulla olevien palveluiden käyttöä.
- Kaupunkikonsernissa edistetään tilat palveluna -konseptin käyttöä.

Kaupunkikonsernin kokonaisuus kiinteistöjen omistajana tulee huomioida kaikissa tilaratkaisuissa. Kaupungin omien tilojen käyttöaste pidetään korkealla. Toimitiloja ei vuokrata ulkopuolelta, mikäli soveltuvia kaupungin omia tai konserniyhtiöiden omistamia toimitiloja on vapaana. Mittavia uudis- tai peruskorjausinvestointeja (kirjanpidollinen poisto aika vähintään 20 vuotta) vaativien kohteiden käyttö tulee olla luonteeltaan pysyvää.

Toimitilaverkkoihin tehtävien muutosten, myös tiloista luopumisten, tulee perustua pitkäjänteiseen palveluverkkosuunnitelmaan. Käyttäjät sitoutuvat tilakustannuksiin vuokrasopimusehtojen mukaisesti. Tilojen irtisanomisesta tulee neuvotella tilahallinnan kanssa hyvissä ajoin ennen tilojen irtisanomisesityksen tekemistä. Toiminnan uudelleen järjestelystä vapautuvista yksittäisistä huoneista luopuminen oikeuttaa vuokrahyvitykseen, mikäli niille pystytään osoittamaan kaupungin muuta omaa toimintaa. Muutoin tilan käyttäjän vuokrasuhde ja vuokranmaksun velvollisuus jatkuvat määräaikaisen vuokrasopimuksen tai kiinteistön kirjanpidollisen pitoajan päättymiseen asti.

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kiinteistöjen ja tilojen palvelualueen kiinteistönhallinta ja asuminen -palveluyksikkö vuokraa kaupungin hallinnassa olevia toimitiloja kaupungin ulkopuolisille tahoille vuokrasopimuksiin perustuvaa vuokraa vastaan. Toimitiloja voidaan vuokrata ulkopuolisille tahoille, mikäli niillä ei ole kaupungin järjestämisvastuulla olevien palveluiden käyttöä. Käytännössä tällaisia vuokrauskohteita ovat erityisesti ulkopuolisille tahoille vuokratut liiketilat sekä erilaiset järjestöille vuokratut toimitilat.



## 2.3. Tilavuokra vastaa aina todellisia kustannuksia ja on kohdennettu oikein

### Toimenpiteet:

- Kaupunki käyttää toimitilakustannusten kohdentamisessa toimitilojen käyttäjille sisäisen vuokran laskentaa ja hyödyntää sitä kaupungin talouden suunnittelussa.
- Kaikkien tilojen sisäinen vuokra ja konserniyhtiöiden perimä vuokra lasketaan päätettyjen määräytymisperusteiden mukaisesti.
- Ulosvuokrauksessa käytetään aina käypää hintaa ja erikseen myönnettävissä avustuksissa otetaan huomioon mahdollinen järjestön saaman tilan käyttösubventio ja raha-avustukset niin, että kokonaisavustus muodostuu molemmista avustusmuodoista.
- Tilakohtaisesti suunnitellut ja hankitut irtokalusteet ja varusteet (toimisto- ja yhteiskäyttötilat) sisällytetään osaksi vuokrajärjestelmää.
- Ammatti-/suurkeittiöiden tila- ja laitevuokrat eriytetään ateriapalveluun kuuluvaksi.

Johdon laskentatoimen eli sisäisen laskentatoimen (sisäisen laskennan) tehtävänä on tukea liikkeenjohdollista päätöksentekoa, jotta myös julkiset palvelut voivat tasavertaisesti kilpailla muuttuvissa oloissa. Sisäistä laskentaa voidaan hyödyntää talouden suunnittelussa, jolloin toteutuneiden kustannusten ja suoritteiden laskentaa käytetään taloussuunnittelun perustana. Kustannuslaskennan yleisen aiheuttamisperiaatteen mukaan kohteena olevalle toiminnalle on kohdistettava kaikki ne kustannukset ja tuotot, jotka toiminta aiheuttaa. Käytännössä on noudatettava tarkoituksenmukaista tarkkuutta.

Sisäisen vuokran laskennassa on tavoitteena noudattaa vastaavia yleisiä periaatteita kuin sisäisessä laskennassa yleensä. Sisäisen vuokran laskennan tärkeimpänä tavoitteena on antaa riittävän oikeaa tietoa johtamista ja päätöksentekoa varten; sisäistä laskentaa ja sisäistä laskutusta ei pidä sekoittaa toisiinsa. Sisäinen laskutus voi kuitenkin perustua sisäiseen laskentaan eli toimitiloista puhuttaessa sisäisen vuokran laskentaan, mutta se voidaan järjestää myös eri perustein.

Kaupunki käyttää toimitilakustannusten kohdentamisessa toimitilojen käyttäjille sisäisen vuokran laskentaa ja hyödyntää sitä kaupungin talouden suunnittelussa.

Vantaan kaupungin palvelutuotannon käytössä olevien toimitilojen osalta kaikkien tilojen sisäinen vuokra pyritään laskemaan samojen laskentamallien mukaisesti tilojen käyttäjistä riippumatta. Tarkoituksena on näyttää, mitä tilat, rakennukset ja näihin liittyvät palvelut todellisuudessa maksavat ja mistä nämä kustannukset muodostuvat. Mikäli kaupungin tuottamien palvelujen järjestämiseen päätettyjä taloudellisia resursseja halutaan muuttaa, pitäisi tämä tehdä talousarviota laadittaessa. Poikkeuksena kuitenkin kulttuurihistoriallisesti merkittävien kohteiden sisäisten vuokrien laskennassa käytettävien arvotietojen määrittelyssä huomioidaan niiden erityispiirteet. Sisäisen vuokran ja muiden kustannusten jako eri käyttäjäosapuolien välillä sovitaan viimeistään hankesuunnittelun yhteydessä kohteittain.

Vantaan kaupunki voi myös toimia markkinoilla kilpailutilanteessa toimitilojen vuokranantajana kuntalain 126 §:n ja 127 §:n edellytysten täytyessä. Peruste voi olla esimerkiksi toiminnan vähäisyys, toimitilojen vuokraus kuntakonsernin omalle tai sen kilpailuttamalle toiminnalle, palvelujen tuottaminen henkilöstölle tai valmiussuunnitelman mukaiseen varautumisvelvollisuuteen liittyvät tehtävät. Vuokrien hinnoittelu on tällöin aina markkinaperusteista.

Järjestöille myönnettävissä avustuksissa otetaan huomioon mahdollinen järjestön saaman tilan käyttösubventio ja raha-avustukset niin, että kokonaisavustus voi muodostua molemmista avustusmuodoista. Tavoitteena on tasa-arvon, avoimuuden ja läpinäkyvyyden lisääminen. Päätöksenteko edellyttää toisaalta erilaisten lähtökohtien ja resurssien, toisaalta yhteiskunnallisen vaikuttavuuden arvottamista. Vuokrasubvention määrän laskentaa kehitetään siten, että se olisi yhdenmukainen tilojen käyvän vuokran kanssa.

Järjestöille luovutettavien nimikkotilojen hallinnointimalli uudistetaan siten, että kaupunkiympäristön toimiala vastaa vuokrasopimusten ylläpidosta ja kaupunkikulttuurin toimiala osallistuu vuokrasubvention suuruuden määrittelyyn.

Toimisto- ja yhteiskäyttötilojen kalustaminen pyritään toteuttamaan vuokranantajan kustannuksella, jolloin tilat palvelevat parhaalla mahdollisella tavalla yhteiskäyttöä. Tilan käyttäjien vaihtuessa muuttokustannuksissa on saavutettavissa myös merkittäviä säästöjä. Tämän vuoksi tilakohtaisesti suunnitellut ja hankitut irtokalusteet ja varusteet (toimisto- ja yhteiskäyttötilat) tulee sisällyttää osaksi vuokrajärjestelmää.

Ammatti-/suurkeittiöiden tilojen rakentaminen ja kunnossapito myös kiinteiden laitteiden osalta on vuokranantajan vastuulla ja kustannukset siirtyvät sisäisen

vuokran kautta kohteen pääkäyttäjän maksettavaksi. Jotta tilakustannukset kohdistuisivat oikein tilojen käyttäjille, keittiöiden tila- ja laitevuokrat eriytetään ateriapalveluun kuuluvaksi.

## 3. KIINTEISTÖJÄ YLLÄPIDETÄÄN KIINTEISTÖN ARVO JA KÄYTTÖKELPOISUUS SÄILYTTÄEN

### 3.1. Kiinteistöjen hallinnointi on järjestetty ammattimaisesti

#### Toimenpiteet

- Kiinteistöt salkutetaan ja luokitellaan ylläpitoa ja kehitystä varten palveluverkko-suunnitelman mukaisesti.
- Kohdetason kiinteistöjohtaminen organisoidaan ja resursoidaan tarkoituksenmukaisella tavalla kiinteistön ja erityispiirteet ja käyttötarkoitus huomioon ottaen.
- Tilojen toiminnallisuutta, olosuhteita ja kuntoa seurataan yhdessä vuokralaisten ja käyttäjien kanssa ja ylläpitopalveluiden saavutettavuutta parannetaan.

Kiinteistöjen arvonkehityksen hyödyntäminen on strateginen lähestymistapa, joka kuntien organisaatiossa koskettaa erityisesti kiinteistöjohtamiseen, maankäyttöön ja kaupunkisuunnitteluun liittyviä toimintoja.

Vantaan kaupungin tuottamien palveluiden ja palveluverkkojen muuttuessa vapautuu ajoittain kiinteistöjä ja toimitiloja, jotka eivät enää ole tarpeellisia kaupungin oman palvelutuotannon näkökulmasta. Vaikka tällaiset kiinteistöt ja toimitilat saattavat olla kaupungille rasitteita, ne voivat avata myös mahdollisuuksia kiinteistöjen arvonkehittämisen näkökulmasta. Kiinteistökehittämissuunnitelmassa tehtävillä ratkaisuilla voi olla merkittäviä taloudellisia seurauksia yksittäisen kohteen osalta.

Kiinteistöjen ja toimitilojen salkutuksen tavoitteina ovat omaisuudenhallinnan kehittäminen, investointirahojen suunnitelmallinen suuntaaminen, tulojen ja menojen seuranta järkevinä kokonaisuuksina sekä pääoman tuottojen seuranta.

Palveluverkkosuunnitelmissa rakennusten käytön luokituksen jaottelu perustuu siihen, onko luokittelun kohteena olevalla tulevaisuudessa kaupungin palvelujen järjestämiseen kohdistuvaa käyttöä. Rakennukset voidaan kuntensa perusteella jakaa useampaan eri luokkaan. Rakennusten käyttö- ja kuntoluokitusten perusteella on mahdollista jakaa rakennukset mm. kaupungin ydintoimintojen salkkuun ja realisoitavien salkkuun, jotka voidaan vielä edelleen ryhmitellä operatiivista toimintaa tukeviin alaryhmiin.

Tilojen käytön tehostaminen lisää tarvetta aktiiviselle käytön ja palvelujen ohjaamiselle. Erityisesti monikäyttöiset palvelukeskukset edellyttävät vahvaa kohdekohtaista ja paikallista johtamista. Vantaan kaupungin omista palvelukiinteistöistä Aurinkokiven palvelukeskuksessa on valmistumisvuodestaan 2016 lähtien ollut käytössä kiinteistöjohtamispalvelu, joka on sisältänyt mm. tilojen hallinnoinnista, ylläpidosta ja toimitilapalveluista vastaavan kiinteistömanagerin palvelut. Kohdekohtainen johtamispalvelu on sovellettavissa myös pienempiin palveluyksiköihin useamman kohteen kokonaisuutena.

Vantaan kaupungilla ei ole kohdekohtaista johtamispalvelua Aurinkokiven palvelukeskusta lukuun ottamatta, vaan kiinteistöjä johdetaan pääasiassa asiakaslähtöisesti. Tämän mallin heikkouksina ovat usein tiedonkulun ja hallittavuuden puutteet, jotka voivat johtaa esim. rakennuksen ylläpidon laiminlyöntiin ja heikkoon käyttäjien tiedottamiseen.

Kohdekohtaisen johtamispalvelun toteutusta ja sen kustannuksia vertaillaan erityyppisten toteutustapojen pohjalta. Toteutusvaihtoehtoina ovat kaupungin omilla henkilöresursseilla toteutettu johtamismalli, Vantaan Tilapalvelut Oy:n tai jonkun ulkopuolisen palveluntuottajan toteuttama malli. Valitun vaihtoehdon toimivuutta arvioidaan usean ison palveluyksikön sekä tiiviin palveluverkon alueella toteutetun seurantajakson tuloksien pohjalta.

Toteutusmallista riippumatta henkilöresurssien tai kohdekohtaisen johtamispalvelun hankintoihin kohdennettujen määrärahojen lisääminen on tarpeellista. Resurssien lisäämisellä voidaan saavuttaa sekä taloudellisia että laadullisia hyötyjä mm. rakennusten käyttöiän pidentyessä sekä olosuhteiden ja käyttäjien viihtyvyyden parantuessa.

Yhteistyötä sidosryhmien kesken lisätään ja ylläpitopalveluiden saavutettavuutta kehitetään selkeämmäksi ja käyttäjäystävällisemmäksi toimintoja keskittäen ja toimintamalleja kehittäen.

Kiinteistöhallinnan ja ylläpidon yhteistyötä käyttäjien ja muiden toimijoiden kanssa kehitetään seuraamalla kohteiden toiminnallisuutta, olosuhteita ja kuntoa säännöllisesti yhteisissä tilaisuuksissa. Lisäksi toimijoita opastetaan ja informoidaan yhteisistä kiertotalous-, hiilineutraalius- ja energiansäästötavoitteista sekä parannetaan tietojärjestelmien ja toimintatapojen käytönopastusta ja tiedotusta.

## 3.2. Kiinteistöjen ylläpito on suunnitelmallista ja resurssiviisasta

### Toimenpiteet

- Kiinteistökantaa ylläpidetään suunnitelmallisella huolto- ja tarkastusohjelmalla tietojärjestelmiä hyödyntäen.
- Laadukas ylläpito ja osaaminen varmistetaan kustannustehokkailla ja laadukkailla palveluhankinnoilla.
- Sisäilman (sisäilmaston) laatua parannetaan ennakoivin toimenpiteiden sisäilman seurannan ja tutkimusten avulla yhteisiä menettelytapohjeita noudattaen.
- Rakennusten energiankulutusta seurataan aktiivisesti ja rakennuksia katselmoidaan systemaattisesti parhaimpien energiatehokkuustoimenpiteiden löytämiseksi.

Kiinteistöjen ylläpitoa toteutetaan yhteistyössä jatkuvasti laajenevan palveluntoimittajaverkoston ja sidosryhmien kanssa. Toiminnassa hyödynnetään käytössä olevia kiinteistötietojärjestelmiä ja olemalla mukana alan kehityksessä. Kiinteistötietojärjestelmillä ohjataan kaupungin kiinteistöjen huolto- ja tarkastusohjelmia sekä seurataan kulutustietoja.

Henkilöstön hankintaosaamista syvennetään lisäkoulutuksin. Kiinteistöjen teknisen toiminnan ja turvallisen käytön varmistamiseksi palvelusopimuksia hankitaan rakennusten erityistarpeet huomioiden entistä tarkennetuimmille teknisille osa-alueille. Ylläpidon palveluhankintoja toteutetaan jatkossakin yhteistyössä teknisten ja hankinta-asiantuntijoiden kanssa.

Kiinteistöjen olosuhdeseurantaa toteutetaan uusien rakennusten osalta suoraan talotekniikasta. Vanhempien rakennusten olosuhdeseurantaa toteutetaan koordinoitun mittaus- ja palautejärjestelmän avulla, jolla saadaan kohdennettua lisätietoa olosuhteista ja kunnossapitotarpeista.



Orastavia sisäilmaongelmia tulee päästä työstämään jo ennen käyttäjien oireilua tai rakenteiden vakavampia vaurioita. Tällöin rakennusten korjaaminen ja ongelmien poistaminen on halvempaa, nopeampaa ja yksinkertaisempaa.

Tilojen käyttäjien vastuuttamista kehitetään lisäämällä opastusta, tiedotteita ja järjestämällä infotilaisuuksia. Kohderyhmänä ovat erityisesti:

- kiinteistöhoito
- puhtauspalvelu
- tiloissa työskentelevä henkilökunta (ml. vuokralaiset)
- tiloja vakituisesti käyttävät kuntalaiset
- muut tiloja vakituisesti käyttävät toimijat (esim. ateriapalvelu).

Sisäilmapirosessi tehostuu edelleen eri osapuolten (kunnossapito, rakennuttaminen, terveydenhoito, työsuojelu, työhyvinvointi, tilankäyttäjät ym.) toimintatapojen rajapintoja tarkastelemalla ja tehostamalla. Lisäksi yhteistyötä ja tiedonvälitystä energia-, huolto- ja puhtauspalveluiden kanssa parannetaan.

Kaupungin kiinteistöjen sisäilmatilanteen parantuessa resursseja tullaan kohdistamaan enemmän peruskorjaus- ja osakorjausprojekteihin sekä uudiskohteisiin. Tavoitteena on entistä kattavampi ja tarkempi tieto rakennusten kunnosta ja korjaustarpeista mm. pitkäjänteistä palveluverkkosuunnittelua varten.

Vantaan kaupunki on yhdessä muiden kaupunkien sekä kuntien kanssa solminut energiatehokkuussopimuksen vuosille 2017 - 2025, jonka mukaisesti kaupungin on säästettävä energiaa 7,5 % 31.12.2025 mennessä. Vertailu tapahtuu vuoden 2015 kokonaisenergiankulutukseen nähden. Säästötavoitteen saavuttamiseksi tehdään energiatehokkuustoimenpiteitä sekä vanhassa että uudessa rakennuskannassa.

Energiatehokkuussopimuksen mukainen energiansäästön kokonaistavoite vuoden 2025 loppuun mennessä on 12 180 MWh. Sopimuksessa asetettu energiansäästön välitavoite vuoteen 2020 mennessä (6500 MWh energiansäästö vuosina 2017 - 2020) on jo saavutettu.

Energiatehokkuussopimuksessa asetettujen tavoitteiden toimenpanon lisäksi energiatehokkuutta parannetaan resurssiviisauden tiekartan toteutussuunnitelman mukaisin toimenpitein.

Kiinteistöjen osalta jatketaan tyyppillisten energiatehokkuustoimenpiteiden toteuttamista:

- IV-koneiden tarkoituksenmukainen käyttö aikaohjelmien avulla sisäilmaa heikentämättä
- valaistuksenohjaustoimien toteutus
- valaisinten ja lamppujen järjestelmällinen vaihto LEDeiksi
- aurinkosähkö- sekä maalämpöjärjestelmien asentaminen.

Näiden lisäksi otetaan käyttöön systemaattinen, rakennuskohtainen katselmointi parhaimpien energiatehokkuustoimenpiteiden löytämiseksi ja toteutetaan toimenpiteet huomioiden kohteen rakenteelliset sekä sisäilmaan liittyvät tutkimukset ja toimet. ESCO-hankkeet säilyvät osana energiansäästötoimia.

Öljylämmitysjärjestelmiä korvataan uusiutuvaan energiaan pohjautuvilla järjestelmillä, maalämpöjärjestelmillä, kaukolämmöllä ja lämpöpumppuratkaisuilla pienemmissä kohteissa, esim. päiväkodeissa.

Kiinteistöjen ylläpidossa huolehditaan olemassa olevien lämmitysjärjestelmien (kaukolämpö- sekä sähkölämmitys) tasapainotuksesta sekä niiden ylläpidon kehittämisestä. Huoltohenkilöstön koulutusta lisätään energiatehokkuuden sekä sisäilman hallintaan liittyen. Huollon ohjeistaminen sisäolosuhteiden osalta (esim. IV-raja-arvot sekä lämpötilat) on tärkeää. Hyödynnetään tulevaa III-vaiheen RAU-järjestelmää älykkään talotekniikan ohjauksissa. Huolehditaan energiatehokkuustoiminnan yleisestä kehittämisestä sekä tiedotuksen lisäämisestä. Lisätään yhteistyötä muiden toimijatahojen kanssa.

### 3.3. Kiinteistöjen arvo ja kunto säilyy

Toimenpiteet:

- Kiinteistökohtaiset kunnossapitosuunnitelmat (pts) laaditaan ja ylläpidetään tietojärjestelmiä hyödyntäen.
- Peruskorjausohjelmaa täydentämään tehdään rakennusosakohtaisia ja sisäilma-korjauksia, energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä ja tilamuutoshankkeita.
- Korjaushankkeissa huomioidaan kiertotalous, uusiutuva energia, elinkaarikestävyys ja hiilineutraaliustavoitteet.
- Kiinteistöjen tekninen kunto varmistetaan ja korjausvelka pidetään kurissa kohdistamalla tarpeenmukaiset toimenpiteet suunnitelmallisesti priorisoitujen korjaustyöohjelmien perusteella.

Palveluverkkosuunnitelmien, sisäilmatutkimusten ja kuntoon liittyvien selvitysten perusteella kiinteistöille laaditaan ja ylläpidetään kohdekohtaisia kunnossapitosuunnitelmia, joista muodostetaan vuosittain korjaustyöohjelmat määrärahojen puitteissa. Korjausohjelmia laaditaan ja päivitetään yhdessä

käyttäjätöimialojen kanssa kiinteistötietojärjestelmissä. Merkittävimmät korjaushankkeet ohjelmoidaan kymmenen vuoden jaksolle, josta keskitytään kuluvan valtuustokauden toteutukseen.

Ylläpito toteuttaa rakennusosakohtaisia ja sisäilmakorjauksia, energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä ja tilamuutoshankkeita. Korjaukset kohdistetaan suunnitelmallisesti arvioiden korjausvelan lisäksi kohteen asemaa palveluverkossa, rakennushistoriallista arvoa, teknistä toteutusta ja soveltuvuutta käyttötarkoitukseensa sekä sisäilmatilannetta. Kaupungin hiilineutraaliustavoitteiden toteuttamiseksi toteutetaan lämmitysjärjestelmien muutoshankkeita, jotka tähtäävät fossiilisista polttoaineista luopumiseen. Energiansäästöhankeina toteutetaan järjestelmällistä led-valaistukseen siirtymistä ja ilmanvaihtojärjestelmien saneerauksia. Korjaushankkeiden hankinnoissa hyödynnetään kaupungin sisäistä kaluste- ja laitekiertotaloutta esimerkkinä päiväkotien eteis- ja säilytyskalusteet sekä keittiö ja liinavaatehuollon laitteet.

Korjausvelalla tarkoitetaan sitä rahallista kertainvestointia, jolla kaikkien tarkasteltavien kiinteistöjen kunto voidaan saattaa hyvään tasoon. Korjausvelkaa voidaan käyttää mittarina ja työvälineenä kiinteistöjen ja toimitilojen salkutuksessa. Korjausvelan kehityksen säännöllinen seuranta tarjoaa mahdollisuuden kohdistaa tarpeenmukaiset toimenpiteet huonokuntoisiin rakennuksiin, jolloin korjausvelka pysyy kurissa. Pidemmän aikavälin tavoitteena korjausvelkaa pyritään pienentämään, mikä edellyttää rakennusten korjaamista mahdollisimman kokonaisvaltaisesti ja kestävästi taloudelliset resurssit huomioon ottaen.



Päiväkummun koulussa siirryttiin öljylämmityksestä kaukolämpöön. Kuva: Ilari Lehtinen

## 4. TIETOJÄRJESTELMÄT TUKEVAT KIINTEISTÖN PITOJA JA TOIMITILOJEN KÄYTTÖÄ

Tietojärjestelmien keskeisenä tehtävänä on tukea sitä, että kiinteistö- ja toimitilajohtamisen ratkaisut ja päätöksenteko perustuvat ajantasaiseen ja laadukkaaseen eri lähteistä hankittuun tietoon. Prosesseja, tietojärjestelmiä ja tietojärjestelmien käyttöä kehittämällä parannetaan asiantuntijatyön tuottavuutta ja kiinteistöjen hallintaa sekä toimitilojen hankintaan ja ylläpitoon liittyvien palvelujen tehokkuutta ja laatua.

Kiinteistönhallintajärjestelmiä (Kiha ja Matti) pyritään käyttämään niiden kaikkia ominaisuuksia hyödyntäen kiinteistöjen salkunhallinnassa, toimitilaverkkojen suunnittelussa, investointihankkeiden toteuttamisessa, vuokraustoiminnassa, ylläpidossa ja toimitilapalveluissa.

Kiinteistöhallintajärjestelmien avulla seurataan toimitilojen käyttöastetta ja tyhjen toimitilojen määrää. Käyttäjätöimialojen mahdollisuuksia seurata mm. tilojensa käyttöastetta ja tilakustannusten kehitystä parannetaan esim. ohjelmistokoulutuksen avulla. Ajantasaisen tilatiedon avulla voidaan osaltaan tehostaa tilankäyttöä ja vaikuttaa siten toimitilakustannuksiin.

### 4.1. Tietojärjestelmien teknologiavalinnat edistävät järjestelmien pitkäjänteistä kehitystä ja järjestelmien vaiheittaista integraatiota

#### Toimenpiteet:

- Kiinteistönpidossa käytetään ja kehitetään keskitettyjä kiinteistönhallinnan järjestelmiä ja toimitilatoimijoilla voi olla myös omia järjestelmiä.
- "Tilahallinnan tietojärjestelmien arkkitehtuurikuvausta" päivitetään ja yksittäisissä järjestelmähankinnoissa se huomioidaan mm. rajapintakuvauksin ja -määrittelyin.
- Yksittäistä toimintoa palvelevat laitteet vakioidaan, jotta järjestelmäintegraatiot voidaan toteuttaa.
- Tietojärjestelmien integrointeja ja uusia rajapintoja toteutetaan siten, että yksittäistä tietoa ei tarvitse syöttää useaan eri järjestelmään.

## 4.2. Asiantuntijatyö on tuottavampaa ja kiinteistönhallintajärjestelmän käyttö on tehokasta

### Toimenpiteet:

- Henkilöstön yleistä tietojärjestelmien hyödyntämiseen ja kehittämiseen liittyvää osaamista kehitetään.
- Sisäisiä prosesseja kehitetään digitalisaatiota hyödyntäen.
- Palvelu- ja urakkahankintoja tehtäessä varmistetaan hankintayksikkönä olevan toimitilatoimijan tietojen immateriaalioikeudet eli omistajuus ja käytettävyys.

## 4.3. Tietojärjestelmät parantavat asiakaspalvelua ja toimitilojen käyttöä

### Toimenpiteet:

- Tarkistetaan rakennuksiin kiinteästi asennettavien järjestelmien ja laitteiden prosessien omistajuus ja luodaan tai tarkennetaan niiden käytön ja ylläpidon vastuunjaot kaupungin organisaatiossa.
- Käytetään ensisijaisesti käytännössä testattuja digitaalisia ratkaisuja ja otetaan harkiten käyttöön uusia teknologioita aluksi pilotoiden.
- Kehitetään ja parannetaan etäohjattavien järjestelmien ja laitteiden hyödyntämistä.
- Tilavaraus- ja kulunvalvontajärjestelmää ja raportointia kehitetään kokonaisuutena.

Vantaan kaupungilla on useita eri tarpeisiin sopivia tiloja käytettäviksi. Tilojen vapaa-ajan käyttöä ohjataan varausjärjestelmällä sekä sähköisillä lukitusratkaisuilla, jotka integroidaan osaksi kiinteistö- ja toimitilapalveluiden hallinnan järjestelmiä prosessien automatisointiasteen lisäämiseksi.

Tiloja voi hakea sähköisessä tilavarausjärjestelmässä liikuntaan, harrastustoimintoihin, leireihin, juhliin, kokouksiin, koulutuksiin ja erilaisiin tapahtumiin. Käyttövuorot voivat olla joko yksittäisinä tai vakiovuoroina. Varausjärjestelmän hallinnointi ja käyttövuorojen myöntäminen kuuluu kaupungin organisaatiouudistuksen myötä kaupunkikulttuurin toimialalle ja tarkemmin liikuntapalveluille.



Tietohallinto valmisteli vuonna 2019 tilat 24/7 -hankkeen yhteydessä Vantaan kaupungin tilahallinnan arkkitehtuurikuvauksen, jossa on tehty yhteenveto keskeisistä toimitilojen käyttöä tukevista järjestelmistä ja niiden käytön ja kehittämisen näkökulmasta keskeisistä toimijoista. Pitkäjänteinen kehittäminen edellyttää prosessien omistajuuden määrittelyä. Tarkastelun kohteina olisivat tällöin henkilöturvaa, kulunvalvontaa ja toimitilojen käyttövuorojen antamista koskevat järjestelmät.

VTK-konsernin omistamia toimitiloja, kouluja ja liikuntakiinteistöjä hallinnoidaan integroidulla kiinteistönhallintajärjestelmällä. VTK Kiinteistöt Oy:n käytössä oleva Kiha-järjestelmäkokonaisuuteen sisältyvä Optimaze -ohjelmisto sisältää mm. kiinteistöjen tilahallinnan, vuokraustoiminnan, kiinteistön hoidon ja ylläpidon, energiatehokkuuden seurannan, toimitilapalvelutuotannon hallinnan, tilankäytön mittaukset ja elinkaaripalvelut. Yhteneväisen kiinteistönhallintajärjestelmän avulla kaupunki hyödyntää VTK Kiinteistöt Oy:ltä vuokraamiensa tilojen hallinnointia, ylläpitoa ja edelleenvuokrausta kaupungin palvelualueille.

VAV-konsernin hallinnoimat toimitilat hoidetaan osana yhtiön toiminnanohjausjärjestelmää Tampuuria. Tampuuri sisältää kiinteistörekisterin ja useita eri asuinhuoneistovuokrauksen ja asiakaspalvelun toimintoja. Asuinhuoneenvuokralaki ja asuinhuoneiden vuokraus poikkeaa monin osin toimitilavuokrauksesta, minkä vuoksi kaupungin toimitiloihin liittyvien ja VAV:n tietojärjestelmien yhteensovittaminen ei ole tarkoituksenmukaista.



Lehdokin päiväkodissa sisäilmaa pystyy seuraamaan reaaliajassa. Kuva: Alisa Kaukio

## Liite 1: Kiinteistöjohtamisen päämäärät ja toimenpiteet -tiivistelmä

<b>Päämäärä 1: Menettelytavat ja roolit ovat selkeitä toimitiloja hankittaessa</b>
<b>1.1. Toimitilahankkeiden valmistelu on systemaattista</b>
Toimitilaesitykset perustuvat säännölliseen palveluverkkosuunnitteluun ja ratkaisuvaihtoehtoja tutkitaan alueellisilla tai palvelukohtaisilla selvityksillä.
Kaikki toimitilahankkeet kootaan vuosittain hyväksyttävään 10-vuoden investointiohjelmaan ja vuosittaisiin työohjelmiin, joiden toteutumisesta raportoidaan osavuosi- ja vuosikatsausten yhteydessä.
Hankekohtaiset tarveselvitykset laaditaan kaikkiin uudisrakennushankkeisiin ja niihin verrattavissa oleviin vuokrakohteisiin. Uudisrakennushankkeisiin laaditaan lisäksi erilliset hankesuunnitelmat ja peruskorjaushankkeisiin tarveselvitykseen yhdistettynä.
Investointien synergiahyödyt selvitetään ja arvioidaan palveluverkkosuunnittelun workshoppeissa, esiselvitysten yhteydessä tai toimitilahankkeiden valmisteluvaiheessa.
Suunnitteluohjeet pidetään ajan tasalla toimintaympäristön muutokset huomioon ottaen.
Hankkeista kerätään palautetta toimitilaprosessien ja asiakastyytyväisyyden kehittämiseksi.
<b>1.2. Toimitilatoimijoiden roolit ovat selkeät</b>
Kaupunki, VAV-konserni ja VTK Kiinteistöt -konserni toimivat koko kiinteistön elinkaaren käsittävissä tehtävissä.
Kaikki toimijat ylläpitävät erillisiä organisaatioita toteuttamaan rakennuttamis- ja omistajatehtäviä.
Roolitukseen liittyvä erityisosaaminen hyödynnetään optimaalisesti siten, että toimijoiden resurssit ovat tasaisesti käytössä.
Hankejohtoryhmä valitsee hankkeille tarkoituksenmukaiset toimijat roolituksen periaatteita noudattaen ja muut harkintaan vaikuttavat seikat huomioon ottaen.
<b>1.3. Toteutusmallit on valittu tilanteen mukaan</b>
Tilapäisiin ja vaihteleviin tilatarpeisiin hankitaan vuokratiloja tai ne ratkaistaan olemassa olevia tiloja hyödyntäen.
Palvelutiloja voidaan hankkia vuokraamalla elinvoiman kehittämisestä johtuvista syistä esim. alueellisesti merkittävien rakennushankkeiden edistämiseksi sekä resurssien tasaamiseksi.
Resurssitilanteen mukaan käytetään tarvittaessa rakennuttajakonsultteja, KVR-toteutusmalleja ja samantyyppisten kohteiden hankintojen yhdistämistä.

## **Päämäärä 2: Kiinteistöjen omistaminen ja vuokraus tukevat kaupungin palvelutuotantoa kustannusoptimaalisesti**

### **2.1. Kiinteistöomistukset ovat tarkoituksenmukaiset**

Investoinnit toteutetaan ensisijaisesti toimitilatoimijoiden erityisosaamiseen perustuvan roolituksen mukaisesti kaupungin hankejohtoryhmän ohjauksessa.

Kaupunkikonserni hyödyntää kaikkia rahoitusmuotoja hankkeen luonteen ja tilanteen mukaan.

Kaupunki pitää toimitilakiinteistöjen tonttien omistuksen itsellään ja tekee rakennuksen toteuttajan kanssa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen.

Kriittisten toimintojen turvaamiseksi pelastusasemat, valmiuskeittiöt, alueelliset väestönsuojat jne. toteutetaan sijainniltaan optimaalisille kaupungin omistamille tonteille.

Kaupunki luopuu myymällä toiminnalle tarpeettomat ja elinvoiman edistämisen kannalta merkityksettömät kiinteistöt yksittäisiä kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviä kohteita lukuun ottamatta.

### **2.2. Tiloja käytetään tehokkaasti**

Omien tilojen käyttöaste pidetään korkealla ja tarpeettomista vuokratiloista luovutaan.

Tilojen hallinnointimalli uudistetaan vajaakäytössä olevien tilojen käyttöasteen parantamiseksi sekä yhteiskäytön ja yhteisöllisyyden edistämiseksi.

Toimitiloja vuokrataan ulkopuolisille tahoille, mikäli niillä ei ole kaupungin järjestämisvastuulla olevien palveluiden käyttöä.

Kaupunkikonsernissa edistetään tilat palveluna -konseptin käyttöä.

### **2.3. Tilavuokra vastaa todellisia kustannuksia ja on kohdennettu oikein**

Kaupunki käyttää toimitilakustannusten kohdentamisessa toimitilojen käyttäjille sisäisen vuokran laskentaa ja hyödyntää sitä kaupungin talouden suunnittelussa.

Kaikkien tilojen sisäinen vuokra ja konserniyhtiöiden perimä vuokra lasketaan päätettyjen määräytymisperusteiden mukaisesti.

Ulosvuokrauksessa käytetään aina käypää hintaa ja erikseen myönnettävissä avustuksissa otetaan huomioon mahdollinen järjestön saaman tilan käyttösubventio ja raha-avustukset niin, että kokonaisavustus muodostuu molemmista avustusmuodoista.

Tilakohtaisesti suunnitellut ja hankitut irtokalusteet ja varusteet (esim. toimisto- ja yhteiskäyttötilat) sisällytetään osaksi vuokrajärjestelmää.

Ammatti-/suurkeittiöiden tila- ja laitevuokrat eriytetään ateriapalveluun kuuluvaksi.

## **Päämäärä 3: Kiinteistöjä ylläpidetään kiinteistön arvo ja käyttökelpoisuus säilyttäen**

### **3.1. Kiinteistöjen hallinnointi on järjestetty ammattimaisesti**

Kiinteistöt salkutetaan ja luokitellaan ylläpitoa ja kehitystä varten palveluverkkosuunnitelman mukaisesti.

Kohdetason kiinteistöjohtaminen organisoidaan ja resursoidaan tarkoituksenmukaisella tavalla kiinteistön ja erityispiirteet ja käyttötarkoitus huomioon ottaen.

Tilojen toiminnallisuutta, olosuhteita ja kuntoa seurataan yhdessä vuokralaisten ja käyttäjien kanssa ja ylläpitopalveluiden saavutettavuutta parannetaan.

### **3.2. Kiinteistöjen ylläpito on suunnitelmallista ja resurssiviisasta**

Kiinteistökantaa ylläpidetään suunnitelmallisella huolto- ja tarkastusohjelmalla tietojärjestelmiä hyödyntäen.

Laadukas ylläpito ja osaaminen varmistetaan kustannustehokkailla ja laadukkailla palveluhankinnoilla.

Sisäilman (sisäilmaston) laatua parannetaan ennakoivin toimenpiteiden sisäilman seurannan ja tutkimusten avulla yhteisiä menettelytapahojeita noudattaen.

Rakennusten energiankulutusta seurataan aktiivisesti ja rakennuksia katselmoidaan systemaattisesti parhaimpien energiatehokkuustoimenpiteiden löytämiseksi.

### **3.3. Kiinteistöjen arvo ja kunto säilyy**

Kiinteistökohtaiset kunnossapitosuunnitelmat (pts) laaditaan ja ylläpidetään tietojärjestelmiä hyödyntäen.

Peruskorjausohjelmaa täydentämään tehdään rakennusosakohtaisia korjauksia, energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä ja tilamuutoshankkeita.

Korjaushankkeissa huomioidaan kiertotalous, uusiutuva energia, elinkaarikestävyys ja hiilineutraaliustavoitteet.

Kiinteistöjen tekninen kunto varmistetaan ja korjausvelka pidetään kurissa kohdistamalla tarpeenmukaiset toimenpiteet suunnitelmallisesti priorisoitujen korjaustyöohjelmien perusteella.

## **Päämäärä 4: Tietojärjestelmät tukevat kiinteistönpitoa ja toimitilojen käyttöä**

### **4.1. Tietojärjestelmien teknologiavalinnat edistävät järjestelmien pitkäjänteistä kehitystä ja järjestelmien vaiheittaista integraatiota**

Kiinteistönpidossa käytetään ja kehitetään keskitettyjä kiinteistönhallinnan järjestelmiä ja toimitilatoimijoilla voi olla myös omia järjestelmiä.

"Tilahallinnan tietojärjestelmien arkkitehtuurikuvausta" päivitetään ja yksittäisissä järjestelmähankinnoissa se huomioidaan mm. rajapintakuvauksin ja -määrittelyin.

Yksittäistä toimintoa palvelevat laitteet vakioidaan, jotta järjestelmäintegraatiot voidaan toteuttaa.

Tietojärjestelmien integrointeja ja uusia rajapintoja toteutetaan siten, että yksittäistä tietoa ei tarvitse syöttää useaan eri järjestelmään.

### **4.2. Asiantuntijatyö on tuottavampaa ja kiinteistönhallintajärjestelmän käyttö on tehokasta**

Henkilöstön yleistä tietojärjestelmien hyödyntämiseen ja kehittämiseen liittyvää osaamista kehitetään.

Sisäisiä prosesseja kehitetään digitalisaatiota hyödyntäen.

Palvelu- ja urakkahankintoja tehtäessä varmistetaan hankintayksikkönä olevan toimitilatoimijan tietojen immateriaalioikeudet eli omistajuus ja käytettävyys.

### **4.3. Tietojärjestelmät parantavat asiakaspalveluja ja toimitilojen käyttöä**

Tarkistetaan rakennuksiin kiinteästi asennettavien järjestelmien ja laitteiden prosessien omistajuus ja luodaan tai tarkennetaan niiden käytön ja ylläpidon vastuunjaot kaupungin organisaatiossa.

Käytetään ensisijaisesti käytännössä testattuja digitaalisia ratkaisuja ja otetaan harkiten käyttöön uusia teknologioita aluksi pilotoiden.

Kehitetään ja parannetaan etäohjattavien järjestelmien ja laitteiden hyödyntämistä.

Tilavaraus- ja kulunvalvontajärjestelmää ja raportointia kehitetään kokonaisuutena.







7

## Asemakaavamuutos 002432, 17 Martinlaakso / Laajakorvenkuja 8 ja 10

VD/7680/10.02.04.00/2019

TeA/TLA/ILA/TKA/MJÄ/VIK/JT

**Kahta tonttia täydennetään kahdella uudella kuusikerroksisella pistetalotyypisellä kerrostalolla. Tämä vaatii autopaikkojen ja piha-alueiden uudelleenjärjestelyjä. Muutokset pysyvät tontin sisäpuolella, mutta tonttien läpi kulkevat vesihuollon johdot siirretään kulkemaan viheralueen puolelle. Kaavamuutos tuottaa uutta asuntokerrosalaa 3570 k-m<sup>2</sup>, noin 70 asuntoa.**

**Asemakaavamuutos** koskee osaa korttelista 17580, kaupunginosassa 17 Martinlaakso.

### Alueen sijainti

Laajakorvenkuja 8 ja 10.

### Hakija

SATO-Asunnot Oy.

### Maanomistus

SATO-Asunnot Oy.

### Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Sweco Architects Oy hakijan konsulttina.

### Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta (A1). Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä valituksen alaisessa yleiskaavassa alue on kaupunkikeskustan asuinalue (AC).

### Asemakaavamuutos

Asemakaavalla muutetaan kahta kerrostalotonttia lisäämällä niille kaksi uutta rakennuspaikkaa. Asemakaavaan merkitään uudet rakennusalat ja niille rakennusoikeudet ja kerrosluvut. Uusien talojen rakennusoikeus on 1785 k-m<sup>2</sup> taloa kohden ja suurin sallittu kerroskorkeus kuusi. Kaavamuutos tuottaa uutta asuntokerrosalaa 3570 k-m<sup>2</sup>, noin 70 asuntoa.

Tonteilla sijaitsee nykyisin kuusi kerrostaloa, jotka ovat kerroskorkeudeltaan kolme- ja neljäkerroksisia. Olemassa olevien kuuden rakennetun kerrostalon rakennusoikeudet ja määräykset pysyvät ennallaan, samoin nykyisin käytössä olevien autopaikkojen määrä. Uusien talojen osalta autopaikkavaatimus on nykyisen normin 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> mukainen.

### Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 3.3.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin viisi.

Kaavatilaisuus 17.3.2020 peruttiin koronatilanteen vuoksi.

Kaavan suunnittelijalle saattoi soittaa ja lähettää sähköpostia.



## **Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset**

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

Kaava tuottaa asuinkerrosalaa 3570 k-m<sup>2</sup>.

## **Sopimus**

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäytösopimus.

**Muutuskustannukset maksaa** hakija Sato-Asunnot Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €).

## **Kaupunkiympäristölautakunta 5.4.2022 § 6**

### **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.4.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002432, 17 Martinlaakso / Laajakorvenkuja 8 ja 10,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Sato-Asunnot Oy maksaa muutuskustannukset (10 000 €).

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---

## **Kaupunginhallitus 25.4.2022 § 24**

### **Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.4.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002432, 17 Martinlaakso / Laajakorvenkuja 8 ja 10,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Sato-Asunnot Oy maksaa muutuskustannukset (10 000 €).

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---

## **Nähtävilläolo**

Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 18.5.-16.6.2022. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

## **Kaavalausunnot**

Kaupunginhallitus päätti 25.4.2022 pyytää tarvittavat lausunnot. Lausuntoja ei pyydetty.

## **Tehdyt tarkistukset**

Asemakaavamääräyksiin on tehty piirustustekninen tarkistus.



Asemakaavamuutosta koskeva maankäyttösopimus on allekirjoitettu 2.8.2022.

## **Kaupunginhallitus 22.8.2022 § 14**

### **Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 22.8.2022 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002432, 17 Martinlaakso / Laajakorvenkuja 8 ja 10.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---

## **Kaupunginvaltuusto 19.9.2022**

### **Kaupunginhallituksen esitys:**

Päätetään hyväksyä 22.8.2022 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002432, 17 Martinlaakso / Laajakorvenkuja 8 ja 10.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 22.8.2022

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132,  
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi, p. 050 302 9416  
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



**Vantaa**

# 002432 LAAJAKORVENKUJA 8 ja 10

## MARTINLAAKSO



*Havainnekuva luoteesta*

*Sweco Architects Oy / Pekka Ojalampi 9.3.2021*

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

**Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 22.8.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002432.  
Kaavoitus on tullut vireille 3.3.2020.**



## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Asemakaavan muutos:

Osa korttelista 17580 kaupunginosassa 17 Martinlaakso.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kahden uuden kerrostalon rakentaminen. Rakennukset sijoittuvat nykyisten kerrostalotonttien piha- ja pysäköintialueille.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

**Kaavan laatija:** Mikko Järvi, kaavoitusinsinööri, Vantaan kaupunki;  
[etunimi.sukunimi@vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@vantaa.fi), puh. 050-302 9416.

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Laajakorvenkuja 8 ja 10.

Suunniteltava alue on Martinlaakson asuinalueen pohjoisosassa. Aluetta rajaa pohjoisessa Martinkyläntie ja etelässä Laajakorvenmäen kevyen liikenteen väylään. Idässä alue rajautuu viereiseen tonttiin ja lännessä Laajakorven puistoalueeseen.

### KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- SATO-Asunnot Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 27.9.2019. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002432.
- Kaavoitus tuli vireille 3.3.2020.
- Mielipiteet pyydettiin 9.4.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin viisi kappaletta.
- Hankkeesta ei koronatilanteesta johtuen järjestetty asukastilaisuutta.
- Suunnittelijalle saattoi lähettää sähköpostia tai soittaa.
- Kaupunginhallitus päätti 25.4.2022 asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville
- asemakaavaehdotus oli nähtävillä 18.5.-16.6.2022 välisenä aikana
- lausuntoja ei ollut tarpeen pyytää eikä muistutuksia tullut
- Karttaan on tehty nähtävilläolon jälkeen teknisiä tarkistuksia

**SISÄLLYSLUETTELO**

<b>1. Tiivistelmä</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Lähtökohdat</b> .....	<b>4</b>
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne .....	9
<b>3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet</b> .....	<b>13</b>
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo .....	13
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö .....	13
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	14
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....	15
<b>4. Asemakaavan kuvaus</b> .....	<b>17</b>
4.1 Kaavan rakenne .....	17
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	20
4.3 Aluevaraukset.....	21
4.4 Kaavan vaikutukset.....	22
<b>5. Asemakaavan toteutus</b> .....	<b>24</b>
<b>6. Kaavatyöhön osallistuneet</b> .....	<b>25</b>
<b>7. Asemakaavan seurantalomake</b> .....	<b>26</b>
<b>8. Asemakaavakartta ja -määräykset</b> .....	<b>28</b>
<b>9. Muu suunnitelma-aineisto</b> .....	<b>31</b>

## 1. TIIVISTELMÄ

SATO-Asunnot Oy omistaa kaksi kerrostalotonttia Martinlaakson asuinalueen pohjoisosassa. Tonteille halutaan tiivistävää täydennysrakentamista kahdella uudella kerrostalolla. Uudet rakennukset edellyttävät autopaikkojen ja pihojen uudelleen sijoittelua sekä johtosiirtoja.

Tonttien nykyiset kuusi rakennusta ovat kolmikerroksisia ja niissä on noin sata asuntoa. Asuntojen koot ovat 59–98 m<sup>2</sup>, joten niissä on paljon perheasuntoja.

Uudet rakennukset ovat kuusikerroksisia ja niiden kerrosala on yhteensä 3570 k-m<sup>2</sup>. Korkotasoista johtuen maantasokerrokset eivät ole kokonaisia, vaan osittain maanalaista kellaria. Uusia asuntoja tulee asuntokajakaumasta riippuen noin 50–60. Uudet asunnot ovat kooltaan pienempiä kuin nykyiset, joten asukasmäärä uusissa asunnoissa tulee olemaan noin 100 asukasta.

Vesihuollon johdot sekä sähköjohdot kulkevat tontin läpi ja ne täytyy siirtää tontin ulkopuolelle uuden rakentamisen tieltä. Jätevesipumppaamo sijaitsee tontin välittömässä läheisyydessä, mikä asettaa uudisrakennukselle vaatimuksia melun ja runkomelun suojauksen suhteen. Kaikki muutokset ja johtosiirrot kuuluvat hankkeelle.

Muutos mahdollistaa uusien vuokra-asuntojen sijoittumista alueelle. Asuntokanta uudistuu ja monipuolistuu rakennetun alueen sisällä.



Havainnekuva idän suunnasta.

Sweco Architects Oy, 9.3.2021

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Martinlaakso sijaitsee Kehä III:n eteläpuolella ja Myyrmäen pohjoispuolella, kehäradan varrella. Kaavamuutosalue sijaitsee Martinlaakson asuinalueen pohjoisosassa, noin 900 metriä juna-asemalta linnuntietä. Martinkyläntien pohjoispuolella on Vantaankosken työpaikka-alue.

## 2.1.2 Luonnonympäristö

### Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Raappavuoren ylänköalueen juurelle sen pohjoisosaan. Vielä 1960-luvulla alue on ollut metsää ja peltoa. Tontin läpi on kulkenut oja, joka nykyään alkaa tontin länsipuolelta ja johon alueen hulevesiviemärit laskevat. Suuren rantatie on kulkenut alle 300 metrin päässä kaava-alueesta.

### Lähiluonto

Tonteilla on tavanomaista pihakasvillisuutta: puita, pensaita ja nurmikkoa. Tonttien länsi- ja pohjoispuolella on lehtopuisto, joka on osittain liito-orava-alueetta, mutta se ei ulotu tonteille.

### Vesistöt ja vesitalous

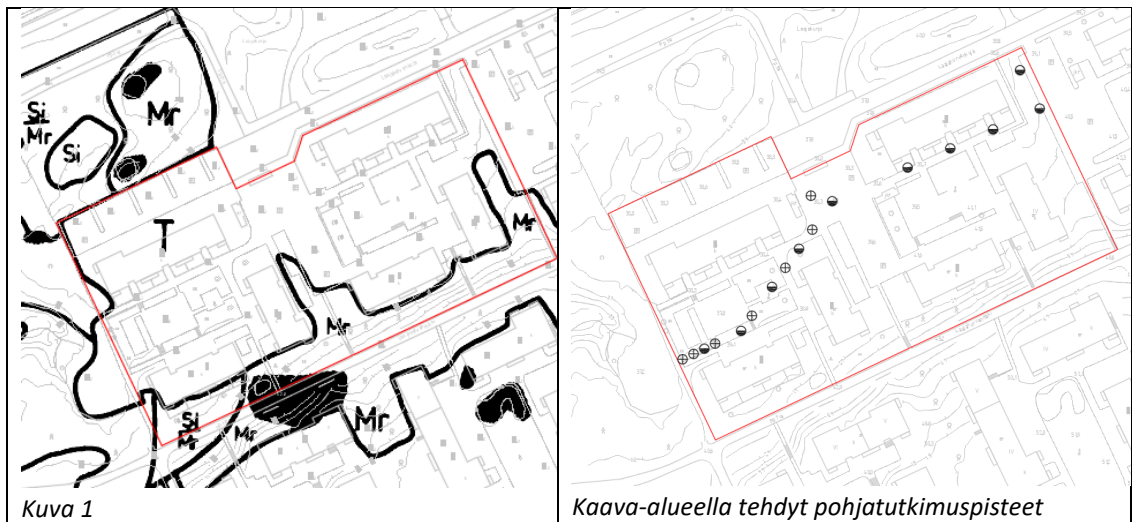
Alue kuuluu Myllymäenojan valuma-alueeseen, joka laskee Kynikenojan kautta Pikkujärveen. Pikkujärvestä vedet virtaavat edelleen Pitkäjärveen ja sieltä Espoossa lounaan suuntaan. Lopulta vedet päätyvät Suomenlahteen Espoon lounaisosassa Kurttilassa. Nykytilassa alue on pääosin vettä läpäisemätöntä pintaa.

Aluetta ei ole luokiteltu pohjavesialueeksi.

### Maaperä

Pintamaalajikartan (kuva 1) mukaan kaava-alueen maaperä on pääosin täyttömaata ja moreenia. Alueen eteläosassa on pieni kallioalue ja silttimoreeniksi merkitty alue. Pohjatutkimusten mukaan pintamaan alla on paksuimmillaan n. 5 m paksu kerros savea. Savikerroksen alla on hiekkaa, soraa ja moreenia. Kairaukset ovat ulottuneet n. 1,3–6,5 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

Alustavan arvion mukaan rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus.

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

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

### **Topografia**

Martinlaakson maastonmuotoja hallitsee Laajavuoren mäki, joka kohoaa +64 metrin korkeuteen merenpinnasta. Kaava-alueen tontit sijaitsevat mäen pohjoisreunalla ja niiden korot vaihtelevat +38 ja +46 metrin välillä. Uusien rakennusten kohdilla korkoero noin kaksi metriä, joten maantasokerrokset ovat osittain maan alla.

## **2.1.3 Rakennettu ympäristö**

### **Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa**

Martinlaaksossa asui 13 165 henkeä vuonna 2020. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena koko 2000-luvun puolella, mutta kääntyi nousuun viime vuosien aikana täydennysrakentamisen ansiosta. Väkiluku on noussut vuodesta 2016 noin 1400:lla. Uusia asuntoja on edelleen rakenteilla ja kaavoitetaan, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina.

### **Asuminen**

Kaava-alueen tonteilla on 102 SATO:n vuokra-asuntoa, joissa asuu noin 300 asukasta.

### **Palvelut ja työpaikat**

Martinlaakson kaupunginosassa on melko paljon työpaikkoja, mikä johtuu Vantaankosken työpaikka-alueesta, joka on hieman erillään muusta Martinlaaksosta. Suurin osa Martinlaaksosta on asuinalueita, jossa työpaikkojen määrä on melko pieni. Martinlaaksossa on kattavat peruspalvelut, kunnallisiin palveluihin kuuluvat päiväkotien ja koulujen lisäksi muun muassa terveyskeskus, kirjasto ja uimahalli. Kaupalliset palvelut keskittyvät lähinnä Martinlaakson ostariin sekä Martinkeskuksen tilalle nousseiden kerrostalojen kivijalkaliiketiloihin. Lähin päivittäistavara-kauppa on kuitenkin lähempänä, noin 350 metrin päässä.

### **Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue on Martinlaakson asuinalueen reuna-alueita, lähellä Vantaankosken työpaikka-alueita. Lähimpänä Martinkyläntien toisella puolella on Martinlaakson voimalaitos.

### **Kaupunkikuva**

Kaavamuutosalueen kortteli on matalaa ja väljää, oleskelupihat ovat reilunkokoisia. Etelään päin kerroskorkeus kasvaa kolmesta viiteen ja kuuteenkin. Lännessä Laajavuorentien toisella puolella on kaksikerroksisia rivitaloja. Uutta rakennuskantaa on Raiviosuonmäen varrella sekä varsinkin Laajaniityntien päässä ja siitä etelään päin Martinlaaksonpolun varrella. Alueen kortteille on kuitenkin edelleen tunnusomaista isot pihat ja vehreys sekä kevyen liikenteen raitit.





Näkymä tonteille Laajakorvenkujan päästä.

Mikko Järvi 28.9.2021



Näkymä Laajakorvenmäeltä länteen.

Mikko Järvi 28.9.2021

Lähistön korttelit ovat tyypillistä 1970-luvun kerrostalolähiötä, joka on toteutettu aluerakentamissopimuksilla. Sekä kaavamutuskorttelin että lähikortteleiden rakennukset on rakennettu vuosina 1971–1974. Rakennuksia on ehostettu varsinkin asuntoalueen kehityshankkeessa 1990-luvulla ja perusparanneltu myös 2000-luvun aikana.



Näkymää Martinlaaksoon luoteesta.

Google Maps 2021

### **Kulttuurihistorialliset kohteet**

Kaava-alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäännöksiä.

### **Virkistys**

Kaavamuutosalueen lähellä, Raappavuorentien toisella puolella, on laaja Raappavuorten lähivirkistysalue, jossa on polkujen ja ulkoilureittien lisäksi muun muassa frisbeegolf-kenttä sekä viljelypalsta-alue. Läheisen Pärisspruunpuiston ja -saran kautta pääsee viheralueita pitkin Petikon laajoille virkistysalueille. Lähellä etelässä on myös Laajavuoren puisto sekä idässä Martinlaakson liikuntapuisto.

### **Liikenne**

Kulkuyhteydet alueella ovat kaiken kaikkiaan hyvät. Viereisiä isoja pääkatuja, Raappavuorentietä ja Martinkyläntietä pitkin pääsee joka suuntaan. Kehä III:n liittymä on puolen kilometrin päässä.

Vantaankosken juna-asemalle on matkaa noin 800 metriä, joten se on lähempänä kuin Martinlaakson asema, jonne matkaa kertyy 1200 metriä. Martinkyläntielle aivan kaava-alueen lähellä on bussipysäkki, josta kulkee linjoja muun muassa Vantaankoskelle, Myyrmäkeen ja Helsingin keskustaan. Läheisiltä pysäkeiltä pääsee myös Askistoon ja Espoon Kalajärven suuntaan.

Syksyllä 2022 alkaa Laajavuorentielle kulkea bussirunkolinja 400 Elielinaukiolta Myyrmäen kautta Vantaankosken asemalle, joka korvaa yhteyden Martinkyläntieltä Helsinkiin.

Keven liikenteen yhteydet ovat hyvät, koska alueelle tyypillisesti alueella on useita keven liikenteen raitteja ja läpikulkevaa autoliikennettä ei ole lainkaan. Lähimmät raitit ovat Laajakorvenmäki sekä Raappavuorenpolku. Keskeiset palvelut löytyvät Martinlaaksonpolun varrelta.

### **Vesihuolto**

#### Vedenjakelu

Kaava-alueen kuuluu HSY:n vesihuollon toiminta-alueeseen ja alueen talot on liitetty vesijohtoverkkoon. Vedenjakeluverkosto kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliöinä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4 500 m<sup>3</sup>. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta. Painetaso alueella vaihtelee välillä +85.00 ... + 94.00.



### Jätevesiviemärointi

Kaava-alue on HSY:n jätevesiviemäriverkon piirissä. Alueen jätevedet valuvat alueen reunassa sijaitsevalle Martinlaakson jätevedenpumppaamolle, mistä jätevedet pumpataan edelleen Länsi-Vantaan viemäriverkoston kautta Espoon viemäriverkoston ja Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

### Hulevesiviemärointi / hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen pintavalunta johdetaan hulevesiviemäriin, jotka johdetaan maastoon kaava-alueen länsipuolella.

### **Kaukolämpö**

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat aivan tontin länsireunaa pitkin, mikä pitää ottaa huomioon rakentamisessa.

### **Sähköverkko**

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita kulkee tonttien läpi ja niitä joudutaan siirtämään.

### **Ympäristöhäiriöt**

Kaava-alueen lentomelutaso on 55–60 dB ja alue kuuluu lentoaseman laskeutumisvyöhykkeeseen. Alueella asuntojen täydennysrakentaminen on mahdollista, mutta asuntojen ääneneristävyyden tulee olla vähintään 35 dB. Tiemelua tonteille kantautuu Raappavuorentieltä ja Martinkyläntieltä, mutta tiemelutaso jää alle 55 dB:n. Siten lentomelun ääneneristävyysvaatimus on merkitsevä.

Martinkyläntien pohjoispuolella on Seveso III -direktiivin mukaisia laitoksia. Läheisen Martinlaakson voimalaitoksen kattila muutettiin biopolttoaineita käyttäväksi 2019, mikä vähensi huomattavasti hiilidioksidipäästöjä. Vantaan Energia luopuu kivihiilen käytöstä 2020-luvulla. Kaikki teollinen toiminta Martinlaakson yritysalueella tarvitsee ympäristöluvan.

## **2.1.4 Maanomistus**

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen AK-alueen omistaa SATO-Asunnot Oy.

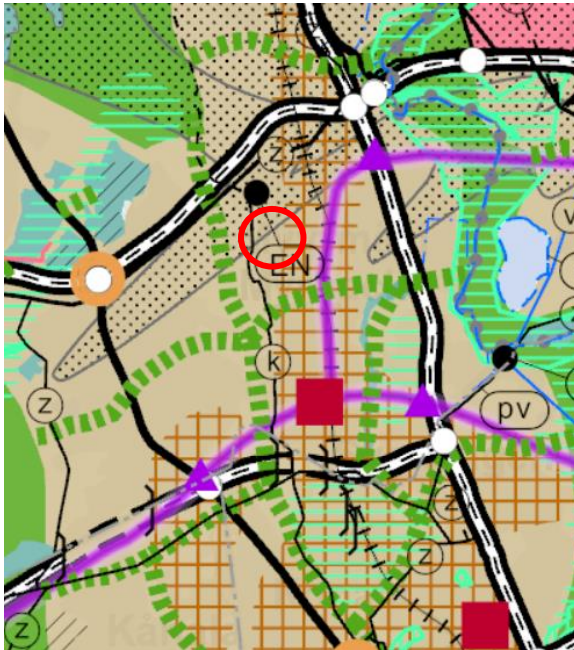
Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
411-4-13	kaavamuutoksen hakija	1,0
411-4-14	kaavamuutoksen hakija	0,9
<b>Yhteensä</b>		<b>1,9</b>

## **2.2 SUUNNITTELUTILANNE**

### **2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

#### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvosto 14.12.2017 on antanut valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita toimivista yhdyskunnista ja kestävästä liikkumisesta, tehokkaasta liikennejärjestelmästä, terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä, elinvoimaisesta luonto- ja kulttuuriympäristöstä, luonnonvaroista ja uusiutumiskykyisestä energiahuollosta. Asemakaavamuutos on näiden tavoitteiden mukainen.

**Maakuntakaava**

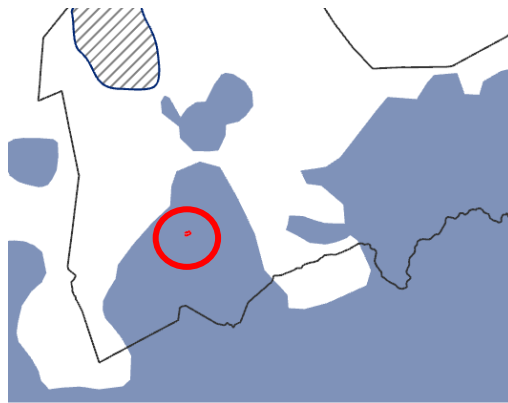
Uudenmaan maakuntakaavoissa (2016) tavoitteena on keskittää rakentaminen ratojen varteen. Kaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta ja lentomelu- aluetta (Lden yli 55 dB).

**Uusimaa-kaava 2050**

Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 25.8.2020 ja se on valituksenalainen. Uuden maakuntakaavan tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Kaavamuutos- alue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhy- kettä ja lentomelualueutta (Lden yli 55 dB).

Hanke on maakuntakaavojen mukainen.

### MAL 2019 -suunnitelma

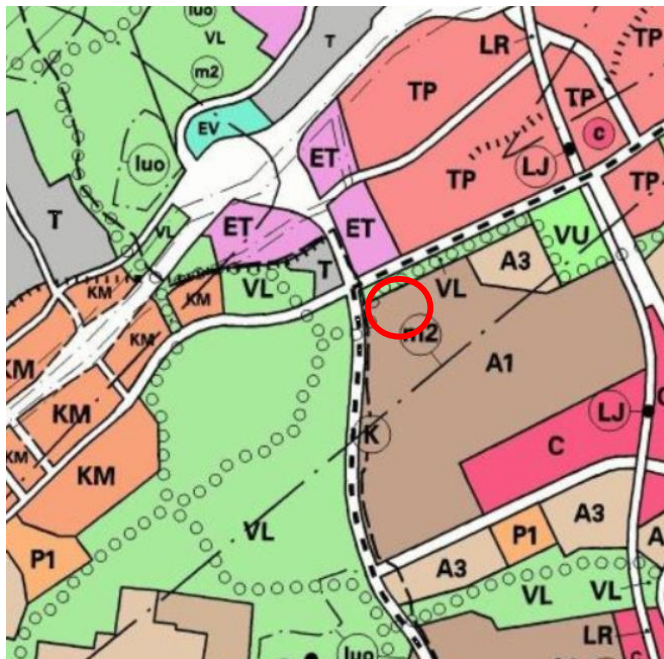


- Kaupunginraja
- MAL ensisijainen vyöhyke
- MAL uuteen joukkoliikenneinvestointiin kytkeytyvä ensisijainen vyöhyke

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Seudun kasvu ohjataan kestävän kehityksen mukaisesti nykyiseen kaupunkirakenteeseen. Kartalla on esitetty maankäytön kehittämisen ensisijaiset vyöhykkeet, joille kohdistuu vähintään 90 % asuntotuotannosta.

Kaavamuutosalue kuuluu ensisijaisesti kehitettävään vyöhykkeeseen. (HSL 26.3.2019, Kv 20.5.2019)

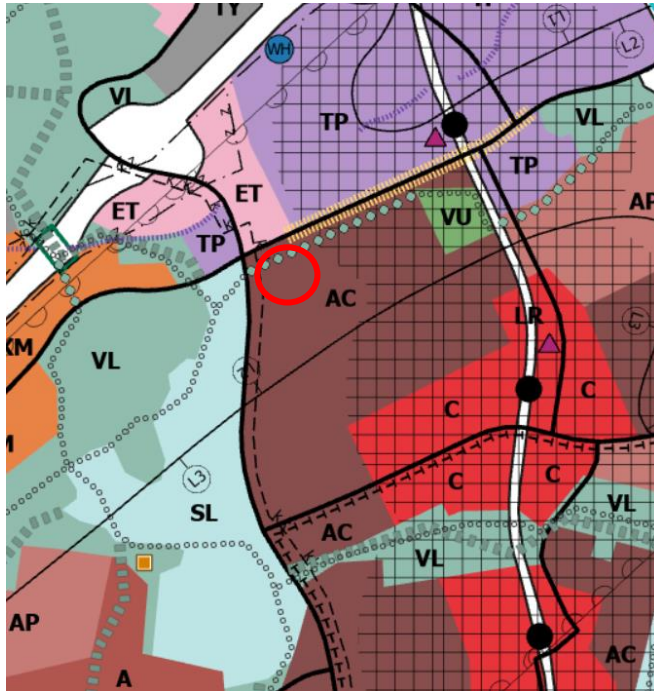
### Yleiskaava



Alue on Vantaan oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv 2007) tehokasta asuinalueetta (A1) sekä lentomelualueetta m2 (LDEN 55-60 dB).

