SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 14.11.2022

Pöytäkirjan kansilehti ... 1

1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus ... 3

2 § Pöytäkirjan tarkastaminen ... 4

3 § Kokouksen selostukset ... 5

4 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet pöytäkirjat ja päätökset ... 6

5 § Mannerheimin Lastensuojeluliiton Uudenmaan piiri ry:lle yhteisötalotoimintaan myönnetyn toiminta-avustuksen käyttöselvityksen hyväksyminen ... 8

6 § Puro Tekstiilihuoltopalvelut Oy:n osakkeiden myyminen ... 10

- Kauppakirja luonnos ... 12

7 § Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman toteuttamiseen myönnettyjen erityisavustusten käyttöselvitysten hyväksyminen ... 15

8 § Työllisyyden kuntakokeilun virkojen jatkaminen 1.7.2023 - 31.12.2024 ... 17

9 § Kivistön päiväkoti III tarveselvityksen hyväksyminen ... 20

- Kivistön päiväkoti III tarveselvityksen hyväksyminen ... 23

10 § Aviapoliksen päiväkoti II tarveselvityksen hyväksyminen ... 53

- Aviapoliksen päiväkoti II TS UR 26.8.2022 ... 56

11 § Kaskelan päiväkoti I, tarveselvityksen hyväksyminen ... 92

- KaskelanPK_tarveselvitys_valmis20220830_liitteineen ... 95

12 § Vantaan kasvu- ja elinvoimaohjelma 2022-2025 ... 127

- Vantaan kasvu- ja elinvoimaohjelma 2022-2025 ... 130

13 § Vantaan kaupungin liittyminen Smart City Innovation Cluster Osk -osuuskuntaan ... 155

- SCIC Säännöt 2022 ... 157

14 § Viran muuttaminen ja Elinikäisen oppimisen palvelualueen johtajan viran auki julistaminen ... 160

15 § Håkansbölen kartanon päärakennuksen käyttötarkoitus ... 162

- Håkansböle kartano talousrakennukset tarveselvitys 2019 ... 165

- Håkansböle kartano asemakaavan muutos 2012 ... 181

- Håkansböle kartano päärakennus tarveselvitys 2007 ... 232

16 § Ehdotus Vantaan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiksi ... 289

- Ehdotus Vantaan kaupungin uusiksi ympäristönsuojelumääräyksiksi ... 293

- Perustelut ympäristönsuojelumääräysehdotukselle ... 303

17 § Etuosto-oikeuden käyttäminen 5.9.2022 tehdyssä kiinteistökaupassa / 92-418-9-18-M602, Kiila ... 314

- Kartta kaupan kohteesta ... 316

- kaupungin maanomistus ... 317

18 § Etuosto-oikeuden käyttäminen 5.9.2022 tehdyssä kiinteistökaupassa / 92-418-9-18-M601, Kiila ... 318

- 418-9-18-M601 etuosto voimassa oleva yleiskaava ja Yleiskaava 2020 KV 25.1 ... 320

- kaupungin maanomistus ... 321

19 § Etuosto-oikeuden käyttäminen 16.9.2022 tehdyssä kiinteistökaupassa / Kiinteistö 92-418-14-48 Harrynpelto, Kiila ... 322

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 14.11.2022

- Liitekartat kaupan kohteesta ... 324

- Kaupungin maanomistus ... 325

20 § Etuosto-oikeuden käyttäminen 6.9.2022 tehdyssä kiinteistökaupassa / Kiinteistö 92-418-5-16, Karla II, Lapinkylä ... 326

- 418-5-16 etuosto voimassa oleva yleiskaava ja Yleiskaava 2020 KV 25.1.2021, ei lainvoimainen ... 328

- kaupungin maanomistus ... 329

21 § Lausunto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle Suomi-rata Oy:n Lentoradan ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta ... 330

- Vantaan kaupunginhallituksen lausunto Suomi-rata Oy:n Lentoradan ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta ... 332

- Lausuntopyyntö kaupunginhallitukselle ja kaavoitusviranomaiselle Suomi-rata Oy:n Lentoradan ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta ... 334

22 § Vantaan kaupungin lausunto Seepsula Oy:n louhintaa ja maanvastaanottoa koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta ... 337

- Vantaan kaupungin lausunto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle Seepsula Oy:n louhintaa ja maanvastaanottoa koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta ... 340

- Lausuntopyyntö kaupunginhallitukselle Seepsula Oy:n Senkkerin luoteisosan louhintaa ja maanvastaanottoa koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta ... 344

23 § Kaupunkiympäristön toimialan valmiussuunnitelman hyväksyminen ... 347

24 § Valittujen ulkopaikkakunnilla sijaitsevien kiinteistöjen vapauttaminen myyntiin ... 349

- Myytäväksi esitettävät ulkopaikkakunnan kiinteistöt ... 352

25 § Yhteistyösopimukset / AVIA Real Estate Oy ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oyj, Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oyj sekä Sagax Finland AM Oy, Kiinteistö Oy Virkatie 8A, Kiinteistö Oy Virkatie 8B ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Virkatie 10 ... 361

- Yhteistyösopimus Vantaan kaupunki / AVIA Real Estate Oy ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oyj ... 366

- liite 1: sopimusalue _AVIA Real Estate Oy ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oyj ... 372

- Yhteistyösopimus Vantaan kaupunki / Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oy ... 373

- liite 1: sopimusalue_Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oy ... 379

- Yhteistyösopimus Vantaan kaupunki / Sagax Finland AM Oy, Kiinteistö Oy Virkatie 8A, Kiinteistö Oy Virkatie 8B ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Virkatie 10 ... 380

- liite 1: sopimusalue_Sagax Finland AM Oy, Kiinteistö Oy Virkatie 8A, Kiinteistö Oy Virkatie 8B ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Virkatie 10 ... 387

- Liitekartta: Kiinteistö Oy Tonttipainon omistamat alueet Muuran asemakaavaluonnosalueella ... 388

26 § Kivistön tapahtuma-areenaan liittyvä pysäköintilaitos / maanvuokrasopimus / Kivistön Parkki Oy ... 389

- Kivistön Parkki Oy - maanvuokrasopimus ... 393

- Liite 1 - Kartta pysäköintilaitoksen vuokra-alueen muodostumisesta asemakaavakartalla ... 403

- Liite 2 - Pysäköintilaitoksen luonnossuunnitelmat 14.10.2022 ... 404

- Liite 3 - Ajoyhteys Kivistön Parkki Oy:n kautta palvelukeskittymään Kivistön Parkki Oy:n maanvuokrasopimus ... 411

- Liite 4 - LVI-asemapiirustus-väliaikaispysäköinti-LVI-G0-001 Kivistön Parkki Oy:n maanvuokrasopimus ... 412

- Kivistön Parkki Oy - maanvuokrasopimus_KH14.11.2022 413
27 § Kivistön tapahtuma-areena / maanvuokrasopimus / Arena 3.3 Oy 423
- Arena 3.3 Oy - Tapahtuma-areenan maanvuokrasopimus 427
- Liite 1 - Kartta tapahtuma-areenan ja hotellin vuokra-alueidenn muodostumisesta asemakaavakartalla 438
- Liite 2 - Tapahtuma-arenan luonnossuunnitelmat 14.10.2022 439
28 § Kivistön tapahtuma-areenaan liittyvä hotelli / maanvuokrasopimus / Arena 3.3 Oy 449
- Arena 3.3 Oy - Hotellin maanvuokrasopimus 453
- Liite 1 - Kartta tapahtuma-areenan ja hotellin vuokra-alueidenn muodostumisesta asemakaavakartalla 464
- Liite 2 - Hotellin luonnossuunnitelmat 14.10.2022 465
29 § Asemakaavamuutos 002343 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 93 Vaarala / Rajatie 43-47 473
- 002343 asemakaavamuutosehdotus 25.10.2022, Rajatie 43-47_allek 477
- 002343 selostus, asemakaavamuutos 25.10.2022, Rajatie 43-47 478
- 002343 Lausunnot ja vastineet 25.10.2022, Rajatie 43-47 507
- 002343 Meluselvitys 16.11.2021, Rajatie 43-47 514
30 § Asemakaavamuutos 002425 ja tonttijako, 52 Veromies / Tietotie 9 ja 11 531
- 002425 asemakaavamuutosehdotus 25.10.2022, Tietotie 9 ja 11_allek 535
- 002425 selostus, asemakaavamuutos 25.10.2022, Tietotie 9 ja 11 536
- 002425 lausunnot ja vastineet 25.10.2022, Tietotie 9 ja 11 583
31 § Asemakaavamuutos 002436 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 60 Hiekkaharju / Suopursuntie 595
- 002436 asemakaavanmuutosehdotus 25.10.2022, Suopursuntie_allek 601
- 002436 selostus, asemakaavamuutos 25.10.2022, Suopursuntie 602
- 002436 Koonti muistutuksista 25.10.2022, Suopursuntie 656
- 002436 Koonti lausunnoista 25.10.2022, Suopursuntie 673
32 § Asemakaavan muutos 002430 ja tonttijaon muutos, 62 Jokiniemi / Haxas 680
- 002430 asemakaavamuutosehdotus 7.6.2022, Haxas_allek 685
- 002430 selostus, asemakaavamuutos 7.6.2022, 25.10.2022 tarkistettu, Haxas 686
- 002430 Lausunnot ja vastineet 25.10.2022, Haxas 720
33 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 232800 ja tonttijako, 23 Kivistö / Kvartsikulma 728
- 232800 Asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus, 25.10.2022 Kvartsikulma (II)_allek 736
- 232800 Selostus, asemakaava ja asemakaavan muutos 25.10.2022 Kvartsikulma (II) 737
- 232800 Lausunnot ja vastineet 25.10.2022, Kvartsikulma 803
34 § Asemakaavan muutos 002500 ja tonttijaon muutos, 81 Korso / Maakotkantie 6 818
- 002500 asemakaavamuutosehdotus 25.10.2022, Maakotkantie 6_allek 823
- 002500 selostus, asemakaavamuutos 25.10.2022, Maakotkantie 6 824
- 002500 Asemakaavamuutoksen melu- ja tärinäselvitys 6.6.2022 Maakotkantie 6 866
- 002500 Muistutukset ja vastineet 25.10.2022, Maakotkantie 6 896

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 14.11.2022

- 002500 Lausunnot ja vastineet 25.10.2022, Maakotkantie 6 913

35 § Vastaus Vantaan nuorisovaltuuston aloitteeseen Pride-liputuksesta Vantaalle koko Pride-kuukauden ajaksi 921

- Vantaan nuorisovaltuuston aloite: Pride-liputus Vantaalle koko Pride-kuukauden ajaksi 924

36 § Vastaus Eve Rämön ja 26 muun valtuutetun aloitteeseen Vantaan kaupungille laadittava seksuaalisen häirinnän ja ahdistelun tunnistamisen ja puuttumisen toimintaohjeet 926

- Eve Rämön ja 26 muun valtuutetun aloite Vantaan kaupungille laadittava seksuaalisen häirinnän ja ahdistelun tunnistamisen ja puuttumisen toimintaohjeet 929

37 § Vastaus Mikko Viilon ja 34 muun valtuutetun aloitteeseen Petikosta virkistyksen ja luonnon kärkikohde 932

- Mikko Viilon ja 34 muun valtuutetun aloite Petikosta virkistyksen ja luonnon kärkikohde 936

38 § Vastaus vasemmistoliiton valtuustoryhmän ja 13 muun valtuutetun aloitteeseen sähköpotkulautojen paikoitussäännöksi 938

- Vasemmistoliiton valtuustoryhmän ja 13 muun valtuutetun aloite sähköpotkulautojen paikoitussäännöksi 940

39 § Oikaisuvaatimus koskien aiheettomasti maksetun palkan takaisinperintää 941

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus 946

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 947

Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 948

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus 949

Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa 954

Muutoksenhakuohje 6. Valitus rakennuskieltoa koskevassa asiassa 955

Muutoksenhakuohje 7. Valitus etuosto-oikeuden käyttämistä koskevassa asiassa 956

Kaupunginhallituksen kokous

Aika 14.11.2022 klo 11.00–13.06
Paikka Kaupungintalo, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	**Läsnä**	**Varajäsenet**	**Läsnä**
Multala Sari, puheenjohtaja	x	Rehnström Kristian	
Tahvanainen Säde, I varapuheenjohtaja	-	Haapalainen Tuija	x 11.00 – 11.53, 11.54 – 13.06) § 1 – 5, 7 - 39
Niikko Mika, II varapuheenjohtaja	x	Virkamäki Pekka	
Abdi Faysal	x	Hilden Joni	
Karinen Ville	x	Nguyen Chau	
Kasonen Mika	x (11.41 – 13.06) §3 - 39	Hakala Heli	
Kaukola Ulla	x	Vesa Tiina	
Lundell Kai-Ari	x	Aidanjuuri Tanja	
Luokkala Pirjo	x (11.00–11.53, 11.54 – 12.30, 13.05 – 13.06) § 1 – 5, 7 – 23, 39	Nummela Nina	
Norrena Vaula	x	Seppänen Tia	
Orpana Anitta	x	Kanerva Sami	
Rokkanen Sakari	x 11.00 – 11.53, 11.54 – 12.30, 13.04 – 13.06) § 1 – 5, 7 – 23, 38 - 39	Kaiju Susanna	
Saimen Tuukka	-	Kärki Niilo	x (11.00 – 12.30) § 1 - 23
Tammi Visa	-	Kähkönen Osmo	-
Valtanen Hanna	x	Kuusela Minna	
Nuorisovaltuuston edustaja		**Varajäsenet**	
Godlewski Filip	x		

Muut osallistujat		**Läsnä**
Lindtman Antti, valtuuston puheenjohtaja		x (11.17 – 12.35) §3 - 23
Kaira Lauri, valtuuston I varapuheenjohtaja		x (11.11 – 11.53, 11.54 – 13.06) §3 – 5, 7 - 39
Veltheim Erika, valtuuston II varapuheenjohtaja		-
Viljanen Ritva, kaupunginjohtaja		x
Kalske Katri, apulaiskaupunginjohtaja		x
Åstrand Riikka, apulaiskaupunginjohtaja		x

Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja		x (11.00 – 12.14, 12.18 – 13.06) § 1 – 20, 22 - 39
Lahnalampi-Lahtinen Minna, vs. apulaiskaupunginjohtaja		x (11.00 – 11.53, 11.54 - 11.58, 12.26 – 13.06) § 1 – 5, 7 – 12, 24 - 39
Kalmari Mari, viestintäjohtaja		x
Ruusula Matti, talous- ja strategiajohtaja		x
Pennanen Sari-Anna, kaupunginlakimies		x
Toivonen Janne, hallintoasiantuntija		x
Takala Matias, pöytäkirjanpitäjä		x

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sari Multala

Pöytäkirjanpitäjä Matias Takala

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 21.11.2022, sähköisesti.

Pykälät 5, 7, 14, 17, 18 21 ja 22 tarkastettiin ja hyväksyttiin heti kokouksessa.

Mika Niikko Hanna Valtanen

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 23.11.2022, Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.

1 § **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 1

Kaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

2 § **Pöytäkirjan tarkastaminen**

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 2

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) valita kaksi pöytäkirjantarkastajaa toimittamaan pöytäkirjan tarkastus sähköisesti maanantaina 21.11.2022 klo 16.00 ja

Jäsenet	Kokous pvä
Abdi Faysal	
Karinen Ville	
Kasonen Mika	
Kaukola Ulla	
Lundell Kai-Ari	
Luokkala Pirjo	19.9.2022
Niikko Mika	14.11.2022
Norrena Vaula	19.9.2022
Orpana Anitta	10.10.2022
Rokkanen Sakari	14.11.2022
Saimen Tuukka	10.10.2022
Tahvanainen Säde	1.11.2022
Tammi Visa	1.11.2022
Valtanen Hanna	

b) pitää tarkastettu pöytäkirja yleisesti nähtävänä kaupungin internetsivuilla (www.vantaa.fi/paatoksenteko) keskiviikosta 23.11.2022 lähtien.

Päätös:
Päätettiin
a) valita Mika Niikko ja Hanna-Maria Valtanen pöytäkirjantarkastajiksi toimittamaan pöytäkirjan tarkastus sähköisesti maanantaina 21.11.2022 klo 16.00 ja
b) pitää tarkastettu pöytäkirja yleisesti nähtävänä kaupungin internetsivuilla (www.vantaa.fi/paatoksenteko) keskiviikosta 23.11.2022 lähtien.

3 § **Kokouksen selostukset**

Kokouksessa annetaan seuraavat selostukset:

• Vantaan kasvu- ja elinvoimaohjelma 2022–2025 / Elinkeinojohtaja Kimmo Viljamaa

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 3

Käsittely:

Kokouksessa annettiin seuraavat selostukset:

Vantaan kasvu- ja elinvoimaohjelma 2022–2025 / Elinkeinojohtaja Kimmo Viljamaa

Päätös:
Merkittiin tiedoksi saadut selostukset ja käyty keskustelu.

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

RV/BI

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

Sosiaali- ja terveyslautakunnan pöytäkirja nro 10/7.11.2022

Kaupunginjohtajan päätökset
§ 72 Valtionavustuksen siirtäminen Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle / Ikäystävälliset kylät -hanke
§ 73 Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston kehittämissuunnitelmaa valmistelevan työryhmän jäsenten nimeäminen
§ 74 Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle työllisyyden edistämisen kuntakokeilusta annetun lain muuttamisesta
§ 75 Valitus Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätöksestä 28.9.2022
§ 76 Vantaa-mitalin myöntäminen High Metal OY:lle vuonna 2022
§ 78 Energiansäästöohjelma 2022–2023
§ 79 Valtionavustuksen siirtäminen Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle

Hallintojohtajan päätös
§ 8 Betonia! -lastenkuvakirjojen lahjoitus Vantaan kaupungille

Henkilöstö- ja konsernijohtajan päätös
§ 48 Työterveyshuollon palveluiden hankinta (1 000 000 €/vuosi alv 0%)

Hankintajohtajan päätökset
§ 71 Lukitusalan tuotteiden ja palveluiden hankinta (noin 3 218 000 euroa (alv 0 %)
§ 72 Taajamatraktorin hankinta (217 625 euroa, alv 0 %)
§ 73 Kuusijärven savusaunojen polttopuiden hankinta (85 200 euroa/vuosi)
§ 74 Keskeytyspäätös linja-auton hankinnasta opetuskäyttöön (noin 300 000 €)
§ 75 Ostettavat ja liisattavat (leasing) siivouskoneet sekä niiden huollon ja korjauksen hankinnan 1. optiopäätös
§ 76 Juomavesiautomaattien hankinta

Tietohallintojohtajan päätökset
§ 158 Hyvinvointialueen TORI-projektiin kuuluvien Taloushallinnon ja Henkilöstöhallinon kokonaisuuksiin liittyvien integraatioiden toteutuksen hankinta (108 142,50 euroa)
§ 159 Apotin kansallisen vähimmäistietosisällön hankinta (224 100 euroa)

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 4

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään olla ottamatta kaupunginhallituksen käsiteltäväksi esittelyosassa mainitussa pöytäkirjassa olevia ottamiskelpoisia päätöksiä ja esittelyosassa mainittuja päätöksiä.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Tarkastuslautakunnan pöytäkirja nro 14/27.10.2022
Kaupunkikulttuurilautakunnan pöytäkirja nro 10/8.11.2022
Kasvatuksen ja oppimisen lautakunnan pöytäkirja nro 12/7.11.2022

Rahoitusjohtajan päätös
§ 11 Konsernitilin luottolimiitin korotus ja korkoehtojen muutos

Henkilöstö- ja konsernijohtajan päätös
§ 49 Vantaan kaupungin johtamisen, esimiestyön ja työyhteisöjen kehittämispalveluiden hankinta

Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu

5 § Mannerheimin Lastensuojeluliiton Uudenmaan piiri ry:lle yhteisötalotoimintaan myönnetyn toiminta-avustuksen käyttöselvityksen hyväksyminen / RV

VD/5339/02.03.01.03/2019

RV/NS/AH/JT

Mannerheimin Lastensuojeluliiton Uudenmaan piiri ry:n ylläpitämää yhteisötalotoimintaa on avustettu osana Vantaan kaupungin Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelmaa ohjelmakaudella 2019–2022. Kaupunginhallitus myönsi kokouksissaan 11.11.2019 § 8, 23.3.2020 § 14 ja 25.10.2021 § 14 Mannerheimin Lastensuojeluliiton Uudenmaan piiri ry:lle toiminta-avustusta Hakunilan yhteisötalotoiminnan toteuttamiseksi ohjelmakaudelle 2020–2022.

Avustusten myöntämisessä ja käytön valvonnassa noudatetaan kaupunginhallituksen 13.12.2021 hyväksymiä avustusten ja apurahojen yleisiä myöntämisperiaatteita. Myönnetyn avustuksen käytöstä on annettava selvitys myöntämispäätöksessä mainittuun ajankohtaan mennessä. Avustus voidaan periä takaisin kokonaan tai osittain takaisin, mikäli saatua avustusta ei ole käytetty myöntämispäätöksen mukaisesti tai sen käytöstä ei ole toimitettu hyväksyttävää selvitystä määräpäivään mennessä.

Yhteisötalo sijaitsee Itä-Vantaalla, Hakunilan ostoskeskuksessa kolmannessa kerroksessa neuvolan vieressä. Talo avattiin perheille helmikuussa 2020. Normaalioloissa talon ovet olleet auki kävijöille arkisin klo 9–15. Suljettuja ryhmiä kokoontuu myös ilta-aikaan. Talon toiminta jakautuu avoimeen toimintaan sekä ohjattuun ryhmätoimintaan.

Yhteisötalon tavoitteena on lisätä lasten ja perheiden hyvinvointia, osallistaa kävijöitä aktiivisiksi yhteiskunnan jäseniksi sekä lisätä alueen yhteisöllisyyttä. Toiminta on suunnattu 0–12-vuotiaille lapsille ja heidän perheilleen. Talon toiminta perustuu alueen perheiden toiveisiin ja tarpeisiin ja toiminta on suunniteltu yhdessä heidän sekä kaupungin ja järjestöjen kanssa.

Talon avoin toiminta oli suljettuna poikkeustilan aikana 4.1.-31.5.2021. Tästä huolimatta talo on tavoittanut kohderyhmänsä erittäin hyvin, vuoden aikana käyntikertoja oli yli 10 000. Talosta on jaettu aineellista apua lapsiperheille mm. ruokakassien ja lasten vaatteiden muodossa, tarjottu erilaisia vanhemmuutta, arkea ja kotoutumista tukevia ryhmätoimintoja sekä yksilöllistä keskusteluapua ja palveluohjausta. Lisäksi talo tekee aktiivista yhteistyötä Lehtikuusen ja Itä-Hakkilan koulujen kanssa mm. läksyavun muodossa.

Mannerheimin Lastensuojeluliiton Uudenmaan piiri ry on toimittanut hyväksyttävän selvityksen vuoden 2021 toiminta-avustuksen käytöstä määräaikaan mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 23 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää avustusten myöntämisestä, ellei toisin ole määrätty. Avustuksen myöntänyt viranomainen tekee päätöksen selvityksen ja tilityksen hyväksymisestä tai hylkäämisestä sekä takaisinperinnästä.

Kaupunginhallitus 14.11.2022 §5

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään hyväksyä Mannerheimin Lastensuojeluliiton Uudenmaan piiri ry:n vuoden 2021 toiminta-avustuksen (yhteensä 195 000 euroa) käyttöselvitys.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Asiakirjat: Asiakirjat ovat nähtävänä erikseen sovittaessa, os. Silkkitehtaantie 5 C, 2.krs

Täytäntöönpano: Kaupunkikulttuuri, yhteiset palvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: erityisasiantuntija Petri Roikonen, puh. 050 314 5448, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

6 § Puro Tekstiilihuoltopalvelut Oy:n osakkeiden myyminen

VD/11112/00.01.00.01/2022

RV/K-ML/RK-K/SV/JT

Puro Tekstiilihuoltopalvelut Oy (jäljempänä yhtiö) on HUS:n, muiden kuntayhtymien ja kuntien omistama yhtiö, jonka toimialana on yhtiöjärjestyksen mukaan pesulatoiminta, tekstiilien vuokraus, erilaisten tekstiilihuoltopalvelujen tarjoaminen, tekstiilien tilaus- ja täyttöpalvelut sekä jakelu- ja varastointiratkaisujen tuottaminen. Yhtiö toimii omistajiensa sidosyksikkönä.

Vantaan kaupunki omistaa 21 kpl Yhtiön 100.000 osakkeesta. Kaupunki hankkii yhtiöltä palveluita ainoastaan sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalle, jonka tuottamien palveluiden järjestämisvastuu siirtyy Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle vuodenvaihteessa 2022-2023. Yhtiön osakkeet eivät kuitenkaan sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain nojalla suoraan siirry hyvinvointialueelle. Näin ollen on tarkoituksenmukaista, että kaupunki myy yhtiön osakkeet hyvinvointialueelle siten, että omistusoikeus osakkeisiin siirtyy hyvinvointialueelle vuodenvaihteessa.

Kauppahinnaksi on sovittu liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti Vantaan kaupungin omistamasta 21 osakkeesta 21,82 euroa/osake, yhteensä 458,22 euroa. Kauppahinta on määritetty Puro Tekstiilipalvelut Oy:n ulkopuolisella asiantuntijalla teettämän arvion mukaisesti.

Yhtiön yhtiöjärjestyksessä on suostumus- ja lunastuslausekkeet, joiden perusteella yhtiön osakkeen hankinta edellyttää yhtiön suostumuksen ja muilla osakkailla sekä yhtiöllä on oikeus lunastaa osakkeet. Osakekaupan toteutuminen siten, että osakkeet siirtyvät hyvinvointialueelle edellyttää, että näitä oikeuksia ei käytetä.

Yhtiön nykyisten osakkeenomistajien kesken on solmittu osakassopimus, johon myös mahdolliset uudet osakkaat tulevat liittymään. Osakassopimuksen mukaan osakkaat hyväksyvät, että yhtiötä laajennetaan ja uusia osakkaita voidaan ottaa mukaan, jotta toimintavolyymia saadaan lisättyä. Osakassopimuksen mukaan uusille osakkaille järjestetään osakeanti, jolloin osakkeen merkintähintana käytetään erikseen sovittua osakkeen käypää arvoa. Myös nykyiset osakkaat voivat myydä omistamiaan osakkeita uudelle osakkaalle. Yhtiön osakassopimuksessa on hyväksytty periaate, jonka mukaan uusia osakkaita otetaan mukaan enintään yhtiön palveluiden käyttövolyymin mukaisessa suhteessa. Osakkaiden omistus yhtiössä on tarkoitus vastata niiden osuutta yhtiön koko liikevaihdosta.

Konsernijaosto 13.6.2022 (§ 7) päätti hyväksyä konserniomistusten kokonaissuunnitelman, jossa Puro Tekstiilihuoltopalvelut Oy:n osalta suunnitelmana on myydä kaupungin omistusosuus hyvinvointialueelle siten, että omistus siirtyy hyvinvointialueelle vuoden 2023 alussa.

Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen aluehallitus on 5.10.2022 hyväksynyt osakekaupan ja päättänyt yhtiön osakassopimukseen liittymisestä.

Hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 5 momentin 20 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää muun muassa yksityisoikeudellisen yhteisön osakkeiden myymisestä, kun kyseessä ei ole kaupungin tytäryhteisö.

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 6

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) myydä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle 21 kappaletta Puro Tekstiilihuoltopalvelut Oy:n osaketta kauppahintaan 458,22 euroa liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin;
b) valtuuttaa henkilöstö- ja konsernijohtaja tai hänen määräämänsä allekirjoittamaan liitteenä oleva yksityiskohtaiset ehdot sisältävä osakkeiden kauppakirja ja tekemään siihen vähäisiä tai teknisiä muutoksia sekä laatimaan mahdolliset muut osakekauppaan liittyvät asiakirjat.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsenet Sakari Rokkanen, Tuija Haapalainen ja Pirjo Luokkala sekä kaupunginvaltuuston varapuheenjohtaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääveinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Lisäksi merkittiin, että vs. apulaiskaupunginjohtaja Minna Lahnalampi-Lahtinen poistui kokouksesta palvelussuhde- ja toimeksiantosuhdejäävinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Kauppakirjaluonnos

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: konsernilakimies Samuli Vartiainen, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KAUPPAKIRJA

Tämä kauppakirja on tehty alla olevien osapuolten välillä:

1. OSAPUOLET

   Vantaan kaupunki (jäljempänä ”Myyjä”)
   y-tunnus 0124610-9
   PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

   Vantaan ja Keravan hyvinvointialue (jäljempänä ”Ostaja”)
   y-tunnus 3221356-1
   PL 1700, 01030 Vantaan kaupunki

2. KAUPAN TAUSTA

   Myyjä omistaa 21 osaketta Puro Tekstiilihuoltopalvelut Oy:n (jäljempänä ”Yhtiö”) 100 000 osakkeesta.

   Yhtiö tuottaa tekstiilihuoltopalveluja ja muita siihen liittyviä palveluja erityisesti julkisen sosiaali- ja terveydenhuoltosektorin toimijoille. Yhtiö toimii Osakkaina olevien julkisyhteisöjen Hankintalain 15 §:n hankintayksiköiden sidosyksikkönä suhteessa omistajiinsa.

   Sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä annetun lain mukainen sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisvastuu siirtyy Vantaan kaupungilta Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle 1. päivänä tammikuuta 2023 sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain (616/2021) mukaisesti. Tämän jälkeen Myyjällä ei ole tarvetta Yhtiön palveluille.

   Ostaja on ilmaissut tahtotilansa tulla Puro Tekstiilihuoltopalvelut Oy:n osakkaaksi ja käyttää Yhtiön tuottamia palveluja vastaavassa laajuudessa kuin Myyjä on käyttänyt.

   Tällä kauppakirjalla sovitaan Myyjän omistamien Yhtiön osakkeiden myynnistä Ostajalle.

3. KAUPAN KOHDE

   Kaupan kohteena on Myyjän omistamat Puro Tekstiilihuoltopalvelut Oy:n (y-tunnus 3172148-4) osakkeet, yhteensä 21 kappaletta (jäljempänä ”Osakkeet”)

4. KAUPPA

   Tällä kauppakirjalla Myyjä myy ja luovuttaa Ostajalle ja Ostaja ostaa Myyjältä kohdassa mainitut osakkeet vapaina kaikista rasitteista.

   Ostaja on tietoinen, että yhtiön yhtiöjärjestyksessä on sekä suostumus- että lunastuslauseke.

5. KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Kauppahinta on 21,82 euroa osakkeelta eli yhteensä 458,22 euroa.

Sopijapuolet toteavat, että kauppahinta perustuu Deloitte Oy:n lausuntoon 12.4.2022 yhtiön osakkeen käyvästä arvosta.

Ostaja maksaa kauppahinnan Myyjän tilille FI67 5000 0120 2473 99 BIC: OKOYFIHH tämän kauppakirjan tultua allekirjoitetuksi.

6. KAUPAN VOIMAANTULO

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle 1.1.2023.

7. VARAINSIIRTOVERO

Ostaja vastaa Kaupan kohteesta maksettavan varainsiirtoveron suorittamisesta varainsiirtoverolain mukaisesti.

8. MYYJÄN VAKUUTUKSET JA VASTUU

Myyjä vastaa ja vakuuttaa Ostajalle, että:

- Myyjä omistaa Kaupan kohteen;
- Myyjällä on oikeus myydä, siirtää ja luovuttaa Kaupan kohde sekä suorittaa kaikki muut toimenpiteet, joita kaupan toteuttaminen ja voimaantulo edellyttävät;
- Kaupan kohde on vapaasti siirrettävissä Ostajalle, eikä sitä rasita mikään pantti-, lunastus- tai muu kolmannen oikeus.

Lukuun ottamatta edellä tässä kohdassa mainittuja vakuutuksia, Myyjä ei anna Ostajalle muita vakuutuksia.

9. OSAKASSOPIMUS

Yhtiön osakassopimuksen kohta 15.6. kuuluu seuraavasti:

”Tähän Sopimukseen uudeksi Osakkaaksi ja Osapuoleksi Sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen liittyvä on velvollinen allekirjoittamaan erillisen liityntäasiakirjan, jossa sitoudutaan noudattamaan tämän Sopimuksen ehtoja. Muut Osakkaat valtuuttavat Yhtiön itsenäisesti allekirjoittamaan liityntäsopimuksen, jolla uusi Osakas liitetään tämän Sopimuksen tarkoittamaksi Osakkaaksi ja Osapuoleksi.”

Ostaja on tutustunut yhtiön voimassa olevaan osakassopimukseen, hyväksyy sen ehdot ja sitoutuu allekirjoittamaan osakassopimuksessa tarkoitetun liityntäasiakirjan.

10. SOVELLETTAVA LAKI JA RIITOJEN RATKAISU

Tähän kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia pois lukien kauppalaki (355/1987, muutoksineen). Tästä kauppakirjasta aiheutuvat vaatimukset tai erimielisyydet tai sen rikkomisesta, pätemättömyydestä tai irtisanomisesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

11. SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET

Tämä Kauppakirja voidaan allekirjoittaa sähköisesti tai vaihtamalla pdf-kopioita allekirjoitetuista allekirjoitussivuista, jolloin kaikki allekirjoitussivut yhdistettynä muodostavat alkuperäisen allekirjoitetun Kauppakirjan.

xx.xx.2022

VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE

xx.xx.2022

7 § Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman toteuttamiseen myönnettyjen erityisavustusten käyttöselvitysten hyväksyminen / RV

VD/8771/02.03.01.03/2019

RV/LR/JT

Kaupunginhallituksen kokouksessa 11.11.2019 § 9 päätettiin osoittaa myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman vuoden 2019 määrärahasta 200 000 euroa jaettavaksi erityisavustuksina yhdistysten, yhteisöjen ja järjestöjen yhteistoimintaryhmille. Myöntämisperusteiden mukaisesti avustettavan toiminnan tulee olla myönteisen erityiskohtelun ohjelman tavoitteiden mukaista. Toiminnan tulee tähdätä alueiden eriarvoistumisen ja hyvinvointierojen kaventamiseen, lasten, nuorten ja perheiden hyvinvoinnin edistämiseen tai kotoutumisen, yhteisöllisyyden, osallisuuden ja turvallisuuden vahvistamiseen. Avustettavan toiminnan tulee kohdistua yhdelle tai useammalle seuraavista alueista: Havukoski, Hakunila, Mikkola, Martinlaakso, Länsimäki.

Kaupunginhallitus myönsi 16.12.2019 § 7 seitsemälle toimijalle (El Sistema Finland, Miksi Liikun ry, PuHu Juniorit ry, Suomen Punainen Risti Nuorten turvatalo Vantaa, Tanssiteatteri Vantaan Raatikon kannatus ry, Vantaan Hiihtoseura ry, Vantaan Monikulttuurinen Liikunta ry) erityisavustusta myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman toteuttamiseen. Päätöksessä todettiin, että avustus tulisi käyttää vuosien 2019–2020 aikana. Avustukset maksettiin kokonaisuudessaan vuonna 2019.

COVID-19 tartuntatautiepidemian estäessä suunnitellun toiminnan toteuttamisen, avustusta saaneet toimijat anoivat jatkoaikaa avustuksen käytölle. Kaupunginhallitus 19.10.2020 § 6 päätti myöntää jatkoaikaa erityisavustuksella rahoitettavien hankkeiden toteuttamiselle kaikille toimijoille 30.6.2021 saakka. Käyttöselvitykset avustuksen käytöstä tuli jättää viimeistään vuoden 2022 huhtikuun loppuun mennessä.

Kaikki avustusta saaneet toimijat ovat toimittaneet hyväksyttävän käyttöselvityksen avustuksen käytöstä määräaikaan mennessä tai valmistelijan antaman lisämääräajan puitteissa. Kaksi toimijaa, El Sistema Finland sekä Suomen Punainen Risti ovat tilittäneet ainoastaan osan myönnetystä avustuksesta. Käyttämättä jäänyt osa esitetään takaisinperittäväksi.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 23 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää avustusten myöntämisestä, ellei toisin ole määrätty. Avustuksen myöntänyt viranomainen tekee päätöksen selvityksen ja tilityksen hyväksymisestä tai hylkäämisestä sekä takaisinperinnästä. Asiakirjat ovat nähtävänä erikseen sovittaessa, os. Silkkitehtaantie 5 C, 2.krs

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 7

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) hyväksyä seuraavat myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman toteuttamiseen myönnettyjen erityisavustusten käyttöselvitykset:
   - El Sistema Finland
   - Miksi Liikun ry
   - PuHu Juniorit ry
   - Suomen Punainen Risti Nuorten turvatalo Vantaa

- Tanssiteatteri Vantaan Raatikon kannatus ry
- Vantaan Hiihtoseura ry
- Vantaan Monikulttuurinen Liikunta
- El Sistema Finland
- Suomen Punainen Risti Nuorten turvatalo Vantaa

b) periä takaisin seuraavat käyttämättä jääneet osuudet ennakkoon maksetuista avustuksista:
- El Sistema Finland 12 015 euroa
- Suomen Punainen Risti Nuorten turvatalo Vantaa 17 248 euroa

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: Kaupunkikulttuuri / Yhteiset palvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: Leena Rusanen, p. 050 314 5702, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

8 § Työllisyyden kuntakokeilun virkojen jatkaminen 1.7.2023 - 31.12.2024

VD/11888/01.01.00.00/2022

T-VS/MT

Kuntalain 11 luvun 88 §:n 1 momentin mukaan viran perustamisesta ja lakkauttamisesta päättää valtuusto tai hallintosäännössä määrätty kunnan muu toimielin.

Voimassa olevan hallintosäännön 14 luvun 3 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen täyttäväksi kuuluvien sekä kaupunkistrategian ja johdon toimialan muiden virkojen perustamisesta.

Työllisyyden edistämisen kuntakokeilusta annettu laki (1269/2020) on tullut voimaan 1.3.2021 ja on nykyisellään voimassa 30.6.2023 asti. Kuntakokeilulailla TE-toimistojen tehtäviä on siirretty kuntien vastuulle. Kuntakokeilulain tavoitteena on edistää tavoitetta työllisyysasteen nostamisesta ja kuntien roolin vahvistamisesta työllisyyspalvelujen järjestäjänä. Kuntakokeilulain voimassaolon jatkamisella pyritään osaltaan varmistamaan sujuva siirtyminen siihen, että työvoimapalvelut voitaisiin jatkossa säätää pysyvästi kuntien tehtäväksi.

Hallituksen esityksessä (HE 17/2022 vp) eduskunnalle työllisyyden edistämisen kuntakokeilun voimassaolon jatkamista koskevaksi lainsäädännöksi ehdotetaan muutettavaksi työllisyyden edistämisen kuntakokeilusta annettua lakia siten, että se olisi voimassa 31.12.2024 asti. Laki työllisyyden edistämisen kuntakokeilusta annetun lain muuttamisesta on tullut voimaan 1.8.2022. Työllisyyden kuntakokeilua suunnitellaan jatkettavaksi Vantaan kaupungin kaupunkistrategian ja johdon kasvupalveluiden palvelualueella sijaitsevan työllisyyspalveluiden palveluyksikössä ajanjaksolla 1.7.2023—31.12.2024.