Asemakaavamuutos on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

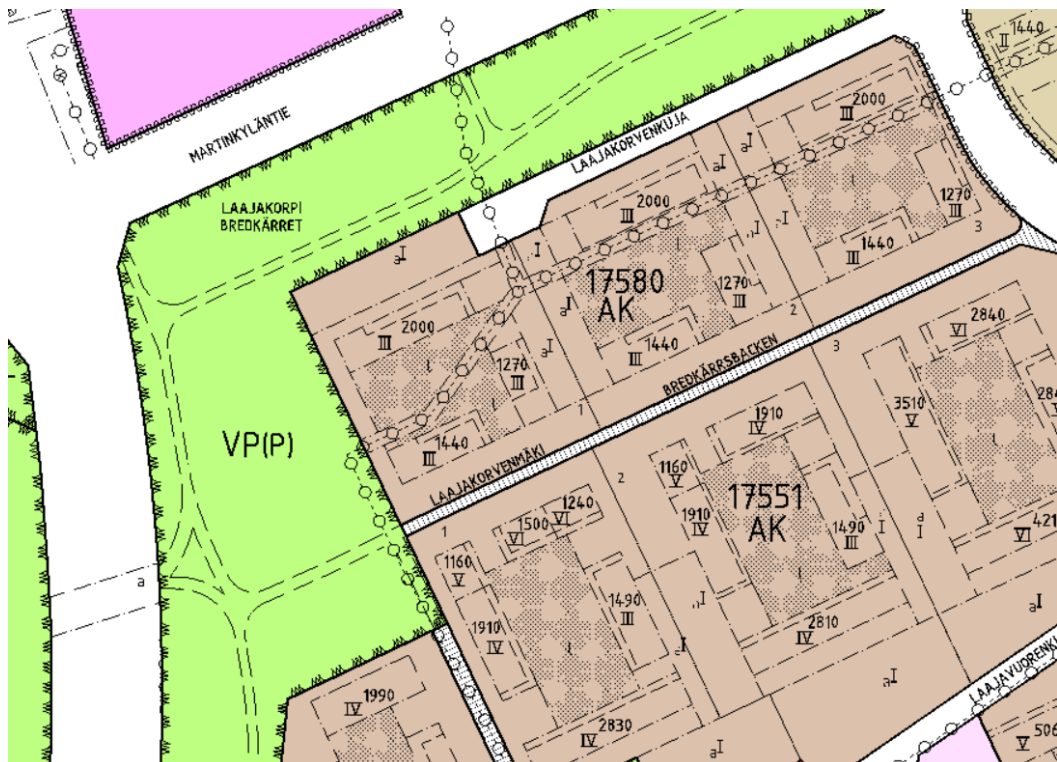




Uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.1.2021, mutta on valituksenalainen. Siinä kaavamuuosalue on kaupunkikeskustan asuinalue (AC), lentomeluvyöhykettä L2 (Lden 55–60 dB) ja lentokoneiden laskeutumisvyöhykettä.

Asemakaavamuutos on hyväksytyyn yleiskaavan mukainen.

#### Asemakaava



Korttelissa on voimassa asemakaavamuutos nro 000133 (Kv 22.10.1979). Siinä tontit on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK). Suurin sallittu kerrosluku III on merkitty rakennusaloakohtaisesti, samoin rakennusoikeudet, jotka vaihtelevat 1440 k-m<sup>2</sup> ja 2000 k-m<sup>2</sup> välillä. Tonteille on merkitty autopaikkojen rakennusaloja sekä oleskelu- ja leikkialueita.

Vesihuoltoon vaikuttavia kaava-aluetta koskevia suunnitelmia, päätöksiä ja selvityksiä:

- Läheiset asemakaavat.
- Vantaan hulevesiohjelma (Vantaan kaupunki, 2009)
  - Hulevesiohjelman tavoitteena on vähentää kaupunkirakenteen tiivistymisen haitallisia vaikutuksia tulvariskien hallintaan ja ympäristönsuojeluun.
- Vantaan kaupungin hulevesienhallinnan 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

Sato-Asunnot Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 27.9.2019. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002432 ja kaavoitus tuli vireille 3.3.2020.

### 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

#### 3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

#### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla 3.3.2020, Vantaan asukaslehdessä 7.3.2020 sekä kirjeitse tai sähköpostilla maanomistajille, naapureille ja viranomaisille 3.3.2020 ja 17.3.2020 (MRL 62 §).

Koronatilanteen vuoksi 17.3.2020 aiottu asukastilaisuus tontilla peruttiin. Suunnittelijalle oli mahdollista lähettää sähköpostia tai soittaa.

Kirjallisia mielipiteitä saatiin viisi, ja ne olivat kaikki viranomaistahoilta:

- Caruna Espoo Oy ilmoitti, ettei alueella ole heidän sähköverkkooan
- Vantaan kaupunginmuseo ilmoitti, ettei heillä ole huomauttamista suunnitelmasta
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä (HSL) ei ole lausuttavaa suunnitelmaan
- Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy ilmoitti, että kaavamuutosalueen läpi kulkee sekä sähkökaapeleita että kaukolämpösiirtolinja DN600. Siirroista tulee sopia hyvissä ajoin etukäteen.

- *Vantaan Energian kanssa on käyty neuvottelut johtojen siirroista esisuunnittelukokouksessa 11.11.2019. Vantaan Energia on alustavasti hyväksynyt suunnitelman johtojen siirroista.*

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) esittää lausuntonaan, että alueella sijaitsevat vesihuoltolinjat pitää ottaa huomioon suunnittelussa. Alueella sijaitsevat jakeluvesijohdot DN150, 200 ja 300 ja jätevesiviemärit DN300 ja 500 sekä hulevesiviemärit DN500. Johtokujat tulee merkitä asemakaavaan ja määrätä, ettei johtokuja-alueelle saa sijoittaa kiinteistä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.  
Viereisen jätevedenpumppaamon aiheuttamisen haju-, melu- ja värinähaittojen estämiseksi uuden talon tulee olla vähintään 20 metrin etäisyydellä. Pumppaamolle tulee myös merkitä kuuden metrin levyinen huoltoajoyhteys.
  - *HSY oli mukana esisuunnittelukokouksessa 11.11.2019, jossa käytiin läpi kunnallistekniikan siirtoja ja muita teknisiä asioita. SATO on teettänyt melusta ja värinästä selvityksen (Akukon Oy, 18.3.2020), jonka mukaan melua, runkomelua ja värinää pystytään vähentämään pumppaamon ja uuden rakennuksen teknisillä ratkaisuin.*

Suullisia mielipiteitä tuli puhelimitse yksi. Kaavamuutosalueen asukas ilmoitti vastustavansa hanketta, koska uudisrakennus veisi puolet pihasta. Asukas myös ihmetteli, ettei SATO ole tiedottanut asukkaita kaavamuutoksesta. Pyydetty antamaan mielipide myös kirjallisesti, mutta sellaista ei ole saapunut.

### 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

#### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### **Kunnan asettamat tavoitteet**

##### Vantaan valtuustokauden 2018–2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuihin päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetoa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

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

- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- 

##### Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväseen rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

### Resurssiiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

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

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.

### Vesihuollon tavoitteet

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

### **3.3.2 Muut tavoitteet**

#### Maanomistaja

Maanomistaja haluaa tehostaa tontin käyttöä ja tarjota monipuolisempaa asuntokantaa vuokramarkkinoille.

### **3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyn suunnitelman mukaan kaksi uutta uudisrakennusta olivat lamellitaloja ja läntisempi olisi ulottunut osin tontin ulkopuolelle kaupungin omistamaan puistoon. Uusien rakennusten kerrosluku oli viisi.

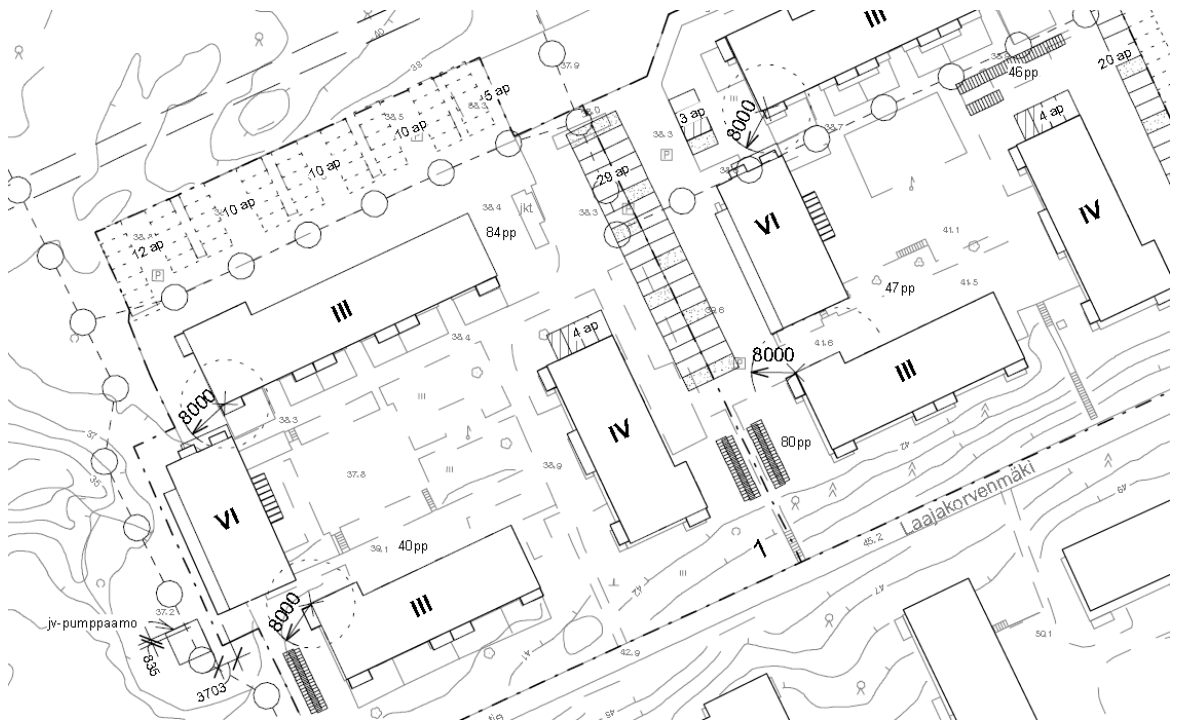


*Havainnekuva luoteen suunnasta. Sweco Architects Oy 3.1.2020*





Havainnekuva lännen puoleisesta uudisrakennuksesta. Sweco Architects Oy 3.1.2020



Asemapiirros Sweco Architects 3.1.2020.

Läntisemmän rakennuksen toteuttamisen ongelmaksi osin tontin ulkopuolelle muodostui kaukolämpöjohtojen sijainti aivan tontin rajalla sekä jäteveden pumppaamon läheisyys. Kummankin siirtäminen olisi tehnyt hankkeesta taloudellisesti kannattamattoman, joten tästä vaihtoehdosta luovuttiin syksyllä 2020. Kustannuksia olisi lisännyt vielä se, että tontiksi muutettava puiston osuus olisi pitänyt ostaa kaupungilta.

Tonteilla ei ole tilaa sijoittaa uudisrakentamista muihin paikkoihin. Yhden talon toteuttaminen oli mahdollinen vaihtoehto.

Nykyisten rakennusten korottamista ei ole pohdittu tarkemmin, koska se on alustavasti todettu taloudellisesti kannattamattomaksi.



Autopaikkojen toteuttaminen rakenteellisina ei tällä kohtaa ole taloudellisesti mahdollinen vaihtoehto verrattain alhaisen maan arvon vuoksi. Hanke ei sijoitu keskusta-alueelle.

Tonttien täysimittaista uusimista ei myöskään koettu järkeväksi, koska nykyisiä rakennuksia on ylläpidetty ja saneerattu ja niissä on suuria asuntoja, joiden kohtuuhintainen tuottaminen uudisrakennuksilla ei ole näille tonteille realistista.

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksella tiivistetään kahta kerrostalotonttia, jotka ovat lähes samanlaisia. Kummallakin tontilla on kolme erikokoista kolmekerroksista asuinrakennusta, joissa on pääosin maanpäälliset kellarit. Kummallakin tontilla on leikki- ja oleskelupihat. Autopaikat on keskitetty kahteen paikkaan; tonttien väliselle alueelle sekä läntisemmän tontin pohjoisosaan.

Olemassa olevien talojen viereen rakennetaan kaksi uutta korkeampaa asuintaloa, yksi kummallekin tontille. Auto- ja pyöräpaikkojen määrää lisätään sijoittamalla niitä useaan eri paikkaan. Osa nykyisistä autopaikoista siirretään toisen uuden talon tieltä muualle. Myös piha-alueet uudistetaan. Tonttien käyttötarkoitus kerrostalojen korttelialueena (AK) säilyy.

Rakennukset ovat kuusikerroksisia, jolloin rakennukset ovat solakampia ja jättävät tilaa nykyisten asuintalojen eteen.

Raappavuorenrinne 2:n tontille kaavoitetaan 8–12 -kerroksisia asuintaloja kaavamuutoksella 002449.

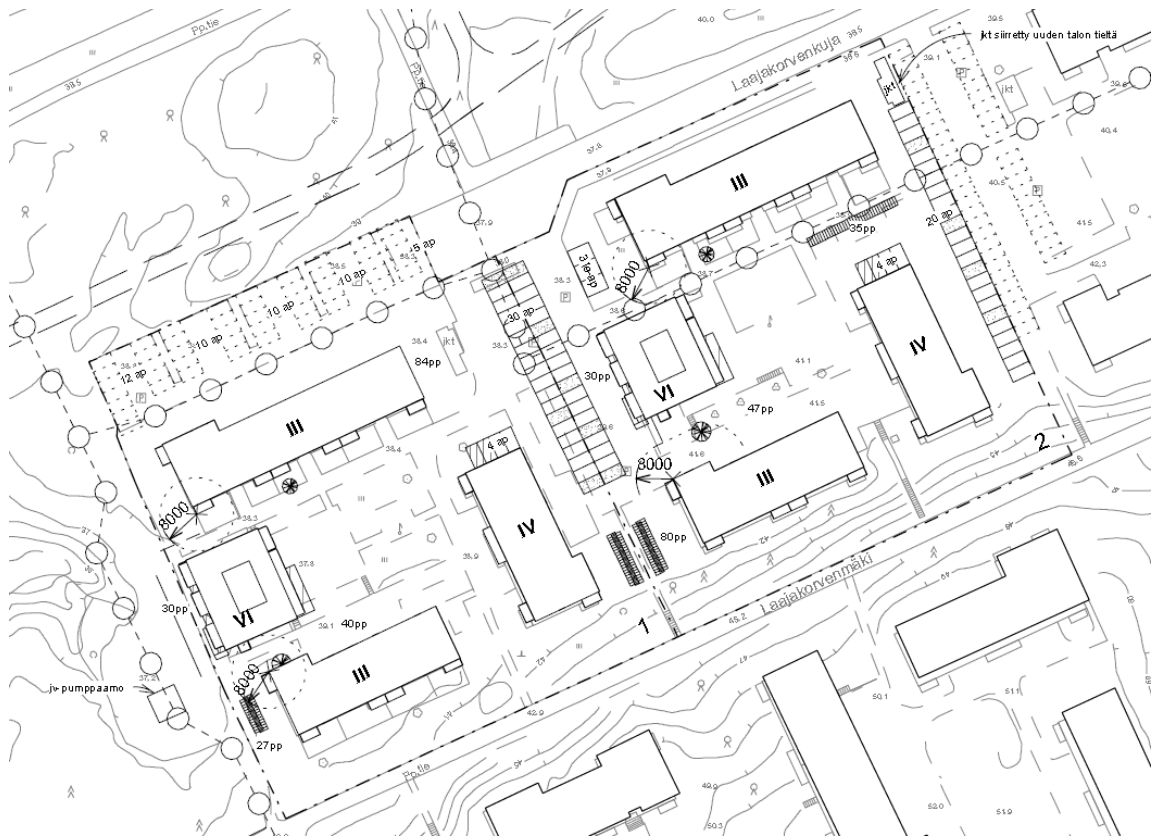


HAVAINNEKUVA PIHALTA



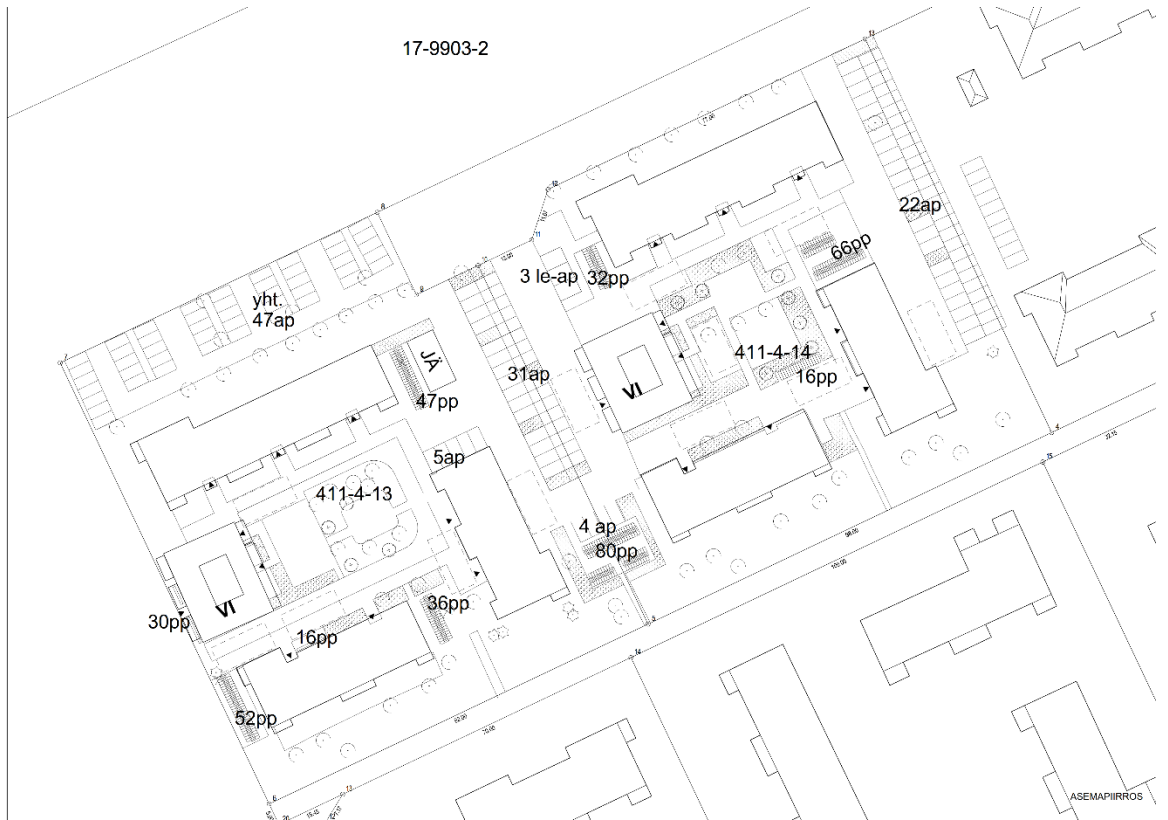
Sweco Architects Oy 9.3.2021

HAVAINNEKUVA PYSÄKÖINTIALUEelta



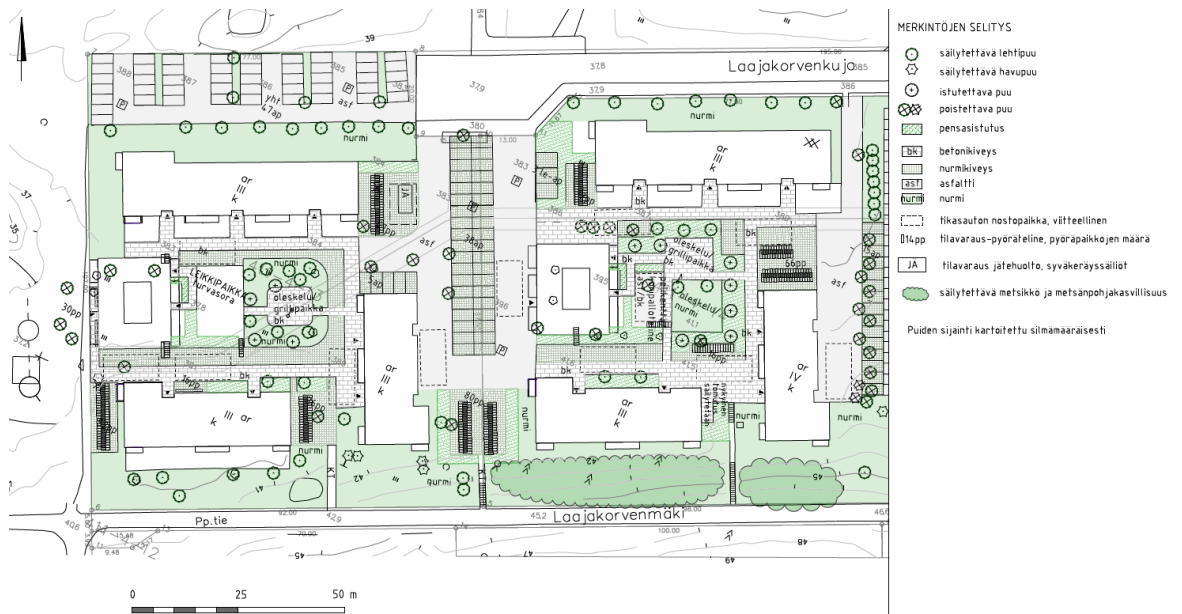
Asemapiirros 9.3.2021

Sweco Architects Oy



Asemapiirros 22.9.2021

Sweco Architects Oy



Pihasuunnitelma 1.6.2021.

Studio Terra Oy



## 4.3 ALUEVARAUKSET

### 4.3.1 Korttelialueet

#### AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Rakennusoikeudesta:

- Rakennusoikeus on määrätty rakennusaloittain.
- Porrashuoneiden 15 k-m<sup>2</sup> / porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, jos porrashuone on luonnonvaloinen.
- Asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi rakennusalalle saa sijoittaa sauna-, kunto-, kerho-, harrastus-, yhteis-, varasto-, väestönsuoja- ja vastaavia asumista palvelevia tiloja enintään 15 % asemakaavassa annetusta rakennusoikeudesta.
- Katolle saa sijoittaa teknisiä tiloja ja saunatiloja rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi.
- Edellä mainitut lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta autopaikkoja eikä väestönsuojaa.
- Virkistysalueella sijaitsevan jäteveden pumppaamon melun ja runkomelun vaikutus rakentamiseen tulee selvittää rakennusluvan yhteydessä.

Julkisivuista:

- Uudisrakennusten tulee edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria ja rakennuksissa tulee käyttää

korkeatasoisia materiaaleja.

- Uudisrakennuksissa julkisivumateriaalin tulee olla vaalea tiili tiilenvärisin saumoin.
- Uudisrakennuksissa mahdollisia elementtisaumoja ei saa näkyä.
- Uudisrakennuksissa kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.
- Parvekkeet on lasitettava.
- Alimman kerroksen julkisivun tulee poiketa käsittelyltään muista kerroksista.
- Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.
- Uudisrakennusten sisäänkäynnit on katettava ja korostettava istutuksin.
- Asuntojen ääneneristävyyden lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Pihasta:

- Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9.
- Hulevedet on viivytettävä.
- Tontteja ei saa aidata.
- Autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta. Alle 5,0 metriä asuintalon ikkunoista sijaitsevien autopaikkojen tulee olla sähköautopaikkoja. Uudet autopaikat on jaettava ryhmiin puin ja istutuksin.
- Autopaikkoja on varattava yhteensä vähintään 107 ap, josta 4 ap vieraille.
- Polkupyöräpaikkoja on varattava yhteensä vähintään 373 pp, joista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja helposti käytettäviä.



## 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää vuokra-asuntojen määrää Martinlaaksossa. Uusia asuntoja tulee noin 70 kappaletta arviolta noin sadalle uudelle asukkaalle.

#### Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Martinlaakson kaupunginosan pohjoisempaan osaan. Se on alueen pohjoisin kortteli, jonne on mahdollista rakentaa asuntoja.

Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta kaupunkirakennetta.

Bussipysäkit ja juna-asema sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

#### Kaupunkirakenne ja rakennettu ympäristö

Alue on hyväksytyyn yleiskaavan mukaista kaupunkikeskustan asuinalueita. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat yleiskaavan keskeisiä periaatteita. Korttelialueiden tiivistäminen on kunnallistekniikan ja palveluiden järjestämisen kannalta taloudellista ja vähentää paineita kaupunkirakenteen laajentamiseen.

#### Asuminen

Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja maakuntakaavojen tavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

#### Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset kuuluvat hankkeelle. Vesihuollon ja sähköverkon osalta joudutaan tekemään johtosiirtoja.

#### Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutos vastaa kaupungin väestönkasvuun ja tuottaa asuntoja, joille on kysyntää, ja täyttää kaupungin asuntorakentamistavoitetta. Uudet asukkaat lisäävät palvelujen kysyntää.

### **Virkistys**

Hanke sijaitsee puiston vieressä ja uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, myös Raappavuorten käyttöä. Rakennukset sijoittuvat olemassa oleville kortteille. Virkistysalueiden riittävyys on arvioitu yleiskaavassa.

### **Liikenne**

Kaava-alue on liikennepoliittisen ohjelman mukaista kestävästä liikkumisesta aluetta, mikä tarkoittaa, että kevyt ja joukkoliikenne ovat todellinen vaihtoehto henkilöautoliikenteelle. Bussipysäkkejä on 200–300 metrin etäisyydellä, Vantaankosken juna-asema reilun 700 metrin päässä.

Uudet talot tuottavat lisää liikennettä noin 100 ajoneuvoa vuorokaudessa, mikä mahtuu hyvin katuverkolle. Pääkadut ja Kehä III on hyvin saavutettavissa.

### **Vesihuolto**

Aluetta palvelevat yleiset verkot on rakennettu valmiiksi. Laajakorvenkuja 8 pihan poikki kulkevat johdot joudutaan siirtämään täydennysrakentamisen tieltä. Pihan läpi kulkevat vesijohto, jätevesiviemäri ja hulevesiviemäri siirretään, niin että ne kiertävät tontin pohjoisreunan parkkipaikan halki ja länsireunan kävelytien alla.

Kaavakarttaan merkitään johtorasitteet tonteilla kulkeville johdoille.

### **Kaukolämpö**

Asemakaava-alue on kaukolämpöverkon piirissä. Kaukolämpöverkkoa joudutaan siirtämään uuden rakennuksen alta. Kaavakarttaan merkitään johtorasitteet silloin kun yleinen siirtoverkko kulkee tontin kautta. Siirrettävien putkien tarkemmat sijainnit määritellään jatkosuunnittelun yhteydessä.

### **Ympäristöhäiriöt**

Alueella mitoitettavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 35 dBA. Tieliikennemelu läntisemmän uuden talon osalta on päivällä enintään 55 dB ja yöllä alle 50 dB. Itäisemmän talon melutasot ovat matalammat. Melutasojen puolesta asuntojen täydennysrakentaminen on mahdollista.

Kaavaan pyydetään Uudenmaan ELY-keskuksen, Vantaan Energian ja Tukesin lausunnot.

Tontilla ei ole syytä epäillä pilaantuneiden maiden löytymistä.

## **4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Kaavan edellyttämä vihertehokkuus on toteutettavissa eri keinoin eri kortteilla. Kasvillisuuskatot tukevat osaltaan luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät sadevesiä.

### **Vesistöt ja vesitalous**

Kaavamuuotosalueella on nykytilassaan jo hyvin paljon vettä läpäisemätöntä pintaa. Kaavamuuoksen myötä vettä läpäisevän pinnan määrä todennäköisesti tulee lisääntymään nykytilanteeseen nähden. Lisäksi nykyaikaiset hulevesien hallintaratkaisut tulee parantamaan alueen tilannetta hulevesien hallinnan näkökulmasta.

## Hulevedet

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.

Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasauksessa tulee huomioida sadetilanne, jonka rankkuus on 167 l/s/ha ja kesto on 30 minuuttia. Tällöin vesien tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joilla ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Näillä sadetapahtumilla tontilta saa poistua samansuuruinen virtaama kuin sieltä laskennallisesti poistuisi luonnontilassa. Näitä sadetilanteita harvinaisemmat sateet saa ohjata tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

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.

### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Uusi rakentaminen tontilla tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä. Tonteilla voidaan hyödyntää kaukolämpöä, aurinkoenergiaa ja maalämpöä.

### Varautuminen ilmastonmuutokseen

Ilmaston lämpeneminen lisää kasvillisuutta sekä varjoisuutta. Nykyisiä puita säilytetään. Lumien lisääntymiseen varaudutaan tontin lumitiloilla. Runsaisiin sateisiin varaudutaan hulevesien hallinnalla.

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäytösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

## 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki: Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto Mikko Järvi	aluearkkitehti kaavoitusinsinööri
Kuntatekniikan keskus :	Elina Kettunen Henri Hyttinen Pirjo Salo	suunnitteluinsinööri suunnitteluinsinööri liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta: Ympäristökeskus: Kiinteistöt ja tilat: SATO-Asunnot Oy: Sweco Architects Oy: * Sweco Talotekniikka Oy: * HSY:	Timo Tamminen Jarmo Honkanen Armi Vähä-Piikkiö Antti Laine Pekka Ojalampi Jesse Kantola Teemu Keitaanpää	lupa-arkkitehti ympäristösuunnittelija tonttipäällikkö

\*) SATO-Asunnot Oy:n konsulttina.

### VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 22. elokuuta 2022



Mikko Järvi  
kaavoitusinsinööri



Timo Kallaluoto  
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

**Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo**

<b>Kunta</b>	092 Vantaa	<b>Täyttämispvm</b>	21.09.2021
<b>Kaavan nimi</b>	002432 Martinlaakso 17 kaupunginosa		
<b>Hyväksymispvm</b>		<b>Ehdotuspvm</b>	
<b>Hyväksyjä</b>		<b>Vireilletulosta ilm. pvm</b>	03.03.2020
<b>Hyväksymispykälä</b>		<b>Kunnan kaavatunnus</b>	092002432
<b>Generoitu kaavatunnus</b>			
<b>Kaava-alueen pinta-ala [ha]</b>	1,8758	<b>Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]</b>	1,8758
<b>Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]</b>	0,0000	<b>Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]</b>	0,0000

**Ranta-asekaava Rantaviivan pituus [km]**

<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,8758</b>	<b>100,0</b>	<b>12990</b>	<b>0,69</b>	<b>0,0000</b>	<b>3570</b>
<b>A yhteensä</b>	1,8758	100,0	12990	0,69	0,0000	3570
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

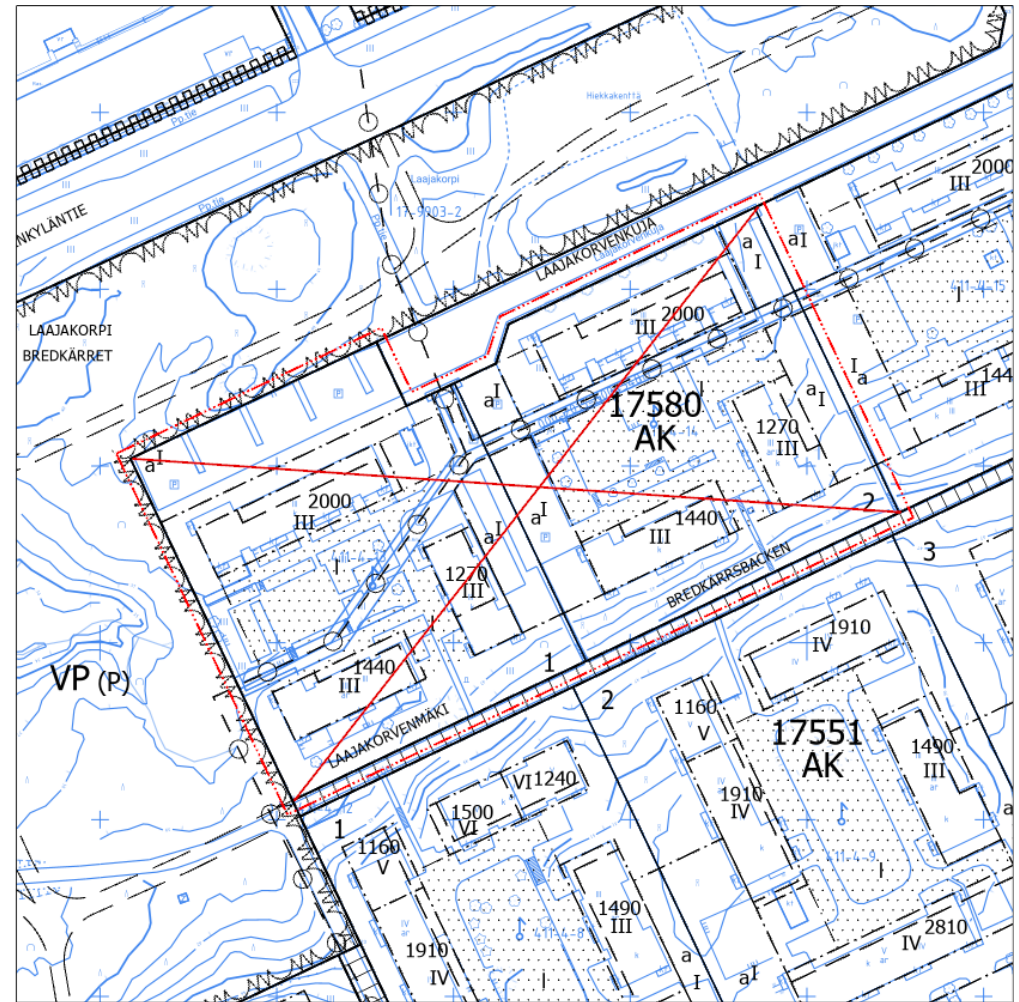
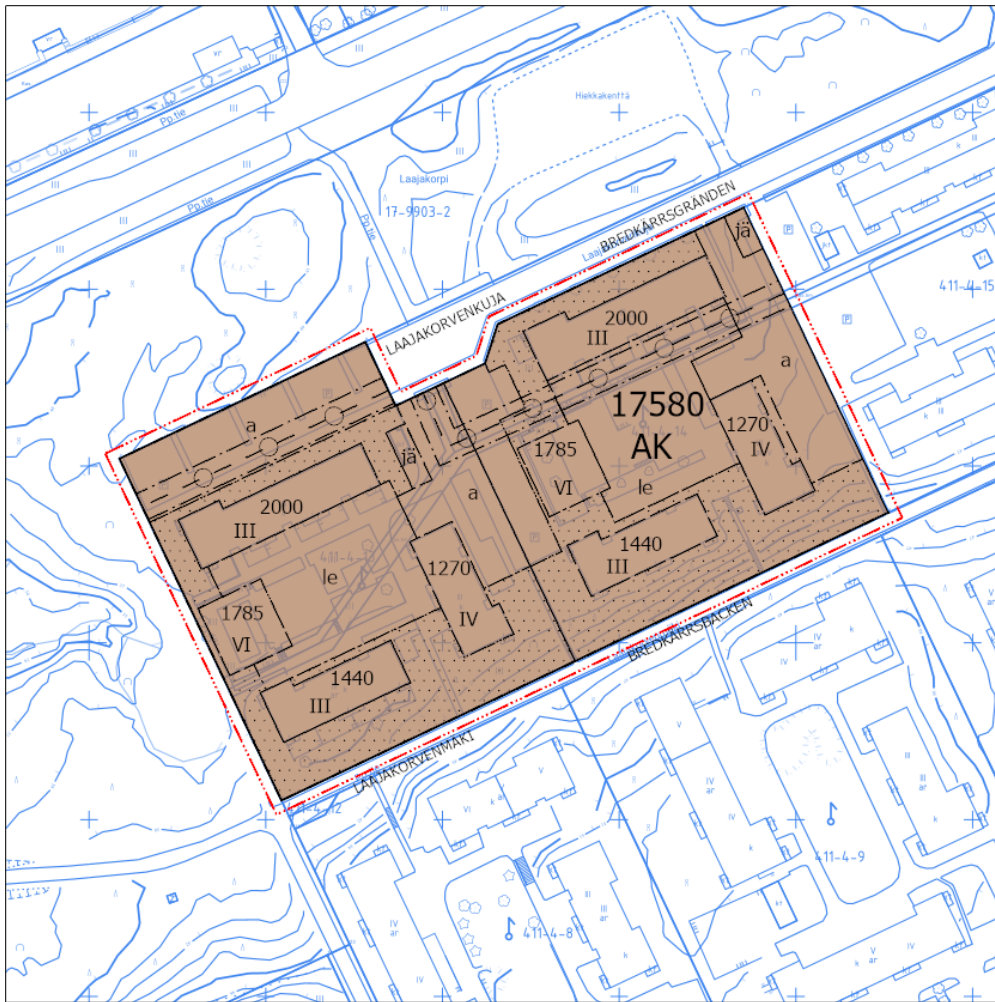
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

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

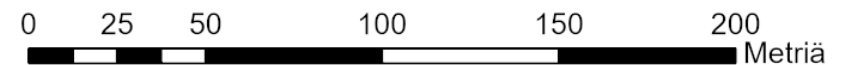



**Alamerkinnot**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,8758</b>	<b>100,0</b>	<b>12990</b>	<b>0,69</b>	<b>0,0000</b>	<b>3570</b>
<b>A yhteensä</b>	1,8758	100,0	12990	0,69	0,0000	3570
AK	1,8758	100,0	12990	0,69	0,0000	3570
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						



Asemakaavan muutosehdotus ja poistuvat merkinnät



<p>Kaava-alueen numero Planområdets nummer</p> <p>002432</p>	<p>Päiväys Datum</p> <p>22.8.2022</p>
<p>Vantaan kaupunki <b>LAAJAKORVENKUJA 8 JA 10</b></p> <p>Kaupunginosa 17, <b>MARTINLAAKSO</b></p> <p><b>Asemakaavan muutos</b> Osa korttelia 17580.</p> <p>1:2000</p>	 <p>Vanda stad <b>BREDKÄRRSGRÄNDEN 8 OCH 10</b></p> <p>Stadsdel 17, <b>MÄRTENS DAL</b></p> <p><b>Ändring av detaljplanen</b> Del av kvarteret 17580.</p> <p>1:2000</p>

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**AK****Asuinkerrostalojen korttelialue.****Rakennusoikeus**

Porrashuoneiden 15 k-m<sup>2</sup> / porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, jos porrashuone on luonnonvaloinen.

Asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi rakennusalalle saa sijoittaa sauna-, kunto-, kerho-, harrastus-, yhteis-, varasto-, väestönsuoja- ja vastaavia asumista palvelevia tiloja enintään 15 % asemakaavassa annetusta rakennusoikeudesta.

Katolle saa sijoittaa teknisiä tiloja ja saunatiloja rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi.

Edellä mainitut lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Virkestysalueella sijaitsevan jäteveden pumppaamon melun ja runkomelun vaikutus rakentamiseen tulee selvittää rakennusluvan yhteydessä.

**Julkisivut**

Uudisrakennusten tulee edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria ja rakennuksissa tulee käyttää korkeatasoisia materiaaleja.

Uudisrakennuksissa julkisivumateriaalin tulee olla vaalea tiili tiilenvärisin saumoin.

Uudisrakennuksissa mahdollisia elementtisaumoja ei saa näkyä.

Uudisrakennuksissa kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

**DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

**Kvartersområde för flervåningshus.****Byggnadsrätt**

Den del av trapphusen som överstiger 15 m<sup>2</sup>-vy får byggas utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen, om trapphusen har naturligt ljus.

Utöver den byggnadsrätt angiven i detaljplan får på byggnadsytan placeras bastu-, konditions-, klubb-, hobby-, förråds-, skyddsrum-, gemensamma och motsvarande utrymmen som betjänar boendet i högst 15 % av den byggnadsrätt som är angiven i detaljplanen.

På taket får placeras tekniska och bastu-utrymmen förutom byggnadsrätt och våningsantal.

Ovannämnda ytterligare byggrätter dimensionerar inte bilplatser eller skyddsrum.

Pumpstationens på friluftsområdet buller- och stomljuds inverkan på byggnadet bör utredas i samband med byggnadstillståndsansökan.











**Fasader**

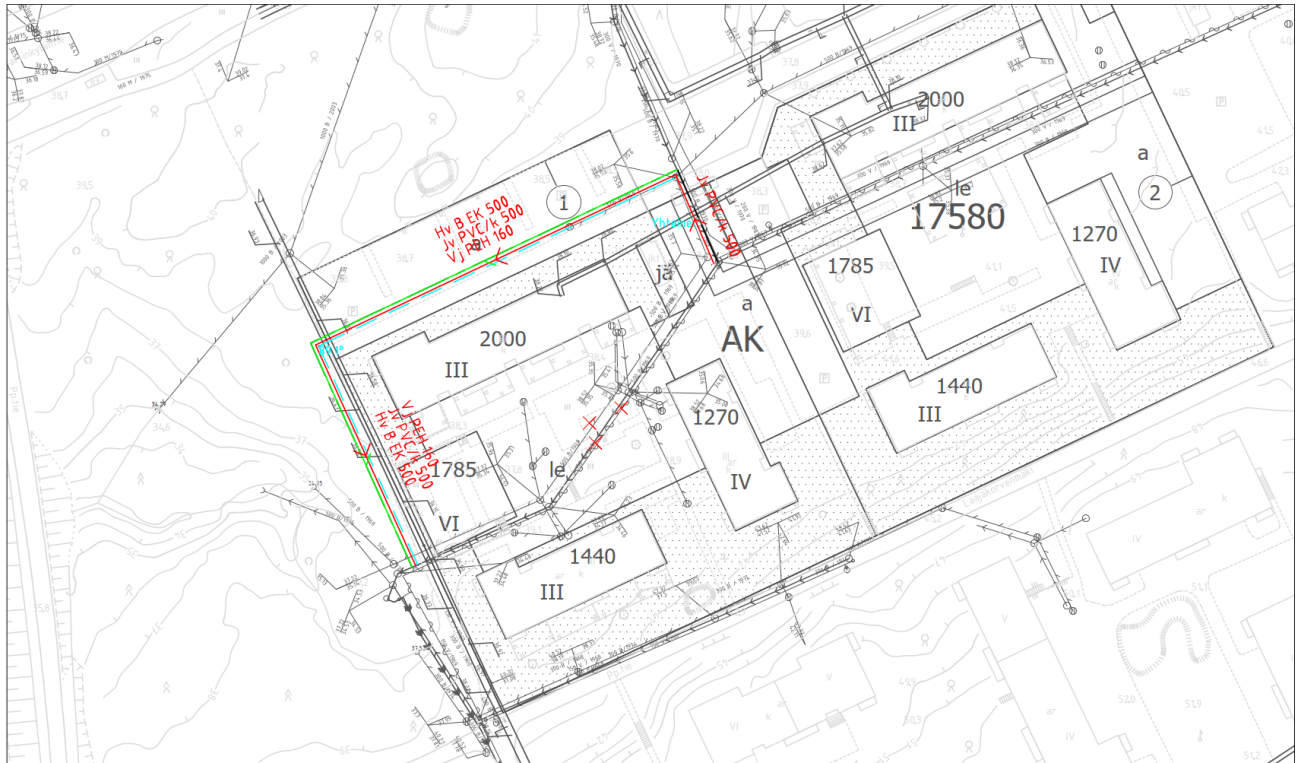
Nybyggnaderna ska presenteras högklassiskt arkitektur och i byggnaderna ska användas högklassiga material.

I nybyggnader ska fasadmaterialet vara ljus tegel med tegelfärgade fogar.

I nybyggnader eventuella elementfogar får inte synas.

I nybyggnaderna hörnbostäder och hörnbalkonger ska öppnas mot två riktningar.

	Parvekkeet on lasitettava.	Balkongerna ska inglasas.
	Alimman kerroksen julkisivun tulee poiketa käsittelyltään muista kerroksista.	Fasaden i nedersta våningen ska skilja sig av de andra våningarna.
	Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.	Fasaderna i markplanet ska ge ett öppet och funktionellt intryck.
	Uudisrakennusten sisäänkäynnit on katettava ja korostettava istutuksin.	Ingångarna till nybyggnaderna ska markeras med planteringar och täckas.
	Asuntojen ääneneristävyyden lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Ljudisolering i bostäderna ska vara mot flygbuller minst 35 dB.
	<b>Piha</b>	<b>Gårdsplan</b>
	Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9.	Grönfaktorn ska vara minst 0,9.
	Hulevedet on viivytettävä.	Dagvatten ska fördröjas.
	Tontteja ei saa aidata.	Tomterna får inte inhägnas.
	Autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta. Alle 5,0 metriä asuintalon ikkunoista sijaitsevien autopaikkojen tulee olla sähköautopaikkoja. Uudet autopaikat on jaettava ryhmiin puin ja istutuksin.	Bilplatser får placeras utan hinder av tomtindelningen. Bilplatser som ligger mindre än 5,0 meter från bostadsfönstret måste vara för elbilar. Nya bilplatser ska delas in i grupper med träd och planteringar.
	Autopaikkoja on varattava yhteensä vähintään 107 ap, josta 4 ap vieraille.	Bilplatser ska reserveras tillsammans minst 107 st., varav 4 st. för gäster.
	<b>Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.</b>	<b>Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.</b>
	<b>Osa-alueen raja.</b>	<b>Gräns för delområde.</b>
	<b>Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.</b>	<b>Riktgivande gräns för område eller del av område.</b>
	<b>Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.</b>	<b>Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.</b>
<b>17</b>	<b>Kaupunginosan numero.</b>	<b>Stadsdelsnummer.</b>
<b>MARTI</b>	<b>Kaupunginosan nimi.</b>	<b>Stadsdelens namn.</b>
<b>17580</b>	<b>Korttelin numero.</b>	<b>Kvartersnummer.</b>
<b>LAAJAKO</b>	<b>Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.</b>	<b>Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.</b>
<b>2000</b>	<b>Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.</b>	<b>Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.</b>
<b>VI</b>	<b>Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.</b>	<b>Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.</b>
	<b>Rakennusala.</b>	<b>Byggnadsyta.</b>
	<b>Auton säilytyspaikan rakennusala</b>	<b>Byggnadsyta för förvaringsplats för bil</b>
	<b>Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa</b>	<b>För lek och utvistelse reserverad del av område</b>
	<b>Istutettava alueen osa.</b>	<b>Del av område som skall planteras.</b>
	<b>Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.</b>	<b>Del av område reserverad för underjordisk ledning.</b>
	<b>Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.</b>	<b>Riktgivande byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.</b>
	<b>TONTTIJAKO</b>	<b>TOMTINDELNING</b>
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinöin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.



Vantaan kaupunki  
copyright

Henri Hyttinen

tulosteen laatija

18.10.2021

päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma  
002432 Laajakorvenkuja 8-10

0 20 100 m

ETRS-GK25  
Koord.järj.

N2000  
Korkeusjärj.

1:1000  
Mittakaava





## 8 Asemakaava ja asemakaavan muutos 162000, 16 Kaivoksela / Kuninkaantammenrinne

VD/2289/10.02.04.00/2022

TeA/TLA/TKA/VIK/JT

**Asemakaava ja asemakaavamuutos käsittää yhdyskadun Vanhalta Kaarelantieltä Hämeenlinnanväylälle ja edelleen Kuninkaantammen sekä siihen liittyvät kadut. Alueella on vanhoja teitä. Asemakaavaa on aiemmin käsitelty osana asemakaavaa 161800 Yhtiönkuja. Muistutuksissa esitettyjen suojelukysymysten vuoksi kaava-alueen eteläosa on rajattu nähtävillä olon jälkeen omaksi asemakaavakseen 162000 Kuninkaantammenrinne.**

**Asemakaava ja asemakaavamuutos** koskee katualueita kaupunginosassa 16 Kaivoksela.

**Alue sijaitsee** Helsingin rajan ja Vanhan Kaarelantien välissä.

### **Hakija**

Vantaan kaupunki.

### **Maanomistus**

Vantaan kaupunki, Kaarelan vpk ja yksityiset.

**Valmistelu** Kaava on valmisteltu kaupungin työnä yhteistyössä Uudenmaan ELY-keskuksen, Helsingin kaupungin ja Väyläviraston kanssa. Katuluonnokset ja meluselvitykset on laatinut Ramboll Finland Oy.

### **Voimassa oleva yleiskaava**

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on tieliikenteen aluetta.

### **Hyväksytty yleiskaava**

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa alueella on liikenneyhteys.

### **Voimassa oleva asemakaava**

Alueella on katu- ja liikennealueita, mutta alue on pääosin asemakaavoittamaton.

### **Asemakaava ja asemakaavan muutos**

Kaava-alueella on vanhoja teitä: Vanha Kaarelantie, Palotie ja Laitilantie, jotka ovat inventoituja rakennusperintökohteita, mutta eivät suojeltuja.

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa esitetään hyväksytyyn yleiskaavan mukainen yhdyskatu Vanhalta Kaarelantieltä Helsinkiin Hämeenlinnanväylälle ja Kuninkaantammen.

Katuyhteys on välttämätön kaupunkiseudun ja liikenteen yhä jatkuvan kasvun vuoksi ja jotta Vantaan ja Helsingin yleiskaavoissa esitetty maankäyttö voidaan toteuttaa. Kuninkaantammen eritasoliittymä ja Hämeenlinnanväylän parantaminen esiintyvät kaupunginvaltuuston 20.5.2019 hyväksymässä maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelmassa MAL 2019 ennen vuotta 2030 toteutettavana kohteena.



Katu on välttämätön myös Helsingin puolelle suunnitellun Nydal–Storkensin pientaloalueen rakentamiseksi.

Vantaan puolella uusi Kuninkaantammenrinne sijoittuu leikkaukseen, jolloin tarvitaan muutoksia myös Palotielle ja Laitilantielle. Vanhan Kaarelantien risteykseen tulisi kiertoliittymä. Vanhalle Kaarelantielle, Laitilantielle ja Kaarelantaipaleelle (nyt osa Palotietä) ei esitetä suojelua tarvittavien merkittävien katumuutosten vuoksi.

Vaihtoehtoisena ratkaisuna Kaivokselan eritasoliittymän ja Vaskivuorentien liittymien enempi parantaminen ei ole mahdollista, koska sille ei ole enää tilaa ja ne ovat jo nyt ruuhkaisia.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus**

Kaavan osallistuminen on järjestetty kaavassa 161800 Yhtiönkuja seuraavasti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 27.1.2021.

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 13.2.2021 ja Vantaan asukaslehdessä 6.3.2021.

Kaavan lähtökohtia esiteltiin Myyrmäen alueen kehittämisillassa Teams Live -tilaisuudessa 16.3.2021.

Kaavatyön aikana asukkaiden kanssa on oltu vuorovaikutuksessa kirjein, sähköpostitse ja puhelimitse.

Tähän kaavaan saadut mielipiteet ja vastineet on esitetty kaavaselostuksessa.

Eryteisesti vastustettiin Kuninkaantammen eritasoliittymää.

Tie- ja katusuunnitelmien luonnokset ovat olleet nähtävillä joulukuussa 2020.

### **Viranomaisneuvottelu**

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 16.3.2021.

### **Sopimus**

Asemakaavaan ei liity maankäytösopimusta.

### **Nähtävillä olo**

Kaupunginhallitus päätti 13.12.2021 päätti asettaa nähtäville asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen sekä tonttijakoehdotuksen ja tonttijaon muutosehdotuksen 161800 Yhtiönkuja ja se oli nähtävillä MRA 27 §:n nojalla 12.1.–10.2.2022. Tällöin saatiin kolme muistutusta.

Niissä huomautettiin Kuninkaantammenrinteen tarpeesta, teiden suojelusta, kaava tulisi palauttaa uudelleen valmisteltavaksi, Hämeenlinnanväylän leventämisestä ja Kaarelan vpk:n tontin pienenemisestä.

### **Lausunnot**

Kaupunginhallitus päätti 13.12.2021 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot kaavaan 161800 Yhtiönkuja. Lausuntoja pyydettiin neljä ja saatiin kolme.

- Helsingin kaupungilla ei ollut huomautettavaa.
- Uudenmaan ELY-keskus huomautti kaavamääräyksistä ja pohjavesialueen rajauksesta, niitä on tarkistettu kaavaan 161800 Yhtiönkuja.
- Vantaan kaupunginmuseo katsoi, että Vanhaa Kaarelantietä, Palotietä ja Laitilantietä ei muutosten jälkeen voida suojella.
- Väyläviraston lausuntoa ei saatu.

### **Tarkistukset**



Kaavan nähtävillä ollessa kaava-alueeseen 161800 Yhtiönkuja kuulunut eteläosa käsitellään suojelukysymyksen vuoksi jatkossa erikseen asemakaavana 162000 Kuninkaantammenrinne. Rajaamisen myötä kaavan eteläosan numero ja nimi muuttuvat, mutta kaava-alueen sisältö (katualue) ei ole muuttunut verrattuna aikaisempaan. Koska Kuninkaantammenrinteen kaava-alue kuitenkin on rajaamisen myötä oleellisesti pienentynyt, kaava asetetaan uudestaan nähtäville.

### **Kaavan rajaamisesta ilmoittaminen**

Kaavan 161800 Yhtiönkuja rajaamisesta jatkokäsittelyihin on ilmoitettu kirjeellä alueen ja naapurialueiden maanomistajille ja internetissä kaavan sivulla 10.3.2022, Vantaan Sanomissa 12.3.2022 sekä ilmoitetaan vastineissa lausuntojen ja muistutusten antajille. Lisäksi kaavan 162000 Kuninkaantammenrinne nähtävillä olo kuulutetaan.

### **Kaupunkiympäristölautakunta 22.3.2022 § 11**

#### **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin,
- b) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 ja 32 §:ien mukaisesti 22.3.2022 päivätty asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus 162000, 16 Kaivoksela / Kuninkaantammenrinne,
- c) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

#### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---

### **Kaupunginhallitus 11.4.2022 § 26**

#### **Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys**

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin,
- b) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 ja 32 §:ien mukaisesti 22.3.2022 päivätty asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus 162000, 16 Kaivoksela / Kuninkaantammenrinne,
- c) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

#### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---

### **Nähtävillä olo**

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 ja 32 §:ien nojalla nähtävillä 20.4. – 19.5.2022. Tällöin jätettiin kolme muistutusta.

Niissä huomautettiin Kuninkaantammenrinteen leveydestä, kulttuuriarvojen suojelusta, kaava tulisi palauttaa uudelleen valmisteltavaksi, sekä kaava-alueen ulkopuolisesta kiinteistöstä ja Helsingin puolelle kaavoitettavasta Kuninkaantammen eritasoliittymästä.

### **Lausunnot**



Kaupunginhallitus 11.4.2022 päätti oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Uusia lausuntoja ei tarvittu, koska asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sisältö ei ollut kaavan rajausta lukuun ottamatta muuttunut edellisten lausuntojen jälkeen.

Asemakaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia nähtävilläolon jälkeen.

## **Kaupunkiympäristölautakunta 9.8.2022 § 10**

### **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 22.3.2022 päivätty, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 162000, 16 Kaivoksela / Kuninkaantammenrinne

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---

## **Kaupunginhallitus 22.8.2022 § 15**

### **Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 22.3.2022 päivätty, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 162000, 16 Kaivoksela / Kuninkaantammenrinne.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---

## **Kaupunginvaltuusto 19.9.2022**

### **Kaupunginhallituksen esitys:**

Päätetään hyväksyä 22.3.2022 päivätty, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 162000, 16 Kaivoksela / Kuninkaantammenrinne.

### **Liitteet:**

- Kaupunginhallituksen päätös 13.12.2021 § 27
- Asemakaavan 162000 selostus 22.3.2022
- Lausunnot ja vastineet 22.3.2022
- Muistutukset ja vastineet 1 / 22.3.2022
- Muistutukset ja vastineet 2 / 9.8.2022



Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi





## Asemakaava ja asemakaavan muutos 161800 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 16 Kaivoksela / Yhtiönkuja

VD/3476/10.02.04.00/2020

TLA/TKA/VIK/LS

**Asemakaava käsittää Hämeenlinnanväylän, yhdyskadun Hämeenlinnanväylälle sekä näihin liittyvät kadut ja kaksi yritystonttia. Toyotan tonttia laajennetaan aiemmin tiealueeksi varatulle alueelle. Alueella on suojeltavia teitä.**

**Asemakaava** koskee osaa korttelista 16136 sekä katu- ja liikennealueita, kaupunginosassa 16 Kaivoksela.

**Asemakaavamuutos** koskee osa kortteleista 16136, 16137 sekä katu- ja liikennealueita, kaupunginosassa 16 Kaivoksela.

**Tonttijako ja tonttijaon muutos** koskee osaa korttelista 16136.

**Alue sijaitsee** Helsingin rajan ja Vanhan Kaarelantien välissä.

### Hakija

Vantaan kaupunki.

### Maanomistus

Vantaan kaupunki, Suomen valtio ja yksityiset.

### Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Tie- ja katuluonnokset ja meluselvityksen on laatinut Ramboll Finland Oy.

### Voimassa oleva yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on matalaa ja tiivistä asuntoaluetta A2 ja tieliikenteen alueita.

### Hyväksytty yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa alueella on asuinalueita A, liikennealuetta L ja liikenneyhteyksiä.

### Asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaava-alueella on vanhoja teitä ja kaksi tonttia.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueella on katu- ja tiealueita sekä kaksi tonttia (TK, Y/k), mutta pääosa alueesta on asemakaavoittamatonta.

Kehä II:sta on luovuttu maakuntakaavassa 2020 ja hyväksytyssä Vantaan yleiskaavassa 2021. Sen sijaan kaavoitetaan Hämeenlinnanväylän tiealue ja uusi yhdyskatu (Kuninkaantammenrinne) Vanhalta Kaarelantieltä Hämeenlinnanväylän uuteen eritasoliittymään ja edelleen Kuninkaantammenrinne.

Vantaan puolella uusi Kuninkaantammenrinne sijoittuu leikkaukseen, jolloin tarvitaan muutoksia myös Palotielle ja Laitilantielle. Vanhan Kaarelantien risteykseen tulisi kiertoliittymä.



Asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa osoitetaan Hämeenlinnanväylän maantien alue LT ja siihen liittyviä katuja.

Samalla teollisuus- sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue TK laajennetaan aiemmin tiealueeksi varatulle alueelle ja muutetaan nykyisin ja tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisesti liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön KM. Tontilla saa olla tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa. Tontilla toimii Toyotan autokauppa.

Lisäksi yleisten rakennusten korttelialue kunnan käyttöön Y/k, jolla sijaitsee yksityinen hoivakoti Azalea, muutetaan tosiasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti palvelurakennusten korttelialueeksi P.

Rakennusperintökohteena suojellaan Vanha Yhtiönkuja (Yhtiönkuja), joka on vanhaa Nurmijärven maantietä ja valtatieä 3 Vaasaan. Sen sijaan Vanhalle Kaarelantielle, Laitilantielle ja Kaarelantaipaleelle (nyt Palotien alkuosa) ei esitetä suojelumerkintöjä tarvittavien merkittävien katumuutosten vuoksi.

Kaava-alueeseen kuuluneet muut alueet kaavoitetaan myöhemmin asemakaavalla 161900 Palotie.

## **Osallistuminen ja vuorovaikutus**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 27.1.2021.

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 13.2.2021 ja Vantaan asukaslehdessä 6.3.2021.

Kaavan lähtökohtia esiteltiin Myyrmäen alueen kehittämisillassa Teams Live -tilaisuudessa 16.3.2021.

Kaavatyön aikana asukkaiden kanssa on oltu vuorovaikutuksessa kirjein, sähköpostitse ja puhelimitse.

Kaavaan saadut mielipiteet ja vastineet on esitetty kaavaselostuksessa.

Erityisesti on vastustettu Kuninkaantammen eritasoliittymää ja Hämeenlinnanväylän leventämistä.

Tie- ja katusuunnitelmien luonnokset ovat olleet nähtävillä joulukuussa 2020.

## **Viranomaisneuvottelu**

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 16.3.2021.

## **Sopimus**

Asemakaavaan liittyy maankäytösopimus Toyotan tontin laajentamisen osalta.

## **Kaupunkiympäristölautakunta 9.11.2021 § 5**

### **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.10.2021 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 161800 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 16 Kaivoksela / Yhtiönkuja,
- oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

### **Käsittely:**

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja muutti esitystään seuraavasti: Korjataan teknisenä korjauksena päätösesityksen a-kohdan päivämäärä oikeaksi. Korjattu a-kohta on seuraava (muutos kursiivilla):

- asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.11.2021 päivätty asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus 161800 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 16 Kaivoksela / Yhtiönkuja

**Päätös:**

Hyväksyttiin korjattu esitys. Päätettiin esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.11.2021 päivätty asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus 161800 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 16 Kaivoksela / Yhtiönkuja
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

---

**Kaupunginhallitus 13.12.2021 § 27****Kaupunkiympäristön toimialan va. apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.11.2021 päivätty asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus 161800 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 16 Kaivoksela / Yhtiönkuja
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liite

- Asemakaavan selostus 9.11.2021

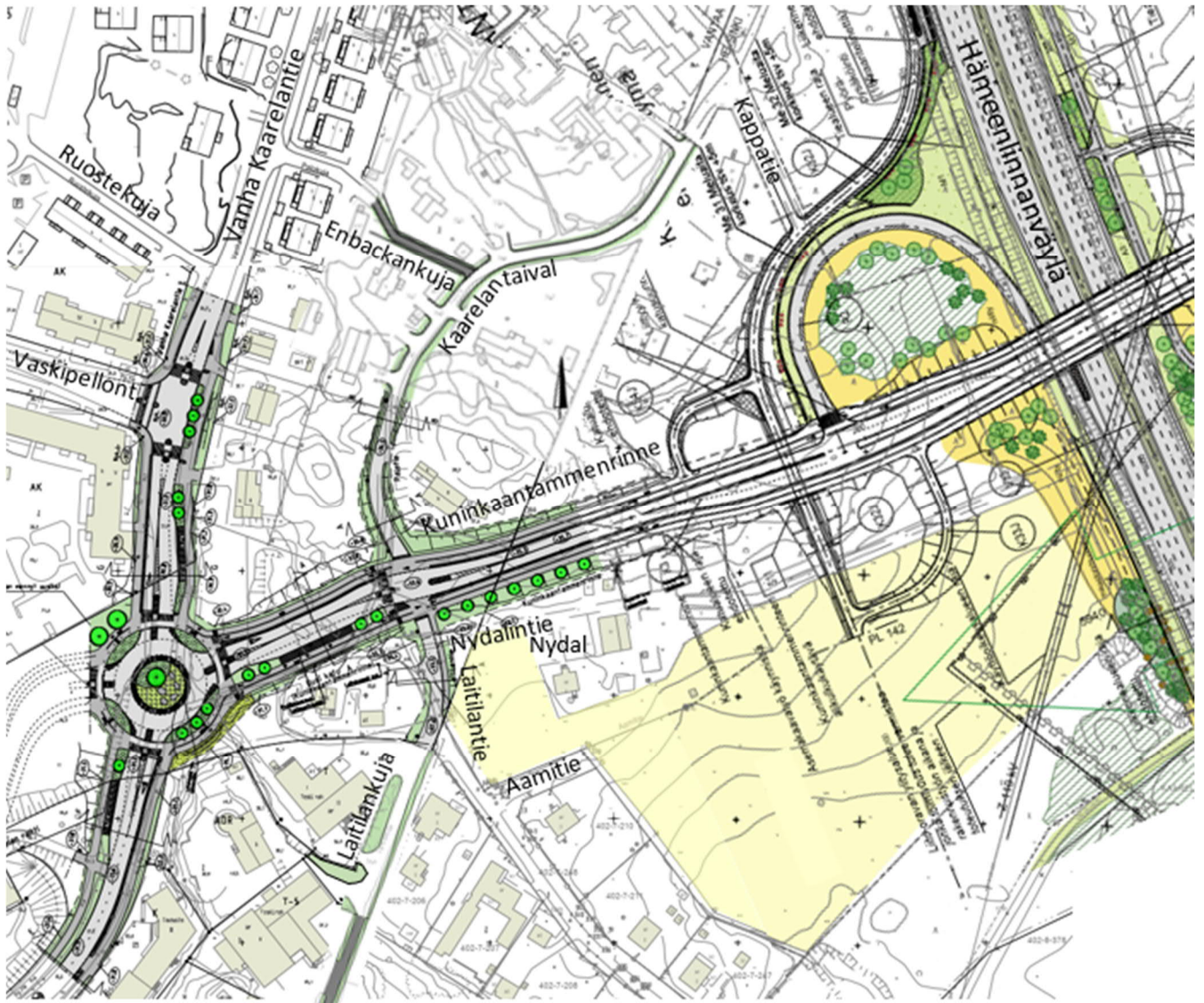
Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallalluoto, p. 050 312 2132, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

# 162000 KUNINKAANTAMMENRINNE KAIVOKSELA



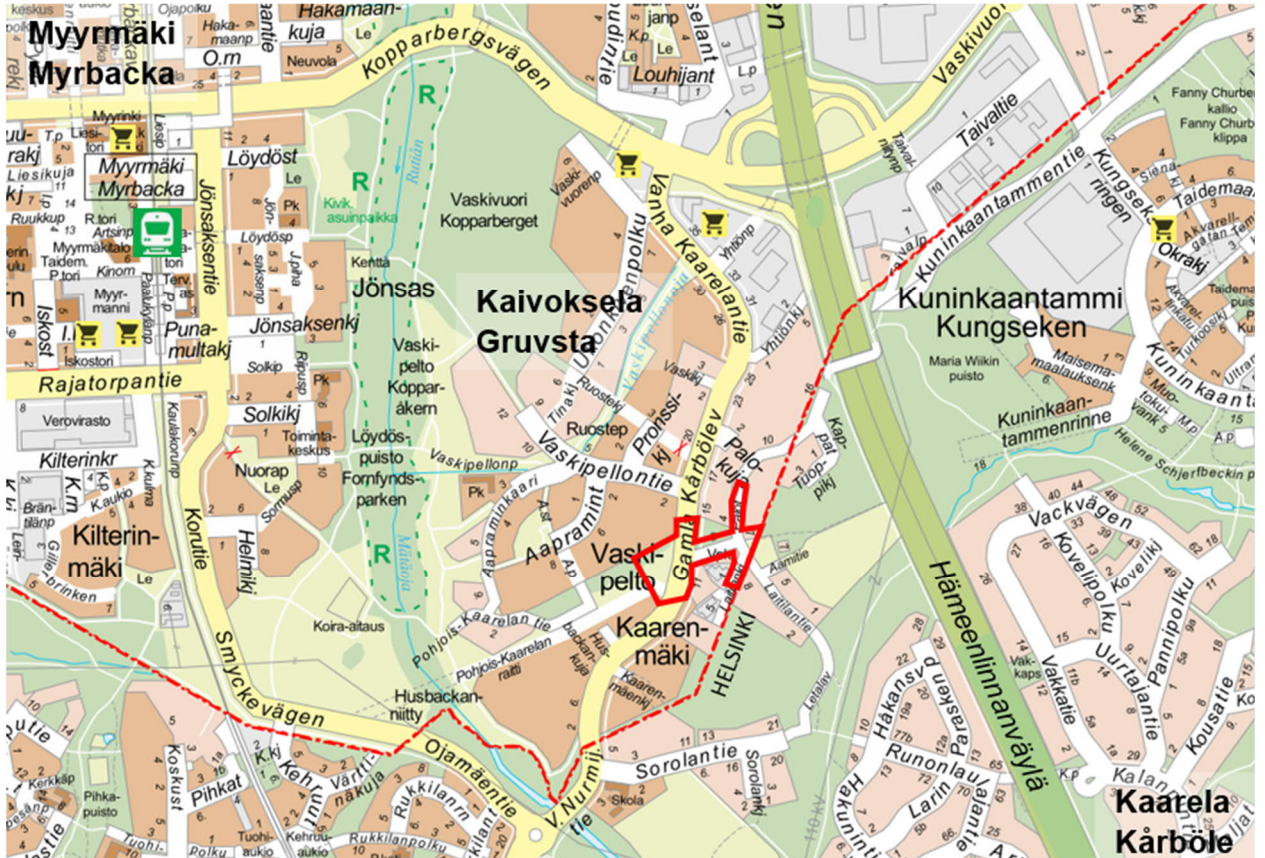
## KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus,  
joka koskee 22.3.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 162000



## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava käsittää yhdyskadun Hämeenlinnanväylälle ja Kuninkaantammen ja siihen liittyvät kadut. Alueella on vanhoja teitä.



Kaava-alueiden sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

### Asemakaava

kaupunginosa 16 Kaivoksela  
katualueita

### Asemakaavamuutos

kaupunginosa 16 Kaivoksela  
katualueita

### Alueen sijainti

Alue on Helsingin kaupungin rajan ja Vanhan Kaarelantien välissä sekä Laitilantie ja osa Palotietä.

### Sisällys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4	Asemakaavan kuvaus	30
5	Asemakaavan toteutus	40



# 1. TIIVISTELMÄ



Palotien mäki ja Kaarelan vpk:n talo. Taustalla Helsingin puolella Nydalin tila.

TKa 20.2.2022

Alueella on vanhoja teitä, jotka ovat inventoituja rakennusperintökohteita, mutta eivät suojeltuja.

Kehä II:sta on luovuttu maakuntakaavassa 2020 ja hyväksytyssä Vantaan yleiskaavassa 2021.

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on tieliikenteen aluetta.

Hyväksytyssä yleiskaavassa alueella on liikenneyhteys.

Voimassa olevassa asemakaavassa on katualuetta. Pääosa alueesta on asemakaavoittamatta.

Asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa kaavoitetaan yhdyskatu Vanhalta Kaarelantieltä Hämeenlinnanväylälle ja Kuninkaantammen sekä siihen liittyviä katualueita.

Katuyhteys on välttämätön kaupunkiseudun ja liikenteen yhä jatkuvan kasvun vuoksi ja jotta Vantaan ja Helsingin yleiskaavoissa esitetty maankäyttö voidaan toteuttaa. Hämeenlinnanväylän parantaminen ja Kuninkaantammen eritasoliittymä sisältyvät MAL 2019 -suunnitelmaan. Katu on välttämätön myös Helsingin Nydal–Storkensin pientaloalueen rakentamiseksi.

Vantaan puolella Kuninkaantammenrinne sijoittuu leikkaukseen ja Vanhalle Kaarelantielle tulee kiertoliittymä. Siten Vanhalle Kaarelantielle, Laitilantielle ja Kaarelantaipaleelle (nyt Palotien alkuosa) ei anneta suojelumerkintöjä merkittävien katumuutosten vuoksi.

Vaihtoehtoisena ratkaisuna Kaivokselan eritasoliittymän ja Vaskivuorentien liittymien enempi parantaminen ei ole mahdollista, koska sille ei ole enää tilaa ja ne ovat jo nyt ruuhkaisia.

Samaan kaava-alueeseen kuuluneet muut alueet kaavoitetaan asemakaavoilla 161800 Yhtiönkuja ja 161900 Palotie.

## 2. LÄHTÖKOHDAT



Kaava-alue lännestä.

Google earth 2020

### 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on osa Hämeenlinnanväylään tukeutuvaa kaupunkirakennetta.

#### Luonnonympäristö

Vanha Kaarelantie seurailee vanhaa pellonreunaa. Palotien alkuosalle on kasvanut rajaavaa puustoa, minkä jälkeen maisema avautuu paloaseman kohdalla, jossa tiet haarautuvat. Kaava-alueella ei ole inventoituja arvokkaita luontokohteita.

#### Kulttuurihistoriaa

Vanha Kaarelantie ja Yhtiönkuja ovat olleet vanhaa Hämeenlinnan maantietä, jonka on yhdistänyt toisiinsa jo 1400-luvulla mainittuja kyliä. Kårbölen kylä mainitaan 1417 Magnus i Karisbola. Vanha kylänosa (1695 Gambelby) on sijainnut Helsingin Runonlaulajantiellä ja uusi kylänosa (1540 Nyby, 1695 Hussbacka) Vantaan Pohjois-Kaarelantiellä.

Ennen Helsingin kaupungin siirtoa Vironniemelle 1640, maantie lienee alkanut meren rannalta Talista (1524 talleghe buw). Tie parannettiin 1917–1923 viertotieksi eli soratieksi Vantaankoskelle asti. 1938 alkaen 1950-luvulle tie on ollut valtatieä 3 Helsingistä Vaasaan.

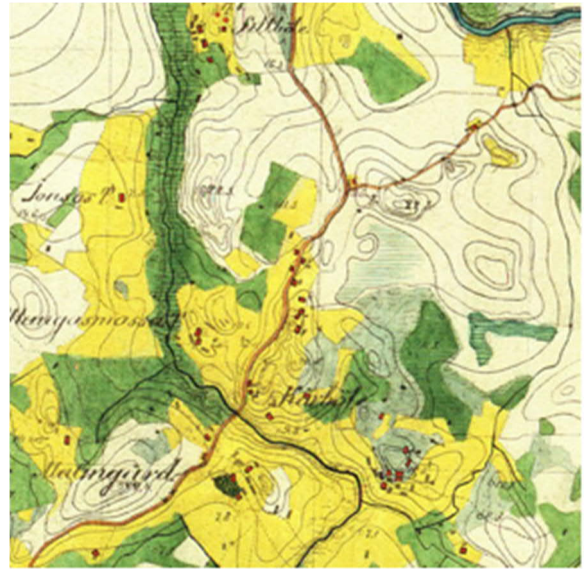
Kuninkaan kartassa 1700-luvulla Palotie on vanha tie Kuninkaantammentielle ja edelleen Helsingin pitäjän kirkolle ja Laitilantie esiintyy Gamlakseen menevänä tienä. Senaatin kartassa 1870-luvulla näkyy asutusta Vanhan Kaarelantien varrella.

Kaava-alue rajautuu Vanhaan Kaarelantiehen ja Helsingin kaupunkiin. Helsingin kaupungin raja siirtyi nykyiselle paikalleen 1946. Raja jakoi Kårbölen kylän kahteen osaan. Kaupunkiin liitettiin Södra Kårböle ja Helsingin maalaiskunnan puolelle jäi Norra Kårböle (1957 Pohjois-Kaarela).





Kuninkaan kartta 1785–1805. Vanhat kylät ja tiet.



Senaatin kartta 1870-luvulta. Asutusta.



### Kulttuurihistorialliset kohteet

Kårbölen kylä mainitaan 1417 Karisböle. Sillböle mainitaan 1517 Selbuw, Sylbuw ja ssijl buw. Näiden välimaastossa on ollut myös 1556 Kätte böle, 1564 Kättby. Nimien alkuosana on miehen nimi. Loppuosaa -böle tarkoittaa uudistaloa.

Kaava-alueelta ei tunneta muinaisjäänneksiä.

### Rakennusperintökohteet (kaikkien luokitus R2)

#### A. Tiet

- Vanha Kaarelantie ja Yhtiönkuja ovat keskiaikaista maantietä. Tie näkyy Broteruksen kartassa 1695/1711.
- Palotie näkyy Kuninkaan kartassa 1776–1805, jolloin tie on mennyt Kuninkaantammentielle ja edelleen Helsingin pitäjän kirkolle.
- Laitilantie näkyy Kuninkaan kartassa 1776–1805, jolloin tie meni Kårbölen vanhaan kylään (Gamlas) nykyiselle Runonlaulajantielle.

#### B. Rakennukset

- Palotie 5, Kaarelan vpk:n talo, 1950.
- Palotie 9, omakotitalo, 1951.
- Palotie 10, omakotitalo, 1931.

#### C. Rakennelmat

- Kilometripylväs, kivipaasi.

### Luontokohteet:

Keltamatara

## Rakennettu ympäristö

Vanha Kaarelantie, Palotie ja Laitilantie ovat rakennusperintökohteita, joilla on paikallisia arvoja.

Vanha Kaarelantie – Yhtiönkuja on Nurmijärvelle ja Hämeenlinnaan menneen tien varhaisia reittejä. Tie on tullut Pitäjänmäeltä Kaarelaan ja jatkunut Vantaankoskelle ja edelleen Klaukkaan. Tie on ollut 1930-luvulta 1950-luvulle valtatie 3 Vaasaan. Yhtiönkuja on kuusi metriä leveä asfalttite ja on säilyttänyt vanhan maantien luonteensa. Yhtiönkuja 5:n tontilla on kilometripylväs, kivipaasi, joka näkyy pensasaidan takaa vain lehdettömänä aikana. Tästä eteenpäin tie on jäänyt Hämeenlinnenväylän alle ja on jatkunut pohjoiseen Kaivokselantielle. Tieosuus näkyy Broteruksen kartassa 1695/1711.

Palotie esiintyy Kuninkaankartastossa 1700-luvulla, lähtee Vanhalta Kaarelantieltä ja on jatkunut Vantaanjoen eteläpuolella Kuninkaantamentietä ja edelleen Tammistontietä Helsingin pitäjän kirkolle. Tie on kapea ja on säilyttänyt hyvin vanhan linjauksen ja luonteensa. Alkupäässä paloaseman kohdalla on hyvät näkymät eri suuntiin. Palotien loppuosa on Helsingin puolella, josta on ajoyhteyksiä Vantaan tonteille. Nykyisin Hämeenlinnenväylä katkaisee tien.

Hämeenlinnenväylä rakennettiin 1950-luvulla yksiajorataiseksi Nurmijärventieksi ja parannettiin 1980-luvulla kaksiajorataiseksi Hämeenlinnenväyläksi, jolla on eritasoliittymiä ja bussipysäkkejä. Palotien päässä Helsingin puolella on kevyen liikenteen silta Hämeenlinnenväylän yli.

## Liikenne

- Hämeenlinnenväylä (valtatie 3) on vilkasliikenteinen maantie ja pääkaupunkiseudulla tärkeä sisääntuloväylä. Se on osa kansainvälistä E12-tietä ja kuuluu valtakunnallisesti merkittävien liikenneverkkojen runkotieverkkoon. Tie on tärkeä myös seudun bussi- ja jakeluliikenteelle. Hämeenlinnenväylällä liikkuu tällä kohdalla noin 58 000 ajoneuvoa vuorokaudessa (2019). Raskaan liikenteen osuus on 6 %. Liikennemäärä on kasvanut vuosittain noin 3–4 %. Liikenneennuste vuodelle 2050 on 86 200 ajon/vrk.

Hämeenlinnenväylä on paikoitellen erittäin ruuhkautunut. Yksi pullonkauloista on Kannelmäen ja Kaivokselan eritasoliittymien väli. Kuninkaantammen ja Myyrmäen alueen rakentaminen sekä Silvolan yritysalueen kehittäminen asuinalueeksi synnyttävät uutta liikennettä. Lisäksi Hämeenlinnenväylän varrella on alueita, joiden melusuojausta ei ole vielä toteutettu.

Hämeenlinnenväylän molemmin puolin on jalankulku- ja pyörätiet, joista itäpuoleinen on jatkuva. Palotien kohdalla on ylikulkusilta ja Louhijanpolun kohdalla on alikulkutunneli.

- Kehä II on pääkaupunkiseudun poikittaisväylä, jota on suunniteltu 1960-luvulta alkaen ja jonka osuus Länsiväylältä Turuntielle avattiin syksyllä 2000. Kehä II:n jatkamisesta on tehty ympäristövaikutusten arviointi (YVA) 2002. Kehä II:n yleissuunnitelma valmistui 2009 (Pöry & Ramboll) ja se oli nähtävillä 26.5. – 24.6.2010. Hanke sisälsi uuden kaksiajorataisen tien välille Turuntie – Hämeenlinnenväylä sekä kaista- ja liittymäjärjestelyjä Hämeenlinnenväylällä. Hankkeen kustannusarvio tunneleineen oli 565 milj. euroa (2010). Lisäksi Kehä II:sta tutkittiin katumainen vaihtoehto (Sito Oy ja A-konsultit 2012), mutta se välitti lähinnä paikallista liikennettä. Kehä II:sta on luovuttu Uudenmaan maakuntakaavassa 2020 ja Vantaan yleiskaavassa 2021.

- Vanha Kaarelantie on kaupungin katu, jolla on jatkuva jalankulku- ja pyörätie kadun itäpuolella. Kadun liikennemäärä on 8 750 ajon/vrk (2017).

- Palotie ja Laitilantie ovat pääosin yksityisteitä.

- Joukkoliikenne

Vanhaa Kaarelantietä kulkee runkobussilinja 30 Eira – Munkkiniemi – Konala – Myyrmäki.

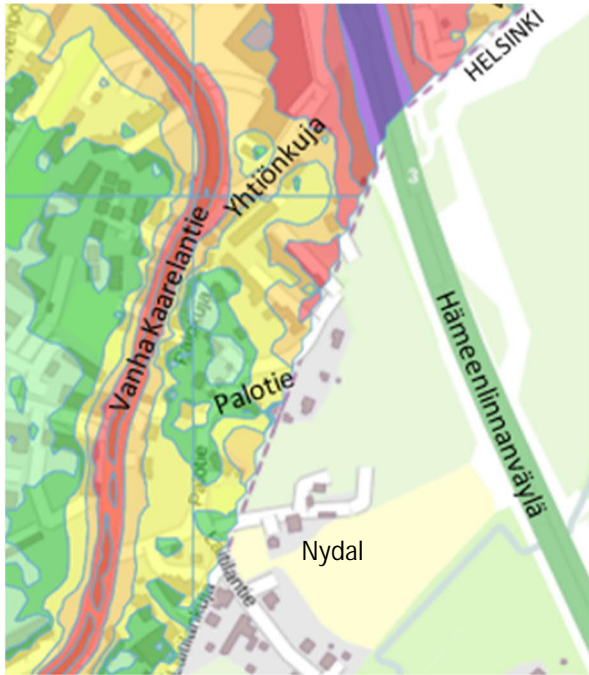
Hämeenlinnenväylällä Palotien kohdalla on Kamppiin ja Elielinaukiolle kulkevien bussien pysäkit.

Myyrmäen ja Malminkartanon rautatieasemille on 1,4–1,5 km.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

### - Lentomelu

Kaava-alueen lentomelutaso Lden on 50–55 dB, mikä edellyttää asunnoilta  $\Delta L$  32 dB ja toimistoilta  $\Delta L$  28 dB ääneneristävyttä. Ääneneristävyydestä määrätään rakennusjärjestyksessä.



### - Tiemelu

Tiemelutaso Aeq, päivä (2016)



Vantaan ympäristökeskus 2016.

### Tiemelun huomioon ottaminen

Tiemelu- vyöhyke dB	Äänitasoero asunnoissa $\Delta L$ dB	Äänitasoero toimistoissa $\Delta L$ dB
65...100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...55,9	30	25
50...54,9	30*	–

Vantaan rakennusjärjestys 57 §, Kv 15.11.2010.

\*) YM asetus 796/2017.

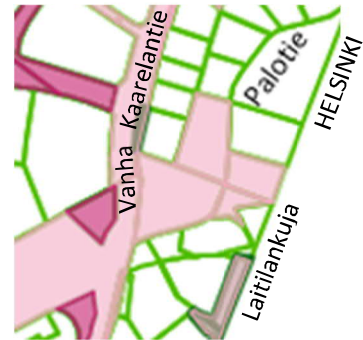
## Tekninen huolto

Tonteille on valmis kunnallistekniikka: vesijohdot, jätevesiviemärit, hulevesiviemärit, kaukolämpö, sähkö ja tietoliikennekaapelit.

Alueella voidaan hyödyntää myös maalämpöä ja aurinkoenergiaa.

Tontit on liitetty HSY:n vesi- ja viemäriverkkoon. Vesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta. Painetaso vaihtelee välillä +92.00 ... + 96.00. Laitilankujalle vesihuolto tulee Helsingin puolelta. Jätevedet johdetaan Vanhan Kaarelantien jätevedenpumppaamolle ja edelleen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle. Yleisiä johtoja kulkee osin tonttien läpi.

Pintavedet johdetaan hulevesiviemäriin, jotka laskevat Vaskipellonjoaan ja siitä Mätäjoaan ja mereen. Mätäjoaan johdetaan lisävetä Päijännetunnelista.



Light pink	Vantaan kaupungin kiinteistöt.
Dark pink	Vantaan kaupungin määräalat.
Green	Yksityiset ja yhtiöt.

Maanomistus.



## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

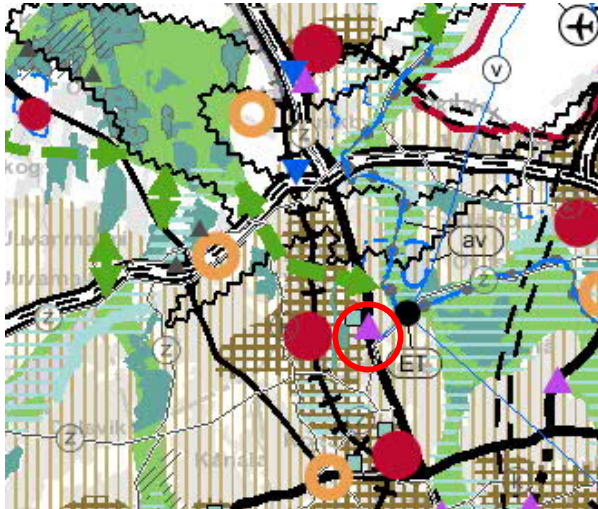
### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT) on annettu

1. toimivista yhdyskunnista ja kestävästä liikkumisesta,
2. tehokkaasta liikennejärjestelmästä,
3. terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä,
4. elinvoimaisesta luonto- ja kulttuuriympäristöstä, luonnonvaroista ja
5. uusiutumiskykyisestä energiahuollosta. (VN 14.12.2017)

Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

=> Asemakaava on tavoitteiden mukainen.

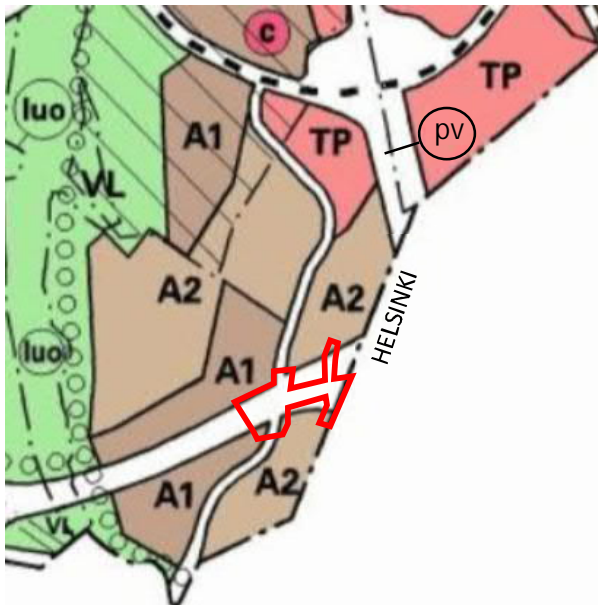


### Maakuntakaava

Uusimaa 2050 -kaavan tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Kaivoksela kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Kehä II on poistettu. (maakuntavaltuusto 25.8.2020, HHO 24.9.2021)

=> Asemakaava on maakuntakaavan mukainen.

	Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.
	Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
	Keskustatoimintojen alue, keskus.
	Kaupan alue.
	Viheryhteystarve.
	Joukkoliikenteen vaihtopaikka.
	Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä kohde.



### Vantaan yleiskaava 2007, voimassa

Vantaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja uudistaminen. Alue on matalaa ja tiivistä asuntoaluetta A2 sekä tieliikenteen aluetta. (Kv 17.12.2007)

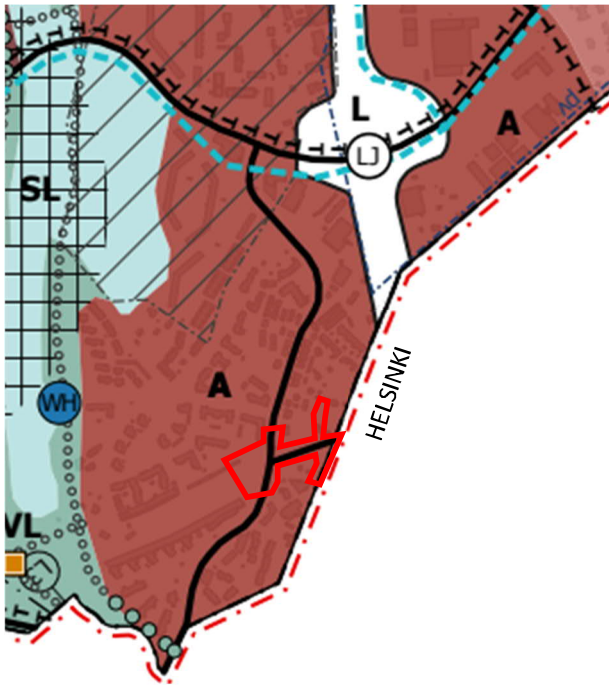
=> Asemakaava on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Kehä II:n yllä olevan tievarauksen osalta yleiskaava on ilmeisen vanhentunut.

A1	Tehokas asuntoalue.
A2	Matala ja tiivis asuntoalue.
c	Keskustatoimintojen alakeskus.
TP	Työpaikka-alue.
VL	Lähivirkistysalue.
(pv)-	Tärkeä pohjavesialue.
- - -	Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.
	Asemakaava-alueen sijainti.

Voimassa olevassa yleiskaavassa esitetty Kehä II:n varaus on ilmeisen vanhentunut (MRL 42 §).

MRL 39 §:n sisältövaatimusten mukaisia selvityksiä ovat voimaan tulleet maakuntakaava, hyväksytty yleiskaava sekä laaditut tie- ja katusuunnitelmien luonnokset. Asemakaava sopeutuu voimassa olevan yleiskaavan kokonaisuuteen, koska yleiskaava on yleispiirteinen eikä määrittele tiealueen leveyttä eikä tieluokkaa ja Kehä II:n linjaukselle asemakaavoitetaan katuyhteys.

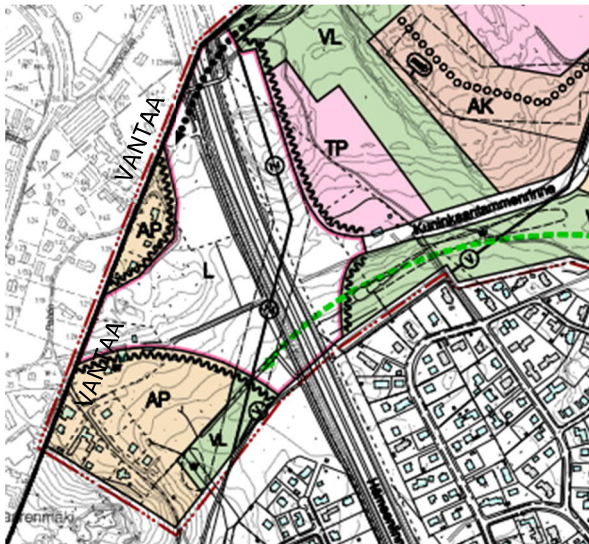
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa asemakaavaa (MRL 42 §). Maankäyttö tutkitaan tarkemmin asemakaavassa.



### Vantaan yleiskaava 2020, hyväksytty

Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen tiivistäen ja uudistaen. Alueelle on osoitettu asuinuuetta A ja liikenneyhteys. (Kv 25.1.2021, valitettu)  
=> Kaava on hyväksytyyn yleiskaavan mukainen.

<b>A</b>	Asuinalue.
<b>L</b>	Liikennealue.
<b>SL</b>	Luonnonsuojelualue.
<b>VL</b>	Lähivirkistysalue.
	Arvokas kulttuuriympäristö.
	Liikenneyhteys.
	Tärkeä joukkoliikenteen vaihtopaikka.
	Joukkoliikenteen runkoyhteys.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Pyöräilyn baana.
	Pohjavesialue.
	Asemakaava-alueen sijainti.



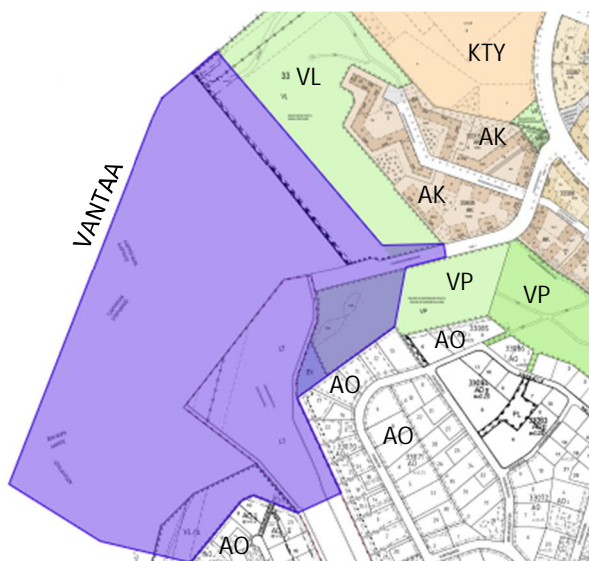
### Helsingin Kuninkaantammen osayleiskaava 2008

Helsingin voimassa olevassa osayleiskaavassa Hämeenlinnanväylä ja Kuninkaantammen eritasoliittymä ovat liikennealuetta L. (Kvsto 4.6.2008)

<b>AK</b>	Kerrostalovaltainen asuntoalue.
<b>AP</b>	Pientalovaltainen asuntoalue.
<b>L</b>	Liikennealue.
<b>TP</b>	Työpaikka-alue.
<b>VL</b>	Lähivirkistysalue.
	Kevyen liikenteen yhteystarve.
	Viheryhteystarve.

Helsingin yleiskaava 2016 ei ole kumonnut osayleiskaavoja.

Katso tarkemmin: [kartta.hel.fi](http://kartta.hel.fi)



### Helsingin ajantasa-asekaava

Vantaan rajalla on vireillä asekaava Kaarela, Kuninkaantammen eritasoliittymä ja ympäristö.

<b>AK</b>	Asuinkerrostalojen korttelialue.
<b>AO</b>	Erillispientalojen korttelialue.
<b>KTY</b>	Toimitilarakennusten korttelialue.
<b>VL</b>	Lähivirkistysalue.
<b>VP</b>	Puisto.
	Valmisteilla oleva asekaava, osallistuminen ollut 4.6. – 25.6.2020, luonnosaineisto esillä 9. – 22.12.2020.

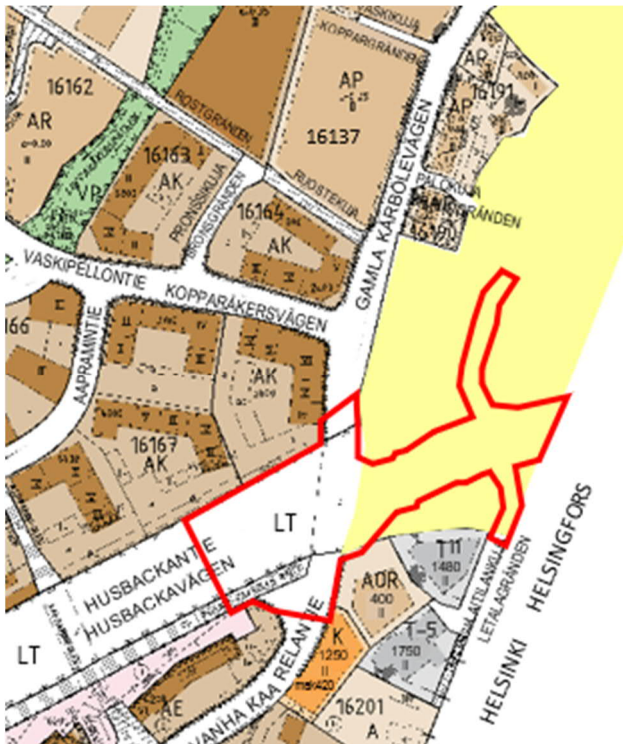
Katso tarkemmin: [kartta.hel.fi](http://kartta.hel.fi)



### Vantaan voimassa oleva asemakaava

Alue on pääosin asemakaavoittamaton. Osalla aluetta on voimassa seuraavat asemakaavat

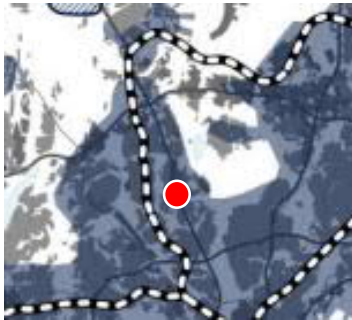
- 160700 Kaivoksela 3 (YM 20.11.1996)
- 161300 Kaivoksela 3B (Kv 25.10.2010)



### Ajantasa-asetus.

A	Asuinrakennusten korttelialue.
AE	Erytysasumisen korttelialue.
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AO	Erillispientalojen korttelialue.
AOR	Rivitalojen tai erillisten pientalojen kortt.
AR	Rivitalojen korttelialue.
K	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
LT	Kauttakulku- tai sisääntulotie.
T	Teollisuus- ja varistorakennusten kortt.
VP	Puisto.
	Asemakaavoittamaton alue.
16201	Korttelin numero.
1490	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.
	Rakennusalat on tummennettu.
<span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Asemakaava-alueen rajaus.

Katso Vantaan karttoja, kaavoja ja paikkatietoja tarkemmin: [kartta.vantaa.fi](http://kartta.vantaa.fi)



### Helsingin seudun maankäyttö, asuminen ja liikenne, MAL 2019

Seutu kasvaa 2 miljoonaan asukkaaseen 2050. Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen. Kuninkaantammen eritasoliittymä ja Hämeenlinnanväylän parantaminen sisältyvät ennen vuotta 2030 toteutettaviin hankkeisiin. Kartalla on esitetty maankäytön kehittämisen ensisijaiset vyöhykkeet, joille kohdistuu vähintään 90 % asuntotuotannosta. (HSL 26.3.2019; Helsingin seudun yhteistyökokous 28.3.2019; Kv 20.5.2019)

=> Asemakaava kuuluu ensisijaisesti kehitettävään vyöhykkeeseen ja edistää MAL-suunnitelman tie- ja katuhanketta.

### Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Tähdätään riittävään, monipuoliseen ja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon sekä elinkeinoelämän ja työpaikkarakentamisen edellytysten luomiseen. Tavoitteena laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys. (Kv 18.6.2018)

=> Asemakaava edistää kaupungin kasvutavoitteita.

### Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

### Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

### Rakennuskiellot

Ei ole.

### 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Palotien ja Laitilantien risteys. Taustalla Helsingin puolella Nydalin tila.

TKa 20.2.2022

#### 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

##### [Hämeenlinnanväylän tiesuunnitelman taustaa](#)

Edellinen vuonna 1998 hyväksytty tiesuunnitelma ei ole enää lainvoimainen. Hankkeesta on laadittu rakennussuunnitelma 2008 ja kehittämisselvitys 2018.

##### [Tie- ja katusuunnittelun aloitusvaihe](#)

Tie- ja katusuunnittelun aloitus kuulutettiin Helsingin Uutisissa, Vantaan Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa 29.5.2019. Suunnittelun lähtökohtia esiteltiin Kuninkaantammen aluerakentamisen asukastilaisuudessa 6.6.2019.

##### [Tie- ja katusuunnittelun ensimmäinen luonnosvaihe](#)

Tie- ja katusuunnitelmaluonnokset olivat nähtävillä 4.6. - 25.6.2020, mistä ilmoitettiin Helsingin Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa 3.6.2020 sekä Helsingin Uutisissa ja Vantaan Sanomissa 6.6.2020. Tiedote ja aineistot julkaistiin Uudenmaan ELY-keskuksen, Väyläviraston, Helsingin kaupungin ja Vantaan kaupungin uutisissa ja suunnitelmien esittelysivuilla 4.6.2020. Koronapandemian aiheuttamien kokoontumisrajoitusten takia ei järjestetty asukastilaisuutta vaan suunnitelmaluonnoksia esiteltiin visualisointivideolla. Samalla esiteltiin Helsingin puoleisen asemakaavan aloitusvaihetta. Palautteet pyydettiin 25.6.2020 mennessä.

##### [Tie- ja katusuunnittelun toinen luonnosvaihe](#)

Toisesta tie- ja katusuunnitelmaluonnosten nähtävillä olosta 9.12. - 22.12.2020 ilmoitettiin Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, Helsingin Uutisissa ja Vantaan Sanomissa 5.12.2020. Tiedote ja aineistot julkaistiin Uudenmaan ELY-keskuksen, Väyläviraston, Helsingin kaupungin ja Vantaan kaupungin uutisissa ja suunnitelmien esittelysivuilla 9.12.2020. Koronapandemian aiheuttamien kokoontumisrajoitusten takia asukastilaisuus järjestettiin verkossa Teams Live

-tapahtumana 16.12.2020, jossa esiteltiin myös Helsingin asemakaavan aineistoa. Palautteet pyydettiin 30.12.2020 mennessä. Lisätietoa tiehankkeesta:

<https://vayla.fi/uudellamaalla-suunnitteilla/vt-3-kannelmaen-ja-kaivokselan-valilla-ja-kuninkaantammen-etl>

Helsingin kaupunki laatii puolelleen asemakaavaa Kuninkaantammen eritasoliittymä ja ympäristö, josta on järjestetty osallistuminen 4.6. – 25.6.2020, luonnosaineisto on ollut esillä 9. – 22.12.2020 ja MRL 66 § viranomaisneuvottelu on pidetty 18.8.2021.

Vantaan kaupunginhallitus 19.10.2020 § 18 antoi seuraavan lausunnon Uudenmaan ELY-keskuksen tienpidon ja liikenteen suunnitelmasta 2021–2024: --- "Hämeenlinnanväylälle suunniteltu uusi Kuninkaantammen eritasoliittymä on välttämätön Helsingin Kuninkaantammen alueen rakentamisen johdosta, jotta jo nyt ruuhkaisen Kaivokselan liittymän toimivuus voidaan turvata. Tämän lisäksi Kaivokselan eritasoliittymä vaatii nopeita parantamistoimenpiteitä liikenteen toimivuuden parantamiseksi. Vantaa on varautunut Kuninkaantammen eritasoliittymän toteuttamisen yhteydessä rakentamaan katuyhteydet Vanhalle Kaarelantielle." ---

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta 12.1.2021 § 8 hyväksyi kaavoitusohjelman 2021.

Vantaan kaupunginvaltuusto 25.1.2021 § 15 hyväksyi Vantaan yleiskaavan 2020, jossa on esitetty yhdyskatu Hämeenlinnanväylältä Vanhalle Kaarelantielle. Kaava s. 9.

Vantaan kaupunkiympäristölautakunta 18.1.2022 § 8 hyväksyi kaavoitusohjelman 2022.

## 3.2 ASEMAKAAVAN OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### Osalliset

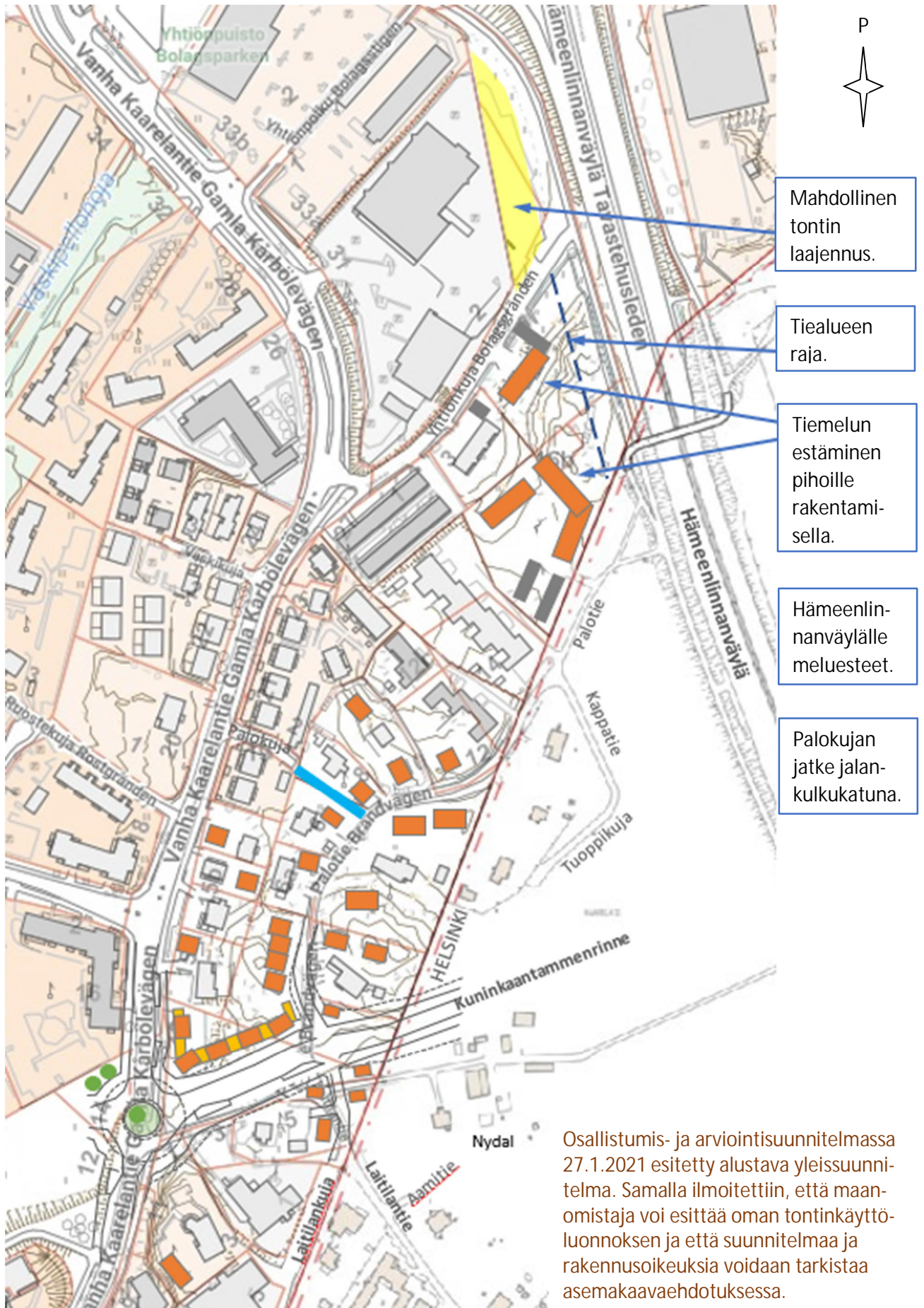
Kaavoituksessa osallisia olivat

- ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa: alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat, kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia, sekä
- ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea: Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Helsingin kaupunki, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL ja Vantaan kaupunki.

### Osallistuminen ja vuorovaikutus

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistiin internetissä, postitettiin osallisille ja jaettiin kaava-alueella 27.1.2021, tarkistettu OAS 5.2.2021, täydennys 1.3.2021, tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle 16.2.2021 ja 9.3.2021. Mielipiteet ja tontinkäyttösuunnitelmat pyydettiin kirjaamaan 31.3.2021 mennessä.
- Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Uutta Länsi-Helsinkiä Teams Live -tilaisuudessa 27.1.2021, Vantaan Sanomissa 13.2.2021 ja kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 6.3.2021.
- Kaavaa esiteltiin Myyrmäen alueen kehittämisillassa Teams Live -tilaisuudessa 16.3.2021 klo 17.00, jossa oli enimmillään 229 osallistujaa. Muuta yleisötilaisuutta ei järjestetty perustuen valitseviin koronapandemian rajoituksiin ja suosituksiin, koska yleisötilaisuuden järjestämiselle ei ole lakiin perustuvaa pakottavaa syytä.
- Aluearkkitehti oli tavattavissa puhelimitse (varmimmin 17.2. klo 15–18, 8.–12.3. klo 16–17 ja 17.3.2021 klo 15–18) sekä sähköpostilla.
- Kuulutukset julkaistaan [www.vantaa.fi](http://www.vantaa.fi) > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Ajankohtaiset kaavat > Kaupunkisuunnittelun kuulutukset  
[https://www.vantaa.fi/asuminen\\_ja\\_ymparisto/kaavoitus\\_ja\\_maankaytto/ajankohtaiset\\_kaavat/nahtavilla\\_olevat\\_kaavat/kaupunkisuunnittelun\\_viralliset\\_kuulutukset](https://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/ajankohtaiset_kaavat/nahtavilla_olevat_kaavat/kaupunkisuunnittelun_viralliset_kuulutukset)





Osallistumisessa saadut kysymykset ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen tämän asemakaavan osalta

Tämä asemakaava sisältää Kuninkaantammenrinteen katualueen sekä siihen liittyviä katuja. Palotien, Laitilankujan ja Vanhan Kaarelantien tontit kaavoitetaan asemakaavassa 161900 Palotie.

Hämeenlinnanväylä ja Yhtiönkuja kaavoitetaan asemakaavassa 161800 Yhtiönkuja.

**1.** Yksityishenkilö, 1.2.2021:

"Hei, Olen saanut useampia yhteydenottoja otsikossa olevaan asemakaava suunnitelmaan. Ensiksi muutama yleinen toteamus asemakaavasta ja tavasta sen käynnistämisessä. Yleiskaava hyväksyttiin valtuustossa 26.1. Heti seuraavana päivän toimitatte asiakirjat asukkailla sekä tieto suunnitelmista tulee puskista alueen maanomistajille. Olisin odottanut että ymmärrätte ja teillä on pelisilmää siitä että asukkaat voivat olla(ja ovat) pettyneitä siihen että yleiskaava hyväksyttiin niin että suunnitelmissa on pilata ja rakentaa tieliittymä idyllisen maiseman läpi. Siitä oli tehty yleiskaavassa muutospyyntöjä. Ei, vaan se oli heti laitettava liikkeelle. Toinen asia jonka puolesta olen puhunut. MİKSi ETTE OTA yksityisiä maanomistajia mukaan suunnittelemaan näitä alueita etukäteen, kun se koskee heidän alueita. Heillä voi ja on varmasti ajatuksia näiden omistamiensa alueidensa tulevaisuuden suhteen. Kolmas asia, miten voitte tehdä asemakaava suunnitelmaa vaikka tuleva tieliittymä ei ole vielä hyväksytty tarvittavissa elimissä? Sitten alla kysymyspatterit tähän suunnitelmaan liittyen alueella olevilta asukkailla.

1. Onko tämä asemakaavan mahdollisten rakennusten paikkojen merkitseminen (oranssit palikat) kaavaan uusi tapa.
2. Pitääkö rakennusoikeus olla samansuuruinen kuin esitetty rakennusoikeus eli voiko sitä pienentää mahdollisesti suurentaa? Eli mikä on suurin/pienin rakennusoikeuskoefisientti?
3. Voiko AR-merkinnän vaihtaa esim AO-merkintään?
4. Koska sanotaan että tontinomistaja voi esittää oman tontinkäyttöluonnoksen ym pitääkö se olla ammattilaisen tekemä tai miten on ajateltu että maallikko ymmärtää ja osaa tämän?
5. Voiko tontin muodostaa kuntarajan ylitse eli Vantaan ja Helsingin puolella sijaitsevista osista?
6. Mitä edustaa Kaarelan VPK:n oranssi palikka, asuntoa tai muuta?"

=> Asukkaat ovat toivoneet asemakaavaa, mutta Kehä II on estänyt asemakaavoitusta. Myös Hämeenlinnanväylän tiealue on pienentynyt, joten nyt saadaan parempi lopputulos. Tie- ja katusuunnitelmaluonnokset olivat jo olleet nähtävillä. Kaupunginhallitus on antanut lausunnon Uudenmaan ELY-keskuksen tienpidon ja liikenteen suunnitelmasta 2021–2024 ja vastineet muistutuksiin. Lautakunta hyväksyi kaavoitusohjelman. Hyväksytyssä yleiskaavassa on esitetty yhdyskatu. Eritasoliittymä sijoittuu Helsingin puolelle. Kaavoituksesta tiedotettiin ensin asukkailla ja naapureilla.

Kaavoitus alkoi OAS:illa, jossa on esitetty alustava luonnos ja asukkailla pyydettiin omia tontinkäyttöluonnoksia, joten asukkaat otettiin mukaan suunnittelemaan aluetta.

Eri suunnitelmia voidaan valmistella yhtä aikaa. Helsingin puolella valmistellaan asemakaavaa, johon oli jo suoritettu osallistuminen. Tie- ja katusuunnitelmien tulee olla asemakaavan mukaisia.

1. Alustavassa yleissuunnitelmassa oranssit palikat tarkoittavat uusia asuinrakennuksia.
2. OAS:issa ilmoitettiin, että rakennusoikeuksia voidaan muuttaa asemakaavaehdotukseen.
3. Voi olla AP, mutta Palotie 16:n ja Yhtiönkuja 5:n tonteilla rakentamisella on saatava riittävän alhainen melutaso (<55 dB) oleskelupihalle tai lasitetulle terassille tai lasitetulle parvekkeelle.
4. Aluearkkitehdille saattoi lähettää sähköpostia. Oli myös mahdollista käyttää ammattilaista.
5. Ei, eikä maanomistajat ole samat, eikä pientaloalueen kaavoitus ole vireillä Helsingin puolella.
6. Vpk:n tontilla oranssi palikka voi edustaa joko asuntoa tai uutta paloasemaa tai autotallia.

Pientalotontit ja paloaseman tontti ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.

**2.** As Oy Vantaan Professorinrinne, 2.2.2021:  
"Mielipiteemme Palokujan jatkeesta" --- jne.

=> [Palokujan jatkaminen ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.](#)

**3.** Yksityishenkilö, 2.2.2021:

"Sain eilen postissa OAS-suunnitelman / Palotie ja Yhtiönkuja. Se ei ole hyväksyttävissä ja sitä on korjattava ja täydennettävä seuraavista syistä:

1. Toisaalta sanotaan että alue on pääosin asemakaavoittamaton ja toisaalta sanotaan että rakennuskaavasta on tullut asemakaava. Hyvin epämääräisesti todettu asia. OAS:aan on korjattava mikä on mitäkin!

2. Lisäksi todetaan että Kuninkaantammen eritasoliittymä on välttämätön Kuninkaantammen rakentamisen johdosta. Ei asiaa voi eikä saa näin puolueellisesti ilmaista. On OSA:aan kirjoitettava kenen mielestä se on välttämätön, liikennesuunnittelijoidenko?

Lisäksi olisi reilua kertoa että Kuninkaantammessa ja sekä Helsingin että Vantaan puoleisilla pientaloalueilla asukkaat vastustavat voimallisesti uutta tielinjausta Vanhalle Kaarelantielle ja myös Kuninkaantammen eritasoliittymää.

Koska tiesuunnitelmista ei ole virallisia päätöksiä olisi viisainta toistaiseksi olla viemästä kaavaa eteenpäin ja yhdessä alueen asukkaiden kanssa (sekä Helsingin että Vantaan puolella) pohtia yhdessä miten asuinalue säilyttää viihtyisyytensä ja ominaispiirteensä parhaiten.

3. Kirjoitusvirheet paljastavat välinpitämättömyyttä ja asemakaava-alueen asukkaiden melkoista väheksymistä kun suunnitelmat tulevat aivan yllättäen heidän eteensä ilman kuulutuksia tms."

=> [1. Asemakaavoittamaton alue on esitetty ajantasa-aseamakaavassa keltaisella \(s. 12\). Muulla alueella on voimassa asemakaava. Vanhasta rakennuskaavasta on tullut lakimuutoksessa 1.1.2000 asemakaava \(kartta s. 11\).](#)

[2a. Kuninkaantammen eritasoliittymä tarvitaan, koska Kaivokselan liittymä on ylikuormitettu eikä sen laajempi kehittäminen ole mahdollista, sillä ympäristö on rakennettu. Myös Kuninkaantammen bussiliikenne \(431 Elielinaukiolle\) tarvitsee eritasoliittymää \(HSL 26.3.2021\).](#)

[2b. Eritasoliittymä sijoittuu Helsingin puolelle. Tie- ja katusuunnitelmien luonnoksiin ja Helsingin asemakaavaan on järjestetty omat osallistumisensa 2020. Mielipiteet tähän asemakaavaan pyydettiin kirjaamoon.](#)

[2c. Eritasoliittymä sisältyy MAL-suunnitelmaan 2019 \(Kv 20.5.2019\). Vantaan kaupunginhallitus 19.10.2020 antoi lausunnon Uudenmaan ELY-keskuksen tienpidon ja liikenteen suunnitelmasta 2021–2024 \(s. 15\). Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.1.2021 hyväksyi kaavoitusohjelman. Kaupunginvaltuusto 25.1.2021 hyväksyi yleiskaavan, jossa on esitetty yhdyskatu Vanhalle Kaarelantielle. Asemakaavaa on laadittu alueen asukkaiden kanssa, mutta pientalotonttien rakentaminen ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.](#)

[3. Asemakaavoituksen alkaminen ilmoitettiin ensin kaava-alueen asukkaille ja naapureille. OAS postitettiin suomeksi ja ruotsiksi 27.1.2021 ja ruotsiksi korjattuna 28.1.2021. Kaavan vireille tulo ilmoitettiin myös internetissä 27.1.2021 ja Vantaan Sanomissa 13.2.2021.](#)

**4.** Caruna Oy, 4.2.2021:

"kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa."





Alustava luonnos  
Kuninkaantammenrinteen  
kohdalta osallistumis- ja  
arviointisuunnitelmassa  
27.1.2021.

##### 5. Yksityishenkilö, 4.2.2021:

--- "Suunnitelman mukaan halutaan tiivistää aluetta kovasti ja rakentaa liittymä palotien läpi Kuninkaantammenrinneen, niin pitiähän sekin rakentaa ensin ja sitten vasta miettiä miten sieltä liikutaan. Olen edelleen sitä mieltä että avaisivat Perhekunnantien jotta voisivat käyttää Kannelmäen liittymää. Toki näin saadaan Helsingin "city-vihreiden" ajatus kaupunkibulevardeista toteutettua. Ensin kehä I:en liittymä, sitten Kannelmäen, Kuninkaantammen ja Kaivokselan... kaikki pienessä sumpussa peräkkäin. Siitä syntyy sellainen sotku että nopeusrajoitus on laskettava 60km/h ja sehän taas antaa mahdollisuuden rakentaa taloja tiehen kiinni. Jos nyt Keskuspuistosta on vielä jotain jäljellä niin ei enään pitkään...

Kysymyksiä: Jos hyväksyy uudet rakennusoikeudet pihallaan, onko pakko alkaa suunnitella taloja piha täyteen vai voiko antaa olla mikäli ei niitä halua? Tähän --- oli piirretty joku ilmeisesti rivitalo nykyisen kotini päälle, miksi?

- Jos en halua lisää rakennusoikeutta saati taloja pihalle, miten silloin toimitaan? Miten tämä kaikki vaikuttaa kiinteistöveroon? Jos hyväksyn rakennusoikeudet enkä myy rakennusmaata ... - Onko Vantaa jo niin "venäläinen" paikka että viedään lopulta vaikka väkisin alueet jos ei muuten saada alueita pilattua?

Haluaisitte yli 700m<sup>2</sup> viedä pihaa tiealueeksi... kartalla ei kyllä näkynyt mitään siinä joten mistä on kyse ja mitä ajattelitte korvata alueesta?

- Tässä nyt jotain näin ensihätään, yritin kyllä soittaa mutta turhaan. Sitten toivon ettei näistä sovita mitään missään Teams-life- video-kokouksissa, jo se tuosta Palotien -Kuninkaantammenrinteestä oli naurettavaa... Yritä nyt sitten jonkun chatti-palstan kautta kertoa ja vaihtaa näkemyksiä, ei sen puolen että mielipiteillä olisi mitään merkitystä mutta kuitenkin.

--- kotini on minulle kallisarvoinen paikka. Tähän on vuosien varrella sijoitettu paljon remotointiin ym.y... joten mieti omalle kohdalle miltä tuntuu kun laatikkoon yhtäkkiä ilmestyy moinen paperinivaska suunnitelmia mallia haluamme viedä kotisi. Sanottakoon näistä touhuista nyt mitä vaan mutta tällainen vie kyllä pohjan kaikesta, näin Ei mielestäni toimita mikäli halutaan edes jonkinlaisesta sivistysvaltiosta tässä puhua. Ymmärrän kyllä että Suomi on rakennettu täyteen tuolla Kehä III:n ulkopuolella ja tänne on pakko sulloa loput ja jos kartassa näkyy hiukan liikaa pihamaata niin siihen täytyy piirrellä rakennuksia, teitä ym. jotta viihtyisyys saadaan alueelta hävitettyä.

- Mielestäni Vantaa sahaa jo omaa oksaansa tällä liiallisella tiivistämisellä. Ihmiset on tänne aikoinaan muuttaneet väljyyden ja viihtyisyyden takia ja jotkut yrittävät sitä vieläkin, mutta tällaisilla toimilla viedään pohja tältä asialta. Näillä hinnoilla luulisi että voisi ikkunasta nähdä kuin

naapuritalon seinän, mutta ei... esim. Ylästöä katsoessa herää kyllä ihmettelyä, valtavan kokoisia omakotitaloja jonka pihalle ei mahdu kuin puolet autosta eikä edes lumivaraa ole oman pihan lumelle... Mitä tässäkin oikein ajateltiin?

Jossain vaiheessa täällä käy kuin Espoossa... Ne jotka pystyvät lähtevät muualle ja jäljelle jää... paljon ongelmia."

=> Kehä II:n liittymää on suunniteltu 1960-luvulta asti. Kuninkaantammen eritasoliittymä kuuluu Helsingin osayleiskaavaan 2008 ja on tulossa Helsingin puolelle. Helsinki järjesti eritasoliittymän asemakaavaan osallistumisen ja tiesuunnitelmaluonnokset olivat nähtävillä 2020. Vantaan hyväksytyssä yleiskaavassa (Kv 25.1.2021) on esitetty yhdyskatu Hämeenlinnanväylälle.

Tiealue perustuu tiesuunnitelmaluonnokseen ja tiealueen lunastaa valtio. Kevyen liikenteen raitti tulee jalankulkukaduksi, jonka lunastaa kaupunki. Tiealueessa on varauduttu Hämeenlinnanväylän kolmansiin kaistoihin luiskineen. Tiealue on huomattavasti supistunut siitä, mitä Kehä II olisi vaatinut. Asemakaavan tulee vastata tie- ja katusuunnitelmia.

Teams Live -tilaisuudessa ei sovi mitään vaan esiteltiin Myyrmäen alueen kehittämishankkeita, myös tätä asemakaavaa. Mielenpito pyydettiin kirjaamoon ja niistä on keskusteltu.

Kotia ei viedä, kuten jos Kehä II olisi tullut, eikä kiinteistölle ei ole pakko rakentaa mitään. Pientalotonttien rakentaminen ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie. Katso mielipiteet 13 ja 25.

Vantaan väestö kasvaa. Uusi yleiskaava lähtee täydennysrakentamisesta, ei asutun kaupunkirakenteen laajentamisesta, jolloin voidaan säilyttää laajoja virkistys- ja luonnonsuojelualueita.



Kuninkaantammen eritasoliittymän havainnekuva. Rampit vain Helsingin suuntaan.

Ramboll 3.6.2020

**6.** Yksityishenkilö, 8.2.2021:

"Itse taidan kuulua niihin harvoihin, joka on odottanut tätä kaavoitusta. Mutta tietenkin pieni huoli nousee tietyistä asioista. Osaatko ottaa kantaa muutamaan kysymykseen? Noin oletuksena -- haluaisi lohkoa tonttia ---. Tässä olisi muutama kysymys joka askarruttaa:" --- jne.

"11. Onko mahdollista että Helsingin kaavoitus tuo mukanaan yhteyden --- nykyisen tontin läpi?

=> Pientalotonttien rakentaminen ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.

11. Ei, koska Palotie jatkuu Helsingin puolelle ja Helsinki voi kaavoittaa vain omaa puoltaan.

**7.** Yksityishenkilö, 9.2.2021:

Ilmoitus virheestä kiinteistön pinta-alasta. --- jne.



=> [Pientalotonttien rakentaminen ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.](#)

**8.** Toyota Tsusho Nordic Oy, 10.2.2021:

--- "Tarpeemme olisi --- jatkaa parkkipaikkaamme" --- jne.

=> [Asia käsitellään asemakaavassa 161800 Yhtiönkuja.](#)

**9.** Helsingin kaupunki, 11.2.2021:

"Vantaan Palotien alueen naapurissa Helsingin puolella on vireillä Kuninkaantammen eritasoliittymän ja ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos. Kaavalla mahdollistetaan esitasoliittymän rakentaminen Hämeenlinnanväylälle ja siihen liittyvän yhdyskadun (Kuninkaantammenrinne) rakentaminen liittymästä Vantaan rajalle. Kadun jatkaminen Vanhalle Kaarelantielle edellyttää asemakaavoitusta Vantaan puolella, joten asemakaavan 161800 vireilletulo on kokonaisuuden kannalta hyvä asia.

Helsingin puolella osa lähialueen kiinteistöistä liittyy nykyiseen ja rakennettavaan katuverkkoon kaupungin rajan yli. Vastaavasti Palotien ja Yhtiönkujan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan osa Vantaan puolelle suunnitella olevasta rakentamisesta liittyy katuverkkoon Helsingin puolelta. Alueen kehittäminen ja täydennysrakentaminen edellyttävät tiivistä yhteistyötä kaupunkien välillä. Tähän mennessä tehty yhteistyö on ollut erinomaista.

Helsingin kaupungilla ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan huomautettavaa."

**10.** Yksityishenkilö, 15.2.2021:

"Yhdystien tarpeesta Kaarelan suuntaan olemme eri mieltä ja sen olemme myös yleiskaava prosessissa ilmoittaneet. Toki siellä hyväksyty. En ymmärrä miksi ajatamme ison määrän autoja kylän läpi, vaan kehittäisimme kaivoksen tietä ympärillä jne. Edelleen olen sitä mieltä että huonosti ajoitettu heti yleiskaavan hyväksynnän jälkeen. En usko ja kokemuksesta tiedän ettei nuo ehdotukset hevillä muutu, mitä olette sinne yksityisten tonteille suunnitelleet. Tämän takia nämä asukkaat ovat todella epäröiviä tuon suhteen. Nouseeko kiintestövero näiden palikoiden takia? Tässä tärkeässä asiassa olisi syytä löytää mahdollisuus järjestää yleisötilaisuus. Teams ei riitä."

=> [Kaivoksen risteys on ylikuormitettu eikä kiertoliittymä riitä liikennemäärille, koska sivukadulta ei pääsisi mukaan liikennevirtaan.](#)

[Helsinki kaavoittaa tiealueen ja eritasoliittymän vastaavalla aikataululla.](#)

[Rakennusoikeus on tarjottu mahdollisuus, jota ei ole pakko ottaa vastaan. Asemakaavaratkaisut tehdään maanomistajien kanssa tonteittain, mutta pientalotontit ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie. Kiinteistöveroä peritään tontista ja rakennuksesta.](#)

[Koronavirus oli leviämisvaiheessa Uudellamaalla. Yleisötilaisuutta ei järjestetty koronarajoitusten ja suositusten vuoksi. Pakottavaa lakisääteistä syytä ei ollut, koska maankäyttö- ja rakennuslaki ei edellytä yleisötilaisuuden järjestämistä. Kaavaan oli mahdollista jättää mielipiteitä suullisesti ja kirjallisesti. Kirjaamoon pyydettiin ilmoittamaan, haluaako rakennusoikeutta vai ei.](#)

**11.** Kaarelan VPK - Kårböle FBK, 18.2.2021:

--- "Meillä on edelleen suuri tarve uudelle korkeammalle autotallille" --- jne.

=> [Paloaseman tontti ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.](#)

**12.** Neljä kirjettä, yhteensä 24 yksityishenkilöä, kirjattu 22.2.2021:

Fyra brev, tillsammans 24 privata personer, registrerad 22.2.2021:

"Vaatus keskeyttää ja siirtää asemakaavan suunnitteleminen ---

Me tämän Kaivoksen 161800 asemakaavasuunnittelun keskeyttämisen vaatimuksen allekirjoittaneet perustamme näkemyksemme seuraavasti:

1. Yksittäisille tontinomistajille asemakaavalla on suuri merkitys ja siksi se vaatii perusteellisen analyysin eri asemakaavavaihtoehtojen seurauksista. Joissakin tapauksissa on apua haettava ammattitaitoisilta arkkitehteilta ja juristeilta parhaan lopputuloksen saavuttamiseksi. Lisäksi on vaikeaa erityisesti riskiryhmiä ajatellen vastaanottaa ja käsitellä informaatiota ja saada perusteellinen kuva suunnittelusta koronaepidemian aikana.
2. Tiesuunnitelma nk. Kuninkaanrinne, joka on ainoastaan suunnitelmavaiheessa ilman oikeusvaikutteisia päätöksiä sisältyy Kaivokselan asemakaavaan 161800 eikä siksi voi olettaa lopulliseksi. Tässä vaiheessa asemakaavalla päättäminen asuntojen sijoittelusta tiesuunnitelman ympäristössä on ennen aikaista.
3. Nk. Kuninkaanrinteen ympäristövaikutusten arviointi on tekemättä ja maastoon korkealle sijoittuvalla tiesuunnitelmalla Helsingin kaupungin alueella on pitkälle menevät vaikutukset myös Kaivokselan 161800 kaava-alueelle kaikkine ympäristöhaittoineen, nykyhetkellä niin viihtyisään ja rauhalliseen alueeseen."

=> 1. Aluearkkitehtiin on voinut ottaa yhteyttä ja hän on laatinut tontinkäyttöluonnoksia. Aikaa on annettu kaksi kuukautta. Pientalotontit ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.

2. Uusi tie on osoitettu sekä voimassa olevassa yleiskaavassa (2007) että hyväksytyssä yleiskaavassa (2021). Tie- ja katusuunnitelmat on laadittu tie- ja katualueiden rajojen määrittämiseksi, mutta niiden hyväksyminen edellyttää asemakaavaa sekä Helsinkiin että Vantaalle.

3. Tie- ja katusuunnitelmat eivät edellytä YVA-lain mukaista ympäristövaikutusten arviointia. Tämä asemakaavaselostus sisältää asemakaavan merkittävien vaikutusten arvioinnin. Kuninkaantammenrinne sijoittuu Vantaalla leikkaukseen.

"Yrkande för att avbryta och uppskjuta detaljplaneringen ---

Vi undertecknade till detta yrkande önskar att detaljplaneringen av Gruvsta 161800 avbryts omedelbart. Vårt yrkande baseras vi på följande grunder:

1. För enskilda tomtägare är detaljplanen av stor betydelse och den kräver därför en grundlig analys av följderna av olika detaljplanealternativ. I vissa fall krävs anlåtande av yrkeskunniga arkitekter och jurister för att nå bästa resultat. Dessutom är det svårt speciellt med tanke på riskgruppernas möjligheter att motta och bearbeta information och få en grundlig bild av planeringen under coronaepidemin.
2. Vägplanen den sk Kungseksbranten som endast är i planeringsstadium utan beslut med laga kraft ingår i Gruvsta detaljplan 161800 och kan därför inte beaktas som ett reellt slutligt alternativ. Att i detta skede fastställa planering för husbyggen kring vägplanen är förhastat.
3. Miljökonsekvensbedömningen av den sk Kungseksbranten har inte gjorts och den enligt planerna högt belägna vägen på Helsingfors stads område har otvivelaktigt långtgående konsekvenser med tillkommande miljöolägenheter också för Gruvsta detaljplaneområde 161800, på det för tillfället trivsamma och lugna området."

=> 1. Områdesarkitekten har kunnat kontaktas och han har utarbetat tomtplaner. Tidsfristen har varit två månader. Småhustomterna kommer att lösas i detaljplan 161900 Brandvägen.

2. Den nya vägen anges i både den nuvarande generalplanen (2007) och den godkända generalplanen (2021). Väg- och gatuplaner har utarbetats för att bestämma gränserna för väg- och gatuumråden, men fastställandet av dem förutsätter en detaljplan både i Helsingfors och Vanda.

3. Väg- och gatuplaner förutsätter ingen miljökonsekvensbedömning i enlighet MKB-lagen (lag om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning). Denna detaljplanbeskrivning innehåller en arkivering av de betydande effekterna av detaljplanen. Kungseksbranten ligger i en skärning i Vanda.

**13.** Yksityishenkilö, 24.2.2021:

"Pari asiaa jäi vielä hiukan askarruttamaan, eli kuka on valtio?" --- jne.

"Mikäli ei nyt halua lisätä rakennusoikeutta" --- jne.

"Olisiko mahdollon ajatus lykätä koko suunnitelmaa tämän koronan ajan?? On aika haastavaa kokoontua edes naapureiden kanssa pohtimaan tätä juttua joten miksi tämä kiire nyt??"

=> Hämeenlinnanväylän parantaminen ratkaistaan asemakaavassa 161800 Yhtiönkuja.

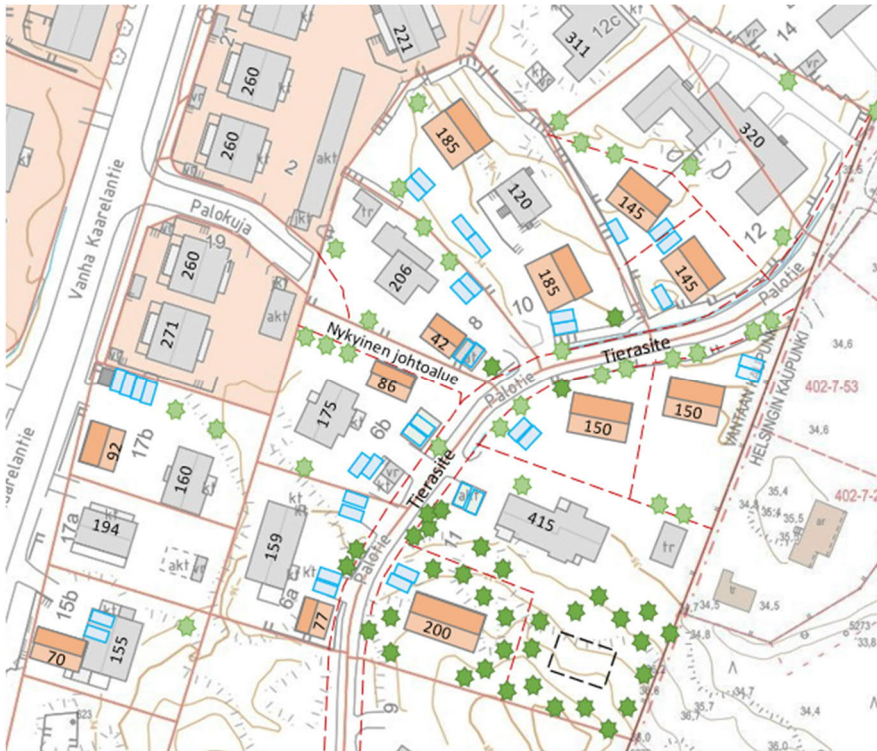
Pientalotontit ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.