Ehdotetulla työllisyyden kuntakokeilulain voimassaolon jatkamisella on tarkoituksena jatkaa kuntakokeilua, kunnes TE-palvelut siirretään pysyvästi valtiolta kuntien järjestämisvastuulle. Jatkamalla kuntakokeilua TE-palveluiden asiakkaat säästyisivät tarpeettomilta siirroilta valtion ja kunnan toteuttamien TE-palveluiden välillä. Lisäksi TE-toimistojen henkilöstö säästyisi ylimääräisiltä siirroilta valtion ja kunnan välillä. Kuntakokeilun jatkamisella mahdollistetaan työllisyyden hoidon palvelumallien kehittäminen edelleen vuosien 2023–2024 aikana, ennen kuin TE-palveluiden järjestäminen on tarkoituksena siirtää pysyvästi kuntien vastuulle vuonna 2025.

Kuntakokeilun jatkaminen edellyttää seuraavien virkojen jatkamista ajalle 1.7.2023—31.12.2024

Vakanssi	Tehtävänimike
000842	ASIAKKUUSPÄÄLLIKKÖ
000843	ASIAKKUUSPÄÄLLIKKÖ
000844	OMAVALMENTAJA
000845	OMAVALMENTAJA
000846	OMAVALMENTAJA
000847	OMAVALMENTAJA
000848	OMAVALMENTAJA
000849	OMAVALMENTAJA
000850	OMAVALMENTAJA
000851	OMAVALMENTAJA
000852	OMAVALMENTAJA

000853	OMAVALMENTAJA
000854	OMAVALMENTAJA
000855	OMAVALMENTAJA
000856	OMAVALMENTAJA
000857	OMAVALMENTAJA
000858	OMAVALMENTAJA
000859	OMAVALMENTAJA
000860	OMAVALMENTAJA
000861	OMAVALMENTAJA
000862	OMAVALMENTAJA
000863	OMAVALMENTAJA
000864	OMAVALMENTAJA
000865	OMAVALMENTAJA
000866	SUUNNITTELIJA
000867	SUUNNITTELIJA
000868	SUUNNITTELIJA
000869	OMAVALMENTAJA
000870	OMAVALMENTAJA
000871	OMAVALMENTAJA
000872	PALVELUESIMIES
000873	PALVELUESIMIES
000874	PALVELUESIMIES
000875	PALVELUESIMIES
000876	PALVELUESIMIES
000877	PALVELUESIMIES
000878	SUUNNITTELIJA
000879	SUUNNITTELIJA
000880	SUUNNITTELIJA
000881	SUUNNITTELIJA
000882	SUUNNITTELIJA
000883	SUUNNITTELIJA
000884	SUUNNITTELIJA
000885	SUUNNITTELIJA
000886	SUUNNITTELIJA
000887	SUUNNITTELIJA
000888	TYÖLLISYYSKOKEILUN PÄÄLLIKKÖ
000896	OMAVALMENTAJA
000897	PALVELUESIHENKI
000898	OMAVALMENTAJA
000899	OMAVALMENTAJA
000900	OMAVALMENTAJA
000901	OMAVALMENTAJA
000902	OMAVALMENTAJA
000903	OMAVALMENTAJA
000904	OMAVALMENTAJA
000905	SUUNNITTELIJA
000906	OMAVALMENTAJA
000907	OMAVALMENTAJA

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 8

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään jatkaa edellä mainittuja virkoja työllisyyden kuntakokeilun ajaksi 1.7.2023—31.12.2024

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Toimialojen HR-palvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
Taipale-Vuorinen Susanna, puh. 040 044 4883
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

9 § Kivistön päiväkoti III tarveselvityksen hyväksyminen

VD/7905/10.03.02.01/2022

RV/TeA/AK/PW/EK/MR/RV/MR/PK/KVa/JT

168-paikkainen uudisrakennus Kivistön päiväkoti III tarvitaan vastaamaan Kivistön kaupunginosan varhaiskasvatuksen tilatarpeita. Uusi päiväkoti on tarkoitus ottaa käyttöön vuonna 2025. Hankkeen kustannusennuste on 10,1 milj. euroa.

Kivistön III päiväkodin 26.8.2022 päivätty tarveselvitys on tehty yhteistyössä kasvatuksen ja oppimisen toimialan, kaupunkisuunnittelun ja toimitilajohtamisen kanssa.

Uudisrakennuspäiväkoti on Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2018–2027 sekä tulevan, lausuntokierroksella olevan, kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2022–2031 mukainen kohde. Kivistön päiväkoti III on vuonna 2019 valmistuneen, Kivistön päiväkotiselvitys - päiväkotikiinteistöjen investointitarpeiden ja aikataulujen tarkastelu, mukainen kohde.

Kivistön alue on voimakkaasti kasvava alue. Varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa 2021 vuoden virallisen väestöennusteen mukaan Kivistön suuralueella 1087 lapsella ja Kivistön kaupunginosassa 873 lapsella seuraavan 10 vuotiskauden aikana. Uusi päiväkoti vastaa alueen lapsimäärän kasvuun.

1824 brm2:n uudisrakennuspäiväkoti tehdään 168 tilapaikkaiseksi, 8 ryhmän päiväkodiksi ja se valmistuu vuonna 2025. Kohteeseen tulee 32 työntekijää.

Päiväkodin tontin sijainti on tiedossa ja se tulee Kivistön Tähden alueelle. Alueen asemakaavatyö käynnistetään uudestaan syksyllä 2022. Aikaisemmin valmistunut asemakaava hylättiin alueen lahokaviosammal-esiintymien vuoksi.

Kaupunginvaltuuston 13.11.2017 § 17 hyväksymässä investointiohjelmassa varattiin Kivistön III päiväkodille määrärahaa yhteensä 7,1 milj. euroa, kustannusluokka 103, joka päivitettiin 8,0 milj. euroon, kun hanke siirrettiin valmistuvaksi vuodelle 2025. Tarveselvitysvaiheen kustannusennuste on 10,1 milj. euroa kustannusluokassa KL 119,3 ja se sisältää normaalia enemmän varauksia maailmantilanteesta johtuen. Määrärahavarausta tullaan tarkistamaan vuoden 2024 investointiesityksessä vastaamaan paremmin sen hetkistä tarvetta, kun taloudellinen tilanne on tarkentunut.

Kasvatuksen ja oppimisen lautakunta 12.9.2022 § 13 on päättänyt esittää kaupunkitilalautakunnalle hyväksyttäväksi Kivistön III päiväkodin 26.8.2022 päivätyn tarveselvityksen ja sille kustannusennusteen 10,1 milj. euroa (alv 0 %, KL 119,3 (8/22)).

Lisäksi merkittiin, että kasvatuksen ja oppimisen lautakunta jätti asiaan seuraavan yksimielisen pöytäkirjalausuman:

”Ilmastonmuutos on lisännyt entisestään kuumia kesäpäiviä – päivät ovat entistä kuumempia ja ajoittuvat pidemmälle aikavälille. Tulevaisuudessa äärilämpötilojen ennustetaan lisääntyvän nykyisestään. Ei siis riitä, että viilentimet ovat vain kesäpäivystävissä päiväkodeissa. Kuluneena kesänä on jouduttu ratkomaan kuumuudesta johtuvia ongelmia lukuisissa päiväkodeissa, joissa liian kuumille tiloille altistuivat niin aikuiset kuin lapset.

Uusia päiväkoteja rakennettaessa ja vanhoja peruskorjattaessa tulee huomioida rakennusten viilennystarpeet kesäkuukausina ja asentaa niihin ilmanviilentimet jo rakennusvaiheessa.

Päiväkotien pihoissa tulee huomioida kuumat kesäpäivät ja monimuotoinen, virikkeellinen ympäristö. Tämä edellyttää oikeita materiaalivalintoja sekä varjopaikkojen rakentamista. Rakennusvaiheessa tulisi pihassa säilyttää mahdollisuuksien mukaan puustoa joka tarjoaa luonnollista suojaa auringolta, lisää viihtyisyyttä ja on osa monimuotoista leikkimisympäristöä. Puut voidaan nähdä vaikutuksiltaan terveyttä edistävinä sillä ne tarjoavat luontoaltistusta ja viilentävät varjollaan kuumia sisätiloja. Lautakunta kiinnittää huomiota siihen, että samat ongelmat koskevat myös kouluja, lukioita ja toisen asteen oppilaitoksia ja myös niihin tulisi hakea ratkaisuja.”

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 9 on päättänyt esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Kivistön III päiväkodin 26.8.2022 päivätyn tarveselvityksen sekä kustannusennusteen 10,1 milj. euroa (alv 0 %, KL 119,3) edellyttäen, että kasvatuksen ja oppimisen lautakunta on hyväksynyt sen osaltaan.

Lisäksi merkittiin, että kaupunkitilalautakunta jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

”Lautakunta edellyttää, että mikäli kohteessa päädytään maalämpöön, hankesuunnitelmavaiheessa suunnitelmaan lisätään viilennys. Viilennystä tulee harkita myös kaukolämpökohteissa, jos se on kustannustehokkaasti mahdollista.”

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 30 mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin ja kaupunkikonsernin yli 3 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitysten (kustannusennusteineen) ja yhdistettyjen tarveselvitys-hanke-suunnitelmien (tavoitehintoineen) hyväksymisestä lukuun ottamatta teknisten perusparannushankkeiden tarveselvityksiä tai yhdistettyjä teknisten perusparannushankkeiden tarveselvitys-hanke-suunnitelmia.

Talous- ja strategiajohtaja toteaa, että Kivistön päiväkoti III on Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2018–2027 mukainen hanke. Kaupunginvaltuuston hyväksymässä investointiohjelmassa 2022–2031 Kivistön päiväkoti III on esitetty valmistuvaksi vuonna 2025. Kiinteistöt ja tilat tarkistaa ja huomioi kustannustason nousun ja hankkeen määrärahatarpeen taloussuunnitelman 2024 valmistelun yhteydessä.

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 9

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään hyväksyä Kivistön III päiväkodin 26.8.2022 päivätty tarveselvitys ja sille kustannusennuste 10,1 milj. euroa (alv 0 %, KL 119,3 (8/22)).

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava kaupunginhallituksen yhteinen pöytäkirjalausuma:

”Lautakuntien ja muiden luottamushenkilöelinten antamat yksimieliset pöytäkirjalausumat päiväkotien viilennyksestä, pihojen varjopaikoista ja puuston säilyttämisestä tulee toimialoilla ottaa huomioon päiväkotihankkeiden jatkovalmistelussa.”

Liite:
- Kivistön III päiväkodin tarveselvitys 26.8.2022 liitteineen

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

KIVISTÖN PÄIVÄKOTI III

UUDISRAKENNUS TARVESELVITYS



kuva

26.8.2022 Hava/Mry

Vantaa
Vanda

SISÄLLYSLUETTELO

1. TARVETIETOKORTTI 4

2. YHTEENVETO 5

3. PERUSTELUT TARPEELLE 5

4. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET 7

5. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA 20

6. VÄISTÖTILATARVE 21

7. KUSTANNUKSET 21

8. RAHOITUS JA AIKATAULU 22

9. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET 22

10. TYÖTURVALLISUUSASIAT 23

11. RISKIT 23

12. TYÖRYHMÄN JÄSENET 24

Vantaan kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat palvelualue / Toimialajohtamisen palveluyksikkö / Hankevalmistelu
26.8.2022
Hankekehitysarkkitehti /Merja Ryytty

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 9 §

Liitteet

Liite 1: sijaintikartta (Oletettu sijainti)
Liite 2: ~~asemakaavaote ja määräykset~~ / (alueen aikaisempi asemakaava kumottiin ja asemakaavan laadinta alkaa syksyllä 2022)
Liite 3: tilaohjelma
Liite 4: kustannusennuste

1. TARVETIETOKORTTI

Projektin VD-numero / vuosiluku VD/7905/10.03.02.01/2022

Kohteen nimi: Kivistön päiväkoti III						
Tarpeen kuvaus: Päiväkoti tarvitaan vastaamaan Kivistön kaupunginosan varhaiskasvatuksen tilatarpeeseen.						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Kivistön päiväkoti III on vuonna 2019 valmistuneen Kivistön alueen päiväkotikiinteistöjen investointitarpeiden ja aikataulujen tarkastelu- päiväkotiverkkoselvityksen mukainen.						
Tarpeen perustelut: Kivistön alue on voimakkaasti kasvava alue. Varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa 2021 vuoden virallisen väestöennusteen mukaan Kivistön suuralueella 1087 lapsella ja Kivistön kaupunginosassa 873 lapsella seuraavan 10 vuotiskauden aikana. Uudisrakennus-päiväkoti tehdään 168 tilapaikkaiseksi, 8 ryhmän päiväkodiksi.						
Käyttäjätoimiala: Kasvatuksen ja Oppimisen toimiala						
Kaupunginosa: 23 Kivistö	Kiinteistötunnus: -			Tontin pinta-ala: m^2 n. 8400 m2		
Osoite ja tontti: Kivistön Tähden alue	Kaavatiedot: Asemakaavatyö käynnissä			Rakennusoikeus: m^2		
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0%)	brm^2	htm^2	hym^2	Investointikustannus €	€ / brm^2	€ / htm^2
Uudisrakennus	1824			10,1 milj.	5 537	
Laajennus / lisärakennus						
Muutos / peruskorjaus						
Hankkeen tilapaikkamäärä				168		
Investointikustannus tilapaikkaa kohden				60 119 € / tilapaikka		
Väistötilan tarve: Ei						
Määrärahavaraus investointiohjelmassa: 8 Milj. € (Budjetin rahavaraus tarkistetaan uuden kustannusluokan mukaiseksi!)						
Hankkeen toteutusaikataulu: rakentamisaika 2024-2025						
Ylläpitokustannukset: 82 941€ /a (alv 0%)						
Toimintakustannukset käyttäjätoimialalle: 1,35 miljoonaa €						
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen: 115 000 €						
Vuokra-arvio käyttäjätoimialalle:						
Tuleva vuokra				42,29 € / m^2 / kk		
Vuokravaikutus	60 517,0 € / kk			726 204,0 € / v		
Vuokravaikutus / tilapaikka				360,2 € / kk		
Laatija(t): Merja Ryytty, Satu Turunen				Päivämäärä: 26.8.2022		

2. YHTEENVETO

Kivistön päiväkoti III uudisrakennuksen tarveselvitys on laadittu Toimitilajohtamisessa yhteistyössä Kasvatuksen ja oppimisen toimialan asiantuntijoiden kanssa.

Päiväkotiin tulee kahdeksan ryhmää, yhteensä 168 tilapaikkaa. Työntekijöitä on 32. Päiväkoti valmistuu vuonna 2025.

Päiväkodin tontin sijainti on tiedossa ja se tulee Kivistöntähden alueelle. Alueen asemakaavatyö käynnistetään uudestaan syksyllä 2022. Aikaisemmin valmistunut asemakaava hylättiin alueen lahokaviosammal-esiintymien vuoksi.

3. PERUSTELUT TARPEELLE

3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Keskeisten palveluverkkolinjausten (Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2018–2027) mukaan varhaiskasvatus järjestetään lähipalveluna myös uusilla asuinalueilla. Kunnallista palveluverkkoa tukevat yksityiset päiväkodit. Varhaiskasvatuksen strategiana on lisätä yksityisen varhaiskasvatuksen osuutta maltillisesti.

Palveluverkkoa kehitetään uudishankkeilla, joiden optimikoko on noin 160–192 tilapaikkaa. Tilat ovat uuden oppimisympäristön mukaiset ja joustavat erilaisiin toiminnallisiin tarpeisiin sekä organisaation ulkopuolisille käyttäjille varhaiskasvatuksen aktiivisen toiminta-ajan ulkopuolella

Kohteen suunnittelussa noudatetaan toimitilajohtamisen yhdessä varhaiskasvatuksen kanssa laatimaa Vantaan kaupungin päiväkotien suunnitteluohjetta, joka valmistuu vuoden 2022 lopulla.

3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen

Kivistön alue on voimakkaasti kasvava alue. Varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa 2021 vuoden virallisen väestöennusteen mukaan Kivistön suuralueella 1087 lapsella ja Kivistön kaupunginosassa 873 lapsella seuraavan 10 vuotiskauden aikana. Uudisrakennuspäiväkoti tehdään 168 tilapaikkaiseksi, 8 ryhmän päiväkodiksi.

Ennuste varhaiskasvatusikäisten lasten määrästä, Kivistö 2021-2031

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Muutos 10 vuodessa
21 Piispankylä	33	34	41	39	45	48	51	51	52	54	61	28
22 Keimola	144	162	191	223	248	273	312	334	349	364	377	234
23 Kivistö	827	814	847	905	1 015	1 120	1 237	1 373	1 482	1 589	1 700	873
24 Lapinkylä	109	103	93	93	85	85	82	81	77	81	82	-28
25 Myllymäki	10	7	5	6	8	9	10	12	12	12	12	2
30 Vestra	15	13	13	11	13	13	14	16	18	19	19	3
31 Luhtaanmäki	11	10	10	12	12	13	12	12	12	12	12	2
32 Riipilä	41	41	45	41	36	33	35	33	32	32	32	-9
33 Seutula	44	38	35	35	35	37	36	38	36	35	35	-9
34 Kiila	22	24	23	24	20	20	21	18	18	17	17	-5
Kivistö yhteensä	1 255	1 252	1 303	1 392	1 521	1 650	1 808	1 962	2 085	2 210	2 343	1 088

3.3 **Esiselvitykset / vaihtoehtoiset tilanhankintatavat / muiden palvelutarpeiden** yhdistäminen(toimitilaverkkoselitykset)

Kivistön päiväkoti III on vuonna 2019 valmistuneen Kivistön alueen päiväkotikiinteistöjeninvestointitarpeiden ja aikataulujen tarkastelu- nimisen päiväkotiverkkoselvityksen mukainen uudisrakennuskohde.

3.4 Aiemmat päätökset ja selvitykset

Kivistön päiväkoti III:n osalta ei ole aiempia päätöksiä/selvityksiä.

4. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET

4.1 Toiminnalliset tavoitteet, lasten ja nuorten osallistaminen

Varhaiskasvatuksella tarkoitetaan lapsen suunnitelmallista ja tavoitteellista kasvatuksen, opetuksen ja hoidon muodostamaa kokonaisuutta, jossa painottuu erityisesti pedagogiikka. Varhaiskasvatuslain mukaan päiväkodin oppimisympäristö on kehittävä, oppimista edistävä sekä terveellinen ja turvallinen lapsen ikä ja kehitys huomioon ottava. Oppimisympäristö tukee lasten luontaista uteliaisuutta ja oppimisen halua sekä ohjaa leikkiin, fyysiseen aktiivisuuteen, tutkimiseen sekä taiteelliseen ilmaisuun ja kokemiseen. Esteettinen ja viihtyisä oppimisympäristö vaikuttaa myönteisesti oppimiseen ja henkiseen hyvinvointiin.

Päiväkodin tilasuunnittelun tehtävänä on tukea Vantaan varhaiskasvatuksen toimintaperiaatteita. Suunnittelulla mahdollistetaan päiväkodin oppimisympäristön muokkaaminen lapsiryhmän tarpeiden mukaiseksi. Joustavat ja muunneltavat oppimisympäristöt tarjoavat lapsille haasteita sekä antavat tilaisuuksia lasten omaehtoiseen pohdintaan, tutkimiseen, ongelmien ratkaisemiseen ja kokeiluun. Varhaiskasvatuksen toiminnassa oppimisympäristöjä rakennetaan yhdessä lasten kanssa. Esillä olevat lasten työt, rakennelmat ja leikit ovat osa oppimisympäristöä ja yksi pedagogisen dokumentoinnin väline.

Kivistön päiväkotiin tulee 8 ryhmää, yhteensä 168 tilapaikkaa. Kuhunkin lapsiryhmää kuuluu 3 kasvattajaa ja lapset. Kullakin kasvattajalla on laskennallisesti maksimissaan 4 tai 7 lasta. Tilapaikkamäärä on lasten iästä riippuen minimissään kaksitoista (12) ja maksimissaan kaksikymmentäyksi (21). Ryhmissä voi olla lapsia, jotka tarvitsevat kasvun ja kehityksen tukea. Pienimpien lasten ryhmäalueet pyritään saamaan maan tasolle.

Päiväkodissa on hoito- ja kasvatushenkilökuntaa 24 henkilöä. Lisäksi päiväkodissa työskentelevät päiväkodin johtaja sekä puhtaus- ja ateriapalveluiden henkilökuntaa sekä vuosittain vaihtuvia opiskelijoita ja tilapäistä avustavaa henkilökuntaa noin 6 henkilöä. Henkilökunnan määrä on yhteensä 32 henkilöä.

Päiväkodin sydämen muodostavat ruokailutila, kotikeittiö ja sali. Tavoitteena on, että ne ovat yhdistettävissä. Päiväkodissa järjestetään myös koko päiväkodin yhteisiä tapahtumia lapsille ja perheille. Päiväkodissa on

rauhallisia tiloja keskusteluihin perheiden ja yhteiskumppaneiden kanssa sekä henkilökunnan kirjalliseen työskentelyyn.

Sydänalue on myös asukkaiden monipuolisessa käytössä päiväkodin käyttöajan ulkopuolella. Tilat tulee rajata päiväkodin muista tiloista ja Iltakäytölle toteutetaan erillinen sisäänkäynti.

Pihaan liittyvät tavoitteet on esitetty kohdassa 4.8 Piha

Osallisuuden suunnittelussa ja menetelmien valinnassa lasten lisäksi huomioidaan mahdollisuuksien mukaan päiväkodin henkilöstö, lasten huoltajat ja lähialueen asukkaat sekä mahdolliset muut päiväkodin lähiympäristön toimijat,

Päiväkoti toteutetaan osana toimitilajohtamisen ja varhaiskasvatuksen kehittämää päiväkotisuunnitteluohjetta. Tilamitoitus perustuu Vantaan kaupungin tilasuunnittelun kehityshankkeen myötä kehitettyyn suunnitteluohjeeseen ja päiväkotien yleisiin suunnitteluohjeisiin sekä päiväkotien RT-ohjekorttiin.

4.2 Ateriapalvelun tavoitteet,

Päiväkodin keittiö on palvelukeittiö/ kuumennuskeittiö. Keittiössä valmistetaan vain energialisukkeet, erikoisruokavalioannokset ja välipalat. Pääruoka-annokset tuodaan päiväkotiin ulkopuolisen palveluntuottajan toimesta. Ateriat toimitetaan kuumana tai kylmänä. Aterioiden kuljetukseen varataan verkkovirralla toimivat kevytrakenteiset hygieniamuoviset kylmä/lämpökuljetusvaunut, tai ruoka toimiteen lämpökuljetuslaatikoissa

Keittiö toimii palvelukeittiönä (kuumennuskeittiönä) Cook and Chill vastaanottava.

Huomioitavat ateriapalvelun tilatarpeita suunnitellessa;

- Keittiösuunnittelussa käytettävä aina ammattikeittiösuunnittelijaa
- Keittiön sijainti on oltava hyvän huoltoyhteyden päässä.
- Keittiöllä on oltava oma tuulikaappi (sisältyy keittiön neliöihin)
- Jätehuolto ja rullakko/laatikko varaston oltava riittävän suuret ja kohtuullisen matkan päässä keittiöstä.
- Varattava hygieeninen tila kuljetuslaatikoille/vaunuille.
- Pääruokasalinpuolella keittiöseinän vieressä tulee olla ateriabuffet (ei avaudu keittiötiloihin).
- Päiväkärryjä käytetään pienten lasten ryhmien aterioiden kuljetukseen kotialueille. Ryhmien määrä ja sijainti selviävät myöhemmin.
- Sekä ruokasaliin että kerroksien aulatiloihin asennetaan elektronihanoilla varustetut käsipesualtaat

- ruokasalin kotikeittiön yhteyteen varataan kotitalouskylmäkaappi välipalojen säilytystä varten

4.3 Puhtauspalvelutavoitteet

Puhtaat tilat luovat puitteet terveelliselle ja turvalliselle varhaiskasvatukselle.

Puhtaanapidolla ylläpidetään rakennuksen hygieenisyyttä, siellä työskentelevien henkilöiden työturvallisuutta, viihtyisyyttä ja rakennuksen edustavuutta.

Puhtauspalvelujen tavoitteena on aikaan saada puhtaita ja sisäilmaongelmattomia tiloja, joiden pinnat on helppo pitää puhtaana. Yläpölyjen kerääntymistä on suunnitteluratkaisuissa vältettävä.

Tavoitteena on yhtenäistää materiaalivalintoja. Kaikki käytettävät materiaalit ja tilaratkaisut toteutetaan mahdollisimman kestävistä, tehokkaista ja edullisesti ylläpidettävistä tuotteista. Rakennuksen pintojen tulee olla kaikilta osin helposti puhtaana pidettäviä ja julkisen tilan kulutusta kestäviä. Lattiapintojen vahauksille ei tule olla tarvetta.

Keskusvarastotavaroiden kuljetukseen ja vastaanottoon tulee olla kulku sisätilojen kautta huoltopihalle.

Siivouskeskus/vaatehuoltotila tulee sijoittaa aina 1. kerrokseen, mikäli se on vain mahdollista. Useamman kerroksen kiinteistöillä tulee jokaisella kerroksella olla oma siivoustila.

Materiaalien päästöluokka M1. Rakentamisen puhtausluokka P1.

Jätehuollon tavoitteet:

Päiväkodin jätteille jätepiste huoltopihan yhteyteen. Jätehuolto toteuttaa syväkeräyssäiliöin; sekajätteelle, biojätteelle, kartonkijätteelle ja puolitettu säiliö muovi- ja metallijätteelle. Syväkeräyssäiliöiden malli pyöreät säiliöt, ovat todettu käytössä kestävimmiksi.

Jätepisteiden tulee sijaita lähellä keittiötä ja kulku jätepisteelle pitää olla sisätilojen kautta kaikilla kiinteistön käyttäjillä. Kulkureitin tulee olla mahdollisimman lyhyt ja esteetön. Syväsäiliöiden tyhjennyksessä tulee ottaa huomioon jäteauton vaatima kääntösäde, sekä talvilumenpoistoon vaadittava tila.

4.4 Väestönsuoja

Päiväkodin laajuus ylittää pelastuslain 71 § määritellyn väestönsuojan rakentamisvelvoitteen 1200 k-m² ja päiväkotiin rakennetaan väestönsuoja. Suojatilan mitoitusperusteena käytetään 2% rakennuksen kerrosalasta (SM 408/2011 Valtioneuvoston asetus väestönsuojista).

Väestönsuojaan sijoitetaan tiloja, joiden toiminnallisuus sen sallii, kuten sosiaalitilat ja varasto. Tämä tarkentuu suunnitteluvaiheessa.

4.5 Tilaan ja käyttöön liittyvät muunneltavuus-, monikäyttöisyys- ja laatutasotavoitteet, piha

Tilat suunnitellaan Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen suunnitteluohjeen, päiväkodin suunnitteluohjeen ja päiväkodin RT-korttien mukaisesti. Tilojen tulee olla huollettavia ja helposti ylläpidettäviä. Materiaalivalinnat tehdään tilojen käytön vaatimusten mukaisesti. Tilojen tulee olla monikäyttöisiä, muuntojoustavia, käytettäviä ja viihtyisiä sekä terveelliset että turvalliset.

Tilojen suunnittelun tavoitteena on tilojen toiminnallinen ja tekninen monikäyttöisyys ja muunneltavuus. Tilat muuntuvat tai ovat käytettävissä useampaan käyttötarkoitukseen, ja tekniset ratkaisut mahdollistavat tulevat käyttötarkoituksen muutokset. Rakenteelliseen muuntojoustavuuteen pyritään valitsemalla runkojärjestelmä niin, että se sallii joustavan käytön ja myöhempiä tilamuutoksia. Muuntojoustovaatimuksissa noudatetaan Vantaan kaupungin ohjeita suunnittelijoille – dokumentin tavoitteita. Päiväkodin ryhmätiloja tulee voida yhdistää siirtoseinin.

Lisäksi päiväkodin tiloja jaetaan esim. akustisilla kevyillä jakoseinillä tai kalusteilla pienimmiksi ja/tai rauhallisemmiksi työskentelytiloiksi. Muuntojoustavuus tulee huomioida myös LVI ja sähkötekniikassa niin, että tilojen seinien siirtäminen suunnitelman mukaan on mahdollista. Rakennuksen ikkunoiden sijainti ja koko tulee myös suunnitella mahdollisia tilajakoja huomioiden.

Lasten leikkipihan tavoitteet:

Päiväkodin piha-alueen tavoitemitoitus on 20 m2/tilapaikka. Tämän kohteen tavoitteellinen piha-alueen koko on siten 3360m2.

Lasten leikkipiha suunnitellaan virikkeelliseksi, monipuoliseksi oppimisympäristöksi, joka tukee pedagogisten tavoitteiden toteutumista. Päiväkodin pihassa korostuvat suojaisuus, turvallisuus ja toiminnallisuus.

Liikkumisen ohjaukseen ja valvottavuuteen ja ilkivaltaan ehkäiseviin tekijöihin kiinnitetään erityistä huomiota.

Pihalle suunnitellaan yhtenäisiä kasvillisuusalueita ja istutettavaksi kasveiksi valitaan lajikkeita, jotka viihtyvät tontin olosuhteissa ja ovat myrkyttömiä. Piha toteutetaan Vantaan pihakortin mukaisesti sekä otetaan ohjeellisena huomioon pihaan kohdistuvat kaavamääräykset. Tonttivedet imeytetään oman tontin alueella Vantaan kaupungin hulevesiohjeen mukaisesti. Pihalle sijoitetaan Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen “piha”-huonekortin mukaiset rakennukset, jotka voivat sijaita myös osana päiväkotirakennusta: pihavarastot (leikki- ja ulkoiluvälineet), vaunuvarastot, sadekatos/aurinkosuoja. Piha vaatii selkeästi merkityt ja turvalliset tilat pyörien säilytykseen. Kylmien varastojen katot toteutetaan viherkattoina.

4.6 Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet

Noudatetaan Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 Apolin strategisia linjauksia ja sen tavoitetta laadukkaasta ja ilmaisuvoimaisesta arkkitehtuurista: ”Luomme ilmaisuvoimaisella ja kekseliäällä arkkitehtuurilla vantaalaista identiteettiä. Anonyymin modernismin sijaan tavoittelemme erilaisuutta ja elämyksiä sekä luomme paikkoja ja tiloja, joissa viihdytään ja jotka palvelevat sosiaalista integroitumista. Luomme arkkitehtuuria teknisesti koetelluin ratkaisuin.” Päiväkodin tulee olla luonteeltaan julkinen rakennus, ja arkkitehtuuriltaan ohjelman periaatteen mukainen.
Päiväkodin arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista. Rakennuksen sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Julkisivusommittelun tulee olla pienimittakaavaista ja kävelymiljöötä korostavaa. Pihavarastot- ja rakennukset tulee tehdä kasvikattoisina.

Rakennuksen arkkitehtuurissa noudatetaan asemakaavassa annettuja määräyksiä ja tavoitteita.

4.7 muut erilliset tavoitteet

Äänitekniset tavoitteet
Noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta 796/2017 rakennuksen ääniympäristöstä perusteluineen ja ohjeineen

4.8 Tilamitoitustavoitteet htm^2 (huoneistoala)/ tilapaikka,

Tilamitoitustavoitteet Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen mukaisesti.

Päiväkodin tilat perustuvat päiväkotikonseptin mukaiseen 168-paikkaisen päiväkodin tilamitoitukseen.
Päiväkodin huonetilaohjelma liitteenä.

Tilamitoitustavoitteet Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen sekä alustavan tilaohjelman mukaisesti.

4.9 Tekniset tavoitteet (Rak, LVIS)

Rakennesuunnittelu

Päiväkodin suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin tilakeskuksen Ohjetta suunnittelijoille sekä Päiväkotisuunnitteluohjetta.

Uudisrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten ja rungon osalta 100 vuotta, täydentäviltä osien osilta 50 vuotta ja järjestelmien osalta 25–35 vuotta. Rakennus on kaksikerroksinen ja rakennukseen tulee hissi ja väestönsuoja.

Maanpäälliset kantavat rakenteet tehdään ensisijaisesti puurakenteisina pois lukien väestönsuoja, joka on betonirakenteinen. Myös kantava alapohja voi olla betonirakenteinen

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavilla tai vesikatolle asennettavilla aurinkosähköpaneeleilla, joilla tuotetaan rakennuksen kesäaikaisen tunneittaisen peruskulutuksen ja rakennuksesta syötettävän sähköautolatauksen tunneittaisen peruskulutuksen mukainen sähköenergiamäärä.

Piharakennusten ja -rakennelmien katot toteutetaan kasvikattoisina.

Rakennus tulee suunnitella siten, että tilajako on mahdollista toteuttaa useammalla kuin yhdellä periaatteella sekä siten, ettei tilajaon muuttaminen aiheuta kohtuuttomia muutostöitä teknisiin järjestelmiin (IV ja lattialämmitys, sekä sähkötekniset vedot).

Päiväkodin ryhmätiloja tulee voida yhdistää siirtoseinin.

Lisäksi päiväkodin tiloja jaetaan esim. akustisilla kevyillä jakoseinillä tai kalusteilla pienemmiksi ja/tai rauhallisemmiksi työskentelytiloiksi.

LVIA-tekniset tavoitteet

Yleistä

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

Suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita. Automaatiojärjestelmä mahdollistaa järjestelmien hyvän hallittavuuden, sekä energian ja veden käytön etäseurannan.

Ilmanvaihtojärjestelmän puhtausluokka on P1 (Sisäilmastoluokitus 2018). IV-tuotteiden puhtausluokka ja rakennusmateriaalien päästöluokka M1.

Lämmitysjärjestelmät

Alustava lämmöntuottotapa on maalämpöjärjestelmä (selvitetään mahdollisuudet), jonka lämmöntuoton peitto vuosittaisesta lämmitysenergian käytöstä kattaa noin 95 %. Lämmityskauden huipputeho tuotetaan sähköenergialla (sähkökattila tai ‘lämpöakku’), (tai vaihtoehtoisesti kaukolämmöllä).
Hankkeen kustannusarvio sisältää ko. Järjestelmän rakentamiskustannukset.

Hankkeen osana tarkastellaan tarve rakennuksen kesäaikaiselle viilennystoiminnolle. Maalämpöjärjestelmän yhteydessä (mahdollista myöhempää toteutusta varten) toteutetaan vähintään järjestelmä- ja tilavaraus, ja huomioidaan vaatimukset putkieristemateriaaleihin. Hankkeen kustannusarvio käsittää varauksen kesäaikaisen viilennystoiminnon toteutukselle.

Lämmöntuottojärjestelmä tuottaa energiaa; lämmitysjärjestelmään, ilmanvaihdon lämmitykselle, sekä lämpimän käyttöveden valmistukseen. Lämmöntuottolaitteet sijoitetaan ensimmäiseen kerrokseen sille varattavaan tekniseen tilaan.

Pääasiallinen lämmönjakotapa on lattialämmitysjärjestelmä. Tuuli- ja märkäeteiset varustetaan lisäksi lämminkiertoilmakojein.

Lattialämmitysjärjestelmän suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Vantaan kaupunki; Ohje lattialämmityksen suunnittelusta ja toteutuksesta Vantaan kaupungin rakennuskohteissa. Lattialämmitysputkistossa käytetään tehdasvalmisteisesta happidiffuusiosuojattua lattialämmitykseen tarkoitettua muoviputkea (valmistaja esim. Uponor Oy).

Lämmitysjärjestelmän ja ilmanvaihdon lämmityksen runkojohdot asennetaan rakennuksen sisälle ’alas lasketun katon’ sisään. Runkojohtojen materiaali on teräsputki, putkisto eristetään (jos käytetään mineraalivillakourueristettä, eriste pinnoitetaan). Hankkeen osana tarkastellaan tarvetta kesä aikaiselle jäähdytystoiminnolle. Mikäli lattialämmitysjärjestelmää hyödynnetään kesäaikaisen viilennyksen tuottamiseen, huomioidaan tämä mm. putkieristeiden materiaaleissa ja tiiveydessä (solukumieriste, tiiviit saumat).

Vesi- ja viemärijärjestelmät
Rakennus liitetään kunnallisen vesi- ja viemärijärjestelmien piiriin.

Vesimittari sijoitetaan lämmönjakokeskukseen. Mittari mallia ’ultraääni’, liitetään automaatio-ohjelmiston ja etäluennan piiriin. Lämpimän käyttöveden kv-syöttöjohto varustetaan kiinteistöautomaation luennan piiriin liitettävällä veden mittauksella. Tonttivesijohto varustetaan tarvittaessa ’itse säätyvällä’ saattolämmityskaapelilla.

Runkovesijohdot tehdään komposiittiputkista ko. putkelle tarkoitetuilla liitosmenetelmillä. Vesijohdot eristetään. Mikäli eristeenä käytetään villakourueristettä, se pinnoitetaan.

Jako- ja kytkentäjohdot tehdään kupariputkesta (näkyviltä osin kromattu kupariputki), tai rakenteiden sisällä suojaputkeen asennettavasta muoviputkesta. Runkojohdot asennetaan ’alaslasketun katon’ yläpuolelle.

Mikäli putkia asennetaan rakenteiden sisään, käytetään suojaputkea. Tällöin suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan myös vaatimus vesijohtojen vaihdettavuudesta ja vuotojen havaittavuudesta.

Hulevesiä viivytetään kiinteistön alueella. Järjestelmä suunnitellaan ja varustetaan viivytysjärjestelmällä. Viivytyksen suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallia. Viivytysjärjestelmän tyyppi määritetään suunnitteluvaiheen aikana.

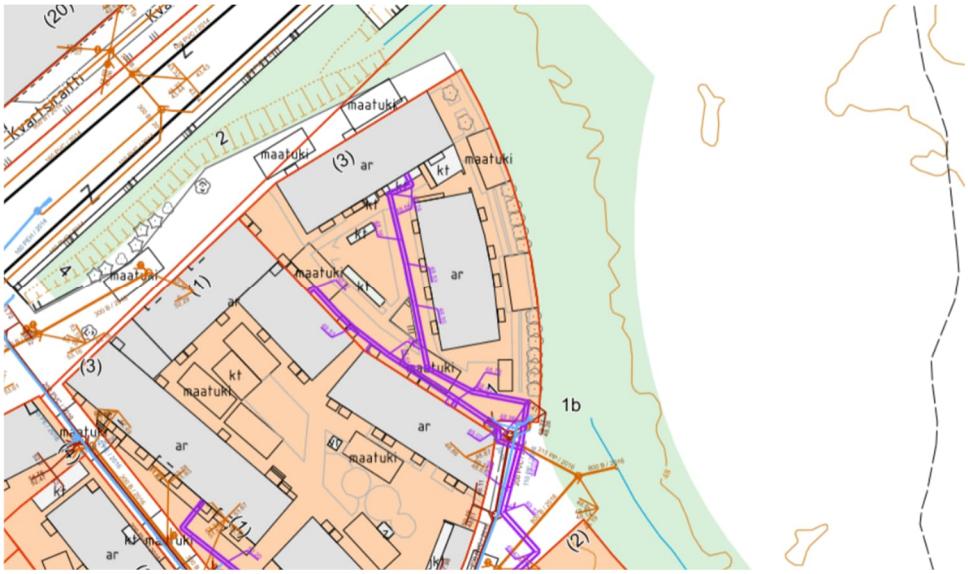
Ruokahuoltoa varten; tehdään suunnitelmissa esitettyjä laitteita ja toimintaa varten tarvittavat lvia-asennukset, joilla varmistetaan hyvä tekninen ja toiminnallinen laatu.