Tie- ja katuluonnokset ja asemakaava ovat tarpeen tie- ja katualueiden määrittämiseksi, vaikka hankkeet toteutettaisiin myöhemmin. Asemakaavaa on laadittu yhtä aikaa Helsingin ja valtion kanssa. Hyväksyttävien tie- ja katusuunnitelmien tulee olla asemakaavan mukaisia.

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelman täydennys 1.3.2021

Tämä osallistuminen koski keskialueen pientalorakentamista, ei tätä asemakaavaa. Keskialueen pientalorakentaminen ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) täydennys julkaistiin internetissä, postitettiin osallisille ja jaettiin kaava-alueella 1.3.2021, tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle 9.3.2021. Mielenpitoet ja tontinkäyttösuunnitelmat pyydettiin kirjaamaan 31.3.2021 mennessä.
- Aluearkkitehti oli tavattavissa sähköpostilla, ja puhelimitse varmimmin 8.–12.3. ja 17.3.2021.
- Kaavaa esiteltiin Myyrmäen alueen kehittämisillassa Teams Live -tilaisuudessa 16.3.2021 klo 17.00. Muuta yleisötilaisuutta ei järjestetty perustuen valitseviin koronapandemian rajoituksiin ja suosituksiin ja koska yleisötilaisuuden järjestämiselle ei ole lakiin perustuvaa pakottavaa syytä.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman täydennyksessä 1.3.2021 esitetyt rakentamismahdollisuudet alueen keskiosaan. Tontin lisärakentaminen tuli hyväksyä ilmoittamalla siitä kirjaamaan.

- Nykyinen rakennus.
- Uudisrakennus, kerrosala.
- Autopaikka.
- Havu- ja lehtipuita.

**14.** Yksityishenkilö, 1.3.2021:

"Pyydän poistamaan tämän ehdotuksen kokonaan alustavasta luonnoksesta johtuen näistä vastineista:

1. Palokujalla oleva yhtiö Professorinrinne on pieni yhtiö. Vastustan turhaa jalankulun jatkeen rakentamista," --- jne.

=> [Palokujan jatkaminen ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.](#)

**15.** Asunto Oy Kaarviita, 2.3.2021:

"tiedustelen taloyhtiön puolesta paria vaihtoehtoa" --- jne.

=> [Pientalotontit ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.](#)

**16.** Helsingin kaupunki, 5.3.2021:

"Helsingin kaupungilla ei ole asemakaavan 161800 osallistumis- ja arviointisuunnitelman täydennykseen (1.3.2021) huomautettavaa."

**17.** Caruna Oy, 10.3.2021:

"Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa."

**18.** Doventus Oy, 11.3.2021:

"Ohessa luonnostasoisena alueen kaavamuutokseen liittyvä Toyotan tonttia koskeva" --- jne.

=> [Toyotan tontti ratkaistaan asemakaavassa 161800 Yhtiönkuja.](#)

**19.** Yksityishenkilö, 16.3.2021:

1. "Vastustan edelleen Kuninkaantammen liittymän rakentamista. Kuninkaantammen ei tarvita omaa liittymää aivan Kaivoksen liittymän kupeeseen, vaan jo olemassa olevaa Kaivoksen liittymää tulisi muuttaa niin, että Kuninkaantammen suuntaan on sujuvampi ajaa. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa eritasoliittymää kuvataan "välttämättömänä", mikä on mielestäni ihmisten ajatuksia johdattelevaa eikä totta. Kuninkaantammen oli tarkoitus olla "autoton asuinalue", jossa alueen sisällä pyöräillään tai kävellään paikasta toiseen. Silti tämän "autottoman alueen" vuoksi olette valmiit pilaamaan vanhan ja viihtyisän alueen (Palotie) toisella puolella Hämeenlinnantietä vain sen vuoksi, että Kuninkaantammen pääsisi sujuvammin autolla. Kyseenalaistan todella paljon Vantaan kaupungin arvoja. Huvittavaa on, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa yleiskaavamääräyksessä määritellään, että "alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia". Silti alueen viihtyisyys ei todellakaan kiinnosta asemakaavan suunnittelijoita, eikä liittymä paranna kävelyn tai pyöräilyn mahdollisuuksia."

2. "Mielestäni on törkeää, että Vantaalla ollaan valmiita hakkaamaan kaikki mahdolliset pienet metsäalueet ja muuttamaan ne asuinalueiksi ja teiksi. Palotien alue on juuri sen takia niin viihtyisä, että talojen välissä ja takana on puita ja tilaa. Nyt haluatte täyttää koko alueen taloilla. Palotiellä on tällä hetkellä kaksitoista asuttua taloa, mutta haluatte sinne rakennutettavan 24 lisää. Viereisille entisille pelloille on rakennettu jo suuri määrä kerrostaloja. Aluetta on tiivistetty jo muutenkin, mutta nyt toivotte, että viimeinenkin väljä omakotitaloalue saadaan rakennettua äärimmilleen täyteen. Palotiellä ja Laitilantiellä käy paljon kävelijöitä ja lenkkeilijöitä, koska alue on esteettisesti viihtyisä eikä ahtaanpaikankammos herättävän täyteen ahdettu. Mielipiteeni Palotie 16:n tontin (täyttämisen) suunnitelmasta: ihmettelen, minne tontilla sijaitseva nykyinen talo on mennyt? Alustavan tontinkäytön luonnoksen vaihtoehtoista vähemmän huono on A, jos niistä on valittava."

3. "Haluatte tuhota alueen myös lisäämällä jo entisestään kovaa liikennemelua rakentamalla sillan ja tien, joka kulkee alueen läpi. Vaikka suunnitelmassa Palotien liikennemelua pyritään vähentämään meluestein, onko suunnittelijoiden mielestä hyväksyttävää, että 2050 vuoden

ennusteen perusteella nykyisistä 12 talosta seitsemän sijaitsee 55-60 desibelin alueella? Tällä hetkellä klo 10 arkipäivänä Palotiellä mitatut desibelilukemat ovat 60 desibelin luokkaa. Olemme toivoneet asiaan parannusta jo pitkään, mutta tulevaisuuden ennusteessa tilanne pysyisi samana. Jos liittymähanke toteutuu, mitä en todellakaan toivo, meluaidat on saatava sekä Hämeenlinnantien että eritasoliittymän puolelle. Hämeenlinnantien (ja mahdollisen uuden liittymän) meluaitojen suunnittelussa toivon otettavan huomioon sen, että alue ei kaipa graffitiseiniä talojemme läheisyyteen – niitä on jo viereisellä kerrostaloalueella, koska tällaista artisteille aiheutuvaa kiusausta ei ole otettu huomioon naapuruston aidan suunnittelussa. Meluaidan eteen tulisi kasvattaa esim. tuijia tai muuta kasvustoa, etteivät spray-artistit pääse siihen käsiksi.”

4. ”Ja ihmettelen, mitä alueen kannalta tarkoittaa maininta yritysalueen täydentämisestä kaavoituksessa. Onko suunnitteilla lisää yritystontteja? ”Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan allittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.” Ainakaan päivittäistavara-kauppaa alue ei tarvitse. Lidl on kirjaimellisesti 550 m päässä Palotie 1:stä, S Market 800 m:n Alue on aiemmin ollut suhteellisen syrjäinen ja hiljainen. Toivon, että alue pyritään pitämään mahdollisimman rauhallisena ja turvallisena, mistä hyötyvät niin alueen asukkaat kuin teillä viihtyvät ulkoilijatkin.”

=> 1. Kaivoksen eritasoliittymä sekä Vaskivuorentien / Kaivokselantien / Vanhan Kaarelantien risteys ovat jo nyt ylikuormittuneita ja kaupunkiseutu kasvaa. Yhdyskatu parantaa myös kävely- ja pyöräily-yhteyttä kahden asuntoalueen välillä, Vaskipellon ja Kuninkaantammen. 2. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat yleiskaavan pääperiaatteita. Pientalotontit ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie. 3. Uusi ramppi ja meluaita luovat meluesteen, mutta Palotien kaikilla tonteilla ei saavuteta alle 55 dB melutasoa eikä meluaidan korottaminen enää parantaisi melutilannetta. Kuninkaantammenrinne sijoittuu Vantaalla leikkaukseen. 4. Toyotan tontilla on autokauppa, joka on vähittäiskaupan suuryksikkö, mutta tontilla ei sallita päivittäistavara-kauppaa. Tontilla on käyttämättä rakennusoikeutta.

**20.** Myyrmäen alueen kehittämisiltä, Teams Live -tilaisuus 16.3.2021:

Tilaisuudessa oli enimmillään 229 osallistujaa. Kysymyksiä saatiin enakkoon 29 ja tilaisuudessa 224. Tähän asemakaavaan saadut kysymykset vastauksineen:

1. ”Kaivoksen Palotien kohdalle suunnitteilla olevan eritasoliittymän rakentaminen. Onko otettu huomioon lähiasukkaille kohdistuvat terveyshaitat pakokaasut, autojen aiheuttamat rengaspölyt, melutasojen nousu jne. On kohtuutonta, kun näin jälkijunaan rakennetaan valtavyliä tiheään valmiiksi rakennetulle alueelle. Eikö saavuteta sama lopputulos parantamalla jo olemassa olevia liittymiä.”

=> Kuninkaantammenrinteen ja Vanhan Kaarelantien liikennemäärillä pienhiukkasvaatimus täyttyy. Hämeenlinnanväylää vastaan rakennetaan 6 metriä korkea meluaita. Meluesteet ja uusi ramppi vähentävät melun ja pienhiukkasten leviämistä Palotielle, vaikka liikennemäärä kasvaa. Kuninkaantammenrinne sijoittuu Vantaan puolella leikkaukseen. Meluselvitys on jäljempänä. Kaivoksen eritasoliittymä ja katuristeys ovat jo nyt kapasiteettinsa ylärajalla.

2. ”Miten on mahdollista, että autofirma saa lisää maa-aluetta ja yksityinen joutuu luovuttamaan? Ja taas yksityishenkilö luopuu maistaan liikenteen hyväksi”

=> Tiealueen raja määritellään tiesuunnitelmassa. Hämeenlinnanväylän parantaminen ja leventäminen tarvitsee lisää tiealuetta nykyiseen tiealueeseen verrattuna. Mutta Toyotan nykykaavassa oli otettu huomioon Kehä II:n rinnakkaisrampit, joita ei tarvita, joten tonttia voidaan laajentaa. Myös yksityisiltä tarvittavat tiealueet ovat pienentyneet Kehä II:n tilatarpeeseen verrattuna.

3. ”Keneen pitäisi olla yhteydessä kun kaupungille taas pitäisi luovuttaa tiealuetta eli kolmas kerta ja laki sallii vain kerran?”

=> Teitä ja katuja voidaan leventää useita kertoja, muuten liikennettä ei voitaisi kehittää.



4. "Haluaisin kuulla meluaitasuunnitelmista jatkossa. Aikoinaan, noin 10 vuotta sitten on tehty suunnitelmat, mutta edistystä emme ole huomanneet. Koska meluaitoja aletaan rakentamaan?"

=> [Valtio rakentaa Hämeenlinnanväylän melusteet tien parantamisen yhteydessä.](#)

**21.** Yksityishenkilö, 16.3.2021:

1. "Kiinteistöön oleellisesti kuuluva kiviaita tulee kaavoituksessa säilyttää." --- jne.

=> [Pientalotontit ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.](#)

**22.** Yksityishenkilö, 17.3.2021:

"Omistan kiinteistön osoitteessa --- ja haluaisin tiedustella mahdollisuutta muuttaa tontin käyttö-tarkoitusta." --- jne.

Myöhemmin: --- "Kerrostalotontin voi unohtaa --- Onko mahdollista erottaa pientalotontti" --- jne.

=> [Teollisuustontti ja pientalotontit ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.](#)

**23.** Yksityishenkilö, 19.3.2021:

Kysymyksiä Hämeenlinnanväylän melusteista.

=> [Melusteet on esitetty tiesuunnitelmassa, jonka löytää googlalla: vt3 Kannelmäki Kaivoksela.](#)

**24.** Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, HSL, 26.3.2021:

"Kuninkaantammen eritasoliittymä ja Hämeenlinnanväylän lisäkaistat ovat yksi MAL 2019 -suunnitelman maankäytön edellyttämiä tieverkon muutoksia. Tiesuunnitelma-alue sijaitsee kahden eri kaupungin alueella ja siksi HSL tähdentää, että yhteistyö kaupunkien kesken alueen kaavoituksessa on erittäin tärkeää parhaan suunnitteluratkaisun saavuttamiseksi. Asemakaava mahdollistuu mainitun Hämeenlinnanväylän tiesuunnitelman ratkaisujen pohjalta.

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. HSL palvelee alueella Hämeenlinnanväylää ja Vaskivuorentietä pitkin liikennöivillä seutulinjalla 411, 435 ja 436 sekä Vanhaa Kaarelantietä pitkin linjalla 39. Kyseiset linjat tarjoavat yhteyden Helsingin keskustaan, Myyrmäkeen, Martinlaaksoon ja Pohjois-Espoon pientalo- ja teollisuusalueille. Vaskivuorentietä pitkin liikennöivä runkolinja 560 palvelee tiheästi Myyrmäen ja Itä-Helsingin välisessä liikenteessä. Alueella liikennöi myös ikäihmisiä palveleva lähibussi 313.

Vuoden 2021 elokuusta alkaen linja 39 muutetaan runkolinjaksi 30 ja sitä aletaan liikennöidä nykyistä kalustoa pidemmällä sähkönivelbusseilla. Vuoden 2022 elokuussa otetaan käyttöön Hämeenlinnanväylän ja Vihdintien linjastosuunnitelman mukainen uusi linjasto, jossa suurin osa Hämeenlinnanväylän seutulinjasta yhdistetään uudeksi runkolinjaksi 400 välille Elielinaukio – Vantaankoski. Uusi yhdyskatu Hämeenlinnanväylältä Vanhalle Kaarelantielle liittyy Helsingin puolella rakennettavaan uuteen Kuninkaantammen eritasoliittymään. Uuden eritasoliittymän kautta kulkee linja 431 tarjoamaan suoran joukkoliikenneyhteyden Hämeenlinnanväylältä Kuninkaantammen.

Uusi Kuninkaantammenrinteen katuyhteys ja Vanhan Kaarelantien uusi liikenneympyrä tulee myös tarjoamaan uusia mahdollisuuksia tuleviin linjastosuunnitelmiin. Vaikka nykyisissä linjastosuunnitelmissamme uutta tieyhteyttä ei ole vielä otettu huomioon, HSL pitää erittäin tärkeänä, että Kuninkaantammenrinne ja Vanhan Kaarelantien uusi kiertoliittymä suunnitellaan joukkoliikenteen tarpeet huomioiden. Kiertoliittymän yhteyteen tulee toteuttaa esitetyt pysäkit Vanhan Kaarelantien sekä Kuninkaantammentien varteen. Katusuunnitelmissa ja erityisesti pysäkkien mitoituksessa tulee huomioida nivelbussien vaatima tilantarve, ja kaikki kaava-alueen pysäkit tulee mitoittaa nivelbusseille sopiviksi.

HSL haluaa olla mukana alueen jatkosuunnittelussa."

=> [Vanhan Kaarelantien bussipysäkit on mitoitettu nivelbussille. Kuninkaantammenrinteen pysäkkivaraus on kahdelle telibussille ja Helsingin puolella yhdelle telibussille.](#)

**25.** Yksityishenkilö, 28.3.2021:

1. "Mielestäni --- voisi vastaanottaa 300m<sup>2</sup> uutta rakennusoikeutta tulevaisuutta ajatellen, mikäli se ei velvoita rakentamaan tai aiheuta muita toimenpidevaatimuksia tulevaisuudessa. Tällä hetkellä en pysty kuvittelemaan pihalle rivi- saati muuta taloa mutta nykyään ei voi varmuudella sanoa mitä tulevaisuus tuo mukanaan."

2. "Suunnitelma, että pihalta lunastettaisiin (taas) n.700m<sup>2</sup> tiealueeksi, ei ole mielestäni mitenkään välttämätön. Oletan että asiasta ja alueen laajuudesta voidaan keskustella. Olen toki kuullut sellaistakin ettei samasta syystä voisi useampaan kertaan lunastaa, mutta asiaa selvitetään."

3. "Mitä muuhun kaavaehdotukseen tulee, niin näkisin mielelläni että Kuninkaantammenrinne poistuisi suunnitelmista Vantaan osalta. On mielestäni aika ala-arvoista Helsingiltä ensin rakentaa asuinalue ja sitten vaatia Vantaata mukaan jotta saisivat yhteydet sinne, varsinkin kun Helsingin puolella on jo olemassa valmiit yhteydet. Perhekunnantien avaaminen muillekin kuin busseille olisi halvin ja paras ratkaisu mutta ei... joku poliittinen päätös estää tämän - Palotien asukkaat kärsikööt seurauksista sekä kaikki VT3:n autoilijat. Neljä liittymää (Kehä I, Kannelmäki, Kuninkaantammi ja Kaivoksela) olisivat liian lähekkäin - ei tule toimimaan, alueesta tulee valtava sumppu. Kuninkaantammenrinne ei muutenkaan sovi alueen ympäristöön ja toisi alueelle melua sekä päästöjä entistä enemmän, joten toivon että Vantaalla löytyisi rohkeutta sanoa Helsingille EI tässä asiassa. Liittymä lisäisi liikennettä myös Vanhalla Kaarelantiellä huomattavasti."

4. "Mitä kaavaan muuten tulee, toivon ettei aluetta rakenneta täyteen - se on mielestäni viihtyisiä niin kuin se on. Lisäksi toivoisin ettei aleta teiden nimiä vaihtamaan alueella. Olkoonkin jossain muuallakin saman nimisiä katuja, näin on ollut todella pitkään eikä siitä kummempaa haittaa ole ollut. Lähes jokaisesta puhelimesta tulisi löytyä 112 sovellus joka kertoo metrin tarkkuudella sijaintisi, joten hädän tullen apu kyllä löytää perille. Jos osoitteita aletaan vaihtamaan tietää se valtavasti töitä uuden osoitteen ilmoittamisesta niin virallisille kuin yksityisillekin tahoille. Ja jo nykyisin huonosti toimiva postin jakelu vaarantuisi kokonaan..."

=> [1. Pientalotontit ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.](#)

[2. Hämeenlinnanväylän parantaminen ratkaistaan asemakaavassa 161800 Yhtiönkuja.](#)

[3. Kuninkaantammenrinne perustuu Helsingin osayleiskaavaan \(2008\), Helsingin seudun MAL-suunnitelmaan \(2019\) ja Vantaan yleiskaavaan \(2007, 2021\). Kaivoksen eritasoliittymä ja Vaskivuorentien / Kaivokselantien / Vanhan Kaarelantien risteys ovat jo nyt ylikuormitettuja.](#)

[4. Kadunnimi käsitellään asemakaavassa 161800 Yhtiönkuja.](#)

**26.** Yksityishenkilö, 29.3.2021:

1. "Pitkän pohdinnan jälkeen olen tullut siihen päätökseen että --- vastaanottaa 400k-m<sup>2</sup> sillä varauksella että rakennusveloitetta ei ole ja jo olemassa oleva asuinrakennus säilyy ennallaan. Toivottavasti alueesta kaavamutoksen myötä ei muutu epämukavaksi lähiöksi."

2. "Kaupungille taas luovutettava maa-alue 648m<sup>2</sup> tiealueeksi ei ole välttämätön. Tästä asiasta toivon keskustelua. Olen kuullut että lain mukaan maata saisi ottaa ainoastaan kerran yksityisomistuksessa olevasta tontista (tämä olisi 4 kerta)."

3. "Kuninkaantammenliittymä on turha liittymä jolla on ympäristöhaitallisia vaikutuksia. Avatkaa Perhekunnantie autoliikenteelle. Miten poliittinen päätös voi vaikuttaa suunnitelmiin ja suunnitelijoihin? Vai onko se niin että Helsinki määrää tahdin ja Vantaa tanssii?"

=> [1. Pientalotontit ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.](#)

[2. Hämeenlinnanväylän parantaminen käsitellään asemakaavassa 161800 Yhtiönkuja.](#)

[3. Kuninkaantammenrinne perustuu Helsingin osayleiskaavaan \(2008\), Helsingin seudun MAL-suunnitelmaan \(2019\) ja Vantaan yleiskaavaan \(2007, 2021\). Kaivoksen eritasoliittymä ja Vaskivuorentien / Kaivokselantien / Vanhan Kaarelantien risteys ovat jo nyt ylikuormitettuja.](#)

**27.** Vantaan kaupunginmuseo, 30.3.2021:

"Alueella ei ole todettu kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja, eikä sieltä tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänöksiä.

Kaava-alueella sijaitsee useita inventoituja rakennusperintökohteita, joiden suojeluperusteet on selvitettävä kaavatyön yhteydessä. Rakennuskohteita --- [koskee Palotie 5, 9 ja 10:n rakennuksia].

Kaava-alueella on myös arvokkaita tielinjauksia. Palotie esiintyy jo Kuninkaankartastossa 1700-luvun lopulla. Se on läntisin osa reittiä, joka johtaa Kaarelasta Hakuninmaan kautta Vantaanjoen eteläpuolta Haltialaan ja joen yli Tammistontielle ja siitä edelleen Helsingin pitäjän kirkonkylän eteläpuolelle. Tiellä voi olla pidempikin historia sillä Kaarela (Kärböle) mainitaan asiakirjoissa ensimmäisen kerran jo vuonna 1417 ja Helsingin pitäjän kirkonkylällä on vähintään yhtä pitkä historia. Tie on säilyttänyt Palotien kohdalla vanhan luonteensa ja linjauksensa, vaikka Hämeenlinnanväylä katkaiseekin yhteyden Haltialaan.

Yhtiönkuja kuuluu yhdessä Vanhan Kaarelantien kanssa --- [koskee Yhtiönkuja].

Kaikkien mainittujen kohteiden luokitustunnus on kaupunginmuseon kulttuuriympäristötietokannassa R2, mikä tarkoittaa, että kohteiden rakennusperintöarvot on todettu inventoinneissa merkittäviksi. Museon tavoitteena kaavatyöhön on selvittää tarkemmin näiden kolmen rakennuskohteen, kahden tiekohteen ja kilometripylvään suojeluperusteet ja siirtää mahdolliset suojelutarpeet kaavakartalle asianmukaisin suojelumerkinnöin sekä niihin liittyvin määräyksin. Suojeltavien rakennusten kohdalla tulee myös uudisrakentamisen määrää, massoittelemia ja sijoittelua tontilla miettiä siten, että uudisrakentaminen ei heikennä vanhojen rakennusten suojeluperusteita. Näkymälinjat ja mittakaavallinen yhteneväisyys ovat tärkeitä huomioida."

=> Vanha Kaarelantie näkyy myös Broteruksen kyläkartassa 1695/1711. Tällä kaava-alueella ei voida suojella tieosuuksia, joille tulee merkittäviä muutoksia yleiskaavan mukaisen yhdyskadun rakentamisen vuoksi (Kuninkaantammenrinne, Vanhan Kaarelantien kiertoliittymä, Palotien alkuosa ja Laitilantie), koska Kuninkaantammenrinne sijoittuu Vantaan alueella leikkaukseen ja aiheuttaa tasaus- ja linjausmuutoksia myös Palotielle ja Laitilantielle. Palotie 5, 9 ja 10 ja Yhtiönkuja sijaitsevat tämän kaava-alueen ulkopuolella ja niiden suojelu ratkaistaan asemakaavoissa 161800 Yhtiönkuja ja 161900 Palotie.

**28.** As Oy Kaarviita, 31.3.2021:

"määritellään asemakaavaan rakennusoikeudeksi" --- jne.

=> Pientalotontit ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.

**29.** Yksityishenkilöt (4), 31.3.2021:

--- "kiinteistöjen omistajina haluamme tuoda esiin mielipiteenämme asemakaavan alustavista luonnoksista Kuninkaantammenrinteen kohdalla seuraavaa:

Hämeenlinnanväylän sekä Palotien ja Yhtiönkujan asemakaavan laadinnassa tulisi ottaa paremmin huomioon uuden Kuninkaantammenrinteen katualueen ja uuden kiertoliittymän sekä Kuninkaantammen liittymän mahdollisuudet Kaarenmäen alueen maankäytön tiivistämiseen.

Kuninkaantammen liittymän ja sen jatkeen, Kuninkaantammenrinteen ja kiertoliittymän vyöhykkeen tulisi olla selkeästi kerrostalojen korttelialuetta (---), joita vastapäätä on jo nykyisin kerrostaloja. Vantaan kaupunki omistaa Palotien puoleiset kiinteistöt ---, jotka kaikki yhdistämällä saataisiin selkeä, uusi kerrostalokortteli Vanhan Kaarelantien uuden kiertoliittymän ja Kuninkaantammenrinteen kohdalle.

Liitteenä muutamia laatimiamme alustavia luonnoksia uudesta korttelista. Olemme valmiit neuvottelemaan kiinteistöjemme kaavoituksesta yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa."

=> Tonttien rakentaminen ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie tai laajempaan kokonaisuuteen myöhemmässä asemakaavassa.

**30.** Yksityishenkilö, 31.3.2021:

"Alustava kaavaluonnos kelpaa meille --- osoitteessa. Eli 500m<sup>2</sup> uutta rakennusoikeutta, mahdollistaen kolme uutta asuinrakennusta." --- jne.

=> [Pientalotontit ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.](#)

**31.** Yksityishenkilö, 31.3.2021:

"Palokujan asukkaana ja pienen lapsen äitinä koen arvelluttavana suunnitelmana rakentaa kevyenliikenteen väylä vanhan omakotialueen tonttien" --- jne.

=> [Palokujan mahdollinen jatkaminen ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.](#)

**32.** Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 31.3.2021:

– "Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutos-ehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti."

– "Kaukolämpöverkko: Ei huomautettavaa. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti."

**33.** Yksityishenkilöt (4), 31.3.2021:

"Kaavassa on alustavasti suunnitelma Palokujan jatkamisesta Palotielle tonttien --- kautta." --- jne.

=> [Palokujan jatkaminen ja pientalotontit ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.](#)

**34.** Yksityishenkilö, 31.3.2021:

## 1. "Yleistä

Asemakaavaehdotus sijoittuu alueelle, joka on valtaosin pientalovaltaista aluetta ja joka on vuosikymmenten aikana orgaanisesti kehittynyt omaleimaiseksi ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi miljööksi. " --- jne.

## 2. "Lisärakentaminen Palotiellä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman s. 7-9 on esitetty luonnos uusien rakennuspaikkojen ja rakennusoikeuksien jakautumisesta (oranssit kuvat). " --- jne.

## 3. "Kuninkaantammenrinteen ympäristö

Kaavaehdotuksen selvästi heikoin osa on Kuninkaantammenrinteen ympäristön esitetyt järjestelyt. Kaavassa on sijoitettu runsaasti rakennuksia Kuninkaantammenrinteen suunnitellun yhdyskadun läheisyyteen. Yhdyskatua suunnitellaan Hämeenlinnan väylältä Vanhalle Kaarelantielle. Suunnittelun (liikenne ja rakentaminen) painopiste on katulinjan sijainnin vuoksi Helsingin kaupungin puolella. Erityisesti tämän alueen osalta kaavoituksessa tulisi edetä kiinteämmässä yhteistyössä Helsingin kaupungin maankäyttöviranomaisten kanssa.

Välittömästi yhdyskadun pohjoispuolelle ketjuun sijoitettujen yksittäistalojen ryhmän kohdalla rakentamisessa ei ole otettu riittävästi huomioon liikennemelua. Suunnitelmia ja rakentamisen sijoittelua tulisi jatkovalmistelussa parantaa. Kuninkaantammenrinteen suunnitellun yhdyskadun eteläpuolelle jäävät suojeltavan VPK:n talon läheisyyteen merkityt rakennuspaikat ovat täysin epäonnistuneita. Tällä alueella "täydennysrakentamisesta" tulisi kokonaan luopua. Erityisesti Laitilantie 9, 11 ja 12 kohdalle suunnitellut 142-170 m<sup>2</sup> kokoiset rakennuspaikat 50 m<sup>2</sup> rakennusoikeuksilla ovat jo kokonsa puolesta hyvin epätavallisia ja hyvän rakennustavan vastaisia. Esitettyjen rakennusoikeuksien järkevä taloudellinen hyödyntäminenkin on todennäköisesti mahdotonta.

Ehdotettu täydennysrakentaminen on myös selkeässä ristiriidassa maisemallisten ja kulttuuriarvojen kanssa. Rakennuspaikat istuvat kaupunkikuvallisesti äärimmäisen huonosti suojellun VPK:n talon ja Helsingin puolelle sijoittuvan Nydalin tilan yhdessä muodostamaan kulttuurimaisemaan, jonka säilyttäminen on Helsingin kaupungin tavoitteena.

Alue tulisi ainakin tässä vaiheessa jättää kokonaan lisärakentamisen ulkopuolelle, kunnes liikennesuunnittelu- ja kaavoitus on edennyt Helsingin puolella siihen pisteeseen, että kuntarajojen leikkauspisteenä oleva alue voidaan yhtenä kokonaisuutena järjestellä sekä Vantaan että Helsingin puolella sen ympäristöarvot turvaavalla tavalla.”

=> [1.-3. Vantaan pientalotonttien rakentaminen ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.](#)

Helsinki on kaavoittamassa Nydalin ja Storkensin tiloja tie-, katu-, virkistys- ja pientaloalueiksi, ja tiloille on esitetty runsaasti pientalo- ja pienkerrostalorakentamista. Helsingin ja Vantaan yhteiset tie- ja katusuunnitelmaluonnokset ovat olleet yhtä aikaa nähtävillä ja niiden hyväksyminen edellyttää voimaan tulleita asemakaavoja. Vantaan asemakaava ei estä Helsingin Nydalin tilan asemakaavoitusta pientaloalueeksi. Palotien kaavaan on tehty meluselvitys.

**35.** Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 12.8.2021:

”Kaivoksen eritasoliittymän kohdalla kulkee itä-länsisuunnassa tärkeä päävesijohto --- jne.

Asemakaava Kuninkaantammenrinteen ja Vanha Kaarelantien kiertoliittymällä saattavat vaatia hulevesiverkoston laajentumista. Muilta osin aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Jatkosuunnittelussa tulisi esittää yleisen vesihuollon alustava suunnitelma ja määrä- ja kustannusarvio.”

=> [Päävesijohto kuuluu asemakaavaan 161800 Yhtiönkuja. Tällä kaava-alueella on valmis kunnallistekniikka, joten vesihuollon esisuunnitelma ja kustannusarvio eivät ole tarpeen. Kiertoliittymän hulevesiratkaisu suunnitellaan katusuunnitelmassa.](#)

---

#### [Neuvottelut viranomaisten kanssa](#)

Asemakaavan tavoitteista on neuvoteltu Väyläviraston, Uudenmaan ELY-keskuksen ja Helsingin kaupungin kanssa Hämeenlinnanväylän tie- ja katusuunnittelun yhteydessä vuonna 2020.

MRL 66 §:n viranomaisneuvottelussa 16.3.2021 Helsingin kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa todettiin, että asemakaava on tie- ja katusuunnitelmien mukainen ja että Vantaan voimassa oleva yleiskaava on Kehä II:n osalta MRL 42 §:n nojalla ilmeisen vanhentunut. Lisäksi on huomioitava melutilanne.

#### [Erillinen kuuleminen / Palotie 12](#)

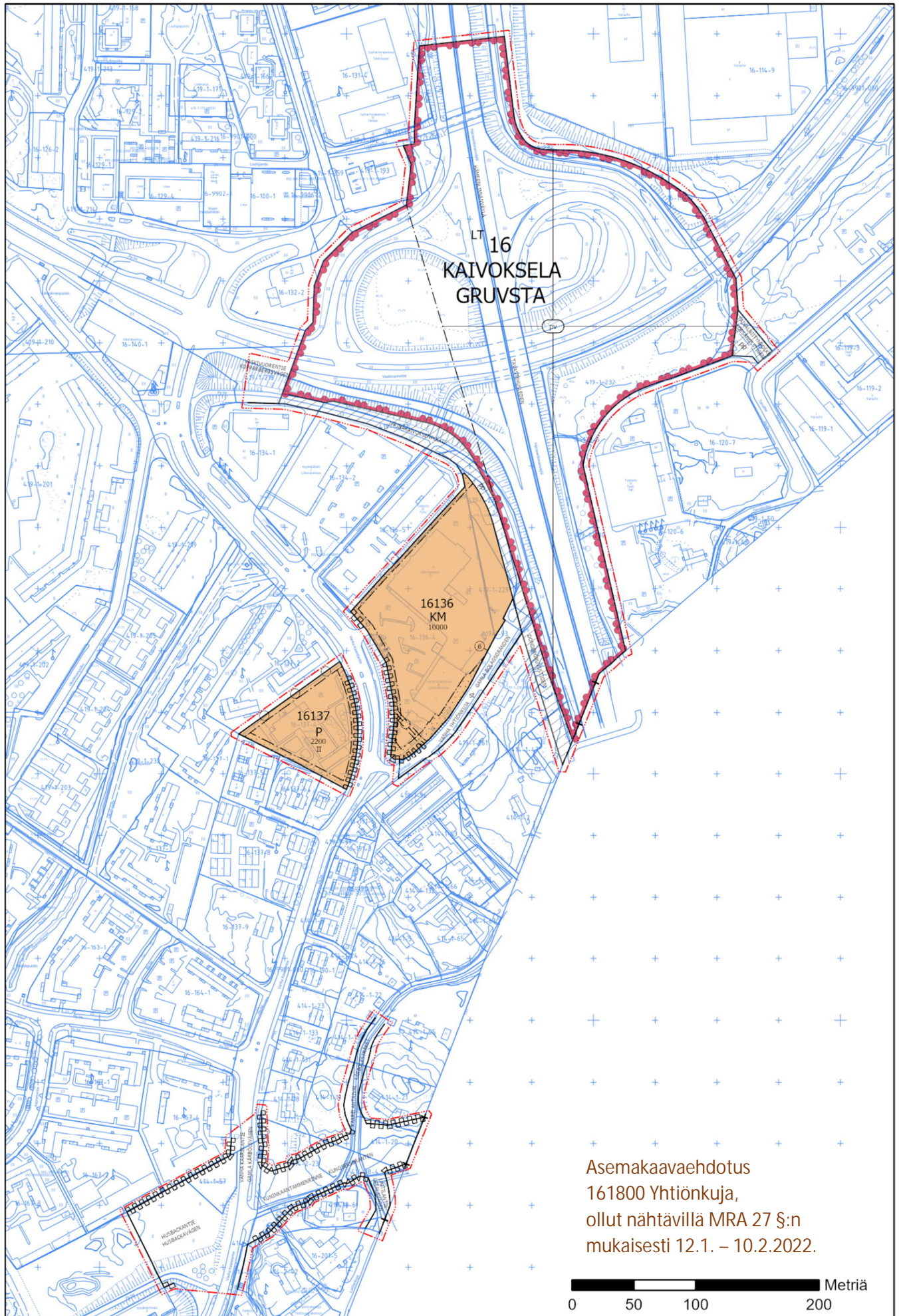
Asemakaavaa piirrettäessä ilmeni, että tulevan tontin koko on 2818 m<sup>2</sup>. Siten tonttitehokkuudella  $e = 0,25$  tontille voidaan osoittaa 700 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus. Kiinteistölle lähetettiin sähköposti 21.7.2021, johon pyydettiin vastaus 16.8.2021 mennessä. Kiinteistö hyväksyi rakennusoikeuden 23.7.2021.

=> [Pientalotontit ratkaistaan asemakaavassa 161900 Palotie.](#)

#### [Kaavan nähtävillä olo ja lausunnot](#)

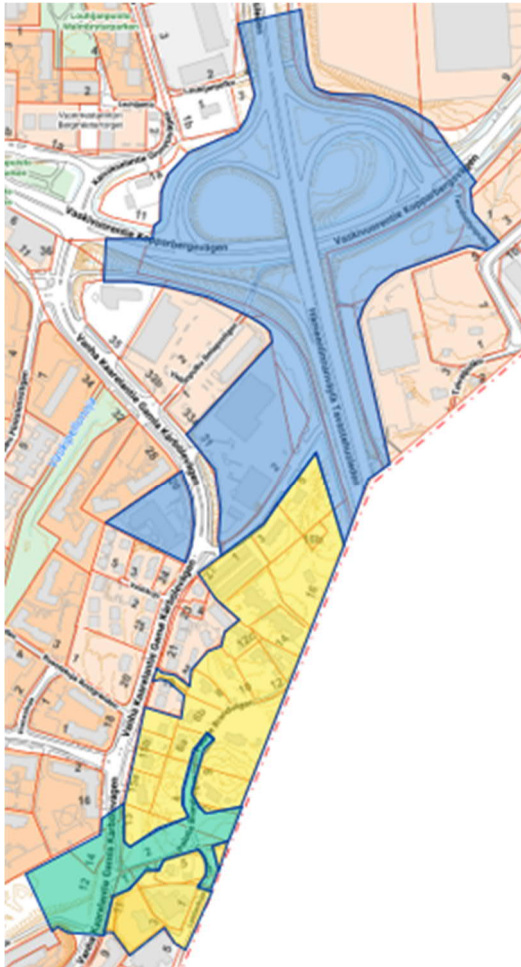
Kaupunginhallitus 13.12.2021 päätti asettaa kaavan 161800 Yhtiönkuja nähtävillä ja se oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 12.1. – 10.2.2022. Tällöin jätettiin kolme muistutusta. Lausuntoja saatiin kolme. Näistä on erilliset asiakirjat.







## Kaava-alueen jakaminen ja kaavoituksen jatkuminen



Asemakaava on jaettu jatkokäsittelyihin kolmeksi kaavaksi:

### 161800 Yhtiönkuja

Sisältää Hämeenlinnanväylän, Yhtiönkujan, Yhtiönkuja 2 ja Vanha Kaarelantie 26. Ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022. Kaavaan jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

### 161900 Palotie

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan, Vanha Kaarelantie 11–17b, Yhtiönkuja 1–5, tontit ja kadut. Järjestetty osallistuminen 27.1. – 31.3.2021 kaavassa 161800. Kaavoitus jatkuu myöhemmin.

### 162000 Kuninkaantammenrinne

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan, Vanhan Kaarelantien ja uuden Kuninkaantammenrinteen katualueita. Alue on ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022 osana kaavaa 161800, johon jätetyt lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä. Kaavan sisältö (katu-alue) ei ole muuttunut.

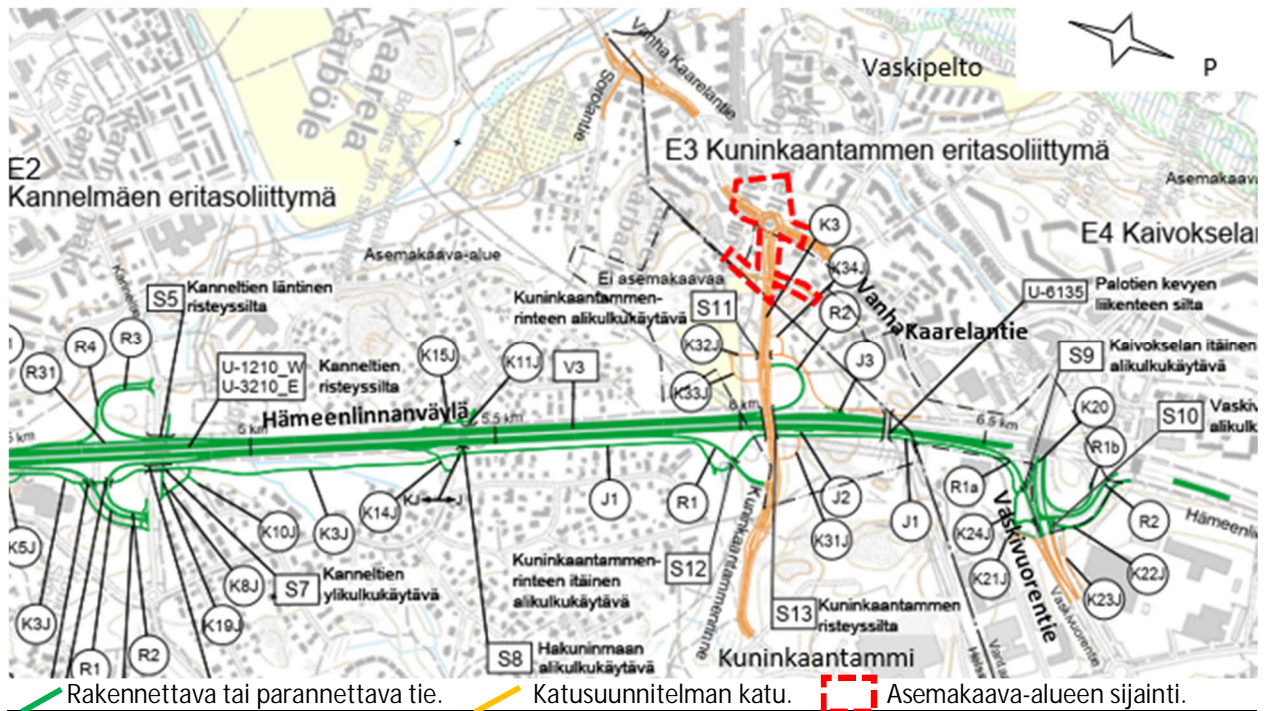
## Kaava-alueen jakamisesta ilmoittaminen

Nähtävillä olon jälkeen asemakaavan 161800 Yhtiönkuja pohjoisosa käsitellään asemakaavana 161800 Yhtiönkuja ja eteläosa tässä asemakaavassa 162000 Kuninkaantammenrinne. Tästä on ilmoitettu kaava-alueen maanomistajille ja naapureille kirjeellä 10.3.2022, internetissä kaavan sivulla 10.3.2022, Vantaan Sanomissa 12.3.2022, sekä lausuntojen ja muistutusten vastineissa 22.3.2022. Kaavaselostukset ovat tarkistettu. Kumpikin asemakaava käsitellään samassa kaupunkiympäristölautakunnassa 22.3.2022.

## Kaava-asiakirjojen arkistointi

Tähän asemakaavaan kuuluvat asiakirjat ennen 22.3.2022 on arkistoitu kaavaan 161800 Yhtiönkuja.

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Valtatie 3:n (Hämeenlinnanväylä) Kannelmäki – Kaivokselan tiesuunnitelman yleiskartta. Ramboll 21.1.2021

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

[Asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa](#) kaavoitetaan Kuninkaantammenrinteen katualue siihen liittyvine katuineen.

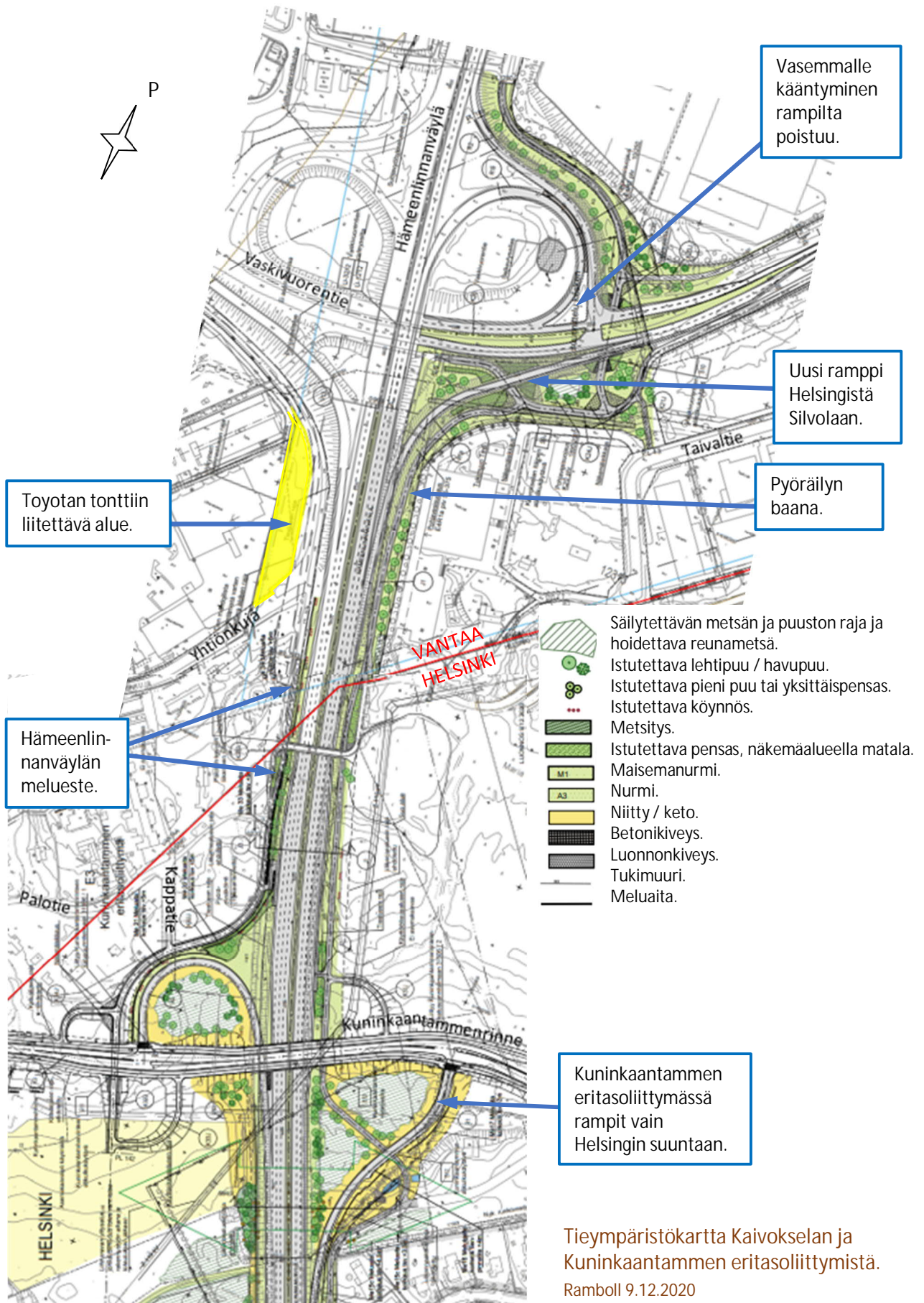
Vanhalle Kaarelantielle, Laitilantielle ja Kaarelantaipaleelle (nyt Palotie), jotka ovat inventoituja rakennusperintökohteita, mutta joita ei ole suojeltu, ei anneta suojelumerkintöjä merkittävien katumuutosten vuoksi. Vanhalle Kaarelantielle tulee kiertoliittymä. Palotietä ja Laitilankujaa on linjattava uudelleen, koska Kuninkaantammenrinne sijoittuu leikkaukseen.

Samaan kaava-alueeseen kuuluneet muut alueet kaavoitetaan asemakaavoilla 161800 Yhtiönkuja ja 161900 Palotie.

[Hämeenlinnanväylälle](#) toteutetaan kolmannet kaistat meluaitoiheen ja Helsingin puolelle uusi Kuninkaantammen eritasoliittymä. Kaivokselan eritasoliittymää parannetaan rakentamalla uusi ramppi Helsingistä Silvolan suuntaan. Suunnitelma sisältää myös parannuksia bussipysäkeille sekä jalankululle ja pyöräilylle. Vanhalla Kaarelantielta Kuninkaantammen eritasoliittymään ja edelleen Kuninkaantammen on suunniteltu uusi katu, Kuninkaantammenrinne, joka sijoittuu aiemmin Kehä II:lle varattuun maastokäytävään.

Lisäksi Vanhaa Kaarelantietä parannetaan Sorolantien kohdalla, minne on kaavoitettu riittävä katuvaraus jo aikaisemmin.





Tieympäristökartta Kaivoksen ja Kuninkaantammen eritasoliittymistä.  
Ramboll 9.12.2020

### Kaavaratkaisun perustelut

Hämeenlinnanväylän parantaminen, Kuninkaantammen eritasoliittymä ja Kuninkaantammenrinne ovat välttämättömiä kaupunkiseudun kasvun, kasvaneen ja yhä kasvavan liikenteen vuoksi ja jotta Helsingin ja Vantaan yleiskaavojen mukainen maankäyttö voidaan toteuttaa. Kuninkaantammenrinne tarvitaan Vantaalle paitsi yhdyskaduksi Hämeenlinnanväylälle, myös Nydal–Storkensin pientaloalueen rakentamiseksi Helsinkiin.

Kuninkaantammen eritasoliittymä ja Kaivokselan eritasoliittymän uusi ramppi Silvolan suuntaan ovat välttämättömiä Helsingin Kuninkaantammen rakentamisen johdosta, jotta jo nyt ruuhkaisten Kaivokselan liittymän ja Vaskivuorentien toimivuus voidaan turvata.

Vaihtoehtoisena ratkaisuna Kaivokselan eritasoliittymän ja Vaskivuorentien / Kaivokselantien / Vanhan Kaarelantien liittymien kehittäminen ei ole mahdollista, koska siihen ei ole jäljellä enää tilaa eikä liittymien kapasiteetti voi enää kasvaa liikennemäärien kasvaessa.

Asemakaava on sekä voimassa olevaan yleiskaavaan (2007) että hyväksytyyn yleiskaavaan (2021) mukainen.

Hämeenlinnanväylän tiealueen ja katualueiden rajaukset perustuvat valtatie 3 tie- ja katusuunnitelmaluonnoksiin (2021).

Vanhaa Kaarelantietä, Laitilantietä ja Kaarelantaipaleen (Palotien) alkuosaa ei voida suojella välttämättömien merkittävien katumuutosten vuoksi. Kuninkaantammenrinne sijoittuu Vantaan puolella leikkaukseen, mikä aiheuttaa muutoksia myös risteäviin katuihin. Vanhan Kaarelantien kiertoliittymä, bussipysäkin siirto ja keskisaarekkeet ovat tarpeen liikenteen toimivuuden vuoksi.

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Hämeenlinnanväylän tiemelua torjutaan tiesuunnitelman mukaisilla Hämeenlinnanväylän meluaidoilla. Meluaidan korkeus on Palotien kohdalla 5 metriä ja Palotien sillan pohjoispuolella 6 metriä. Kuninkaantammenrinteen meluselvitys sisältyy Hämeenlinnanväylän meluselvitykseen.

Hämeenlinnanväylän tiesuunnittelun tavoitteena on ollut, ettei nykyisillä oleskelupihoilla ylity 60 dB melutaso ennustetilanteessa vuonna 2050, kun Hämeenlinnanväylällä on meluesteet.

Rakennusten ääneneristävydestä ja hulevesien viivyttämisestä määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

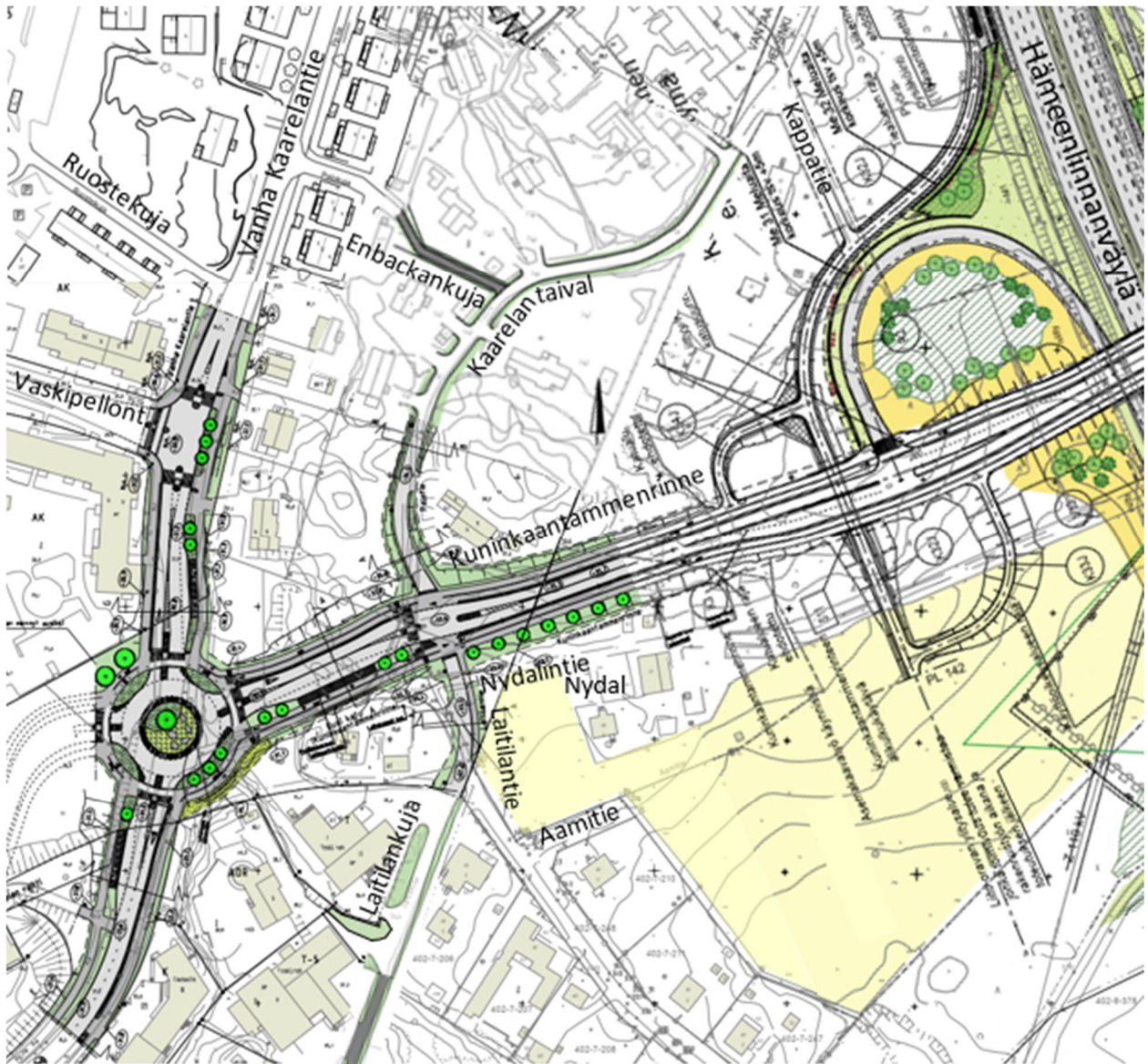
## 4.3 ALUEVARAUKSET

### Kadut

Kadut kaavoitetaan katujen yleissuunnitelmaluonnosten mukaisesti, mikä sisältää lumitilat.

Kuninkaantammenrinne on uusi katu Vanhalta Kaarelantieltä Hämeenlinnanväylän uudelle Kuninkaantammen eritasoliittymälle, josta on yhteys vain Helsingin suuntaan, ja edelleen Kuninkaantammen. Katu rakennetaan nykyisen Palotien alkupään paikalle aiemmin Kehä II:lle varattuun maastokäytävään. Kadun molemmin puolin tulee jalkakäytävät ja pyörätiet. Kadulle tulee bussipysäkkivaraus. Katu sijoittuu Vantaan puolella leikkaukseen. Myöhemmin kadun luiskat voidaan kaavoittaa tonttien osiksi. Ajoliittymä Kaarelan vpk:n tontille siirretään Laitilantielle.





Kooste teiden ja katujen yleissuunnitelmaluonnoksista.

Ramboll & Salo & Kallaluoto 2021

Vanhan Kaarelantien ja Kuninkaantammenrinteen risteykseen rakennetaan kiertoliittymä, jossa varaudutaan neljanteen haaraan, Husbackantiehen. Bussipysäkki V1624 siirtyy Vaskipellontien kohdalta uuden kiertoliittymän eteläpuolelle. Näin Vaskipellontien eteläiselle suojatielle saadaan keskisaareke. Muutosten vuoksi Vanhaa Kaarelantietä ei voida suojella tällä asemakaava-alueella. Vanhan Kaarelantien linjausta suojelee kadulle varattu katualue.

Kaarelantaipaleen (nyt Palotie) alkuosaan tarvitaan mutka, jotta katu voi laskeutua Kuninkaantammenrinteelle, joka sijoittuu leikkaukseen. Siten katua ei voida merkitä suojelluksi tieksi tämän asemakaavan osalta. Pohjoisempana tie jatkuu Helsinkiin, mitä kautta on ajoliittymä myös Vantaan tonteille. Helsingin puoleisen pientaloalueen rakentaminen voidaan hoitaa Palotien ja edelleen Kappatien kautta.

Laitilantie jatkuu Helsingin puolelle. Kuninkaantammenrinteen takia kadun Vantaan puoleinen osuus linjataan uusiksi, joten katua ei voida merkitä suojelluksi tieksi tämän asemakaavan osalta. Kaarelan vapaapalokunnan tontille ajetaan jatkossa Laitilantieltä. Helsingin puoleisen Nydalin tilan rakentaminen voidaan hoitaa Laitilantien ja Helsinkiin suunnitellun Aamitien kautta.

## Tekninen huolto

### Vesihuolto

Kuninkaantammenrinteen ja Vanhan Kaarelantien kiertoliittymässä saatetaan tarvita hulevesiverkoston laajentamista, mikä ratkaistaan tulevassa katusuunnitelmassa. Muilta osin aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. (HSY 12.8.2021)

Katualueille sijoittuvia johtoja ei merkitä asemakaavaan.

### Hulevesien hallinta

Vantaan kaupunki on laatinut hulevesiohjelman 2009 ja hulevesienhallinnan toimintamallin 2014. Hulevesien viivytyksestä määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

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

## 4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

### Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kuninkaantammenrinne yhdistää Kuninkaantammen Vaskipeltoon ja Malminkartanoon. Rakennusperintökohteet Palotien ja Laitilantien alkuosat jäävät Kuninkaantammenrinteen rakentamisen alle. Vanhalle Kaarelantielle rakennetaan kiertoliittymä, joten tietä ei voida suojella tällä kaava-alueella, mutta tietä suojelee katualueen linjaus.

### Vaikutukset luonnonympäristöön

Kuninkaantammenrinne sijoittuu nykyisin avoimeen maastokohtaan. Kadun taseus aiheuttaa maastoleikkauksen, jota voidaan häivyttää katuun rajoittuvien tulevien tonttien rakentamisella. Keltamataran esiintymispaikka säilyy Porraskalliolla kaava-alueen ulkopuolella.

### Liikenteelliset vaikutukset

Hämeenlinnanväylän liikennemäärä kasvaa nykyisestä 58 800 ajoneuvosta/vrk (2020) 86 200 ajoneuvoon/vrk (2050), mikä tarvitsee toimenpiteitä liikenteen toimivuuden varmistamiseksi.

Asemakaava mahdollistaa Kuninkaantammenrinteen yhdyskadun rakentamisen. Hämeenlinnanväylälle suunniteltu uusi Kuninkaantammen eritasoliittymä on välttämätön, jotta Vantaan ja Helsingin yleiskaavojen mukainen maankäyttö voidaan toteuttaa ja jotta jo nyt ruuhkaisten Kaivokselan eritasoliittymän ja Vaskivuorentien toimivuus voidaan turvata. Kaivokselan eritasoliittymä vaatii nopeita parantamistoimenpiteitä liikenteen toimivuuden parantamiseksi.

Vaihtoehtoisena ratkaisuna Kaivokselan eritasoliittymän ja Vaskivuorentien / Kaivokselantien / Vanhan Kaarelantien liittymien kehittäminen ei ole mahdollista, koska siihen ei ole jäljellä enää tilaa eikä liittymien kapasiteetti voi enää kasvaa liikennemäärien kasvaessa.

Kuninkaantammenrinne nopeuttaa pääsyä Kaarelan vpk:n paloaseman tontilta Hämeenlinnanväylälle, Kuninkaantammen ja Silvolaan ja parantaa näin pelastuskohteiden tavoittamista.

Hämeenlinnanväylän lisäkaistat parantavat Hämeenlinnanväylän välityskykyä ja vähentävät ruuhkautumista, mikä nopeuttaa matka-aikoja. Matka-ajan ennustettavuus paranee ruuhka-aikoina. Myös raskaan liikenteen ja joukkoliikenteen sujuvuus paranee ja matka-ajat nopeutuvat. Pidemmät liittymiskaistat helpottavat bussien liittymistä Hämeenlinnanväylälle. Melusuojaustoimenpiteet vähentävät liikenteen aiheuttamia meluhaittoja asutukselle.

## Liikennemäärät

Tie- tai katuosuus	Nopeus km/h	2020*	Ennuste 2050*
Hämeenlinnanväylä Kannelmäki – Kaivoksela	80	58 800	86 200
Vaskivuorentie Kaivokselantien liittymän itäpuolella	40	18 300	21 500
Kuninkaantammenrinne vt3 – Vanha Kaarelantie	40	–	5 100
Vanha Kaarelantie Vaskivuorentieltä etelään	40	7 400	7 000
Vanha Kaarelantie Kuninkaantammenrinteeltä etelään	40	8 750	7 000
Kaarelantaival (Palotie)	30	60	222**

\* Keskivuorokausiliikenne, Ramboll 1.10.2021.

\*\* Sisältää myös arvioitun Helsingin puolelle tulevan rakentamisen. Suurin liikennemäärä on kadun eteläpäässä.

Myös jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet ja turvallisuus paranevat. Hämeenlinnanväylän tie-suunnitelma sisältää jalankulun ja pyöräilyn pääväylät Hämeenlinnanväylän itäpuolelle ja Vaskivuorentien eteläpuolelle. Katusuunnitelma sisältää Vaskipellon ja Kuninkaantammen kerrostalo-alueiden välille leveät jalankulku- ja pyörätiet.

Helsingin puolelle tulee Kaarelantaipaleen suuntainen kevyen liikenteen raitti Hämeenlinnanväylän viereen, jolloin Kaarelantaipaleella (Palotieltä) säilyy vanhan tien luonne eteläosaa lukuun ottamatta. Eteläosassa tien linjausta on hieman muutettava, koska Kuninkaantammenrinne sijoittuu leikkaukseen.

Uusi tie- ja katusuunnitelma vie huomattavasti vähemmän maata, kuin mitä Kehä II:n vaatimat ramppi- ja eritasojärjestelyt olisivat vieneet. Myös Palotien kävelysilta säilyy paikallaan.

Tässä asemakaavassa esitettävät kadut liittyvät saumattomasti Helsingin puolen tie- ja katusuunnitelmiin, mikä on tutkittu tie- ja katusuunnitelmien yhteisen laatimisen yhteydessä.

## Suhde Vantaan puolen kaavoitukseen



Osallistumisessa 27.1. – 31.3.2021 laadittu luonnos Palotien – Laitilankujan alueen rakentamiseksi.

Rakennusperintökohteet Palotie 5, 7 ja 9 säilyvät ja uusi rakentaminen myötäilee uusia katulinjoja. Kuninkaantammenrinteen katuluiskat voidaan liittää tontteihin.

Vantaan puolen rakentaminen ei estä rakentamista Helsingin puolelle, jonne Nydalin ja Sorkensin tiloille pääsee Kaarelantaipaleen (Palotien) ja Laitilantien kautta. Enbackankuja olisi uusi kävely- ja pyöräilykatu.



### Suhde Helsingin puolen kaavoitukseen

Helsingin Kuninkaantammen osayleiskaavassa 2008 Hämeenlinnanväylä ja Kuninkaantammen eritasoliittymä ovat liikennealuetta. Lisäksi osayleiskaavassa on esitetty pientaloalueita Vantaan rajaa vastaan. Nämä liittyvät Vantaan Palotien ja Laitilantien pientaloalueisiin.

Helsinki laatii asemakaavaa Kuninkaantammen eritasoliittymää ja sen liikenne- ja katujärjestelyjä varten. Lisäksi tutkitaan maankäytön mahdollisuuksia liittymän ympäristössä. Yhteys Helsingin pientaloalueille kulkee Kaarelantaipaleen (Palotien) ja Laitilantien kautta, jotka jatkuvat Helsingin puolelle. Kaarelantaipaleelta on Helsingin kautta tonttoliittymiä myös Vantaan tonteille.