Keittiön viemärit varustetaan rasvanerottimella. Astianpesukone on mallia ’LTO’ (käyttöveden esilämmitys pesukoneen poistovedellä).

Viileähuoneiden kompressori/lauhdutinyksiköt sijoitetaan ulkotiloihin katokseen. Laitteisto suojataan ‘pieneläin verkolla’.

Keittiö- ja ruokailutilojen määritykset suunnitellaan keittiöasiantuntijan ohjaamana.

Mikäli rakennuslupa edellyttää, rakennus varustetaan sprinklerijärjestelmällä.



Kuva 1; Alueen johtokarttaote, vesi-, viemäri-, hulevesi-, kaukolämpöjohdot

Ilmanvaihtojärjestelmät
Rakennus varustetaan energiatehokkaalla lämmön talteenottolaittein varustetulla koneellisella tulo- ja poistoilmajärjestelmällä.

Ilmanvaihtojärjestelmä toteutetaan hajautetulla ilmanvaihtojärjestelmällä, jossa jokaista vyöhykettä palvelee oma erillinen ilmanvaihtojärjestelmä. Ilmanvaihtokoneet asennetaan palvelualueelle sijoitettavaan pariovilla varustettuihin konetiloihin. Huolto toteutetaan käyttötilojen puolelta.

Palvelualueiden ilmanvaihdon ohjaukseen liitetään ohjaavia olosuhdetekijöitä; TE, CO2, VOC.

Yhtenäisiin toiminnallisiin tiloihin asennetaan palvelualueen ilmanvaihdon käyntiä ohjaavat lisäaika-ajastinkytkimet (0…3 h), joilla ilmanvaihdon käyttöä voidaan ohjata tilasta käsin, normaalikäyttöaikojen ulkopuolella.

Tilojen ulkopuolelle asetetaan huonetilaa osoittavan kilven alapuolelle tilan raitisilmamäärän mukaista maksimihenkilömäärää osoittava kilpi.

Tilojen käytön ulkopuolinen tuuletuskäyttö toteutetaan ohjelmallisesti minimivaatimuksen mukaiseen tasoon.

Rakennuksen keittiötyyppi on kuumennuskeittiö. Päätelaitteiden sijoitus tarpeen mukaisiin paikkoihin, laitesijoittelun mukaan. Suunnittelu katsotaan yhteistyössä keittiöasiantuntijan kanssa.

Keittiön ilmanvaihto varustetaan (0… 2 h) lisäaikakäyttökytkimellä, sekä ilmanvaihdon tehostustoiminnon kytkimellä, mikä mahdollistaa ilmanvaihdon lisäaika- ja tehostustoiminnon keittiötiloista ohjattuna.

Ilmanvaihtojärjestelmän kanavistot; tehdasvalmisteinen sinkitty kierresaumakanava.

Päätelaitteet; tarkoitukseen sopivia tehdasvalmisteisia tulo- ja poistoilmaelimiä, joissa hyvä ilmavirtojen säädettävyys.

Rakennusautomaatio
Kiinteistöautomaatiojärjestelmä tukee avoimia rajapintoja, kuten Modbus RTU ja TCP/IP ja BACnet. Järjestelmän tulee olla laajennettavissa ja vapaasti päivitettävissä järjestelmätoimittajasta riippumatta.
Järjestelmien valvonta ja ohjaus Vantaan kaupungin mallin mukaisesti etätoimintona. Järjestelmä liitetään kaupungin Ethernet verkon piiriin. Grafiikka toteutetaan ja liitetään Vantaan kaupungin automaatio sopimustoimittajan (Fidelix Oy) etävalvomo-ohjelmiston piiriin; yhteensopivuus huomioidaan hankinnoissa. “Pilvipalveluun” sijoitettu ohjelmisto mahdollistaa valvonnan ja toimintojen ohjaukset etänä pc- tai paikasta riippumatta tablettilaitteella.

Huoltokirja
Huoltokirja-aineisto toimitetaan projektin huoltokirjakoordinaattorille, joka asettaa aineiston Vantaan kaupungin käytössä olevaan huoltokirjaohjelmaan.

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

Johtoreittien ja sähkölaitteiden asennuksissa huomioidaan muuntojoustavuus.

Aluesähköistys ja liittymät
Rakennus liitetään sähkölaitoksen pienjännitejakeluverkkoon ja teleoperaattorin tietoliikenneverkkoon valokuidulla. Kiinteistöautomaatio liitetään Vantaan kaupungin kaukovalvontajärjestelmään. Videovalvonta liitetään Vantaan kaupungin videovalvontaverkkoon.

Piha-alueiden valaistus toteutetaan valaisinpylväillä sekä rakennukseen asennettavilla seinä- ja katosvalaisimilla.

Sähköjärjestelmät (400V)
Rakennus varustetaan sähkökeskuksilla, jotka palvelevat valaistusta, pistorasioita, LVIA- laitteita, kiinteistön laitteita sekä tele- ja turvajärjestelmiä.

Energian kulutuksen seurantaa varten sähkökeskuksiin asennetaan alamittareita, joilla tavoitellaan rakennuksen käytönaikaista energian kulutuksen optimointia mm. seuraamalla mittaustulosten poikkeamia esim. Vikatapauksissa.

Tele- ja turvajärjestelmät
Rakennus varustetaan yleiskaapelointijärjestelmällä, joka palvelee puhelimia, videovalvontaa sekä tietoliikenneyhteyksiä. Lisäksi rakennukseen asennetaan keskuskellojärjestelmä, ovikellot kaikkiin sisäänkäyntioviin, kuvallinen ovipuhelin pääoveen ja yhteen toimistohuoneeseen sisäänpyyntöjärjestelmä (ns. liikennevalot).

Rakennus varustetaan rikosilmoitin-, videovalvonta-, merkki- ja turvavalaistus- sekä paloilmoitinjärjestelmillä. Lisäksi rakennus varustetaan sprinkleri- ja/tai savunpoistojärjestelmällä mikäli lupaehdot sitä edellyttävät.

Sali varustetaan paikallisella AV-järjestelmällä, joka palvelee mm. juhlatilaisuuksia. Äänilähteet sijoitetaan pyörillä varustettuun tehdasvalmisteiseen AV-vaunuun.

Muut järjestelmät
Rakennuksen pysäköintialue varustetaan sähköajoneuvojen latausasemilla lain 733/2020 mukaisesti.

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavilla tai vesikatolle asennettavilla aurinkosähköpaneeleilla, joilla tuotetaan rakennuksen kesäaikaisen tunneittaisen peruskulutuksen ja rakennuksesta syötettävän

sähköautolatauksen tunneittaisen peruskulutuksen mukainen sähköenergiamäärä.

Rakennus liitetään Kivistön alueen putkijätekeräyksen järjestelmään, jos järjestelmä on tulevan tontin alueella käytössä. Asia varmistuu hankesuunnitelmatyön aikana.

4.10 Elinkaaritavoitteet, energiatehokkuustavoitteet (sis. energia-, tiiveyslukutavoitteet)

Elinkaaritavoite (käyttäjän aikatavoite)

Uudisrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten ja rungon osalta 100 vuotta, täydentävien rakennusosien osalta 50 vuotta.
Vahvavirtakaapeliverkon ja sähkökeskusten tekninen tavoitekäyttöikä on 40 vuotta. LVI-runkokanava-, putki- ja johtoverkkojen tekninen tavoitekäyttöikä 50 vuotta.

Tilojen, kalusteiden, varusteiden sekä taloteknisten järjestelmien laatu noudattaa tämän päivän päiväkotirakentamisen tasoa. Rakennus-, rakenne-, sähkö- ja LVI- teknisissä suunnitelmissa kiinnitetään erityistä huomioita sisäilman laatuun, rakennusfysikaaliseen toimivuuteen, ulkovaipan sisäpinnan tiiveyteen, valaistukseen, energiatehokkuuteen sekä äänenvaimennukseen.

Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (1048/2017); Opetusrakennus ja päiväkoti (luokka 6) mukaan päiväkodin energiatehokkuuden vertailuluku saa olla A-luokassa enintään 90 kWhE/ (m^2, a).

Päiväkotirakennuksen tavoitteellinen, laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on 80 kWhE/m2, a.

Päiväkodin suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin tilakeskuksen (nyk. toimitilajohtamisen) suunnitteluohjetta sekä päiväkodin suunnitteluohjetta ja
noudatetaan ohjeessa asetettuja energiatehokkuustavoitteita. Valitaan ensisijaisesti energiatehokkaat ja mahdollisimman hiilineutraalit laitteet ja järjestelmät, sekä materiaalit.

Rakennukselle asetetun vertailuluvun raja-arvon saavuttamiseksi tutkitaan jatkosuunnittelun aikana mahdollisuudet tuottaa uusiutuvaa omavaraisenergiaa, joka tyypillisesti on aurinkosähköä ja/tai maalämpöä. Kohteeseen toteutetaan aurinkosähköjärjestelmä. Lisäksi rakennukseen

asennetaan kattavasti LED-valaisimet ja sähköautojen latausasemat (voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti).

Ilmanvuotoluku q50 saa olla korkeintaan 1 (m3 /hm2), joka varmistetaan tiiveysmittauksilla ja rakenteiden tiivistämisellä työmaavaiheessa.

Rakennuksen energiatehokkuustavoitteiden toteutumisen seurantaa varten se varustetaan sähkön-, lämmön- ja vedenkulutuksen päämittauksilla sekä riittävällä määrällä alamittareita tilakeskuksen ohjeen (Mittarointiohje LVIAS-suunnittelijoille, 13.8.2019) mukaisesti.

Rakennuksen tarkempi mittarointisuunnitelma esitetään mittarointikaaviossa.

Elinkaarisuunnittelija selvittää toteutussuunnitteluvaiheessa kustannustehokkaimman energiaratkaisun rakennuksen elinkaarelle huomioiden rakennuksen arkkitehtuurin, massoittelun sekä materiaalit.

Hyödynnetään energiaratkaisun valinnassa elinkaarilaskentaa sekä hiilijalanj älkilaskentaa. Puurakennuksen kyseessä ollessa lasketaan myös hiilikädenjälki viimeistään myöhemmissä suunnitteluvaiheissa.

Tutkitaan viherkattojen toteuttamismahdollisuudet sekä huleveden imeyttäminen tontilla.

4.11 sisäilmatavoitteet

Lähtökohtaisesti rakennus suunnitellaan S2-sisäilmastoluokkaan Vantaan kaupungin ohjeiden mukaisesti (ei koske lämpötilaylärajaa, joka määräytyy S3 mukaan - ei mukavuusjäähdytystä). Lisää ilmanvaihtoon liittyvistä tavoitteista aikaisemmin kappaleessa; LVIA-tekniset tavoitteet: Ilmanvaihto, paineilma ja erillisjärjestelmät.
Rakennusmateriaalien tulee täyttää Sisäilmastoluokituksen 2018 päästöluokan M1 vaatimukset.

Mikäli lämmöntuottojärjestelmäksi valitaan jokin muu lämmöntuottotapa kuin maalämpö, tai maalämpöjärjestelmällä ei toteuteta viilennystoimintoa, tällöin lämpötilayläraja S3 mukaan.

5. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

5.1 Sijainti ja hallinta

Päiväkoti on ajateltu toteuttaa Kivistöntähden alueelle.
Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

5.2 Kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet

Kivistön tähden asemakaava kumottiin hallinto-oikeudessa ja kaavatyö käynnistetään uudestaan 2022 syksyllä.
Tarveselvityksen valmisteluvaiheessa käytetään alustavana aiemmin ajateltua rakennuspaikkaa, joka näkyy alla olevassa kaavassa Y-tonttina.



5.3 Tontin rakennettavuus, alustava rakennettavuusselvitys

Kuvan Y-tontin alue on maaperäkarttojen mukaan savea, joka vaihtuu itään mentäessä hiekan kautta moreeniksi. Moreeni alue osuu tämän tontin koilliskulmaan, jonka jälkeen maasto nousee kuvassa näkyvä kallioisen virkistysalueen kohdalla. Tontti on maastokäyrien osalta hyvin tasainen.

Tarveselvitysvaiheessa lasketaan rakennus perustettavan teräsbetonisilla paaluilla ja länsipuoli tontin pihasta lasketaan stabiloitavaksi (n. 30% tontin pinta-alasta). Tontin tavoitteellinen ala on 8400 m2.

Tontille tilataan alustava perustamistapalausunto, tontin paikan varmistuttua hankesuunnitteluvaiheessa.

5.4 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka, meluselvitys

Päiväkodin sijainti on vielä avoin, joten liikenne- ja pysäköintiratkaisut tarkentuvat hankesuunnitelmavaiheessa. Samoin kunnallistekniikan ja meluselvityksen vaikutus rakentamiseen selviää hankesuunnitelman yhteydessä.

Tontin huoltoliikenne ja lasten saattoliikenne eivät saa ristetä. Tontilla käy 12m. pitkä jakeluauto, jonka kääntyminen tulee mahdollistaa ilman, että siitä aiheutuu riskiä lapsille. Henkilökunnan pysäköinti tulee järjestää tontille. Tontille toteutetaan myös päiväkotisuunnitteluohjeen mukaiset pyöräpaikat katoksineen, sekä jätehuolto ja keittiön tarvitsemat liikennetilat. Tarkemmat kuvaukset Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeessa.

Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely
Tontille tehdään hulevesien viivytystä varten kasettijärjestelmä. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä.

6. VÄISTÖTILATARVE

Ei väistötilantarvetta.

7. KUSTANNUKSET

7.1 Investointikustannusennuste

Investointikustannus koko hankkeelle 10 100 000 € (alv 0%), KL 119,3 (8/22)
Kustannukset 5 537 € (alv 0%) / brm2

Tontista aiheutuvat kustannukset: Ei eritelty laskelmissa.

7.2 €/tilapaikka

60 119 € (alv 0%)

7.3 Väistötilakustannukset

Ei väistötilakustannuksia. Kohde vastaa alueen lapsimäärän kasvuun.

7.4 Purkukustannukset

Ei purkukustannuksia.

7.5 Elinkaarikustannukset

-

8. RAHOITUS JA AIKATAULU

8.1 Rahoitus investointiohjelmassa

Kivistön päiväkoti III: lle hyväksytyssä investointisuunnitelmassa varattu 8,0 M€ (alv 0%) KL 109. Varattu summa tarkistetaan hankkeen toteutuksen alkaessa silloin käytössä olevaan kustannusluokkaan, yhdessä kustannuslaskentaan tehtyjen riskien varausten kanssa.

8.2 Aikataulu

Päiväkodin hankesuunnittelutyö käynnistetään heti tarveselvitystyön jälkeen, syksyllä 2022.
Hankkeen toteutussuunnittelu on vuoden 2023 aikana.
Päiväkodin on suunniteltu valmistuvan kesällä 2025.
Pääosa kustannuksista / rakentaminen on vuosina 2024–2025

9. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET

9.1 Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto)

82 941 €/a ja 57,96 €/htm2/a sekä 4,83 €/htm2/kk, kaikki luvut alv 0%.

9.2 Toimintakustannukset

Ks. Hanketietokortti

10. TYÖTURVALLISUUSASIAT

Rakennustyön turvallisuus

Suunnitteluvaiheen turvallisuuskoordinaattorina toimii rakenneinsinööri Jukka Tuhkanen. Työturvallisuustehtävien tarkistuslista on käyty läpi. Hankkeesta on laadittu Havat-riskikartta, joka on tarveselvityksen liitteenä. Rakentamisvaiheessa toteuttaja ja rakennuttaja huolehtivat kohteen työturvallisuustehtävistä. Suunnitteluvaiheessa täytetään Vantaan kaupungin tilakeskuksen turvallisuusohjeiden mukaisesti tarvittavat asiakirjat.

11. RISKIT

11.1 Aikataulu, kustannukset

Kohteen aikataulu muodostaa riskin, sillä toteutusajankohta on laskettu alueen varhaiskasvatusikäisten kasvun mukaan.

Rakennusmateriaalien saanti, Ukrainan sodan jatkuessa, voi vaikeutua ja nostaa kohteen rakennuskustannuksia yli nyt lasketun.

11.2 Kaavamuutos / poikkeamispäätös

Kaavaprosessin viivästyminen muodostaa riskin hankkeen valmistumisaikataululle.

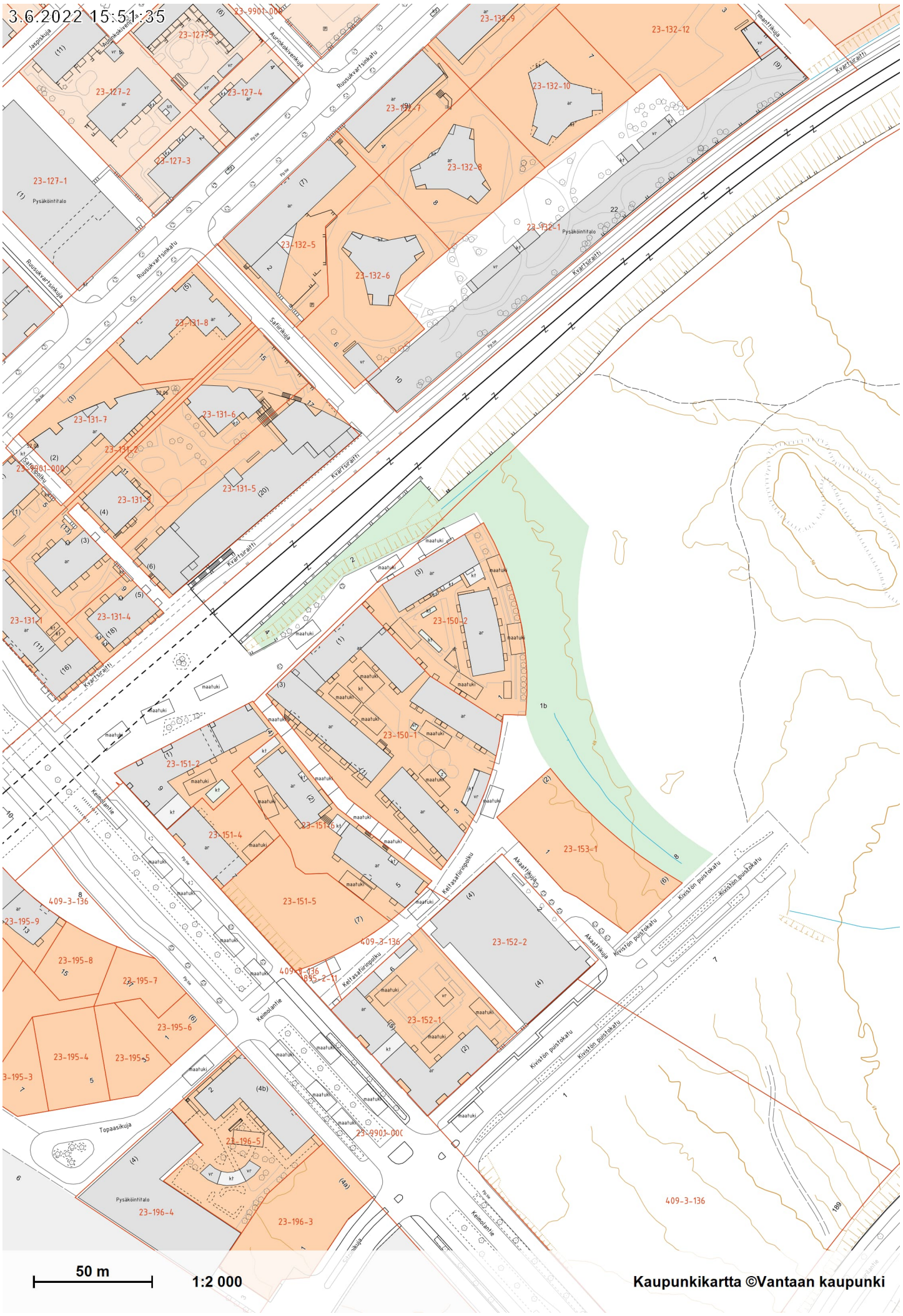
11.3 Maaperästä, rakennuspaikasta aiheutuvat riskit

(työturvallisuustehtävien lista)

Kun kohteen rakennuspaikka ei ole vielä varmuudella tiedossa, muodostaa se hankkeelle perustamiskustannuksien myötä riskin. Jos maaperä on oleellisesti nyt ajateltua huonompaa, joudutaan perustamiseen varaamaan ennakoitua enemmän rahaa.

12. TYÖRYHMÄN JÄSENET

Ryytty Merja, Hankekehitysarkkitehti/ TOTI/ Hava (Kivistö-projektin vetäjä)
Kivistö Heidi, Rakennuttaja-arkkitehti/ TOTI/ Hava (Aviapolis-projektin vetäjä)
Hyvärilä Jussi, Rakennuttaja-arkkitehti/ TOTI/ Hava (Kaskela-projektin vetäjä)
Kivineva Eija, Hankepäällikkö/ TOTI/ Hava
Tuhkanen Jukka, Rakenneinsinööri/ TOTI/ Suha (Työturvallisuuskoordinaattori)
Jaakkola Yrjö, Sähköinsinööri/ TOTI/ Suha
Rosenblad Jonna, Sähköinsinööri/ TOTI/ Suha
Kujala Pasi, Sähköinsinööri/ TOTI/ Suha
Hällström Ari, LVI-Insinööri/ TOTI/ Suha
Poikkimäki Ilkka, LVI-Insinööri/ TOTI/ Suha
Aaltola Tarja, Keittiöasiantuntija/ TOTI/ Suha
Valkeapää Anne, Puhtauspalveluasiantuntija/ TOTI/ Suha
Petri Kokkonen, Kustannusinsinööri/ TOTI/ Suha
Suotula Marika, Pihavastaava/ TOTI/ Kupi
Eskelinen Sirpa, Energian erityisasiantuntija/ TOTI/ Kihy
Kangas Heikki, Geotekniikkapäällikkö/ Mige/ Geotekniikka
Rajala Johanna, Aluearkkitehti/ Asemakaavoitus/ Aviapolis
Kallaluoto Timo, Aluearkkitehti/ Asemakaavoitus/ Länsi-Vantaa
Rekonen Ilkka, Lupapäällikkö/ Rava/ Kaupunkikuvayksikkö
Turunen Satu, Palveluverkkoasiantuntija/ KASO/ Talous- ja hallintopalvelut
Lehtinen Petra, Kalusteasiantuntija/ KASO/ Talous- ja hallintopalvelut
Korpisalo Sanna, Varhaiskasvatuspäällikkö/ KASO/ Vaka (Läntinen palv.yksik.)
Utriainen Sari, Varhaiskasvatuspäällikkö/ KASO/Vaka (Kaakkoinen palv.yksik.)
Karlsson Lena, Varhaiskasvatuspäällikkö/ KASO/ Vaka (Keskinen palv.yksik.)
Tilli Sanna, Työsuojeluvaltuutettu
Rintanen Nina, Vaka/ Työsuojeluvaltuutettu
Agon Shala, Kaavoitusinsinööri/ Asemakaavoitus/ Aviapolis
Anna-Riitta Kujala, Aluearkkitehti/ Asemakaavoitus/ Kivistö
Mari Jaakonaho, Aluearkkitehti/ Asemakaavoitus/ Itä-Vantaa


3.6.2022 15:51:35
50 m
1:2 000
Kaupunkikartta ©Vantaan kaupunki

PÄIVÄKOTISUUNNITTELUOHJE **8 ryhmäaluetta**					**TILAOHJELMA** **KIVISTÖN PÄIVÄKOTI III** **ALUSTAVA**
16.6.2022				**168**	
ryhmäalueet A, B, C, D ja E , jossa on á 21 lapsen ryhmä (tilamitoitus 3 kasvattajaa ja 21 lasta)					
tilapaikat yhteensä 168 lasta.				21	Huonekortit täydentävät tilaohjelmaa
Ryhmäalue A, 21 lasta	**Yhteensä hym2**	**/ lapsi**	**Käsin laskettu**		**muuta**
märkäeteinen	8	0,38	7,98		21 lapselle, voi tehdä kahdelle ryhmälle yhteisenä, silloin tila 16m2 (2x8m2)
eteistilat A	13	0,6	12,6		osana toimintatilaa
wc-pesutilat A	10	0,46	9,66		**yleisesti wc-tiloihin:** 3 wc-istuinta wc tilaa kohden, eriöt, etuhuoneellinen pesutila
toimintatila /suljettava rauhallinen tila /suljettavaa pienryhmätilaa/ varastotilat A	79	3,75	78,75		Rauhallista tilaa käytetään myös lepotilana, kooltaan 42 m² (2 m2 / 21 lasta), varastotila 2m2/ryhmä, kaapistoja tai yksittäinen varasto
ryhmäalue A yht	**109,0**		108,99		
Ryhmäalue B, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat B					osana käytävää
wc-pesutilat B					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittänen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue B yht	**109**		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue C, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat C					osana käytävää
wc-pesutilat					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittänen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue C yht	**109**		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue D, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat					osana käytävää
wc-pesutilat					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittänen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue D yht	**109**		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue E, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat E					osana käytävää
wc-pesutilat E					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittänen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue E yht	**109**		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue F, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat F					osana käytävää
wc-pesutilat F					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittänen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue F yht	**109**		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue G, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat G					osana käytävää
wc-pesutilat G					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittänen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue G yht	**109**		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue H, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat H					osana käytävää
wc-pesutilat H					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittänen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue H yht	**109**		108,99		ohjeellinen
wc	2		2		yhdellä ryhmäalueella, helposti ulkoa saavutettava
Ryhmätilat yhteensä	**873,9**		**873,92**		

Yhteiset tilat:					
kotikeittiö / neuvottelu	6		6		neuvottelutilan yhteydessä, kotikeittiövarustelu, toimii henkilökunnan neuvottelu- ja taukotilana, lasten tilana, yhteiskäytössä asukkaisden kanssa, salin läheisyyteen.
työpaja	15		15		huom. hiekanerotuskaivo
pienryhmä / kerros	15		15		2-kerroksinen ratkaisu
liikuntasali ja väline/patjavarastovarasto	80		80		toimii myös henkilökunnan koulutustilana, lasten lepotilana, varasto 6 m2, syvyys n.2m, yhteiskäytössä asukkaiden kanssa
ruokailutila	78	0,3	78		yhteiskäytössä asukkaiden kanssa, erillinen sis.käynti asukkaille liikuntasaliin ja ruokailutilaan
ruuanjakelulinjaston vaatima tila	6		6		
wc-tila ruokasalin yhteyteen	2		2		
vararuokavarasto	2		2		lukittava kaapisto tai varasto lähelle ruokailutilaa
inva-wc / kerros	16,5		16,5		3-kerroksinen ratkaisu
Yhteiset tilat. yhteensä:	**221**		220,5		
Lasten toiminta-tilat yhteensä:	**1094,4**	hym2	1094,42		
	76,6	7 % toimint	76,6094		
	1171,0		1171,029		
	6,97		6,9704		toiminta-alaa / tilapaikka
Henkilökunnan tilat, työ- ja sos.tilat					
toimisto / johtaja	12		12		monikäyttöinen toimistotila
neuvottelutila	15		15		kotikeittiön yhteydessä
henkilökunnan työhuone	12		12		
perhe- ja konsultaatiotila / työhuone / neuvottelu	10		10		sijoitetaan johtajan huoneen viereen
henk.kunnan wc:t 2kpl	6		6		1 kpl wc/kerros, miehille ja naisille
henk.kunnan suihkutila	3		3		Voi olla yhteinen (mahduttava pukeutumaan, tarvitsee tason vaatteille)
henk.kunnan pukutila, 24h x 0,8m2	19		19		Voi olla yhteinen, sisältää kaksi WC:tä, lisäksi suihkutilassa pukeutumismahdollisuus
Toimintatilat tilat yhteensä:	**77,0**		**77,0**		
Huoltotilat					
palvelukeittiö aputiloineen	66	0,34	66		keittiön wc, keittiö aputiloineen poisluk. rullakoiden ja pahvin säilytystilat
siivouskeskus ja vaatelhuoltotila	16		16		yhdistetty tila, huom. likainen ja puhdas puoli
siivouskomero	3		3		
keskusvarasto	10	0,05	10		
Keittiötilat yhteensä	**95,0**		**95,0**		
Hyötyalat ilman teknisiä tiloja:	**1266,4**			**hym2**	
			1266,42		
Tekniset tilat					
iv-konehuone 7% bruttoalasta		x			
sähköpääkeskus		x			
Käytävätilat					
Käytävät, poistumistiereitit		x			
Porrashuoneet		x			
tuulikaapit		x			
bruttoalatavoite 1645 brm2					
mitoitustavoite 8,5 htm2/lapsi (1360htm2)					
YHTEENSÄ					
Vantaan kaupunki, tilakeskus, hankevalmistelu					
hyötyalasta huoneistoalaksi kerroin:	1,12	**1418,39**	**1418,39**	**htm2**	RT-kortin mukainen
		8,4428	**8,4428**		huoneistoalaa/tilapaikka
	1,13	1431,1	1431,1	**htm2**	Vantaa
					huoneistoalaa/tilapaikka (RT 9 htm2/tilapaikka; RT-taulukossa iso liikuntasali)
hyötyalasta bruttoalaksi kerroin:	1,32	**1671,674**	**1671,674**	**brm2**	RT-kortin mukainen (1,12 - 1,5)
	1,44	**1823,645**	**1823,645**	**brm2**	Vantaa

VANTAAN KAUPUNKI	**KUSTANNUSENNUSTE**
TOIMITILAJOHTAMINEN	**Tarveselvitys**
Suunnittelu- ja hankepalvelut	**26.8.2022**

Kivistön päiväkoti III
23 Kivistö, Vantaa

Laajuustiedot :

bruttoala	1 824	brm2
hyötyala	1 266	hym2
huoneistoala	1 431	htm2
tilavuus	7 435	rm3
tehokkuusluku	1,44	

Rakennuskustannukset		**Yht.€**	**€/brm2**	**€/hym2**	**€/rm3**
Rakennuttajan kulut		1 200 000	657,89	947,87	161,40
suunnittelu	700 000				
rakennuttaminen	400 000				
liittymismaksut	100 000				
Rakennustekniset työt		6 800 000	3 728,07	5 371,25	914,59
rakennusteknilliset työt					
- sis.pihatyöt					
LVI-työt		900 000	493,42	710,90	121,05
Sähkötyöt		500 000	274,12	394,94	67,25
Erillishankinnat		200 000	109,65	157,98	26,90
Muutos- ja lisätyövaraus		500 000	274,12	394,94	67,25
KUSTANNUSARVIO (alv 0%)		10 100 000	5 537,28	7 977,88	1 358,44
KUSTANNUSARVIO (alv 24%)		12 524 000	6 866,23	9 892,58	1 684,47

Hintataso KL 119,3 (8/22)

Arvio sisältää:

- Ulkoseinien CLT-rakenne
- Välipohjien toteutus ontelolaatoilla
- Paalutus 15 m syvyyteen
- Piha-alueen stabilointi
- Rakennusaikainen sääsuojaus
- Lattialämmitys
- Aurinkopaneelijärjestelmä
- S1-väestönsuoja 35 m2
- Hulevesien hidastusrakenteet
- Sähköautojen latauspisteet 5 kpl
- Henkilöhissi
- Piharakennusten viherkatot

Arvio ei sisällä:

- Sumuprinkler	200 000 € (alv 0%)
- Maalämpöjärjestelmä	145 000 € (alv 0%)
- Maalämpöjärjestelmän viilennystoiminto	30 000 € (alv 0%)

- Mahdolliset pilaantuneisiin maa-aineksiin liittyvät kustannukset
- Mahdollisten tontin rasitteiden kustannukset
- Käyttäjätehtävät kuten irtaimisto- ja laitehankinnat
- Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa

Suunnittelu ja hankepalvelut 26.8.2022

Petri Kokkonen
Kustannusinsinööri

26.8.2022

Kivistön päiväkoti III			
Hankkeen huoneistoala		**1 431**	**htm2**
Hankkeen jälleenhankinta-arvo		**10 100 000**	**€**
-hankkeen kustannukset (talousarviohinta)	**10 100 000**		
-rakentamisen yksikköhinta huoneisto-m2	**7 058,00**		

ALUSTAVA VUOKRAKUSTANNUSLASKELMA ALV 0%

		€/a	€/htm2/a	€/htm2/kk
0	Yhteistehtävät	6010,20	4,20	0,35
1	Kiinteistönhoito ja valvonta sekä ulkoalueen hoito	25071,12	17,52	1,46
2	Lämpöhuolto	7899,12	5,52	0,46
3	Sähköhuolto	8929,44	6,24	0,52
4	Vesihuolto	7899,12	5,52	0,46
5	Erityislaitehuolto	1202,04	0,84	0,07
6	Siivous	0,00	0,00	0,00
7	Jätehuolto	6010,20	4,20	0,35
9	Kunnossapito	19919,52	13,92	1,16
0-9	**Yhteensä**	**82 941**	**57,96**	**4,83**
	Pääomakustannukset:			
	Korjausvastike 3	303 000	211,74	17,65
	Korko % 3	303 000	211,74	17,65
	Pääomakustannukset yhteensä	**606 000**	**423,49**	**35,29**
	Tontin vuokra	**37 263**	**26,04**	**2,17**
	Pääoma- ja ylläpitokustannukset yhteensä	**726 204**	**507,49**	**42,29**

Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan

10 § Aviapoliksen päiväkoti II tarveselvityksen hyväksyminen

VD/7940/10.03.02.01/2022

RV/TeA/AK/PW/EK/HK/RV/MR/PK/KVa/JT

Aviapoliksen päiväkoti II on Veromiehen kaupunginosan varhaiskasvatuksen kasvavaa tilantarvetta vastaamaan toteutettava uudisrakennus. Veromiehen alue kehittyy voimakkaasti. Vuoden 2021 virallisen väestöennusteen mukaan varhaiskasvatusikäisten lasten määrä Aviapoliksen suuralueella kasvaa 442 lapsella seuraavan 10 vuotiskauden aikana. Aviapoliksen päiväkotiin tulee 168 tilapaikkaa ja hankkeen kustannusennuste on 10,0 milj. euroa (KL 119,3).

Keskeisten palveluverkkolinjausten (Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2018–2027) mukaan varhaiskasvatus järjestetään lähipalveluna myös uusilla asuinalueilla. Kunnallista palveluverkkoa tukevat yksityiset päiväkodit. Varhaiskasvatuksen strategiana on lisätä yksityisen varhaiskasvatuksen osuutta maltillisesti.

Palveluverkkoa kehitetään uudishankkeilla, joiden optimikoko on noin 160–192 tilapaikkaa. Tilat ovat uuden oppimisympäristön mukaiset ja joustavat erilaisiin toiminnallisiin tarpeisiin sekä organisaation ulkopuolisille käyttäjille varhaiskasvatuksen aktiivisen toiminta-ajan ulkopuolella.

Kohteen suunnittelussa noudatetaan toimitilajohtamisen yhdessä varhaiskasvatuksen kanssa laatimaa Vantaan kaupungin päiväkotien suunnitteluohjetta, joka valmistuu vuoden 2022 lopulla.

Aviapoliksen II päiväkodin uudisrakennuksen tarveselvitys on laadittu Toimitilajohtamisessa yhteistyössä Kasvatuksen ja oppimisen toimialan sekä asemakaavoituksen asiantuntijoiden kanssa.

Päiväkotiin tulee kahdeksan ryhmää, yhteensä 168 tilapaikkaa ja 32 työntekijää. Päiväkodin laajuus on noin 2000 brm². Päiväkotihankkeessa ei ole tarvetta väistötilalle.

Päiväkodin tontista on parhaillaan käynnissä kaavamuutos Aviapoliksen suuralueella Veromiehen kaupunginosassa. Tontti sijoitetaan osoitteisiin Tikkurilantie 129/Rälssitie 11–13 kaavoitettavaan kortteliin. Vireillä olevan kaavan numero on 002519. Tontin maa on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä vuosien 2022–2025 taloussuunnitelmassa on varattu Aviapoliksen päiväkoti II:lle määrärahaa yhteensä 7,1 milj. euroa. Talousarvioesityksessä 2023 määrärahaesitys kustannusluokkakorjattuna on 8,0 milj. euroa. Investointiesitysvaiheen jälkeen päiväkodin kokoa on ollut tarve kasvattaa ja tarveselvitysvaiheen kustannusennuste on nyt 10,0 miljoona euroa kustannusluokassa KL 119,3 (alv 0 %). Kustannusennuste sisältää varauksia maailmantilanteesta johtuen ja kustannustasoon sisältyy epävarmuutta. Tämän vuoksi investointivaraus tullaan tarkistamaan vasta vuoden 2024 investointisuunnitelmassa vastaamaan sen hetkistä tarvetta.

Kasvatuksen ja oppimisen lautakunta 12.9.2022 § 12 päätti esittää kaupunkitilalautakunnalle hyväksyttäväksi Aviapoliksen päiväkoti II:n 26.8.2022 päivätyn tarveselvityksen sekä tavoitehinnan 10 000 000 euroa (alv 0 %, KL 119,3).

Lisäksi merkittiin, että kasvatuksen ja oppimisen lautakunta jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

”Ilmastonmuutos on lisännyt entisestään kuumia kesäpäiviä – päivät ovat entistä kuumempia ja ajoittuvat pidemmälle aikavälille. Tulevaisuudessa äärilämpötilojen ennustetaan lisääntyvän nykyisestään. Ei siis riitä, että viilentimet ovat vain kesäpäivystävissä päiväkodeissa. Kuluneena kesänä on jouduttu ratkomaan kuumuudesta johtuvia ongelmia lukuisissa päiväkodeissa, joissa liian kuumille tiloille altistuivat niin aikuiset kuin lapset.

Uusia päiväkoteja rakennettaessa ja vanhoja peruskorjattaessa tulee huomioida rakennusten viilennystarpeet kesäkuukausina ja asentaa niihin ilmanviilentimet jo rakennusvaiheessa.

Päiväkotien pihoissa tulee huomioida kuumat kesäpäivät ja monimuotoinen, virikkeellinen ympäristö. Tämä edellyttää oikeita materiaalivalintoja sekä varjopaikkojen rakentamista. Rakennusvaiheessa tulisi pihassa säilyttää mahdollisuuksien mukaan puustoa joka tarjoaa luonnollista suojaa auringolta, lisää viihtyisyyttä ja on osa monimuotoista leikkimisympäristöä. Puut voidaan nähdä vaikutuksiltaan terveyttä edistävinä sillä ne tarjoavat luontoaltistusta ja viilentävät varjollaan kuumia sisätiloja. Lautakunta kiinnittää huomiota siihen, että samat ongelmat koskevat myös kouluja, lukioita ja toisen asteen oppilaitoksia ja myös niihin tulisi hakea ratkaisuja.”