### Kuninkaantammen eritasoliittymä ja ympäristö

#### Asemakaavoitus liittymän alueella

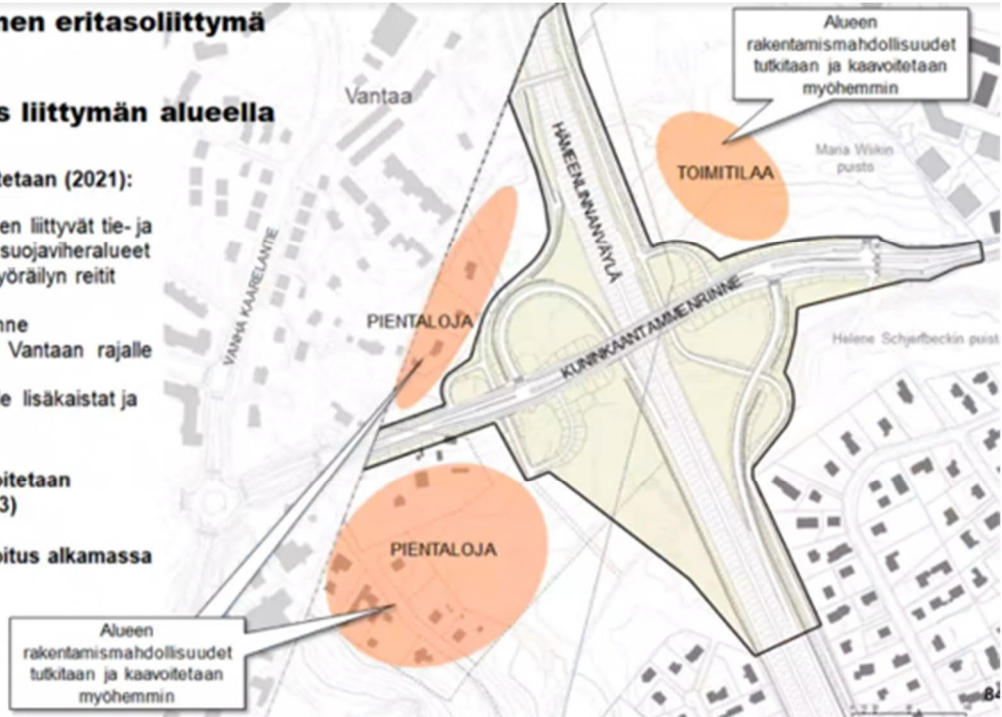
##### Ensimmäiseksi kaavoitetaan (2021):

- Eritasoliittymä ja siihen liittyvät tie- ja katualueet, viher- ja suojaviheralueet sekä jalankulun ja pyöräilyn reitit
- Kuninkaantammenrinne Kuninkaantammesta Vantaan rajalle
- Hämeenlinnanväylälle lisäkaistat ja melunsuojaus

##### Muu maankäyttö kaavoitetaan myöhemmin (2022-2023)

##### Vantaan puolella kaavoitus alkamassa

Helsinki

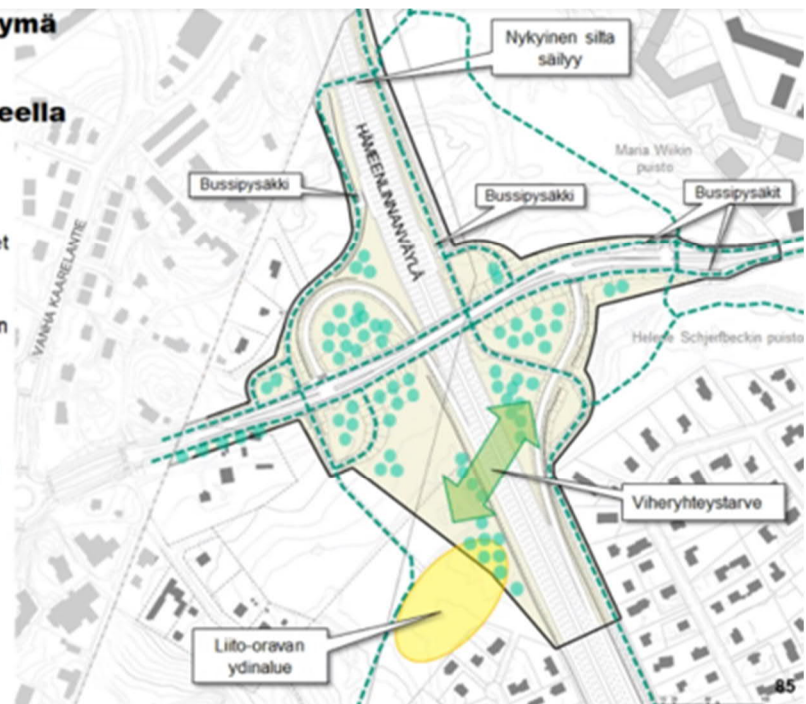


### Kuninkaantammen eritasoliittymä ja ympäristö

#### Asemakaavoitus liittymän alueella

- Viheryhteystarve (vihreä nuoli)
- Laadukkaat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet
- Uudet bussipysäkit
- Kehitettävä liito-oravayhteys: tavoitteena on mahdollistaa liito-oravalle riittävä yhteys valtatie yli nykyistä puustoa säilyttämällä, istuttamalla uutta puustoa sekä pystyttämällä liito-oravan hyppypuita.
- Maassa liikkuvia pieneläimiä varten tunneli

Helsinki



Suhde Helsingin puolen asemakaavasuunnitelmiin.

Uutta Länsi-Helsinkiä, Ulla Jaakonaho 27.1.2021



## 'Haikaranlaakso' - tavoitteita ja ratkaisuperiaatteita



Maanomistajan luonnos Helsingin Nydalin ja Storkensin tiloille, pientalo- ja pienkerrostalo-rakentamista 10 750 k-m<sup>2</sup>.

A-konsultit / Staffan Lodenius 10.8.2021

Helsingin puoleisten maanomistajien luonnoksessa Kuninkaantammenrinne on piirretty sekä Helsingin että Vantaan puolelle ja Helsingin Nydalin ja Storkensin tiloille on esitetty runsaasti rakentamista. Siinä myös Vantaan puolen rakentaminen on esitetty lähes sellaisenaan kuten sitä on käsitelty Palotien asemakaavan osallistumisessa 27.1. – 31.3.2021 (kuva s. 35).



### Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaava vastaa kasvavan kaupungin jatkuvaan väestön ja liikenteen kasvuun. Uudet tie- ja katuratkaisut helpottavat liikkumista ja vähentävät liikenteeseen käytettyä aikaa. Kuninkaantammenrinne yhdistää Kuninkaantammen kerrostaloalueen Vaskipeltoon ja Malminkartanoon.

### Ilmastovaikutukset

Rakentaminen vaatii resursseja, sekä varoja että materiaaleja, mikä lisää rakentamisen aikaista hiilijalanjälkeä. Liikenteen sähköistyminen kuitenkin vähentää päästöjä ja ilmastovaikutuksia. Liikkumisen helpottuminen vähentää ajosuoritetta ja päästöjä. Kaavaan liittyvillä tonteilla voidaan hyödyntää kaukolämpöä, maalämpöä ja aurinkoenergiaa.

- Varautuminen ilmastomuutokseen: Ilmaston lämpeneminen lisää kasvillisuutta, se varjoisuutta. Lumien lisääntymiseen varaudutaan katujen lumitiloilla ja Ylästään kaavoitetulla lumen vastaanotto paikalla. Runsaisiin sateisiin varaudutaan hulevesien hallinnalla. Tulvavedet vähentävät lisäveden tarvetta Päijännetunnelista Mätäojaan.

### Kaavan laajemmat vaikutukset

Tie- ja katuverkon parantamisen laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen ja ilmastoon on tutkittu yleiskaavassa.

## 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

### Tie- ja katumelu

Hämeenlinnanväylän parantamisen yhteydessä meluntorjunta paranee huomattavasti Palotien alueella, kun Kaarelantaipaleen (Palotien) kohdalle rakennetaan 5–6 metriä korkea meluaita. Meluaidan korotus 8 metriin ei enää olennaisesti parantaisi melutilannetta.

Asemakaavassa sovelletaan Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melutasojen ohjearvoja. Asemakaava on olevan asuinalueen täydennysrakentamista, jolloin yöajan ohjearvo on 50 dB.

Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan 2/2013, Melun- ja värinän torjunta maankäytön suunnittelussa, tavoitteena on, että melun ohjearvot täyttyisivät koko asumiseen varatulla alueella. Mikäli tähän ei ole mahdollista päästä, tulisi varmistaa, että ohjearvot alitetaan ainakin asuntojen pihalla oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla alueilla. Asuinrakennusten oleskeluparvekkeet ja terassit rinnastetaan ulko-oleskelualueisiin.

Kaavaan on laadittu meluselvitykset sekä tietä että Palotien kaavaa suunniteltaessa (Ramboll tiesuunnitelmaan 11.5. – 7.12.2020, kaavaan 1.10.2021). Näiden tulos on luonnollisesti sama.

Kuninkaantammenrinteen rakentaminen ei alhaisen nopeustason (40 km/h) vuoksi merkittävästi vaikuta naapurikiinteistöjen melutilanteeseen.

Rakennusten ääneneristävyydestä määrätään rakennusjärjestyksessä. Nykyinen ääneneristävyyden vaatimus 32 dB lentomelua vastaan kattaa sekä lento- että tiemelun.

### Pienhiukkaset

Hämeenlinnanväylän meluste rajoittaa sekä melun että pienhiukkasten leviämistä. Asuntojen minimietäisyydet katujen ajoratojen reunoista täyttyvät. Bussilinjaa 30 ajetaan sähköbusseilla.

Pienhiukkasmäärät ovat laskeneet sekä pitkällä aikavälillä että viime vuosina huomattavasti. Kehitys jatkuu, kun autokanta uusiutuu. Uudet myytävät autot ovat sähköautoja 2030. Autojen keski-ikä on Uudellamaalla 10 vuotta (2019), joten autokanta on uusiutunut ennustevuonna 2050.



1. Nykytilanne, tie- ja katumelu. Nykyinen meluntorjunta. Päiväajan klo 7–22 keskiäänitaso (Laeq) 2 m korkeudella maanpinnasta. Ramboll 11.5.2020



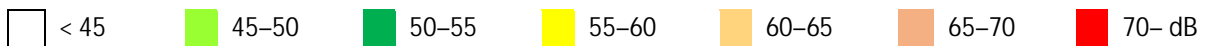
2. Ennustetilanne 2030, tie- ja katumelu. Nykyiset liikennejärjestelyt ja nykyinen meluntorjunta. Päiväajan klo 7–22 keskiäänitaso (Laeq) 2 m korkeudella maanpinnasta. Ramboll 22.5.2020



3. Ennustetilanne 2050, tie- ja katumelu. Tiesuunnitelman järjestelyt, vain nykyinen meluntorjunta (teoreettinen vertailutarkastelu). Päiväajan klo 7–22 keskiäänitaso (Laeq) 2 m korkeudella maanpinnasta. Ramboll 7.12.2020



4. Ennustetilanne 2050, tie- ja katumelu. Tiesuunnitelman järjestelyt, suunniteltu meluntorjunta, tavoitteena ettei asuinrakennusten oleskelupihoilla ylitä 60 dB melutaso. Päiväajan klo 7–22 keskiäänitaso (Laeq) 2 m korkeudella maanpinnasta. Ramboll 7.12.2020



## 4.6 NIMISTÖ

Kylän nimi Kaarela / Kårböle, esiintyy 1417 Magnus i Karisbola. Helsingin puolella on kaupunginosa Kaarela / Kårböle (1990), Vantaan puolella kylä Pohjois-Kaarela / Norra Kårböle (1946).

Kaupunginosan nimi Kaivoksela / Gruvsta (1961) johtuu 1700-luvun rautakaivoksista. Ruotsalaisen nimen loppuosa -sta merkitsee paikkaa ja kaupunkia (stad).

Kadut

- Husbackantie, Husbackavägen, 2020, vanhasta talonnimestä Husbacka (1695). Kehätietä suunniteltiin 1960-luvulta, 1974 Kehä II, Ring II, mutta sitä ei tule. (Nr 9.12.2019; Kala 2.6.2020)
- Kaarelantaival, Kårbölestråket, 1966 Palotie, Brandvägen, se Vpk:n talon (1950) mukaan. Tie on mennyt Helsingin pitäjän kirkolle ja jatkuu yhä Helsingin puolelle. Espoossa on Palotie, Brandvägen, jossa on enemmän taloja. Pällekkäisiä kadunnimiä poistetaan pelastusturvallisuuden vuoksi. Uusi nimi Kårbölen kylän mukaan. (Nr 25.5.2021)
- Kuninkaantammenrinne, Kungseksbranten, Helsingissä 2006. Kuninkaantammentien (1957) varrella olevan vanhan tammen mukaan, jonka tarinan mukaan istutti Ruotsin kuningas 1600- tai 1700-luvulla. Tosin nimi voi johtua myös siitä, että tammien istuttamiseen tarvittiin kuninkaan lupa, koska tammia tarvittiin laivanrakennukseen. (Nr 25.5.2021)
- Laitilantie, Letalavägen, Helsingissä 1957, Vantaalla 1975, vanhoista puuastioista ja niiden valmistuksesta. Laitila on ollut Lounais-Suomen tunnetuimpia puuastiapitäjiä.
- Vanha Kaarlantie, Gamla Kårbölevägen, 1742 Winter väg ifrån Tavastehus, sittemmin Helsinki – Hämeenlinna maantie, Helsingin puolella 1957 Vanha Nurmijärventie, Gamla Nurmijärvivägen, 1962 Malminkartanontie, Malmgårdsvägen. 1965 asukkaat ehdottivat nykyistä nimeä, joka on johdettu kylän nimestä Kårböle. Nimi on kartassa 1966.

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Kuninkaantammen eritasoliittymä ja Hämeenlinnanväylän parantaminen esiintyy ennen vuotta 2030 aloitettavana liikenneinvestointina Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelmassa (MAL 2019, s. 24, 38, 82), joka on hyväksytty Helsingin seudun yhteistyökokouksessa 28.3.2019.

Kaupunki lunastaa katualueet, jotka eivät vielä ole kaupungin omistuksessa.

Katualueille laaditaan katusuunnitelma, kun asemakaava on tullut voimaan. Katusuunnitelman luonnos on ollut nähtävillä 9.12.–22.12.2020.

Kaavan valmisteluun osallistuneet		
<b>Vantaan kaupunki</b>		
Asemakaavoitus	asemakaavapäällikkö	Ilkka Laine
	aluearkkitehti	Timo Kallaluoto
	asemakaava-arkkitehti	Annakaisa Haanpää
	asemakaava-arkkitehti	Anna Hakamäki
	asemakaava-arkkitehti	Anders Hedman
	kaavoitusinsinööri	Mikko Järvi
	kaavatekninen koordinaattori	Marko Hoffren
Kiinteistöt ja tilat	tonttipäällikkö	Armi Vähä-Piikkiö
	tonttiasiamies	Jari Sainio
	kiinteistökehityspäällikkö.	Tomi Henriksson
	maankäyttöinsinööri	Juho Lumme
	maankäyttöinsinööri	Marja Hannikainen
	maanäyttökenttikko	Jorma Hopponen
	paikkatietoasiantuntija	Natalia Lindström
	lakimies	Heino Pitkänen
Kadut ja puistot	liikenteen alueinsinööri	Teemu Vihervaara
	liikenneinsinööri	Pirjo Salo
	liikennetietoasiantuntija	Suvi Rytönen-Halonen
	Alueinsinööri	Mikko Kettunen
	suunnitteluinsinööri	Henri Hyttinen
Rakennusvalvonta	lupa-arkkitehti	Timo Tamminen
Talous- ja hallintopalvelut	vuorovaikutusasiantuntija	Pia Tasanko-Lavinkainen
Yleiskaavoitus	yleiskaavapäällikkö	Mari Siivola
	johtava maisema-arkkitehti	Laura Muukka
	maisema-arkkitehti	Elina Ekroos
	yleiskaavasunnittelija	Jonna Kurittu
Ympäristökeskus	ympäristösuunnittelija	Jarmo Honkanen
<b>Helsingin kaupunki</b>		
Jukka Tarkkala	Ulla Jaakonaho	Taina Toiviainen
Tiina Falck	Raimo Pakarinen	Olli-Pekka Aalto
Petra Rantalainen		
<b>Väylävirasto</b>		
Matti Rynänen		
<b>Uudenmaan ELY-keskus</b>		
Juha Noeskoski	Arto Kärkkäinen	Tuomas Autere
Sami Mankonen	Eeva Kopposela	
<b>Ramboll Finland Oy</b>		
Lotta-Maija Salmelin	Topi Vuorio	Emilia Vainikainen
Maija Musto	Meri Lampinen	Annukka Kylmälä
Eeva Elmnäinen	Timo Korkee	Nico Id

Vantaa 22.3.2022

VANTAAN KAUPUNKI

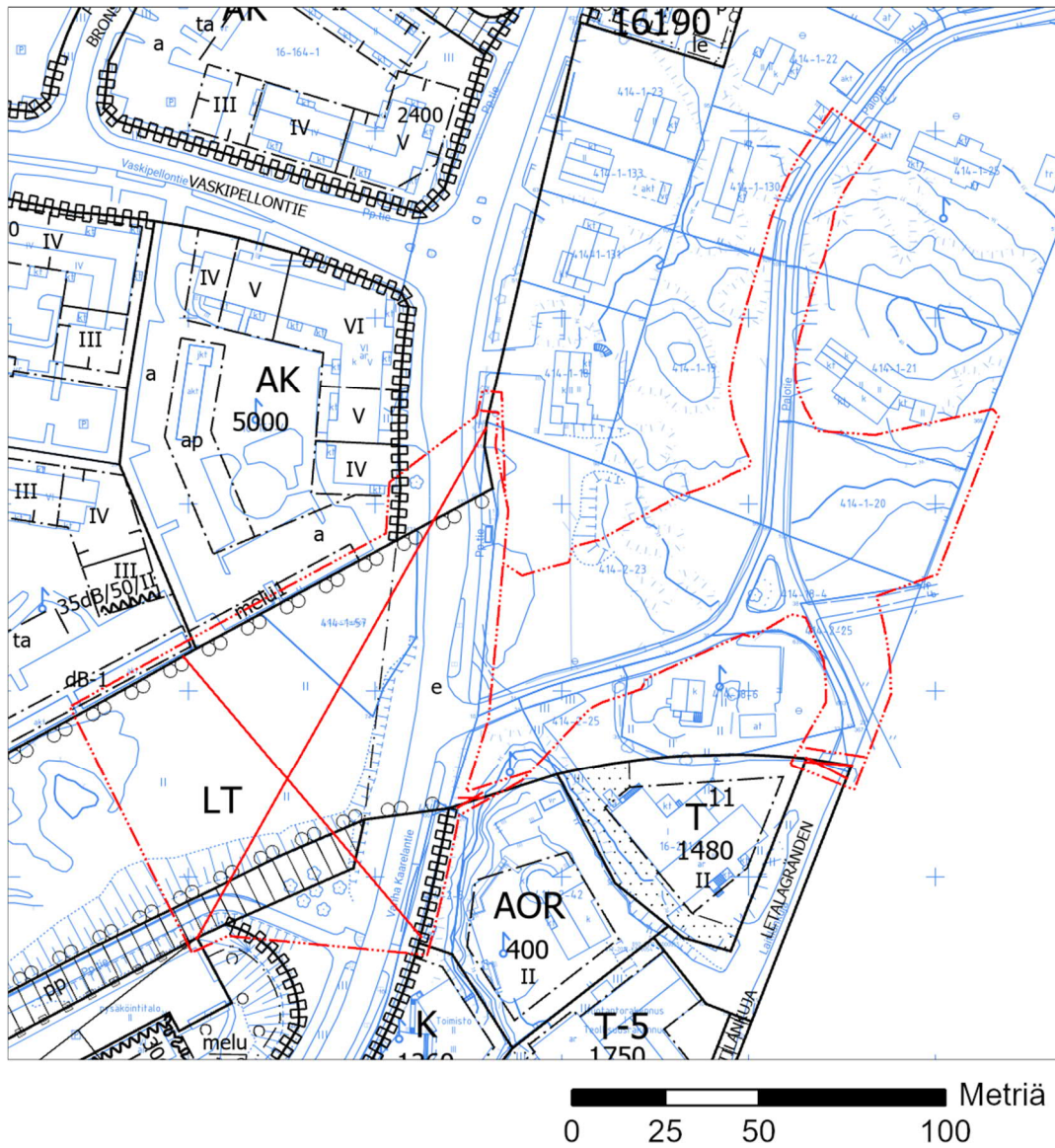
Länsi-Vantaan asemakaavoitus

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti

timo.kallaluoto@vantaa.fi, p. 050 3122 132, Kielotie 28, PL 1860, 01300 Vantaan kaupunki

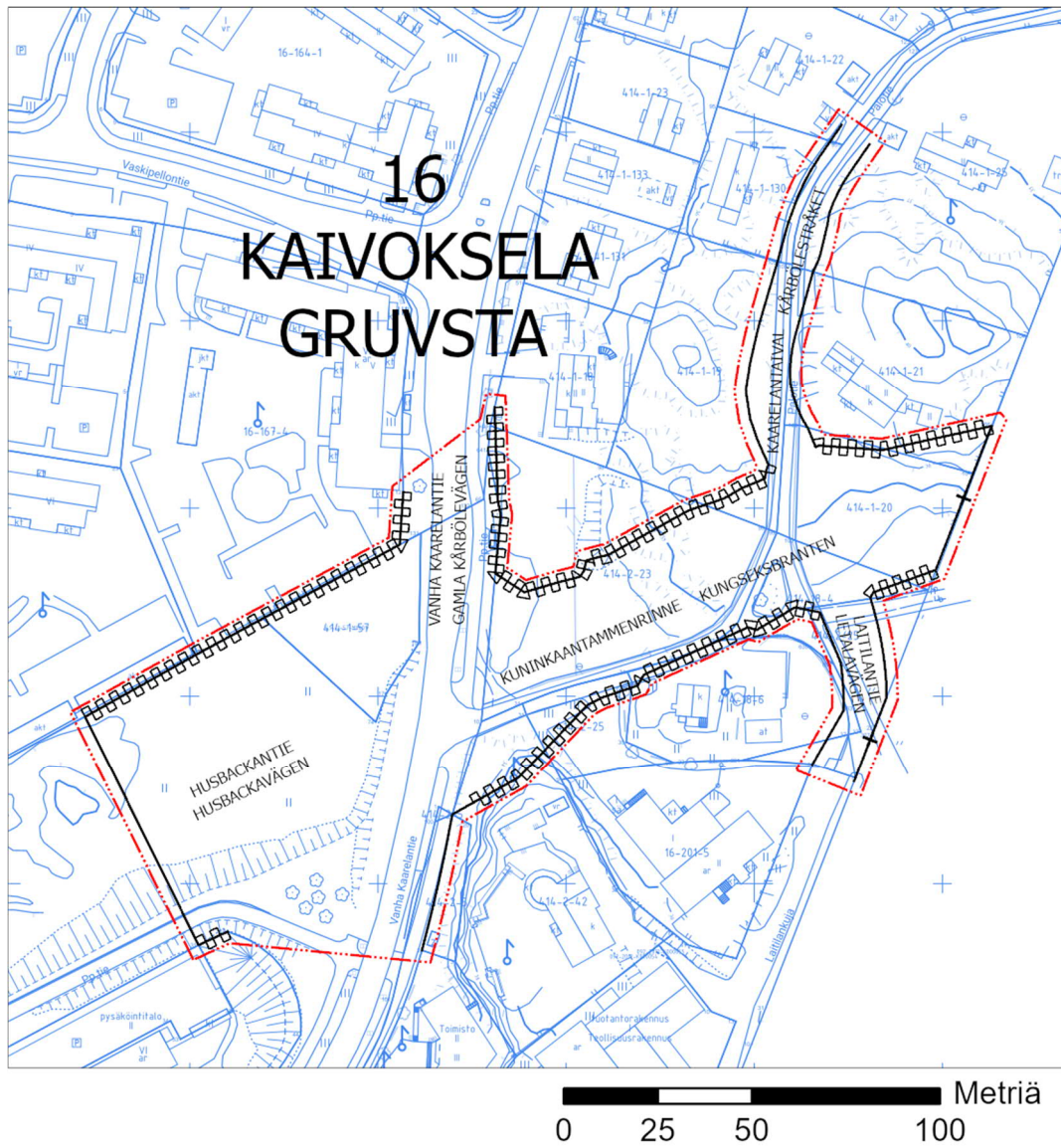


Poistettavat merkinnät






## Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus



Kaava-alueen numero Planområdets nummer  162000	Päiväys Datum  22.3.2022
Vantaan kaupunki  <b>KUNINKAANTAMMEN- RINNE</b>  Kaupunginosa 16, Kaivoksela  <b>Asemakaava</b> Katualuetta.  <b>Asemakaavan muutos</b> Katualuetta.  1:2000	  Vanda stad  <b>KUNGSEKSBRANTEN</b>  Stadsdel 16, Gruvsta  <b>Detaljplan</b> Gatuområde.  <b>Ändring av detaljplanen</b> Gatuområde.  1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
 Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
 Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
<b>16</b> Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
<b>KAIVO</b> Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
 Katu.	Gata.
 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
<b>TONTTIJAKO</b> Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinöin ole toisin osoitettu.	<b>TOMTINDELNING</b> För kvarteren på denna detaljplans område ska en separat tomtindelning göras, om inte via plan-teckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus	Stadsstruktur och miljö Detaljplanering
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.	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Vantaalla / Vanda ___/___/20___  Kimmo Junttila Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ___/___/20___	Godkänd av stadsfullmäktige ___/___/20___

## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	<b>092 Vantaa</b>	Täyttämispvm	<b>02.03.2022</b>
Kaavan nimi	<b>162000 Kuninkaantammenrinne</b>		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	<b>27.01.2021</b>
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	<b>092162000</b>
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	<b>1,5237</b>	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	<b>0,6697</b>
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	<b>0,8540</b>

<b>Ranta-asemakaava</b>	Rantaviivan pituus [km]	
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,5237</b>	<b>100,0</b>	<b>0</b>		<b>0,6697</b>	<b>0</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,5237	100,0	0		0,6697	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]		Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>						
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos			
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]		[k-m <sup>2</sup> +/-]	
<b>Yhteensä</b>						

## Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,5237</b>	<b>100,0</b>	<b>0</b>		<b>0,6697</b>	<b>0</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	1,5237	100,0	0		0,6697	0
Kadut	1,5237	100,0	0		1,3819	0
Kev.liik.kadut	0,0000		0		-0,0529	0
LT	0,0000		0		-0,6593	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

**ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS 161800 YHTIÖNKUJA, KAIVOKSELA**  
**ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS 162000 KUNINNKAAANTAMMENRINNE, KAIVOKSELA**

Kaupunginhallitus 13.12.2021 päätti pyytää tarvittavat lausunnot asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta 161800 Yhtiönkuja. Lausuntoja pyydettiin 4 kpl ja saatiin 3 kpl.

Jatkokäsittelyissä alueen pohjoisosa käsitellään asemakaavana 161800 Yhtiönkuja ja eteläosa asemakaavana 162000 Kuninkaantammenrinne.

<b>Lausuja</b>	<b>Lausuntojen tiivistelmä</b>	<b>Tarkistukset</b>
<b>NRO 1</b> <b>Helsingin kaupunki-</b> <b>ympäristön toimialan</b> <b>maankäyttö- ja</b> <b>kaupunkirakenne</b> <b>-palvelukokonaisuus</b>	Asemakaava mahdollistaa osaltaan suunnitellun Kuninkaantammen eritasoliittymän ympäristön liikennejärjestelyt ja kaupunkirakenteen kaupunkien rajalla.	Selostukseen tarkistettu Helsingin kaavatilanne.
<b>NRO 2</b> <b>Uudenmaan ELY-keskus</b>	Esitetty tarkistuksia kaupan, pohjavesialueen ja meluntorjunnan kaavamääräyksiin.	Kaavamääräyksiä ja selostusta tarkistettu.
<b>NRO 2</b> <b>Vantaan</b> <b>kaupunginmuseo</b>	Suojelu on liitetty ainoastaan Yhtiönkujan linjaukselle. Suojelu ei Kuninkaantammenrinteen rakentamisen jälkeen ole enää perusteltua Vanhan Kaarelantien, Palotien ja Laitilantien linjauksilla.	–



## LAUSUNTO NRO 1 HELSINGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALAN MAANKÄYTTÖ- JA KAUPUNKIRAKENNE -PALVELU- KOKONAISUUS

### Lausunto

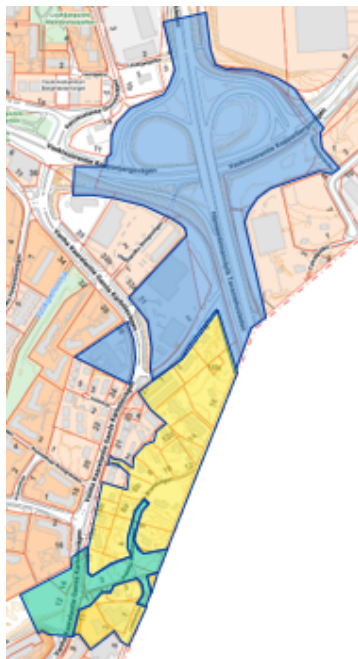
Helsingin Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden lausunto Vantaan asemakaavoitukselle Kaivokselan asemakaavasta ja asemakaava-  
muutoksesta 161800 sekä tonttijaosta ja tonttijaon muutoksesta  
HEL 2021-014441 T 10 03 01

Vantaan kaupunginhallituksen 13.12.2021 tekemän päätöksen perusteella Vantaan asema-  
kaavoitus on pyytänyt Kaivokselaan sijoittuvasta asemakaavasta ja tonttijaosta lausuntoa.  
Asemakaava käsittää Hämeenlinnanväylän, yhdyskadun Hämeenlinnanväylälle ja Kuninkaantam-  
tammeen, näihin liittyvät kadut ja kaksi yritystonttia. Asemakaavan tarkoituksena on  
kaavoittaa Hämeenlinnanväylän tiealue, siihen liittyviä katualueita, liikerakennustontin  
laajennus ja hoivakotitontin asemakaavan ajantasaistus. Alueella on vanhoja teitä, Toyotan  
liikerakennuksia ja hoivakoti Azalea. Kehä II:sta on luovuttu Uudenmaan maakuntakaavassa  
2020 ja hyväksytyssä Vantaan yleiskaavassa 2021. Sen sijaan kaavoitetaan yhdyskatu  
Vanhalta Kaarelantieltä Hämeenlinnanväylän uuteen eritasoliittymään ja edelleen  
Kuninkaantammeen sekä Hämeenlinnanväylän tiealue.

Asemakaava on Helsingin ja Vantaan kaupunkien suunnittelu yhteistyön tulosta ja mahdollis-  
taa osaltaan tulevan Kuninkaantamman eritasoliittymän ympäristön liikennejärjestelyt ja  
suunnitellun kaupunkirakenteen kaupunkien rajalla. Helsingin kannalta merkittävää on  
Kuninkaantammeninrinne-kadun jatkaminen kaupunginrajan yli Vanhalle Kaarelantielle sekä  
uuden rampin rakentaminen Hämeenlinnanväylältä Silvolan suuntaan, mikä vähentää  
Kaivokselan risteyksen vaikeaa ruuhkautumista. Tonttijakoasiaan ei Helsingin kaupungilla ole  
lausuttavaa.

### Vastine

Kaavaselostukseen on tarkistettu Helsingin kaavatilanne: Helsingin yleiskaava 2016 ei ole  
kumonnut Kuninkaantammeninrinne-osa-yleiskaavaa 2008, joka on voimassa ja jossa on esitetty  
Kuninkaantammeninrinne-osa-yleiskaavan liikennealue.



#### Kaavoituksen jatkaminen

Asemakaava on jaettu jatkokäsittelyihin kolmeksi alueeksi

##### 161800 Yhtiönkuja

Sisältää Hämeenlinnanväylän, Yhtiönkujan, Yhtiönkuja  
2 ja Vanha Kaarelantie 26. Ollut nähtävillä 12.1. –  
10.2.2022. Kaavaan jätetyt mielipiteet, lausunnot ja  
muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

##### 161900 Palotie

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan ja Vanha  
Kaarelantie 11–17b, Yhtiönkuja 1–5, tontit ja kadut.  
Järjestetty osallistuminen 27.1. – 31.3.2022 kaavassa  
161800. Kaavoitus jatkuu myöhemmin.

##### 162000 Kuninkaantammeninrinne

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan, Vanhan  
Kaarelantien ja uuden Kuninkaantammeninrinteen  
katualueita. Alue ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022  
osana kaavaa 161800, johon jätetyt mielipiteet, lausun-  
not ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

### Tarkistukset

Tarkistettu selostukseen Helsingin kaavatilanne.

## LAUSUNTO NRO 2 UUDENMAAN ELY-KESKUS

### Lausunto

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Palotien ja Yhtiökujan asemakaavaehdotuksesta (nro 161800). Asemakaavan tarkoituksena on kaavoittaa Hämeenlinnanväylän tiealue, siihen liittyviä katualueita, Toyotan tontin laajennus ja hoivakoti Azalean tontin asemakaavan ajantasaisuus.

### Kaupan määräykset

Asemakaavaehdotuksessa on seuraava KM-korttelialuetta koskeva määräys:  
"Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jossa myydään paljon tilaa vaativan kaupan tuotteita." Määräystä tulee selventää seuraavaan muotoon: "Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikön, joka ei kilpaile keskustahakuisen kaupan kanssa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja." Määräys vastaa tällöin kaavassa asetettuja tavoitteita.

### Pohjavesi

Kaavakartalla esitetty pohjavesialuerajaus tulee tarkistaa. Kaavaselostuksen mukaan pohjavesialueen rajauksena on käytetty yleiskaavan pohjavesialuerajauksista. Rajaus ei kaikilta osin vastaa Kaivoksen pohjavesialueen virallista aluerajauksista. Tiealue on kokonaisuudessaan Kaivoksen pohjavesialuetta, pohjavesialueen raja ulottuu korttelin 16136 itäosaan siten, että osa korttelista sijoittuu pohjavesialueelle. Myös Kaivoksen vedenottamon vahvistettu kaukosuoja-alue (Länsi-Suomen vesioikeus, No 83/1986/1) ulottuu korttelin 16136 itäosaan, kaukosuojavyöhykkeen raja mukaillee pohjavesialueen rajaa. Kaivoksen vedenottamon vesioikeudellinen suoja-alue ja viittaus suoja-aluepäätökseen tulee esittää kaavakartalla ja kaavamerkinnöissä. Suoja-alueääräykset tulee huomioida.

Kaavamääräyksissä tulee esittää pohjavesialuetta koskevat kaavamääräykset:

Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka voivat vaarantaa alueen pohjaveden laadun.

Pysäköintialueet ja vastaavat alueet tulee päällystää läpäisemättömällä materiaalilla tai pohjavesisuojausten sisältävällä rakenteella. Näiden alueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai vastaavien rakenteiden kautta pois pohjavesialueelta. Pohjavesialueella maaperään saa imeyttää vain puhtaita hulevesiä.

Katu- ja liikennealueet tulee suunnitella siten, että liikenteen mahdolliset haitat pohjavedelle voidaan minimoida.

Pohjavesialueella ei sallita maalämpökaivoja.

Rakentamisesta tai maankaivusta ei saa aiheutua haitallisia vaikutuksia pohjaveden määrään tai laatuun.

### Meluntorjunta

Kaavassa P-kortteliin 16137 on annettu seuraava määräys:  
"Ääneneristävyyden lento- ja tiemelua vastaan tulee olla asunnoissa vähintään 32 dB sekä toimisto- ja työtiloissa vähintään 28 dB"

Kaava-aineistoon ei ole liitetty sellaista liikennemeluselvitystä, jonka perusteella palvelu- ja asuinrakennusten julkisivuille määrättyjen ääneneristävyysvaatimusten tarkoituksenmukaisuutta voisi arvioida.

Edellä mainittu kaavamääräys on annettu myös P-kortteliin 16201. Kortteliin saisi kaavamääräysten mukaan sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Korttelia 16201 ei ole esitetty asemakaavaehdotuksessa ja määräys tulee tältä osin korjata.

KM-korttelille on annettu seuraava määräys: "Rakennusten ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee esittää rakennusluvan yhteydessä." Meluselvityksiä ja melusuojaustarpeen arviointia ei tule jättää tehtäväksi rakennuslupavaiheessa, vaan tarvittavat selvitykset tulee tehdä ja kaavamääräykset tulee niiden perusteella antaa kaavoitusvaiheessa.

Kaavaselostuksessa olevien melukarttojen perusteella muutamien asuinrakennusten melutilanne heikkenee kaava-alueella olevan uuden tien (Kuninkaantammenrinne) vuoksi. Uuden tien meluvaikutuksia ja meluntorjuntatarvetta tulee avata kaava-aineistoon ja esittää toimenpiteet olemassa olevien asuinrakennusten meluntorjuntatoimenpiteistä.

## Vastine

Asemakaava mahdollistaa Hämeenlinnanväylän ja Kaivokselan eritasoliittymän parantamisen. Asemakaava on nähtävillä olleen tiesuunnitelmaluonnoksen 9.12.2020 mukainen.

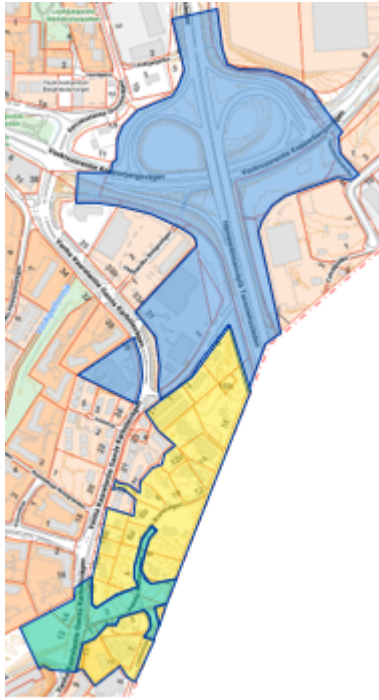
Kaupan ja pohjavesialueen kaavamääräykset tarkistetaan esitetyllä tavalla. Rakennusvalvonta ei tosin muutenkaan enää myönnä lupia maalämpökaivoille pohjavesialueelle. Asuinkiinteistöille pysäköintialueen määräys on melko tiukka, mutta tässä asemakaavassa pohjavesialue ei ulotu asuinkiinteistöille.

Kaavaan on laadittu liikennemeluselvitykset sekä tien että kaavan suunnittelun yhteydessä (Ramboll tiesuunnitelmaan 11.5. – 7.12.2020, ne nähtäville 9.12.2020, kaavaan 1.10.2021). Näiden samoilla lähtökohdilla tehtyjen selvitysten lopputulos on luonnollisesti sama. Asiaa selvennetään kaavaselostukseen.

P-korttelissa ääneneristävyysmääräys kattaa sekä lentomelun että tiemelun, kuten kaavaselostuksessa on esitetty (161800, 9.11.2021 s. 41–42 / 22.3.2022 s. 37–38). Lisäksi täyttyvät pihamelun ja yömelun vaatimukset. Asiaa selvennetään kaavaselostukseen.

KM-korttelissa on laaja rakennusala. Siten ääneneristävyysvaatimus vaihtelee tontin eri osissa, olevien ja joskus rakennettavien rakennusten eri julkisivuilla ja julkisivujen eri osissa. Siksi yksilöityä ja yksiselitteistä kaavamääräystä eri rakennusten osille ei voida kirjoittaa eikä kaavoihin voida ryhtyä piirtämään ajassa muuttuvia tiemelukäyriäkään. Tontille laadittava kaava on myös ilmeisen pitkäikäinen – yli tutkitun vuoden 2050, jonka senkin liikennemäärä on suuresti epävarma. Nykykaavakin on ollut voimassa 30 vuotta. Rakennusten ääneneristävydestä määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä, jonka määräyksiä ei toisteta asemakaavassa. Rakennusten ääneneristävyys tarkastetaan joka tapauksessa rakennuslupien hakeamisen yhteydessä. Asiaa selvennetään kaavaselostukseen.

P-korttelin 16201 kaavamääräykset ovat kaavan luonnosvaiheesta ja poistetaan.



### Kaavoituksen jatkaminen

Asemakaava on jaettu jatkokäsittelyihin kolmeksi alueeksi

#### 161800 Yhtiönkuja

Sisältää Hämeenlinnanväylän, Yhtiönkujan, Yhtiönkuja 2 ja Vanha Kaarelantie 26. Ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022. Kaavaan jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

#### 161900 Palotie

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan ja Vanha Kaarelantie 11–17b, Yhtiönkuja 1–5, tontit ja kadut. Järjestetty osallistuminen 27.1. – 31.3.2022 kaavassa 161800. Kaavoitus jatkuu myöhemmin.

#### 162000 Kuninkaantammenrinne

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan, Vanhan Kaarelantien ja uuden Kuninkaantammenrinteen katualueita. Alue ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022 osana kaavaa 161800, johon jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

### Tarkistukset

Tarkistettu kaupan ja pohjavesialueen kaavamääräykset. Selvennetty meluntorjuntaa kaavaselostukseen ja vaihdettu vuoden 2050 tiemelukuvat (Ramboll 1.10.2021).

Poistetaan P-korttelin 16201 kaavamääräykset.

Tarkistettu selostukseen pohjavesialueen kuvaus.

**LAUSUNTO NRO 3  
VANTAAN KAUPUNGINMUSEO**

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavasta ja asemakaavamuutoksesta 161800 Yhtiönkuja. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kaavoittaa Hämeenlinnanväylän tiealue, siihen liittyviä katualueita, Toyotan tontin laajennus ja hoivakoti Azalean tontin asemakaavan ajantasaistus. Museo on lausunut mielipiteensä kaavamuutoksesta 27.1.2021 päivätyssä lausunnossaan (Dnro VKM/034/2021). Kaava-alue on tämän jälkeen pienennetty siten, että Palotien varren kiinteistöt ovat jätetty kaava-alueen uokopuolelle.

Pienennettyyn kaava-alueeseen liittyen museo toi mielipiteessään esiin arvokkaat tielinjaukset, Palotien ja Vanhan Kaarelantien-Yhtiönkujan linjauksen. Museo on esittänyt näille linjauksille suojelumerkintää ja niihin liittyvää suojelumääräystä. Asemakaavaluonnoksessa on suojelumerkintä ja -määräys ovat liitetty ainoastaan Yhtiönkujan linjaukselle. Yhtiönkuja on Vanhan Kaarelantien jatke kohti Hämeenlinnanväylää. Tämä on noin kuusi metriä leveä asfalttitie, jonka varrella on omakotitaloja ja rivitaloja sekä iso autokauppa. Yksittäisenä suojelukohteena tämän tienpätkän kulttuurihistoriallinen merkitys jää vähäiseksi. Museo pitäisi hyvänä tulevissa kaavoissa, jotka koskevat Vanhan Kaarelantien linjausta (tulevan Kuninkaantammentien pohjoispuolella) sekä Yhtiönkuja 5:ssä sijaitsevaa kilometripylvästä, että suojelu pystyttäisiin toteuttamaan nyt esitettyä laajemmalla alueella ja että suojeltavaksi tulisi myös kilometripylväs, joka kertoo osaltaan Vantaan tiehistorian kehityksestä.

Vanhan Kaarelantien ja Palotien tieosuudet ovat jätetty suojelun ulkopuolelle. Asemakaavaselostuksessa tuodaan ilmi, että suojelua ei voida näillä katualueilla toteuttaa, koska Kuninkaantammenrinteen uusi katulinjaus vaatii oleellisten muutosten tekemistä vanhojen teiden linjauksiin ja luonteeseen. Suojelu ei uuden kadun rakentamisen jälkeen ole enää perusteltua kyseisillä linjauksilla.

**Vastine**

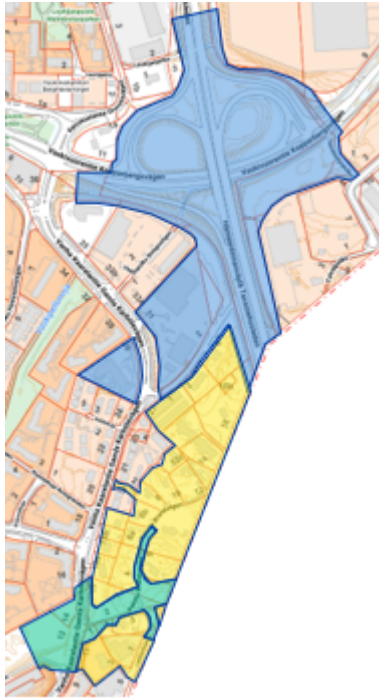
Hämeenlinnanväylän parantaminen, Kuninkaantammen eritasoliittymä ja Kuninkaantammenrinne ovat välttämättömiä kaupunkiseudun kasvun sekä kasvaneen ja yhä kasvavan liikenteen vuoksi ja jotta Vantaan ja Helsingin yleiskaavojen mukainen maankäyttö ja liikenneyhteydät voidaan toteuttaa. Kuninkaantammen eritasoliittymä ja Hämeenlinnanväylä kuuluu myös maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL 2019 -suunnitelmaan. Hanketta on suunniteltu yhdessä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

Vaihtoehtoisena ratkaisuna Kaivokselan eritasoliittymän ja Vaskivuorentien / Kaivokselantien / Vanhan Kaarelantien liittymien kehittäminen ei ole mahdollista, koska siihen ei ole jäljellä enää tilaa eikä liittymien kapasiteetti voi enää kasvaa liikennemäärien kasvaessa.

Vanha Kaarelantie ei ole ollut tämän kaavan kohdalla vanhaa maantietä.

Yhtiönkuja 5:n kilometripylväs sijaitsee tontilla kaava-alueen ulkopuolella.





### Kaavoituksen jatkaminen

Asemakaava on jaettu jatkokäsittelyihin kolmeksi alueeksi

#### 161800 Yhtiönkuja

Sisältää Hämeenlinnanväylän, Yhtiönkujan, Yhtiönkuja 2 ja Vanha Kaarelantie 26. Ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022. Kaavaan jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

#### 161900 Palotie

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan ja Vanha Kaarelantie 11–17b, Yhtiönkuja 1–5, tontit ja kadut. Järjestetty osallistuminen 27.1. – 31.3.2022 kaavassa 161800. Kaavoitus jatkuu myöhemmin.

#### 162000 Kuninkaantammenrinne

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan, Vanhan Kaarelantien ja uuden Kuninkaantammenrinteen katualueita. Alue ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022 osana kaavaa 161800, johon jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

### Tarkistukset

–

**ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS 161800 YHTIÖNKUJA, KAIVOKSELA**  
**ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS 162000 KUNINNKAAANTAMMENRINNE, KAIVOKSELA**

Kaupunginhallitus 13.12.2021 päätti asettaa nähtäville asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen 161800 Yhtiönkuja, joka on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 12.1. – 10.2.2022. Tällöin jätettiin kolme muistutusta.

Jatkokäsittelyissä alueen pohjoisosa käsitellään asemakaavana 161800 Yhtiönkuja ja eteläosa asemakaavana 162000 Kuninkaantammenrinne.

<b>Muistuttaja</b>	<b>Muistutuksen tiivistelmä</b>	<b>Tarkistukset</b>
<b>NRO 1</b> <b>Yksityishenkilö 1</b>	Kuninkaantammenrinteen katualue rajattava kaava-alueen ulkopuolelle ja kaavaehdotus palautettava uudelleen valmisteltavaksi.	Lisätään selostukseen luonnos rakentamisesta Helsingin puolelle.
<b>NRO 2</b> <b>Yksityishenkilö 2</b>	Osa kiinteistöstä menee Hämeenlinnanväylän tie- ja katualueiksi, mutta naapurin tontti laajenee.	–
<b>NRO 3</b> <b>Kaarelan VPK ry</b>	Vpk:n tontti pienenee. Tarvitaan uusi paloasema ja harjoitustilaa.	–

## MUISTUTUS NRO 1 YKSITYISHENKILÖ 1

### Muistutus

#### Osallisuus

xxx omistaa kaava-alueen naapurissa olevan Nydalin tilan maa-alueet, jotka sijaitsevat Helsingin puolella. Kaavaehdotus vaikuttaa olennaisesti Nydalin tilan maa-alueiden maankäyttöön.

#### Vaatus

Kaavoitusprosessi ja kaavan sisältö eivät täytä maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia. xxx vaatii, että kaavaa muutetaan siten, että Kuninkaantammenrinteelle varattu katualue rajataan kokonaan kaava-alueen ulkopuolelle ja että kaavaehdotus joka tapauksessa palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

#### Perustelut

1. Ns. Kuninkaantammenrinteelle tehty katualuevaraus ei palvele Vantaan kaupungin maankäyttöä, vaan päinvastoin hankaloittaa sitä ja aiheuttaa tarpeetonta ja peruuttamatonta suojeltavan rakennetun ympäristön tuhoamista. Kaavaselostuksessa todetaan: "Rakennusperintökohteena Vanha Yhtiönkuja (nyt Yhtiönkuja) suojellaan. Vanhalle Kaarelantielle, Laitilantielle ja Kaarelantaipaleelle (nyt Palotien alkuosa) ei anneta suojelumerkintöjä merkittävien katumuutosten vuoksi. Kaava-alueeseen kuuluneet muut alueet kaavoitetaan suojelukysymysten vuoksi myöhemmin asemakaavalla 161900 Palotie.". Katsomme, että kaavassa ei ole otettu huomioon lain edellyttämällä tavalla rakennetun ympäristön suojelua koskevia vaatimuksia.
2. Edellä yksilöity katualuevaraus perustuu olettamukseen, että Helsingin kaupungin alueelle rakennetaan "yhdyskatu" Hämeenlinnanväylän liittymään ja Kuninkaantammen kaupungin-osaan. Yhdyskadusta on laadittu Helsingin puolella luonnoksia, mutta mitään hyväksyttyä statusta kadulla ei ole. Tämän vuoksi edellytyksiä laatia kadusta yleissuunnitelma, jossa kadun tarkempi linjaus pituus- ja poikkileikkauksineen määriteltäisiin, ei ole olemassa. Vantaan kaupunki ei voi laatia asemakaavaa spekulatioiden varaan siitä, mitä toisen kunnan alueella mahdollisesti tapahtuu.

Kaupunkien välisen rajan kohdalla kaavaselostuksessa esitetyn katusuunnitelmaluonnoksen mukainen poikkileikkaus, sisältäen yhden puurivikaistan, vastaa Helsingin kaupungin 'Katutilaohjeen' (Helsingin kaupunki: Katutilan mitoitus, suunnitteluohjeet Helsingin kaupungille 05/2014) mukaista 19 m ratkaisua. Siihen voidaan tarvittaessa lisätä mahdolliset luiskaukset, mutta nämä voidaan tarkemman suunnittelun pohjalta sisällyttää osittain tai kokonaan korttelialueisiin. Tässä vaiheessa ei kuitenkaan ole mahdollista määrittää kadun korkeusasemaa suhteessa olevaan maastoon eikä luiskaustarvetta eikä edellytyksiä järjestää tasoeroja rakenteellisesti viereiseen maankäyttöön ja rakentamiseen nähden. Nydalin alueen kohdalla katualueen leveys on n. 35 m eli lähes kaksinkertainen katutilaohjeen mukaiseen verrattuna. Tämä tarkoittaa kohtuutonta ja tarpeetonta epävarmuustekijää ja tilanhaaskausta Nydalin tilan nykyistä ja suunniteltua maankäyttöä ajatellen.

Kaavoitusprosessissa ei siten ole otettu huomioon lain edellyttämällä tavalla tehtyjen ratkaisujen vaikutuksia muuhun suunnitteluun ja päätöksentekoon. Esitetystä muodosta katuvaraus aiheuttaa Nydalin tilan alueen maankäytölle niin kohtuutonta rajoitusta ja haittaa, ettei sitä voida pitää lain mukaisena.

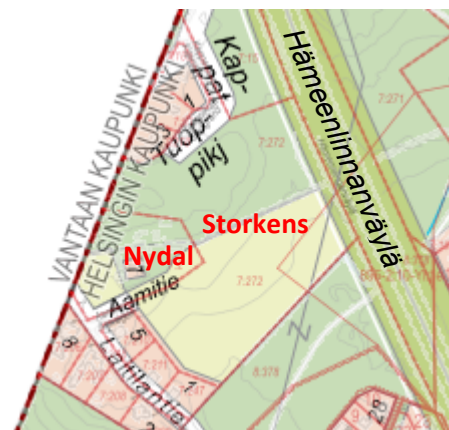
3. Maankäyttöä ja liikennettä on suunniteltava erottamattomana kokonaisuutena siten, että katu palvelee maankäyttöä eikä toisin päin – kyseessähän ei ole yleinen, valtakunnallista tai seudullista tarvetta palveleva tie, vaan kaupunginosien sisäistä liikkumista palveleva kokoojakatu. Katu tulee suunnitella nimenomaan osaksi tulevaa maankäyttöä eikä irrallisena ”moottoritien liittymärampina”. Tämän vuoksi nyt toteutuneessa kaavoitusprosessissa ei katualuevarauksen osalta ole voitu mitenkään päästä koko alueen käytön järjestämisen ja rakentamisen yksityiskohtaisuudessa sellaiselle tasolle, jota maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttävät asemakaavalta.

## Vastine

1.

Hämeenlinnanväylän parantaminen, Kuninkaantammen eritasoliittymä ja Kuninkaantammenrinne ovat välttämättömiä kaupunkiseudun kasvun, kasvaneen ja yhä kasvavan liikenteen vuoksi ja jotta Helsingin ja Vantaan yleiskaavojen mukainen maankäyttö voidaan toteuttaa. Kuninkaantammenrinne tarvitaan paitsi yhdyskaduksi Hämeenlinnanväylälle, myös Nydal–Storkensin pientaloalueen rakentamiseksi Helsinkiin.

Kuninkaantammenrinne on Vantaan voimassa olevassa yleiskaavassa tiealuetta (Kv 17.12.2007) ja Vantaan hyväksytyssä yleiskaavassa yhdyskatu (Kv 25.1.2021). Vaskivuorentien on jo nyt ylikuormittanut Kaivokselan eritasoliittymässä ja Vaskivuorentien / Kaivokselantien / Vanhan Kaarelantien risteyksessä ja kaupunkiseutu kasvaa. Myös Nydal–Storkensin maalle on esitetty asuntorakentamista yli 10.000 k-m<sup>2</sup>, mikä lisää liikennettä.



Maanomistajan luonnos 10.8.2021:

Muistuttaja vastustaa Kuninkaantammenrinteen rakentamista Vantaan puolelle, vaikka sama katu esiintyy myös maanomistajien omassa luonnoksessa (A-konsultit / Staffan Lodenius 10.8.2021), jossa Helsingin Nydalin ja Storkensin tiloille on esitetty runsaasti rakentamista. Luonnoksessa Vantaan puolen rakentaminen on esitetty lähes sellaisenaan niin kuin sitä on käsitelty Vantaan Palotien asemakaavan osallistumisessa 27.1. – 31.3.2021.

## 'Haikaranlaakso' - tavoitteita ja ratkaisuperiaatteita





Maanomistajan luonnos Helsingin Nydalin ja Storkensin tiloille, pientalo- ja pienkerrostalorakentamista 10 750 k-m<sup>2</sup>, A-konsultit / Staffan Lodenius 10.8.2021.

Luonnoksessa Nydal–Storkensin liikenne on esitetty tulevaksi Vantaalle Laitilantielle ja Kuninkaantammenrinteelle laadittujen katusuunnitelmaluonnosten (9.12.2020) mukaisesti.

Vanhaa Kaarelantietä, Palotietä ja Laitilantietä ei ole suojeltu lailla eikä asemakaavalla, vaan suojelukysymys harkitaan tässä asemakaavassa.

Vantaan kaupunginmuseon lausunnossa 15.2.2022 todetaan: ”Vanhan Kaarelantien ja Palotien tieosuudet ovat jätetty suojelun ulkopuolelle. Asemakaavaselostuksessa tuodaan ilmi, että suojelua ei voida näillä katualueilla toteuttaa, koska Kuninkaantammenrinteen uusi katulinjaus vaatii oleellisten muutosten tekemistä vanhojen teiden linjauksiin ja luonteeseen. Suojelu ei uuden kadun rakentamisen jälkeen ole enää perusteltua kyseisillä linjauksilla.”

Maankäyttö- ja rakennuslain rakennetun ympäristön suojelua koskevat vaatimukset eivät ole ehdottomia. Suojelukysymysten lisäksi asemakaavassa on otettava huomioon muun ohella asemakaavan tarkoitus ja ylemmän asteinen kaavoitus. Kun asemakaavan sisältövaatimukset ovat osin ristiriitaisia, tulee eri vaatimusten välillä pyrkiä optimaaliseen ratkaisuun. Asemakaava vastaa Vantaan ja Helsingin yleiskaavoja ja kaupunkien kehittämisen tavoitteita, joihin Vantaan ja Helsingin kaupungit ovat sitoutuneet yhdessä osana MAL-sopimusta.

Vaihtoehtoisena ratkaisuna Kaivokselan eritasoliittymän ja Vaskivuorentien / Kaivokselantien / Vanhan Kaarelantien liittymien kehittäminen ei ole mahdollista, koska siihen ei ole jäljellä enää tilaa eikä liittymien kapasiteetti voi enää kasvaa liikennemäärien kasvaessa.

Kuninkaantammenrinteen asemakaava on joka tapauksessa tarpeen liikenteen hoitamiseksi, jotta Helsingin puolelle luonnosteltu rakentaminen voidaan toteuttaa.

## 2.

Hämeenlinnanväylän parantamiseksi ja yhdyskadun toteuttamiseksi tarvitaan asemakaavat sekä Vantaan että Helsingin puolelle. Laaditut *tie- ja katusuunnitelmaluonnokset* (9.12.2020) voidaan lain mukaan asettaa *tie- ja katusuunnitelmina* nähtäville ja hyväksyä vasta, kun asemakaava on tullut voimaan. Tie- ja katusuunnitelmia ja asemakaavaa on laadittu yhtä aikaa ja yhteistyössä Väyläviraston, Uudenmaan ELY-keskuksen ja Helsingin kaupungin



kanssa ja perustuu Kuninkaantammenrinteen osalta Vantaan kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymään yleiskaavaan. Vantaa ei voi kaavoittaa Helsingiä.

Helsingin puolella Kuninkaantammen eritasoliittymä ja liikenneyhteys Vantaalle on esitetty Kuninkaantammen osayleiskaavassa, jonka Helsingin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 4.6.2008 ja on voimassa. Helsingin yleiskaava 2016 ei kumonnut osayleiskaavoja.

Lisäksi Helsingin puolella on vireillä asemakaavan Kaarela, Kuninkaantammen eritasoliittymä ja ympäristö, laatiminen, josta on suoritettu osallistuminen 4.6. – 25.6.2020 ja jonka luonnos oli esillä 9.12. – 22.12.2020. Asemakaava voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa vasta, kun se on valmisteltu.

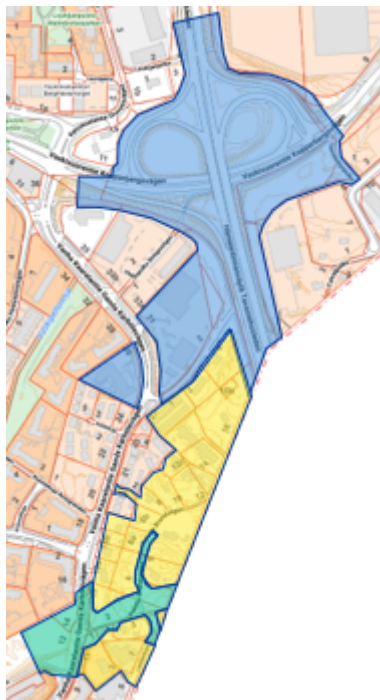
Kuninkaantammen eritasoliittymä ja Hämeenlinnanväylän parantaminen esiintyy myös ennen vuotta 2030 aloitettavana liikenneinvestointina Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelmassa (MAL 2019), joka on hyväksytty Helsingin seudun yhteistyökokouksessa 28.3.2019.

Vantaan puolella katujen luiskat sisältyvät asemakaavan katualueeseen, jonka mitoitus on suunniteltu ja ollut mahdollista määrittää myös tulevien korkeustasojen ja luiskien leveyksien osalta. Luiskat voidaan liittää tuleviin tontteihin asemakaavassa 161900 Palotie. Vantaan asemakaava ei koske Helsingiä eikä Nydalin tilaa eikä estä sen rakentamista.

### 3.

Maankäyttö ja liikenne on suunniteltu sekä yleiskaavassa että asemakaavassa yhtäaikaaisesti, kuten kaavaselistuksesta ilmenee. Tämä asemakaava sisältää kokonaisuudesta yleissuunnitelman mukaisen katualueen.

Kuninkaantammenrinteen asemakaava ei estä Helsingin puolella Nydalin ja Storkensin tilojen rakentamista, vaan päinvastoin edistää sitä. Ilman Vantaan katuja tiloille luonnosteltu rakentaminen ei olisi mahdollista kasvavan liikennemäärän vuoksi.



#### Kaavoituksen jatkaminen

Asemakaava on jaettu jatkokäsittelyihin kolmeksi alueeksi

##### 161800 Yhtiönkuja

Sisältää Hämeenlinnanväylän, Yhtiönkujan, Yhtiönkuja 2 ja Vanha Kaarelantie 26. Ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022. Kaavaan jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

##### 161900 Palotie

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan ja Vanha Kaarelantie 11–17b, Yhtiönkuja 1–5, tontit ja kadut. Järjestetty osallistuminen 27.1. – 31.3.2022 kaavassa 161800. Kaavoitus jatkuu myöhemmin.

##### 162000 Kuninkaantammenrinne

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan, Vanhan Kaarelantien ja uuden Kuninkaantammenrinteen katualueita. Alue ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022 osana kaavaa 161800, johon jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

#### Tarkistukset

Kaava-alue on erotettu Yhtiönkujan asemakaavasta ja asetetaan uudelleen nähtäville. Lisätään kaavaselistukseen luonnokset rakentamisesta Vantaan ja Helsingin puolelle.

## MUISTUTUS NRO 2 YKSITYISHENKILÖ 2

### Muistutus

1.

Sain kuulla huhuja, että tämä kaava olisi nyt nähtävillä, mutta en ole nähnyt infoa lehdissä tai muussakaan vastaavassa. Hiukan outoa mielestäni, enkä edes tiedä pitääkö tässä vaiheessa kommentoida kaavaa vai ei? Muutama sana kuitenkin tästä:

2.

Olen kuullut että Yhtiönkuja tulisi ns. suojelukohteeksi... mikä ei tietenkään koske ely-keskusta tai Yhtiönkujalla toimivaa liikettä, nehän kyllä saavat laajentaa ja ottaa kujalta alueita? Ei ole mitään selvitystä tullut asiaan mitä liike aikoo tällä niille tarjottavalla laajennuksella tehdä?? Milloin siihenkin asiaan saadaan selvyyttä?

3.

Sitten Hämeenlinnanväylän raja tulisi viemään pihalta (Yhtiönkuja 5) suuren osan. Kukaan ei ole ollut asiasta yhteydessä millään lailla. Kuinka paljon lopulta haluavat, saati miten aikovat asian korvata? Jotenkin tästä koko touhusta alkaa muodostumaan sellainen kuva, että kaavaa pyöritetään täysin venäläis-tyyppisellä sanelupolitiikalla.

4.

Tämä Kuninkaantammenrinne väitetään ehdottoman tarpeelliseksi... miksi? Kukaan ei ole kertonut minkä takia ei Perhekunnantietä tai Paloheinän tunnelia voida avata sen sijaan että heitetään miljoonia uuteen liittymään.

5.

Minkä takia koko Kuninkaantammi piti rakentaa jos se ei kuitenkaan toimi, eikö asia tiedetty? Ei muuten toimi 4 liittymää Hämeenlinnanväylälläkään (Kehä1, Kannelmäki, Kuninkaantammi ja Kaivoksela) niin pienellä matkalla - liikenne puuroutuu täysin. Jollei se olekin tarkoitus - kun liikenne muutenkin matelee voidaan Hämeenlinnanväylä muuttaa bulevardiksi ja taas voidaan työntää reunat täyteen kerrostaloja!!

6.

Nyt mielestäni olisi aika ottaa aikalisä tässä kaavoituksessa - sekä Vantaalla että Helsingissä. Aloittakaa sillä että menette katsomaan kuinka nämä tiheään rakennetut alueet toimivat. Ei tarvitse kummoista lumisadetta niin tilanne muuttuu vaaralliseksi. Näillä tiiviillä alueilla ei ole edes ajateltu mahdollisuutta että sataa lunta. Suunnitellaan pensaita, kivetyksiä, ties mitä ihmeellisyyksiä jotka jonkun suunnittelijan mielestä on niin hienoja, mutta todellisuudessa ne tekevät auraamisesta ja kunnossapidosta lähes mahdotonta. Lumivara on täysin unohdettu asia, kunhan on tiheästi rakennettu... Kiinteistöjen lumet työnnetään kaduille ja jalkakäytävälle surutta - koska muualle ei mahdu - joten ihmisten on käveltävä ajoradoilla sen takia... Eikä sillä auraajallakaan ole paikkaa mihin lumet laittaa... Koska sellaista paikkaa ei ole piirretty mihinkään! On tietty helppoa sanoa että ajakaa lumet pois, mutta kaikki tiedämme ettei sellainen hetkessä onnistu. Koneita ja kuorma-autoja on rajoitettu määrä, eikä rahakaan moiseen tahdo löytyä. Mutta kuka vastaa kun alkaa sattumaan onnettomuuksia?????

7.

Minkä takia tällaiselle kaavoitukselle annetaan lupa?? Autot saati lumet eivät mahdu pihoille. Kaupungin säännöissä ihan mainitaan, että lunta ei saa työntää pihalta ulos... NO KUKA VALVOO?? Vantaakin voisi tienata miljoonia jos parkki-pate pysäköinnin lisäksi sakottaisi näitä kiinteistöjä jotka rikkovat lakia. Mutta niinkään ei voi tehdä - on riski että herää lopulta kysymys onko kaavoituksessa vikaa...

8.

Nyt on kohta viikko mennyt edellisestä lumisateesta ja Kuninkaantammi on edelleen kaaoksen vallassa... Ei parkkipaikkoja, bussit pohjastaan kiinni... mikään ei oikein toimi. Mutta ei hätää... Havainne-kuvassa aurinko paistaa, hörpittää kahvia ja luetaan kirjoja siellä puiston penkillä - sehän riittää! Eikä Helsinki lopeta rakentamista ennenkuin kaikki maa Haltialaan asti on vallattu kerrostaloilla. Ei tuommoista isoa liittymää vain nykyisen Kuninkaantammen takia rakenneta, luultavasti vihreiden toive toteutetaan ja rakennetaan koko keskuspuisto täyteen... Viihtykää sitten siinä ihmiset!

Ja valitettavasti Myyrmäen tilanne ei ole yhtään parempi. Kunhan ns. MYYR-York valmistuu aion ainakin minä yrittää välttää kyseistä paikkaa.

9.

Nyt kun vauhtiin päästiin niin täytyy muistaa kiittää Kaivoksen alueen tiivistämisestä. Nykyisin meillä pyörii varkaita nurkissa harva se yö - ja joskus myös päivisin. Kaikki irrallinen kelpaa, jopa puutarhaletku. Liikennettä on niin ettei paremmasta väliä ja huumeiden myynti kukoistaa. Voi tätä onnea...

10.

Kun somessa lukee ryhmien julkaisuja kommentteineen (Myyrmäki, Kuninkaantammi) tulee hyvin selväksi, että tiivistäminen ei tee ketään onnelliseksi. Viihtyisyys kärsii jo nyt pahasti ja uutisissakin mainittiin että hyvin suuri määrä ihmisiä aikoo muuttaa tai harkitsee vakavissaan muuttoa pois pääkaupunki-seudulta. Luulisi jo että jossakin syttyisi ajatus että jotain on pielessä! Mutta ehkä määrä korvaa laadun? Onhan se parempi että saadaan sullottua tuhansia ihmisiä pienelle alueelle - sen sijaan että alue olisi hiukan harvempaan asuttua ja asukkaat saattaisivat jopa viihtyä, välittää ja pitää huolta ympäristöstä. Mutta ei. Ehkä se slummiutuminen sentään on mukavampaa. Sotkuisia seiniä, roskia, ruuhkia, jengiväkivaltaa, ihmisiä jatkuvasti pahalla päällä ja stressaantuneina. Kyllä kyllä - näillä eväillä varmaan rakennetaan toimivia ja onnellisia asuin-alueita.

Toivon nyt kaikilta osapuolilta tässä asiassa aika-lisää ennenkuin viimeisetkin metsät on kaadettu alueelta, ja nehan ovat muuten niitä paikallisia hiilinielujä (HUOM!) Olisiko jo aika yrittää poistua tästä rakennusliikkeiden vallasta ja mantrasta että jokaisen on asuttava Kehä III:n etelä-puolella ja ajatella asioita hiukan tämän kuplan ulkopuoleltakin....

## Vastine

1.