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 8 päätti esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Aviapoliksen päiväkoti II:n 26.8.2022 päivätyn tarveselvityksen sekä kustannusennusteen 10 000 000 euroa (alv 0 %, KL 119,3) edellyttäen, että kasvatuksen ja oppimisen lautakunta on hyväksynyt sen osaltaan.

Lisäksi merkittiin, että kaupunkitilalautakunta jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

”Lautakunta edellyttää, että mikäli kohteessa päädytään maalämpöön, hankesuunnitelmavaiheessa suunnitelmaan lisätään viilennys. Viilennystä tulee harkita myös kaukolämpökohteissa, jos se on kustannustehokkaasti mahdollista.”

Hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 30 mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin ja kaupunkikonsernin yli 3 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitysten (kustannusennusteineen) ja yhdistettyjen tarveselvitys-hankesuunnitelmien (tavoitehintoineen) hyväksymisestä lukuun ottamatta teknisten perusparannushankkeiden tarveselvityksiä tai yhdistettyjä teknisten perusparannushankkeiden tarveselvitys-hankesuunnitelmia.

Talous- ja strategiajohtaja toteaa, että että Aviapoliksen päiväkoti II on Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2018–2027 mukainen hanke. Kaupunginvaltuuston hyväksymässä investointiohjelmassa 2022–2031 Aviapoliksen päiväkoti II on esitetty valmistuvaksi vuonna 2025. Kiinteistöt ja tilat tarkistaa ja huomioi kustannustason nousun ja hankkeen määrärahatarpeen taloussuunnitelman 2024 valmistelun yhteydessä.

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 10

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään hyväksyä Aviapoliksen päiväkoti II:n 26.8.2022 päivätty tarveselvitys sekä kustannusennuste 10 000 000 euroa (alv 0 %, KL 119,3).

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava kaupunginhallituksen yhteinen pöytäkirjalausuma:

”Lautakuntien ja muiden luottamushenkilöelinten antamat yksimieliset pöytäkirjalausumat päiväkotien viilennyksestä, pihojen varjopaikoista ja puuston säilyttämisestä tulee toimialoilla ottaa huomioon päiväkotihankkeiden jatkovalmistelussa.”

Liitteet:
- Aviapoliksen päiväkoti II:n 26.8.2022 päivätty tarveselvitys liitteineen

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
rakennuttaja-arkkitehti Heidi Kivistö, puh. 040 620 7283, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

AVIAPOLIKSEN PÄIVÄKOTI II

- UUDISRAKENNUKSEN TARVESELVITYS


Lentokenttä
Flygfältet
Ruskeasanta
Rödsand
Ristipuro
Simonsilta
Simonsbro
Simonlaakso
Simonsdal
Simonkylä
Simonsböle
Simonmetsä
Simonsskog
Simonkallio
Simonsberg
Veromies
Skattmans
Aerola
Muura
Mure
Vantaanportti
Vandaporten
Pakkala
Backas
Veromäki
Skattbacka
Kartanonkoski
Herrgårdsforsen
Tolkinmetsä
Tolkskogen
Helsingin pitäjän kirkonkylä
Helsinge kyrkoby
Köyhämäki
Fattigbacka
Koivuhaka
Björkhagen
Viertola
Bäckby
Tikkurila
Dickursby
Kukkaketo
Blomsterängen
Tikkurilantie
Dickursbyvägen
Kehä III
Ring III
Tuusulanväylä
Junkersintie
Ilmakehä
Tulkintie
Ansatie
Tasetie
Kuninkaantie
Kuninkuja
Kuninkaankartano
Kuninkaanportti
Kuninkaanpuisto
Kuninkaanpuistikko
Kuninkaanpuistokuja
Kuninkaanpuistonkuja
Kuninkaanpuistontie
Kuninkaanpuistotie
Kuninkaanpuistotori
Kuninkaanpuistotorin
Kuninkaanpuistotorinkuja
Kuninkaanpuistotorinkujan
Kuninkaanpuistotorinkujantie
Kuninkaanpuistotorinkujantien
Kuninkaanpuistotorinkujantien
Kuninkaanpuistotorinkujantien

SISÄLLYSLUETTELO

1. TARVETIETOKORTTI 4

2. YHTEENVETO 5

3. PERUSTELUT TARPEELLE 5

3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan 5

3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen....5

3.3 Esiselvitykset / vaihtoehtoiset tilanhankintatavat / muiden palvelutarpeiden yhdistäminen(toimitilaverkkoselitykset) 6

3.4 Aiemmat päätökset ja selvitykset 6

4. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET 6

4.1 Toiminnalliset tavoitteet, lasten ja nuorten osallistaminen....6

4.2 Ateriapalvelun tavoitteet, ...7

4.3 Puhtauspalvelutavoitteet, ...8

4.4 Väestönsuoja 8

4.5 Muut erilliset tavoitteet....9

4.6 Tilaan ja käyttöön liittyvät muunneltavuus-, monikäyttöisyys- ja laatutasotavoitteet, piha 9

4.7 Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet 10

4.8 Elinkaaritavoite (käyttäjän aikatavoite) 10

4.9 Tilamitoitustavoitteet htm2 (huoneistoala)/ tilapaikka, ...11

4.10 Tavoitetunnusluvut hm2/brm2, m3, tilatehokkuus....11

4.11 Tekniset tavoitteet (Rak, LVIS) 11

4.12 Elinkaaritavoitteet, energiatehokkuustavoitteet (sis. energia-, tiiveyslukutavoitteet)....18

4.13 Sisäilmatavoitteet....18

5. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA....19

5.1 Sijainti ja hallinta....19

5.2 Kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet....19

5.3 Tontin rakennettavuus, alustava rakennettavuusselvitys 20

5.4 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka, meluselvitys 21

5.5 Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely 22
6. VÄISTÖTILATARVE 23
7. KUSTANNUKSET....23
7.1 Investointikustannusennuste....23
7.2 Tontista aiheutuvat kustannukset....23
7.3 €/tilapaikka....23
7.4 Väistötilakustannukset....23
7.5 Purkukustannukset....23
8. RAHOITUS JA AIKATAULU 23
8.1 Rahoitus investointiohjelmassa....23
8.2 Aikataulu (määrärahavaraus ja vuodet)....23
9. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET....24
9.1 Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto) 24
9.2 Toimintakustannukset 24
10. TYÖTURVALLISUUSASIAT....24
11. RISKIT....24
11.1 Aikataulu, kustannukset....24
11.2 Kaavamuutos / poikkeamispäätös 25
11.3 Maaperästä, rakennuspaikasta aiheutuvat riskit
12. TYÖRYHMÄN JÄSENET....25

Vantaan kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat palvelualue / Toimitilajohtamisen palveluyksikkö / Hankevalmistelu
pvm 26/08/2022 Rakennuttaja arkkitehti / Heidi Kivistö

Liitteet:

Liite 1: Sijaintikartta
Liite 2: Asemakaavaote ja määräykset
Liite 3: Tilaohjelma
Liite 4: Havat-riskikartta
Liite 5: Kustannusennuste

1. TARVETIETOKORTTI

VD/7940/10.03.02.01/2022

Kohteen nimi: Aviapoliksen päiväkoti II						
Tarpeen kuvaus: Päiväkoti tarvitaan vastaamaan Veromiehen kaupunginosan varhaiskasvatuksen tilatarpeeseen.						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2018–2027						
Tarpeen perustelut: Veromiehen alue on voimakkaasti kasvava alue. Varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa 2021 vuoden virallisen väestöennusteen mukaan Aviapoliksen suuralueella 442 lapsella seuraavan 10 vuotiskauden aikana. Uudisrakennuspäiväkoti tehdään 168 tilapaikkaiseksi, 8 ryhmän päiväkodiksi.						
Käyttäjätoimiala: Kasvatuksen ja oppimisen toimiala						
Kaupunginosa: 52 Veromies (Aviapolis)	Kiinteistötunnus: 92-52-307-1 (nykyinen)			Tontin pinta-ala: Koko nykyisen tontin koko 41638 m², pk tontin tavoitteellinen koko on 8400 m²		
Osoite ja tontti: Tikkurilantie 129 / Rälssitie 11-13	Kaavatiedot: Kaavoitus vireillä, kaavan nro 002519			Rakennusoikeus: Ei tiedossa vielä		
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0%)	brm²	htm²	hym²	Investointikustannus €	€ / brm²	€ / htm²
Uudisrakennus	1824			10 M	5482	6988
Laajennus / lisärakennus						
Muutos / peruskorjaus						
Hankkeen tilapaikkamäärä				168		
Investointikustannus tilapaikkaa kohden				59 524 € / tilapaikka		
Väistötilan tarve: Ei väistötilan tarvetta						
Määrärahavaraus investointiohjelmassa: 8 M€						
Hankkeen toteutusaikataulu: TS 5-9/2022, HS 10-12/2022, Suunnittelu 2–12/2023, Rakentaminen 4/2024–6/2025, Valmis kesällä 2025						
Ylläpitokustannukset: 82 941 €/a						
Toimintakustannukset käyttäjätoimialalle: 1,35 miljoonaa €						
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen: 115 000 €						
Vuokra-arvio käyttäjätoimialalle:						
Tuleva vuokra				41,94 € / m² / kk		
Vuokravaikutus	60 017 € / kk			720 204 € / v		
Vuokravaikutus / tilapaikka				357,2 € / kk		
Laatija(t): Heidi Kivistö, Satu Turunen				Päivämäärä: 26.8.2022		

2. YHTEENVETO

Aviapoliksen II päiväkodin uudisrakennuksen tarveselvitys on laadittu Toimitilajohtamisessa yhteistyössä Kasvatuksen ja oppimisen toimialan asiantuntijoiden kanssa.

Päiväkotiin tulee kahdeksan ryhmää, yhteensä 168 tilapaikkaa. Työntekijöitä on 32. Päiväkoti valmistuu vuonna 2025.

Päiväkodin tontin sijainti on tiedossa. Tontti tulee Aviapoliksen suuralueelle, Veromiehen kaupunginosaan, osoitteisiin Tikkurilantie 129/Rälssitie 11–13 kaavoitettavaan kortteliin. Tontista on parhaillaan käynnissä kaavamuutos, jonka kaavan numero on 002519.

3. PERUSTELUT TARPEELLE

3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Keskeisten palveluverkkolinjausten (Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2018–2027) mukaan varhaiskasvatus järjestetään lähipalveluna myös uusilla asuinalueilla. Kunnallista palveluverkkoa tukevat yksityiset päiväkodit. Varhaiskasvatuksen strategiana on lisätä yksityisen varhaiskasvatuksen osuutta maltillisesti.

Palveluverkkoa kehitetään uudishankkeilla, joiden optimikoko on noin 160–192 tilapaikkaa. Tilat ovat uuden oppimisympäristön mukaiset ja joustavat erilaisiin toiminnallisiin tarpeisiin sekä organisaation ulkopuolisille käyttäjille varhaiskasvatuksen aktiivisen toiminta-ajan ulkopuolella

Kohteen suunnittelussa noudatetaan toimitilajohtamisen yhdessä varhaiskasvatuksen kanssa laatimaa Vantaan kaupungin päiväkotien suunnitteluohjetta, joka valmistuu vuoden 2022 lopulla.

3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen

Veromiehen alue on voimakkaasti kasvava alue. Varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa 2021 vuoden virallisen väestöennusteen mukaan Aviapoliksen suuralueella 442 lapsella seuraavan 10 vuotiskauden aikana. Uudisrakennuspäiväkoti tehdään 168 tilapaikkaiseksi, 8 ryhmän päiväkodiksi.

Kaupunginosa	Ikä	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Aviapolis	10kk-6v	1743	1640	1610	1604	1607	1696	1795	1913	2005	2097	2185
40 Yläst ö	10kk-6v	422	389	365	372	362	376	376	401	406	409	412
41 Viinikkala	10kk-6v	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1
50 Tammisto	10kk-6v	313	304	303	283	266	263	277	273	275	274	271
51 Pakkala	10kk-6v	937	857	817	785	746	749	748	761	760	764	768
52 Veromies	10kk-6v	71	90	124	163	233	308	392	477	563	649	733
53 Lentokenttä	10kk-6v	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

3.3 Esiselvitykset / vaihtoehtoiset tilanhankintatavat / muiden palvelutarpeiden yhdistäminen(toimitilaverkkoselitykset)

Aviapoliksen päiväkoti II on vuonna 2018 valmistuneen Aviapoliksen alueen päiväkotikiinteistöjen investointitarpeiden ja aikataulujen tarkastelu- nimisen päiväkotiverkkoselvityksen mukainen uudisrakennuskohde.

3.4 Aiemmat päätökset ja selvitykset

Aviapoliksen päiväkoti II:n osalta ei ole aiempia päätöksiä/selvityksiä.

4. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET

4.1 Toiminnalliset tavoitteet, lasten ja nuorten osallistaminen

Varhaiskasvatuksella tarkoitetaan lapsen suunnitelmallista ja tavoitteellista kasvatuksen, opetuksen ja hoidon muodostamaa kokonaisuutta, jossa painottuu erityisesti pedagogiikka. Varhaiskasvatuslain mukaan päiväkodin oppimisympäristö on kehittävä, oppimista edistävä sekä terveellinen ja turvallinen lapsen ikä ja kehitys huomioon ottava. Oppimisympäristö tukee lasten luontaista uteliaisuutta ja oppimisen halua sekä ohjaa leikkiin, fyysiseen aktiivisuuteen, tutkimiseen sekä taiteelliseen ilmaisuun ja kokemiseen. Esteettinen ja viihtyisä oppimisympäristö vaikuttaa myönteisesti oppimiseen ja henkiseen hyvinvointiin.

Päiväkodin tilasuunnittelun tehtävänä on tukea Vantaan varhaiskasvatuksen toimintaperiaatteita. Suunnittelulla mahdollistetaan päiväkodin oppimisympäristön muokkaaminen lapsiryhmän tarpeiden mukaiseksi. Joustavat ja muunneltavat oppimisympäristöt tarjoavat lapsille haasteita sekä antavat tilaisuuksia lasten omaehtoiseen pohdintaan, tutkimiseen, ongelmien ratkaisemiseen ja kokeiluun. Varhaiskasvatuksen toiminnassa oppimisympäristöjä rakennetaan yhdessä lasten kanssa. Esillä olevat lasten työt, rakennelmat ja leikit ovat osa oppimisympäristöä ja yksi pedagogisen dokumentoinnin väline.

Aviapoliksen päiväkotiin tulee 8 ryhmää, yhteensä 168 tilapaikkaa. Kuhunkin lapsiryhmään kuuluu 3 kasvattajaa ja lapset. Kullakin kasvattajalla on laskennallisesti maksimissaan 4 tai 7 lasta. Tilapaikkamäärä on lasten iästä riippuen minimissään kaksitoista (12) ja maksimissaan kaksikymmentäyksi (21).

Ryhmissä voi olla lapsia, jotka tarvitsevat kasvun ja kehityksen tukea. Pienimpien lasten ryhmäalueet pyritään saamaan maan tasolle.

Päiväkodissa on hoito- ja kasvatushenkilökuntaa 24 henkilöä. Lisäksi päiväkodissa työskentelevät päiväkodin johtaja sekä puhtaus- ja ateriapalveluiden henkilökuntaa sekä vuosittain vaihtuvia opiskelijoita ja tilapäistä avustavaa henkilökuntaa noin 6 henkilöä. Henkilökunnan määrä on yhteensä 32 henkilöä.

Päiväkodin sydämen muodostavat ruokailutila, kotikeittiö ja sali. Tavoitteena on, että ne ovat yhdistettävissä. Päiväkodissa järjestetään myös koko päiväkodin yhteisiä tapahtumia lapsille ja perheille. Päiväkodissa on rauhallisia tiloja keskusteluihin perheiden ja yhteiskumppaneiden kanssa sekä henkilökunnan kirjalliseen työskentelyyn.

Sydänalue on myös asukkaiden monipuolisessa käytössä päiväkodin käyttöajan ulkopuolella. Tilat tulee rajata päiväkodin muista tiloista ja Iltakäytölle toteutetaan erillinen sisäänkäynti.

Pihaan liittyvät tavoitteet on esitetty kohdassa 4.6.

Osallisuuden suunnittelussa ja menetelmien valinnassa lasten lisäksi huomioidaan mahdollisuuksien mukaan päiväkodin henkilöstö, lasten huoltajat ja lähialueen asukkaat sekä mahdolliset muut päiväkodin lähiympäristön toimijat.

Päiväkoti toteutetaan osana toimitilajohtamisen ja varhaiskasvatuksen kehittämää päiväkotisuunnitteluohjetta. Tilamitoitus perustuu Vantaan kaupungin tilasuunnittelun kehityshankkeen myötä kehitettyyn suunnitteluohjeeseen ja päiväkotien yleisiin suunnitteluohjeisiin sekä päiväkotien RT-ohjekorttiin.

4.2 Ateriapalvelun tavoitteet

Päiväkodin keittiö on palvelukeittiö/kuumennuskeittiö. Keittiössä valmistetaan vain energialisukkeet, erikoisruokavalioannokset ja välipalat. Pääruoka-annokset tuodaan päiväkotiin ulkopuolisen palveluntuottajan toimesta. Ateriat toimitetaan kuumana tai kylmänä. Aterioiden kuljetukseen varataan verkkovirralla toimivat kevytrakenteiset hygieniamuoviset kylmä/lämpökuljetusvaunut tai ruoka toimiteen lämpökuljetuslaatikoissa.
Keittiö toimii palvelukeittiönä (kuumennuskeittiönä) Cook and Chill vastaanottava.

Huomioitavat ateriapalvelun tilatarpeita suunnitellessa;

- keittiösuunnittelussa käytettävä aina ammattikeittiösuunnittelijaa
- keittiön sijainti on oltava hyvän huoltoyhteyden päässä
- keittiöllä on oltava oma tuulikaappi (sisältyy keittiön neliöihin)
- jätehuolto- ja rullakko/laatikkovaraston oltava riittävän suuret ja kohtuullisen matkan päässä keittiöstä

- varattava hygieeninen tila kuljetuslaatikoille/vaunuille
- pääruokasalin puolella keittiöseinän vieressä tulee olla ateriabuffet (ei avaudu keittiötiloihin)
- päiväkärryjä käytetään pienten lasten ryhmien aterioiden kuljetukseen kotialueille, ryhmien määrä ja sijainti selviävät myöhemmin
- sekä ruokasaliin että kerroksien aulatiloihin asennetaan elektronihanoilla varustetut käsipesualtaat
- ruokasalin kotikeittiön yhteyteen varataan kotitalouskylmäkaappi välipalojen säilytystä varten

4.3 Puhtauspalvelutavoitteet

Puhtauspalvelujen tavoitteet

Puhtaat tilat luovat puitteet terveelliselle ja turvalliselle varhaiskasvatukselle. Puhtaanapidolla ylläpidetään rakennuksen hygieenisyyttä, siellä työskentelevien henkilöiden työturvallisuutta, viihtyisyyttä ja rakennuksen edustavuutta. Puhtauspalvelujen tavoitteena on aikaan saada puhtaita ja sisäilmaongelmattomia tiloja, joiden pinnat on helppo pitää puhtaana. Yläpölyjen kerääntymistä on suunnitteluratkaisuissa vältettävä.
Tavoitteena on yhtenäistää materiaalivalintoja. Kaikki käytettävät materiaalit ja tilaratkaisut toteutetaan mahdollisimman kestävistä, tehokkaista ja edullisesti ylläpidettävistä tuotteista. Rakennuksen pintojen tulee olla kaikilta osin helposti puhtaana pidettäviä ja julkisen tilan kulutusta kestäviä. Lattiapintojen vahauksille ei tule olla tarvetta.
Keskusvarastotavaroiden kuljetukseen ja vastaanottoon tulee olla kulku sisätilojen kautta huoltopihalle. Siivouskeskus/vaatehuoltotila tulee sijoittaa aina 1. kerrokseen, mikäli se on vain mahdollista. Useamman kerroksen kiinteistöillä tulee jokaisella kerroksella olla oma siivoustila.
Materiaalien päästöluokka M1. Rakentamisen puhtausluokka P1.

Jätehuollon tavoitteet

Päiväkodin jätteille jätepiste huoltopihan yhteyteen. Jätehuolto toteuttaa syväkeräyssäiliöin; sekajätteelle, biojätteelle, kartonkijätteelle ja puolitettu säiliö muovi- ja metallijätteelle. Syväkeräyssäiliöiden malli pyöreät säiliöt, ovat todettu käytössä kestävimmiksi. Jätepisteiden tulee sijaita lähellä keittiötä ja kulku jätepisteelle pitää olla sisätilojen kautta kaikilla kiinteistön käyttäjillä. Kulkureitin tulee olla mahdollisimman lyhyt ja esteetön. Syväsäiliöiden tyhjennyksessä tulee ottaa huomioon jäteauton vaatima kääntösäde, sekä talvilumenpoistoon vaadittava tila.

4.4 Väestönsuoja

Päiväkodin laajuus ylittää pelastuslain 71 § määritellyn väestönsuojan rakentamisvelvoitteen 1200 k-m² ja päiväkotiin rakennetaan väestönsuoja.

Kohteeseen rakennetaan Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen mukaisesti väestösuoja. Väestönsuojaan sijoitetaan tiloja, joiden toiminnallisuus sen sallii, kuten sosiaalitilat ja varasto. Tämä tarkentuu suunnitteluvaiheessa.

4.5 Muut erilliset tavoitteet

Äänitekniset tavoitteet

Noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta 796/2017 rakennuksen ääniympäristöstä perusteluineen ja ohjeineen.

4.6 Tilaan ja käyttöön liittyvät muunneltavuus-, monikäyttöisyys- ja laatutasotavoitteet, piha

Tilat suunnitellaan Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen suunnitteluohjeen, päiväkodin suunnitteluohjeen ja päiväkodin RT-korttien mukaisesti.

Tilojen tulee olla huollettavia ja helposti ylläpidettäviä. Materiaalivalinnat tehdään tilojen käytön vaatimusten mukaisesti. Tilojen tulee olla monikäyttöisiä, muuntojoustavia, käytettäviä ja viihtyisiä sekä terveelliset että turvalliset.

Tilojen suunnittelun tavoitteena on tilojen toiminnallinen ja tekninen monikäyttöisyys ja muunneltavuus. Tilat muuntuvat tai ovat käytettävissä useampaan käyttötarkoitukseen, ja tekniset ratkaisut mahdollistavat tulevat käyttötarkoituksen muutokset. Rakenteelliseen muuntojoustavuuteen pyritään valitsemalla runkojärjestelmä niin, että se sallii joustavan käytön ja myöhempiä tilamuutoksia. Muuntojoustovaatimuksissa noudatetaan Vantaan kaupungin ohjeita suunnittelijoille – dokumentin tavoitteita. Päiväkodin ryhmätiloja tulee voida yhdistää siirtoseinin.

Lisäksi päiväkodin tiloja jaetaan esim. akustisilla kevyillä jakoseinillä tai kalusteilla pienimmiksi ja/tai rauhallisemmiksi työskentelytiloiksi. Muuntojoustavuus tulee huomioida myös LVI ja sähkötekniikassa niin, että tilojen seinien siirtäminen suunnitelman mukaan on mahdollista. Rakennuksen ikkunoiden sijainti ja koko tulee myös suunnitella mahdollisia tilajakoja huomioiden.

Lasten leikkipihan tavoitteet

Päiväkodin piha-alueen tavoitemitoitus on 20 m2/tilapaikka. Tämän kohteen tavoitteellinen piha-alueen koko on siten 3360m2.

Lasten leikkipiha suunnitellaan virikkeelliseksi, monipuoliseksi oppimisympäristöksi, joka tukee pedagogisten tavoitteiden toteutumista. Päiväkodin pihassa korostuvat suojaisuus, turvallisuus ja toiminnallisuus. Liikkumisen ohjaukseen ja valvottavuuteen ja ilkivaltaan ehkäiseviin tekijöihin kiinnitetään erityistä huomiota.

Pihalle suunnitellaan yhtenäisiä kasvillisuusalueita ja istutettavaksi kasveiksi valitaan lajikkeita, jotka viihtyvät tontin olosuhteissa ja ovat myrkyttömiä. Piha toteutetaan Vantaan pihakortin mukaisesti sekä otetaan ohjeellisena huomioon pihaan kohdistuvat kaavamääräykset. Tonttivedet imeytetään oman tontin alueella Vantaan kaupungin hulevesiohjeen mukaisesti. Pihalle sijoitetaan Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen “piha”-huonekortin mukaiset rakennukset, jotka voivat sijaita myös osana päiväkotirakennusta: pihavarastot (leikki- ja ulkoiluvälineet), vaunuvarastot, sadekatos/aurinkosuoja. Piha vaatii selkeästi merkityt ja turvalliset tilat pyörien säilytykseen. Kylmien varastojen katot toteutetaan viherkattoina.

4.7 Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet

Rakennuksen arkkitehtuurissa noudatetaan asemakaavassa annettuja määräyksiä ja tavoitteita sekä noudatetaan Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 Apolin strategisia linjauksia.

Uudisrakennuksen tulee noudattaa Vantaan arkkitehtuuriohjelman periaatteita ja sen tavoitetta laadukkaasta ja ilmaisuvoimaisesta arkkitehtuurista: ”Luomme ilmaisuvoimaisella ja kekseliäällä arkkitehtuurilla vantaalaista identiteettiä. Anonyymin modernismin sijaan tavoittelemme erilaisuutta ja elämyksiä sekä luomme paikkoja ja tiloja, joissa viihdytään ja jotka palvelevat sosiaalista integroitumista. Luomme arkkitehtuuria teknisesti koetelluin ratkaisuin.” Päiväkodin tulee olla luonteeltaan julkinen päiväkotirakennus, ja arkkitehtuuriltaan ohjelman periaatteen mukainen. Rakennuksen tulee sopeutua alueen arkkitehtoniseen ilmeeseen sekä tuoda ulkoasussaan esiin päiväkodin toimintaa.

Päiväkodin arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista. Rakennuksen sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Julkisivusommittelun tulee olla pienimittakaavaista ja kävelymiljöötä korostavaa. Pihavarastot- ja rakennukset tulee tehdä kasvikattoisina.

4.8 Elinkaaritavoite (käyttäjän aikatavoite)

Uudisrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten ja rungon osalta 100 vuotta, täydentävien rakennusosien osalta 50 vuotta. Vahvavirtakaapeliverkon ja sähkökeskusten tekninen tavoitekäyttöikä on 40 vuotta. LVI-runkokanava-, putki- ja johtoverkkojen tekninen tavoitekäyttöikä 50 vuotta.

Tilojen, kalusteiden, varusteiden sekä taloteknisten järjestelmien laatu noudattaa tämän päivän päiväkotirakentamisen tasoa. Rakennus-, rakenne-, sähkö- ja LVI-teknisissä suunnitelmissa kiinnitetään erityistä huomioita sisäilman laatuun, rakennusfysikaaliseen toimivuuteen, ulkovaipan sisäpinnan tiiveyteen, valaistukseen, energiatehokkuuteen sekä äänenvaimennukseen.

4.9 Tilamitoitustavoitteet htm2 (huoneistoala)/ tilapaikka

Tilamitoitustavoitteet Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen mukaisesti.

Päiväkodin tilat perustuvat päiväkotikonseptin mukaiseen 168-paikkaisen päiväkodin tilamitoitukseen. Päiväkodin huonetilaohjelma liitteenä. (KS Liite 3 Tilaohjelma.)

Tilamitoitustavoitteet Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen sekä alustavan tilaohjelman mukaisesti.

4.10 Tavoitetunnusluvut hm2/brm2, m3, tilatehokkuus

Tilamitoitustavoitteet Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen sekä alustavan tilaohjelman mukaisesti.

4.11 Tekniset tavoitteet (Rak, LVIS)

Rakennesuunnittelu

Päiväkodin suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin tilakeskuksen Ohjetta suunnittelijoille sekä Päiväkotisuunnitteluohjetta.

Uudisrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten ja rungon osalta 100 vuotta, täydentäviltä osien osilta 50 vuotta ja järjestelmien osalta 25–35 vuotta. Rakennus on kaksikerroksinen ja rakennukseen tulee hissi ja väestönsuoja.

Maanpäälliset kantavat rakenteet tehdään ensisijaisesti puurakenteisina pois lukien väestönsuoja, joka on betonirakenteinen. Myös kantava alapohja voi olla betonirakenteinen.

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavilla tai vesikatolle asennettavilla aurinkosähköpaneeleilla, joilla tuotetaan rakennuksen kesäaikaisen tunneittaisen peruskulutuksen ja rakennuksesta syötettävän sähköautolatauksen tunneittaisen peruskulutuksen mukainen sähköenergiamäärä.

Piharakennusten ja -rakennelmien katot toteutetaan kasvikattoisina.

Rakennus tulee suunnitella siten, että tilajako on mahdollista toteuttaa useammalla kuin yhdellä periaatteella sekä siten, ettei tilajaon muuttaminen aiheuta

kohtuuttomia muutostöitä teknisiin järjestelmiin (IV ja lattialämmitys, sekä sähkötekniset vedot).

Päiväkodin ryhmätiloja tulee voida yhdistää siirtoseinin.

Lisäksi päiväkodin tiloja jaetaan esim. akustisilla kevyillä jakoseinillä tai kalusteilla pienemmiksi ja/tai rauhallisemmiksi työskentelytiloiksi.

LVIA-tekniset tavoitteet

Yleistä

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

Suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita. Automaatiojärjestelmä mahdollistaa järjestelmien hyvän hallittavuuden, sekä energian ja veden käytön etäseurannan.

Ilmanvaihtojärjestelmän puhtausluokka on P1 (Sisäilmastoluokitus 2018). IV-tuotteiden puhtausluokka ja rakennusmateriaalien päästöluokka M1.

Lämmitysjärjestelmät

Alustava lämmöntuottotapa on maalämpöjärjestelmä (selvitetään mahdollisuudet), jonka lämmöntuoton peitto vuosittaisesta lämmitysenergian käytöstä kattaa noin 95 %. Lämmityskauden huipputeho tuotetaan sähköenergialla (sähkökattila tai ‘lämpöakku’), (tai vaihtoehtoisesti kaukolämmöllä).
Hankkeen kustannusarvio sisältää ko. Järjestelmän rakentamiskustannukset.

Hankkeen osana tarkastellaan tarve rakennuksen kesäaikaiselle viilennystoiminnolle. Maalämpöjärjestelmän yhteydessä (mahdollista myöhempää toteutusta varten) toteutetaan vähintään järjestelmä- ja tilavaraus, ja huomioidaan vaatimukset putkieristemateriaaleihin. Hankkeen kustannusarvio käsittää varauksen kesäaikaisen viilennystoiminnon toteutukselle.

Lämmöntuottojärjestelmä tuottaa energiaa; lämmitysjärjestelmään, ilmanvaihdon lämmitykselle, sekä lämpimän käyttöveden valmistukseen. Lämmöntuottolaitteet sijoitetaan ensimmäiseen kerrokseen sille varattavaan tekniseen tilaan.

Pääasiallinen lämmönjakotapa on lattialämmitysjärjestelmä. Tuuli- ja märkäeteiset varustetaan lisäksi lämminkiertoilmakojein.

Lattialämmitysjärjestelmän suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Vantaan kaupunki; Ohje lattialämmityksen suunnittelusta ja toteutuksesta Vantaan kaupungin rakennuskohteissa. Lattialämmitysputkistossa käytetään tehdasvalmisteisesta happidiffuusiosuojattua lattialämmitykseen tarkoitettua muoviputkea (valmistaja esim. Uponor Oy).

Lämmitysjärjestelmän ja ilmanvaihdon lämmityksen runkojohdot asennetaan rakennuksen sisälle ’alas lasketun katon’ sisään. Runkojohtojen materiaali on teräsputki, putkisto eristetään (jos käytetään mineraalivillakourueristettä, eriste pinnoitetaan). Hankkeen osana tarkastellaan tarvetta kesä aikaiselle jäähdytystoiminnolle. Mikäli lattialämmitysjärjestelmää hyödynnetään kesäaikaisen viilennyksen tuottamiseen, huomioidaan tämä mm. putkieristeiden materiaaleissa ja tiiveydessä (solukumieriste, tiiviit saumat).

Vesi- ja viemärijärjestelmät
Rakennus liitetään kunnallisen vesi- ja viemärijärjestelmien piiriin.

Vesimittari sijoitetaan lämmönjakokeskukseen. Mittari mallia ’ultraääni’, liitetään automaatio-ohjelmiston ja etäluennan piiriin. Lämpimän käyttöveden kv-syöttöjohto varustetaan kiinteistöautomaation luennan piiriin liitettävällä veden mittauksella. Tonttivesijohto varustetaan tarvittaessa ’itse säätyvällä’ saattolämmityskaapelilla.

Runkovesijohdot tehdään komposiittiputkista ko. putkelle tarkoitetuilla liitosmenetelmillä. Vesijohdot eristetään. Mikäli eristeenä käytetään villakourueristettä, se pinnoitetaan.

Jako- ja kytkentäjohdot tehdään kupariputkesta (näkyviltä osin kromattu kupariputki), tai rakenteiden sisällä suojaputkeen asennettavasta muoviputkesta. Runkojohdot asennetaan ’alaslasketun katon’ yläpuolelle.

Mikäli putkia asennetaan rakenteiden sisään, käytetään suojaputkea. Tällöin suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan myös vaatimus vesijohtojen vaihdettavuudesta ja vuotojen havaittavuudesta.

Hulevesiä viivytetään kiinteistön alueella. Järjestelmä suunnitellaan ja varustetaan viivytysjärjestelmällä. Viivytyksen suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallia. Viivytysjärjestelmän tyyppi määritetään suunnitteluvaiheen aikana.

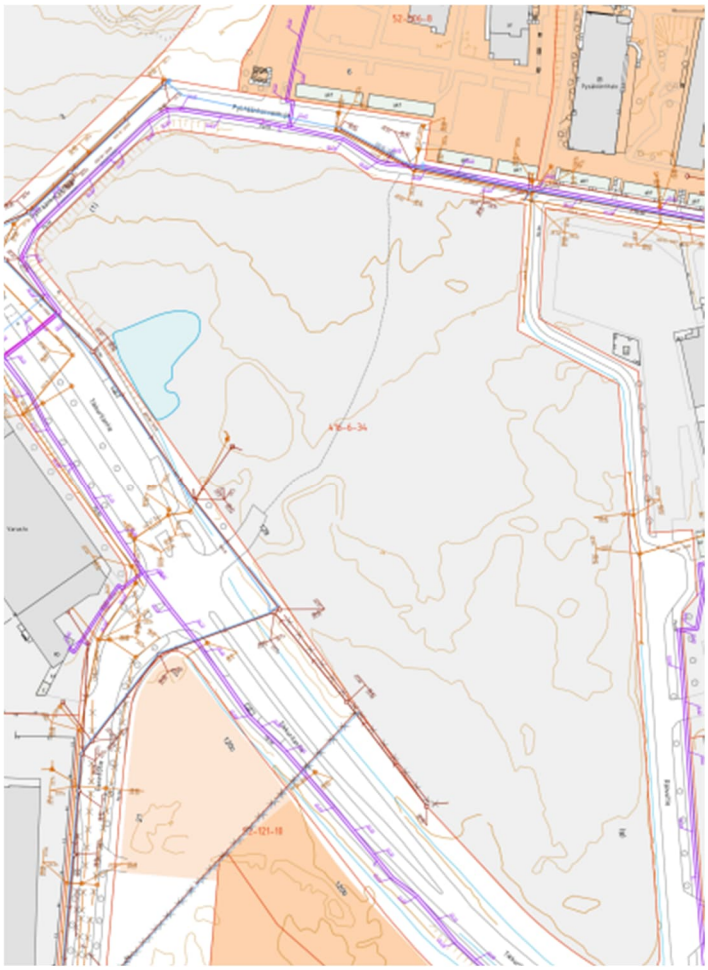
Ruokahuoltoa varten; tehdään suunnitelmissa esitettyjä laitteita ja toimintaa varten tarvittavat lvia-asennukset, joilla varmistetaan hyvä tekninen ja toiminnallinen laatu.

Keittiön viemärit varustetaan rasvanerottimella. Astianpesukone on mallia ’LTO’ (käyttöveden esilämmitys pesukoneen poistovedellä).

Viileähuoneiden kompressori/lauhdutinyksiköt sijoitetaan ulkotiloihin katokseen. Laitteisto suojataan ‘pieneläin verkolla’.

Keittiö- ja ruokailutilojen määritykset suunnitellaan keittiöasiantuntijan ohjaamana.

Mikäli rakennuslupa edellyttää, rakennus varustetaan sprinklerijärjestelmällä.



Kuva 1; Alueen johtokarttaote, vesi-, viemäri-, hulevesi-, kaukolämpöjohdot

Ilmanvaihtojärjestelmät

Rakennus varustetaan energiatehokkaalla lämmön talteenottolaittein varustetulla koneellisella tulo- ja poistoilmajärjestelmällä.

Ilmanvaihtojärjestelmä toteutetaan hajautetulla ilmanvaihtojärjestelmällä, jossa jokaista vyöhykettä palvelee oma erillinen ilmanvaihtojärjestelmä. Ilmanvaihtokoneet asennetaan palvelualueelle sijoitettavaan pariovilla varustettuihin konetiloihin. Huolto toteutetaan käyttötilojen puolelta.

Palvelualueiden ilmanvaihdon ohjaukseen liitetään ohjaavia olosuhdetekijöitä; TE, CO2, VOC.

Yhtenäisiin toiminnallisiin tiloihin asennetaan palvelualueen ilmanvaihdon käyntiä ohjaavat lisäaika-ajastinkytkimet (0…3 h), joilla ilmanvaihdon käyttöä voidaan ohjata tilasta käsin, normaalikäyttöaikojen ulkopuolella.

Tilojen ulkopuolelle asetetaan huonetilaa osoittavan kilven alapuolelle tilan raitisilmamäärän mukaista maksimihenkilömäärää osoittava kilpi.

Tilojen käytön ulkopuolinen tuuletuskäyttö toteutetaan ohjelmallisesti minimivaatimuksen mukaiseen tasoon.

Rakennuksen keittiötyyppi on kuumennuskeittiö. Päätelaitteiden sijoitus tarpeen mukaisiin paikkoihin, laitesijoittelun mukaan. Suunnittelu katsotaan yhteistyössä keittiöasiantuntijan kanssa.

Keittiön ilmanvaihto varustetaan (0… 2 h) lisäaikakäyttökytkimellä, sekä ilmanvaihdon tehostustoiminnon kytkimellä, mikä mahdollistaa ilmanvaihdon lisäaika- ja tehostustoiminnon keittiötiloista ohjattuna.

Ilmanvaihtojärjestelmän kanavistot; tehdasvalmisteinen sinkitty kierresaumakanava.

Päätelaitteet; tarkoitukseen sopivia tehdasvalmisteisia tulo- ja poistoilmaelimiä, joissa hyvä ilmavirtojen säädettävyys.