Ilmoitukset kaavan vireille tulosta olivat Vantaan Sanomissa 13.2.2021 ja kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 6.3.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitetaan, että kuulutukset julkaistaan kaupungin verkkosivuilla. Kuulutus kaavan nähtävillä olosta on julkaistu 12.1.2022.

2.

Yhtiönkuja on ollut vanhaa Nurmijärven maantietä. Suojelu ei estä tien käyttämistä. Toyotan tontti ei laajene Yhtiönkujalle vaan osin omalle ja osin kaupungin maalle Hämeenlinnanväylän suuntaan alueelle, jota ei tarvita tiealueeksi. Tonteille voidaan hakea rakennuslupia asemakaavan mukaisiin käyttötarkoituksiin.

3.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmat on jaettu muistuttajan postilaatikkoon 27.1.2021, 5.2.2021 ja 1.3.2021. Muistuttaja on jättänyt kaavaan mielipiteet 4.2.2021, 24.2.2021 ja 28.3.2021 ja on saanut niihin aluearkkitehdin vastauksia ja vastineet kaavaselostuksessa. Osallistuminen tie- ja katusuunnitelmista on kuvattu kaavaselostuksen sivuilla 12–13. Tie- ja katualueet on osoitettu nähtävillä olleessa asemakaavaehdotuksessa. Tie- ja katualueet lunastetaan erillisissä lunastustoimituksissa. Hämeenlinnanväylän leventäminen perustuu liikennemäärien tapahtuneeseen ja tulevaan kasvuun.

4.

Hämeenlinnanväylän parantaminen, Kuninkaantammen eritasoliittymä ja Kuninkaantammenrinne ovat välttämättömiä kaupunkiseudun kasvun, kasvaneen ja yhä kasvavan liikenteen vuoksi ja jotta Helsingin ja Vantaan yleiskaavojen mukainen maankäyttö voidaan toteuttaa. Vaskivuorentien / Kaivokselantien / Vanhan Kaarelantien/Hämeenlinnanväylän liittymät ovat jo nyt ylikuormittuneita. Tavoitteena on liikenteen keskittäminen isoille pääteille, kuten Hämeenlinnanväylälle, ei asuntoalueiden kokoojakaduille. Kuninkaantammenrinteellä on arvioitu kulkevan 5 100 ajoneuvoa/vrk.

Myöskään vaihtoehtoisena ratkaisuna Kaivokselan eritasoliittymän ja Vaskivuorentien liittymien kehittäminen ei ole mahdollista, koska siihen ei ole jäljellä enää tilaa eikä liittymien kapasiteetti voi enää kasvaa liikennemäärien kasvaessa.

5.

Kuninkaantammen eritasoliittymä on esitetty jo Kuninkaantammen osayleiskaavassa 2008. Hämeenlinnanväylän toimivuutta parannetaan tietä leventämällä, uudella eritasoliittymällä ja uudella rampilla Silvolan suuntaan. Helsingin yleiskaavassa 2016 ei ole esitetty Hämeenlinnanväylän bulevardisointia.

6–8.

Alueita on käyty katsomassa usein. Kaavaselostuksessa on valokuvia. Asemakaava koskee Hämeenlinnanväylää, Yhtiönkujaa ja Kuninkaantammenrinnettä, joilla on riittävät lumitilat.

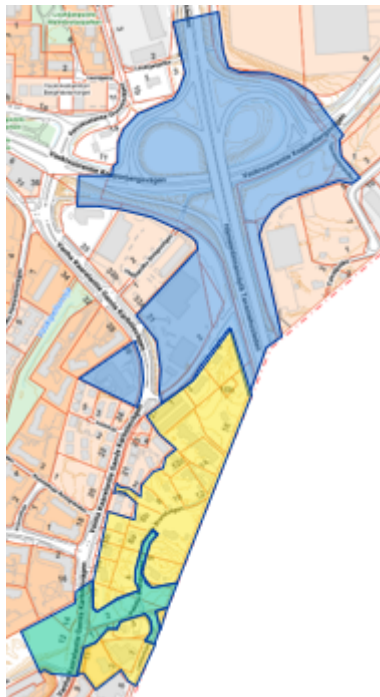
Asemakaava perustuu Vantaan ja Helsingin yleiskaavoihin ja Helsingin seudun MAL-sopimukseen tiehankkeiden toteuttamisesta. Kaupunkiseutu kasvaa, joten asuntorakentamiselle tarvitaan jatkuvasti uusia tontteja.

9.

Asemakaavalla ei voi vaikuttaa ihmisten käyttäytymiseen.

10.

Asuntoja tarvitaan, koska pääkaupunkiseutu kasvaa vuosittain 10 000 asukkaalla (2020). Tiivistäminen ja täydentäminen ovat Vantaan yleiskaavan pääperiaatteita. Näin säästetään rakentamiselta laajoja virkistys- ja luonnonsuojelualueita.



#### **Kaavoituksen jatkaminen**

Asemakaava on jaettu jatkokäsittelyihin kolmeksi alueeksi

##### **161800 Yhtiönkuja**

Sisältää Hämeenlinnanväylän, Yhtiönkujan, Yhtiönkuja 2 ja Vanha Kaarelantie 26. Ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022. Kaavaan jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

##### **161900 Palotie**

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan ja Vanha Kaarelantie 11–17b, Yhtiönkuja 1–5, tontit ja kadut. Järjestetty osallistuminen 27.1. – 31.3.2022 kaavassa 161800. Kaavoitus jatkuu myöhemmin.

##### **162000 Kuninkaantammenrinne**

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan, Vanhan Kaarelantien ja uuden Kuninkaantammenrinteen katualueita. Alue ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022 osana kaavaa 161800, johon jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

## MUISTUTUS NRO 3 KAARELAN VPK RY

### Muistutus

1.

Kaarelan VPK on huolissaan tonttinsa pienennyssuunnitelmista.

Esitetyn arvion mukaan VPK:n tonttia ollaan leikkaamassa noin 300 m<sup>2</sup>, mikä on lähes viidennes tontin koosta. Ymmärtääksemme nämä leikkaukset johtuvat tontin ympärillä olevista tiesuunnitelmista eli osaltaan tonttia leikkaa yhdystie Kuninkaantammen suuntaan ja osaltaan Laitilantien muutossuunnitelma.

2.

Perusteluna huolillemme on tuotava esiin toimintamme Keski-Uudenmaan Pelastuslaitoksen yhtenä sopimuskumppanina. Jotta voisimme omaa toimintakykyämme ylläpitää ja kehittää, tarvitsemme riittävät tilat kalustollemme, harjoittelullemme ja myös nuorisotoiminnallemme. Ajoneuvokalustomme on kasvanut Pelastuslaitoksen sijoitettua yhden kärkiyksikön Kaarelaan. Lisäksi on käynyt selväksi, että kun nykyinen sammutusautomme tulee uusittavaksi, laitoksen kiertoan asettamat sammutusautot ovat niin suurikokoisia, etteivät mahdu enää meidän vanhaan talliin. Tämä johtaa tarpeeseen saada uusia tiloja ajoneuvoillemme, joita on siis tällä hetkellä kolme eli sammutusauto, kärkiyksikkö ja miehistön kuljetusauto. Keskusteluja on käyty jo aiemminkin uusista rakennushankkeista tonttillemme.

Lisäksi toimintamme tarvitsee aluetta jokaviikkosiin hälytysosastomme harjoituksiin eikä voi vähätellä toimintaamme nuorisotoiminnan edistäjinä. Kaarelan VPK harjoittaa vireää nuorisotoimintaa harjoituttamalla alueen nuorisoa palokunta-aatteen mukaiseen osaamiseen ja käyttäytymiseen. Nuorisonkin monipuoliset harjoitukset käydään oman tonttimme alueella.

Kun yhdystiesuunnitelmat Kuninkaantammen suuntaan on jo päätetty, siinä on otettu huomioon, että sammutusautomme pääsee kääntymään tallista Laitilantien suuntaan. Tällöin tonttimme käyttö keskittyy enemmän juuri Laitilantien suuntaan muutenkin. Tulevat rakennushankkeet ja liikennöinti tulevat keskittymään juuri siihen suuntaan, josta nyt aiotaan leikata merkittävä osa tontistamme.

3.

Jos "yleinen" etu vaatii ko. leikkauksia, tiedustelemme kantaa siihen, voisiko leikkauksia mahdollisesti korvata nostamalla tonttitehokkuutta. Se voisi auttaa hankkeitamme, koska aiotut leikkaukset merkitsisivät runsaan 70 kerrosneliömetrin pienennyksiä.

4.

Viimeiseksi vielä talomme suojelusuunnitelmasta. Palokunnan talo on katsottu olevan merkittävä suojelukohde (R2-luokassa). Talomme ei varsinaisesti ole alkuperäisessä kunnossa. Talossa on tehty isoja uudistuksia toimintamme ja rakennuksen kunnan vaatimusten mukaisesti. Ulkonäköön vaikuttavia muutoksia ovat uusitut ovet, ikkunat ja valaistus. Huolestamme tässäkin asiassa on, että tulevan toimintamme vaatimat kunnostukset talossa tulevat yhdistyksellemme kalliimmiksi ja Pelastuslaitos suhtautuu korkeampiin kiinteistökustannuksiin todennäköisimmin niukkenevin korvauksin.



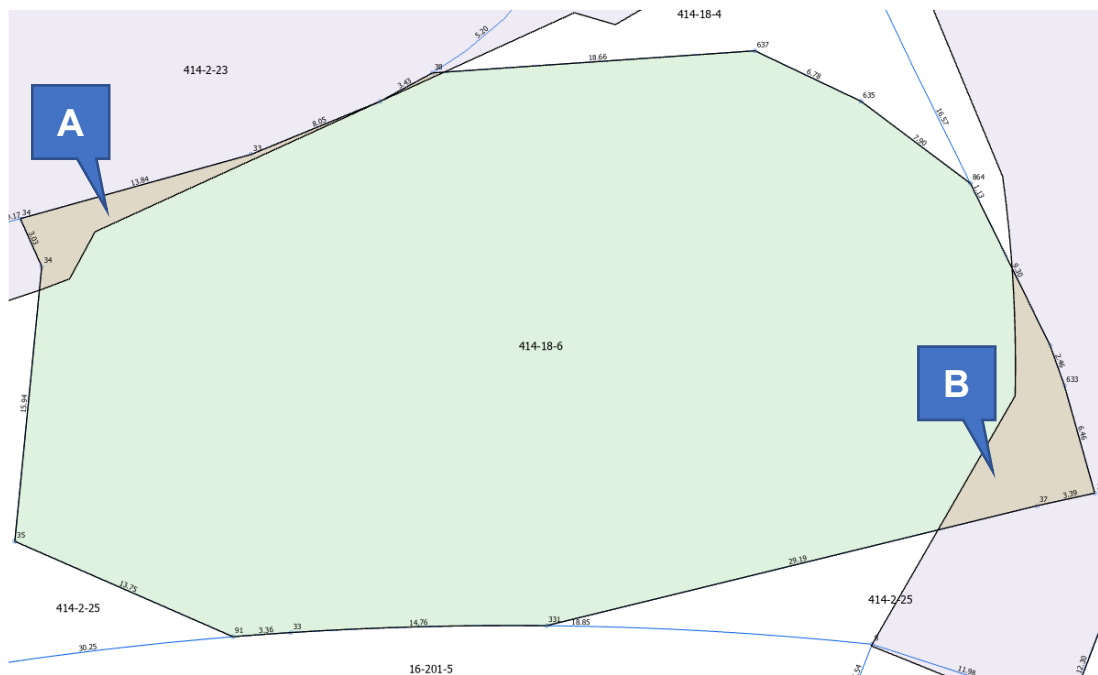
## Vastine

1.

Hämeenlinnanväylän parantaminen, Kuninkaantammen eritasoliittymä ja Kuninkaantammenrinne on välttämättömiä kaupunkiseudun kasvun, kasvaneen ja yhä kasvavan liikenteen vuoksi ja jotta Helsingin ja Vantaan yleiskaavojen mukainen maankäyttö voidaan toteuttaa. Nykysuunnitelmat vievät maata huomattavasti vähemmän, kuin jos Kehä II olisi toteutettu.

Kuninkaantammenrinne helpottaa pääsyä vpk:n tontilta Kuninkaantammen ja Silvolan suuntaan ja Hämeenlinnanväylälle etelään. Lisäksi tie- ja katusuunnitelmat helpottavat Vaskivuorentien liittymien toimivuutta.

Suunnittelussa vpk:n tonttia on mahdollisuuksien mukaan vältetty. Vpk:n tontti on digitaalisessa mittauksessa nyt 1 597,4 m<sup>2</sup> ja myös kiinteistörekisterissä 1597 m<sup>2</sup>. Tontti pienenesi 75,9 m<sup>2</sup> (4,8 %), jolloin jäljelle jäävän tontin pinta-ala tulisi olemaan 1 521,5 m<sup>2</sup>. Kuninkaantammenrinteeseen menisi 25,7 m<sup>2</sup> (A). Laitilantiehen ja Laitilankujaan menisi 50,2 m<sup>2</sup> (B).



Tontilla on nyt Palotien ja Laitilantien tierasitealueet, jotka ovat enemmän kuin katualueiksi tulevat alueet. Palotien tierasitealue on 78,5 m<sup>2</sup> (C), Laitilantien tierasitealue on 40,6 m<sup>2</sup> (D), yhteensä 119,1 m<sup>2</sup>. Kartta tierasitealueista:



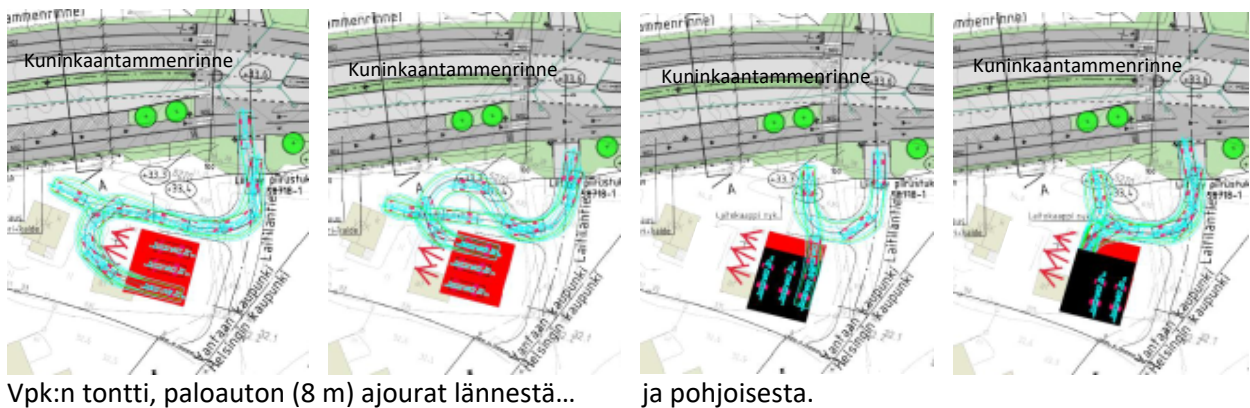
2.

Kaarelan vpk on Palotien kaavaan annetussa mielipiteessään 18.2.2021 esittänyt uuden autotallin sijoittamista tontilleen seuraavasti:



Yllä esitetty sijoittelu ja ajosuunnat eivät toimi käytännössä.

Kaupungin liikenneinsinööri on tutkinut paloauton ajouria:

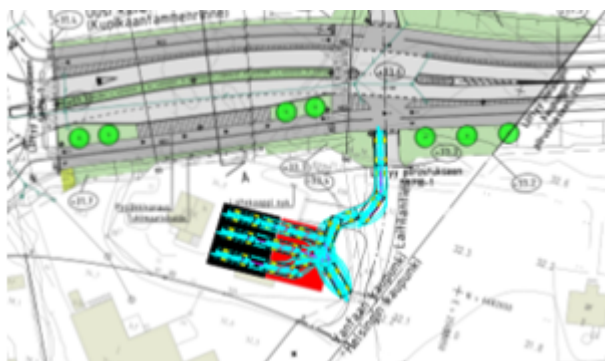


Vpk:n tontti, paloauton (8 m) ajourat lännestä...

... ja pohjoisesta.

Yllä tutkitut ajourat eivät mahdu tontille eivätkä toimi hälytyksessä. Ajouratarkastelussa paloauto ei mahdu kääntymään tontilla, jos ovet avautuvat länteen tai pohjoiseen. Sen sijaan paloaseman autotalli voi avautua itään suoraan Laitilantielle.

Lisäksi tontilta ei voi ajaa jatkossa suoraan Kuninkaantammenrinteelle, koska Palotien mäkeä madalletaan, Kuninkaantammenrinteelle tulee tasoero ja paloaseman kohdalle bussipysäkki. Tällöin tonttiliittymä Kuninkaantammenrinteelle poistuu. Jatkossa tontille ajo ja lähtö paloasemalta tulee järjestää suoraan Laitilantielle, jonka liikenne on vähäistä. Laitilantielle on myös mahdollista järjestää leveä tonttiliittymä paloaseman autotallin eteen.



Liikenneinsinöörin ehdotus.  
Autotalli mahtuu hyvin tontille.



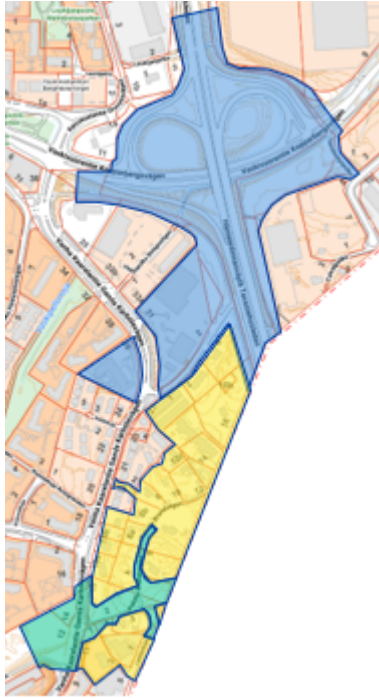
Nykyinen Palotien mäki.

3.

Tontille voidaan kaavoittaa tarvittava rakennusoikeus asemakaavassa 161900 Palotie. Uuden paloaseman autotallin voisi mahdollisesti toteuttaa myös suunnittelutarveratkaisulla ennen tonttia koskevan asemakaavan laatimista, kun katualueet on määritelty.

4.

Tässä asemakaavassa ei ratkaista rakennuksen suojelukysymyksiä.



#### **Kaavoituksen jatkaminen**

Asemakaava on jaettu jatkokäsittelyihin kolmeksi alueeksi

##### **161800 Yhtiönkuja**

Sisältää Hämeenlinnanväylän, Yhtiönkujan, Yhtiönkuja 2 ja Vanha Kaarelantie 26. Ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022. Kaavaan jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

##### **161900 Palotie**

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan ja Vanha Kaarelantie 11–17b, Yhtiönkuja 1–5, tontit ja kadut. Järjestetty osallistuminen 27.1. – 31.3.2022 kaavassa 161800. Kaavoitus jatkuu myöhemmin.

##### **162000 Kuninkaantammenrinne**

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan, Vanhan Kaarelantien ja uuden Kuninkaantammenrinteen katualueita. Alue ollut nähtävillä 12.1. – 10.2.2022 osana kaavaa 161800, johon jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset huomioidaan jatkokäsittelyissä.

Vpk:n tontin rakentaminen ratkaistaan myöhemmin asemakaavassa 161900 Palotie.

#### **Tarkistukset**

–

## ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS 162000 KUNINNKAAANTAMMENRINNE, KAIVOKSELA

Kaupunginhallitus 13.12.2021 päätti asettaa nähtäville asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen 161800 Yhtiönkuja, joka on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 12.1. – 10.2.2022. Tällöin saatiin kolme lausuntoa ja kolme muistutusta. Kaupunginhallitus 11.4.2022 on vastannut näihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

Edellä mainitun kaavan 161800 eteläosa on sittemmin käsitelty asemakaavana ja asemakaavan muutosehdotuksena 162000 Kuninkaantammenrinne, jonka kaupunginhallitus 11.4.2022 päätti asettaa nähtäville ja joka on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 20.4. – 19.5.2022. Tällöin saatiin seuraavat kolme muistutusta.

Uusia lausuntoja ei ollut tarpeen pyytää, koska asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sisältö ei ole kaavan rajausta lukuun ottamatta muuttunut edellisten lausuntojen jälkeen.

Muistuttaja	Muistutuksen tiivistelmä	Tarkistukset
NRO 1 Yksityishenkilö 1	Kaava ei täytä MRL:n vaatimuksia, palautettava uudelleen valmisteltavaksi. Katu on liian leveä. Jatkovalmistelu Helsingin kanssa yhtenä kokonaisuutena. Vaikutukset kulttuuriarvojen suojeluun.	–
NRO 2 Kiinteistö Gustafsberg / yksityishenkilö 2	Ajoyhteys hylättävä kiinteistön rajalta kaava-alueen ulkopuolella.	–
NRO 3 Yksityishenkilö 3	Asiat on päätetty ja ehdotukset tuodaan jälkikäteen. Uusi eritasoliittymä rampeineen vie paljon tilaa eikä ainakaan paranna alueen viihtyisyyttä.	–

MUISTUTUS NRO 1  
YKSITYISHENKILÖ 1

Muistutus

1.

Osallisuus

xxx omistaa kaava-alueen naapurissa olevan Nydalin tilan maa-alueen, joka sijaitsee Helsingin puolella. Kaavaehdotus vaikuttaa olennaisesti maa-alueen maankäyttöön.

2.

Vaatus

xxx uudistaa 9.2.2022 tekemässään muistutuksessa esitetyn ja toteaa, ettei kaavoitusprosessi ja kaavan sisältö edelleenkään täytä maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia. Muistutus koski tuolloin kaavaa 161800. Tässä vaiheessa kaava-alue on jaettu useampaan osaan, joista kaava 162000 on nyt rajattu käytännössä koskemaan yksinomaan Kuninkaanrinteen katualuetta. xxx vaativat, että kaavaehdotus hylätään tai se ainakin palautetaan uudelleen valmisteltavaksi ja että jatkovalmistelussa tätä kahden kunnan rajalla olevan Vantaan alueen maankäyttöä ja liikenne- ja viikkoliikennettä suunnitellaan yhtenä erottamattomana kokonaisuutena tiiviissä yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa. Kaavan jatkovalmistelussa tulee ottaa huomioon tässä ja aiemmin 9.2.2022 tehdyssä muistutuksessa esitetyt seikat.

3.

Kaavan jakamisesta

Vantaan asemakaavojen esitetty jakaminen kolmeen osaan (161800 Yhtiönkuja, 161900 Palotie ja 162000 Kuninkaantammenrinne) heikentää jo sellaisenaan MRL:n edellyttämää vaatimusta yhdyskuntien kokonaissuunnittelusta.

4.

Vantaan kaupungin vastine – viittaus xxx luonnoksiin

Vantaan kaupunki on antanut 22.3.2022 päivätyn vastineen xxx 9.2.2022 päivätystä muistutuksesta. Vastine sisälsi väärää tietoa kaavan jatkokäsittelystä, eikä siihen oltu kirjattu tietoa kaavan nähtävillä olosta.

5.

Vantaan kaupunki vastineessa todennut, että muistutuksen tekijä "vastustaa yhdyskatua". xxx vastustaa ennen muuta sitä, että ylimitoitettuja liikenne- ja viikkoliikennettä suunnitellaan ilman selkeää kuvaa alueen muusta maankäytöstä ja sen vaikutuksesta alueen kulttuuriarvojen suojeluun. Vastineessa on epäasianmukaisesti käytetty arkkitehti professori xxx laatimia luonnoksia. xxx viitatuissa luonnoksissa on tutkittu sitä, miten mahdollisen yhdyskadun eri toteuttamistapojen vaikutusta alueen muuhun maankäyttöön. Esitettyjen luonnosten liikenne- ja viikkoliikennettä ja rakentaminen eivät keskeisiltä osin edes vastaa Helsingin kaupungin näkemyksiä. Luonnoksia ei sen vuoksi voi käyttää perusteena kaavaehdotukselle. Hyvä hallintotapa ja MRL:n mukainen osallistamisperiaate olisi muutoinkin edellyttänyt xxx kuulemista asiasta, ennen kuin tällaisia virheellisiä johtopäätöksiä tehdään. xxx katsoo, että myös Helsingin kaupungin puolella asemakaavasuunnittelun tulisi olla kokonaisvaltaisempaa ja ulottua liikenteen ohella alueen muuhun maankäyttöön. Lisäksi on todettava, vastineeseen liitetyissä xxx alustavissa luonnoksissa esitetyn yhdyskadun luonne ja mitoitus ei edes vastaa sitä, millaisena katusuunnitelma on nyt esitetty Vantaan kaavassa 162000. xxx laatimaa luonnos rajautuu yksinomaan Nydalin alueeseen. Luonnoksissa ei siten ole millään tavalla otettu kantaa Vantaan puolen kaavoitukseen. Tältäkin osin johtopäätös on virheellinen.



6.

Vantaan kaupungin laatimassa kaavaselostuksessa on todettu, että *"Katu on välttämätön myös Helsingin Nydal–Storkensin pientaloalueen rakentamiseksi."* Sen nimistä asuinaluetta ei tietomme mukaan vielä ole Helsingin kaupungin toimesta suunnitteilla. Tässä on kyse ilmeisestä kehäpäätelmästä ja yrityksestä löytää oikotie monimutkaisessa päätöksentekoprosessissa. Ennen kaikkea nyt esitetty tie- ja katusuunnitelmaluonnos ei sellaista mahdollista, vaan päinvastoin estää tällaisen alueen kaavoittamista. Esitetystä muodossa Kuninkaantammenrinne halkaisisi alueen, muttei sallisi ainuttakaan tonttikatuliittymää kummallekaan puolelle katua. Näin ollen Helsingin kaupungin alueelle mahdollisesti tuleva maankäyttö olisi naapurikaupungin osin kaavoittamattomien ja kaduiksi rakentamattomien vanhojen kyläteiden varassa. Tällainen kaavatilanne olisi juridisesti ja toiminnallisesti aivan kestävä. Sen enempää tie- kuin katusuunnitelmia ei voida hyväksyä ennen kuin kokonaisvaltaiset asemakaavat on laadittu sekä Vantaan että Helsingin puolella.

7.

Vantaan ja Helsingin kaupunkien yhteistyöstä

Maankäyttö- ja rakennuslaissa korostuu lähtökohta kunnallisesta itsehallinnosta. Silloin kun yhdenmukaisia maankäyttöratkaisuja edellyttävä alue sijaitsee kahden kunnan rajan molemmilla puolella, kuntien keskinäinen kaavoitusyhteistyö ja yhteistoiminta olisi erittäin tärkeää kokonaisuuden hallinnassa. Tätä edellyttää myös yhdyskuntarakenteen parempi huomioon ottaminen ja ilmastonmuutoksen tuomiin haasteisiin vastaaminen. Nyt kaupunkien yhteistyö ja tahtotila esittäytyy epäselvänä ja kaavoitus rajoittuu edelleen liikennesuunnitteluun ilman muun maankäytön suunnittelua.

8.

Koska Helsingin puoleinen Kuninkaantammenrinteen liikennesuunnittelu ei riittävästi ulotu maankäytön muuhun suunnitteluun Kuninkaantammenrinteen katuluonnos on pelkkä tievaraus entistä Kehä II:n varausaluetta seuraten, eikä voi olla pohjana myöskään Vantaan puoleisen Kuninkaantammenrinteen suunnittelulle. Kadunleveys 35 metriä kaupunkien rajalla, johon viitattiin 9.2.2022 päivätyssä muistutuksessa, ei vastaa MRL:n mukaista yksityiskohtaista liikenteen- ja maankäytön samanaikaista suunnittelua. Kuninkaantammenrinteen asemakaavaehdotuksen sisältämä suunnitelma pelkästä kadusta lienee selvä osoitus siitä. Vantaan puoleinen tievarauksen esittäminen asemakaavaan on siten MRL:n vastainen.

9.

Koska Kuninkaantammen eritasoliittymä vaatii Hämeenlinnantien leventämistä ja valtion rahoitusta sen leventäminen voi viivästyä tai kokonaan jäädä toteutumatta vallitsevissa olosuhteissa ja ilmastonmuutoksen mahdollisesti vaatimien tiukempien autoliikennettä rajaavien päätösten vuoksi. Tiesuunnitelmasta tulisi tässä vaiheessa luopua tai ainakin palauttaa se uudelleen valmisteluun, jossa otetaan huomioon edellä esitetyt seikat.

10.

Rakennetun ympäristön suojelua koskevat huomiot

Aiemmassa muistutuksessa kaavan todettiin esitetystä muodosta vaarantavan suojeltavaksi tarkoitettua rakennettua ympäristöä. Tätä uhkaa ei ole edelleenkään huomioitu.

11.

*"Vantaan puolella Kuninkaantammenrinne sijoittuu leikkaukseen... Siten Vanhalle Kaarelantielle, Laitilantielle ja Kaarelantaipaleelle (nyt Palotie alkuosa) ei anneta suojelumerkintöjä merkittävien katumuutosten vuoksi."*

12.

Vantaan puoleinen Kuninkaantammenrinteen suunnittelualue on keskeinen vanhalle (v. 1417) Kärbölen eli Kaarelan kylälle. Aktiivinen Kaarelan VPK on tärkeä alueellisen identiteetin luoja ja maamerkki kuten myös Palotie 9 (Sipilän talo) joka valitettavasti on

päässyt rapistumaan vuosikymmenten tiesuunnitelmien ja epävarmojen olosuhteiden vallitessa. Kaarelan VPK:n taloa on kuitenkin kunnostettu epävarmasta tulevaisuudesta huolimatta ja ansaitsee siksi ympärilleen arvoistaan suunnittelua. Muistutuksen tekijä toteaa, ettei tässä vaiheessa voida tietää mahdollisesti rakennettavan Kuninkaantammenrinteen linjausta ja korkeusasemaa – eli että sen pitäisi sijoittua kulttuuriympäristöä tuhoavaan leikkaukseen.

## Vastine

1.  
Uusi yhdyskatu kulkisi Helsingin puolella Nydalin tilan pohjoisosan läpi.
2.  
Helsinki ja Vantaa ovat laatineet yhteensopivat osayleis- ja yleiskaavat ja maankäyttöluonnokset (kaavaselostuksessa s. 8–9, 35–36). Kaupungit ovat osallistuneet toistensa kaavoitukseen sekä Hämeenlinnanväylän ja katujen suunnitteluun. Nämä yleiskaavat, tämä asemakaava sekä tie- ja katusuunnitelmat on osallistettu molemmin puolin kaupunkien rajaa.
3.  
Kokonaissuunnitelma on Vantaan yleiskaava 2021, joihin asemakaavat perustuvat. Vantaan asemakaavat 161800 Yhtiönkuja, 161900 Palotie ja 162000 Kuninkaantammenrinne on suunniteltu ja osallistettu yhtenä kokonaisuutena 27.1. – 31.3.2021, mikä ilmenee kaavaselostuksesta. Laki ei estä kaavojen jakamista toteuttamiskelpoisiin osiin, vaan se on yleistä. Asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja sisältää kaava-aluetta laajemmat suunnitelmat ja vaikutusten arvioinnin.
4.  
Vastineessa jatkokäsittelyt on esitetty oikein. Väitettyä väärää tietoa ei ole yksilöity. Kaupunginhallitukselle valmistellut vastineet eivät voi sisältää tietoa kaavan nähtävillä olon ajankohdasta, koska valmistelussa päätös nähtävälle hyväksymisestä ei ole vielä tiedossa. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty kaavaprosessi ja ilmoitetaan, että kaavan nähtävillä olo kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla.
5.  
Kaavaselostus sisältää havainnekuvia suhteesta sekä Helsinkiin että Vantaalle suunniteltuun maankäyttöön. Yhdyskadun mitoitus vastaa Helsingin ja Vantaan yhteisesti laatimia katusuunnitelmaluonnoksia. Vantaan puolella Kuninkaantammenrinne sopii Helsingin puolella kaupungin (s. 36) ja maanomistajien (s. 37) luonnoksiin. Jälkimmäisessä Vantaan maankäyttö on esitetty kuten Vantaan osallistumisessa, joten nämä suunnitelmat ovat yhteensopivia. Vantaan asemakaavaehdotus ei estä Helsingin maankäytön kehittämistä. Kaavaselostuksessa on esitetty edellisestä muistutuksesta johtuen myös maanomistajien luonnos. Nyt maanomistajilla on ollut jälleen tilaisuus muistuttaa kaavasta.
6.  
Nydal ja Storkens ovat tilannimiä. Myöskään Haikaranlaakso ja Storkensdal eivät ole virallisia asuinalueen nimiä. Tämä pientaloalue esiintyy Helsingin osayleiskaavassa 2008 ja Helsingin maankäyttöluonnoksissa 27.1.2021. Pientaloalueelle saadaan katuyhteydet Palotieltä ja Helsinkiin suunnitellulta Aamitieltä Laitilantien kautta. Muistutuksessa nro 2 vastustetaan luonnoksessa (s. 37) esitettyä uutta katua Yhtiönkujalle Vantaan asuinkiinteistöjen läpi. Helsinki luonnollisesti kaavoittaa Hämeenlinnanväylän eritasoliittymän, Kuninkaantammenrinteen kadun ja asuinalueet omalle puolelleen ja Vantaa Palotien alueen ja uuden yhdyskadun omalle puolelleen.

7.

Helsinki ja Vantaa tekevät kaavoitusyhteistyötä. Kaavasta on pidetty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu ja pyydetty Helsingin kaupungin lausunto. Kaavaselostuksessa on esitetty sekä Helsingin kaupungin että maanomistajien maankäyttöluonnokset. Helsingin puolen asemakaavatyö on alkanut Vantaata aikaisemmin, mutta kestää kauemmin. Eriakaisuus ei ole laillinen este asemakaavan hyväksymiselle.

8.

Katuluonnos on Helsingin osayleiskaavan (2008) ja Vantaan hyväksytyyn yleiskaavan (2021) ja laadittujen Helsingin ja Vantaan yhteisten katuluonnosten (2020) mukainen. Asemakaava sisältää ainakin Vantaan puolella katujen luiskat, jotka voivat olla tonttimaata myöhemmässä asemakaavassa 161900 Palotie. Pelkästään kadun tai muunkaan alueen asemakaavoittaminen ei ole lain vastaista.

9.

Hämeenlinnanväylän parantaminen ja Kuninkaantammen eritasoliittymä sisältyvät valtion ja kuntien tuoreeseen MAL-suunnitelmaan 2019 ennen vuotta 2030 toteutettavana hankkeena. Hämeenlinnanväylän parantaminen tarvitaan tien ruuhkaisuuden vuoksi ja kaupunki kasvaa. Kuninkaantammenrinne on välttämätön Hämeenlinnanväylän ja Vaskivuorentien liittymien kuormituksen vuoksi sekä maakunta- ja yleiskaavoissa esitetyn maankäytön toteuttamiseksi.

10.

Kaavaselostuksessa on esitetty inventoidut rakennusperintökohteet, joita ei ole suojeltu eikä esitetä suojeltaviksi. Teiden suojelu ei ole tällä paikalla mahdollista yleiskaavan mukaisen katuyhteyden toteuttamiseksi. Vaihtoehtoista paikkaa uudelle yhdyskadulle ei ole.

11.

Vantaan kaupunginmuseo ei lausunnossaan esitä mainittujen teiden suojelua. Kuitenkin Vanhan Kaarelantien tielinjaus säilyy kiertoliittymän rakentamista lukuun ottamatta.

12.

Kun asemakaavan tavoitteet ovat ristiriitaisia, on pyrittävä optimaaliseen ratkaisuun. Vpk:n talo ja Palotie 9 eivät sisälly tähän asemakaavaan. Kuninkaantammenrinteen linjaus ja korkeusasema on suunniteltu Helsingin ja Vantaan yhteisissä katusuunnitelmaluonnoksissa, jotka ovat olleet nähtävillä 4.6. – 25.6.2020 ja 9.12. – 22.12.2020. Kadun korkeusaseman muutos on tarpeen, muuten Kuninkaantammenrinteestä tulisi vilkkaaksi pääkaduksi liian jyrkkä.

Kuninkaantammenrinne on tärkeä pääkatu, jonka liikennemäärä on 5 100 ajoneuvoa / vrk. Katu mahdollistaa kaupungin kasvun ja yleiskaavan maankäytön toteuttamisen. Katualueen leveys vastaa katusuunnitelmaluonnosta, jolloin katu luiskineen on mahdollista rakentaa.

Tarkistukset

–

MUISTUTUS NRO 2  
KIINTEISTÖ GUSTAFSBERG / YKSITYISHENKILÖ 2

Muistutus

KAAVA, JOTA MUISTUTUS KOSKEE:

Vantaa Kuninkaantammenrinne asemakaavaehdotus 162000 kaupunginosa 16 Kaivoksela katualue. Alue on Helsingin kaupungin rajan ja Vanhan Kaarelantien välissä sekä Laitilantie ja osa Palotietä.

VAATIMUKSET:

Vaatimuksena on ehdotuksen mahdollisen ajoyhteyden hylkääminen Palotieltä Yhtiönkuja xxx ja Yhtiönkuja xxx välistä. Mahdollinen ajoyhteys Palotieltä Yhtiönkujalle Yhtiönkuja xxx ja Yhtiönkuja xxx kiinteistöjen välistä tulee poistaa. Yhtiönkuja xxx maa-alueella sijaitsee historiallinen kilometripylväs sekä Palotie xxx piha-alueella historiallinen piharakennus, jotka tulee säilyttää, sillä näitä ei ehdotuksessa otettu huomioon.

PERUSTELUT:

Kaavan tulee luoda edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, jolloin luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Alue käsittää asuinalueen asuinviihtyvyyden kannalta ja melun torjunnallisesti erittäin merkittävän luontotyyppiltään geologisen kalliomaaston. Kalliot ovat osa suomalaista luonnonmaisemaa ja kallion pinnalla viihtyvät erilaiset kasvillisuuden luontotyypit, jotka tulee huomioida asiassa.

Ehdotuksessa on suunniteltuna mahdollinen ajoyhteys yksityisomistuksessa olevien kiinteistöjen maa-alueiden lävitse Palotieltä Yhtiönkujalle sekä tievaraus geologisessa kalliomaastossa. Maastolla on erityinen luontoarvo ja sitä ei saa hävittää, sillä alue on kyseisen alueen maanomistajien virkistysalue, ja sen on maisemallisesti ja meluntorjunnallisesti tärkeä. Suunniteltu kalliomaaston tuhoaminen alueella aiheuttaa elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä ja aiheuttaa kohtuutonta haittaa

Tievaraus on tehty Hämeenlinnanväylän läheisyydessä sijaitsevan Yhtiönkuja xxx kohdalta, sillä sen kiinteistöjen luokitustunnus on kaupunginmuseon kulttuuriympäristötietokannassa luokka R2. Luokka R2 tarkoittaa, että kohteiden rakennusperintöarvot on todettu inventoinneissa merkittäviksi, tosin Palotien xxx (?) piharakennuksen osalta kartoitus on puutteellinen ottaen huomioon alueen historiallisen taustan Kaarelan (Kärbölen) vanhan kylän osalta. Kaupunginmuseo on selvittänyt rakennusten, tiekohteen ja kilometripylvään suojeluperusteet. Palotien (xx) maanomistajan puolella on merkittävä historiallinen piharakennus, jonka ympäristö on kulttuurihistoriallisesti ja luontoarvoiltaan merkittävä, sillä se toimii eri eläinlajien pesimäalueena. Historiallinen piharakennus onkin yksi alueen vanhimpia hirsirakennuksia, jota ei ole huomioitu alueen rakennusperintöarvojen inventoinnissa.

Asian valmistelussa on laiminlyöty asianomaisten kuulemista ja vuorovaikutusta. Kiinteistön Yhtiönkuja xxx omistajia ei ole kuultu asiassa, eikä kyseisestä mahdollista ajoyhteysvarausta yksityisalueen lävitse ei ole esitetty kiinteistöjen ja maa-alueen omistajille. Mahdollinen ajovaraus tulee poistaa asemakaavan suunnitelmasta tämän osalta. Suunnitelmassa tulee ottaa huomioon kyseistä aluetta koskeva geologinen luontotyyppin kalliomaasto, sekä luonto- ja lintudirektiivit, sekä alueen historialliset seikat.

Kaavassa tulee huomioida EU:n tavoitteiden mukainen kaupunkisuunnittelun vihreä infrastruktuuri. Luonto- ja lintulajien elinalue on kaventunut jo nyt alueen runsaan rakentamisen takia.

## Vastine

Nyt nähtävillä ollut asemakaava 16200 Kuninkaantammenrinne, jota muistutus koskee, ei sisällä kyseistä kiinteistöä eikä sijaitse kiinteistön naapurissa.

Muistuksessa mainittua uutta katuyhteyttä kiinteistöjen rajalle ei esiinny asemakaavaehdotuksessa eikä kaupungin laatimissa luonnoksissa vaan ainoastaan Helsingin puoleisen maanomistajan omassa luonnoksessa (selostuksen s. 37) mielipiteenä Helsingin puoleiseen kaavoitukseen.

Kiinteistöä on käsitelty aiemmin osana asemakaavaa 161800 Palotie ja Yhtiönkuja, josta on järjestetty osallistuminen ja vuorovaikutus 27.1. – 31.3.2021.

Kiinteistö kaavoitetaan kuitenkin myöhemmin asemakaavalla 161900 Palotie, mistä on ilmoitettu kiinteistön postilaatikkoihin kirjeellä 10.3.2022, internetissä kaavan sivulla 10.3.2022, Vantaan Sanomissa 12.3.2022 ja kaavaselostuksessa 22.3.2022. Palotien kaavaan tullaan järjestämään uusi osallistuminen ja vuorovaikutus.

## Tarkistukset

–



## YKSITYISHENKILÖ 3

## Muistutus

1.  
Vantaan puolelle kaavoitetaan yhdyskatu Hämeenlinnanväylälle ja Kuninkaantammeen. Helsinki kaavoittaa Kuninkaantammen eritasoliittymää. Nämä ovat välttämättömiä kaupunkiseudun jatkuvan kasvun sekä kasvaneen ja yhä kasvavan liikenteen johdosta. Tällöin jo nyt ruuhkaisten Kaivokselan eritasoliittymän ja Vaskivuorentien toimivuus voidaan turvata. Yhdyskatu tarvitaan myös Helsingin puolelle suunnitellun rakentamisen vuoksi. Yhdyskatu on esitetty Vantaan hyväksytyssä yleiskaavassa.
2.  
Kun tuodaan näitä kaavoja nähtäville missä löytyy valmiiksi sanat VÄLTTÄMÄTÖN ja jotta TOIMIVUUS VOIDAAN TURVATA tietää jo mistä on kyse, eli asiat on jo päätetty ja näitä "katselmuksia" ja ehdotuksia tuodaan vain jälkikäteen vain koska myt niin kuuluisi tehdä. Eli saat kuulua, mutta et vaikuttaa. Nyt kerrotaan että Kaivokselan risteys on ruuhkainen ja Kuninkaantammeen ei pääse millään muulla konstilla kuin rakentamalla tämä uusi liittymä, ja samaan hengenvetoon ollaan kaavoittamassa uusia asuinalueita jotta varmistetaan että ruuhkat tulevaisuudessa vain lisääntyvät. Loistavaa toimintaa. Tämä uusi liittymä rampeineen ym. vie paljon tilaa eikä se ainakaan paranna alueen viihtyisyyttä millään lailla, päin vastoin meteli vain lisääntyy kun autot siirretään ylemmäksi Hämeenlinnantien yläpuolelle.
3.  
-Joten ehdotan että teette sen rampin Hämeenlinnantieltä Vaskivuorentielle, avataan Perhekunnantie ja paloheinän tunneli niin säästyy sekä ympäristöä että rahaa. Jos se ei kelpaa Helsingille niin voivat siirtää rakennushankkeensa muualle. Vantaan ei toivoisi aina hyppäävän kun helsinki käskee. Täällä on muutenkin meno kuin Ukrainassa kun Kaupungit ja valtio haalivat alueita itselleen ihan venäjän malliin. Jokaista suomalaista ei ole pakko asuttaa Kehä III etelä puolelle!

## Vastine

1.  
Kyllä.
2.  
Hämeenlinnanväylän tiesuunnitelma- ja katusuunnitelmaluonnokset ovat olleet nähtävillä 2020. Nämä suunnitelmat voidaan hyväksyä vasta, kun asemakaavat ovat lainvoimaisia.  
  
Kuninkaantammen eritasoliittymä ja Kuninkaantammenrinne ovat Helsingin osayleiskaavan (2008) ja Vantaan hyväksytyn yleiskaavan (2021) mukaisia liikennehankkeita. Nämä tukevat kasvavien kaupunkien tulevaa maankäyttöä. Osallistumisessa mielipiteet tulevat kaavoittajan ja päätöksentekijöiden tietoon. Kuninkaantammen eritasoliittymä tarvitaan, koska Kaivokselan liittymä on ylikuormitettu eikä sen laajempi kehittäminen ole mahdollista, sillä ympäristö on rakennettu. Myös bussiliikenne (431 Elielinaukio – Kuninkaantammi – Kivistö) tarvitsee uutta eritasoliittymää. Hämeenlinnanväylälle tulee melusteet, joiden myötä tiemelutaso laskee Palotien alueella.
3.  
Hämeenlinnanväylän parantaminen sisältää rampin Helsingistä Vaskivuorentielle itään, mikä on hyväksytty asemakaavassa 161900 Yhtiönkuja. Kuninkaantammen eritasoliittymä sijoittuu Helsingin puolelle ja Helsinki kaavoittaa omaa puoltaan. Tavoitteena ei ole johtaa liikennettä eri asuinalueiden läpi, vaan pääväylälle.

## Tarkistukset

-



## 9 Asemakaavan muutos 002467 ja tonttijako, 41 Viinikkala / Varpukallionkuja 9

VD/7693/10.02.04.00/2020

TeA/TLA/JOR/JKÖ/VIK/JT

**Kauan rakentamattomana ollut yleinen pysäköintialue muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi kylpyhuonemuodulien sekä asunto- ja hotellirakentamiseen liittyvien muiden esivalmisteisten moduulien valmistamiseen soveltuvan tehtaan rakentamista varten. Rakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla  $e = 0,5$  on **8 073 k-m<sup>2</sup>**.**

**Asemakaavamuutos** koskee osaa korttelista 41001, kaupunginosassa 41 Viinikkala. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 41001, kaupunginosassa 41 Viinikkala.

**Tonttijako** koskee osaa korttelista 41001 kaupunginosassa 41, Viinikkala.

**Alue sijaitsee** Viinikkalan kaupunginosassa Helsinki-Vantaan lentoasema-alueen ja Katriinantien länsipuolella Viinikanmetsän työpaikka-alueen pohjoisosassa Varpukallionkujan ja Varpukalliontien kainalossa.

### Hakija

Vantaan kaupunki.

### Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistaa Vantaan kaupunki.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 4.5.2021 § 20 vuokrannut kaavamuutosalueen (määräala 92-424-3-16-M503) SSA Rakennus Oy:lle 31.5.2051 saakka.

### Valmistelu

Kaupunki on laatinut asemakaavamuutosehdotuksen. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavamuutosehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet SSA Rakennus Oy sekä heidän konsulttinsa arkkitehti Olli Hatvala sekä Viher- ja ympäristökonsultointi Vireo Oy.

### Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta (TT), joka on varattu sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikkotoiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille. Kaavamuutosalueesta valtaosa sijaitsee  $L_{DEN}$  yli 60 dB lentomeluvyöhykkeellä 1 (m1).

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa (ei lainvoimainen) tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (TT), joka on varattu sellaisille tuotanto-, varasto-, logistiikka- ja yhdyskuntateknisen huollon toiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille. Kaavamuutosalueesta valtaosa sijaitsee  $L_{DEN}$  yli 60 dB lentomeluvyöhykkeellä 1 (m1).

### Asemakaavamuutos



Vantaan kaupunki on hakenut vuonna 2002 asemakaavoitetun mutta rakentamatta jääneen yleisen pysäköintialueen käyttötarkoituksen muuttamista teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi kylpyhuonemuodulien sekä asunto- ja hotellirakentamiseen liittyvien muiden esivalmisteisten moduulien valmistamiseen soveltuvan tehtaan rakentamista varten. Vantaan tavoitteena on vahvistaa kaupungin elinvoimaa edistämällä elinkeinoelämän kehittämistä ja lisäämällä työpaikkojen määrää Vantaalla.

Kaavamuutosalueen muodostavan uuden teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) pinta-ala on 1,6145 ha. Uusi korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on osoitetun tehokkuusluvun  $e=0.5$  perusteella 8 073  $k-m^2$ . Kumoutuvan asemakaavan yleisellä pysäköintialueella ei ole rakennusoikeutta, joten kaavamuutosalueen rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa 8 073  $k-m^2$ .

Kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti hulevesien hallinnan ja viherkertoimen osalta. Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan myös tonttijako, jolloin korttelin 41001 uudesta korttelialueesta T muodostetaan tontti nro 13. Tontille rakennettavien rakennusten käyttötarkoitus ja sallittu enimmäiskorkeus vastaavat ympäröivien korttelialueiden rakentamista.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 17.12.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 9.–10.1.2021 Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ja viranomaiskannanottoja saatiin viisi kappaletta. Niiden sisällöistä on tiivistelmät kaavaselostuksessa (kohta 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus). Lisäksi yksi asukasmielipide jätettiin kuulemisajan jälkeen 31.8.2021 mutta sen sisältö ei kohdistunut Varpukallionkuja 9 kaavamuutokseen vaan Martinlaakson kaavamuutoksiin nrot 002413 ja 002414.

### **Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset**

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

Kaava kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta työpaikkakerrosalaa (8 073  $k-m^2$ ) ja yhden työpaikkatontin.

### **Sopimus**

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäytösopimusta.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 4.5.2021 § 20 vuokrannut kaavamuutosalueen (määräala 92–424–3–16–M503) SSA Rakennus Oy:lle 31.5.2021 saakka edellyttäen, että asemakaavamuutos 002467 tulee olennaisilta osiltaan voimaan sellaisena kuin maanomistaja (Vantaan kaupunki) on asemakaavamuutosta hakenut. Maanvuokrasopimukseen sisältyy kiinteistökaupan esisopimus.

### **Kaupunkiympäristölautakunta 5.4.2022 § 8**

#### **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.4.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002467 sekä tonttijakoehdotus, 41 Viinikkala / Varpukallionkuja 9,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.



## **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---

## **Nähtävilläolo**

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 20.4.-19.5.2022. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

## **Kaavalausunnot**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 5.4.2022 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin neljältä taholta (Uudenmaan ELY-keskus, Finavia Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Vantaan Energia Oy) ja saatiin neljä kappaletta.

Lausunnot ja niihin annettavat vastineet ovat tämän päätösesityksen liitteenä.

## **Tehdyt tarkistukset**

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnosta johtuen on lisätty kaavamääräys *”Rakennuksen tuloilman otto tulee toteuttaa siten, ettei tontin välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta jätteenkäsittelytoiminnasta aiheudu pölyhaittaa rakennuksen sisätiloihin.”* sekä lisätty kaavaselostukseen osiot, joissa on käsitelty kaavamuutoksen vaikutukset Katriinantien erikoiskuljetusreittiin. Tarkistuksesta on kuultu MRA 32 §:n mukaisesti erikseen niitä osallisia, joita muutos koskee.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillesano ei ole tarpeen.

## **Kaupunkiympäristölautakunta 23.8.2022 § 10**

### **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 23.8.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002467 sekä tonttijakoehdotus, 41 Viinikkala / Varpukallionkuja 9.

## **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---

## **Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 21**

### **Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 23.8.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002467 sekä tonttijakoehdotus, 41 Viinikkala / Varpukallionkuja 9.

## **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.



## **Kaupunginvaltuusto 19.9.2022**

### **Kaupunginhallituksen esitys:**

Päätetään hyväksyä 23.8.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002467 sekä tonttijakoehdotus, 41 Viinikkala / Varpukalliontie 9.

### Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 23.8.2022
- Lausunnot ja vastineet 23.8.2022

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

### Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 302 8975,  
kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, p. 050 302 9283  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi





**Vantaa**

# 002467 VARPUKALLIONKUJA 9

VIINIKKALA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 23.8.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002467. Kaavoitus on tullut vireille 17.12.2020.

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa korttelista 41001 kaupunginosassa 41 Viinikkala. (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 41001, kaupunginosassa 41 Viinikkala).

Tonttijako: osa korttelista 41001 kaupunginosassa 41, Viinikkala.

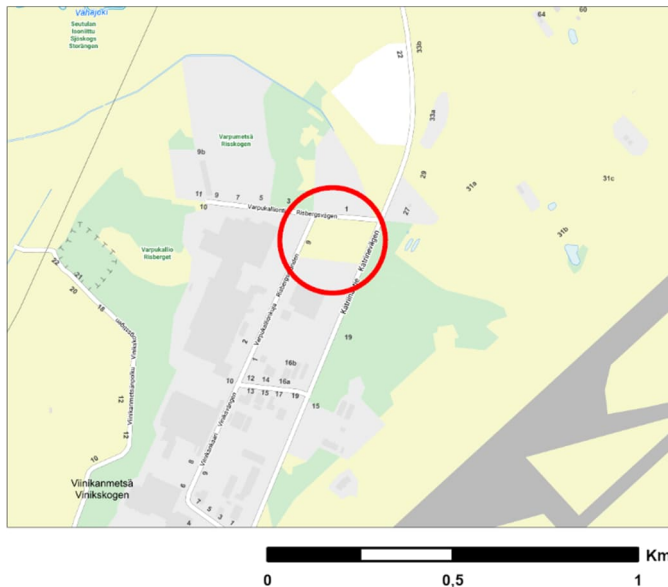
Kauan rakentamattomana ollut yleinen pysäköintialue muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla  $e = 0,5$  on  $8\,073\text{ k-m}^2$ .

Kaavaan ei liity toteuttamissopimusta. Kaavamuuosaluetta koskevaan maanvuokrasopimukseen sisältyy kiinteistökaupan esisopimus.

Kaavan laatija:

Jukka Köykkä, kaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; jukka.koykka@vantaa.fi, puh. 050 302 9283.

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuuosalue sijaitsee Aviapolin suuralueella Viinikkalan kaupunginosassa Helsinki-Vantaan lentoasema-alueen länsipuolella. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu Varpukallionkujan, Varpukalliontien ja Katriinantien rajaama kiinteistö (Varpukallionkuja 9).

### KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 16.9.2020.
- Kaavoitus tuli vireille 17.12.2020 ja sai numeron 002467.
- Mielenpöydät pyydettiin 29.1.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta. Lisäksi yksi mielipide saapui 31.8.2021 eikä se sisällöltään kohdistunut kaavamuuokseen 002467.
- Kaupunkiympäristölautakunta 5.4.2022.
- Kaavamuuosehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 20.4.–19.5.2022, jolloin siitä saatiin 4 lausuntoa mutta ei yhtäkään muistutusta.

- Nähtävilläolon jälkeen asemakaavan muutosehdotukseen on tehty tarkistuksia, jotka eivät ole merkittäviä eivätkä edellytä uutta nähtävilläoloa.
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

#### SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne.....	8
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	12
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	12
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	16
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	18
4. Asemakaavan kuvaus.....	19
4.1 Kaavan rakenne.....	19
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	21
4.3 Aluevaraukset.....	21
4.4 Kaavan vaikutukset.....	23
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	27
5. Asemakaavan toteutus.....	27
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	28
7. Asemakaavan seurantalomake.....	29
8. Asemakaavakartta ja –määräykset.....	31
9. Muu suunnitelma-aineisto.....	35

#### LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.12.2022
- Mieli-piteiden luettelo 17.12.2020–29.1.2021 (id 2458167)

## 1. TIIVISTELMÄ

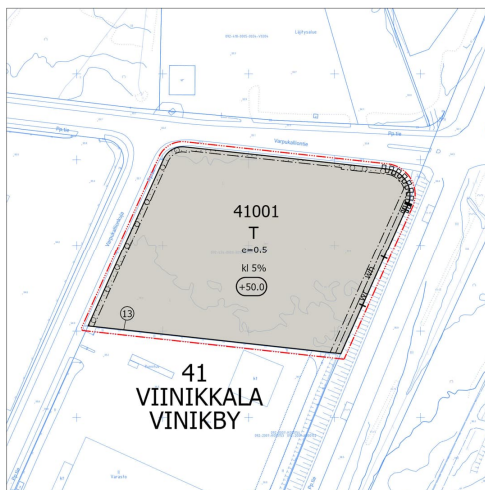
Vantaan kaupunki on hakenut vuonna 2002 asemakaavoitetun mutta rakentamatta jääneen yleisen pysäköintialueen käyttötarkoituksen muuttamista teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi kylpyhuonemuodulien sekä asunto- ja hotellirakentamiseen liittyvien muiden esivalmistestien moduulien valmistamiseen soveltuvan tehtaan rakentamista varten. Vantaan tavoitteena on vahvistaa kaupungin elinvoimaa edistämällä elinkeinoelämän kehittämistä ja lisäämällä työpaikkojen määrää Vantaalla.

Kaavamuutosalueen muodostavan uuden teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) pinta-ala on 1,6145 ha. Uusi korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on osoitetun tehokkuusluvun  $e=0.5$  perusteella 8 073  $k\text{-m}^2$ . Kumoutuvan asemakaavan yleisellä pysäköintialueella ei ole rakennusoikeutta, joten kaavamuutosalueen rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa 8 073  $k\text{-m}^2$ .

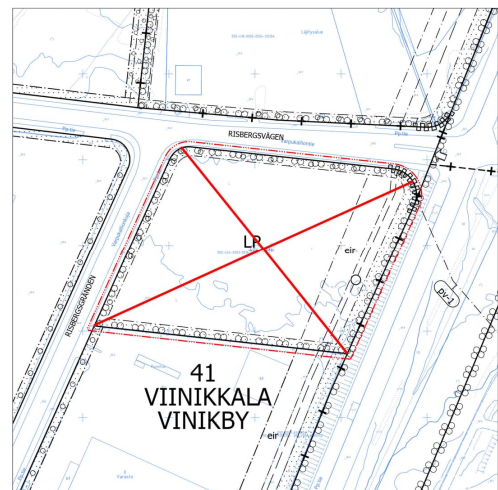
Kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti hulevesien hallinnan ja viherkertoimen osalta. Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan myös tonttijako, jolloin kumoutuvan asemakaavan yleinen pysäköintialue muuttuu korttelin 41001 tontiksi nro 13. Tontille rakennettavien rakennusten käyttötarkoitus ja sallittu enimmäiskorkeus vastaavat ympäröivien korttelialueiden rakentamista.

Vantaan kaupunkisuunnittelun laatiman kaavamuutoksen tueksi on laadittu viitesuunnitelmia ja selvityksiä yhteistyössä SSA Rakennus Oy:n sekä heidän konsulttinsa arkkitehti Olli Hatvalan sekä Viher- ja ympäristökonsultointi Vireo Oy:n kanssa.

Asemakaavamuutokseen ei liittyä toteuttamissopimusta. Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 4.5.2021 § 20 vuokrannut kaavamuutosalueen (määräala 92–424–3–16–M503) SSA Rakennus Oy:lle 31.5.2021 saakka edellyttäen, että asemakaavamuutos 002467 tulee olennaisilta osiltaan voimaan sellaisena kuin maanomistaja (Vantaan kaupunki) on asemakaavamuutosta hakenut. Maanvuokrasopimukseen sisältyy kiinteistökaupan esisopimus.



Kaavamuutos 002467



Kumoutuva kaava

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue on osa Helsinki-Vantaan lentoaseman länsipuoleista, Katriinantiehen ja Kehä III:en tukeutuvaa logistiikkavaltaista työpaikka-aluetta Helsingin metropolialueen keskellä. Viinikkala on yritysaluetta. Lentomelun johdosta alueelle ei voi sijoittua asumista.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

##### Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Vantaanjokilaakson peltomaiseman itäpuoleiselle, Hyrylästä Helsinki-Vantaan lentoaseman kautta Viinikkalaan ulottuvan kallio- ja moreeniylängön länsiosaan. Kaavamuutosalueen puusto on kaadettu ja maaperää on valmisteltu tulevalle rakentamiselle painopengermenetelmällä. Alueella ei ole rakennuksia eikä inventoituja luontokohteita.

##### Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue sijaitsee Mustaputouksenojan valuma-alueella. Kaavamuutosalue on entistä metsäpohjaa, jota on esikuormitettu tulevaa rakentamista varten painopenkereellä. Alue ei ole pohjavesialuetta.

##### Maaperä ja topografia

Alueen maaperä on maalajikartan perusteella savea ja aivan luoteiskulmassa silttiä. Maalajikartassa maaperä on kartoitettu noin metrin syvyyteen. Tätä syvemällä olevista maakerroksista maalajikartta ei anna tietoa.

Alue on hyvin tasainen. Maanpinnan taso ennen painopengertä on ollut keskimäärin korkeusasemalla +34.

Perustamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja –suunnitelmiin.

#### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

##### Asuminen, väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Aviapoliksen suuralueella sijaitseva Kehä III:en rajoittuva Katriinantiehen ja Tikkurilantiehen tukeutuva Viinikkala on yleiskaavoitettu ja asemakaavoitettu teollisuus-, varasto- ja työpaikka-alueeksi. Kaavamuutosalueella ei ole asuntoja. Viinikkalan kaupunginosassa asui vuoden 2021 alussa 73 asukasta. Viinikkalan asukasmäärä on kuluneen kymmenen vuoden aikana vähentynyt 20 asukkaalla.

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Lähin asutus sijaitsee noin 900 m kaava-alueesta pohjoiseen.

##### Palvelut ja työpaikat

Vantaalla oli lähes 122 900 työpaikkaa vuoden 2019 lopussa ja lisäystä edellisvuoteen tuli runsaat 1700 työpaikkaa (+1,4 %). Kasvuvauhti hidastui selvästi kahteen edelliseen vuoteen verrattuna. Vantaan työpaikkaomavaraisuus on laskenut kahden viimeisen vuoden ajan, sen ollessa 106,9 vuonna 2019. Vantaan työpaikoista 19 prosenttia oli tukku- ja vähittäiskaupassa, 16 prosenttia kuljetuksen ja varastoinnin parissa sekä 11 prosenttia teollisuudessa.



Vantaan suuralueista eniten työpaikkoja vuoden 2019 lopussa sijaitsi Aviapoliksessa, 40 900, mikä oli kolmannes kaikista Vantaan työpaikoista. Aviapoliksen työpaikkamäärä kasvoi suuralueista selvästi eniten. Kaupunginosista työpaikkoja oli selvästi eniten Aviapoliksen Veromiehessä, lähes 15 500.

Viinikkala on osa Aviapoliksen suuraluetta, jolla oli v. 2019 lopussa kolmannes (40 900) Vantaan kaikista työpaikoista. Suuralueen työpaikkojen määrä on viimeisten kymmenen vuoden aikana kasvanut 21,6 %. Vuoden 2019 lopussa Viinikkalassa oli 5 525 työpaikkaa ja kasvua vuoteen 2010 verrattuna oli 27,2 %. Kaavamuutosalue on rakentamaton eikä siellä ole työpaikkoja.

#### Yhdyskuntarakenne

Helsinki-Vantaan lentoaseman länsipuolella sijaitseva kaavamuutosalue on Varpukallionkujan, Varpukalliontien sekä Katriinantien välityksellä Kehä III:en tukeutuvaa ja rakentamassa olevaa työpaikka-aluetta. Kaavamuutosalue on rakentamaton.

Kaavamuutosaluetta lännessä rajaa Oy KWH Freeze Ab:n v. 2008 valmistunut Suomen suurin pakkasvarasto, pohjoisessa maa-ainesten iso käsittelyalue, koillisessa Vantaan Vauhtikeskus, idässä Katriinantie ja Helsinki-Vantaan lentoasema, etelässä Encore Ympäristöpalvelut Oy.

Varpukallionkujan, Varpukalliontien ja Katriinantien alla on maanalaisia vesi- ja viemäriputkia. Varpukallionkujan alla oleva kaukolämpöverkko on rakennettu kaavamuutosalueesta noin 100 m etäisyydelle tontin etelärajasta.

#### Kaupunkikuva

Varpukallion aluetta leimaavat isot logistiikkakiinteistöt laajoine liikennöintipihoineen sekä rouhea yritystoiminta, jonka kaupunkikuvallinen laatu ei ole korkeatasoista.

Kaavamuutosalue näkyy merkittävästi itään Katriinantielle.



*Viistoilmakuva kaavamuutosalueesta (osoitettu punaisella ympyrällä) lännen suunnasta katsottuna*

## Virkistys

Kaavamuutosalueella ei ole yleis- eikä asemakaavoitettuja virkistysalueita. Noin 300 m kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsevalle Varpukallion lähivirkistysalueelle on yhteys Varpukalliontieltä.

## Liikenne

Kaavamuutosaluetta rajaa idässä Katriinantie, joka on myös erikoiskuljetusreitti. Kaavamuutosalue liittyy Varpukallionkujan ja Varpukalliontien välityksellä alueen pääkatuverkostoon Katriinantiehen, jolla on eritasoliittymä Kehä III:lle sekä yhteys Tikkurilantiehen.

Kaavamuutosalueen etelärajasta noin 380 m etäisyydellä etelään Katriinantielle sijaitsee joukkoliikenteen pysäkkipari bussilinjaille 447 (Kesäkylä-Kivistö), 576 (Kivistö-Tikkurila), 971 (Kerava-Kivistö). Katriinantien länsireunassa on kevyen liikenteen väylä.

Ilmavoimat on esikuntansa 2.9.2020 päätöksellä luopunut Katriinantien (MT11459) käytöstä nousutienä eikä ko. tieosuudelle edellytetä nousutielle asetettujen tie- ja liikenneteknisten ratkaisujen ylläpitämistä.

## Vesihuolto

Kaavamuutosalue kuuluu vuonna 2014 rakennetun vesihuoltoverkoston piiriin.

## Vedenjakelu

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Varpukalliontiellä ja -kujalla. Kaavamuutosalueen itäreunassa Katriinantien vieressä on v. 2002 rakennettu vesijohto (Ø 90 mm). Varpukalliontien alla oleva vesijohto on rakennettu v. 2014 (Ø 225 mm) ja Varpukallionkujan alla oleva vesijohto v. 2014 (Ø 225 mm)

Alue kuuluu Keimolan painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m<sup>3</sup>, ylävesipinta +95,35 ja alavesipinta +85.86. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Keimolan painepiiriin Myllymäen paineenkorotuksen kautta. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +89 ja ylin painetaso noin +99. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnonssa.

## Jätevesiviemärinti

Kaavamuutosalueen jätevesiviemäri kulkee Varpukalliontiellä ja -kujalla. Varpukalliontien alla oleva jätevesiviemäri on rakennettu v. 2014 (Ø 250/200 mm) ja Varpukallionkujan alla olevat jätevesiviemärit v. 2014 (Ø 250/160 mm).

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Viinikanmetsän ja Koivupään kautta Piispankylän jätevedenpumppaamolle. Jätevedet pumpataan kohti lounasta, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n ali kohti Espoon viemäriverkostoa ja edelleen puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

## Hulevesijärjestelmä

Kaavamuutosalueen hulevesiviemärit sijoittuvat Varpukalliontielle ja -kujalle. Varpukalliontien alla oleva hulevesiviemäri on rakennettu v. 2014 (Ø 1000 mm) ja Varpukallionkujan alla oleva hulevesiviemäri v. 2014 (Ø 315 mm).

Hulevedet johtuvat hulevesiviemäreissä Mustaputouksenojaan kaavamuutosalueen pohjoispuolella ja sieltä hulevedet päätyvät lopulta Vantaanjokeen.

## Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu nykyisellään 100 metrin päähän tontista Varpukallionkujalla.

## Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijänniteverkon 20 kV maakaapelit sijaitsevat Katriinantien länsireunassa ja pienjänniteverkon 0,4 kV maakaapelit Varpukalliontien pohjoisreunassa.

## Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalue on Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteen lentomeluvyöhykkeellä, jolla melutaso  $L_{DEN}$  on yli 60 dB. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella se edellyttää toimistotilojen ulkovaipalta äänitasoeroa  $\Delta L$  35 dB.

Vantaan nykytilanteen liikennemääristä on vuoden 2016 liikennetiedoilla tehty Pääkaupunkiseudun ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017. Sen perusteella Katriinantien liikenteen aiheuttaman melun päiväajan keskiäänitaso  $L_{Aeq}$  7–22 kahden metrin laskentakorkeudella on kaavamuutosalueen tontin itäosassa 55–60 dB ja länsiosassa 50–55 dB.

Kaavamuutosalueen merkittävin ympäristöhäiriö aiheutuu lentoliikenteen melusta.

## Erityistoiminnot

Ilmavoimat on esikuntansa 2.9.2020 päätöksellä luopunut Katriinantien (MT11459) käytöstä nousutienä (kumoutuvan asemakaavan eir-merkintä) eikä ko. tieosuudelle edellytetä nousutielle asetettujen tie- ja liikenneteknisten ratkaisujen ylläpitämistä.

### 2.1.4 Maanomistus

Kumoutuvan asemakaavan mukaisen LP-alueen (määräala 92-424-3-16-M503), joka muodostaa koko kaavamuutosalueen (1,6145 ha), omistaa Vantaan kaupunki.

Ko. määräala on kaupunkisuunnittelulautakunnan 4.5.2021 § 20 päätöksellä vuokrattu SSA Rakenus Oy:lle 31.5.2051 saakka.

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

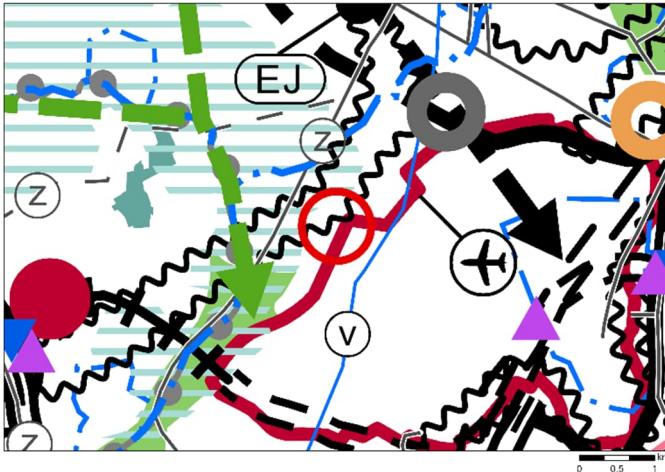
#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

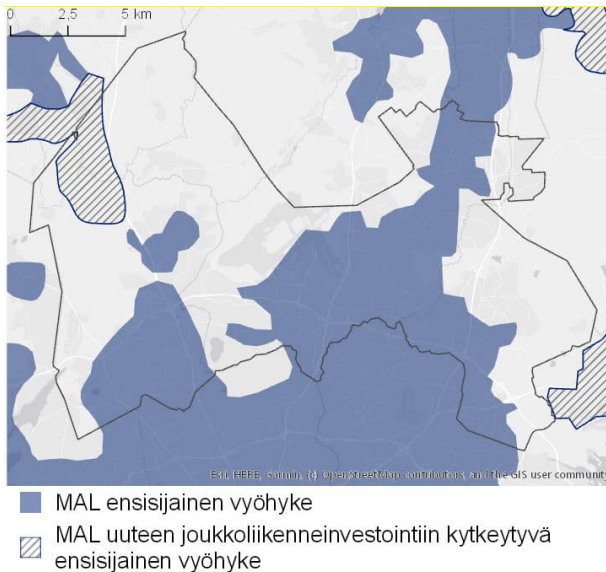
## Maakuntakaava



Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa 2050 -kaavan 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti voimaantulosta 7.12.2020. Kaavakokonaisuuden oli määrä tulla voimaan tammikuun 2021 lopulla, mutta Helsingin hallinto-oikeus on välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston päätöksen täytäntöönpanon. Hallinto-oikeus totesi 24.9.2021, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan.

Kaavamuutosalue on Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemelualuetta, jolla melutaso  $L_{DEN}$  on yli 60 dBA. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

## MAL 2019 -suunnitelma

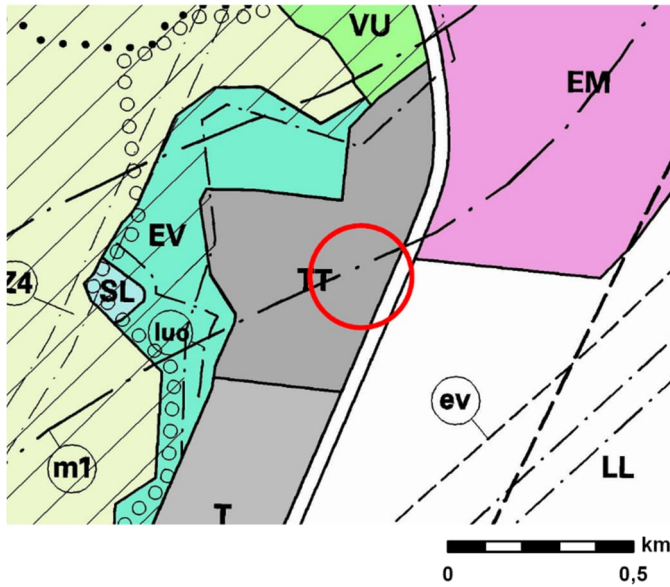


MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti 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, että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävyöhyke tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikku-  
misen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019.



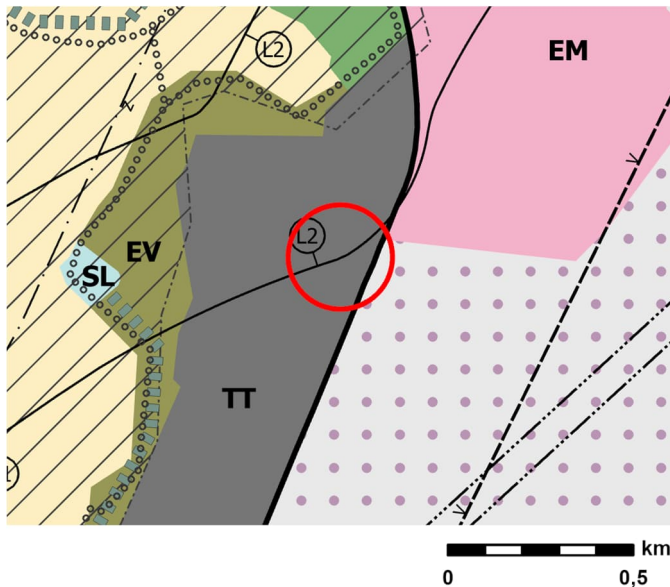
## Yleiskaava



Muutosalue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta (TT), joka on varattu sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikkotoiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille. Kaavamuutosalueesta valtaosa sijaitsee  $L_{DEN}$  yli 60 dB lentomeluviyöhykkeellä 1 (m1). Kaavamuutosalueen itäpuoli on lentoasemalle varattua lentoliikenteen aluetta (LL) sekä moottorirata-alue (EM).

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

## Vantaan uusi yleiskaava 2020

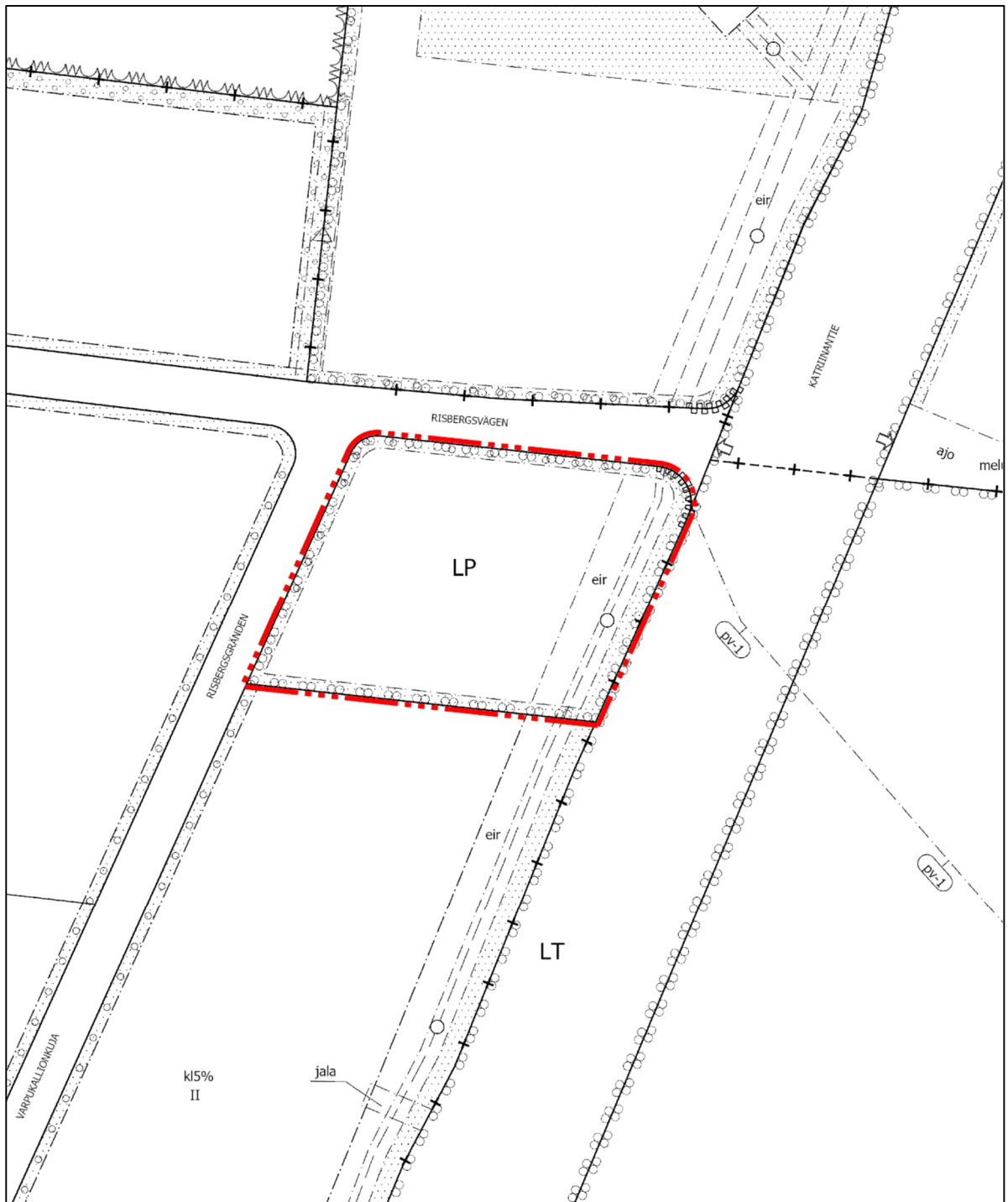


Uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Muutosalue on tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (TT), joka on varattu sellaisille tuotanto-, varasto-, logistiikka- ja yhdyskuntateknisen huollon toiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille. Kaavamuutosalueesta valtaosa sijaitsee  $L_{DEN}$  yli 60 dB lentomeluviyöhykkeellä 1 (m1).

Kaavamuutosalueen itäpuoli on lentoasemalle varattua lentoliikenteen aluetta (LL) sekä moottorirata-alue (EM).



## Asemakaava



*Ote ajantasa-asemakaavasta, asemakaavamuutoksen likimääräinen aluerajaus on osoitettu punaisella pistekatkoviivalla*

Asemakaavamuutosalueena on korttelissa 41001 sijaitseva rakentamaton kiinteistön määräala, joka on kaupunginvaltuuston 25.2.2002 hyväksymällä asemakaavalla nro 411000 VIINIKANMETSÄ 3 osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Katriinantien liikennealuetta vasten on maanalaista johtoa varten varattu alueen osa (≡☉≡). Määräalan Katriinantien ja Varpukalliontien

kulmauksessa on katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää (EFFFFF). Kiinteistön reunoille on osoitettu istutettavat alueen osat (EFFFFF).

Määräalan itäosa on osoitettu alueen osaksi, jolle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita tai laitteita (EFFFFF). Ilmavoimat on 2.9.2020 päätöksellään luopunut Katriinantien (MT11459) käytöstä nk. nousutienä Viinikanmetsän alueella. Ko. tieosuudelle ei edellytetä jatkossa nousutielle asetettujen tie- ja liikenneteknisten ratkaisujen ylläpitämistä. Asemakaavan eir-merkinnälle ei siten enää ole tarvetta. Ilmavoimat on toimittanut päätöksensä mm. Väylävirastolle.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 4.5.2021 § 20 vuokrannut kaavamuu-  
tosalueen (määräala 92–424–3–16–M503) SSA Rakennus Oy:lle 31.5.2021 saakka edellyttäen,  
että asemakaavamuutos 002467 tulee olennaisilta osiltaan voimaan sellaisena kuin maanomistaja  
(Vantaan kaupunki) on asemakaavamuutosta hakenut. Maanvuokrasopimukseen sisältyy kiinteis-  
tökaupan esisopimus.

Ilmavoimat on esikuntansa 2.9.2020 päätöksellä luopunut Katriinantien (MT11459) käytöstä nou-  
sutienä eikä ko. tieosuudelle edellytetä nousutielle asetettujen tie- ja liikenneteknisten ratkaisujen  
ylläpitämistä.

## 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREIL- LETULO

Vantaan kaupungin, joka on kaavamuu-  
tosalueen maanomistaja, jättämä kaavoitushakemus on  
kirjattu saapuneeksi 16.9.2020. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002467 ja kaavoitus tuli  
vireille 17.12.2020.

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen viitesuunnitelmien yms. tausta-aineis-  
tojen valmisteluun ovat osallistuneet asemakaavamuutosalueen vuokralaisen SSA Rakennus Oy:n  
edustajia sekä heidän konsulttinsa arkkitehti Olli Hatvala sekä Viher- ja ympäristökonsultointi Vi-  
reo Oy.

### 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 asiantunti-  
javiranomaiset (Kaupunkirakenne ja ympäristö, Kiinteistöt ja tilat, Kadut ja puistot), Keski-Uuden-  
maan pelastuslaitos.

Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan  
Energia Oy, Elisa Oyj, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, TUKES.

### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja niihin liittyvästä mielipiteiden kuulemisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa 9.–10.1.2021, kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköpostilla viranomaisille. Kirjeet ja sähköpostit ovat sisältäneet 17.12.2020 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Mielipiteiden kuulemisen (17.12.2020–29.1.2021) yhteydessä saatiin 5 viranomaiskannanottoa. Kaavoittajan keskeiset huomiot on osoitettu (→ *kursiivilla*). Lisäksi yksi asukasmielipide jätettiin kuulemisajan jälkeen 31.8.2021 mutta sen sisältö ei kohdistunut Varpukallionkuja 9 kaavamuutokseen vaan Martinlaakson kaavamuutoksiin nrot 002413 ja 002414.

Caruna Oy:llä, Fingrid Oyj:llä sekä Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksesta ja sen lähtökohdista. Alueella ei sijaitse Caruna Oy:n eikä Fingrid Oyj:n sähköverkkoa. Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänöksiä.

Asemakaavan muutosalueen ulkopuolisilla katu- ja tiealueilla sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitejohtoja sekä Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Mikäli sähköverkkojen tai kaukolämmön maakaapeleita ja putkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

(→ *Maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti on huomioitu asemakaavamuutosehdotuksessa.*)

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL): Kaava-alueelta on tärkeää varmistaa turvallinen ja sujuva kävely-yhteys Viinikanmetsän pysäkeille V4101 ja V4102. Mikäli suunnittelualueen tai lähi-alueiden maankäyttöä kehitetään edelleen lisäämällä työpaikkoja ja matkustuskysyntää, Katriinantien pysäkkijärjestelyitä on syytä tarkistaa yhteistyössä HSL:n kanssa siten, että kävelyetäisyydet työpaikkojen ja pysäkkien välillä eivät muodostu kohtuuttoman pitkiksi.

(→ *Viinikanmetsän pysäkkipari sijaitsee Katriinantiellä, jonka länsireunassa on 3,5 m levyinen jk+pp. Kaava-alueelta on yhteys pysäkeille mm. Viinikankaarelta, jonka katualueen leveys on riittävä jk+pp-yhteyden toteuttamiselle tarvittaessa.*)

Nähtävillääolo ja lausuntojen pyytäminen sekä lausuntojen ja muistutusten huomioiminen

Asemakaavan muutosehdotus on ollut kaupunkiympäristölautakunnan 5.4.2022 päätöksellä MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 20.4.–19.5.2022 ja kaupunkisuunnittelu on pyytänyt siitä lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Finavia Oyj:ltä, Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY) sekä Vantaan Energia Oy:ltä.

Nähtävillääolon määräaikana ei jätetty yhtäkään muistutusta.

Lausuntoja saatiin 4 kpl. Lausuntojen huomioiminen on esitetty kunkin lausunnon yhteydessä *kursiivilla ja merkeillä* (→).

Uudenmaan ELY-keskus:

Liikenne: Suunnittelualue rajautuu Katriinantiehen, joka on erikoiskuljetusreitti.

Vaikutukset Katriinantiehen tulee arvioida kaavassa. Alue muuttuu nykyisestä parkkialueesta hyvin tehokkaasti rakennetuksi tiivispintaiseksi alueeksi. Hulevesien osalta tulee tehdä tarkastelu 1/100 vuodessa toistuvuudella, jotta jatkossakin voidaan varmistua maantien kuivatuksen riittävydestä. (→ *Pihasuunnitelmassa Varpukallionkuja 9 tonttiliittymät on suunniteltu sijoitettavan Varpukallionkujan ja Varpukalliontien suuntaan. Katriinantiellä kulkee tällä hetkellä noin 5 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen tuottama liikennemäärä on vähäinen. Pienen liikennemäärän lisääntymisen ei katsota aiheuttavan haittaa Katriinantien liikenteelliselle toimivuudelle eikä erikoiskuljetusreitille. Kaavamuutos ei myöskään muuta Katriinantien asemakaavoitetun liikennealueen rajaa ja tilavarausta. Vaikka kumoutuvassa asemakaavassa tai kaavamuutosehdotuksessa korttelialueen ja Katriinantien väliselle rajalle ei ole osoitettu liittymäkieltoa koko rajan pituudelle, ei uusia tonttiliittymiä Katriinantien liikennealueelle (LT) saa ilman liikennealueen omistajan ja hallinnoijan lupaa, joten erikoiskuljetusreitti ei senkään osalta vaarannu. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta Katriinantien käyttöön erikoiskuljetusreitteinä. Katriinantie ei ole valta- tai kantatie ja sillä on tulvariskitön varareitti, joten hulevesitarkastelu kerran sadassa vuodessa toistuvalla mitoitusasteella ei ole tarpeen.)*

Hulevesien hallinta: Kaavakartalla on osoitettu ohjeellinen hulevesialue kiinteistön itäreunalle. Lisäksi on annettu yleismääräys hulevesien viivyttämistarpeesta tontilla. Määräyksessä viitataan voimassa oleviin hulevesien käsittelyvaatimuksiin. Kaavaselostuksessa on esitetty hulevesien hallintarakenteiden mitoitusperiaate. Hulevesien viivytyrakenteiden minimitulavuus on syytä määrittää em. mitoitusperiaatteiden mukaisesti ja kirjata tilavuusvaatimus kaavamääräyksiin. Viherkaton osalta läpäisemättömäksi pinnaksi tulee laskea 2/3 sen pinta-alasta. Ohjeellinen hulevesialue sijoittuu tontin itäreunalla kulkevaan kuivatusojaan, jonka kautta johdetaan myös yläpuolisten alueiden hulevesiä. Tämä tulee ottaa huomioon viivytyjärjestelmän tehokkaan tilavuuden laskennassa. Hiekan- ja öljynerotuksen rakenteiden osalta tulee varmistua siitä, etteivät niihin kertyneet haitta-aineet pääse leviämään ympäristöön hulevesijärjestelmän kapasiteetin ylittyessä. (→ *Hulevesien hallintaan liittyen korttelialueen kaavamääräyksissä edellytetään, että korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,6 ja hulevedet tulee viivyttää voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan tontilla ja raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin. Kaavamääräys johtaa lausunnossa hulevesien viivyttämisestä ja käsittelyssä esitettyjen vaatimusten toteutumiseen. Kaavamääräys huomioi myös sen, että rakennuslupia myönnettäessä noudatetaan aina hulevesien viimeisimpiä käsittelyvaatimuksia, jotka päivittyvät ja tiukentuvat aika ajoin. Viivytyrakenteiden tilavuusvaatimuksen kirjaaminen kaavamääräyksiin ei ole tarkoituksenmukaista.)*

Ilmanlaatu: Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on ulkotiloissa jätteenkäsittelytoimintoja, joista voi aiheutua pölyhaittaa. Tämän vuoksi tuloilman ottamisesta ja tehokkaasta suodattamisesta tulee kaavassa antaa tarvittavat määräykset.

(→ *EU on antanut ilmanlaadun raja-arvot alueille, joilla ihmiset altistuvat ilman epäpuhtauksille. Nämä raja-arvot on pantu täytäntöön ilmanlaatua koskevalla valtioneuvoston asetuksella (38/2011). Raja-arvot eivät ole voimassa ajoväylillä tai esimerkiksi teollisuusalueilla, jollainen kaavamuutosalue ja sitä ympäröivät korttelialueet ovat. Asemakaavat mahdollistavat kaavamuutosalueen ympäristössä toiminnot, joista aiheutuu ympäristöhäiriöitä. Teollisuusalueella korttelialueiden kehittäminen asemakaavojen mukaisesti voi johtaa ympäristöhäiriöiden lähteiden poistumiseen, muuttumiseen ja siirtymiseen eri sijainteihin. Varautuminen niihin edellyttämällä yksityiskohdaisilla kaavamääräyksillä, miten Varpukallionkuja 9 tuloilma tulee ottaa ja suodattaa, ei ole tontin sijainti ja käyttötarkoitus huomioiden tarkoituksenmukaista eikä kohtuullista. Uuteen*

rakennukseen saatetaan joutua toteuttamaan tilojen erilaisten käyttötarkoitusten sisäilmavaati-  
mukset huomioiden useita erillisiä tuloilmajärjestelmiä ja kuitenkin samalla huolehtien, että esi-  
merkiksi palavien kemikaalien yms. aineiden varastotilojen ilmanvaihto pysyy erillään rakennuksen  
muusta ilmanvaihdosta. Ympäristön pölyhaitta saattaa johtaa ratkaisuun, jossa uuden rakennuk-  
sen kaikki tuloilman ottojärjestelmät joudutaan sijoittamaan samaan paikkaan vierekkäin. Asia  
tulee joka tapauksessa huomioiduksi rakennusluvan yhteydessä Maankäyttö- ja rakennuslain 117  
c § perusteella, jossa on säädetty, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että ra-  
kennus käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteittensa edellyttämällä tavalla  
suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen mm. rakennuksen sisäil-  
man osalta. Lisäksi Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on määräykset ja ohjeet ulkoilmalait-  
teiden sijoittamisesta ja tuloilman suodattamisesta. Varpukallionkuja 9 tuloilmaa koskevan kaava-  
määräyksen tulee myös olla sellainen, joka ei heikennä tontin välittömässä läheisyydessä jo ole-  
massa olevan jätteenkäsittelytoiminnan edellytyksiä. Kaavamuutosehdotusta tarkistetaan lisää-  
mällä kaavamääräys "Rakennuksen tuloilman otto tulee toteuttaa siten, ettei tontin välittömässä  
läheisyydessä sijaitsevasta jätteenkäsittelytoiminnasta aiheudu pölyhaittaa rakennuksen sisätiloi-  
hin.".)

#### Finavia Oyj:

Kohteeseen suunnitellaan kalustemoduulien tuotantolaitosta. Kaavaehdotuksessa alue on mer-  
kitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Kaavakartassa on todettu Helsinki-Vantaan  
lentoaseman korkeusrajoituspintojen asettamat rajoitukset kohteen rakentamiseen ja käyttöön.  
Kohde sijaitsee noin 700 metrin etäisyydellä Helsinki-Vantaan lentoaseman kiitotien 3 (22R/04L)  
länsipuolella. Finavia toteaa, että kohteessa on huomioitava ilmailulain (864/2014) 159 §:n vaati-  
mukset. Kohde sijaitsee yli 500 metrin etäisyydellä kiitotien keskilinjasta, joten kaikkien pysyvien ja  
rakentamisen aikaisten laitteiden ja rakenteiden korkeus saa olla enintään 30 metriä maanpin-  
nasta. Tätä korkeampien laitteiden/rakenteiden sijoittamiseen tulee hakea lentoestelupa. Tietoa  
lentoesteluvan hakemisesta: [https://www.traficom.fi/fi/asioi-kanssamme/hae-lupaa-lentoes-  
teelle](https://www.traficom.fi/fi/asioi-kanssamme/hae-lupaa-lentoes-<br/>teelle).

(→ Tontin maanpinta on suunniteltu korkeustasolle +34.8 ja rakennusten vesikaton ylimmän koh-  
dan korkeusasema on kaavamuutoksessa rajoitettu korkeustasolle +50.0, mikä mahdollistaa enin-  
tään noin 15 m korkeat rakennukset. Kaavamuutoksen kaavamääräys "Mikään rakennuksen osa,  
rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeus-  
rajoituspintoja." huomioi lausunnossa esitetyt asiat ja lentoestelupatarpeen rakennuslupaa myön-  
nettäessä eikä lausunnosta aiheudu tarkistustarpeita kaavamerkintöihin ja kaavamääräyksiin.)

#### Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY):

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi v. 2014 Varpukalliontielle  
ja Varpukallionkujalle. Asemakaavamuutoksen selostuksessa mainittu muutosalueen itäreunassa  
Katriinantien vieressä sijaitseva (Ø 90 mm) vesijohto on yksityinen ja kiinteistön omistajan vas-  
tuulla. Asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.

(→ Lausunnosta ei aiheudu tarkistuksia kaavamääräyksiin/kaavamerkintöihin.)

#### Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijänniteverkon 20 kV ja pienjänniteverkon 0,4 kV maaka-  
peleita sijaitsee Katriinantien länsireunassa ja Varpukalliontien pohjoisreunassa. Niiden sijainti tu-  
lee huomioida asemakaavan muutosehdotuksessa. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin



siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laadittuun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Kiinteistö on mahdollista liittää kaukolämpöön Varpukallionkujan puolelta.

(→ *Maakaapeleiden sijainti on huomioitu asemakaavamuutosehdotuksessa, eikä lausunnosta aiheudu tarkistuksia kaavamerkintöihin/kaavamääräyksiin. Mikäli maakaapeleita pitää jostakin syystä siirtää niin niiden osalta toimitaan lausunnossa esitetyllä tavalla.*)

Nähtävilläolon (20.4.–19.5.2022) jälkeen tehdyt tarkistukset

Kaavamääräyksiä ja kaavaselostusta on tarkistettu saatujen lausuntojen johdosta.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnosta johtuen on lisätty kaavamääräys *”Rakennuksen tuloilman otto tulee toteuttaa siten, ettei tontin välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta jätteenkäsittelytoiminnasta aiheudu pölyhaittaa rakennuksen sisätiloihin.”*. Lisäksi kaavaselostukseen on lisätty osiot, joissa on käsitelty kaavamuutoksen vaikutukset Katriinantien erikoiskuljetusreittiin.

Tehdyt tarkistukset eivät ole merkittäviä eivätkä edellytä kaavamuutosehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

### 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

#### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018–2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Yrityksille on monipuolisia ja vetovoimaisia työpaikka-alueita. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä, johdetaan uudistuen ja osallistuen.

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

Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan ja täydennetään. Rakentamista ohjataan erityisesti joukkoliikenneyhteyksien varrelle ja olemassa olevan infrastruktuurin yhteyteen. Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla. Kaavoituksella luodaan edellytyksiä vetovoimaisille yritys- ja työpaikka-alueille. Yritystoimintaa suunnataan alueille, joilla on parhaimmat edellytykset toiminnan harjoittamiseen ja jotka muodostavat muiden yritysten kanssa menestymisen mahdollisuuksia.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkreettisen valtuustokauden 2018–2021 strategiaa. Vantaan kaupunginvaltuusto on linjannut

kaupunkistrategiassaan, että Vantaan kaupunki on hiilineutraali vuonna 2030. Resurssiviisauden tiekartta ohjaa kaupungin kehitystä kohti päästötöntä, jätteenöntä ja luonnonvaroja kestävästi käyttävää kaupunkia, jossa ei ylikuluteta. Resurssiviisauden tiekartalla edetään neljällä kaistalla, joiden tavoitteet ja toimenpiteet tukevat toisiaan. Kaistat ovat energiankulutus ja -tuotanto, yhdyskuntarakenne ja liikkuminen, kulutus ja materiaalit sekä vastuullinen vantaalainen. Yhdyskuntarakenne ja liikkuminen vaikuttavat merkittävästi kaupungin resurssitehokkuuteen. Tiivistyvän kaupunkirakenteen päästöt ovat huomattavasti hajautuneen kaupunkirakenteen päästöjä vähäisemmät. Kaavoituksessa lisätään energia- ja resurssitehokkuuden ohjaavaa vaikutusta mm. seuraavasti:

- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.
- Jatketaan laskentatyökalujen käyttöä kaavoituksessa (*keko, vihertehokkuus*).
- Asemakaavoissa ja tontinluovutuksessa lisätään ilmastokestävyyteen tähtääviä vaatimuksia.

#### Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Varmistamme, että työ, koti ja kauppa lomittuvat kaupunkirakenteessa.
- Otamme monipuolisen liikkumisen mahdollisuudet mukaan suunnitteluun.
- Säilytämme viherrakenteen vahvana osana kaupungin kehittämistä.
- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Otamme maiseman antamat lähtökohdat huomioon ja säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä kuten kallioita ja puita.
- Edistämme kaupan saavutettavuutta kaikilla kulkumuodoilla.
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Vihertehokkuuden käyttöönotto, minkä avulla osaltaan toteutetaan kestäväan kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita.

#### Vihertehokkuus

Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestäväan kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Vihertehokkuudella vastataan myös Vantaan resurssiviisauden tiekartan asettamiin tavoitteisiin. Vihertehokkuusmenetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vihreän, viihtyisän ympäristön rakentamista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestäväan kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita. Asemakaavassa alueille määrätään vihertehokkuustasot vihertehokkuusmenetelmää käyttäen.

### 3.3.2 Muut tavoitteet

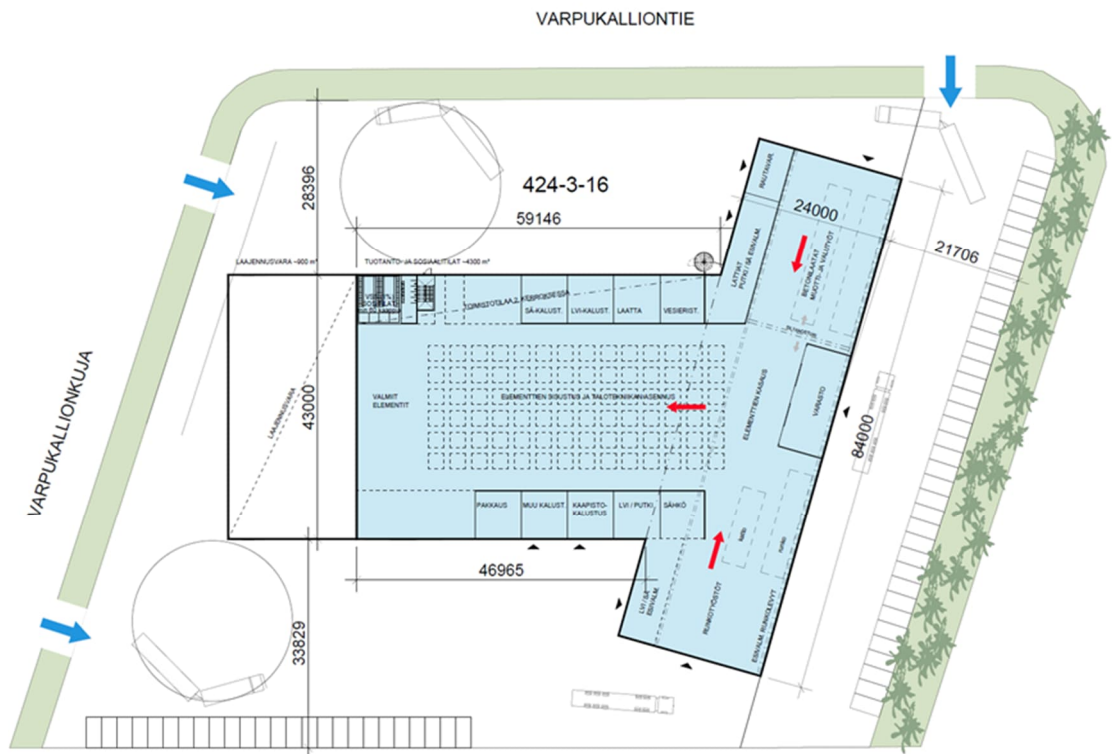
Vantaan kaupungin tavoitteena on muuttaa vuonna 2002 asemaakaavoitetun mutta rakentamatta jääneen yleisen pysäköintialueen käyttötarkoitus kylpyhuonemuodulien sekä asunto- ja hotellirakentamiseen liittyvien muiden esivalmisteisten moduulien valmistamiseen soveltuvan tehtaan rakentamista varten ja siten lisätä työpaikkojen määrää Vantaalla.

### 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN PERUSTELUT

#### Oas-vaiheen suunnitelma

Kaavamuutosalueen itäreunaan Katriinantietä vasten on kumoutuvassa asemakaavassa eir-kaavamerkinnällä osoitettu noin 30 m leveä alueen osa, jolle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita tai laitteita ilmavoimien nousukiitotietä ja sen suojaetäisyyksiä varten. Ilmavoimat on esikuntansa 2.9.2020 päätöksellä luopunut Katriinantien (MT11459) käytöstä lentokoneidensa nousutienä eikä ko. tieosuudelle edellytetä nousutielle asetettujen tie- ja liikenneteknisten ratkaisujen ylläpitämistä. Nousutiekäytöstä luopuminen mahdollistaa kaavamuutosalueen rakentamisen Katriinantien reunaan saakka.

Vantaan kaupunki käynnisti asemakaavamuutoksen alustavan tontinkäyttösuunnitelman perusteella, missä tontin keskelle olisi sijoittunut T-muotoinen rakennus.

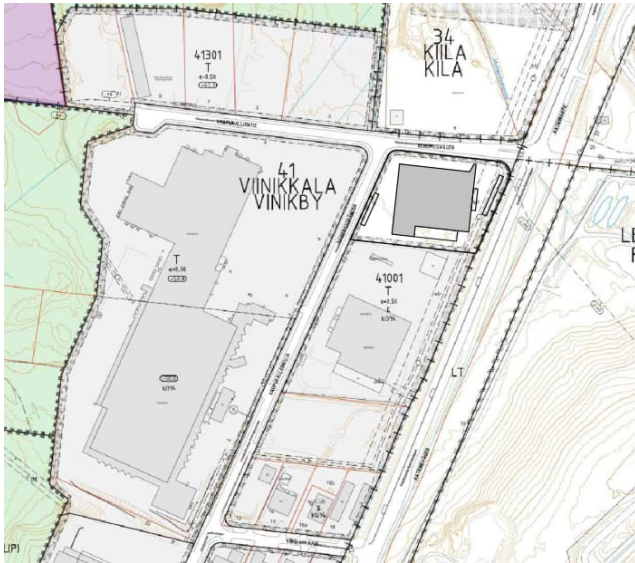


*Kaavamuutoshakemuksessa esitetty alustava luonnos kaavamuutosalueen uudesta maankäytöstä.*

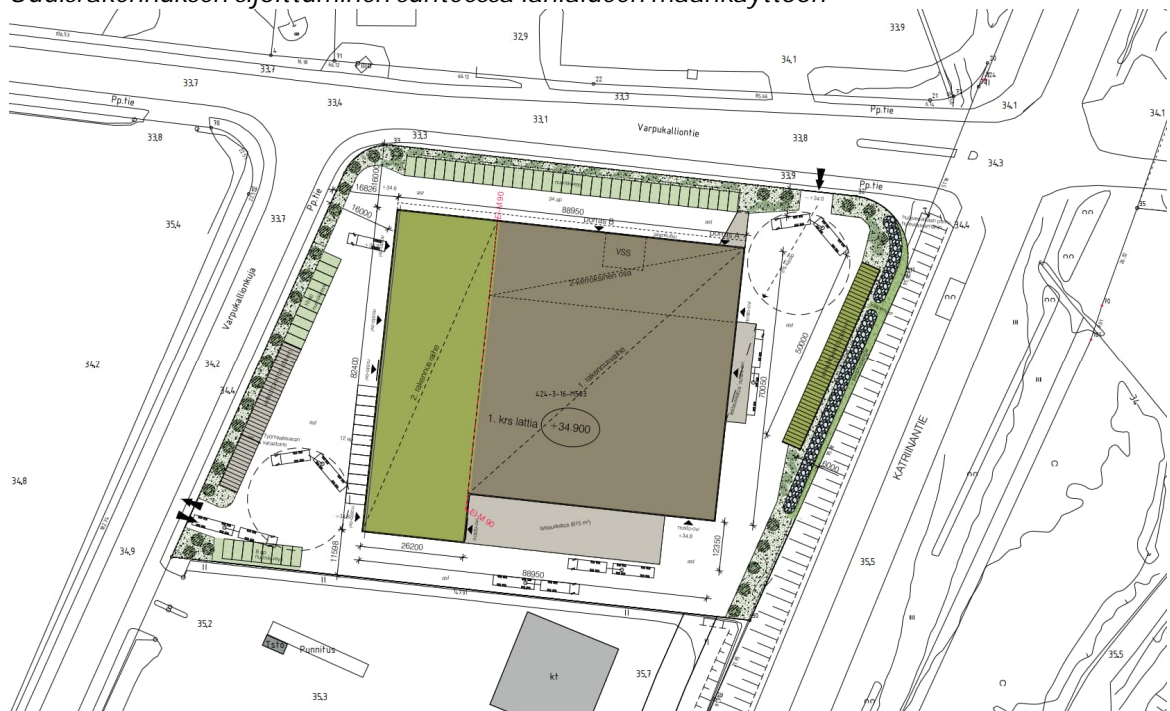
#### Kehitetty suunnitelma

Alkuperäistä suunnitelmaa kehitettiin kylpyhuone- sekä asunto- ja hotellirakentamiseen liittyvien moduulien valmistusprosessiin liittyviä toiminnallisia vaatimuksia sekä tontin muodosta ja pinta-alasta aiheutuvia reunaehtoja yhteensovittamalla optimaaliseksi kokonaisratkaisuksi. Tuotantorakennuksen tarkoituksenmukaisin muoto on neliömäinen. Rakennuksen ympärille tarvitaan

liikennöintialueet logistiikkaa, työntekijä- ja asiointiliikennettä varten. Tontille tarvitaan tonttillitymät Varpukallionkujalta ja Varpukalliontieltä.



*Uudisrakennuksen sijoittuminen suhteessa lähialueen maankäyttöön*



*Alustava tontinkäyttösuunnitelma, arkkitehti Olli Hatvala*

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutosalue muodostuu korttelin 41001 pohjoisosasta, jonka kumoutuvan asemakaavan mukainen yleinen pysäköintialue (LP) muutetaan teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T). Uudesta korttelialueesta muodostetaan tontti nro 13. Kaavamuutosaluetta reunustavat

etelässä, lännessä ja pohjoisessa Varpukallionkujaan sekä Varpukalliontiehen tukeutuvat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet ja idässä Katriinantie sekä Helsinki-Vantaan lentoasema.

Korttelialueelle ajetaan Katriinantieltä Varpulaaksontien ja Varpulaaksonkujan kautta. Ilmavoimat on esikuntansa 2.9.2020 päätöksellä luopunut Katriinantien (MT11459) käytöstä lentokoneidensa nousutienä eikä ko. tieosuudelle edellytetä nousutielle asetettujen tie- ja liikenneteknisten ratkaisujen ylläpitämistä, joten kumoutuvassa asemakaavassa Katriinantietä vasten sitä varten osoitetun eir-alueen osa voidaan poistaa ja muuttaa uuden korttelialueen rakentamisrajoitteettomaksi osaksi.



Asemakaavamuutoksen karttaote

#### 4.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen muodostavan uuden teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) pinta-ala on 1,6145 ha. Uusi korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on osoitetun



tehokkuusluvun  $e=0.5$  perusteella  $8\,073\text{ k-m}^2$ . Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä on  $0\text{ k-m}^2$ , joten kaavamuutosalueen rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa  $8\,073\text{ k-m}^2$ .

Korttelialueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja näyttelytiloja enintään yhteensä  $5\%$  ( $403,65\text{ k-m}^2$ ) korttelialueen kokonaisrakennusoikeudesta. Päivittäistavarakaupan tiloja ei sallita.

Auto- sekä polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:

teollisuustilat 1 ap /  $160\text{ k-m}^2$  ja 1 pp /  $240\text{ k-m}^2$

varastot ja muut 1 ap /  $250\text{ k-m}^2$  ja 1 pp /  $240\text{ k-m}^2$

toimistot 1 ap /  $50\text{ k-m}^2$  ja 1 pp /  $80\text{ k-m}^2$

liiketilat 1 ap /  $60\text{ k-m}^2$  ja 1 pp /  $50\text{ k-m}^2$

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärien mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T) on suunniteltu 52 henkilöautopaikkaa.

Yleisten pysäköintialueiden pinta-ala vähenee kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna  $1,614\text{ ha}$ .

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutoksessa on huomioitu ympäristön laatua koskevat tavoitteet. Kaavamuutoksen kokonaisratkaisulla, asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä sekä niiden huomioimisella rakennusluupia myönnettäessä edistetään rakentamisen ja lähiympäristön hyvän laatutason toteutumista.

Rakennusten arkkitehtuurista ja rakennustavasta on annettu laatua koskevia määräyksiä. Viherrakentamisesta, vihertehokkuudesta, viherkatoista ja hulevesien käsittelystä sekä varautumisesta uusiutuvan energian tuotantoon on annettu määräykset. Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö luo kaavamuutosalueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia.

## 4.3 ALUEVARAUKSET

Kaavamuutosalue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Hulevesien käsittelyalueet on osoitettu korttelialueen itäreunaan Katriinantietä vasten.

### 4.3.1 Korttelialueet

T, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Korttelialueesta muodostetaan tontti nro 13. Korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on tehokkuusluvun  $e=0.5$  perusteella  $8\,073\text{ k-m}^2$ . Siten kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna, koska yleinen pysäköintialue ei sisällä rakennusoikeutta. Korttelialueelle saa rakentaa teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksia sekä pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja näyttelytiloja enintään yhteensä  $5\%$  (noin  $404\text{ k-m}^2$ ) korttelialueen kokonaisrakennusoikeudesta. Liiketilojen sallittu enimmäismäärä on sama kuin korttelialueen naapurikiinteistöillä korttelissa 41001. Koska kiinteistö ei sijaitse keskusta-alueella, päivittäistavarakaupan liiketilat kielletään. Toiminnot sopivat alueen yhdyskuntarakenteeseen ja lisäävät alueen

monipuolisuutta.

Korttelialueen itäosassa Katriinantietä vasten on alueet hulevesireitille sekä hulevesien käsittelylle. Korttelialueen länsi- ja pohjoisreunoilla on istutusvyöhykkeet ja puurivit. Korttelialueelle voidaan järjestää tonttiliittymät Varpulaaksonkujalta sekä Varpulaaksontieltä. Varpulaaksontien ja Katriinantien liittymäalueelle kumoutuvassa asemakaavassa osoitettu tonttiliittymäkieltoalue säilyy ennallaan.

Rakennusten ja uusien pihojen rakentamisessa sekä huoltoalueiden ja jätetilojen sijoittelussa ja rakenteissa on huolehdittava kaupunkikuvan kannalta keskeisiltä Katriinantieltä ja Varpukalliontieltä kiinteistölle avautuvista näkymistä. Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen eikä pihoilla sallita avovarastointia. Tätä vaatimusta tuetaan edellyttämällä, että rakennuksen pääsisäänkäyntiä tulee korostaa. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema voi olla enintään +50, mikä vastaa lähiympäristöön toteutuneita rakennuksia ja mahdollistaa noin 16 m korkeat rakennukset. Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja. Rakennuksille on määrätty tarvittava ääneneristävyys lento- ja liikennemelua vastaan. Korttelialueen reunoille on istutettava puita, pensaita ja muuta kasvillisuutta, mikä jäsentää kiinteistöä ja tukee hyvän kaupunkikuvan muodostamista. Autopaikat on jäsennettävä puilla ja pensailta enintään 40 paikan yksiköiksi. Kaavamääräykset edistävät Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmaa.

Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä on ulkotiloissa jätteenkäsittelytoimintoja, joista voi aiheutua pölyhaittaa. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnosta johtuen on nähtävilläolon jälkeen lisätty kaavamääräys rakennuksen tuloilman ottamisesta siten, ettei tontin välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta jätteenkäsittelytoiminnasta aiheudu pölyhaittaa rakennuksen sisätiloihin.

Hulevesien hyvä hallinta on osa Vantaan kaupungin hulevesiohjelman toteuttamista. Hulevedet tulee viivyttää tontilla ja raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin. Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta, jotta ko. järjestelmät on mahdollista toteuttaa tonttikohtaisten ratkaisujen sijaan koko korttelin kannalta tarkoituksenmukaisimpana kokonaisuutena. Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Viherkerroin on osa ilmastonmuutoksen hillintää, jota edistetään istutusten ja hulevesiratkaisujen lisäksi myös edellyttämällä aurinkopaneelien ja muiden energiaa säästävien ja tuottavien ratkaisujen suosimista. Tontilla voidaan hyödyntää maalämpöä. Korttelialueella on vähintään saavutettava Vantaalla teollisuuskiinteistöjä koskevaa vihertehokkuuden normitavoiteluku 0,6 ja se myös johtaa siihen, että kattopinta-alasta viherkattoa on oltava vähintään 30 %. Ympäristön kannalta kestävien liikkumismuotojen käyttöä kannustetaan edellyttämällä, että rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille ja sijoittamalla polkupyöräpaikat pääsisäänkäyntien yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkoluokittavia. Em. kaavamääräykset edistävät Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa,

arkkitehtuuriohjelmaa sekä resurssiviisautta.



*Viistoilmakuvasovitus uudesta tehdasrakennuksesta koillisesta nähtynä / Arkkitehti Olli Hatvala*



*Näkymä Varpukalliontien ja Katriinantien liittymästä uudelle tehtaalle / Arkkitehti Olli Hatvala*

#### 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

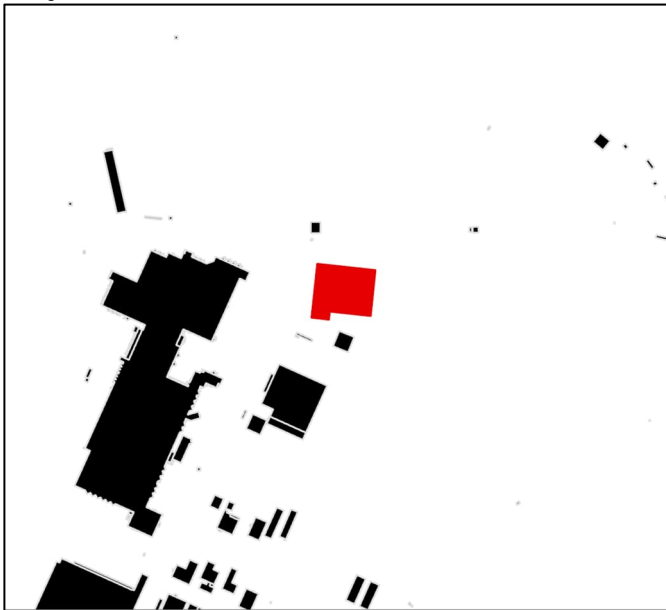
Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista. Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavamuutoksen mahdollistaman maankäytön ja siihen liittyvien toimintojen merkittävät vaikutukset. Asemakaavamuutoksen vaikutukset on arvioitu kaupungin omana työnä. Viranomaisten lausunnot ja muiden osallisten kannanotot ovat osa vaikutusten arviointia.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle tai rakennettavaksi asemakaavoitetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Alue on saavutettavissa joukkoliikenteellä. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Mikäli alueen asemakaavaa ei muutettaisi, sen nykyinen käyttötarkoitus yleisenä pysäköintialueena, joka on edelleen rakentamatta, säilyisi ennallaan. Alueen rakentaminen valmiiksi siirtyisi pitkälle tulevaisuuteen.

#### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne



Kaavamuutosalue sijoittuu Helsinki-Vantaan lentoaseman itäpuolella Katriinantiehen tukeutuvan Viinikanmetsän työpaikka-alueen olemassa olevan katu- sekä kunnallistekniikan verkostojen piiriin. Ympäröivät alueet on asemakaavoitettu suurista rakennuksista koostuvaksi teollisuus-, varasto- ja logistiikkapainotteiseksi työpaikka-alueeksi eikä kaavamuutos muuta tilannetta oleellisesti. Uusi korttelialue sijaitse olemassa yhdyskuntarakenteessa siihen tukeutuen.

#### Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Kumoutuvan asemakaavan mukaisen yleisen pysäköintialueen toteutukseen verrattuna alueen kaupunkikuvan kannalta merkittävän Katriinantien ja Varpukalliontien risteysalueen lounaispuoleiselle alueelle rakentuva työpaikkakiinteistö kohentaa ja jäsentää alueen kaupunkikuvaa. Uudisrakentamisen mitta-kaava noudattaa alueelle toteutunutta rakentamista. Vihertehokkuudesta määräämällä saadaan uudelle tehdastontille ja alueelle puita, pensaita ja muita istutuksia.

#### Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Lähin asutus sijaitsee noin 900 m kaava-alueesta pohjoiseen. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia asumiseen.

#### Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos täydentää Viinikanmetsän ja Varpukallion alueen työpaikka-alueita ja mahdollistaa noin 60 uuden työpaikan toteutumisen alueelle. Kumoutuvan asemakaavan mukainen yleinen pysäköintialue ei sisällä rakennusoikeutta eikä mahdollista työpaikkojen toteuttamista kaavamuutos-alueelle.

Uudella teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (T) sallitaan pääkäyttötarkoitukseen liittyvät liike- ja näyttelytilat, joiden kokonaismäärä saa olla enintään 5 % korttelialueen kokonaisrakennusoikeudesta eli yhteensä enintään hieman alle 404 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakaupan tiloja ei

sallita. Kumoutuvassa asemakaavassa ei ole rakennusoikeutta liiketiloille, joten siihen verrattuna liiketilojen määrä kaavamuutosalueella kasvaa lähes 404 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta kaupan nykyiseen toteutuneeseen palveluverkkoon eikä asiointimatkojen pituuteen ja tiheyteen. Suunnitellulla maankäytöllä ei ole paikallisesti tai seudullisesti haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Asemakaavamuutos edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset siten mahdollisimman vähäiset.

#### Taloudelliset vaikutukset

Kaavoitettava alue sijaitsee nykyisessä yhdyskuntarakenteessa ja yhdyskuntateknisten verkostojen alueella, mikä on yhdyskuntataloudellisten kustannusten kannalta edullisempaa kuin uuden, yhdyskuntarakenteesta irrallisen alueen toteuttaminen. Hanke hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa.

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

#### Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutosalue ei ole Viinikkalan ja Kiilan asutuksen käytössä olevaa naapurustoa tai aluetta eikä kaavamuutos siten aiheuta vaikutuksia niiden sosiaaliseen ympäristöön.

#### Virkistys

Kaavamuutos ei muuta virkistysalueita eikä vaikuta lähialueen virkistysalueverkostoon. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

#### Liikenne

Uudelle työpaikkakiinteistölle on alustavasti suunniteltu yhteensä 52 henkilöautopaikkaa. Niiden lisäksi tehtaan toimintaan liittyy jonkin verran raskaan liikenteen kuljetuksia. Kumoutuvassa asemakaavassa noin 1,61 ha alue on yleinen pysäköintialue, jonka toteuttaminen mahdollistaisi alueelle merkittävästi enemmän autoliikennettä ja pysäköintipaikkoja kuin alueen muuttuminen kaavamuutoksen mukaisesti työpaikkakiinteistöksi.

Katriinantie on erikoiskuljetusreitti. Pihasuunnitelmassa Varpukallionkuja 9 tonttiliittymät on suunniteltu sijoitettavan Varpukallionkujan ja Varpukalliontien suuntaan. Katriinantiellä kulkee tällä hetkellä noin 5 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen tuottama liikennemäärä on vähäinen. Pienen liikennemäärän lisääntymisen ei katsota aiheuttavan haittaa Katriinantien liikenteelliselle toimivuudelle eikä erikoiskuljetusreitille. Kaavamuutos ei myöskään muuta Katriinantien asemakaavoitetun liikennealueen rajaa ja tilavarausta. Vaikka kumoutuvassa asemakaavassa eikä kaavamuutosehdotuksessa korttelialueen ja Katriinantien väliselle rajalle ole osoitettu liittymäkieltoa koko rajan pituudelle, ei uusia tonttiliittymiä Katriinantien liikennealueelle (LT) saa ilman liikennealueen omistajan ja hallinnoijan lupaa, joten erikoiskuljetusreitti ei senkään osalta vaarannu. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta Katriinantien käyttöön erikoiskuljetusreitteinä.

#### Vesihuolto

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen ei aiheuta muutoksia olemassa olevaan vesihuoltoverkkoon.

#### Ympäristöhäiriöt

#### Liikennemelu



Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 on päiväajan enimmäismelutason ohjearvo LAeq liike- ja toimistohuoneille 45 dB.

Kaavamuutosalue on Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteen lentomeluvyöhykkeellä, jolla melutaso  $L_{DEN}$  on yli 60 dB. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella se edellyttää toimistotilojen ulkovaipalta äänitasoeroa  $\Delta L$  35 dB.

Vantaan nykytilanteen liikennemääristä on vuoden 2016 liikennetiedoilla tehty Pääkaupunkiseudun ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017. Sen perusteella Katriinantien liikenteen aiheuttaman melun päiväajan keskiäänitaso LAeq 7–22 kahden metrin laskentakorkeudella on kaavamuutosalueen tontin itäosassa 55–60 dB ja länsiosassa 50–55 dB. Tämä edellyttäisi toimistotilojen ulkovaipalta äänitasoeroa  $\Delta L$  25 dB.

Kaavamuutosalueen merkittävin ympäristöhäiriö aiheutuu lentoliikenteen melusta. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden kannalta lentoliikenteen melu on mitoitettava, mikä huomioidaan kaavamääräyksissä toimisto- yms. hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 35 dBA.

Kaavamuutos ei oleellisesti muuta alueen ympäristöhäiriöiden tilannetta kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna.

#### Pienhiukkaset

EU on antanut ilmanlaadun raja-arvot alueille, joilla ihmiset altistuvat ilman epäpuhtauksille. Nämä raja-arvot on pantu täytäntöön ilmanlaatua koskevalla valtioneuvoston asetuksella (38/2011). Raja-arvot eivät ole voimassa ajoväylillä tai esimerkiksi teollisuusalueilla, jollainen kaavamuutosalue ja sitä ympäröivät korttelialueet ovat. Varpukallion teollisuusalueen asemakaavat mahdollistavat kaavamuutosalueen ympäristössä toiminnot, joista aiheutuu ympäristöhäiriöitä. Teollisuusalueella korttelialueiden kehittäminen asemakaavojen mukaisesti voi johtaa ympäristöhäiriöiden lähteiden poistumiseen, muuttumiseen ja siirtymiseen eri sijainteihin. Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä olevien jätteenkäsittelytoimintojen aiheuttamiin pölyhaittoihin varaudutaan Varpukallionkuja 9 osalta teollisuusalueelle tarkoituksenmukaisella kaavamääräyksellä, joka myös huomioi alueen nykyisten jätteenkäsittelytoimintojen toimintaedellytykset. Rakennuksen sisäilman riittävä laatu tulee huomioiduksi Maankäyttö- ja rakennuslain 117 c § sekä ulkoilmalaitteiden sijoittamista ja tuloilman suodattamista koskevien Suomen rakentamismääräyskokoelman määräysten ja ohjeiden perusteella.

Liikenteestä aiheutuvat pienhiukkaset eivät edellytä tehdaskiinteistön toteuttamiselta erityisvaatimuksia.

#### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu rakentamattomalle pysäköintialueelle, jonka rakentamista on valmisteltu toteuttamalla koko alueelle painopenger. Kaavamuutosalueella ei ole erityisiä luontoarvoja, eikä kaavamuutoksella ole oleellisia vaikutuksia alueen luontoarvoihin.

Kaavassa määrätään korttelialueen vihertehokkuus ja hulevesien hallinta, millä osaltaan edesautetaan kaavamuutosalueen ulkopuoleisten luontoarvojen ja ekosysteemipalveluiden turvaamista.

Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

#### Vesistöt ja vesitalous

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite on estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamien kasvu. Kaavamääräykset edellyttävät, että hulevesiä viivytetään paikallisesti ja alueellisesti niin, että alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun

maankäytön toteuduttua. Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä on määritelty vihertehokkuuslaskurilla hulevesien hallintaan vaadittavat menetelmät. Tontin itäreunalle on kaavasuunnitelmassa esitetty hulevesiallas. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia päivitetty hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

Rakennetulta tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin tontilta poistuisi luonnontilassa. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi hetkellisesti kertyä piha- ja pysäköintialueille ja lopulta johtua hallitusti tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

#### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Keskeiset vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta aiheutuvat rakentamisesta, rakennusten käytöstä ja ylläpidosta sekä liikenteestä kiinteistöille. Näiden osalta kaavamuutos ei oleellisesti muuta tilannetta kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna. Kaavamuutos mahdollistaa nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvan alueen rakentamisen, mikä on ilmanmuutoksen kannalta parempi vaihtoehto kuin täysin uuden rakennusalueen muodostaminen ja toteuttaminen yhdyskuntarakenteesta irrallaan olevaan neitseelliseen luonnonympäristöön.

Kaavamääräyksissä mahdollistetaan myös maalämmön käyttö sekä edellytetään, että aurinkopaneelleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

#### Vihertehokkuus

Asemakaavamuutoksen kaavamääräyksissä edellytetään, että korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää Vantaalla teollisuustonteilla vaadittava tavoiteluku 0,6. Vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvustollisen ja läpäisevän pinnan painotettua määrää tontilla/korttelialueella. Vihertehokkuuden – viherpintojen ja puiden – avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiöitä. Vihertehokkuustuloskortti on selostuksen liitteenä.

## 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Liikennemelu ja pienhiukkaset on käsitelty kohdassa 4.4.1.

Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta. Kaavamuutosaluetta koskevaan maanvuokrasopimukseen sisältyy kiinteistökaupan esisopimus ja alueen vuokranneen yhtiön tavoitteena on rakentaa tontille tehdasrakennus sen jälkeen kun asemakaavamuutos on tullut voimaan.

## 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

SSA Rakennus Oy:	Jukka Hanhilahti	
Arkkitehti:	Olli Hatvala	
Viher- ja ympäristökonsultointi		
Vireo Oy:	Kirsi Laatunen	
Vantaan kaupunki:		
Asemakaavoitus:	Johanna Rajala	alue-arkkitehti
	Jukka Köykkä	kaavasuunnittelija
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Vuokko Rova	kaavatekninen koordinaattori
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kadut ja puistot:	Harri Keinänen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Heidi Hellgren-Suomalainen	liikenneinsinööri
Ympäristökeskus:	Jouni Ahtiainen	ympäristösuunnittelija
Kiinteistöt ja tilat:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Jari Sainio	tonttiasiamies

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö /Asemakaavoitus

Vantaalla, 23. päivänä elokuuta 2022

Jukka Köykkä  
kaavasuunnittelija

Johanna Rajala  
aluearkkitehti

# Asemakaavan seurantalomake

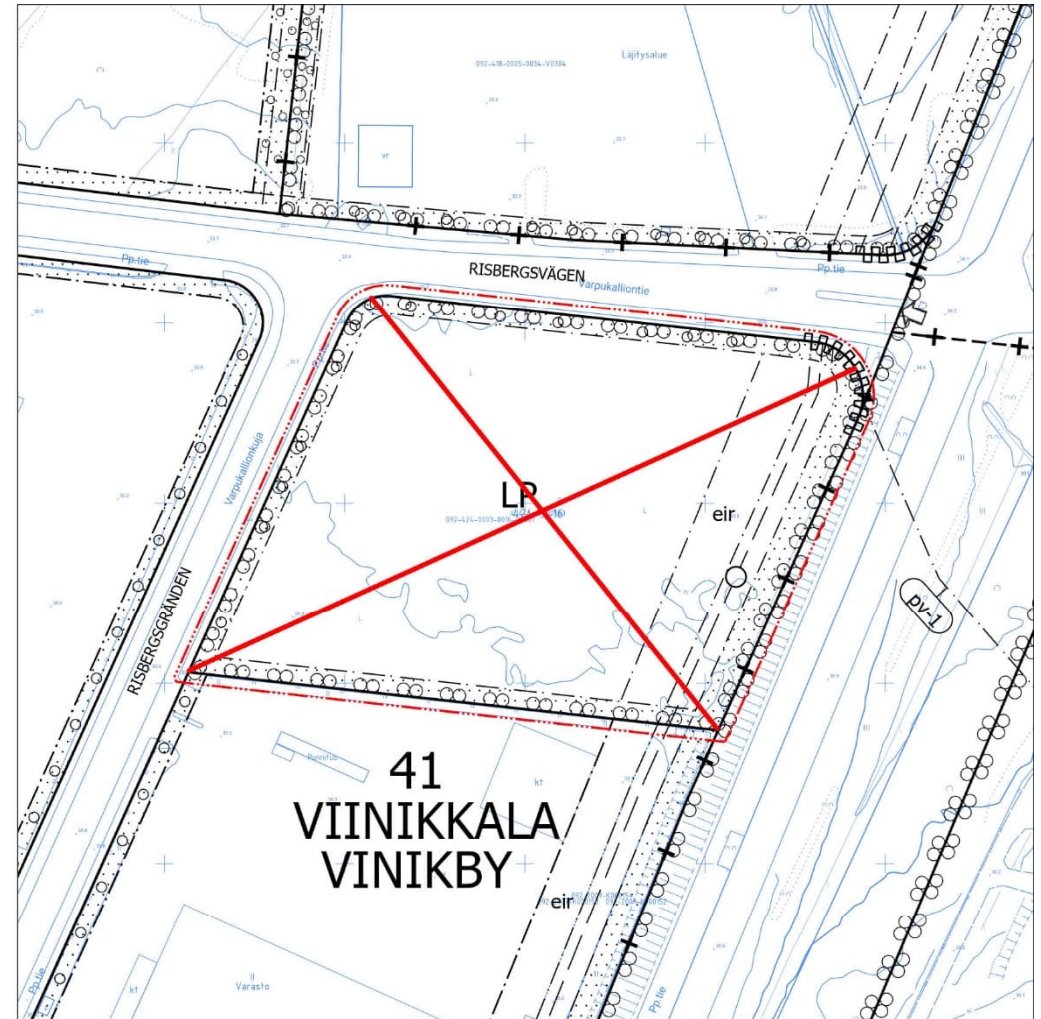
Kunta **092 Vantaa** Täyttämispvm **22.02.2022**  
 Kaavan nimi **002467 Viinikkala 41 kaupunginosa**  
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm **17.12.2020**  
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus **092002467**  
 Generoitu kaavatunnus  
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] **1,6145** Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]  
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] **1,6145**  
**Ranta-asemakaava** Rantaviivan pituus [km]  
**Rakennuspaikat [lkm]** Omarantaiset Ei-omarantaiset  
**Lomarakennuspaikat [lkm]** Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,6145</b>	<b>100,0</b>	<b>8073</b>	<b>0,50</b>	<b>0,0000</b>	<b>8073</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,6145	100,0	8073	0,50	1,6145	8073
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-1,6145	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
<b>Maanalaiset tilat</b>	<b>Pinta-ala [ha]</b>	<b>Pinta-ala [%]</b>	<b>Kerrosala [k-m<sup>2</sup>]</b>	<b>Pinta-alan muut. [ha +/-]</b>	<b>Kerrosalan muut. [k-m<sup>2</sup> +/-]</b>	
Yhteensä						
<b>Rakennussuojelu</b>	<b>Suojellut rakennukset</b>		<b>Suojeltujen rakennusten muutos</b>			
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]		
Yhteensä						

## Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,6145</b>	<b>100,0</b>	<b>8073</b>	<b>0,50</b>	<b>0,0000</b>	<b>8073</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,6145	100,0	8073	0,50	1,6145	8073
T	1,6145	100,0	8073	0,50	1,6145	8073
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-1,6145	0
LP	0,0000		0		-1,6145	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





## ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS POISTETTAVAT MERKINNÄT

1:2000 0 25 50 100 m

<p>Kaava-alueen numero Planområdets nummer</p> <p>002467</p>	<p>Päiväys Datum</p> <p>23.8.2022</p>
<p>Vantaan kaupunki</p> <p><b>Varpukallionkuja 9</b> Kaupunginosa 41, Viinikkala</p> <p><b>Asemakaavamuutos</b> Osa korttelia 41001.</p> <p><b>Tonttijako</b> Osa korttelia 41001.</p> <p>1:2000</p>	<p>Vanda stad</p> <p><b>Risbergsgränden 9</b> Stadsdel 41, Vinikby</p> <p><b>Ändring av detaljplanen</b> Del av kvarteret 41001.</p> <p><b>Tomtindelning</b> Del av kvarteret 41001.</p> <p>1:2000</p>
<p><b>ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:</b></p> <p>3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.</p> <p><b>T</b></p> <p><b>Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.</b> Korttelialueelle saa rakentaa teollisuus-, varasto- ja toimittilarakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Korttelialueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja näyttelytiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan tiloja. Korttelialuetta ei saa käyttää avovarasointiin. Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja. Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Katriinantien ja Varpukalliontien suunnista. Korttelialue tulee rajata Katriinantien, Varpukalliontien ja Varpukallionkujan puolelta kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin kaupunkimaisin rakentein ja istutuksin. Rakennuksista ja tontteja rajaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jätetilöiden rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus. Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niillä osin, kun niitä ei käytetä liikenteelle tai pysäköintiin. Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,6. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvun yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. Kattopinta-alasta on oltava viherkattoa vähintään 30%. Tontilla voidaan hyödyntää maalämpöä. Aurinkopaneeleita ja muita energian säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelit, mainoslaitteet yms. eivät saa aiheuttaa lentoliikennettä vaarantavia heijastuksia ja häikäisyä. Hulevedet tulee viivyttaa tontilla. Rakennuslupa varten on laadittava tontikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.</p>	<p><b>DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:</b></p> <p>Linje 3 m utanför planområdets gräns.</p> <p><b>Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.</b> I kvartersområdet får det byggas industri-, lager- och verksamhetsbyggnader samt kombinationer av dessa. I kvartersområdet får placeras affärs- och utställningslokaler i anknäring till det huvudsakliga användningsändamålet. Butikslokaler för dagligvaror får inte placeras i området. Kvartersområdet får inte användas för öppen lagring. Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får penetrera höjdbegränsningssyftorna för flyghinder på Helsingfors-Vanda flygstation. Kvartersområdet ska byggas så att det byggnadsätt och den arkitektur som används håller hög klass. Särskilt vyerna från Katrinevägen och Risbergsvägen ska tas i beaktande. Kvartersområdet ska avgränsas mot Katrinevägen, Risbergsvägen och Risbergsgården med urbana konstruktioner och planteringar som stadsbildsmässigt och arkitektoniskt håller hög klass. Byggnaderna och de konstruktioner som avgränsar tomterna samt underhållsområdenas och soprummens konstruktioner ska utgöra en sammanhängande helhet i stadsbilden. De tomtdelar som förblir obebyggda ska förses med planteringar till de delar som de inte används för trafik eller parkering. Gröneffektivitet i kvartersområdet ska uppfylla målsättningsstal 0,6. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl. Minst 30% av takytan ska bestå av gröntak. Jordvärme kan utnyttjas på tomtens. Solpaneler och andra energisparande och -producerande lösningar ska gynnas. Solpaneler, reklamanordningar o.dyl. får inte orsaka sådana reflektioner och bländningseffekter som äventyrar flygtrafiken. Dagvattnet ska fördröjas på tomtens. För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.</p>

Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin.

Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta.

Rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille.

Pääsisäänkäyntiä tulee korostaa.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulko-kuoren ääneneristävyyden  $\Delta L$  lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Rakennuksen tuloilman otto tulee toteuttaa siten, ettei tontin välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta jäteenkäsittelytoiminnasta aiheudu pölyhaittaa rakennuksen sisätiloihin.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Teollisuustilat	1 ap / 160 k-m <sup>2</sup>
	1 pp / 240 k-m <sup>2</sup>
Varastot ja muut	1 ap / 250 k-m <sup>2</sup>
	1 pp / 240 k-m <sup>2</sup>
Toimistot	1 ap / 50 k-m <sup>2</sup>
	1 pp / 80 k-m <sup>2</sup>
Liiketilat	1 ap / 60 k-m <sup>2</sup>
	1 pp / 50 k-m <sup>2</sup>

Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla sääiltä suojattuja ja runkolukittavia.

Autopaikat tulee jäsentää runkopuvin ja pensain enintään 40 autopaikan yksiköiksi.

Dagvatten i områden med tung trafik ska behandlas i sand- och oljeavskiljningssystem.

De system som hanteringen av dagvatten förutsätter får vara belägna oavsett tomtindelningen.

Från byggnaden ska en smidig och trygg gångförbindelse till hållplatser för kollektivtrafik ordnas.

Huvudingång ska framhåvas.

I kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsrum ska ljudisolering  $\Delta L$  mot flyg- och trafikbuller i ytterhöjdet vara minst 35 dB.

Byggnadens tilluftsintag ska anordnas så att avfallshanteringsverksamheten i tomtens omedelbara närhet inte orsakar dammolägenheter inne i byggnaden.

Minimiantalet bil- och cykelplatser:

Industrilokaler	1 bp / 160 m <sup>2</sup> -vy
	1 cp / 240 m <sup>2</sup> -vy
Lager och övrigt	1 bp / 250 m <sup>2</sup> -vy
	1 cp / 240 m <sup>2</sup> -vy
Kontor	1 bp / 50 m <sup>2</sup> -vy
	1 cp / 80 m <sup>2</sup> -vy
Affärslokaler	1 bp / 60 m <sup>2</sup> -vy
	1 cp / 50 m <sup>2</sup> -vy

Cykelplatser ska placeras vid huvudingången. Av cykelplatserna ska minst hälften vara väderskyddade och ha möjlighet till ramläsning.

Bilplatserna ska delas in med hjälp av stamträd och buskar i enheter på högst 40 bilplatser.



Kaupunginosan raja.

Stadsdelsgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

41

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

VIINI

Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.

41001

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

e = 0.5

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan väningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.



Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Högsta höjd för byggnadens vattentak.



Rakennusala.

Byggnadsyta.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.

Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.

5%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten.

Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för affärslokaler.



Ohjeellinen hulevesialue.

Riktgivande dagvattenområde.



Hulevesireitti.

Dagvattenled.



Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.



Säilytettävä/istutettava puurivi

Trädrad som skall bevaras/planteras




**Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää**
**TONTTIJAKO**

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

**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**
**TOMTINDELNING**

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö  
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö  
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut  
Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

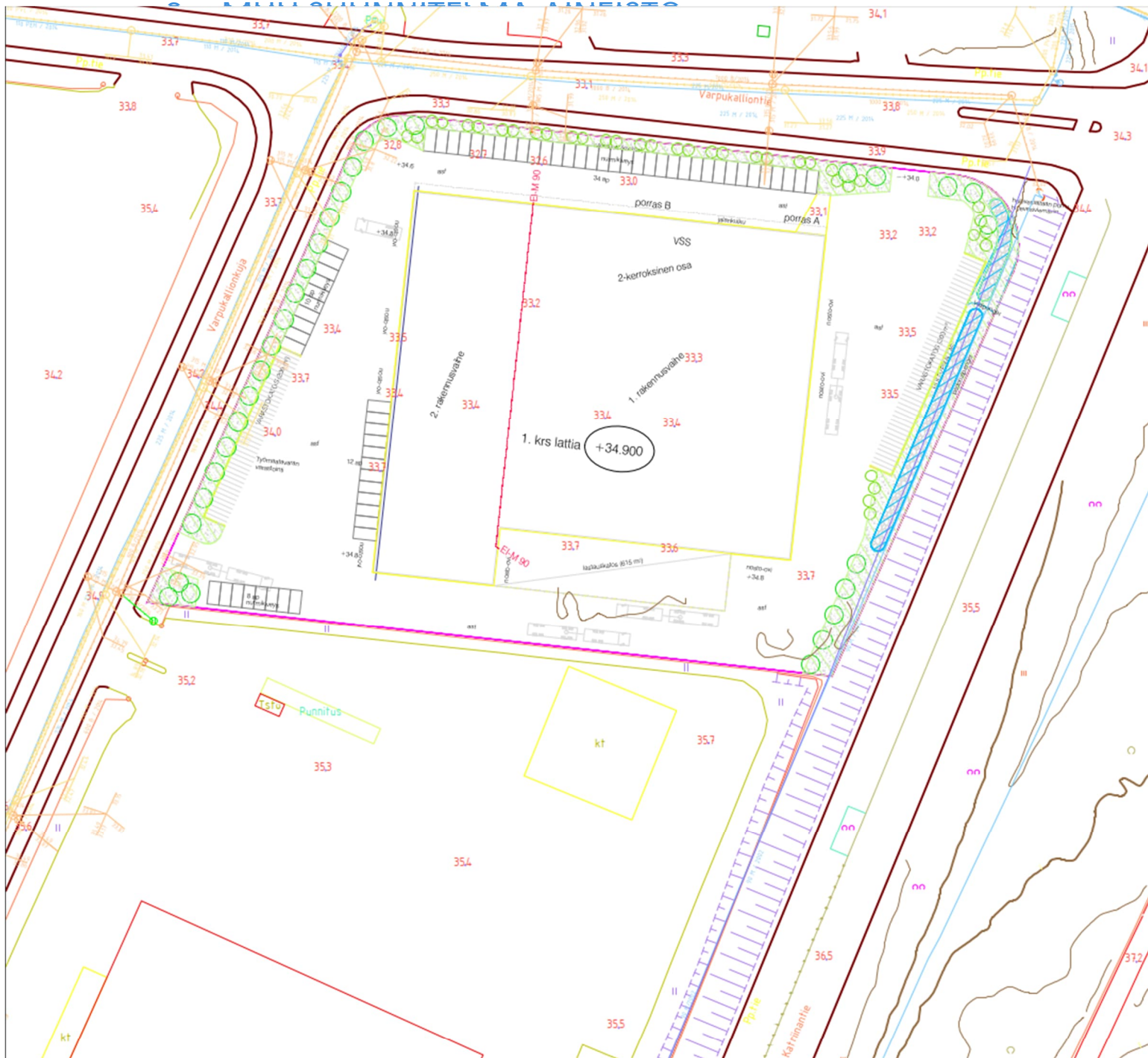
Mätning och geoteknik  
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto  
ETRS-GK25,  
korkeusjärjestelmä  
N2000.

Plankoordinatsystemet  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa \_\_\_/\_\_\_/20\_\_

Godkänd av stadsfullmäktige \_\_\_/\_\_\_/20\_\_



Vantaan kaupunki  
copyright

Harri Keinänen  
tulosten laatija

7.3.2022  
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

002467 Varpukallionkuja 9

0 20 100 m

ETRS-GK25  
Koord.järj.

N2000  
Korkeusjärj.

Mittakaava



# Tuloskortti

22.2.2022

Vireo Oy, Kirsi Laatunen

Osoite

Kaavan numero

Varpukallionkuja 9, 00150 VANTAA

002467

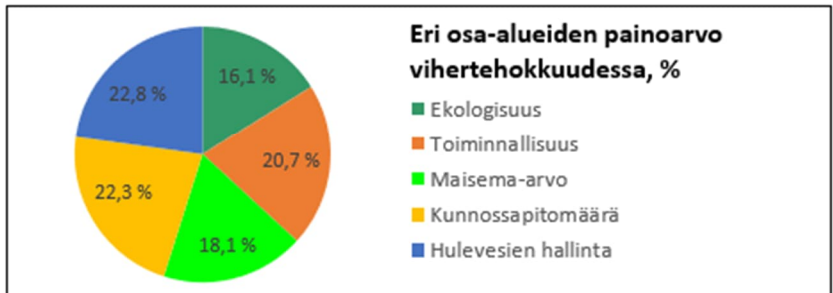
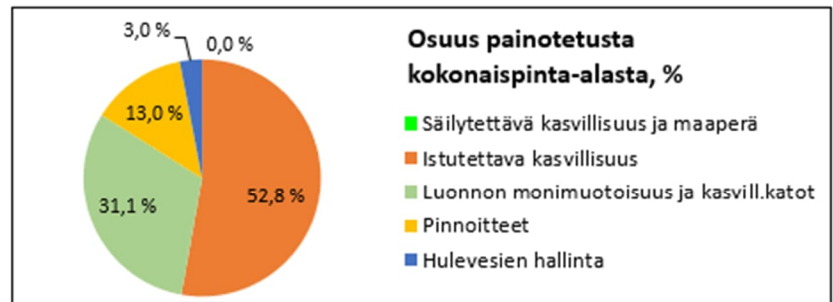
## Vihertehokkuuslaskelma

<b>Vihertehokkuus</b>	<b>0,6</b>
<b>Tavoitetaso</b>	<b>0,6</b>

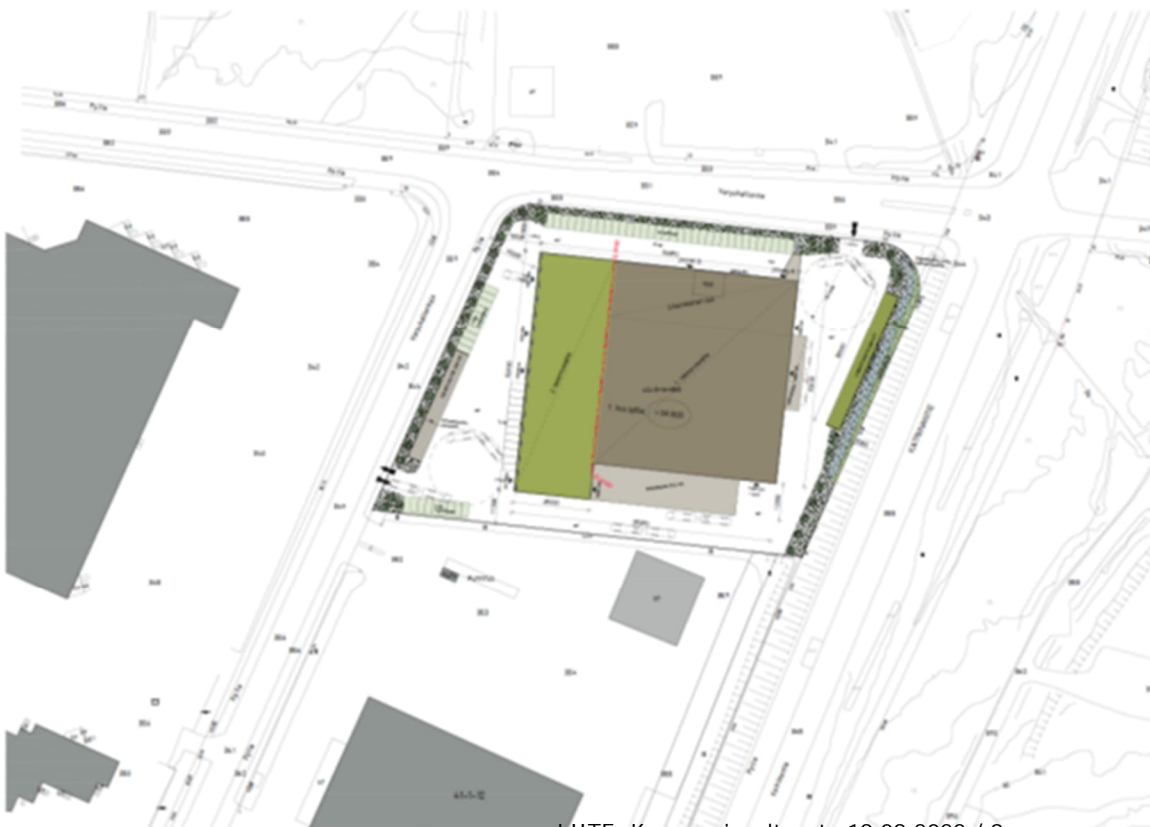
## Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	3	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	1	8
Pinnoitteet	2	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
<b>Yhteensä</b>	<b>7</b>	<b>36</b>

Hulevesimäärä m <sup>3</sup>	
<b>90,0</b>	
Valuma kerroin C	
<b>0,8</b>	
Viivytystilavuustarve m <sup>3</sup>	
<b>90,0</b>	
Jää viivyttämättä m <sup>3</sup>	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m <sup>3</sup>
<b>0,0</b>	<b>117,0</b>
Läpäisemättömän pinnan osuus	
<b>39 %</b>	



## Pihasuunnitelma



002467 Varpukallionkuja 9  
00150 VANTAA

Projekti: Varpukallionkuja 9, pihasuunnitelma  
Suunnittelija: Kirsi Laatunen  
Päiväys: 22.2.2022



002467 Varpukallionkuja 9  
00150 VANTAA

Projekti: Varpukallionkuja 9, pihasuunnitelma  
Suunnittelija: Kirsi Laatunen  
Päiväys: 22.2.2022

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS  
002467  
Varpukallionkuja 9  
LAUSUNNOT JA VASTINEET

Asemakaavoitus JRA/JKÖ KALA 23.8.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.4.2022 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuotosehdotuksesta **002467 /Varpukallionkuja 9**. Lausuntoja pyydettiin 4 kpl ja saatiin 4 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1, 19.5.2022 ELY	Vaikutukset erikoiskuljetusreittinä toimivaan Katriinantiehen tulee arvioida. Hulevesien hallinnan minimi-tilavuusvaatimus tulee kirjata kaavamääräyksiin. Rakennuksen tuloilman ottamisesta ja tehokkaasta suodattamisesta tulee kaavassa antaa tarvittavat määräykset.	Kaavaselostukseen on lisätty arviointi kaavamuutoksen vaikutuksista Katriinantien käyttöön erikoiskuljetusreittinä. Kaavamääräyksiin on lisätty määräys tuloilman ottamisesta rakennukseen.
NRO 2, 19.5.2022 Finavia	Kohteessa on huomioitava ilmailulain (864/2014) 159 §:n vaatimukset. Maanpinnasta yli 30 m korkeampien laitteiden/rakenteiden sijoittamiseen tulee hakea lentoestelupa.	-
NRO 3, 12.5.2022 HSY	Asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.	-
NRO 4, 11.5.2022 Vantaan Energia	Muutosalue on mahdollista liittää kaukolämpöön Varpukallionkujan puolelta. Mikäli sähkön maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.	-

**NRO 1**

ELY 19.5.2022

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Vantaa, Varpukallionkuja 9, nro 002467

**Liikenne**

Suunnittelualue rajautuu Katriinantiehen, joka on erikoiskuljetusreitti. Vaikutukset Katriinantiehen tulee arvioida kaavassa. Alue muuttuu nykyisestä parkkialueesta hyvin tehokkaasti rakennetuksi tiivispintaiseksi alueeksi. Hulevesien osalta tulee tehdä tarkastelu 1/100 vuodessa toistuvuudella, jotta jatkossakin voidaan varmistua maantien kuivatuksen riittävydestä.

**Hulevesien hallinta**

Kaavakartalla on osoitettu ohjeellinen hulevesialue kiinteistön itäreunalle. Lisäksi on annettu yleismääräys hulevesien viivyttämistarpeesta tontilla. Määräyksessä viitataan voimassa oleviin hulevesien käsittelyvaatimuksiin. Kaavaselostuksessa on esitetty hulevesien hallintarakenteiden mitoitusperiaate. Hulevesien viivytyrakenteiden minimi-tilavuus on syytä määrittää em. mitoitusperiaatteiden mukaisesti ja kirjata tilavuusvaatimus kaavamääräyksiin. Viherkaton osalta läpäisemättömäksi pinnaksi tulee laskea 2/3 sen pinta-alasta. Ohjeellinen hulevesialue sijoittuu tontin itäreunalla kulkevaan kuivatusojaan, jonka kautta johdetaan myös yläpuolisten alueiden hulevesiä. Tämä tulee ottaa huomioon viivytyjärjestelmän tehokkaan tilavuuden laskennassa. Hiekan- ja öljynerotuksen rakenteiden osalta tulee varmistua siitä, etteivät niihin kertyneet haitta-aineet pääse leviämään ympäristöön hulevesijärjestelmän kapasiteetin ylittyessä.

**Ilmanlaatu**

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on ulkotiloissa jätteenkäsittelytoimintoja, joista voi aiheutua pölyhaittaa. Tämän vuoksi tuloilman ottamisesta ja tehokkaasta suodattamisesta tulee kaavassa antaa tarvittavat määräykset.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin.

**Vastine:**

Pihasuunnitelmassa Varpukallionkuja 9 tonttiliittymät on suunniteltu sijoitettavan Varpukallionkujan ja Varpukalliontien suuntaan. Katriinantieellä kulkee tällä hetkellä noin 5 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaavamutoksen mahdollistaman rakentamisen tuottama liikennemäärä on vähäinen. Pienen liikennemäärän lisääntymisen ei katsota aiheuttavan haittaa Katriinantien liikenteelliselle toimivuudelle eikä erikoiskuljetusreitille. Kaavamuutos ei myöskään muuta Katriinantien asemakaavoitetun liikennealueen rajaa ja tilavarausta. Vaikka kumoutuvassa asemakaavassa tai kaavamutosehdotuksessa korttelialueen ja Katriinantien väliselle rajalle ei ole osoitettu liittymäkieltoa koko rajan pituudelle, ei uusia tonttiliittymiä Katriinantien liikennealueelle (LT) saa ilman liikennealueen omistajan ja hallinnoijan lupaa, joten erikoiskuljetusreitti ei senkään osalta vaarannu. Kaavamutoksella ei ole vaikutusta Katriinantien käyttöön erikoiskuljetusreitteinä. Katriinantie ei ole valta- tai kantatie ja sillä on tulvariskitön varareitti, joten hulevesitarkastelu kerran sadassa vuodessa toistuvalla mitoitusasteella ei ole tarpeen.

Hulevesien hallintaan liittyen korttelialueen kaavamääräyksissä edellytetään, että korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,6 ja hulevedet tulee viivyttää voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan tontilla ja raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin. Kaavamääräys johtaa lausunnossa hulevesien viivyttämisestä ja käsittelyssä esitettyjen vaatimusten toteutumiseen. Kaavamääräys huomioi myös sen, että rakennuslupia

myönnettäessä noudatetaan aina hulevesien viimeisimpiä käsittelyvaatimuksia, jotka päivittyvät ja tiukentuvat aika ajoin. Viivytyksrakenteiden tilavuusvaatimuksen kirjaaminen kaavamääräyksiin ei ole tarkoituksenmukaista.

EU on antanut ilmanlaadun raja-arvot alueille, joilla ihmiset altistuvat ilman epäpuhtauksille. Nämä raja-arvot on pantu täytäntöön ilmanlaatua koskevalla valtioneuvoston asetuksella (38/2011). Raja-arvot eivät ole voimassa ajoväylillä tai esimerkiksi teollisuusalueilla, jollainen kaavamuutosalue ja sitä ympäröivät korttelialueet ovat. Asemakaavat mahdollistavat kaavamuutosalueen ympäristössä toiminnot, joista aiheutuu ympäristöhäiriöitä. Teollisuusalueella korttelialueiden kehittäminen asemakaavojen mukaisesti voi johtaa ympäristöhäiriöiden lähteiden poistumiseen, muuttumiseen ja siirtymiseen eri sijainteihin. Varautuminen niihin edellyttämällä yksityiskohtaisilla kaavamääräyksillä, miten Varpukallionkuja 9 tuloilma tulee ottaa ja suodattaa, ei ole tontin sijainti ja käyttötarkoitus huomioiden tarkoituksenmukaista eikä kohtuullista. Uuteen rakennukseen saatetaan joutua toteuttamaan tilojen erilaisten käyttötarkoitusten sisäilmavaatimukset huomioiden useita erillisiä tuloilmajärjestelmiä ja kuitenkin samalla huolehtien, että esimerkiksi palavien kemikaalien yms. aineiden varastotilojen ilmanvaihto pysyy erillään rakennuksen muusta ilmanvaihdosta. Ympäristön pölyhaitta saattaa johtaa ratkaisuun, jossa uuden rakennuksen kaikki tuloilman ottojärjestelmät joudutaan sijoittamaan samaan paikkaan vierekkäin. Asia tulee joka tapauksessa huomioiduksi rakennusluvan yhteydessä Maankäyttö- ja rakennuslain 117 c § perusteella, jossa on säädetty, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteittensa edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen mm. rakennuksen sisäilman osalta. Lisäksi Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on määräykset ja ohjeet ulkoilmalaitteiden sijoittamisesta ja tuloilman suodattamisesta. Varpukallionkuja 9 tuloilmaa koskevan kaavamääräyksen tulee myös olla sellainen, joka ei heikennä tontin välittömässä läheisyydessä jo olemassa olevan jätteenkäsittelytoiminnan edellytyksiä. Kaavamuutosehdotusta tarkistetaan lisäämällä kaavamääräys ”Rakennuksen tuloilman otto tulee toteuttaa siten, ettei tontin välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta jätteenkäsittelytoiminnasta aiheudu pölyhaittaa rakennuksen sisätiloihin.”.

**Tarkistukset:**

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnosta johtuen on lisätty kaavamääräys ” *Rakennuksen tuloilman otto tulee toteuttaa siten, ettei tontin välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta jätteenkäsittelytoiminnasta aiheudu pölyhaittaa rakennuksen sisätiloihin.*”. Lisäksi kaavaselostukseen on lisätty osiot, joissa on käsitelty kaavamuutoksen vaikutukset Katriinantien erikoiskuljetusreittiin.

**NRO 2****Finavia 19.5.2022**

Finavia Oyj:n lausunto asemakaavaehdotuksesta 002467 Varpukallionkuja 9, Vantaa  
Vantaan kaupunki on pyytänyt Finavia Oyj:ltä lausuntoa asemakaava-  
muutosehdotuksesta 002467 Varpukallionkuja 9. Lausunto on pyydetty toimittamaan  
19.5.2022 klo 16 mennessä.

Kohteeseen suunnitellaan kalustemoduulien tuotantolaitosta. Kaavaehdotuksessa alue on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Kaavakartassa on todettu Helsinki-Vantaan lentoaseman korkeusrajoituspintojen asettamat rajoitukset kohteen rakentamiseen ja käyttöön.

Kohde sijaitsee noin 700 metrin etäisyydellä Helsinki-Vantaan lentoaseman kiitotien 3 (22R/04L) länsipuolella. Finavia toteaa, että kohteessa on huomioitava ilmailulain (864/2014) 159 §:n vaatimukset. Kohde sijaitsee yli 500 metrin etäisyydellä kiitotien keskilinjasta, joten kaikkien pysyvien ja rakentamisen aikaisten laitteiden ja rakenteiden korkeus saa olla enintään 30 metriä maanpinnasta. Tätä korkeampien laitteiden/rakenteiden sijoittamiseen tulee hakea lentoestelupa.

**Vastine:**

Tontin maanpinta on suunniteltu korkeustasolle +34.8 ja rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on kaavamuutoksessa rajoitettu korkeustasolle +50.0, mikä mahdollistaa enintään noin 15 m korkeat rakennukset. Kaavamuutoksen kaavamääräys ”Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.” huomioi lausunnossa esitetyt asiat ja lentoestelupatarpeen rakennuslupaa myönnettäessä eikä lausunnosta aiheudu tarkistustarpeita kaavamerkintöihin ja kaavamääräyksiin.

**Tarkistukset:**

-



**NRO 3**  
**HSY 12.5.2022**

Vantaan kaupunki on pyytänyt lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002467, Varpukallionkuja 9. Asemakaavan muutos koskee 41. kaupunginosan (Viinikkala) osaa korttelista 41001, jonka yleinen pysäköintialue muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi tontiksi nro 13.

Asemakaavaselostuksessa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa: "Kaavamuutosalue sijaitsee Aviapoliksen suuralueella Viinikkalan kaupunginosassa Helsinki-Vantaan lentoasema-alueen länsipuolella. Vantaan kaupunki on hakenut vuonna 2002 asemakaavoitetun, mutta rakentamatta jääneen yleisen pysäköintialueen käyttötarkoituksen muuttamista teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi mm. kylpyhuonemuodulien valmistamiseen soveltuvan tehtaan rakentamista varten. Vantaan tavoitteena on vahvistaa kaupungin elinvoimaa edistämällä elinkeinoelämän kehittämistä ja lisäämällä työpaikkojen määrää Vantaalla. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu Varpukallionkujan, Varpukalliontien ja Katriinantien rajaama kiinteistö (Varpukallionkuja 9). Kaavamuutosalue kuuluu vuonna 2014 rakennetun vesihuoltoverkoston piiriin.

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen ei aiheuta muutoksia olemassa olevaan vesihuoltoverkkoon. Asemakaavamuutoksen yhteydessä on määritelty vihertehokkuuslaskurilla hulevesien hallintaan vaadittavat menetelmät. Alue ei ole pohjavesialuetta."

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa: Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi v. 2014 Varpukalliontielle ja Varpukallionkujalle. Asemakaavamuutoksen selostuksessa mainittu muutosalueen itäreunassa Katriinantien vieressä sijaitseva (Ø 90 mm) vesijohto on yksityinen ja kiinteistön omistajan vastuulla. Asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.

**Vastine:**

-

**Tarkistukset:**

-

**NRO 4**

Vantaan Energia 11.5.2022

**Sähköverkko**

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

**Kaukolämpöverkko**

Ei huomautettavaa. Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Kiinteistö on mahdollista liittää kaukolämpöön Varpukallionkujan puolelta.

Kunnioitavasti

VANTAAN ENERGIA OY

**Vastine:**

Maakaapeleiden sijainti on huomioitu asemakaavamuutosehdotuksessa, eikä lausunnosta aiheudu tarkistuksia kaavamerkintöihin/kaavamääräyksiin. Mikäli maakaapeleita pitää jostakin syystä siirtää niin niiden osalta toimitaan lausunnossa esitetyllä tavalla.

**Tarkistukset:**

-



10

## Vastaus Eva Tawasolin ja 21 muun valtuutetun aloitteeseen: Ukrainalaisten pakolais- ja turvapaikanhakijalasten oikeus varhaiskasvatukseen

VD/3874/00.02.00.03/2022

KK/MM/JT

**Eva Tawasoli** sekä 21 muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Suomessa kunnilla on velvollisuus järjestää esi- ja perusopetusta tilapäisen kansainvälistä suojelua saaneiden ja turvapaikkaa hakevien perheiden lapsille. Varhaiskasvatusoikeus ei kuitenkaan vastaavana oikeutena kuulu esimerkiksi tilapäistä suojelua Suomesta saavien ukrainalais- ja muiden turvapaikanhakijaperheiden lapsille.

Ukrainan sodan seurauksena Suomeen saapuville ukrainalaisille pakolaisille on myönnetty tilapäistä suojelua. Lisäksi Vantaalla asuu turvapaikkaa hakevia perheitä. Tilapäisen suojelun saaneiden ja turvapaikkaa hakevien perheiden lapsilla ei kuitenkaan ole oikeutta subjektiiviseen varhaiskasvatukseen. Perheiden integraation edistämisen, lasten edun, oppimisen, kehittymisen ja hyvinvoinnin varmistamisen sekä tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden kannalta on tärkeää, että lähtökohtaisesti aivan jokaisella Vantaalla asuvalla lapsella on oikeus päästä varhaiskasvatukseen.

Me aloitteen allekirjoittajat esitämme, että Vantaalla myönnettäisiin subjektiivinen oikeus varhaiskasvatukseen turvapaikkaa hakevien sekä tilapäistä suojelua saaneiden perheiden lapsille. Lisäksi esitämme, että Vantaa selvittää Vantaalla asuvien paperittomien perheiden lasten mahdollisuuksia saada oikeus varhaiskasvatukseen.

Esitämme myös, että Vantaa lähtökohtaisesti myöntää oikeuden varhaiskasvatukseen niin sanotusti transit-vaiheen turvapaikanhakijaperheiden lapsille.”

### **Kaupunginvaltuusto 28.3.2022 § 18**

#### **Päätös:**

Päätettiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää aloite kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

#### **Kasvatuksen ja oppimisen toimiala toteaa vastauksenaan seuraavaa:**

Varhaiskasvatuslain 6 §: mukaan kunnan on järjestettävä varhaiskasvatusta lapselle, jonka kotikuntalaisissa (201/1994) tarkoitettu kotikunta kyseinen kunta on. Lisäksi kunnan on järjestettävä varhaiskasvatusta lapselle, joka asuu kunnassa huoltajiensa työn, opiskelun, sairauden tai vastaavien syiden vuoksi, vaikka lapsella ei ole Suomessa kotikuntaa tai lapsen kotikunta on kotikuntalain perusteella toinen kunta. Kiireellisissä tapauksissa tai olosuhteiden muutoin niin vaatiessa kunnan on huolehdittava varhaiskasvatuksen järjestämisestä muullekin kunnassa oleskelevälle lapselle kuin kunnan asukkaalle.

Venäjän hyökättyä Ukrainaan alkuvuodesta 2022 EU:n neuvosto on tehnyt päätöksen aktivoida ensimmäistä kertaa tilapäisen suojelun direktiivi (2001/55/EY). Päätös tuli voimaan 4.3.2022 ja tästä



lähtien Suomessa on voitu antaa tilapäistä suojelua neuvoston päätökseen kuuluvalla ryhmälle. Euroopan komission direktiivin toimeenpanoa koskevan tiedonannon (21.3.2022, 2022/C 126 I/01) mukaan jäsenvaltioiden olisi tuettava mahdollisuutta hakeutua varhaiskasvatukseen samoin edellytyksin kuin omille kansalaisilleen ja muille unionin kansalaisille.

Kuten aloitteessakin todetaan, subjektiivista oikeutta varhaiskasvatukseen ei synny tilapäisen suojelun direktiivin nojalla Suomeen tuleville, kuten ei myöskään muille turvapaikanhakijoille, joilla ei Suomessa ole määritelty kotikuntalain mukaista kotikuntaa.

Turvapaikanhakijoiden osalta Vantaalla on aiemmin toimittu niin, että vaikka subjektiivista oikeutta varhaiskasvatukseen ei ole, niin tapauskohtaisen harkinnan perusteella varhaiskasvatuspaikka on myönnetty niille lapsille, joille se on ollut kasvun, kehityksen ja hyvinvoinnin turvaamiseksi perusteltua. Näitä lapsia Vantaan varhaiskasvatukseen on tullut vuosittain vain yksittäisiä ja sen vuoksi seuranta näiden lasten osalta ei ole pidetty. Tähän menettelyyn on katsottuvelvoittavan myös varhaiskasvatuslain 6 §:n maininta siitä, että varhaiskasvatusta on järjestettävä ”kiireellisissä tapauksissa tai olosuhteiden niin vaatiessa”.

Tilapäisen suojelun direktiivin nojalla Ukrainasta Suomeen tulleiden lasten osalta mm. Euroopan komission tahtotila on ollut selkeästi se, että heille myönnetään samat palvelut kuin Suomessa pysyvästi asuville. Vantaalla Ukrainasta tulleita alle koulu- ja esiopetusikäisiä lapsia on ohjattu ensisijaisesti avointen varhaiskasvatuspalvelujen piiriin, mutta käytännössä on lähdetty kuitenkin siitä, että kaikille kokopäiväistä varhaiskasvatuspaikkaa hakeneille paikka myös myönnetään. Näitä lapsia on kevään ja kesän aikana Vantaan varhaiskasvatukseen hakeutunut noin 30 lasta.

Laadukas varhaiskasvatus tukee lasten hyvinvointia, kehitystä ja oppimista ja tarjoaa turvallisen arjen kasvu- ja oppimisympäristön. Lasten arjessa varhaiskasvatuksen rutiineilla ja päivittäisellä toiminnalla on merkittävä suojaava vaikutus ja varhaiskasvatuksessa voidaan tarjota varhaiskasvatuslain mukaista yleistä, tehostettua tai erityistä tukea turvattomista oloista paenneille lapsille. Tästä syystä Vantaan kasvatuksen ja oppimisen toimiala pitää perusteltuna, että turvapaikanhakijoille, paperittomilla ja tilapäisen suojelun direktiivin nojalla Vantaalla oleskeleville myönnetään varhaiskasvatuspaikka matalalla kynnyksellä.

Suomen hallitus on kehyspäätöksessään 5.4.2022 Ukrainasta pakenevien ihmisten auttamiseksi linjannut, että hallitus korvaa palveluista aiheutuvia kustannuksia kunnille tilapäisen suojelun käyttöönotosta lähtien. Varhaiskasvatuksen osalta päätöksessä todetaan, että kuntien varhaiskasvatuksen kustannuksia kompensoidaan valtionavustuksella vuonna 2022 sekä tilapäislain turvin vuonna 2023. Tähän liittyen opetus- ja kulttuuriministeriö on valmistelemassa lakia opetus- ja kulttuuritoimen rahoituksesta annetun lain muuttamiseksi siten, että kunnille korvattaisiin turvapaikanhakijoiden, paperittomien ja tilapäistä suojelua saavien varhaiskasvatuksesta koituvat kustannukset. Mikäli laki hyväksytään, voidaan Vantaalla vuoden 2023 alusta lähtien myöntää varhaiskasvatuspaikka ilman erillistä harkintaa kaikille näihin ryhmiin kuuluville hakijoille, vaikka subjektiivisen varhaiskasvatusoikeuden ehdot eivät täytyisikään.

## **Kaupunginhallitus 22.8.2022 § 11**

### **Kasvatuksen ja oppimisen toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään



- a) antaa Ewa Tawasolille ja sekä 21 muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle toimialan esityksen mukainen vastaus, ja
- b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

\_\_\_\_\_

**Kaupunginvaltuusto 19.9.2022**

**Kaupunginhallituksen esitys:**

Päätetään merkitä kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

**Liite:**

- Allekirjoitettu Eva Tawasolin ja 21 muun valtuutetun aloite ukrainalaisten pakolais- ja turvapaikanhakijalasten oikeus varhaiskasvatukseen

Muutoksenhakuohje: 2.1. Valituskielto

**Lisätiedot:**

Mikko Mäkelä, 050 341 7386, mikko.makela@vantaa.fi



Valtuustoaloitteen otsikko & Aloite	Aloitteen tekijä/tekijät ja allekirjoitukset
<p>Ukrainalaisten pakolais- ja turvapaikanhakijalasten oikeus varhaiskasvatukseen</p> <p><i>Suomessa kunnilla on velvollisuus järjestää esi- ja perusopetusta tilapäisen kansainvälistä suojelua saaneiden ja turvapaikkaa hakevien perheiden lapsille. Varhaiskasvatusoikeus ei kuitenkaan vastaavana oikeutena kuulu esimerkiksi tilapäistä suojelua Suomesta saavien ukrainalais- ja muiden turvapaikanhakijaperheiden lapsille.</i></p> <p><i>Ukrainan sodan seurauksena Suomeen saapuville ukrainalaisille pakolaisille on myönnetty tilapäistä suojelua. Lisäksi Vantaalla asuu turvapaikkaa hakevia perheitä. Tilapäisen suojelun saaneiden ja turvapaikkaa hakevien perheiden lapsilla ei kuitenkaan ole oikeutta subjektiiviseen varhaiskasvatukseen. Perheiden integraation edistämisen, lasten edun, oppimisen, kehittymisen ja hyvinvoinnin varmistamisen sekä tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden kannalta on tärkeää, että lähtökohtaisesti aivan jokaisella Vantaalla asuvalla lapsella on oikeus päästä varhaiskasvatukseen.</i></p> <p><i>Me aloitteen allekirjoittajat esitämme, että Vantaalla myönnettäisiin subjektiivinen oikeus varhaiskasvatukseen turvapaikkaa hakevien sekä tilapäistä suojelua saaneiden perheiden lapsille. Lisäksi esitämme, että Vantaa selvittää Vantaalla asuvien paperittomien perheiden lasten mahdollisuuksia saada oikeus varhaiskasvatukseen. Esitämme myös, että Vantaa lähtökohtaisesti myöntää oikeuden varhaiskasvatukseen niin sanotusti transit-vaiheen turvapaikanhakijaperheiden lapsille.</i></p> <p>Valtuuston kokoukseen 28.3.2022</p>	<p>Aloitteen tekijän nimi: Eva Tawasoli</p> <p>Aloitteen allekirjoittajat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eve Rämö</li> <li>2. Reija Friman</li> <li>3. Hanna Valtanen</li> <li>4. Vaula Norrena</li> <li>5. Sirpa Siru Kauppinen</li> <li>6. Tuire Kaimio</li> <li>7. Tiina Tuomela</li> <li>8. Hussein al-taee</li> <li>9. Mikko Viilo</li> <li>10. Jussi Saramo</li> <li>11. Funda Demiri</li> <li>12. Antero Eerola</li> <li>13. Minttu Sillanpää</li> <li>14. Maija Rautavaara</li> <li>15. Tarja Eklund</li> <li>16. Minna Heikkinen</li> <li>17. Paula Lehmuskallio</li> <li>18. Pirjo Luokkala</li> <li>19. Pirkko Letto</li> <li>20. Jussi Vähäkangas</li> <li>21. Ranbir sodhi</li> </ol>



11

## Vastaus Jussi Särkelän ja 36 muun valtuutetun aloitteeseen hyvinvoinnin pyörätien perustamiseksi Vantaan ja Keravan välille

VD/1587/00.02.00.03/2022

TeA/HW/MH/MT

**Jussi Särkelä** sekä 36 muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

Vuoden 2023 alusta Vantaan ja Keravan yhteistyö tiivistyy yhteiseksi Hyvinvointialueeksi. Hetki on historiallinen. Hyvinvointialue vaikuttaa jokaisen vantaalaisen ja keravalaisen ihmisen elämään parempina palveluina ja siten kohentuneena elämänlaatuna.

Esitämme, että Hyvinvointialueen perustamisen merkeissä nimetään Keravanjoen rantaa seuraava pyöräreitti asukkaiden kohtaamisreitiksi. Reitti kunnostettaisiin jokaisen polkijan pyörätieksi, jossa asukkaat lapsista mummoihin ja vaareihin kulkevat polkien tai kävellen reitin päästä päähän tai osan matkaa. Reitti kulkisi Tikkurilasta Keravan keskusta.

Joen varrella on paljon kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Näiden lisäksi reitin varrelle voisi sijoittaa erilaisia kulttuuripisteitä sekä piipahdus-, lepo- ja leikkipaikkoja. Niiden suunnittelussa voisi käyttää myös Vantaa-Seuran ja Kerava-seuran asiantuntemusta.

### **Kaupunginvaltuusto 31.1.2022**

#### **Päätös:**

Päätettiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää valtuustoaloite kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

---

#### **Kaupunkiympäristön toimiala** toteaa vastauksenaan seuraavaa:

Esitys Keravanjokea myötäilevästä virkistysreitistä on erittäin kannatettava. Viihtyisä arkiympäristö virtaavan veden äärellä houkuttelee liikkumaan ja luontoliikunnalla tiedetään olevan merkittäviä vaikutuksia terveyteen ja hyvinvointiin.

Vantaan kaupungin alueella on ulkoilureitiksi laskettavia yhteyksiä noin 250 kilometriä ja vanhojen parantamista sekä uusia yhteyksiä suunnitellaan jatkuvasti.

Vuonna 2021 hyväksytty uusi yleiskaava ohjaa suunnittelutyötä. Yleiskaavassa on esitetty kehitettävät yhteydet. Jokivarren alueella Keravanjoen varteen on merkitty yleiskaavassa ohjeellinen ulkoilureitti.

Vuonna 2020 valmistui Vantaan pyöräliikenteen tavoiteverkko -selvitys. Työssä on määritelty pyöräliikenteen tavoiteverkko vuodelle 2030. Selvityksessä on tunnistettu merkittävimmät kehittämiskohteet, joista yksi on Tikkurilasta Keravalle radan vartta kulkeva pohjoisbaana. Pyöräliikenteen baanojen tarkoituksena on mahdollistaa nopea, sujuva ja tasavauhtinen pyöräliikenne. Syksyllä 2021 valmistui koko Vantaan kaupungin alueelle Ulkoilureittien tavoitesuunnitelma, jossa on esitetty tarvittavat, rakennettavat seudullisesti merkittävät reittiyhteydet. Yleisenä tavoitteena on siis se,



että joko molemmilla tai ainakin toisella puolella Keravanjokea olisi valaistu ympärivuotinen ulkoilureitti ja lisäksi latu koko matkalla Keravalta Tikkurilaan.

Keravanjoen varren reitistön osalta Tikkurilantiestä pohjoiseen Koivukylän Peijaksentielle asti ei ole nykyisellään yhteyttä ja sen toteuttamiseen liittyy haasteita mm. asemakaavoituksen, yksityisen maanomistuksen ja maaperäolosuhteiden vuoksi. Peijaksentielle Matarinkoskelle on nykyisin ulkoilureitti, mutta tämän jälkeen Keravanjoki virtaa vajaan kahden kilometrin verran Sipoon kunnan puolella ja sinne reitin saaminen riippuu Sipoon kunnan maankäyttötavoitteista.

Tavoitesuunnitelmassa esitettyjen ulkoilureittien toteuttamisen koko Vantaan kaupungin alueelle arvioidaan maksavan 40–60 miljoona euroa ja reitistön toteuttaminen vie aikaa useita kymmeniä vuosia. Esityksenne virkistysreitien toteuttaminen Keravanjoen varteen otetaan huomioon reitistöä kehitettäessä. Kuitenkin asemakaavoitus, vapaaehtoinen maanhankinta sekä reittien suunnittelu ja toteutus vaativat huomattavia henkilö- ja määräraharesursseja eikä sen toteuttaminen nopealla aikataululla ole käytännössä mahdollista. Nykyisillä resursseilla on mahdollista rakentaa noin kaksi kilometriä uutta ulkoilureittiä vuosittain koko Vantaan kaupungin alueella. Näin ollen aloitteessa mainittu reittiyhteyden toteutuminen kokonaisuudessaan tulee kestämään vähintään 10 vuotta, mutta osuuksia siitä on mahdollista toteuttaa jo aikaisemmin.

---

## Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 23

### Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

- Päätetään antaa Jussi Särkelälle ja 36 muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle toimialan esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus.
- esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

---

## Kaupunginvaltuusto 19.9.2022

### Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään merkitä kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

### Liite:

- Allekirjoitettu Jussi Särkelän ja 36 muun valtuutetun aloite hyvinvoinnin pyörätien perustaminen Vantaan ja Keravan välille.

Muutoksenhakuohje: 2.1 Valituskielto

Lisätiedot: Olli Tamminen, 043 827 1043, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Valtuustoaloitteen otsikko & aloite	Aloitteen tekijä/tekijät ja allekirjoitukset
<p><b>Hyvinvoinnin pyörätien perustaminen Vantaan ja Keravan välille</b></p> <p>Vuoden 2023 alusta Vantaan ja Keravan yhteistyö tiivistyy yhteiseksi Hyvinvointialueeksi. Hetki on historiallinen. Hyvinvointialue vaikuttaa jokaisen vantaalaisen ja keravalaisen ihmisen elämään parempina palveluina ja siten kohentuneena elämänlaatuna.</p> <p>Esitämme, että Hyvinvointialueen perustamisen merkeissä nimetään Keravanjoen rantaa seuraava pyöräreitti asukkaiden kohtaamisreitiksi. Reitti kunnostettaisiin jokaisen polkijan pyörätieksi, jossa asukkaat lapsista mummoihin ja vaareihin kulkevat polkien tai kävellen reitin päästä päähän tai osan matkaa. Reitti kulkisi Tikkurilasta Keravan keskustaan.</p> <p>Joen varrella on paljon kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Näiden lisäksi reitin varrelle voisi sijoittaa erilaisia kulttuuripisteitä sekä piipahdus-, lepo- ja leikkipaikkoja. Niiden suunnittelussa voisi käyttää myös Vantaa-Seuran ja Kerava-seuran asiantuntemusta.</p> <p>Vantaalla 31.1.2022.</p>	<p><u>Aloitteen tekijän nimi:</u> Jussi Särkelä</p> <p><u>Aloitteen allekirjoittajat:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Juha Järä</li> <li>2. Marjo Vacker</li> <li>3. Milad Dehghan</li> <li>4. Antero Eerola</li> <li>5. Eve Rämö</li> <li>6. Paula Lehmuskallio</li> <li>7. Tiina Tuomela</li> <li>8. Tarja Eklund</li> <li>9. Reija Friman</li> <li>10. Markku Weckman</li> <li>11. Vaula Norrena</li> <li>12. Sirpa Siru Kauppinen</li> <li>13. Maija Rautavaara</li> <li>14. Pirkko Letto</li> <li>15. Kai-Ari Lundell</li> <li>16. Ranbir Sodhi</li> <li>17. Nina Nummela</li> <li>18. Mika Kasonen</li> <li>19. Jari Sainio</li> <li>20. Mikko Viilo</li> <li>21. Hanna Valtanen</li> <li>22. Tanja Aidanjuuri-Niemi</li> <li>23. Niilo Kärki</li> <li>24. Ida Tamminen</li> <li>25. Matilda Stirkkinen</li> <li>26. Tuire Kaimio</li> <li>27. Eva Tawasoli</li> <li>28. Sirkka-Liisa Kähärä</li> <li>29. Faysal Abdi</li> <li>30. Jouko Jääskeläinen</li> <li>31. Hussein al-Tae</li> <li>32. Manav Phull</li> <li>33. Eeva Tikkanen</li> <li>34. Tuukka Saimen</li> <li>35. Naima El-Issaoui</li> <li>36. Anssi Aura</li> </ol>



12

## Vastaus Paula Lehmuskallion ja 18 muun valtuutetun aloitteeseen säädöksen muuttamiseksi lumenaurouksessa tieliittymään

VD/1593/00.02.00.03/2022

TeA/HW/MT

**Paula Lehmuskallio** ja 18 muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Aluevaalien yhteydessä monet painottivat samaan hengenvetoon hoitoonpääsyn rinnalla tarvetta parantaa ikäihmisten viihtyvyyttä kotonaan niin pitkään kuin mahdollista. Hoitamiseen kotona löytyi erilaisia uusia keinoja, joilla huonokuntoinenkin potilas saa kotiin palvelua. Entä ulkona?

Yksi alkeellisimmista asioista ei vilahtanut kenenkään puheissa: Miten ikäihmiset selviävät lumisateen yllättäessä jopa ulos kodistaan? Jo muutamaan otteeseen tulleet valtaiset lumisateen ovat vanginneet monet ikäihmiset kotiinsa. Voimat eivät riitä lumitöihin. Pienistä lumitöistä vielä selviää, ei kuitenkaan enää siitä raskaasta auran tuomasta lumen, hiekan ja suolan sekoituksesta. Se lentää omakotiasujan pihalle tieliittymän leveydeltä kolmen metrin päähän.

Asukkaiden on säädösten mukaan pidettävä tieliittymä puhtaana. Se ei kuitenkaan riitä, kun aura työntää moskaa tiepenkoista monta kertaa päivässä. Missä on kohtuus, kun omakotiasujan on korjattava ja säilöttävä myös yleisen tien lumet alueellaan?

Ei voi olla totta, että vielä vuonna 2022 pitää jonkun vanhan kirjauksen mukaan hyväksyä tällainen toiminta?

Olen jo muutamana vuonna tehnyt valtuustoaloitteen asian korjaamiseksi siten, että aura joko nostaa tai kääntää lapaa niin, ettei lumi tule tieliittymästä sisään. Vastaus on aina ollut sama:” Ei ole aikaa ja aika on rahaa!” Eikö muka ole aikaa kääntää vipua tieliittymän kohdalla? Kyse on siis rahasta. Halutaan säästää kuljetuskustannuksissa, kun lumet haudataan asukkaiden pihaille.

Erityinen huoli on iäkkäistä ja huonokuntoisista ihmisistä. Kuinka monta esim. sydäninfarktia onkaan saatu tuon rankan lumen luonnissa.

Vetoan kanssavaltuutettuihini. Muutetaan tuo kohta säädöksissä ja mahdollistetaan erityisesti ikäihmisten kotona-asuminen pidempään, kun heidän ei tarvitse lumien pelossa muuttaa pois rakkaasta kodeistaan ennen aikojaan.”

### **Kaupunginvaltuusto 31.1.2022 § 19**

#### **Päätös:**

Päätettiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää valtuustoaloite kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

#### **Kaupunkiympäristön toimialan katujen ja puistojen palvelualue** toteaa vastauksena aloitteeseen:

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on vuodelta 1978. Lain § 4:n mukaan kadun kunnossapito kuuluu kunnalle. Tontinomistajan velvollisuutena on kuitenkin, jollei 8 §:stä muuta johdu, pitää tontin kohdalla oleva jalkakäytävä käyttökelpoisena poistamalla jalankulkua





haittaava lumi ja jää sekä huolehtia liukkauden torjumisesta jalkakäytävällä ja liukkauden torjumiseen käytetyn kiviaineksen poistamisesta jalkakäytävältä. Lisäksi tontinomistajan velvollisuutena on tarvittaessa poistaa jalkakäytävälle tai sen vierelle kertyneet lumivallit sekä pitää jalkakäytävän viereinen katuojja ja sadevesikouru lumettomana ja jäättömänä. Tontinomistaja vastaa myös tontille johtavan kulkutien kunnossapidosta.

Vantaan kaupunginvaltuusto päätti 2.3.2009 § 17, että kaupunki hoitaa kunnossa- ja puhtaanapitolain nojalla tontin omistajalle kuuluvat jalkakäytävän talvikunnossapitotyöt ja kadun puhtaanapitotehtävät kohdassa jäljempänä esitetyin poikkeuksin. Kaupunki vastaa myös mahdollisista korvausvaatimuksista. Tontin omistaja vastaa tontille johtavan kulkutien kunnossapidosta sekä roskien poistamisesta, muusta puhtaanapidosta ja kasvillisuuden siistinä pitämisestä enintään kolmen metrin etäisyydelle tontin rajasta ulottuvalla, tonttiin välittömästi rajoittuvalla viherkaistalla ja ojan alueella kunnossa- ja puhtaanapitolain mukaisesti. Lisäksi tontinomistaja huolehtii lähinnä käsin tehtävästä irtoroskien poistosta tonttinsa kohdalta ajoradan reunaan saakka. Kaupungin hoitamista töistä ei peritä tontinomistajalta korvausta

Ympäristöministeriö on aloittanut keväällä 2022 kunnossapitolain toimivuusarvioinnin.

Toimivuusarvioinnin tavoitteena on tuottaa arvio lain toimivuudesta eri näkökulmista kunnossapitolain kokonaisuudistuksen pohjaksi. Työn taustalla on Helsingin kaupungin maaliskuussa 2020 tekemä aloite lain tarkistamisesta, johon myös muut suurimmat kaupungit ja Kuntaliitto ovat yhtyneet. Tonttiliittymien kunnossapitovastuun muutos ei ole noussut valmistelussa esille eikä tämä ole kaupunkien intresseissä.

Vantaalla on yli 10 000 tonttiliittymää arvioituna rakennettujen kiinteistöjen lukumäärän perusteella. Lumisateen jälkeen koko katuverkosto pitää saada toimintakuntoon kohtuullisella vasteajalla, jotta kaikki kuntalaiset tasapuolisesti pääsisivät töihin, kouluun ja palveluiden ääreen ja yritysten logistiikka toimisi. Jokaisen tonttiliittymän puhdistus erikseen tai auran terien säätely väistämättä hidastaa yksittäisen työkoneen suoritusta tuntuvasti, jolloin vastaavasti koko katuverkon auraus hidastuu. Jos kaupungin pyrkimyksenä olisi pitää samalla sekä tonttiliittymät että katuverkko auki, niin se vaatisi pyrypäivinä jopa kaksinkertaisen kone- ja henkilökapasiteetin nykytilaan nähden. Kaupungin omaa sekä eri urakoitsijoiden aurauskalustoa ja henkilöstöä on normaalisti talvisin varattu työhön hyvin rajallinen määrän pitää eikä määrää voi käytännössä enää lisätä yksittäisen lumipyryn aikana tai heti sen jälkeen, koska sama lumitilanne vallitsee naapurikunnissa ja yksityisillä tonteilla. Sopimusteknisesti taas ylimääräisen kapasiteetin varaaminen etukäteen tulisi kalliiksi, vaikkei sitä lumettomina talvina tarvittaisikaan.

Määrärahojen lisäksi kadunpitäjän näkökulmasta käytännön ongelman tonttiliittymien kunnossapidolle muodostaa se, että kyse on yksityisistä rakenteista, joita ei välttämättä ole mitoitettu kaupungin käyttämälle raskaalle kunnossapitokalustolle. Tonttiliittymän kunnossapito koneellisesti kaupungin toimesta aiheuttaisi väistämättä vaurioita, joiden selvittelyyn kuluu aikaa lumien sulamisen jälkeen. Liittymissä on myös rakenteita kuten liittymärummut, joita ei ole mitoitettu eikä rakennettu kunnossapidettäväksi. Osa tonttiliittymistä pitäisi siten rakentaa kaupungin toimesta uudelleen, jotta ne ylipäättänsä olisivat rationaalisesti kunnossapidettävissä. Tämä ei olisi tasapuolista kaikkien veronmaksajien kannalta. Toisaalta kadunpitäjän toimivalta ulottuu ainoastaan katualueen rajalle saakka, jolloin oman kotioiven ja katualueen rajan välinen osuus säilyisi joka tapauksessa asukkaan omassa kunnossapidossa.

Ikäihmisten kotona asuminen on yhteiskunnalle arvokas asia ja sitä on varmasti tarkoituksenmukaista tukea Vantaan pientaloalueillakin, mikäli kaupunki ja Vantaa ja Keravan hyvinvointialue yhdessä näin päättävät. Asian hoitaminen kokonaisvaltaisesti vaatii toimivaa yhteistyötä hyvinvointialueen ja kaupungin kesken ja kustannusten jaosta sopimista. Ainoastaan hyvinvointialue tietää lumityöapua



tarvitsevien osoitteet ja se pystyy parhaiten määrittämään ne kriteerit, joilla palvelua asukkaille mahdollisesti tarjotaan. Kaupungilla on taas kokemusta aurauspalvelujen hankinnasta ja järjestämisestä. Palvelu olisi tarkoituksenmukaista hankkia yksityisiltä kilpailutetuilta palveluntuottajilta ja sen tulisi sisältää myös tontin sisäiset kulkureitit ja autopaikat, jotta haluttuun vaikuttavuuteen päästäisiin.

## **Kaupunginhallitus 20.6.2022 § 19**

### **Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) antaa Paula Lehmuskalliolle sekä 18:lle muulle allekirjoittaneelle valtuutetulle toimialan esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus ja
- b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

### **Päätös:**

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

---

## **Kaupunginhallitus 8.8.2022 § 24**

### **Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) antaa Paula Lehmuskalliolle sekä 18:lle muulle allekirjoittaneelle valtuutetulle toimialan esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus ja
- b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

### **Päätös:**

Päätettiin palauttaa asia valmisteluun.

---

**Kaupunkiympäristön toimialan katujen ja puistojen palvelualue** toteaa täydennettynä vastauksenaan aloitteeseen:

Lumipyrypäivät vaihtelevat vuosittain suuresti; lumitalvina aurauskertoja on noin 20–30 kpl ja pahoja lumipyrypäiviä näistä 5–6 kpl. Lumettomana talvena 2020 koko aurauskalusto ei ollut kertaakaan liikkeellä. Keskimäärin aurauskertoja arvioidaan olevaan noin kymmenkunta vuodessa.

Maahantuojoilla ja laitevalmistajalla on valikoimissaan lumiaurojen lisävarusteiksi hydraulisia karheensulkimia tai ammattikielellä lumistoppareita. Tällä hetkellä ainoastaan joitain yksittäisiä työkoneita on varustettu lumistopparilla. Nimensä mukaisesti lumistoppari pysäyttää auran kertyneen lumen auran sivulle esim. tonttiliittymän kohdalla. Helsingin ja Vantaan kokemusten mukaan lumistoppari ei toimi kunnolla tiiviillä asuinalueilla, vaan ne soveltuvat maaseutumaisiin oloihin paremmin.

Pientaloalueiden tonttiliittymät ovat todella tiheässä, jopa 3–5 metrin etäisyydellä toisistaan. Liittymien välissä katualueella tai katualueen tuntumassa sijaitsee lisäksi postilaatikoita, roskakatoksia tms., joille



pitää järjestää myös kulku. Tiiviillä kerrostaloalueilla on vastaavasti kulkuvia tms. katualueen puolelle. Aurasta purkautuvalle lumelle ei käytännössä ole olemassa tyhjää tilaa.

Lisäksi lumistopparit ovat herkkiä rikkoutumaan kovassa käytössä. Mikäli lumistopparilla varustettu työkone rikkoutuu, niin se joudutaan mahdollisesti korvaamaan toisella koneella, jossa ei ole vastaavaa ominaisuutta. Tällöin kaupunki ei voi tuottaa samaa palvelutasoa kadun asukkaille tonttiliittymien osalta, mikä aiheuttaa ikävää palautetta kuntalaisilta ja mahdollisia korvausvaatimuksia kaupungille.

Vantaalla on tällä hetkellä käynnissä kolme katu- ja viheralueiden alueurakkaa: Korson suuralueen urakka (2018–2022), Koivukylän suuralue (2019–2023) ja Hakunilan suuralue (2022–2026). Näihin kaikkiin urakoihin sisältyy optiovuodet 1+1. Korson alueurakkaa on jatkettu akj:n päätöksellä ensimmäisellä optiovuodella 31.5.2023 saakka. Seuraavat kilpailutukset tehdään aikaisintaan 2023 (Korso ja Koivukylä) ja viimeistään 2024 (Korso) tai 2025 (Koivukylä).

Seuraavan alueurakan tarjouspyynnössä on mahdollista kysyä optioina tonttiliittymien puhdistamisen tai kattavan auruskaluston lumistopparivarustuksen hintavaikutukset. Tarjouspyynnössä tulee ottaa huomioon, että myös auratun liittymän liukkaudentorjunta kuuluu auroajalle. Tarjouspyynnön optiot edellyttänevät markkinavuoropuhelua etukäteen, koska ne todennäköisesti vaikuttavat urakoitsijoiden tarjoushalukkuuteen ja siten urakan hintaan. Kunnossapitourakoiden palveluntuottajista ei ole markkinoilla mitenkään ylitarjontaa ja ylimääräiset vaatimukset voivat karkottaa potentiaalisia tarjoajia. Kaupunkitalalautakunta voi halutessaan päättää em. option käyttöönotosta tai hylkäämisestä. Jos optio päätetään ottaa käyttöön, niin vastaavat lisämäärärahat pitää varata seuraavalle vuodelle, koska em. lisämeno ei voi kattaa säästämällä palvelualueen muista toiminnoista.

Mikäli liittymien aurauksen halutaan tehdä huolella, niin se vaatii vähintään kaksinkertaisen henkilö- ja konekapasiteetin pyrypäivinä. Liittymät pitää saada auki lähes välittömästi jokaisella alueella ja saman aikaisesti, jotta kuntalaiset tasapuolisesti pääsisivät töihin ja palveluiden piiriin.

Viime kädessä kysymys on yksittäisen kuljettajan asenteesta, ammattitaidosta ja erityisesti oman aurareittinsä pikkutarkasta tuntemuksesta. Mikäli palvelualue pystyisi em. tekijöitä korostamaan ja luotettavasti arvioimaan tulevissa urakka- ja työkonehankinnoissamme, niin tällä olisi suuri vaikutus kuntalaisten asumisviihtyvyyteen ja palautteen määrään. Työkoneiden kehitys on ollut hyvin maltillista viime vuosina eikä siltä suunnalta ole odotettavissa merkittäviä apuja pientalojen asukkaiden lumitalvina kokemaan ymmärrettävään ongelmaan.

---

## Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 25

### Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa Paula Lehmuskalliolle sekä 18:lle muulle allekirjoittaneelle valtuutetulle toimialan esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus ja
- b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



**Kaupunginvaltuusto 19.9.2022**

**Kaupunginhallituksen esitys:**

Päätetään merkitä kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

**Liite:**

- Allekirjoitettu Paula Lehmuskallion sekä 18 muun valtuutetun aloite säädöksen muuttamiseksi lumenaurauksessa tieliittymään

Muutoksenhakuohje: 2.1 Valituskielto

**Lisätiedot:**

Henry Westlin, puh. 0400 417 436, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Valtuustoaloitteen otsikko & aloite	Aloitteen tekijä/tekijät ja allekirjoitukset
<p><b>Säädöksen muuttaminen lumenaurauksessa tieliittymään</b></p> <p>Aluevaalien yhteydessä monet painottivat samaan hengenvetoon hoitopääsyn rinnalla tarvetta parantaa ikäihmisten viihtyvyyttä kotonaan niin pitkään kuin mahdollista. Hoitamiseen kotona löytyi erilaisia uusia keinoja, joilla huonokuntoinenkin potilas saa kotiin palvelua. Entä ulkona?</p> <p>Yksi alkeellisimmista asioista ei vilahtanut kenenkään puheissa: Miten ikäihmiset selviävät lumisateen yllättäessä jopa ulos kodistaan? Jo muutamaan otteeseen tulleet valtaiset lumisateen ovat vanginneet monet ikäihmiset kotiinsa. Voimat eivät riitä lumitöihin. Pienistä lumitöistä vielä selviää, ei kuitenkaan enää siitä raskaasta auran tuomasta lumen, hiekan ja suolan sekoituksesta. Se lentää omakotiasujan pihalle tieliittymän leveydeltä kolmen metrin päähän.</p> <p>Asukkaiden on säädösten mukaan pidettävä tieliittymä puhtaana. Se ei kuitenkaan riitä, kun aura työntää moskaa tiepenkoista monta kertaa päivässä. Missä on kohtuus, kun omakotiasujan on korjattava ja säilöttävä myös yleisen tien lumet alueellaan?</p> <p>Ei voi olla totta, että vielä vuonna 2022 pitää jonkun vanhan kirjauksen mukaan hyväksyä tällainen toiminta?</p> <p>Olen jo muutamana vuonna tehnyt valtuustoaloitteen asian korjaamiseksi siten, että aura joko nostaa tai kääntää lapaa niin, ettei lumi tule tieliittymästä sisään. Vastaus on aina ollut sama:” Ei ole aikaa ja aika on rahaa!” Eikö muka ole aikaa kääntää vipua tieliittymän kohdalla? Kyse on siis rahasta. Halutaan säästää kuljetuskustannuksissa, kun lumet haudataan asukkaiden pihaille.</p> <p>Erityinen huoli on iäkkäistä ja huonokuntoisista ihmisistä. Kuinka monta esim. sydäninfarktia onkaan saatu tuon rankan lumen luonnissa. Vetoan kanssavaltautettuihini. Muutetaan tuo kohta säädöksissä ja mahdollistetaan erityisesti</p>	<p><u>Aloitteen tekijän nimi:</u> <i>Lehmuskallio Paula</i></p> <p><u>Aloitteen allekirjoittajat:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tarja Eklund</li> <li>2. Juha Suoniemi</li> <li>3. Vaula Norrena</li> <li>4. Sirpa Siru Kauppinen</li> <li>5. Milad Dehghan</li> <li>6. Tiina Tuomela</li> <li>7. Marjo Vacker</li> <li>8. Kai-Ari Lundell</li> <li>9. Erika Veltheim</li> <li>10. Juha Järä</li> <li>11. Suvi Karhu</li> <li>12. Niilo Kärki</li> <li>13. Eva Tawasoli</li> <li>14. Eeva Tikkanen</li> <li>15. Nina Nummela</li> <li>16. Jouko Jääskeläinen</li> <li>17. Hussein al-Tae</li> <li>18. Tuukka Saimen</li> </ol>



ikäihmisten kotona-asuminen pidempään, kun heidän ei tarvitse lumien pelossa muuttaa pois rakkaasta kodeistaan ennen aikojaan.

Vantaalla 31.1.2022