Rakennusautomaatio

Kiinteistöautomaatiojärjestelmä tukee avoimia rajapintoja, kuten Modbus RTU ja TCP/IP ja BACnet. Järjestelmän tulee olla laajennettavissa ja vapaasti päivitettävissä järjestelmätoimittajasta riippumatta.
Järjestelmien valvonta ja ohjaus Vantaan kaupungin mallin mukaisesti etätoimintona. Järjestelmä liitetään kaupungin Ethernet verkon piiriin. Grafiikka toteutetaan ja liitetään Vantaan kaupungin automaatio sopimustoimittajan (Fidelix Oy) etävalvomo-ohjelmiston piiriin; yhteensopivuus huomioidaan hankinnoissa. “Pilvipalveluun” sijoitettu ohjelmisto mahdollistaa valvonnan ja toimintojen ohjaukset etänä pc- tai paikasta riippumatta tablettilaitteella.

Huoltokirja

Huoltokirja-aineisto toimitetaan projektin huoltokirjakoordinaattorille, joka asettaa aineiston Vantaan kaupungin käytössä olevaan huoltokirjaohjelmaan.

<u>Sähkötekniset tavoitteet</u>

Yleistä

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

Johtoreittien ja sähkölaitteiden asennuksissa huomioidaan muuntojoustavuus.

Aluesähköistys ja liittymät

Rakennus liitetään sähkölaitoksen pienjännitejakeluverkkoon ja teleoperaattorin tietoliikenneverkkoon valokuidulla. Kiinteistöautomaatio liitetään Vantaan kaupungin (kaukovalvontajärjestelmään) pilvivalvomopalveluun. Videovalvonta liitetään Vantaan kaupungin videovalvontaverkkoon.

Piha-alueiden valaistus toteutetaan valaisinpylväillä sekä rakennukseen asennettavilla seinä- ja katosvalaisimilla.

Sähköjärjestelmät (400V)

Rakennus varustetaan sähkökeskuksilla, jotka palvelevat valaistusta, pistorasioita, LVIA- laitteita, kiinteistön laitteita sekä tele- ja turvajärjestelmiä.

Energian kulutuksen seurantaa varten sähkökeskuksiin asennetaan alamittareita, joilla tavoitellaan rakennuksen käytönaikaista energian kulutuksen optimointia mm. seuraamalla mittaustulosten poikkeamia esim. vikatapauksissa.

Tele- ja turvajärjestelmät

Rakennus varustetaan yleiskaapelointijärjestelmällä, joka palvelee puhelimia, videovalvontaa sekä tietoliikenneyhteyksiä. Lisäksi rakennukseen asennetaan keskuskellojärjestelmä, ovikellot kaikkiin sisäänkäyntioviin, kuvallinen ovipuhelin pääoveen ja yhteen toimistohuoneeseen sisäänpyyntöjärjestelmä (ns. liikennevalot).

Rakennus varustetaan rikosilmoitin-, videovalvonta-, merkki- ja turvavalaistus- sekä paloilmoitinjärjestelmillä. Lisäksi rakennus varustetaan sprinkleri- ja/tai savunpoistojärjestelmällä mikäli lupaehdot sitä edellyttävät.

Sali varustetaan paikallisella AV-järjestelmällä, joka palvelee mm. juhlatilaisuuksia. Äänilähteet sijoitetaan pyörillä varustettuun tehdasvalmisteiseen AV-vaunuun.

Muut järjestelmät

Rakennuksen pysäköintialue varustetaan sähköajoneuvojen latausasemilla lain 733/2020 mukaisesti.

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavilla tai vesikatolle asennettavilla aurinkosähköpaneeleilla, joilla tuotetaan rakennuksen kesäaikaisen tunneittaisen

peruskulutuksen ja rakennuksesta syötettävän sähköautolatauksen tunneittaisen peruskulutuksen mukainen sähköenergiamäärä

4.12 Elinkaaritavoitteet, energiatehokkuustavoitteet (sis. energia-, tiiveyslukutavoitteet)

Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (1048/2017); Opetusrakennus ja päiväkoti (luokka 6) mukaan päiväkodin energiatehokkuuden vertailuluku saa olla A-luokassa enintään 90 kWhE/ (m^2, a).

Päiväkodin suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin tilakeskuksen (nyk. toimitilajohtamisen) suunnitteluohjetta sekä päiväkodin suunnitteluohjetta.

Päiväkotirakennuksen tavoitteellinen, laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on 80 kWhE/m2, a.

Rakennukselle asetetun vertailuluvun raja-arvon saavuttamiseksi tutkitaan jatkosuunnittelun aikana mahdollisuudet tuottaa uusiutuvaa omavaraisenergiaa, joka tyypillisesti on aurinkosähköä ja/tai maalämpöä.

Lisäksi rakennuksiin asennetaan kattavasti LED-valaisimet ja sähköautojen latausasemat (voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti).

Ilmanvuotoluku q50 saa olla korkeintaan 1 (m3 /hm2), joka varmistetaan tiiveysmittauksilla ja rakenteiden tiivistämisellä työmaavaiheessa.

Rakennuksen energiatehokkuustavoitteiden toteutumisen seurantaa varten se varustetaan sähkön-, lämmön- ja vedenkulutuksen päämittauksilla sekä riittävällä määrällä alamittareita tilakeskuksen ohjeen (Mittarointiohje LVIAS-suunnittelijoille, 13.8.2019) mukaisesti.

Rakennuksen tarkempi mittarointisuunnitelma esitetään mittarointikaaviossa.

Elinkaarisuunnittelija selvittää toteutussuunnitteluvaiheessa kustannustehokkaimman energiaratkaisun rakennuksen elinkaarelle huomioiden rakennuksen arkkitehtuurin, massoittelun sekä materiaalit.

Hyödynnetään energiaratkaisun valinnassa elinkaarilaskentaa sekä hiilijalanjälkilas kentaa. Puurakennuksen kyseessä ollessa lasketaan myös hiilikädenjälki viimeistään myöhemmissä suunnitteluvaiheissa.

Tutkitaan viherkattojen toteuttamismahdollisuudet sekä huleveden imeyttäminen tontilla.

4.13 Sisäilmatavoitteet

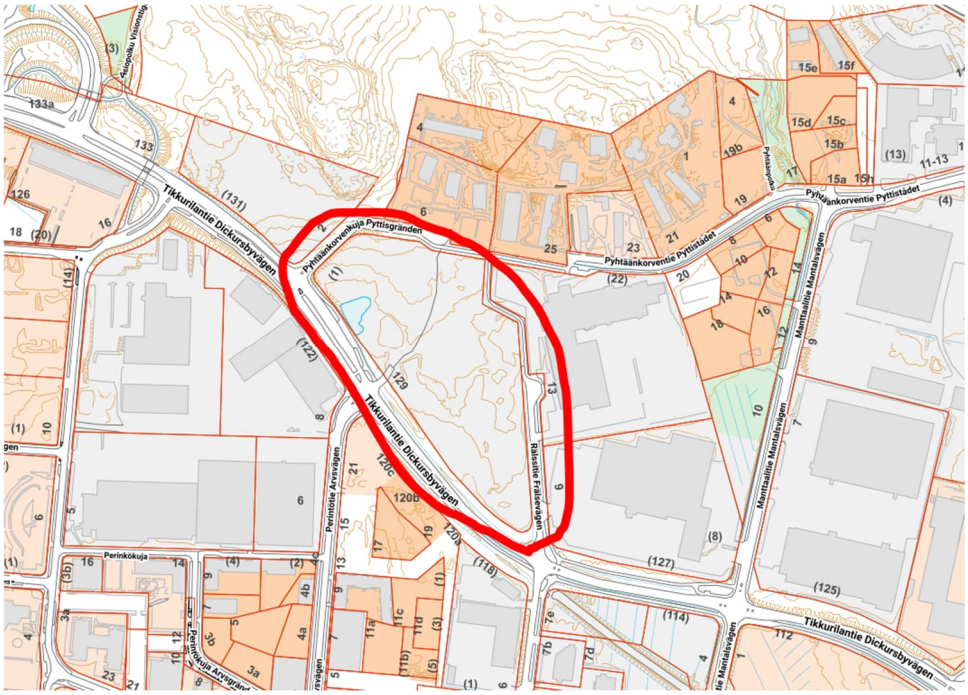
Lähtökohtaisesti rakennus suunnitellaan S2-sisäilmastoluokkaan Vantaan kaupungin ohjeiden mukaisesti (ei koske lämpötilalylärajaa, joka määräytyy S3 mukaan - ei mukavuusjäähdytystä). Lisää ilmanvaihtoon liittyvistä tavoitteista

aikaisemmin kappaleessa; LVIA-tekniset tavoitteet: Ilmanvaihto, paineilma ja erillisjärjestelmät.
Rakennusmateriaalien tulee täyttää Sisäilmastoluokituksen 2018 päästöluokan M1 vaatimukset.
Sisäilmaluokka S2. Mikäli lämmöntuottojärjestelmäksi valitaan jokin muu lämmöntuottotapa kuin maalämpö, tai maalämpöjärjestelmällä ei toteuteta viilennystoimintoa, tällöin lämpötilaylläraja S3 mukaan.
Rakennus suunnitellaan niin, että erillistä viilennystarvetta ei synny. Viilennys hoidetaan ensisijaisesti mekaanisin keinoin (pimentävät verhot tai sälekaihtimet, auringonsuojakalvot ikkunoihin.) Jos on mahdollista saada “kaupunkiviileää tai maalämmön järjestelmällä viilennys sekä jos tarve voidaan osoittaa laskennallisesti, sitten viilennys on toteutettavissa.

5. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

5.1 Sijainti ja hallinta

Tontti sijaitsee Aviapoliksen suuralueella, Veromiehen kaupunginosassa. Maa on Vantaan kaupungin omistuksessa.



5.2 Kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet

Päiväkodin tontti tulee osoitteisiin Tikkurilantie 129/Rälssitie 11-13 kaavoitettavaan kortteliin (Kiinteistö 92-52-307-1). Tontista on käynnissä kaavamuutos (Kaavan numero: 002519). Alustavassa kaavaluonnoksessa päiväkoti on sijoitettu tontin pohjoisosaan, jotta se olisi mahdollisimman kaukana vilkkaasta Tikkurilantiestä.

Alueella myös on vanhaa puustoa (mäntyjä ja suuri tammi), joka pyritään säilyttämään osana päiväkodin pihaa. Päiväkodin tontin tavoitteellinen ala on 8400 m2.



5.3 Tontin rakennettavuus, alustava rakennettavuusselvitys

Rakennusalue on maalajikarttojen mukaan hiekkaa. Rakennuspaikasta on tilattu alustavat perustamisolosuhteet.

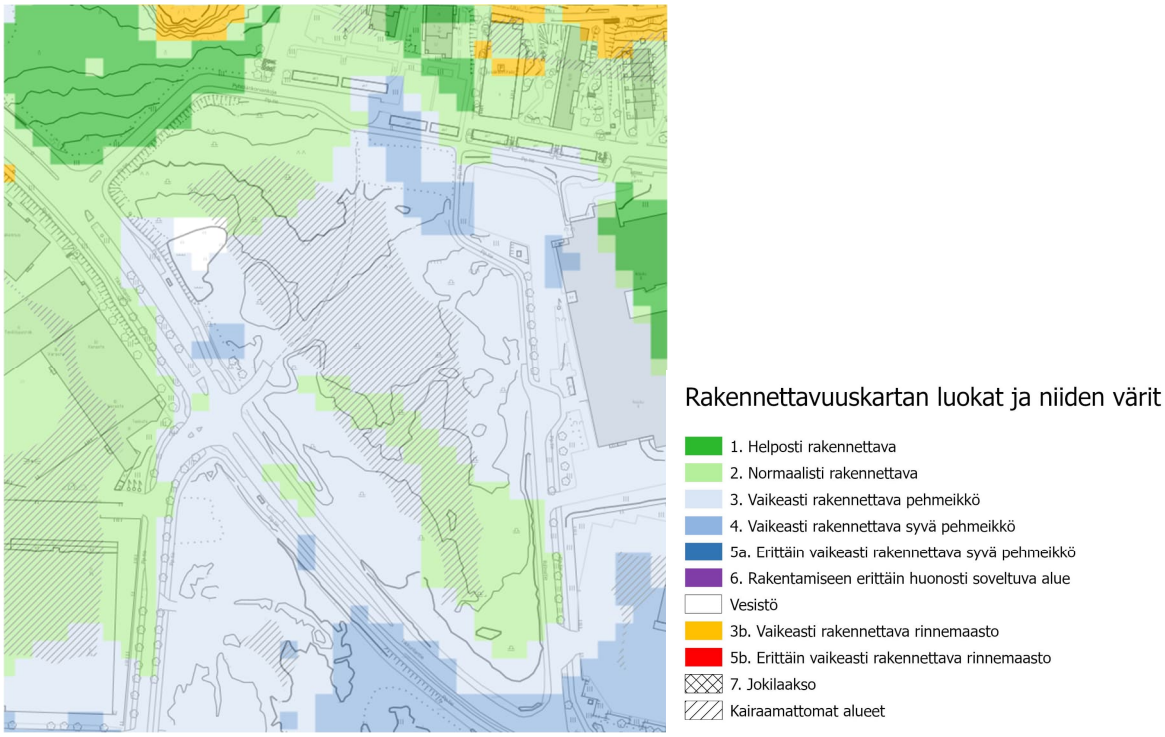
Maaperätutkimusten mukaan maaperässä todetut haitta-aineiden pitoisuudet ovat alhaisia eikä niiden arvioida alustavan riskiarvioinnin perusteella aiheuttavan kohteen suunnitellussa käytössä haitallisia altistumisia. Kohteessa todettujen pitoisuuksien ei arvioida aiheuttavan kulkeutumis- eikä terveysriskiä suunnitellussa käytössä. Kohteen maaperää ei luokitella pilaantuneeksi eikä kohteessa ole pilaantuneen maaperän puhdistustarvetta.

Kohteen maaperässä todettu arseenipitoisuus ja jätejakeet on otettava kuitenkin huomioon mm. kaivumassojen sijoittamisessa.

Pitoisuudeltaan kynnysarvon ja alemman ohjearvon välissä olevat jätteettömät maat voidaan usein sijoittaa luvalliselle maankaatopaikalle. Maankäyttöpaikalla saattaa

kuitenkin olla rajoituksia kynnysarvon ylittävien tai haisevien maa-ainesten vastaanotolle.

Rakennettavuuskartalla (alla) tontin pohjoisosa on luokiteltu osittain normaalisti rakennettavaksi ja osittain vaikeasti rakennettavaksi.

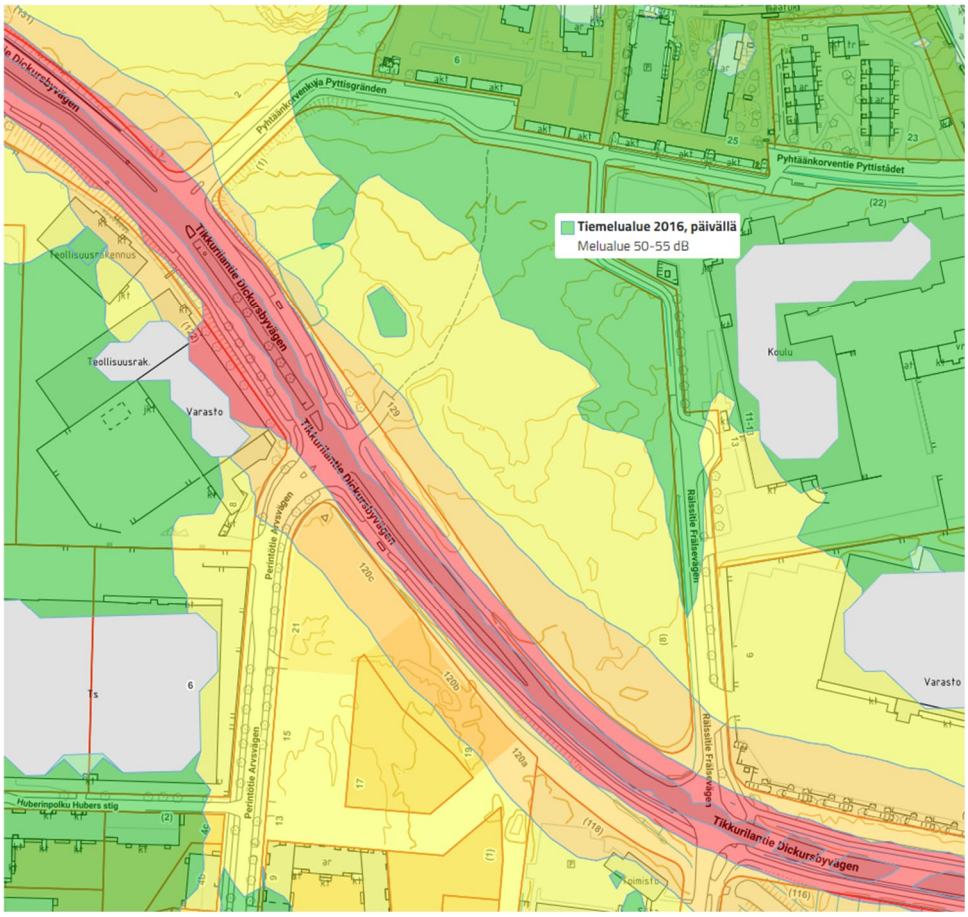


5.4 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka, meluselvitys

Kortteli rajautuu Tikkurilantien, Rälssitien ja Pyhtäänkorvenkujan väliin.

Tontin huoltoliikenne ja lasten saattoliikenne eivät saa ristetä. Tontilla käy 12 m pitkä jakeluauto, jonka kääntyminen tulee mahdollistaa ilman, että siitä aiheutuu riskiä lapsille. Henkilökunnan pysäköinti tulee järjestää tontille. Tontille toteutetaan myös päiväkotisuunnitteluohjeen mukaiset pyöräpaikat katoksineen, sekä jätehuolto ja keittiön tarvitsemat liikennetilat. Tarkemmat kuvaukset Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeessa.

Tieliikenteen melualue päivällä on tontin pohjoisosassa 50-55 dB. Lentomelun osalta koko alue kuuluu lentomeluvyöhykkeeseen 3. (*Lentomeluvyöhyke 3 (LDEN 50-55 dB) Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.*)



5.5 Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely

Käynnissä olevan kaavoituksen yhteydessä hulevesien viivytystä suunnitellaan koko korttelin ja tätä ympäröivien katujen alueelta.

Kaikessa rakentamisessa noudatetaan Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallia, jonka periaatteiden mukaisesti hulevesiä viivytetään tontilla.

Alueelta muodostuvat hulevedet johdetaan pääasiassa tonttien omien järjestelmien kautta avo-ojiin. Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon siltä osin, kun tontilla tehdään kaavamuutoksesta johtuvia muutostöitä. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

Rakentamisen aikaiset hulevedet on hallittava ja etenkin kiintoaineen kulkeutuminen vesistöön minimoitava.

Rakennuslupavaiheessa tehdään päiväkotitontin osalta tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

6. VÄISTÖTILATARVE

Ei väistötilantarvetta.

7. KUSTANNUKSET

7.1 Investointikustannusennuste

Aviapoliksen päiväkoti II:n uudisrakennukselle laskettu tavoitehinta on 10 000 000 € (KL 119,3 (8/22).

7.2 Tontista aiheutuvat kustannukset

Tontista aiheutuvat kustannukset tarkentuvat hankesuunnitelmavaiheessa.

7.3 €/tilapaikka

59 524 €

7.4 Väistötilakustannukset

Ei väistötilakustannuksia. Kohde vastaa alueen lapsimäärän kasvuun.

7.5 Purkukustannukset

Ei purkukustannuksia. Tontilla ei ole olemassa olevia rakennuksia.

8. RAHOITUS JA AIKATAULU

8.1 Rahoitus investointiohjelmassa

Vantaan kaupungin valtuuston hyväksymässä taloussuunnitelmassa 2022-2025 on Aviapoliksen päiväkoti II:lle varattu 7,1 M€ (alv 0%). Summa on korjattu Tila-lautakunnan 1/2022 hyväksymässä työohjelmassa lähemmäksi todellista tarvetta 8,0 M€ (alv 0%).

8.2 Aikataulu (määrärahavaraus ja vuodet)

Päiväkodin hankesuunnittelutyö käynnistetään heti tarveselvitystyön jälkeen, syksyllä 2022.

Päiväkotihankkeelle on varattu:

vuodelle 2023: 100 000 €,

vuodelle 2024: 3,40M €,

vuodelle 2025: 4,45M €,

vuodelle 2026: 50 000 €.

9. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET

9.1 Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto)

82 941 €/vuosi

9.2 Toimintakustannukset

1,35 miljoonaa €

9.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannukset

Perustamisvuodelle kohdentuvat irtaimiston hankintakulut ovat n. 115 000 €.

10. TYÖTURVALLISUUSASIAT

Rakennustyön turvallisuus

Suunnitteluvaiheen turvallisuuskoordinaattorina toimii rakenneinsinööri Jukka Tuhkanen. Työturvallisuustehtävien tarkistuslista on käyty läpi. Hankkeesta on laadittu Havat-riskikartta, joka on tarveselvityksen liitteenä.
Rakentamisvaiheessa toteuttaja ja rakennuttaja huolehtivat kohteen työturvallisuustehtävistä. Suunnitteluvaiheessa täytetään Vantaan kaupungin tilakeskuksen turvallisuusohjeiden mukaisesti tarvittavat asiakirjat.

11. RISKIT

11.1 Aikataulu, kustannukset

Kohteen aikataulu muodostaa riskin, sillä toteutusajankohta on laskettu alueen varhaiskasvatusikäisten kasvun mukaan.

Rakennusmateriaalien saanti, Ukrainan sodan jatkuessa, voi vaikeutua ja nostaa kohteen rakennuskustannuksia yli nyt lasketun.

11.2 Kaavamuutos / poikkeamispäätös
Kaavaprosessin viivästyminen muodostaa riskin hankkeen valmistumisaikataululle.

11.3 Maaperästä, rakennuspaikasta aiheutuvat riskit
Mikäli maaperä osoittautuu oleellisesti nyt ajateltua huonommaksi, joudutaan perustamiseen varaamaan ennakoitua enemmän rahaa.

Hankkeesta on laadittu Havat-riskikartta, joka on tarveselvityksen liitteenä (liite 4).

12. TYÖRYHMÄN JÄSENET

Kaupunkiympäristön toimiala

Kiinteistöt ja tilat palvelualue / Toimitilajohtaminen:
Kivistö Heidi, Rakennuttaja-arkkitehti/ Hava (Aviapolis-projektin vetäjä)
Ryytty Merja, Hankekehitysarkkitehti/ Hava (Kivistö-projektin vetäjä)
Hyvärilä Jussi, Rakennuttaja-arkkitehti/ Hava (Kaskela-projektin vetäjä)
Kivineva Eija, Hankepäällikkö/ Hava
Tuhkanen Jukka, Rakenneinsinööri/ Suha (Työturvallisuuskoordinaattori)
Jaakkola Yrjö, Sähköinsinööri/ Suha
Kujala Pasi, Sähköinsinööri/ Suha
Rosenblad Jonna, Sähköinsinööri/ Suha
Kujala Pasi, Sähköinsinööri/ Suha
Hällström Ari, LVI-Insinööri/ Suha
Poikkimäki Ilkka, LVI-Insinööri/ Suha
Aaltola Tarja, Keittiöasiantuntija/ Suha
Valkeapää Anne, Puhtauspalveluasiantuntija/ Suha
Petri Kokkonen, Kustannusinsinööri/ Suha
Suotula Marika, Pihavastaava/ Kupi
Eskelinen Sirpa, Energian erityisasiantuntija/ Kihy

Kiinteistöt ja tilat palvelualue / Mittaus- ja geopalvelut:
Kangas Heikki, Geotekniikkapäällikkö/ Geotekniikka

Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus:
Rajala Johanna, Aluearkkitehti/ Asemakaavoitus/ Aviapolis
Agon Shala, Kaavoitusinsinööri/ Asemakaavoitus/ Aviapolis
~~**Anna-Riitta Kujala**, Aluearkkitehti/ Asemakaavoitus/ Kivistö~~
~~**Mari Jaakonaho**, Aluearkkitehti/ Asemakaavoitus/ Itä-Vantaa~~
~~**Kallaluoto Timo**, Aluearkkitehti/ Asemakaavoitus/ Länsi-Vantaa~~

Kaupunkirakenne ja ympäristö / Rakennusvalvonta:
Rekonen Ilkka, Lupapäällikkö/ Kaupunkikuvayksikkö

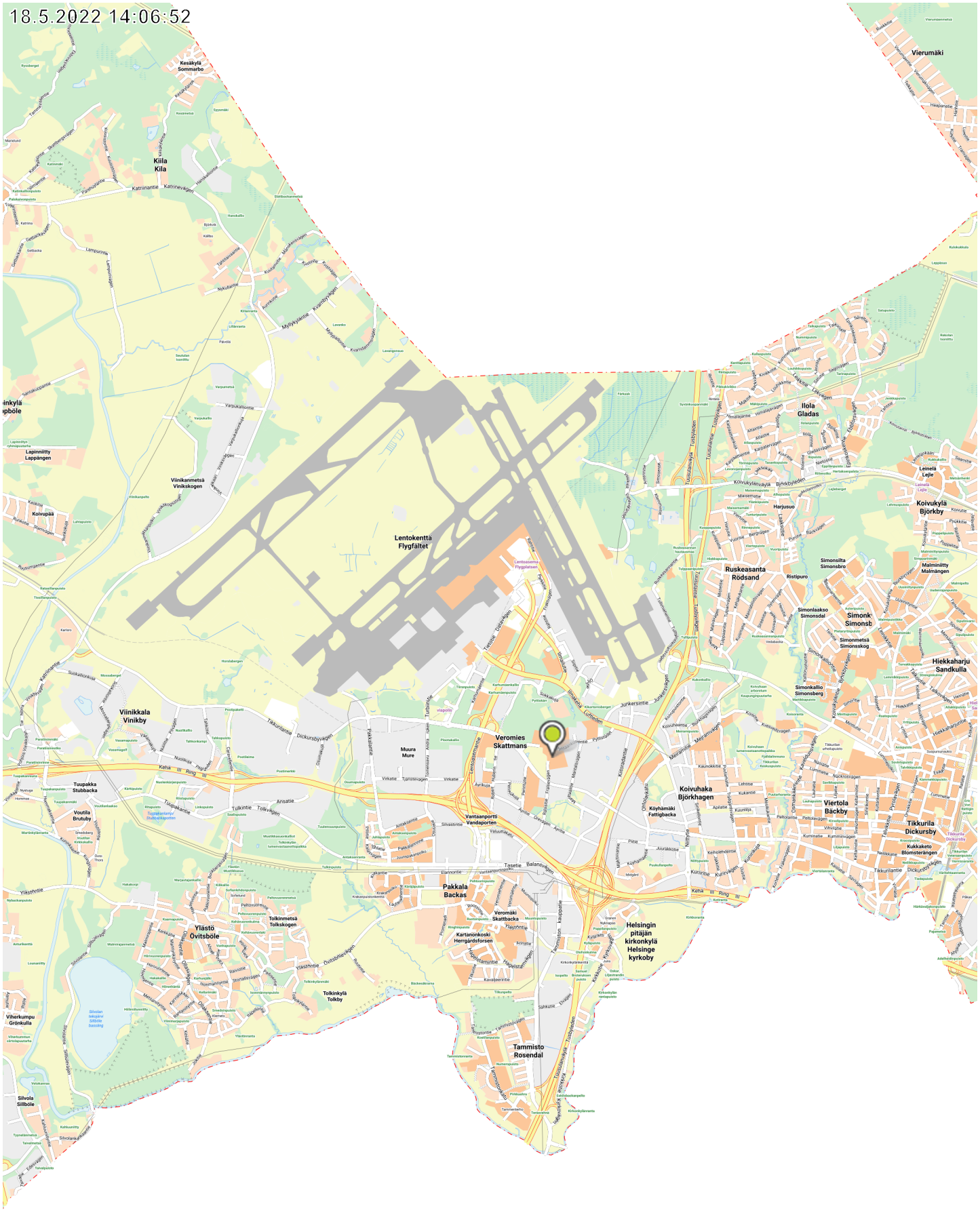
Kasvatuksen ja oppimisen toimiala

Talous- ja hallintopalvelut:
Turunen Satu, Palveluverkkoasiantuntija
Lehtinen Petra, Kalusteasiantuntija

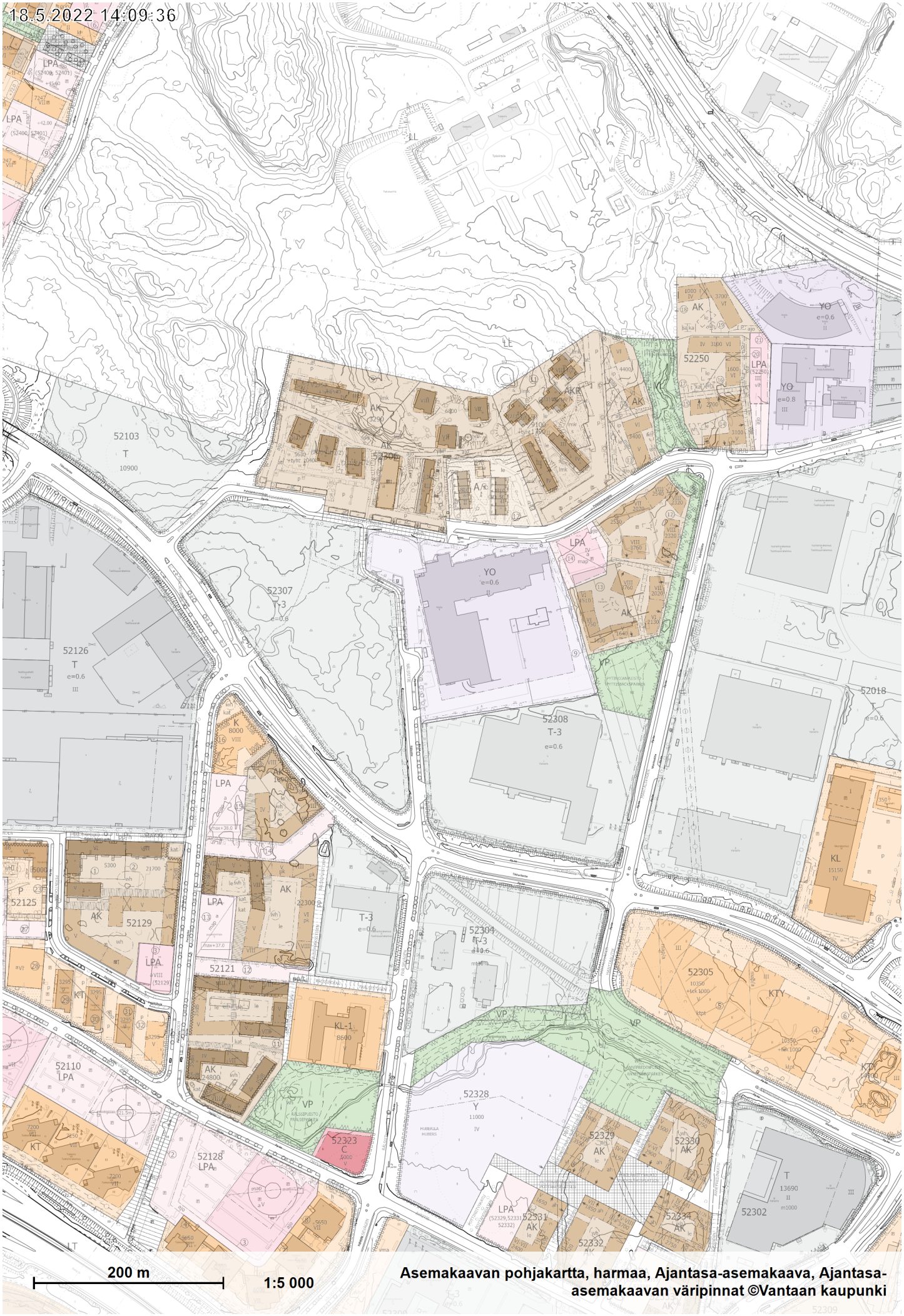
Varhaiskasvatus:
Karlsson Lena, Varhaiskasvatuspäällikkö (Keskinen palv.yksik.)
~~**Korpisalo Sanna**, Varhaiskasvatuspäällikkö (Läntinen palv.yksik.)~~
~~**Utriainen Sari**, Varhaiskasvatuspäällikkö (Kaakkoinen palv.yksik.)~~

Työsuojelu:
Tilli Sanna, Työsuojeluvaltuutettu
Rintanen Nina, Työsuojeluvaltuutettu

Liite 1: Sijaintikartta



Liite 2: Asemakaavaote ja -määräykset



YM 13.8.1985

520300

Kaava-alue n:o 520300
Pohjakarttalehtien n:ot 87/52-53, 87/54-56

Vantaan kaupunki

VEROMIES 2B

Asemakaava

52. kaupunginosa, Veromies.

Korttelit: 52302 - 52309, osa kortteleista 52121 ja 52301 sekä katu-, virkistys- ja liikennealueet.

52. kaupunginosa

VEROMIES

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 52301
(Voimassa olevan asemakaavan kortteli 52301)

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ

3 metriä sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

A — Asuinrakennusten korttelialue.

Y — Yleisten rakennusten korttelialue.

T-3 — Teollisuus- ja varastorakennusten ja laitosten korttelialue. Rakennusten korkeus saa olla enintään 12 metriä, ellei erilaisin kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

T-Y — Ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialue.

VP — Puisto.

LL — Lentokenttäalue.

LHK — Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue.

Kaupungin tai kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

52 — Kaupunginosan numero.

VER — Kaupunginosan nimi.

52121 — Korttelin numero.

ÄYRITIE — Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.

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

e=0,60 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Istutettava alueenosa.

Istutettava puurivi.

Istutettava alueen osa, jolla tulee olla vähintään 5 puuta ja 10 pensasta kutakin 100 m2 kohden. Istutettavista puista on vähintään puolet oltava havupuita. Lehtipuiden on oltava vähintään 2,5 metrin ja havupuiden vähintään 0,5 metrin korkuisia.

Katu.

Jalankululle varattu katu.

pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

pp/h — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

Maanalaista johtoa varten varattu alueenosa, jolle ei saa istuttaa puita.

Avo-oja.

e — Eritasoristeys.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

su — Valtion tarkoituksiin varattu alueen osa, joka on tarkoitettu lentotoiminnan suoja-alueeksi, jolla sallitaan yleinen ulkoilutoiminta. Alueelle saa rakentaa lentotoimintaan liittyviä vähäisiä rakenteita ja laitteita.

AUTOPAIKAT

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 autopaikka/ 85 k-m2, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto
Yleiset rakennukset	1 autopaikka/150 k-m2
Liikerakennukset	1 autopaikka/ 50 k-m2
Teollisuus	1 autopaikka/150 k-m2
Huoltoasemat	6 autopaikkaa/ huoltopaikka

LKH korttelialueelle rakennettavat autopaikat on ympäröitävä puu- ja pensasistutuksin.

Rakennuslautakunta voi myöntää poikkeuksen autopaikkojen määrästä, mikäli niiden tarve osoitetaan pienemmäksi.

HUOLTOASUNNOT

Yleisten-, teollisuus-, huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueille saa tontille kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliselle huolto- ja hälyytyshenkilökunnalle rakentaa enintään 2 asuntoa.

MELUSUOJAUS

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristyskyvyn lentomelua vastaan tulee olla vähintään 30 dB.

Toimisto- ja työhuoneissa vastaavan arvon tulee olla vähintään 20 dB.

MUUTA

Korttelissa 52306 rakennusten korkeus saa olla enintään 10 metriä.

Korttelialueilla rakennusten korkeus saa olla enintään 12 metriä.

Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava riittävän korkea aita.

Vantaalla 13.2.1985

VANTAAN KAUPUNGIN KAAVOITUS- JA KIINTEISTÖVIRASTO,
Kaavoitusosasto

Liisa Harju, kaavoitusarkkitehti vs.

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 493/82 vaatimukset. Kartoituksen on suorittanut vuosina 1967-71 ja 1978 Ilmailuhallituksen lentokenttäosasto ja vuosina 1972-73 Karttakonsultit.
Vantaan kaupungin mittausosasto on täydentänyt pohjakarttaa.

Vantaalla 13.2.1985

Martti Tanskanen, kaupungingeodeetti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 1 / 4 1985

Vahvistettu ympäristöministeriössä 13 / 8 1985

Vanda stad

SKATTMANS 2B

Stadsplan

52. stadsdelen, Skattmans.

Kvarteren: 52302 - 52309, del av kvarteren 52121 ock 52301 samt gatu-, rekreations- ock trafikområdena.

52. stadsdelen

SKATTMANS

Ändring av stadsplan
Del av kvarteret 52301
(Den gällande stadsplanens kvarter 52301.)

1:2000

STADSPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Linje 3 meter utanför det planeområde som fastställelsen gäller.

Kvartersområde för bostadshus.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Kvartersområde för industri-, lager- och affärsbyggnader. Byggnadernas höjd får vara högst 12 meter om ej med särskilda planebeteckningar annat anvisat.

Kvartersområde för byggnader för ickemiljöstörande industri.

Park.

Flygplatsområde.

Kvartersområde för servicestationer och affärsbyggnader.

Stadens eller stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdegräns.

Gräns mellan områdesdelar för vilka skilda planebestämmelser är gällande.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckningen anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata, öppen plats, torg eller park.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Byggnadsyta.

Del av område som bör planteras.

Trådrad som bör planteras.

Del av område som bör planteras och på vilken bör finnas minst 5 träd och 10 buskar per varje 100 m2. Minst hälften av de planterade träden bör vara barrträd. Lövträden bör vara minst 2,5 meter och barrträden minst 0,5 meter.

Gata.

För gångtrafik reserverad gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata, där servicetrafik är tillåten.

För underjordisk ledning reserverad del av område, på vilken tr inte får planteras.

Öppet dike.

Planskild korsning.

Del av gatuområdes gräns där utfart inte får byggas.

För statens ändamål reserverad del av område avsedd som skyddsområde för flygverksamheten och tillåten, för allmän friluftsändamål. På området får byggas till flygverksamheten hörande smärre konstruktioner och anläggningar.

BILPLATSER

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bilplats/ 85 m2-vy, minst 1 bp/bostad
Allmänna byggnader	1 bilplats/150 m2-vy
Affärsbyggnader	1 bilplats/ 50 m2-vy
Industri	1 bilplats/150 m2-vy
Servicestationer	6 bilplats/serviceplats

LKH bilplatserna, som skall anläggas på kvartersområdet, bör omges med planteringas av träd och buskar.

Byggnadsnämnden kan medgiva undantag angående antalet bilplatser, om behovet bevisas mindre.

BOSTÄDER FÖR SERVICEPERSONAL

På kvartersområdena för allmänna byggnader, industr servicestation och affärsbyggnader får på tomten högst två bostäder för fastighetens skötsel nödvänd service och alarmpersonal.

BULLERSKYDD

Bostadsrummens ytterhöljes ljudisoleringsförmäga mot flygbuller bör vara minst 30 dB.

Motsvarande värde i kontors- och arbetsrum bör vara minst 20 dB.

ANNAT

På kvartersområde 52306 byggnaderna höjd vara högst 10 meter.

På kvartersområdena byggnaderna höjd vara högst 12 meter.

Mot utohuslagren bör byggas tillräkligt högt staket som skydd mot insyn.

Vanda 13.2.1985

VANDA STADS PLANE- OCH FASTIGHETSVERK,
Planeavdelningen

Liisa Harju, planearkitekt tf.

Baskartan fyller de anspråk som författningen 493/82 kräver. Kartläggningen har under åren 1967-71 och 1978 utforts av Ilmailuhallituksen lentokenttäosasto och åren 1972-73 Karttakonsultit.
Vanda stads mätningsavdelning har kompletterat baskartan.

Vanda 13.2.1985

Martti Tanskanen, stadsgeodet

Godkänd av stadsfullmäktige 1 / 4 1985

Fastställd av miljöministeriet 13 / 8 1985

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 10 §

AVIAPOLIKSEN II PÄIVÄKOTI **8 ryhmäaluetta**				**ALUSTAVA TILAOHJELMA**	
26.7.2022				**168**	
ryhmäalueet A, B, C, D ja E , jossa on á 21 lapsen ryhmä (tilamitoitus 3 kasvattajaa ja 21 lasta)					
tilapaikat yhteensä 168 lasta.				21	Huonekortit täydentävät tilaohjelmaa
Ryhmäalue A, 21 lasta	**Yhteensä hym2**	**/ lapsi**	**Käsin laskettu**		**muuta**
märkäeteinen	8	0,38	7,98		21 lapselle, voi tehdä kahdelle ryhmälle yhteisenä, silloin tila 16m2 (2x8m2)
eteistilat A	13	0,6	12,6		osana toimintatilaa
wc-pesutilat A	10	0,46	9,66		**yleisesti wc-tiloihin:** 3 wc-istuinta wc tilaa kohden, eriöt, etuhuoneellinen pesutila
toimintatila /suljettava rauhallinen tila /suljettavaa pienryhmätilaa/ varastotilat A	79	3,75	78,75		Rauhallista tilaa käytetään myös lepotilana, kooltaan 42 m² (2 m2 / 21 lasta), varastotila 2m2/ryhmä, kaapistoja tai yksittäinen varasto
ryhmäalue A yht	**109,0**		108,99		
Ryhmäalue B, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat B					osana käytävää
wc-pesutilat B					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittänen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue B yht	**109**		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue C, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat C					osana käytävää
wc-pesutilat					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittänen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue C yht	**109**		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue D, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat					osana käytävää
wc-pesutilat					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittänen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue D yht	**109**		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue E, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat E					osana käytävää
wc-pesutilat E					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittänen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue E yht	**109**		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue F, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat F					osana käytävää
wc-pesutilat F					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittänen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue F yht	**109**		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue G, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat G					osana käytävää
wc-pesutilat G					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittänen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa

ryhmäalue G yht	**109**		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue H, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat H					osana käytävää
wc-pesutilat H					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittänen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue H yht	**109**		108,99		ohjeellinen
wc	2		2		yhdellä ryhmäalueella, helposti ulkoa saavutettava
Ryhmätilat yhteensä	**873,9**		**873,92**		
Yhteiset tilat:					
kotikeittiö / neuvottelu	6		6		neuvottelutilan yhteydessä, kotikeittiövarustelu, toimii henkilökunnan neuvottelu- ja taukotilana, lasten tilana, yhteiskäytössä asukkaisden kanssa, salin läheisyyteen.
työpaja	15		15		huom. hiekanerotuskaivo
pienryhmä / kerros	15		15		2-kerroksinen ratkaisu
liikuntasali ja väline/patjavarastovarasto	80		80		toimii myös henkilökunnan koulutustilana, lasten lepotilana, varasto 6 m2, syvyys n.2m, yhteiskäytössä asukkaiden kanssa
ruokailutila	78	0,3	78		yhteiskäytössä asukkaiden kanssa, erillinen sis.käynti asukkaille liikuntasaliin ja ruokailutilaan
ruuanjakelulinjaston vaatima tila	6		6		
wc-tila ruokasalin yhteyteen	2		2		
vararuokavarasto	2		2		lukittava kaapisto tai varasto lähelle ruokailutilaa
inva-wc / kerros	16,5		16,5		3-kerroksinen ratkaisu
Yhteiset tilat. yhteensä:	**221**		220,5		
Lasten toiminta-tilat yhteensä:	**1094,4**	hym2	1094,42		
	76,6	7 % toimint	76,6094		
	1171,0		1171,029		
	6,97		6,9704		toiminta-alaa / tilapaikka
Henkilökunnan tilat, työ- ja sos.tilat					
toimisto / johtaja	12		12		monikäyttöinen toimistotila
neuvottelutila	15		15		kotikeittiön yhteydessä
henkilökunnan työhuone	12		12		
perhe- ja konsultaatiotila / työhuone / neuvottelu	10		10		sijoitetaan johtajan huoneen viereen
henk.kunnan wc:t 2kpl	6		6		1 kpl wc/kerros, miehille ja naisille
henk.kunnan suihkutila	3		3		Voi olla yhteinen (mahduttava pukeutumaan, tarvitsee tason vaatteille)
henk.kunnan pukutila, 24h x 0,8m2	19		19		Voi olla yhteinen, sisältää kaksi WC:tä, lisäksi suihkutilassa pukeutumismahdollisuus
Toimintatilat tilat yhteensä:	**77,0**		**77,0**		
Huoltotilat					
palvelukeittiö aputiloineen	66	0,34	66		keittiön wc, keittiö aputiloineen poisluk. rullakoiden ja pahvin säilytystilat
siivouskeskus ja vaatelhuoltotila	16		16		yhdistetty tila, huom. likainen ja puhdas puoli
siivouskomero	3		3		
keskusvarasto	10	0,05	10		
Keittiötilat yhteensä	**95,0**		**95,0**		

Hyötyalat ilman teknisiä tiloja:	**1266,4**			**hym2**	
			1266,42		
Tekniset tilat					
iv-konehuone 7% bruttoalasta		x			
sähköpääkeskus		x			
Käytävätilat					
Käytävät, poistumistiereitit		x			
Porrashuoneet		x			
tuulikaapit		x			
bruttoalatavoite 1645 brm2					
mitoitustavoite 8,5 htm2/lapsi (1360htm2)					
YHTEENSÄ					
Vantaan kaupunki, tilakeskus, hankevalmistelu					
hyötyalasta huoneistoalaksi kerroin:	1,12	**1418,39**	**1418,39**	**htm2**	RT-kortin mukainen
		8,4428	**8,4428**		huoneistoalaa/tilapaikka
	1,13	1431,1	1431,1	**htm2**	Vantaa
					huoneistoalaa/tilapaikka (RT 9 htm2/tilapaikka; RT-taulukossa iso liikuntasali)
hyötyalasta bruttoalaksi kerroin:	1,32	**1671,674**	**1671,674**	**brm2**	RT-kortin mukainen (1,12 - 1,5)
	1,44	**1823,645**	**1823,645**	**brm2**	Vantaa

Rakennushankkeen turvallisuusriskit, HAVAT Riskikartta

KOHDE: Aviapoliksen päiväkoti

PÄIVÄYS: 21.06.2022

LAATIJAT: Heidi Kivistö, Jukka Tuhkanen

Rakennushankkeen ominaisuudet

- ☐ Koko
- ☐ Muoto
- ☐ Suuruus
- ☐ Mitat
- ☐ Poikkeuksellisuus
- ☐ Ainutkertaisuus
- ☐ Materiaalivalinnat
- ☐ Tekniset ratkaisut,
- ☐ Runkoratkaisu
- ☐ Ajankohta
- ☐ Suunnitteluratkaisut,
- ☐ Vaativuus
- ☐ Rakennuksen kunto
- ☐ Talotekniikka,
- ☒ Muu, kustannustason nousu, rakennusmateriaalien saatavuus, kaavoituksen aikataulu

Työturvallisuutta ja terveyttä koskevat tiedot

- ☐ Mikrobit (Home)
- ☐ Pöly
- ☐ Kaasut,
- ☐ Muut ilman epäpuhtaudet,
- ☐ Melu, tärinä,
- ☐ Kuumuus/kylmyys
- ☐ Säteily
- ☐ Häikäisy
- ☐ Happipitoisuus, hapen puute
- ☐ Myrkyt
- ☐ Vaaralliset aineet
- ☐ Altistuminen
- ☐ Ergonomia, hankalat työasennot
- ☐ Vaaralliset työt
- ☐ Räjähdys
- ☐ Syttyminen
- ☐ Muu

Rakennushankkeen luonne

- ☐ Työmaan johtamisen erityispiirteet
- ☐ Yhteensovittamisen erityispiirteet
- ☐ Aikataulu
- ☐ Urakoitsijoiden määrä
- ☐ Urakkarajat
- ☐ Erillistoimitukset
- ☐ Töiden läheisyys/peräkkäisyys
- ☐ Töiden päällekkäisyys
- ☐ Tiedonkulun erityispiirteet
- ☐ Työmenetelmien reunaehdot
- ☐ Muu

Rakennushankkeen olosuhteet

- ☐ Varottavat rakenteet
- ☐ Vaaralliset johdot
- ☐ Varottavat toiminnot
- ☐ Asukkaat, asiakkaat, tilaajan henkilöstö, vuokralaiset, käyttäjät
- ☐ Liikenne, liikennemuodot,
- ☐ Työkoneiden käyttö
- ☐ Työvälineiden käyttö
- ☐ Materiaalit ja aineet
- ☐ Vaaralliset jätteet
- ☐ Teollinen toiminta lähellä, prosessit
- ☐ Tilojen rakennusaikainen käyttö
- ☐ Muu toiminta
- ☐ Herkät laitteet ja laitteistot
- ☐ Muut ympäristötekijät,
- ☐ Purettavat rakenteet
- ☐ Sähkökaapelit/kaasuputket
- ☐ Muu

Työhön liittyviä vaaroja

- ☐ Arvioitava aina VNp629/94 liitteen 2 mukaista erityistä vaaraa sisältävät työt
- ☐ Rakennusratkaisuihin liittyvät vaarat

VANTAAN KAUPUNKI **KUSTANNUSENNUSTE**
TOIMITILAJOHTAMINEN **Tarveselvitys**
Suunnittelu- ja hankepalvelut **26.8.2022**

Avapoliksen päiväkoti II
52 Veromies (Aviapolis), Vantaa

Laajuustiedot :

bruttoala	1 824	brm2
hyötyala	1 266	hym2
huoneistoala	1 431	htm2
tilavuus	7 435	rm3
tehokkuusluku	1,44	

Rakennuskustannukset		Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
Rakennuttajan kulut		1 200 000	657,89	947,87	161,40
suunnittelu	700 000				
rakennuttaminen	400 000				
liittymismaksut	100 000				
Rakennustekniset työt		6 700 000	3 673,25	5 292,26	901,14
rakennusteknilliset työt					
- sis.pihatyöt					
LVI-työt		900 000	493,42	710,90	121,05
Sähkötyöt		500 000	274,12	394,94	67,25
Erillishankinnat		200 000	109,65	157,98	26,90
Muutos- ja lisätyövaraus		500 000	274,12	394,94	67,25
KUSTANNUSARVIO (alv 0%)		10 000 000	5 482,46	7 898,89	1 344,99
KUSTANNUSARVIO (alv 24%)		12 400 000	6 798,25	9 794,63	1 667,79

Hintataso KL 119,3 (8/22)

Arvio sisältää:
- Ulkoseinien CLT-rakenne
- Välipohjien toteutus ontelolaatoilla
- Paalutus 15 m syvyyteen
- Rakennusaikainen sääsuojaus
- Lattialämmitys
- Aurinkopaneelijärjestelmä
- S1-väestönsuoja 35 m2
- Hulevesien hidastusrakenteet
- Sähköautojen latauspisteet 5 kpl
- Henkilöhissi
- Piharakennusten viherkatot

Arvio ei sisällä:
- Sumuprinkler 200 000 € (alv 0%)
- Maalämpöjärjestelmä 145 000 € (alv 0%)
- Maalämpöjärjestelmän viilennystoiminto 30 000 € (alv 0%)
- Mahdolliset pilaantuneisiin maa-aineksiin liittyvät kustannukset
- Mahdollisten tontin rasitteiden kustannukset
- Käyttäjätehtävät kuten irtaimisto- ja laitehankinnat
- Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa

Suunnittelu ja hankepalvelut 26.8.2022

Petri Kokkonen
Kustannusinsinööri

26.8.2022

Avapoliksen päiväkoti II			
Hankkeen huoneistoala		**1 431**	**htm2**
Hankkeen jälleenhankinta-arvo		**10 000 000**	**€**
-hankkeen kustannukset (talousarviohinta)	**10 000 000**		
-rakentamisen yksikköhinta huoneisto-m2	**6 988,12**		

ALUSTAVA VUOKRAKUSTANNUSLASKELMA ALV 0%

		€/a	€/htm2/a	€/htm2/kk
0	Yhteistehtävät	6010,20	4,20	0,35
1	Kiinteistönhoito ja valvonta sekä ulkoalueen hoito	25071,12	17,52	1,46
2	Lämpöhuolto	7899,12	5,52	0,46
3	Sähköhuolto	8929,44	6,24	0,52
4	Vesihuolto	7899,12	5,52	0,46
5	Erityislaitehuolto	1202,04	0,84	0,07
6	Siivous	0,00	0,00	0,00
7	Jätehuolto	6010,20	4,20	0,35
9	Kunnossapito	19919,52	13,92	1,16
0-9	**Yhteensä**	**82 941**	**57,96**	**4,83**
	Pääomakustannukset:			
	Korjausvastike 3	300 000	209,64	17,47
	Korko % 3	300 000	209,64	17,47
	Pääomakustannukset yhteensä	**600 000**	**419,30**	**34,94**
	Tontin vuokra	**37 263**	**26,04**	**2,17**
	Pääoma- ja ylläpitokustannukset yhteensä	**720 204**	**503,30**	**41,94**

Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan

11 § **Kaskelan päiväkoti I, tarveselvityksen hyväksyminen**

VD/8684/10.03.02.01/2022

RV/TeA/AK/PW/EK/JH/RV/MR/PK/KVa/JT

168-paikkainen uudisrakennus Kaskelan päiväkoti I tarvitaan vastaamaan Hakunilan kaupunginosan varhaiskasvatuksen tilatarpeita. Hankkeen kustannusennuste on 10,1 milj. euroa. Rakentaminen ajoittuu vuosille 2024–2025 ja päiväkoti otetaan käyttöön elokuussa 2025.

Tarveselvitys on tehty yhteistyössä kasvatuksen ja oppimisen toimialan, kaupunkisuunnittelun ja toimitilajohtamisen kanssa. Vantaan vuoden 2021 virallisen väestöennusteen mukaan varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa Hakunilan alueella 176 lapsella. Päiväkotihankkeessa ei ole tarvetta väistötilalle, mikäli hanke etenee suunnitellussa aikataulussa ja toiminta saadaan aloitettua loppukesästä 2025.

Tontin sijainti on vielä avoin. Tarveselvitysvaiheessa on tutkittu useita tonttivaihtoehtoja, joista osa ei selvittelyn jälkeen kuitenkaan olleet sopivia päiväkotirakentamiselle. Kaava-aikataulu ja tontin sijainti tarkentuvat hankesuunnitelmavaiheessa.

Noin 1824 brm²:n päiväkotiin tulee kahdeksan ryhmäaluetta, yhteensä 168 tilapaikkaa. Työntekijöitä on 32.

Kaskelan päiväkoti I:n hankkeen yhteydessä päivitetään parhaillaan varhaiskasvatuksen ja toimitilajohtamisen yhdessä kehittämää päiväkotikonseptin ohjeistusta ja nimeksi on muutettu päiväkotisuunnitteluohje. Ohjetta tullaan noudattamaan tässä hankkeessa.

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä vuosien 2022–2025 taloussuunnitelmassa on varattu Kaskelan päiväkoti I:lle määrärahaa yhteensä 6,1 milj. euroa. Talousarvioesityksessä 2023 määrärahaesitys kustannusluokkakorjattuna on 6,8 milj. euroa. Investointiesitysvaiheen jälkeen päiväkodin kokoa on ollut tarve kasvattaa ja tarveselvitysvaiheen kustannusennuste on nyt 10,1 miljoona euroa kustannusluokassa KL 119,3 (alv 0 %). Kustannusennuste sisältää varauksia maailmantilanteesta johtuen ja kustannustasoon sisältyy epävarmuutta. Tämän vuoksi investointivaraus tullaan tarkistamaan vasta vuoden 2024 investointisuunnitelmassa vastaamaan sen hetkistä tarvetta.

Kasvatuksen ja oppimisen lautakunta 12.9.2022 § 11 on päättänyt esittää kaupunkitilalautakunnalle hyväksyttäväksi Kaskelan päiväkoti I:n 30.8.2022 päivätyn tarveselvityksen ja sille kustannusennusteen 10,1 milj. euroa (alv 0 %, KL 119,3).

Lisäksi merkittiin, että kasvatuksen ja oppimisen lautakunta jätti asiaan seuraavat pöytäkirjalausumat:

”Ilmastonmuutos on lisännyt entisestään kuumia kesäpäiviä – päivät ovat entistä kuumempia ja ajoittuvat pidemmälle aikavälille. Tulevaisuudessa äärilämpötilojen ennustetaan lisääntyvän nykyisestään. Ei
siis riitä, että viilentimet ovat vain kesäpäivystävissä päiväkodeissa. Kuluneena kesänä on jouduttu ratkomaan kuumuudesta johtuvia ongelmia lukuisissa päiväkodeissa, joissa liian kuumille tiloille altistuivat
niin aikuiset kuin lapset.

Uusia päiväkoteja rakennettaessa ja vanhoja peruskorjattaessa tulee huomioida rakennusten viilennystarpeet kesäkuukausina ja asentaa niihin ilmanviilentimet jo rakennusvaiheessa.

Päiväkotien pihoissa tulee huomioida kuumat kesäpäivät ja monimuotoinen, virikkeellinen ympäristö. Tämä edellyttää oikeita materiaalivalintoja sekä varjopaikkojen rakentamista. Rakennusvaiheessa tulisi pihassa säilyttää mahdollisuuksien mukaan puustoa joka tarjoaa luonnollista suojaa auringolta, lisää viihtyisyyttä ja on osa monimuotoista leikkimisympäristöä. Puut voidaan nähdä vaikutuksiltaan terveyttä edistävinä sillä ne tarjoavat luontoaltistusta ja viilentävät varjollaan kuumia sisätiloja.
Lautakunta kiinnittää huomiota siihen, että samat ongelmat koskevat myös kouluja, lukioita ja toisen asteen oppilaitoksia ja myös niihin tulisi hakea ratkaisuja.”

"Kaskela päiväkoti II:n toteutus ajoittuu investointisuunnitelman mukaan pari vuotta myöhemmin kuin Kaskela I. Kaskela II:n tarveselvityksessä tulisi myös selvittää mahdollisuus suomenkielisen ja ruotsinkielisen päiväkodin sijoittaminen samaan hankkeeseen ja miten tämä ratkaisumalli parantaisi ruotsinkielisen varhaiskasvatuksen toimintaedellytyksiä itä-Vantaalla."

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 7 on päättänyt esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Kaskelan päiväkoti I:n 30.8.2022 päivätyn tarveselvityksen sekä kustannusennusteen 10,1 milj. euroa (alv 0 %, KL 119,3) edellyttäen, että kasvatuksen ja oppimisen lautakunta on hyväksynyt sen osaltaan.

Lisäksi merkittiin, että kaupunkitilalautakunta jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

”Lautakunta edellyttää, että mikäli kohteessa päädytään maalämpöön, hankesuunnitelmavaiheessa suunnitelmaan lisätään viilennys. Viilennystä tulee harkita myös kaukolämpökohteissa, jos se on kustannustehokkaasti mahdollista.”

Hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 30 mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin ja kaupunkikonsernin yli 3 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitysten (kustannusennusteineen) ja yhdistettyjen tarveselvitys-hanke-suunnitelmien (tavoitehintoineen) hyväksymisestä lukuun ottamatta teknisten perusparannushankkeiden tarveselvityksiä tai yhdistettyjä teknisten perusparannushankkeiden tarveselvitys-hankesuunnitelmia.

Talous- ja strategiajohtaja toteaa että, että Kaskelan päiväkoti I on Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2018–2027 mukainen hanke. Kaupunginvaltuuston hyväksymässä investointiohjelmassa 2022–2031 Kaskelan päiväkoti I on esitetty valmistuvaksi vuonna 2025. Kiinteistöt ja tilat tarkistaa ja huomioi kustannustason nousun ja hankkeen määrärahatarpeen taloussuunnitelman 2024 valmistelun yhteydessä.

Kaupunginhallitus 14.11.2021 § 11

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään hyväksyä Kaskelan päiväkoti I:n 30.8.2022 päivätty tarveselvitys sekä kustannusennuste 10,1 milj. euroa (alv 0 %, KL 119,3).

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava kaupunginhallituksen yhteinen pöytäkirjalausuma:

”Lautakuntien ja muiden luottamushenkilöelinten antamat yksimieliset pöytäkirjalausumat päiväkotien viilennyksestä, pihojen varjopaikoista ja puuston säilyttämisestä tulee toimialoilla ottaa huomioon päiväkotihankkeiden jatkovalmistelussa.”

Liitteet:
- Kaskelan päiväkoti I:n tarveselvitys 30.8.2022 liitteineen

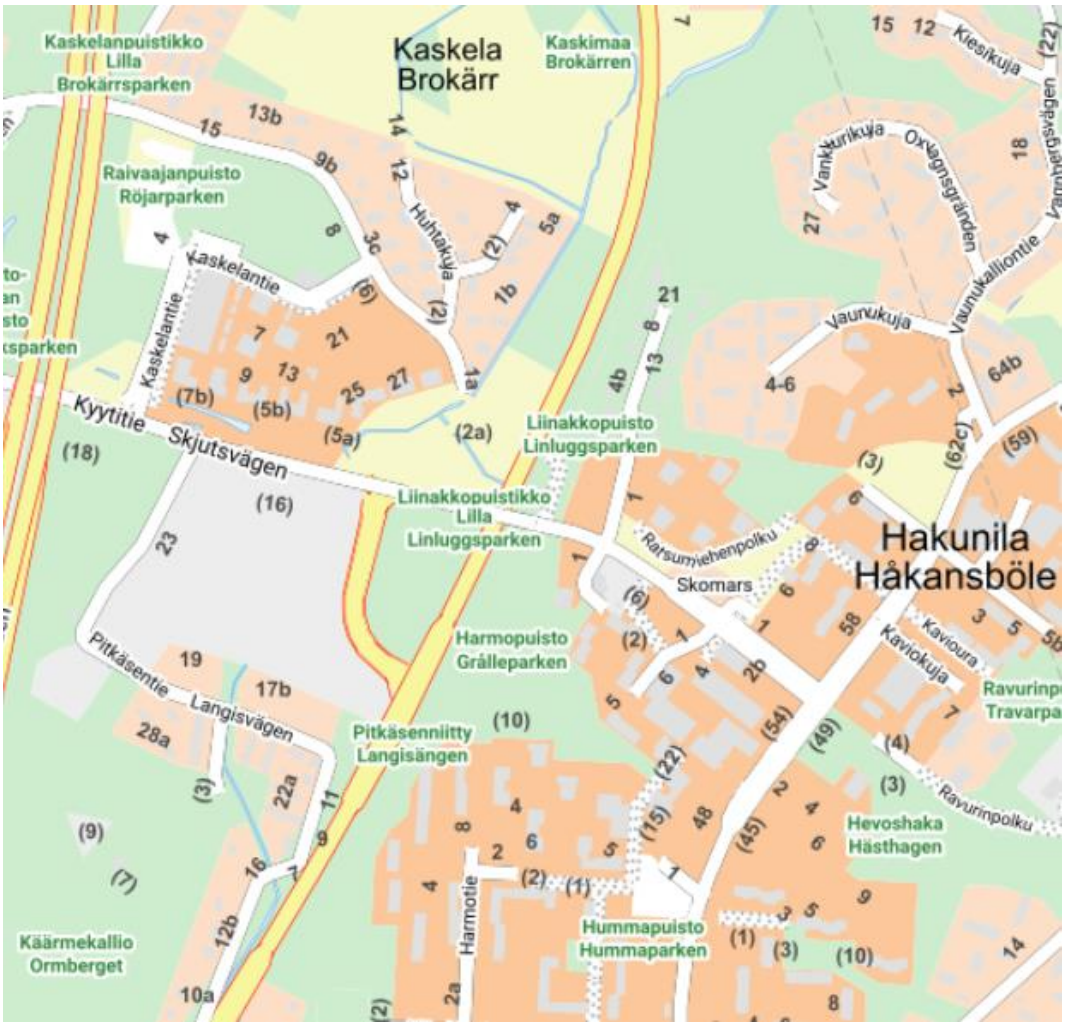
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
rakennuttaja-arkkitehti Jussi Hyvärilä, puh. 040 621 1482, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KASKELAN PÄIVÄKOTI I

UUDISRAKENNUS TARVESELVITYS



30.8.2022 Hava/Jussi Hyvärilä

Vantaa
Vanda

SISÄLLYSLUETTELO

1. TARVETIETOKORTTI 4

2. YHTEENVETO 5

3. PERUSTELUT TARPEELLE 5

3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan 5

3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen 5

3.3 Esiselvitykset / vaihtoehtoiset tilanhankintatavat / muiden palvelutarpeiden yhdistäminen (toimitilaverkkoselitykset) 6

3.4 Aiemmat päätökset ja selvitykset 6

4. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET 6

4.1 Toiminnalliset tavoitteet, lasten ja nuorten osallistaminen 6

4.2 Ateriapalvelun tavoitteet 8

4.3 Puhtauspalvelutavoitteet 8

4.4 Väestönsuoja 9

4.5 Tilaan ja käyttöön liittyvät muunneltavuus-, monikäyttöisyys- ja laatutasotavoitteet, piha 10

4.6 Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet 11

4.7 Muut erilliset tavoitteet 11

4.8 Tilamitoitustavoitteet htm2 / tilapaikka ja tehokkuustavoitteet 11

4.9 Tekniset tavoitteet (Rak, LVIS) 11

4.10 Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet (sis. energia-, tiiveyslukutavoitteet) 17

4.11 Sisäilmatavoitteet 18

5. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA 19

5.1 Sijainti ja hallinta 19

5.2 Kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet 19

5.3 Tontin rakennettavuus, alustava rakennettavuusselvitys 20

5.4 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka, meluselvitys 20

5.5 Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely 20

6. VÄISTÖTILATARVE 21

7. KUSTANNUKSET 21

7.1 Investointikustannusennuste tontista aiheutuvat kustannukset 21

7.2 €/tilapaikka 21

7.3 Purkukustannukset 21

8. RAHOITUS JA AIKATAULU 21

8.1 Rahoitus investointiohjelmassa 21

8.2 Aikataulu (määrärahavaraus ja vuodet) 22

9. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET 22

9.1 Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto) 22

9.2 Toimintakustannukset 22

9.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannukset 22

10. TYÖTURVALLISUUSASIAT 22

11. RISKIT 23

11.1 Aikataulu, kustannukset 23

11.2 Kaavamuutos / poikkeamispäätös 23

11.3 Maaperästä, rakennuspaikasta aiheutuvat riskit 23

12. TYÖRYHMÄN JÄSENET 24

Vantaan kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat palvelualue / Toimialajohtamisen palveluyksikkö / Hankevalmistelu
30.8.2022 / rakennuttaja-arkkitehti / Jussi Hyvärilä

Liitteet

Liite: sijaintikartta (viitteellinen)
Liite: ~~asemakaavaote ja määräykset~~ – ei ole
Liite: tilaohjelma
Liite: havat-riskikartta
Liite: kustannusennuste

1. TARVETIETOKORTTI

VD/8684/10.03.02.01/2022

Kohteen nimi: Kaskelan päiväkoti I						
Tarpeen kuvaus: Päiväkoti tarvitaan vastaamaan Hakunilan kaupunginosan varhaiskasvatuksen tilatarpeeseen.						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2018–2027						
Tarpeen perustelut: Hakunilan alue on kasvava alue. Varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa 2021 vuoden virallisen väestöennusteen mukaan Hakunilan alueella 176 lapsella seuraavan 10 vuotiskauden aikana. Uudisrakennus tehdään 168 tilapaikkaiseksi, 8 ryhmän päiväkodiksi.						
Käyttäjätoimiala: Kasvatuksen ja Oppimisen toimiala						
Kaupunginosa: 94 Hakunila	**Kiinteistötunnus:** ei tiedossa			**Tontin pinta-ala:** ei tiedossa		
Osoite ja tontti: ei tiedossa	**Kaavatiedot:** ei tiedossa			**Rakennusoikeus:** m^2		
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0%)	**brm²**	**htm²**	**hym²**	**Investointikustannus** **€**	**€ / brm²**	**€ / htm²**
Uudisrakennus	1824	1431	1266	10 100 000	5 537	7 058
Laajennus / lisärakennus						
Muutos / peruskorjaus						
Hankkeen tilapaikkamäärä				**168**		
Investointikustannus tilapaikkaa kohden				60 119 € / tilapaikka		
Väistötilan tarve: Ei						
Määrärahavaraus investointiohjelmassa: 6,4 M€						
Hankkeen toteutusaikataulu: rakentamisaika 2024-2025, käyttöönottotavoite 08/2025						
Ylläpitokustannukset: 82 941 €/v						
Toimintakustannukset käyttäjätoimialalle: 1,35 miljoonaa €						
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen: 115 000 €						
Vuokra-arvio käyttäjätoimialalle:						
Tuleva vuokra 726 204 €/v				42,29 € / m^2 / kk		
Vuokravaikutus	60 517 € / kk			726 204 € / v		
Vuokravaikutus / tilapaikka				360 € / kk		
Laatija(t): Jussi Hyvärilä, Satu Turunen				**Päivämäärä:** 30.8.2022		

2. YHTEENVETO

Kaskelan päiväkoti I uudisrakennuksen tarveselvitys on laadittu toimitilajohtamisessa yhteistyössä kasvatuksen ja oppimisen toimialan asiantuntijoiden kanssa.

Päiväkotiin tulee kahdeksan ryhmää, yhteensä 168 tilapaikkaa. Työntekijöitä on 32. Päiväkoti valmistuu vuonna 2025.

Päiväkodin tontin sijainti ei ole tiedossa, mutta tavoite / tarve on Hakunilan alue. Alueen asemakaavatyö käynnistetään syksyllä 2022.

3. PERUSTELUT TARPEELLE

3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Keskeisten palveluverkkolinjausten (Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkko-suunnitelma 2018–2027) mukaan varhaiskasvatus järjestetään lähipalveluna myös uusilla asuinalueilla. Kunnallista palveluverkkoa tukevat yksityiset päiväkodit. Varhaiskasvatuksen strategiana on lisätä yksityisen varhaiskasvatuksen osuutta maltillisesti.

Palveluverkkoa kehitetään uudishankkeilla, joiden optimikoko on noin 160–192 tilapaikkaa. Tilat ovat uuden oppimisympäristön mukaiset ja joustavat erilaisiin toiminnallisiin tarpeisiin sekä organisaation ulkopuolisille käyttäjille varhais-kasvatuksen aktiivisen toiminta-ajan ulkopuolella.

Kohteen suunnittelussa noudatetaan toimitilajohtamisen yhdessä varhaiskasvatuksen kanssa laatimaa Vantaan kaupungin päiväkotisuunnitteluohjetta, joka valmistuu vuoden 2022 lopulla.

3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen

Hakunilan alue on kasvava alue. Varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa 2021 vuoden virallisen väestöennusteen mukaan 176 lapsella seuraavan 10-vuotiskauden aikana. Uudisrakennuspäiväkoti tehdään 168 tilapaikkaiseksi, 8 ryhmän päiväkodiksi.

Kaupunginosa	Ikä	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Hakunilan suuralue	10kk-6v	2234	2161	2114	2078	2098	2129	2152	2197	2254	2306	2356
90 Länsisalmi	10kk-6v	1	1	1	1	2	2	1	1	1	2	2
91 Länsimäki	10kk-6v	417	404	387	372	372	363	368	387	402	421	439
92 Ojanko	10kk-6v	3	3	4	4	3	4	5	6	5	6	6
93 Vaarala	10kk-6v	216	216	224	224	236	247	255	261	272	279	280
94 Hakunila	10kk-6v	915	905	881	873	890	914	946	971	1007	1046	1091
95 Rajakylä	10kk-6v	321	304	313	313	308	311	305	294	284	272	261
96 Itä-Hakkila	10kk-6v	171	150	139	132	125	125	115	120	119	118	118
97 Kun.mäki	10kk-6v	147	138	129	125	130	132	128	127	132	129	125
98 Sotunki	10kk-6v	44	40	36	33	32	30	29	31	32	34	35

3.3 Esiselvitykset / vaihtoehtoiset tilanhankinta-tavat / muiden palvelutarpeiden yhdistäminen (toimitilaverkkoselitykset)

Kaskelan päiväkoti I on vuonna 2019 valmistuneen ´Hakunilan alueen päiväkoti-kiinteistöjen investointitarpeiden ja aikataulujen tarkastelu´ -nimisen päiväkoti-verkkoselvityksen mukainen uudisrakennuskohde.

3.4 Aiemmat päätökset ja selvitykset

Kaskelan päiväkoti I:n osalta ei ole aiempia päätöksiä / selvityksiä.

4. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET

4.1 Toiminnalliset tavoitteet, lasten ja nuorten osallistaminen

Varhaiskasvatuksella tarkoitetaan lapsen suunnitelmallista ja tavoitteellista kasvatuksen, opetuksen ja hoidon muodostamaa kokonaisuutta, jossa painottuu erityisesti pedagogiikka. Varhaiskasvatuslain mukaan päiväkodin oppimisympäristö on kehittävä, oppimista edistävä sekä terveellinen ja turvallinen lapsen ikä ja kehitys huomioon ottava. Oppimisympäristö tukee lasten luontaista uteliaisuutta ja oppimisen halua sekä ohjaa leikkiin, fyysiseen aktiivisuuteen, tutkimiseen sekä taiteelliseen

ilmaisuun ja kokemiseen. Esteettinen ja viihtyisä oppimisympäristö vaikuttaa myönteisesti oppimiseen ja henkiseen hyvinvointiin.

Päiväkodin tilasuunnittelun tehtävänä on tukea Vantaan varhaiskasvatuksen toimintaperiaatteita. Suunnittelulla mahdollistetaan päiväkodin oppimisympäristön muokkaaminen lapsiryhmän tarpeiden mukaiseksi. Joustavat ja muunneltavat oppimisympäristöt tarjoavat lapsille haasteita sekä antavat tilaisuuksia lasten omaehtoiseen pohdintaan, tutkimiseen, ongelmien ratkaisemiseen ja kokeiluun. Varhaiskasvatuksen toiminnassa oppimisympäristöjä rakennetaan yhdessä lasten kanssa. Esillä olevat lasten työt, rakennelmat ja leikit ovat osa oppimisympäristöä ja yksi pedagogisen dokumentoinnin väline.

Kaskelan päiväkotiin tulee 8 ryhmää, yhteensä 168 tilapaikkaa. Kuhunkin lapsiryhmää kuuluu 3 kasvattajaa ja lapset. Kullakin kasvattajalla on laskennallisesti maksimissaan 3 tai 7 lasta. Tilapaikkamäärä on lasten iästä riippuen minimissään yhdeksän (9) ja maksimissaan kaksikymmentäyksi (21). Ryhmissä voi olla lapsia, jotka tarvitsevat kasvun ja kehityksen tukea. Pienimpien lasten ryhmäalueet pyritään saamaan maantasokerrokseen.

Päiväkodissa on hoito- ja kasvatushenkilökuntaa 24 henkilöä. Lisäksi päiväkodissa työskentelevät päiväkodin johtaja sekä puhtaus- ja ateriapalveluiden henkilökuntaa sekä vuosittain vaihtuvia opiskelijoita ja tilapäistä avustavaa henkilökuntaa noin 6 henkilöä. Henkilökunnan määrä on yhteensä 32 henkilöä.

Päiväkodin sydämen muodostavat ruokailutila, kotikeittiö ja sali. Tavoitteena on, että ne ovat yhdistettävissä. Päiväkodissa järjestetään myös koko päiväkodin yhteisiä tapahtumia lapsille ja perheille. Päiväkodissa on rauhallisia tiloja keskusteluihin perheiden ja yhteiskumppaneiden kanssa sekä henkilökunnan kirjalliseen työskentelyyn.

Sydänalue on myös asukkaiden monipuolisessa käytössä päiväkodin käyttöajan ulkopuolella. Tilat tulee rajata päiväkodin muista tiloista ja Iltakäytölle toteutetaan erillinen sisäänkäynti.

Pihaan liittyvät tavoitteet on esitetty kohdassa *4.5 Piha*.

Osallisuuden suunnittelussa ja menetelmien valinnassa lasten lisäksi huomioidaan mahdollisuuksien mukaan päiväkodin henkilöstö, lasten huoltajat ja lähialueen asukkaat sekä mahdolliset muut päiväkodin lähiympäristön toimijat.

Päiväkoti toteutetaan osana toimitilajohtamisen ja varhaiskasvatuksen kehittämää päiväkotisuunnitteluohjetta. Tilamitoitus perustuu Vantaan kaupungin tilasuunnittelun kehityshankkeen myötä kehitettyyn suunnitteluohjeeseen ja päiväkotien yleisiin suunnitteluohjeisiin sekä päiväkotien RT-ohjekorttiin.

4.2 Ateriapalvelun tavoitteet

Päiväkodin keittiö on palvelukeittiö/kuumennuskeittiö. Keittiössä valmistetaan vain energialisukkeet, erikoisruokavalioannokset ja välipalat. Pääruoka-annokset tuodaan päiväkotiin ulkopuolisen palveluntuottajan toimesta. Ateriat toimitetaan kuumana tai kylmänä. Aterioiden kuljetukseen varataan verkkovirralla toimivat kevytrakenteiset hygieniamuoviset kylmä/lämpökuljetusvaunut tai ruoka toimiteen lämpökuljetuslaatikoissa.

Keittiö toimii palvelukeittiönä (kuumennuskeittiönä) Cook and Chill vastaanottava.

Huomioitavat ateriapalvelun tilatarpeita suunnitellessa;

- keittiösuunnittelussa käytettävä aina ammattikeittiösuunnittelijaa
- keittiön sijainti on oltava hyvän huoltoyhteyden päässä
- keittiöllä on oltava oma tuulikaappi (sisältyy keittiön neliöihin)
- jätehuolto- ja rullakko/laatikkovaraston oltava riittävän suuret ja kohtuullisen matkan päässä keittiöstä
- varattava hygieeninen tila kuljetuslaatikoille/vaunuille
- pääruokasalin puolella keittiöseinän vieressä tai keskilattialla tulee olla ateriabuffet (ei avaudu keittiötiloihin)
- päiväkärryjä käytetään pienten lasten ryhmien aterioiden kuljetukseen kotialueille, ryhmien määrä ja sijainti selviävät myöhemmin
- sekä ruokasaliin että kerroksien aulatiloihin asennetaan elektronihanoilla varustetut käsipesualtaat
- ruokasalin kotikeittiön yhteyteen varataan kotitalouskylmäkaappi välipalojen säilytystä varten

4.3 Puhtauspalvelutavoitteet

Puhtaat tilat luovat puitteet terveelliselle ja turvalliselle varhaiskasvatukselle. Puhtaanapidolla ylläpidetään rakennuksen hygieenisyyttä, siellä työskentelevien

henkilöiden työturvallisuutta, viihtyisyyttä ja rakennuksen edustavuutta.

Puhtauspalvelujen tavoitteena on aikaan saada puhtaita ja sisäilmaongelmattomia tiloja, joiden pinnat on helppo pitää puhtaana. Yläpölyjen kerääntymistä on suunnitteluratkaisuissa vältettävä.

Tavoitteena on yhtenäistää materiaalivalintoja. Kaikki käytettävät materiaalit ja tilaratkaisut toteutetaan mahdollisimman kestävistä, tehokkaista ja edullisesti ylläpidettävistä tuotteista. Rakennuksen pintojen tulee olla kaikilta osin helposti puhtaana pidettäviä ja julkisen tilan kulutusta kestäviä. Lattiapintojen vahauksille ei tule olla tarvetta.

Keskusvarastotavaroiden kuljetukseen ja vastaanottoon tulee olla kulku sisätilojen kautta huoltopihalle.

Siivouskeskus/vaatehuoltotila tulee sijoittaa aina 1. kerrokseen, mikäli se on vain mahdollista. Useamman kerroksen kiinteistöillä tulee jokaisella kerroksella olla oma siivoustila.

Materiaalien päästöluokka M1. Rakentamisen puhtausluokka P1.

Jätehuollon tavoitteet

Päiväkodin jätteille jätepiste huoltopihan yhteyteen. Jätehuolto toteuttaa syväkeräyssäiliöin; sekajätteelle, biojätteelle, kartonkijätteelle ja puolitettu säiliö muovi- ja metallijätteelle. Syväkeräyssäiliöiden malli pyöreät säiliöt, ovat todettu käytössä kestävimmiksi. Säiliöt tulee olla lukittavia, lukitus kiinteistön sarjaan ja lukkojen päälle kumiläpät jäätymisen estämiseksi.

Jätepisteiden tulee sijaita lähellä keittiötä ja kulku jätepisteelle pitää olla sisätilojen kautta kaikilla kiinteistön käyttäjillä. Kulkureitin tulee olla mahdollisimman lyhyt ja esteetön. Syväsäiliöiden tyhjennyksessä tulee ottaa huomioon jäteauton vaatima kääntösäde, sekä talvilumenpoistoon vaadittava tila.

4.4 Väestönsuoja

Päiväkodin laajuus ylittää pelastuslain 71 § määritellyn väestönsuojan rakentamis-velvoitteen 1200 k-m² ja päiväkotiin rakennetaan väestönsuoja.

Väestönsuojaan sijoitetaan tiloja, joiden toiminnallisuus sen sallii, kuten sosiaalitilat ja varasto. Tämä tarkentuu suunnitteluvaiheessa.

4.5 Tilaan ja käyttöön liittyvät muunneltavuus-, monikäyttöisyys- ja laatutasotavoitteet, piha

Tilat suunnitellaan Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen suunnitteluohjeen, päiväkodin suunnitteluohjeen ja päiväkodin RT-korttien mukaisesti.

Tilojen tulee olla huollettavia ja helposti ylläpidettäviä. Materiaalivalinnat tehdään tilojen käytön vaatimusten mukaisesti. Tilojen tulee olla monikäyttöisiä, muunto-joustavia, käytettäviä ja viihtyisiä sekä terveelliset että turvalliset.

Tilojen suunnittelun tavoitteena on tilojen toiminnallinen ja tekninen monikäyttöisyys ja muunneltavuus. Tilat muuntuvat tai ovat käytettävissä useampaan käyttötarkoitukseen ja tekniset ratkaisut mahdollistavat tulevat käyttötarkoituksen muutokset. Rakenteelliseen muuntojoustavuuteen pyritään valitsemalla runkojärjestelmä niin, että se sallii joustavan käytön ja myöhempiä tilamuutoksia. Muuntojoustovaatimuksissa noudatetaan ´Vantaan kaupungin ohjeita suunnittelijoille´ -dokumentin tavoitteita. Päiväkodin ryhmätiloja tulee voida yhdistää siirtoseinin.

Lisäksi päiväkodin tiloja jaetaan esim. akustisilla kevyillä jakoseinillä tai kalusteilla pienimmiksi ja/tai rauhallisemmiksi työskentelytiloiksi. Muuntojoustavuus tulee huomioida myös LVI- ja sähkötekniikassa niin, että tilojen seinien siirtäminen suunnitelman mukaan on mahdollista. Rakennuksen ikkunoiden sijainti ja koko tulee myös suunnitella mahdollisia tilajakoja huomioiden.

<u>Lasten leikkipihan tavoitteet</u>

Päiväkodin piha-alueen tavoitemitoitus on 20 m²/tilapaikka. Tämän kohteen tavoitteellinen piha-alueen koko on siten 3360m².

Lasten leikkipiha suunnitellaan virikkeelliseksi, monipuoliseksi oppimisympäristöksi, joka tukee pedagogisten tavoitteiden toteutumista. Päiväkodin pihassa korostuvat suojaisuus, turvallisuus ja toiminnallisuus. Liikkumisen ohjaukseen ja valvottavuuteen ja ilkivaltaan ehkäiseviin tekijöihin kiinnitetään erityistä huomiota.

Pihalle suunnitellaan yhtenäisiä kasvillisuusalueita ja istutettavaksi kasveiksi valitaan lajikkeita, jotka viihtyvät tontin olosuhteissa ja ovat myrkyttömiä. Piha toteutetaan Vantaan pihakortin mukaisesti sekä otetaan ohjeellisena huomioon pihaan kohdistuvat kaavamääräykset. Tonttivedet imeytetään oman tontin alueella Vantaan kaupungin hulevesiohjeen mukaisesti. Pihalle sijoitetaan Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen “piha” -huonekortin mukaiset rakennukset, jotka voivat sijaita myös osana

päiväkotirakennusta: pihavarastot (leikki- ja ulkoiluvälineet), vaunuvarastot, sadekatos/aurinkosuoja. Piha vaatii selkeästi merkityt ja turvalliset tilat pyörien säilytykseen. Kylmien varastojen katot toteutetaan kasvikattoina.

4.6 Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet

Uudisrakennuksen tulee noudattaa Vantaan arkkitehtuuriohjelman periaatteita ja sen tavoitetta laadukkaasta ja ilmaisuvoimaisesta arkkitehtuurista: ”Luomme ilmaisuvoimaisella ja kekseliäällä arkkitehtuurilla vantaalaista identiteettiä. Anonyymin modernismin sijaan tavoittelemme erilaisuutta ja elämyksiä sekä luomme paikkoja ja tiloja, joissa viihdytään ja jotka palvelevat sosiaalista integroitumista. Luomme arkkitehtuuria teknisesti koetelluin ratkaisuin.” Päiväkodin tulee olla luonteeltaan julkinen rakennus, ja arkkitehtuuriltaan ohjelman periaatteen mukainen.

Päiväkodin arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista. Rakennuksen sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Julkisivusommittelun tulee olla pienimittakaavaista ja kävelymiljöötä korostavaa. Pihavarastot- ja rakennukset tulee tehdä kasvikattoisina.

4.7 Muut erilliset tavoitteet

Äänitekniset tavoitteet

Noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta 796/2017 rakennuksen ääniympäristöstä perusteluineen ja ohjeineen.

4.8 Tilamitoitustavoitteet htm2 / tilapaikka ja tehokkuustavoitteet

Tilamitoitustavoitteet Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen sekä tilaohjelman mukaisesti (liite).

Päiväkodin tilat perustuvat päiväkotisuunnitteluohjeen mukaiseen 168-paikkaisen päiväkodin tilamitoitukseen.

- päiväkodin huoneistoalatavoite on tilaohjelman mukaisesti 8,44 htm2 / tilapaikka = 1431 htm²
- päiväkodin bruttoalatavoite 1825 brm²

4.9 Tekniset tavoitteet (Rak, LVIS)

Rakennesuunnittelu

Päiväkodin suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin tilakeskuksen ´Ohjetta suunnittelijoille´ sekä ´Päiväkotisuunnitteluohjetta´.

Uudisrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten ja rungon osalta 100 vuotta, täydentäviltä osien osilta 50 vuotta ja järjestelmien osalta 25–35 vuotta. Rakennus on kaksikerroksinen ja rakennukseen tulee hissi ja väestönsuoja.

Maanpäälliset kantavat rakenteet tehdään ensisijaisesti puurakenteisina pois lukien väestönsuoja, joka on betonirakenteinen. Myös kantava alapohja voi olla betonirakenteinen

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavilla tai vesikatolle asennettavilla aurinkosähköpaneeleilla, joilla tuotetaan rakennuksen kesäaikaisen tunneittaisen peruskulutuksen ja rakennuksesta syötettävän sähköautolatauksen tunneittaisen peruskulutuksen mukainen sähköenergiamäärä.

Piharakennusten ja -rakennelmien katot toteutetaan kasvikattoisina.

Rakennus tulee suunnitella siten, että tilajako on mahdollista toteuttaa useammalla kuin yhdellä periaatteella sekä siten, ettei tilajaon muuttaminen aiheuta kohtuuttomia muutostöitä teknisiin järjestelmiin (IV ja lattialämmitys, sekä sähkötekniset vedot).

Päiväkodin ryhmätiloja tulee voida yhdistää siirtoseinin.

Lisäksi päiväkodin tiloja jaetaan esim. akustisilla kevyillä jakoseinillä tai kalusteilla pienemmiksi ja/tai rauhallisemmiksi työskentelytiloiksi.

LVIA-tekniset tavoitteet

Yleistä

LVIA-teknisten laitteiden valinta- ja hankintaperusteissa tulee tavoitella energia-tehokkuutta, kestävyyttä, helppokäyttöisyyttä ja laadukkuutta. Laitevalinnoissa tulee pyrkiä valitsemaan yleisesti saatavilla olevia laitteita ja käyttämään tunnettuja laitetoimittajia.

Suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita. Automaatiojärjestelmä mahdollistaa järjestelmien hyvän hallittavuuden, sekä energian ja veden käytön etäseurannan.

Ilmanvaihtojärjestelmän puhtausluokka on P1 (Sisäilmastoluokitus 2018). IV-tuotteiden puhtausluokka ja rakennusmateriaalien päästöluokka M1.

Lämmitysjärjestelmät

Alustava lämmöntuottotapa on maalämpöjärjestelmä (selvitetään mahdollisuudet), jonka lämmöntuoton peitto vuosittaisesta lämmitysenergian käytöstä kattaa noin 95 %. Lämmityskauden huipputeho tuotetaan sähköenergialla (sähkökattila tai ‘lämpöakku’), tai vaihtoehtoisesti kaukolämmöllä.

Hankkeen kustannusarvio sisältää ko. Järjestelmän rakentamiskustannukset.

Hankkeen osana tarkastellaan tarve rakennuksen kesäaikaiselle viilennystoiminnolle. Maalämpöjärjestelmän yhteydessä (mahdollista myöhempää toteutusta varten) toteutetaan vähintään järjestelmä- ja tilavaraus sekä huomioidaan vaatimukset putkieristemateriaaleihin. Hankkeen kustannusennuste käsittää varauksen kesäaikaisen viilennystoiminnon toteutukselle.

Lämmöntuottojärjestelmä tuottaa energiaa; lämmitysjärjestelmään, ilmanvaihdon lämmitykselle, sekä lämpimän käyttöveden valmistukseen. Lämmöntuottolaitteet sijoitetaan ensimmäiseen kerrokseen sille varattavaan tekniseen tilaan.

Pääasiallinen lämmönjakotapa on lattialämmitysjärjestelmä. Tuuli- ja märkäeteiset varustetaan lisäksi lämminkiertoilmakojein.

Lattialämmitysjärjestelmän suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Vantaan kaupunki; ´Ohje lattialämmityksen suunnittelusta ja toteutuksesta Vantaan kaupungin rakennuskohteissa´. Lattialämmitysputkistossa käytetään tehdasvalmisteisesta happidiffuusiosuojattua lattialämmitykseen tarkoitettua muoviputkea (valmistaja esim. Uponor Oy).

Lämmitysjärjestelmän ja ilmanvaihdon lämmityksen runkojohdot asennetaan rakennuksen sisälle ’alaslasketun katon’ sisään. Runkojohtojen materiaali on teräsputki, putkisto eristetään (jos käytetään mineraalivillakourueristettä, eriste pinnoitetaan). Hankkeen osana tarkastellaan tarvetta kesä aikaiselle jäähdytystoiminnolle. Mikäli lattialämmitysjärjestelmää hyödynnetään kesäaikaisen viilennyksen tuottamiseen, huomioidaan tämä mm. putkieristeiden materiaaleissa ja tiiveydessä (solukumi-eriste, tiiviit saumat).

Vesi- ja viemärijärjestelmät

Rakennus liitetään kunnallisen vesi- ja viemärijärjestelmien piiriin.

Vesimittari sijoitetaan lämmönjakokeskukseen. Mittari mallia ’ultraääni’, liitetään automaatio-ohjelmiston ja etäluennan piiriin. Lämpimän käyttöveden kv-syöttöjohto varustetaan kiinteistöautomaation luennan piiriin liitettävällä veden mittauksella. Tonttivesijohto varustetaan tarvittaessa ’itse säätyvällä’ saattolämmityskaapelilla.

Runkovesijohdot tehdään komposiittiputkista ko. putkelle tarkoitetuilla liitosmenetelmillä. Vesijohdot eristetään. Mikäli eristeenä käytetään villakourueristettä, se pinnoitetaan.

Jako- ja kytkentäjohdot tehdään kupariputkesta (näkyviltä osin kromattu kupariputki), tai rakenteiden sisällä suojaputkeen asennettavasta muoviputkesta. Runkojohdot asennetaan ’alaslasketun katon’ yläpuolelle.

Mikäli putkia asennetaan rakenteiden sisään, käytetään suojaputkea. Tällöin suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan myös vaatimus vesijohtojen vaihdettavuudesta ja vuotojen havaittavuudesta.

Hulevesiä viivytetään kiinteistön alueella. Järjestelmä suunnitellaan ja varustetaan viivytysjärjestelmällä. Viivytyksen suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallia. Viivytysjärjestelmän tyyppi määritetään suunnitteluvaiheen aikana.

Ruokahuoltoa varten; tehdään suunnitelmissa esitettyjä laitteita ja toimintaa varten tarvittavat lvia-asennukset, joilla varmistetaan hyvä tekninen ja toiminnallinen laatu.

Keittiön viemärit varustetaan rasvanerottimella. Astianpesukone on mallia ’LTO’ (käyttöveden esilämmitys pesukoneen poistovedellä).

Viileähuoneiden kompressori/lauhdutinyksiköt sijoitetaan ulkotiloihin katokseen. Laitteisto suojataan ‘pieneläin verkolla’.

Keittiö- ja ruokailutilojen määritykset suunnitellaan keittiöasiantuntijan ohjaamana.

Mikäli rakennuslupa edellyttää, rakennus varustetaan sprinklerijärjestelmällä.

Aluerakentamisella on vaikutus johtoverkon rakentamiseen.

Ilmanvaihtojärjestelmät

Rakennus varustetaan energiatehokkaalla lämmön talteenottolaittein varustetulla koneellisella tulo- ja poistoilmajärjestelmällä.

Ilmanvaihtojärjestelmä toteutetaan hajautetulla ilmanvaihtojärjestelmällä, jossa jokaista vyöhykettä palvelee oma erillinen ilmanvaihtojärjestelmä. Ilmanvaihtokoneet asennetaan palvelualueelle sijoitettavaan pariovilla varustettuihin konetiloihin. Huolto toteutetaan käyttötilojen puolelta.

Palvelualueiden ilmanvaihdon ohjaukseen liitetään ohjaavia olosuhdetekijöitä; TE, CO2, VOC.

Yhtenäisiin toiminnallisiin tiloihin asennetaan palvelualueen ilmanvaihdon käyntiä ohjaavat lisäaika-ajastinkytkimet (0…3 h), joilla ilmanvaihdon käyttöä voidaan ohjata tilasta käsin, normaalikäyttöaikojen ulkopuolella.

Tilojen ulkopuolelle asetetaan huonetilaa osoittavan kilven alapuolelle tilan raitis-ilmamäärän mukaista maksimihenkilömäärää osoittava kilpi.

Tilojen käytön ulkopuolinen tuuletuskäyttö toteutetaan ohjelmallisesti minimivaatimuksen mukaiseen tasoon.

Rakennuksen keittiötyyppi on kuumennuskeittiö. Päätelaitteiden sijoitus tarpeen mukaisiin paikkoihin, laitesijoittelun mukaan. Suunnittelu katsotaan yhteistyössä keittiöasiantuntijan kanssa.

Keittiön ilmanvaihto varustetaan (0…2 h) lisäaikakäyttökytkimellä, sekä ilmanvaihdon tehostustoiminnon kytkimellä, mikä mahdollistaa ilmanvaihdon lisäaika- ja tehostustoiminnon keittiötiloista ohjattuna.

Ilmanvaihtojärjestelmän kanavistot; tehdasvalmisteinen sinkitty kierresaumakanava.

Päätelaitteet; tarkoitukseen sopivia tehdasvalmisteisia tulo- ja poistoilmaelimiä, joissa hyvä ilmavirtojen säädettävyys.

Rakennusautomaatio

Kiinteistöautomaatiojärjestelmä tukee avoimia rajapintoja, kuten Modbus RTU ja TCP/IP ja BACnet. Järjestelmän tulee olla laajennettavissa ja vapaasti päivitettävissä järjestelmätoimittajasta riippumatta.

Järjestelmien valvonta ja ohjaus Vantaan kaupungin mallin mukaisesti etätoimintona. Järjestelmä liitetään kaupungin Ethernet-verkon piiriin. Grafiikka toteutetaan ja liitetään Vantaan kaupungin automaatiosopimustoimittajan (Fidelix Oy) etävalvomo-ohjelmiston piiriin; yhteensopivuus huomioidaan hankinnoissa. “Pilvipalveluun”

sijoitettu ohjelmisto mahdollistaa valvonnan ja toimintojen ohjaukset etänä pc- tai paikasta riippumatta tablettilaitteella.

Huoltokirja

Huoltokirja-aineisto toimitetaan projektin huoltokirjakoordinaattorille, joka asettaa aineiston Vantaan kaupungin käytössä olevaan huoltokirjaohjelmaan.

Sähkötekniset tavoitteet

Yleistä

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

Johtoreittien ja sähkölaitteiden asennuksissa huomioidaan muuntojoustavuus.

Aluesähköistys ja liittymät

Rakennus liitetään sähkölaitoksen pienjännitejakeluverkkoon ja teleoperaattorin tietoliikenneverkkoon valokuidulla. Kiinteistöautomaatio liitetään Vantaan kaupungin kaukovalvontajärjestelmään. Videovalvonta liitetään Vantaan kaupungin videovalvontaverkkoon.

Piha-alueiden valaistus toteutetaan valaisinpylväillä sekä rakennukseen asennettavilla seinä- ja katosvalaisimilla.

Sähköjärjestelmät (400V)

Rakennus varustetaan sähkökeskuksilla, jotka palvelevat valaistusta, pistorasioita, LVIA- laitteita, kiinteistön laitteita sekä tele- ja turvajärjestelmiä.

Energian kulutuksen seurantaa varten sähkökeskuksiin asennetaan alamittareita, joilla tavoitellaan rakennuksen käytönaikaista energian kulutuksen optimointia mm. seuraamalla mittaustulosten poikkeamia esim. vikatapauksissa.

Tele- ja turvajärjestelmät

Rakennus varustetaan yleiskaapelointijärjestelmällä, joka palvelee puhelimia, videovalvontaa sekä tietoliikenneyhteyksiä. Lisäksi rakennukseen asennetaan

keskuskellojärjestelmä, ovikellot kaikkiin sisäänkäyntioviin, kuvallinen ovipuhelin pääoveen ja yhteen toimistohuoneeseen sisäänpyyntöjärjestelmä (ns. liikennevalot).

Rakennus varustetaan rikosilmoitin-, videovalvonta-, merkki- ja turvavalaistus- sekä paloilmoitinjärjestelmillä. Lisäksi rakennus varustetaan sprinkleri- ja/tai savunpoisto-järjestelmällä mikäli lupaehdot sitä edellyttävät.

Sali varustetaan paikallisella AV-järjestelmällä, joka palvelee mm. juhlatilaisuuksia. Äänilähteet sijoitetaan pyörillä varustettuun tehdasvalmisteiseen AV-vaunuun.

Muut järjestelmät

Rakennuksen pysäköintialue varustetaan sähköajoneuvojen latausasemilla lain 733/2020 mukaisesti.

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavilla tai vesikatolle asennettavilla aurinkosähköpaneeleilla, joilla tuotetaan rakennuksen kesäaikaisen tunneittaisen peruskulutuksen ja rakennuksesta syötettävän sähköautolatauksen tunneittaisen peruskulutuksen mukainen sähköenergiamäärä.

4.10 Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet (sis. energia-, tiiveyslukutavoitteet)

Elinkaaritavoite (käyttäjän aikatavoite)

Uudisrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten ja rungon osalta 100 vuotta, täydentävien rakennusosien osalta 50 vuotta. Vahvavirtakaapeliverkon ja sähkö-keskusten tekninen tavoitekäyttöikä on 40 vuotta. LVI-runkokanava-, putki- ja johto-verkkojen tekninen tavoitekäyttöikä 50 vuotta.

Tilojen, kalusteiden, varusteiden sekä taloteknisten järjestelmien laatu noudattaa tämän päivän päiväkotirakentamisen tasoa. Rakennus-, rakenne-, sähkö- ja LVI- teknisissä suunnitelmissa kiinnitetään erityistä huomioita sisäilman laatuun, rakennus-fysikaaliseen toimivuuteen, ulkovaipan sisäpinnan tiiveyteen, valaistukseen, energiatehokkuuteen sekä äänenvaimennukseen.

Energiatehokkuustavoitteet

Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (1048/2017); Opetusrakennus ja päiväkoti (luokka 6) mukaan päiväkodin energiatehokkuuden vertailuluku saa olla A-luokassa enintään 90 kWhE/(m² a).

Päiväkotirakennuksen tavoitteellinen, laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on 80 kWhE/(m² a). Energiatehokkuuden suunnittelu edellyttää kaikkien suunnittelualojen saumatonta yhteistyötä.

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavalla tai vesikatolle asennettavalla aurinkosähkövoimalalla, jonka suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle arvioitu kesäaikainen sähkötehon tunneittainen peruskulutus. Kattomuodon on tuettava aurinkosähkövoimalan sijoittumista etelään ja länteen.

Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta asentaa rakennukseen maalämpöjärjestelmä sekä asennetaan LED-valaisimet sekä sähköautojen latausasemat.

Rakennuksen energiatehokkuustavoitteiden toteutumisen seurantaa varten se varustetaan sähkön-, lämmön- ja vedenkulutuksen päämittauksilla sekä riittävällä määrällä alamittareita tilakeskuksen ohjeen (Mittarointiohje LVIAS-suunnittelijoille, 13.8.2019) mukaisesti.

Rakennuksen tarkempi mittarointisuunnitelma esitetään mittarointikaaviossa.

Elinkaarisuunnittelija selvittää toteutussuunnitteluvaiheessa kustannustehokkaimman energiaratkaisun rakennuksen elinkaarelle huomioiden rakennuksen arkkitehtuurin, massoittelun sekä materiaalit.

Hyödynnetään energiaratkaisun valinnassa elinkaarilaskentaa sekä hiilijalanjälkilasken taa.

Puurakennuksen kyseessä ollessa lasketaan myös hiilikädenjälki viimeistään myöhemmissä suunnitteluvaiheissa.

Tutkitaan kasvikattojen toteuttamismahdollisuudet sekä huleveden imeyttäminen tontilla.

Tiiveysvaatimus

Noudatetaan ympäristöministeriön asetusta uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (1010/2017). Ilmanpitävyys varmistetaan tiiveysmittauksilla.

4.11 Sisäilmatavoitteet

Lähtökohtaisesti rakennus suunnitellaan S2-sisäilmastoluokkaan Vantaan kaupungin ohjeiden mukaisesti (ei koske lämpötilaylärajaa, joka määräytyy S3 mukaan - ei

mukavuusjäähdytystä). Lisää ilmanvaihtoon liittyvistä tavoitteista aikaisemmin kappaleessa; LVIA-tekniset tavoitteet: Ilmanvaihto, paineilma ja erillisjärjestelmät.

Rakennusmateriaalien tulee täyttää Sisäilmastoluokituksen 2018 päästöluokan M1 vaatimukset.

Mikäli lämmöntuottojärjestelmäksi valitaan jokin muu lämmöntuottotapa kuin maalämpö, tai maalämpöjärjestelmällä ei toteuteta viilennystoimintoa, tällöin lämpötilayläraja S3 mukaan.

Rakennus suunnitellaan niin, että erillistä viilennystarvetta ei synny. Viilennys hoidetaan ensisijaisesti mekaanisin keinoin (pimentävät verhot tai sälekaihtimet, auringonsuojakalvot ikkunoihin.) Jos on mahdollista saada “kaupunkiviileää tai maalämmön järjestelmällä viilennys sekä jos tarve voidaan osoittaa laskennallisesti, sitten viilennys on toteutettavissa.

5. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

5.1 Sijainti ja hallinta

Rakennusalue sijaitsee Hakunilan alueella. Alueella on käynnistymässä kaavamuutos ja tontti pyritään varmistamaan hankesuunnitelmavaiheessa.

5.2 Kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet

Päiväkodin sijainti on vielä avoin. Alueelle on tekeillä asemakaavamuutos ja kaavoitus on tutkinut tonttivaihtoehtoja päiväkodille. Asemakaavoitustyön edetessä päiväkodille tullaan osoittamaan sille soveltuva tontti, joka mahdollistaa päiväkodin rakentamisen. Sijainti ja kaavoitusaikataulu pyritään tarkentamaan hankesuunnitelmavaiheessa.

Päiväkodin tontin tulee olla riittävän suuri, jotta kaksikerroksisen päiväkotirakennuksen lisäksi sille mahtuu sijoittumaan pysäköinti, huoltoajon vaatimat ajoreitit ja kääntymissäteet sekä leikkipihan toiminnot. Kaavassa merkityn rakennusalueen rajan sijainnin tulee mahdollistaa kaksikerroksisen päiväkodin sijoittaminen niin, että päiväkoti voidaan suunnitteluohjeiden mukaisesti sille sijoittaa. Kaksikerroksisen päiväkodin tontin arvioitu koko on n. 7400 m². Tontin muoto, mahdolliset rasitteet ja mm. ajoliittymien sijainnit vaikuttavat, kuinka iso tontin tulee olla.

5.3 Tontin rakennettavuus, alustava rakennettavuusselvitys

Päiväkodin sijaintia ei ole vielä päätetty, sijainti tarkentuu hankesuunnitteluvaiheessa. Alustavat perustamisolosuhdetiedot saadaan hankesuunnitteluvaiheessa, kuten myös rakennuspaikan pima-kartoitustarve.

5.4 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka, meluselvitys

Päiväkodin sijainti on vielä avoin, joten liikenne- ja pysäköintiratkaisut tarkentuvat hankesuunnitelmavaiheessa. Samoin kunnallistekniikan ja meluselvityksen vaikutus rakentamiseen selviää hankesuunnitelman yhteydessä.

Tärkeää on, että saatto- ja huoltoliikenne eivät risteä ja päiväkodin kulkuyhteydet ovat turvalliset.

Päiväkoti tullaan liittämään HSY:n vesihuoltoverkkoon, jonka toiminta-alue kattaa Pähkinärinteen. Päiväkodin sijainnista riippuen verkkoa saatetaan joutua jatkamaan tontille asti. Verkoston jatkaminen ja mitoitus tarkastellaan asemakaavavaiheessa vesihuollon yleissuunnittelun yhteydessä.

5.5 Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely

Kaikessa rakentamisessa noudatetaan Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallia, jonka periaatteiden mukaisesti hulevesiä viivytetään tontilla.

Alueelta muodostuvat hulevedet johdetaan pääasiassa tonttien omien järjestelmien kautta avo-ojiin. Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon siltä osin, kun tontilla tehdään kaavamuutoksesta johtuvia muutostöitä. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

Rakentamisen aikaiset hulevedet on hallittava ja etenkin kiintoaineen kulkeutuminen vesistöön minimoitava.

Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä.

6. VÄISTÖTILATARVE

Ei väistötilantarvetta.

7. KUSTANNUKSET

7.1 Investointikustannusennuste tontista aiheutuvat kustannukset

Tontista aiheutuvat kustannukset tarkentuvat hankesuunnitelmavaiheessa.

7.2 €/tilapaikka

60 119 €

7.3 Purkukustannukset

Ei ole tiedossa, sijaitseeko tontilla purettavia rakennuksia. Tämä tarkentuu hankesuunnitelmavaiheessa, tällöin myös vaikutukset kustannuksiin voidaan huomioida.

8. RAHOITUS JA AIKATAULU

8.1 Rahoitus investointiohjelmassa

Vantaan kaupunginvaltuuston hyväksymässä taloussuunnitelmassa 2022-2025 on Kaskelan päiväkoti I:lle varattu 6,1 M€ (alv 0%). Summa on korjattu Tila-lautakunnan 01/2022 hyväksymässä työohjelmassa lähemmäksi todellista tarvetta 6,4 M€ (alv 0%).

Päiväkodin kokoa on kasvatettu ja investointivaraus tullaan tarkistamaan vuoden 2024 investointiesityksessä vastaamaan nykyistä tarvetta, kun taloudellinen tilanne on tarkentunut. Kustannusennuste on 10,1 miljoona euroa ja se on laskettu luokassa KL 119,3 (alv 0%) 08/22, kustannusennuste sisältää myös varauksia maailmantilanteesta johtuen.

8.2 Aikataulu (määrärahavaraus ja vuodet)

Päiväkodin hankesuunnittelu käynnistetään heti tarveselvityksen jälkeen, syksyllä 2022. Hankkeen toteutussuunnittelu on vuoden 2023 aikana.

Päiväkodin on suunniteltu valmistuvan kesällä 2025.

Pääosa kustannuksista / rakentaminen on vuosina 2024-2025.

9. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET

9.1 Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto)

82 941 € / vuosi

9.2 Toimintakustannukset

1,35 miljoonaa €

9.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannukset

Perustamisvuodelle kohdentuvat irtaimiston hankintakulut ovat noin 115 000 €.

10. TYÖTURVALLISUUSASIAT

Rakennustyön turvallisuus

Suunnitteluvaiheen turvallisuuskoordinaattorina toimii rakenneinsinööri Jukka Tuhkanen. Työturvallisuustehtävien tarkistuslista on käyty läpi. Hankkeesta on laadittu Havat-riskikartta, joka on tarveselvityksen liitteenä. Rakentamisvaiheessa toteuttaja ja rakennuttaja huolehtivat kohteen työturvallisuustehtävistä. Suunnitteluvaiheessa täytetään Vantaan kaupungin tilakeskuksen turvallisuusohjeiden mukaisesti tarvittavat asiakirjat.

11. RISKIT

11.1 Aikataulu, kustannukset

Hankkeen viivästyminen voi aiheuttaa väistötilojen / paviljonkitilojen tarpeen.

Tarveselvitysvaiheessa tontin sijainti on avoin ja näin ollen tontista voi hankesuunnitelmavaiheessa nousta kustannuksia, joita ei ole pystytty kustannusennusteeseen arvioimaan.

Globaalin tilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa.

11.2 Kaavamuutos / poikkeamispäätös

Päiväkoti vaatii asemakaavamuutoksen. Rakentamisen kannalta kaavan tulisi olla lainvoimainen Q1/2024. Kaavan myöhästyminen vaikuttaa vastaavasti päiväkodin aikatauluun.

Tontin sijainnin varmistuminen on erityinen riski hankkeelle.

11.3 Maaperästä, rakennuspaikasta aiheutuvat riskit

Mahdolliset rakennuspaikasta aiheutuvat riskit tarkentuvat hankesuunnitelmavaiheessa, kun tontti on tiedossa. Tarveselvitysvaiheessa kustannusarvio lasketaan keskimääräistä haastavammalla lähtötilanteella (savimaa ja korkeuseroja tontilla).

12. TYÖRYHMÄN JÄSENET

Kasvatuksen ja oppimisen toimiala

Sari Utriainen, varhaiskasvatuspäällikkö
Satu Turunen, palveluverkkoasiantuntija

Kaupunkiympäristön palvelualue, Kiinteistöt ja tilat, Toimitilajohtaminen

Jussi Hyvärilä, rakennuttaja-arkkitehti
Eija Kivineva, hankepäällikkö
Jukka Tuhkanen, rakenneinsinööri, työturvallisuuskoordinaattori
Ilkka Poikkimäki, LVI-insinööri
Yrjö Jaakkola, sähköinsinööri
Sirpa Eskelinen, energia-asiantuntija
Tarja Aaltola, keittiöasiantuntija
Anne Valkeapää, puhtauspalveluasiantuntija
Petri Kokkonen, kustannusinsinööri

Kaupunkiymp. palvelualue, Kaupunkirakenne ja ympäristö, Asemakaavoitus

Mari Jaakonaho, aluearkkitehti
Noora Koskivaara, asemakaava-arkkitehti

Kaupunkiympäristön palvelualue, Kaupunkikuvayksikkö, Rakennusvalvonta

Ilkka Rekonen, lupapäällikkö

Työsuojeluvaltuutettu

Sanna Tilli ja Nina Rintanen, työsuojeluvaltuutettu


30.8.2022 10:27:51
?
250 m
1:7 500
Kaupunkikartta ©Vantaan kaupunki

PÄIVÄKOTISUUNNITTELUOHJE **8 ryhmäaluetta**					**TILAOHJELMA**
Kaskelan päiväkoti I / laskentaa varten 1.8.2022				**168**	
ryhmäalueet A, B, C, D ja E , jossa on á 21 lapsen ryhmä (tilamitoitus 3 kasvattajaa ja 21 lasta)					
tilapaikat yhteensä 168 lasta.				21	Huonekortit täydentävät tilaohjelmaa
Ryhmäalue A, 21 lasta	**Yhteensä hym2**	**/ lapsi**	**Käsin laskettu**		**muuta**
märkäeteinen	8	0,38	7,98		21 lapselle, voi tehdä kahdelle ryhmälle yhteisenä, silloin tila 16m2 (2x8m2)
eteistilat A	13	0,6	12,6		osana toimintatilaa
wc-pesutilat A	10	0,46	9,66		**yleisesti wc-tiloihin:** 3 wc-istuinta wc tilaa kohden, eriöt, etuhuoneellinen pesutila
toimintatila /suljettava rauhallinen tila /suljettavaa pienryhmätilaa/ varastotilat A	79	3,75	78,75		Rauhallista tilaa käytetään myös lepotilana, kooltaan 42 m² (2 m2 / 21 lasta), varastotila 2m2/ryhmä, kaapistoja tai yksittäinen varasto
ryhmäalue A yht	**109,0**		108,99		
Ryhmäalue B, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat B					osana käytävää
wc-pesutilat B					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue B yht	**109**		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue C, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat C					osana käytävää
wc-pesutilat					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue C yht	**109**		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue D, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat					osana käytävää
wc-pesutilat					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue D yht	**109**		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue E, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat E					osana käytävää
wc-pesutilat E					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue E yht	**109**		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue F, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat F					osana käytävää
wc-pesutilat F					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue F yht	**109**		108,99		ohjeellinen

Ryhmäalue G, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat G					osana käytävää
wc-pesutilat G					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittänen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue G yht	**109**		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue H, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat H					osana käytävää
wc-pesutilat H					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittänen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue H yht	**109**		108,99		ohjeellinen
wc	2		2		yhdellä ryhmäalueella, helposti ulkoa saavutettava
Ryhmätilat yhteensä	**873,9**		**873,92**		
Yhteiset tilat:					
kotikeittiö / neuvottelu	6		6		neuvottelutilan yhteydessä, kotikeittiövarustelu, toimii henkilökunnan neuvottelu- ja taukotilana, lasten tilana, yhteiskäytössä asukkaisden kanssa, salin läheisyyteen.
työpaja	15		15		huom. hiekanerotuskaivo
pienryhmä / kerros	15		15		2-kerroksinen ratkaisu
liikuntasali ja väline/patjavarastovarasto	80		80		toimii myös henkilökunnan koulutustilana, lasten lepotilana, varasto 6 m2, syvyys n.2m, yhteiskäytössä asukkaiden kanssa
ruokailutila	78	0,3	78		yhteiskäytössä asukkaiden kanssa, erillinen sis.käynti asukkaille liikuntasaliin ja ruokailutilaan
ruuanjakelulinjaston vaatima tila	6		6		
wc-tila ruokasalin yhteyteen	2		2		
vararuokavarasto	2		2		lukittava kaapisto tai varasto lähelle ruokailutilaa
inva-wc / kerros	16,5		16,5		3-kerroksinen ratkaisu
Yhteiset tilat. yhteensä:	**221**		220,5		
Lasten toiminta-tilat yhteensä:	**1094,4**	hym2	1094,42		
	76,6	7 % toimint	76,6094		
	1171,0		1171,0294		
	6,97		6,9704		toiminta-alaa / tilapaikka
Henkilökunnan tilat, työ- ja sos.tilat					
toimisto / johtaja	12		12		monikäyttöinen toimistotila
neuvottelutila	15		15		kotikeittiön yhteydessä
henkilökunnan työhuone	12		12		
perhe- ja konsultaatiotila / työhuone / neuvottelu	10		10		sijoitetaan johtajan huoneen viereen
henk.kunnan wc:t 2kpl	6		6		1 kpl wc/kerros, miehille ja naisille
henk.kunnan suihkutila	3		3		Voi olla yhteinen (mahduttava pukeutumaan, tarvitsee tason vaatteille)
henk.kunnan pukutila, 24h x 0,8m2	19		19		Voi olla yhteinen, sisältää kaksi WC:tä, lisäksi suihkutilassa pukeutumismahdollisuus
Toimintatilat tilat yhteensä:	**77,0**		**77,0**		

Huoltotilat					
palvelukeittiö aputiloineen	66	0,34	66		keittiön wc, keittiö aputiloineen poisluk. rullakoiden ja pahvin säilytystilat
siivouskeskus ja vaatelhuoltotila	16		16		yhdistetty tila, huom. likainen ja puhdas puoli
siivouskomero	3		3		
keskusvarasto	10	0,05	10		
Keittiötilat yhteensä	**95,0**		**95,0**		
Hyötyalat ilman teknisiä tiloja:	**1266,4**			**hym2**	
			1266,42		
Tekniset tilat					
iv-konehuone 7% bruttoalasta		x			
sähköpääkeskus		x			
Käytävätilat					
Käytävät, poistumistiereitit		x			
Porrashuoneet		x			
tuulikaapit		x			
bruttoalatavoite 1645 brm2					
mitoitustavoite 8,5 htm2/lapsi (1360htm2)					
YHTEENSÄ					
Vantaan kaupunki, tilakeskus, hankevalmistelu					
hyötyalasta huoneistoalaksi kerroin:	1,12	**1418,3904**	**1418,39**	**htm2**	RT-kortin mukainen
		8,4428	**8,4428**		huoneistoalaa/tilapaikka
	1,13	1431,1	1431,1	**htm2**	Vantaa
					huoneistoalaa/tilapaikka (RT 9 htm2/tilapaikka; RT-taulukossa iso liikuntasali)
hyötyalasta bruttoalaksi kerroin:	1,32	**1671,6744**	**1671,674**	**brm2**	RT-kortin mukainen (1,12 - 1,5)
	1,44	**1823,6448**	**1823,645**	**brm2**	Vantaa

Rakennushankkeen turvallisuusriskit, HAVAT Riskikartta

KOHDE: Kaskelan päiväkoti

PÄIVÄYS: 21.06.2022

LAATIJAT: Jussi Hyvärilä, Jukka Tuhkanen

Rakennushankkeen ominaisuudet

- ☐ Koko
- ☐ Muoto
- ☐ Suuruus
- ☐ Mitat
- ☐ Poikkeuksellisuus
- ☐ Ainutkertaisuus
- ☐ Materiaalivalinnat
- ☐ Tekniset ratkaisut
- ☐ Runkoratkaisu
- ☐ Ajankohta
- ☐ Suunnitteluratkaisut
- ☐ Vaativuus
- ☐ Rakennuksen kunto
- ☐ Talotekniikka
- ☒ Muu, kustannustason nousu, rakennusmateriaalien saatavuus, kaavoituksen aikataulu

Työturvallisuutta ja terveyttä koskevat tiedot

- ☐ Mikrobit (Home)
- ☐ Pöly
- ☐ Kaasut
- ☐ Muut ilman epäpuhtaudet
- ☒ Melu, tärinä, raitiotien läheisyys
- ☐ Kuumuus/kylmyys
- ☐ Säteily
- ☐ Häikäisy
- ☐ Happipitoisuus, hapen puute
- ☐ Myrkyt
- ☐ Vaaralliset aineet
- ☐ Altistuminen
- ☐ Ergonomia, hankalat työasennot
- ☐ Vaaralliset työt
- ☐ Räjähdys
- ☐ Syttyminen
- ☒ Muu, mahdollinen PIMA

Rakennushankkeen luonne

- ☐ Työmaan johtamisen erityispiirteet
- ☐ Yhteensovittamisen erityispiirteet
- ☐ Aikataulu
- ☐ Urakoitsijoiden määrä
- ☐ Urakkarajat
- ☐ Erillistoimitukset
- ☐ Töiden läheisyys/peräkkäisyys
- ☐ Töiden päällekkäisyys
- ☐ Tiedonkulun erityispiirteet
- ☐ Työmenetelmien reunaehdot
- ☐ Muu

Rakennushankkeen olosuhteet

- ☐ Varottavat rakenteet
- ☐ Vaaralliset johdot
- ☐ Varottavat toiminnot
- ☐ Asukkaat, asiakkaat, tilaajan henkilöstö, vuokralaiset, käyttäjät
- ☐ Liikenne, liikennemuodot
- ☐ Työkoneiden käyttö
- ☐ Työvälineiden käyttö
- ☐ Materiaalit ja aineet
- ☐ Vaaralliset jätteet
- ☐ Teollinen toiminta lähellä, prosessit
- ☐ Tilojen rakennusaikainen käyttö
- ☐ Muu toiminta
- ☐ Herkät laitteet ja laitteistot
- ☐ Muut ympäristötekijät,
- ☐ Purettavat rakenteet
- ☐ Sähkökaapelit/kaasuputket
- ☐ Muu

Työhön liittyviä vaaroja

- ☐ **Arvioitava aina VNp629/94 liitteen 2 mukaista erityistä vaaraa sisältävät työt**
- ☐ Rakennusratkaisuihin liittyvät vaarat

Kaskelan päiväkoti I
94 Hakunila, Vantaa

Laajuustiedot :

bruttoala	1 824	brm2
hyötyala	1 266	hym2
huoneistoala	1 431	htm2
tilavuus	7 435	rm3
tehokkuusluku	1,44	

Rakennuskustannukset		**Yht.€**	**€/brm2**	**€/hym2**	**€/rm3**
Rakennuttajan kulut		1 200 000	657,89	947,87	161,40
suunnittelu	700 000				
rakennuttaminen	400 000				
liittymismaksut	100 000				
Rakennustekniset työt		6 800 000	3 728,07	5 371,25	914,59
rakennusteknilliset työt					
- sis.pihatyöt					
LVI-työt		900 000	493,42	710,90	121,05
Sähkötyöt		500 000	274,12	394,94	67,25
Erillishankinnat		200 000	109,65	157,98	26,90
Muutos- ja lisätyövaraus		500 000	274,12	394,94	67,25
KUSTANNUSARVIO (alv 0%)		10 100 000	5 537,28	7 977,88	1 358,44
KUSTANNUSARVIO (alv 24%)		12 524 000	6 866,23	9 892,58	1 684,47

Hintataso KL 119,3 (8/22)

Arvio sisältää:
- Ulkoseinien CLT-rakenne
- Välipohjien toteutus ontelolaatoilla
- Paalutus 15 m syvyyteen
- Piha-alueen stabilointi
- Rakennusaikainen sääsuojaus
- Lattialämmitys
- Aurinkopaneelijärjestelmä
- S1-väestönsuoja 35 m2
- Hulevesien hidastusrakenteet
- Sähköautojen latauspisteet 5 kpl
- Henkilöhissi
- Piharakennusten viherkatot

Arvio ei sisällä:
- Sumuprinkler 200 000 € (alv 0%)
- Maalämpöjärjestelmä 145 000 € (alv 0%)
- Maalämpöjärjestelmän viilennystoiminto 30 000 € (alv 0%)
- Mahdolliset pilaantuneisiin maa-aineksiin liittyvät kustannukset
- Mahdollisten tontin rasitteiden kustannukset
- Käyttäjätehtävät kuten irtaimisto- ja laitehankinnat
- Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa

Suunnittelu ja hankepalvelut 26.8.2022

Petri Kokkonen
Kustannusinsinööri

26.8.2022

Kaskelan päiväkoti I			
Hankkeen huoneistoala		**1 431**	**htm2**
Hankkeen jälleenhankinta-arvo		**10 100 000**	**€**
-hankkeen kustannukset (talousarviohinta)	**10 100 000**		
-rakentamisen yksikköhinta huoneisto-m2	**7 058,00**		

ALUSTAVA VUOKRAKUSTANNUSLASKELMA ALV 0%

		€/a	€/htm2/a	€/htm2/kk
0	Yhteistehtävät	6010,20	4,20	0,35
1	Kiinteistönhoito ja valvonta sekä ulkoalueen hoito	25071,12	17,52	1,46
2	Lämpöhuolto	7899,12	5,52	0,46
3	Sähköhuolto	8929,44	6,24	0,52
4	Vesihuolto	7899,12	5,52	0,46
5	Erityislaitehuolto	1202,04	0,84	0,07
6	Siivous	0,00	0,00	0,00
7	Jätehuolto	6010,20	4,20	0,35
9	Kunnossapito	19919,52	13,92	1,16
0-9	**Yhteensä**	**82 941**	**57,96**	**4,83**

Pääomakustannukset:				
Korjausvastike	3	303 000	211,74	17,65
Korko %	3	303 000	211,74	17,65
Pääomakustannukset yhteensä		**606 000**	**423,49**	**35,29**
Tontin vuokra		**37 263**	**26,04**	**2,17**
Pääoma- ja ylläpitokustannukset yhteensä		**726 204**	**507,49**	**42,29**

Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan

12 § Vantaan kasvu- ja elinvoimaohjelma 2022-2025

VD/11320/00.01.02.00/2022

RV/KV/SA/MT

Kasvussa ja elinvoimassa on kyse kokonaisvaltaisesta ja pitkäjänteisestä työstä, jonka tavoitteena on varmistaa, että kaupunki säilyy ja kehittyy paikkana, jossa ihmiset haluavat asua ja elää sekä yritykset toimia ja kehittyä. Vantaa kasvaa kovaa vauhtia sekä asukasmäärän että työpaikkojen osalta muodostaen hyvän perustan elinvoimaiselle kaupungille.

Elinvoiman näkökulmasta on kuitenkin tunnistettu myös erityisiä haasteita. Vantaalla haasteet liittyvät erityisesti matalaan koulutustasoon ja teknologiseen kehitykseen, sekä työpaikkarakenteeseen, jossa tulisi huomioida erityisesti korkean osaamisen ja kansainvälisen yritystoiminnan työpaikkojen kasvattaminen. Osaamisen varmistaminen on kriittistä sekä kasvun että hyvinvoinnin näkökulmasta. Valtaosa Vantaalle muuttaneesta väestöstä on maahanmuuttajataustaisia, mikä yhtäältä tarjoaa mahdollisuuksia, mutta myös lisähaasteita muun muassa kielen ja osaamisen päivittämisen osalta. Osaamisen merkitys tulee tulevaisuudessa korostumaan entisestään. Jotta tähän haasteeseen voidaan vastata, Vantaan tulisi tehdä nykyistä aktiivisempaa ja strategisempaa yhteistyötä pääkaupunkiseudun keskeisten oppi- ja tutkimuslaitosten kanssa ja panostaa siihen, että Vantaasta tulee Suomen jatkuvan oppimisen ykköskeskittymä ja osaamistasoltaan lähellä muita suuria kaupunkeja. Myös systemaattinen alueellinen osaamisen ennakointi on nostettava uudelle tasolle. Kansainvälisten osaajien houkuttelun kannalta keskeistä on huolehtia, että lasten koulutustarpeeseen voidaan vastata. Tämän tarpeen täyttämiseksi ohjelmaan on kirjattu toimenpide uuden kansainvälisen koulun perustamisesta Vantaalle.

Elinvoiman näkökulmasta sijainti on yksi Vantaan valttikorteista ja Vantaa haluaa jatkossakin olla Suomen kilpailukykyisin sijoittumiskohde uusille yrityksille. COVID-19 -pandemia ja helmikuussa 2022 käynnistynyt Ukrainan sota ovat kuitenkin vaikuttaneet huomattavasti esimerkiksi lentoliikenteen volyymiin ja rampauttaneet merkittävästi Vantaan asemaa Aasiaan suuntautuvan lentoliikenteen hubina. Tilanteen korjaaminen vaatii aktiivista uusiutumista: Aviapolis-alueen kehittämiskohteet ja Vantaan sijaintiin liittyvät tavoitteet on asemoitava uudelleen.

Yritysten kasvua halutaan jatkossakin tukea klusterityön kautta niiden toimintaa ja resursseja vahvistamalla. Tavoitteena on, että Vantaa on pääkaupunkiseudun johtava keskittymä näiden alojen yritystoiminnassa. Elinvoiman ytimessä on yrittäjyys. Yrittäjäksi ryhtymisen kynnystä lasketaan tarjoamalla tukea niin maahanmuuttajataustaisille yrittäjille kuin nuorille yrittäjille, esimerkiksi yrittäjyyskoulutuksen ja yritysneuvonnan muodossa.

Asuminen sekä elävä kaupunkikuva ja -kulttuuri ovat keskeisiä vetovoimatekijöitä, ja niihin on tärkeää panostaa houkuttelevuuden ja pitovoiman parantamiseksi. Muuttoliikkeen näkökulmasta kaupungin suhteellinen vetovoima on hieman heikennyt viime vuosina, minkä vuoksi houkuttelevien asuinpaikkojen ja monipuolisten asumisvaihtoehtojen tarjontaan on erityisen tärkeää kiinnittää huomiota. Vantaan monipuolista kulttuuri- ja liikuntatarjonta tulisi myös edelleen kehittää. Lisäksi erilaiset tapahtumat sekä julkisten tilojen ja alueiden nykyistä parempi hyödyntäminen kohtaamispaikkoina lisäävät kaupungin vetovoimaa. Aktiivisen vetovoiman ja pitovoiman kehittäminen kysyy myös onnistunutta mainetyötä ja Vantaan vahvuudet ja mahdollisuudet esiin tuovaa viestintää ja markkinointia.

Vantaan Kasvu- ja elinvoimaohjelma pohjautuu näihin laaja-alaisiin tavoitteisiin ja pyrkii osaltaan rakentamaan Vantaasta taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti vastuullista ja elinvoimaista kaupunkia.

Toimenpiteet kasvun ja elinvoiman lisäämiseksi Vantaalla on koottu seuraavien pääteemojen alle:

- Jatkuvaa oppimista ja ennakoivaa osaamista
- Houkuttelevia työpaikkoja ja osallistavaa työtä
- Monipuolista vetovoimaa ja viihtyvyyttä

Kasvu- ja elinvoimaohjelma on jatkoa vuoden 2019–2021 Elinvoima- ja vetovoimaohjelmaan. Ohjelman on valmistellut kaupunginjohtajan 29.03.2022 nimeämä valmisteluryhmä. Valmisteluryhmään kutsuttiin myös pysyvät asiantuntijajäsenet Vantaan Yrittäjät ry:stä ja Helsingin seudun Kauppakamarin Vantaan toimistosta. Näiden lisäksi pysyviksi asiantuntijajäseniksi kutsuttiin kasvupalvelujohtaja Jaakko Niinistö ja työnantajapalveluiden palveluesimies Kari Ahlström.

Edellisen ohjelman tavoitteita jatkaen Kasvu- ja elinvoimaohjelma keskittyy työpaikkojen luomisen edellytysten parantamiseen ja työllisyyden nostamiseen Vantaalla, vantaalaisen osaamisen kehittämiseen, sekä Vantaan vetovoiman parantamiseen niin yritysten kuin asukkaiden näkökulmasta.

Kasvu- ja elinvoimaohjelmaa on täydennetty kaupungin yrittäjiltä, yrityksiltä, sidosryhmiltä sekä kaupunginhallitukselta saadun evästyksen pohjalta.

Jokaiselle teemalle on määritelty tavoitteet, toimenpiteet, vastuutahot, näiden kumppanit sekä toimenpiteiden aikataulu. Kasvu- ja elinvoimaohjelman toteuttamista varten laaditaan vuosittain vahvistettava toteutussuunnitelma ja työn etenemisestä raportoidaan sekä kaupunginhallitukselle että kaupunginvaltuustolle vuosittain. Elinvoimaohjelman toteutuksessa hyödynnetään erilaisia kansallisia ja kansainvälisiä rahoitusohjelmia ja kumppanuuksia mahdollisuuksien mukaan.

Konsernijaosto 24.10.2022 § 5

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi liitteen mukainen Vantaan Kasvu- ja elinvoimaohjelma 2022–2025.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 12

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi liitteen mukainen Vantaan Kasvu- ja elinvoimaohjelma 2022–2025.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liite:
- Vantaan kasvu- ja elinvoimaohjelma 2022–2025

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys kaupunginvaltuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: Elinkeinojohtaja Kimmo Viljamaa, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



KASVU- JA ELINVOIMAOHJELMA 2022 – 2025

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 12 §

SISÄLLYSLUETTELO

KASVAVA VANTAA 3

KASVUN JA ELINVOIMAN KEHITTÄMISEN KÄRKITEEMAT 7

Jatkuvaa oppimista ja ennakoivaa osaamista 7

Toimenpiteet 9

Houkuttelevia työpaikkoja ja osallistavaa työtä 12

Toimenpiteet 14

Monipuolista vetovoimaa ja viihtyvyyttä 17

Toimenpiteet 20

Toimeenpano, seuranta ja raportointi 23

Liitteet 24

Valmisteluryhmän kokoonpano 24

Vantaan kaupunki
10/2022

KASVAVA VANTAA

Vantaa on kovaa vauhtia kasvava elinvoimainen kaupunki, joka toimii kotina noin 240 000 asukkaalle ja yli 120 000 työpaikalle. Kiivas työpaikka- ja asukaslukujen kehitys on elinvoimaisen Vantaan perusta. Vantaan potentiaalista kertova työpaikkojen kehitys oli 2010-luvulla määrässä mitattuna toisiksi suurinta Suomessa. Työpaikkojen kasvu on keskittynyt erityisesti maamme nopeimmin kasvavalle Aviapoliksen yritysalueelle, joka on kansallisestikin poikkeuksellinen, lentokentän kupeessa kehittynyt kaupunginosa. Yritysmyönteisyys, kaupungin strateginen tuki ja sijainti muodostavat vahvan pohjan kasvumahdollisuuksille Vantaalla. Vetovoimainen kasvualusta yhdessä pitovoimatekijöiden kanssa tukee yritysten alueelle sijoittumista ja alueella pysymistä. Yrityksille Vantaan vetovoimatekijät kuvastavat kaupungin kiinnostavuutta, sijaintia, investointipotentiaalia ja kasvumahdollisuuksia. Kasvumahdollisuuksien ja innovaatio- ja yhteistyöverkostojen parissa kaupunki tekeekin aktiivista ja määrätietoista työtä yritysklustereiden, Business Vantaa -verkoston ja muiden elinkeinopalveluiden kautta.

Uudet asukkaat lisäävät ostovoimaa ja kasvattavat työllistä työvoimaa. Haasteena Vantaalla on kuitenkin saada uusi väestö nopeasti tuottamaan alueelle uutta elinvoimaa. Uudet asukkaat lisäävät myös erilaista palvelutarvetta, kuten päiväkoti- ja koulupaikkojen tarvetta. Lisäksi työvoiman koulutustaso on matalampi kuin pääkaupunkiseudulla keskimäärin, jolloin osaamisen kehittäminen ja työmarkkinoille sopivan osaamisen varmistaminen on kriittistä sekä kasvun että hyvinvoinnin näkökulmasta.

Valtaosa Vantaalle muuttaneesta väestöstä on maahanmuuttajataustaisia, mikä yhtäältä tarjoaa mahdollisuuksia, mutta samalla tuottaa lisähaasteita muun muassa kielen ja osaamisen päivittämisen osalta. Maahanmuuttajataustainen työvoima tuo uutta osaamista muun muassa kansainvälisen kaupan näkökulmasta sekä monipuolistaa palvelutarjontaa. Koska he tarvitsevat lisätukea ja koulutusta työmarkkinoille pääsemiseksi, on tähän tukeen kiinnitettävä erityishuomiota, jotta uudet asukkaat kotoutuvat mahdollisimman nopeasti ja jäävät Vantaalle rakentamaan uraa ja tulevaisuuttaan.

Yksi elinvoiman näkökulmasta merkittävä vahvuus Vantaalla on monipuolinen elinkeinorakenne. Tämä näkyi koko 2010-luvun, kun Vantaa pystyi kasvattamaan

liikevaihtoa ja työpaikkoja merkittävässä määrin huolimatta finanssikriisin jälkeisestä hitaan kasvun ajasta. Vantaa on vahva sekä tukku- että vähittäiskaupan keskittymä. Logistiikka ja liikenne ovat myös vahvoja aloja. Vantaalla on myös suhteessa paljon erilaista teollisuutta, kuten elintarvikeala ja teknologiateollisuus. Vantaa on myös Helsingin metropolialueen merkittävin rakentamisen ja kiinteistöalan keskittymä. Osin näiden pohjalta Vantaalla on tunnistettu viisi klusteria, joissa kasvua tuetaan yritysten välisen yhteistyön kautta. Näitä ovat ruoka, kiinteistö, lentorahti, kiertotalous ja korkea osaaminen. Klustereiden toimintaa ja resursseja vahvistetaan edelleen ja tavoitteena on, että Vantaa on pääkaupunkiseudun johtava keskittymä näiden alojen yritystoiminnassa.

Vantaan ehdottomia suhteellisia vahvuuksia on sijainti. Vantaa on logistisesti Helsingin metropolialueen keskus, omaa hyvät maantie-, rautatie- ja satamayhteydet, sekä toimii Suomen lentoliikenteen keskuksena. Tämän aseman suhteen on kuitenkin myös haasteita. COVID-19-pandemia ja helmikuussa 2022 käynnistynyt Ukrainan sota ovat vaikuttaneet huomattavasti lentoliikenteen volyymiin ja rampauttaneet merkittävästi Vantaan asemaa Aasiaan suuntautuvan lentoliikenteen hubina. Koska tämän logistisessa sijainnissa tapahtuvan muutoksen kestoa ja mahdollista pysyvyyttä ei voida tietää, on elinvoiman edistämisen kannalta tärkeää aktiivisesti asemoida uudelleen Vantaan sijaintiin liittyvät tavoitteet sekä logistisesti tärkeän Aviapolis-alueen kehittämiskohteet. Tavoitteenamme on, että aktiivisen uusiutumisen kautta Vantaa on jatkossakin Suomen kilpailukykyisen sijoittumiskohde uusille yrityksille.

Elämänlaatu vetovoimatekijänä on Vantaalla potentiaalinen ja osin vielä hyödyntämätön voimavara. Vantaalla panostetaan paljon elävien kaupunkikeskusten kehittämiseen. Monikeskuksisessa kaupungissa tämä tarkoittaa parhaimmillaan metropolialueen tarjoamien mahdollisuuksien ja pikkukaupunkimaisen mittakaavan yhdistämistä. Viimeaikainen etätyön kasvu on entisestään korostanut paikallisuutta elinvoiman lähteenä. Vantaalla on monipuolinen kulttuuri- ja liikuntatarjonta, mutta tätä on järkevää edelleen kehittää. Lisäksi erilaiset tapahtumat sekä julkisten tilojen ja alueiden nykyistä parempi hyödyntäminen kohtaamispaikkoina lisäävät kaupungin vetovoimaa. Tulevaisuuden Vantaa on monipuolinen ja monikulttuurinen kukoistavien kaupunkikeskusten kokonaisuus, joka vetää elävyydellään puoleensa ihmisiä niin Suomesta kuin ulkomailta. Kaupunkikeskuksia tukee monipuolinen pientaloasuminen.

Myös asuminen on keskeinen vetovoiman lähde. Vantaalla on tarjolla monipuolista asumista hyvien kulkuyhteyksien äärellä ja lähellä luontoa, mikä mahdollistaa elämänmittaisen viihtymisen Vantaalla. Muuttoliikkeen näkökulmasta kaupungin suhteellinen vetovoima näyttää kuitenkin viime vuosina hieman heikenneen, minkä vuoksi houkuttelevien asuinpaikkojen ja monipuolisten asumisvaihtoehtojen tarjontaan on erityisen tärkeää kiinnittää huomiota. Nämä tekijät on nostettu erityishuomion kohteeksi Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivityksessä 2022. Tavoitteena on, että Vantaan on jatkossa seudun vetovoimaisin asumisen kaupunki.

Osaaminen on Suomen kaltaisen kehittyneen talouden menestyksen elinehto ja tulevaisuudessa sen merkitys tulee korostumaan entisestään. Vantaalla on paljon korkean osaamisen työpaikkoja sekä monipuolisesti oppilaitoksia – metropolialueen työmarkkinoilla vaihtoehtoja on vielä tätäkin enemmän. Suhteessa muuhun pääkaupunkiseutuun Vantaa on kuitenkin jonkin verran jäljessä koulutustasossa, asiantuntijatyöpaikkojen määrässä sekä innovatiivisten kasvuyritysten määrässä. Kaikissa näissä on mahdollisuus vahvistaa Vantaan elinvoimaa moninaisilla tavoilla. Tavoitteenamme on, että tulevaisuudessa kaupunki tekee nykyistä aktiivisempaa ja strategisempaa yhteistyötä pääkaupunkiseudun keskeisten oppi- ja tutkimuslaitosten kanssa. Lisäksi osaamistarpeiden jatkuvasti muuttuessa tarve jatkuvaan oppimiseen kasvaa. Tässä Vantaalla on mahdollisuus toimia tiennäyttäjänä. Tavoitteena tuleekin olla, että tulevaisuudessa Vantaa on Suomen jatkuvan oppimisen ykköskeskittymä ja osaamistasoltaan lähellä muita suuria kaupunkeja. Jokiniemen kampuksen ympärille rakentuvat palvelut ja keskeisten oppilaitostoimijoiden houkuttelu Vantaalle ovat keskeisessä roolissa tämän tavoitteen saavuttamisessa.

Aktiivinen vetovoiman ja pitovoiman kehittäminen jää kuitenkin puolitiehen ilman onnistunutta mainetyötä ja Vantaan vahvuudet ja mahdollisuudet esiin tuovaa viestintää ja markkinointia. Yritys- ja työpaikkaympäristönä Vantaa on menestynyt mainevertailuissa varsin hyvin, mutta asumisen kaupunkina mainetyössä ei ole täysin onnistuttu. Tavoitteena onkin, että tulevaisuudessa Vantaan vetovoima ja maine kehittyy siten, että se vastaa kaupungin todellisia ominaisuuksia ja mahdollisuuksia.

Tulevaisuuden elinvoimainen kaupunki on myös vastuullinen, resurssiviisas ja hiilineutraali – ehkäpä jopa hiilipositiivinen. Nämä tekijät ovat yhä tärkeämmässä roolissa myös yritysten kilpailuetuina. Vantaan Kasvu- ja elinvoimaohjelma pohjautuu näihin laaja-alaisiin tavoitteisiin ja pyrkii osaltaan rakentamaan Vantaasta taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti vastuullista ja elinvoimaista kaupunkia.

Edellä kerrotun pohjalta kasvu- ja elinvoimaohjelman kärkiteemoiksi on tunnistettu seuraavaksi esiteltävät kehittämiskohteet, joille on määritelty omat toimenpiteet, aikataulut sekä vastuutahot. Ohjelman kolme kärkiteemaa ovat:

1) Jatkuvaa oppimista ja ennakoivaa osaamista

2) Houkuttelevia työpaikkoja ja osallistavaa työtä

3) Monipuolista vetovoimaa ja viihtyvyyttä

Seuraavilla sivuilla esitellään kärkiteemojen sisältö ja toimenpiteet tarkemmin.

Tilastoja kootusti / (Vantaan kaupunki, tilasto- ja tutkimusjulkaisut):

- Heinäkuussa 2022 Vantaan väkiluku oli 241 100 asukasta, vuonna 2040 heitä ennustetaan olevan 290 000
- Vieraskielisiä vantaalaisista on 23 %, vuonna 2040 heitä ennustetaan olevan 35 %
- Vuonna 2020 työpaikkoja Vantaalla oli 110 700. COVID-19-kriisin seurauksena työpaikkamäärä supistui merkittävästi 2020
- Suurimmat työpaikka-alueet vuonna 2020 ovat Aviapolis (34659), Tikkurila ja Jokiniemi (24897) sekä Myyrmäki (22348)
- Vuosina 2011–2020 työpaikkojen määrä kasvoi 4,4 %, yhteensä 4 710 työpaikkaa
- Vantaan työttömyysaste oli 10,7 % elokuussa 2022
- Työllisyysaste oli 75,2 elokuussa 2022
- 57 % Vantaan työvoimasta tulee kaupungin ulkopuolelta
- 55 % työikäisistä vantaalaisista pendelöi kaupungin ulkopuolelle töihin
- Työpaikkaomavaraisuus Vantaalla on 102,5 %
- Tukku- ja vähittäiskauppa on Vantaan suurin työllistäjä 20 % osuudella, kuljetus ja varastointi toisiksi suurin 13 % osuudella ja teollisuus kolmantena 12 % osuudella
- Vuonna 2021 Vantaalla perustettiin 2047 uutta yritystä
- Kansainvälisiä yrityksiä Vantaalla on noin 650
- Yli 80 % Suomen lentoliikenteen matkustajista ja yli 95 % lentorahdista kulkee Vantaan kautta

KASVUN JA ELINVOIMAN KEHITTÄMISEN KÄRKITEEMAT

Jatkuvaa oppimista ja ennakoivaa osaamista

Vantaa valittiin vuonna 2021 Euroopan nousevaksi innovaatiokaupungiksi. Tämä valinta kuvastaa viime vuosina tehtyä työtä Vantaalla, missä osaaminen ja innovaatiot on valjastettu erityisesti kaupunkilaisten hyväksi. Vantaan erityinen vahvuus on ollut kyky kehittää sosiaalisia innovaatioita ihmisiltä ihmisille sekä pyrkimys osallistavaan innovaatiotoimintaan.

Onnistumisista ja edistyksestä huolimatta Vantaalla on vielä tehtävää sen eteen, että kaupunki, yritykset ja asukkaat pystyvät mahdollisimman tehokkaasti hyödyntämään uusia innovaatiota ja osaamista. Maailma muuttuu erilaisten teknologioiden ja ratkaisujen kautta kiihtyvällä tahdilla. Yksi tulevan elinvoiman eväistä on se, että näitä eri toimijoita hyödyttäviä ratkaisuja voidaan ottaa tehokkaasti käyttöön.

Toimijoiden osallistaminen ja yhteistyö vaatii myös puitteita ja rakenteita tuekseen. Osana elinvoimaohjelmaa Vantaalle rakennetaan pysyvä toimintamalli osallistavaan innovaatiotoimintaan. Toimintamallissa eri toimijoille on nykyistä paremmin tarjolla vuoropuhelua ja kokeilutoimintaa edistäviä malleja ja palveluita, kuten kokeilualustat ja innovaatiokilpailut. Kaupungin omat palvelut ja fyysinen infrastruktuuri ovat myös nykyistä paremmin hyödynnettävissä innovaatiotoiminnan tukena, mikä osaltaan edesauttaa kaupungin kehittymistä.

Yksi keskeisistä lähivuosien työkaluista osaamisen kehittämisen ja hyödyntämisen osalta on kehitteillä oleva Jokiniemen kampus, joka on yksi kaupungin kärkihankkeista. Se tukee vantaalaisten jatkuvaa oppimista ja toimii innovaatioalustana, sekä muodostaa eri toimijoiden luoman ekosysteemin, tarjoten oppimisen ja innovaatiotoiminnan palveluita yksilöille, organisaatioille ja yrityksille. Elinvoimaohjelmassa tehdään ennakoivaa kehittämis- ja pilotointityötä Jokiniemen kampusta varten.

Ohjelman keskeinen kohderyhmä ovat pk-yritykset, joilla on suuria yrityksiä merkittävämpiä haasteita pysytellä teknologisen kehityksen mukana. Elinvoimaohjelmassa rakennetaan palveluita, joiden avulla uutta osaamista ja teknologioita on helpompi hyödyntää vantaalaisissa pk-yrityksissä. Tätä toteutetaan laajassa

yhteistyössä korkeakoulujen ja tutkimuslaitosten kanssa sekä rakentamalla yhteistyöverkostoja eri toimijoiden välille.

Yksi tapa tuoda osaamista laajemmin vantaalaisten yksilöiden, organisaatioiden ja yritysten käyttöön on etsiä uudenlaisia malleja saada monipuolista osaamista Vantaalle. Koronakriisi on vauhdittanut uudenlaisten digitaalisten ratkaisujen hyödyntämistä oppimisessa ja innovaatiotoiminnassa, mikä tarjoaa aiempaa monipuolisemman mahdollisuuden hyödyntää alueen ulkopuolista osaamista. Osana kasvu- ja elinvoimaohjelmaa tunnistetaan – ja myöhemmässä vaiheessa kokeillaan – erilaisia uusia digi-, etä- ja virtuaalioppimisen välineitä, joiden kautta osaamista voidaan tuoda Vantaalle ympäri maailmaa ja joita voidaan jatkossa hyödyntää muun muassa tulevalla Jokiniemen kampuksella.

Nopea teknologinen kehitys haastaa myös yksilöiden ja yritysten osaamisen, mikä näkyy jo nyt osaavaan työvoimaan kohdistuvana työvoimapulana sekä lisääntyvänä tarpeena kehittää sekä tutkintokoulutuksen että jatkuvan oppimisen toimintatapoja. Jotta koulutusta ja Jokiniemen kampuksella sekä muissa oppilaitoksissa tarjottavia palveluita voidaan toteuttaa mahdollisimman hyvin oppimistarpeita vastaavaksi, tarvitaan nykyistä parempaa ennakointitietoa tulevaisuudesta. Yhtenä elinvoimaohjelman toimenpiteenä rakennetaan uudenlainen osaamisen ennakointijärjestelmä yhdessä yritysten ja oppilaitosten kanssa.

Osaamisen ennakoinnin lisäksi jatkuvan oppimisen vahvistuminen edellyttää uudenlaisia toimintamalleja, joiden avulla osaamista voidaan kehittää yhteistyössä yritysten kanssa. Elinvoimaohjelman tuella viedään eteenpäin Urbaania kasvua Vantaa -projektissa pilotoituja osaamisen kehittämisen palveluita sekä pilotoidaan uutta toimintamallia, jolla yritysten osaamisen kehittäminen voitaisiin taata.

Kansainväliset osaajat ovat kasvavassa roolissa Vantaan tulevan elinvoiman kannalta. Demografia ja moninaiset osaamistarpeet saavat aikaan sen, ettei tulevaisuuden kasvua ole mahdollista saavuttaa pelkästään nykyisen työvoiman kautta. Elinvoimaohjelman avulla testataan uusia tapoja edistää kansainvälisen osaamisen saatavuutta sekä pyritään edistämään tähän liittyvää tutkimustoimintaa.

Kansainvälisen osaamisen houkuttelun kannalta aivan keskeinen tekijä on ulkomailta tulevien perheiden asettautuminen. Asettautumisessa tärkein tekijä on työpaikan lisäksi lasten koulutus. Valtaosa osaajista on tottunut maailmalla

kansainvälisiin kouluihin ja erityisesti englanninkielisen opetuksen tarjontaan. Tästä syystä Vantaalla on lähivuosina tärkeää panostaa englanninkielisen koulutuksen tarjonnan lisäämiseen sekä uuden kansainvälisen koulun perustumiseen osana kasvatuksen ja oppimisen palveluverkon kehittämistä.

Älykkään kaupungin ja osaamisen kehittäminen haastaa myös kaupunkisuunnittelun. Miten suunnittelulla ja kaavoituksella voidaan entistä paremmin vastata muun muassa osaamiskeskittymien rakentumiseen monikeskuksisessa kaupungissa? Kasvu- ja elinvoimaohjelman tuella viedään eteenpäin muun muassa innovaatiokaava-ajattelua, missä osaamisintensiiviset työpaikat ja innovaatiotoiminta otetaan nykyistä paremmin huomioon, sekä kokeillaan uusia tapoja edistää Vantaan rakentumista vetovoimaiseksi innovaatioympäristöksi suunnittelun kautta.

Toimenpiteet

1. Yritykset teknologian aktiivisina hyödyntäjinä		
Toimenpide	**Vastuutahot ja kumppanit**	**Aikataulu**
Käynnistetään kaksi uutta kehittämisprojektia uuden osaamisen ja teknologian siirtämiseksi pk-yritysten kilpailukyvyn vahvistamiseksi. Pilotoidaan projekteissa uudenlaisia jatkuvan oppimisen yhteistyömalleja, joista parhaat otetaan mukaan oppimiskampuksen toimintaan.	KASVUPALVELUT, oppilaitokset	2022–2024
2. Lisää osaamista Vantaalle digi-, etä- ja virtuaalioppimisen kautta		
Toimenpide	**Vastuutahot ja kumppanit**	**Aikataulu**
Toteutetaan kokeiluja erilaisten digi- etä- ja virtuaalioppimisympäristöjen hyödyntämistä osana Jokiniemen kampuksen tulevaa palvelua ja miten kytkeydytään valtakunnallisiin ja kansainvälisiin koulutuksen tarjoajiin.	KASVATUKSEN JA OPPIMISEN TOIMIALA, kasvupalvelut, strategia ja tutkimus	2024–2025

3. Tulevaisuuden ennakoiva osaamisen ja osaamistarpeiden kartoittaminen		
Toimenpide	**Vastuutahot ja kumppanit**	**Aikataulu**
Rakennetaan paikallinen toimintamalli yritysten konkreettisten osaamistarpeiden määrittelyyn ja oikea-aikaisen räätälöidyn täsmäkoulutuksen tarjontaan. Autetaan vantaalaisia yrityksiä kehittämään olemassa olevan työvoiman osaamista muuttuvassa toimintaympäristössä.	KASVUPALVELUT, oppilaitokset ja yritykset	2023–2025
4. Osallistavan innovaatiotoiminnan vahvistaminen		
Toimenpide	**Vastuutahot ja kumppanit**	**Aikataulu**
Rakennetaan palvelukokonaisuus ja keskitetty palveluportaali osallistavaan innovaatiotoimintaan (kokeiluympäristöt, innovatiiviset hankinnat, markkinavuoropuhelu, innovaatiokilpailut, kehittämisvuoropuhelu, uudet menetelmät ja teknologia, rahoituksen hyödyntäminen). Organisoidaan kaupungin innovaatioalustat ja kokeilutoiminnan mahdollistaminen kaupungissa tukemaan innovaatioiden syntymistä ja kaupallistamista. Osana palvelua toimialat avaavat toimintaansa yhteistyölle. Tavoitteena on tukea yritysten innovaatiotoimintaa ja samalla kaupungin kehitystä.	KASVUPALVELUT, kasvatuksen ja oppimisen toimiala, kaupunkiympäristön toimiala, kaupunkikulttuurin toimiala, oppilaitokset	2022–2023

5. Tehdään Vantaasta kansainvälisen osaamisen houkuttelun ja hyödyntämisen keskittymä		
Toimenpide	**Vastuutahot ja kumppanit**	**Aikataulu**
Rakennetaan osaksi tulevan Jokiniemen kampuksen toimintaa oppilaitosten kanssa yhteinen palvelu, jonka kautta kansainvälisiä osaajia voidaan houkutella ja juurruttaa Vantaalle nykyistä määrätietoisemmin ja työvoimatarpeet huomioon ottaen. Vakiinnutetaan kaupungin kansainvälisen osaamisen hyödyntämiseen liittyvät Talent-palvelut työnantajille ja vieraskielisille korkeakoulutetuille osaksi kaupungin pysyvää palvelumallia ja palveluportfoliota, jota tarjotaan tulevalla Jokiniemen kampuksella.	KASVUPALVELUT, kasvatuksen ja oppimisen toimiala, oppilaitokset	2023–2025
6. Vantaan innovaatioympäristön vahvistaminen		
Toimenpide	**Vastuutahot ja kumppanit**	**Aikataulu**
Kaupunkirakenteesta valitaan kolme strategista panostuskohdetta (innovaatio-/elinkeinokaavan kärkialueet) Vantaan Innovaatioympäristöanalyysin (2020) mukaisesti, joista tunnistetaan kaupunkirakenteen potentiaalisimmat osaamis-, innovaatio- ja yrityskeskittymät sekä profiloidaan kukin kärkialue temaattisesti em. kasvuteemojen toteutusympäristöiksi huomioiden klusterityöt.	KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA, kasvupalvelut	2023–2024

7. Perustetaan Vantaalle uusi kansainvälinen koulu		
Toimenpide	**Vastuutahot ja kumppanit**	**Aikataulu**
Lasten koulutus on tärkein tekijä kansainvälisen osaavan työvoiman houkuttelussa Vantaalle. Vantaan nykyinen kansainvälisen koulutuksen määrä ei vastaa kysyntää ja tulevaisuudessa kansainvälisen koulun kysyntä tulee kasvamaan entisestään. Tähän tarpeeseen vastatakseen Vantaalle perustetaan uusi kansainvälinen koulu.	KASVATUKSEN JA OPPIMISEN TOIMIALA, kasvupalvelut	2024–2025

Houkuttelevia työpaikkoja ja osallistavaa työtä

Yksi Vantaan elinvoiman kasvattamisen merkittävimmistä pullonkauloista on osaavan työvoiman saatavuusongelmat. Samaan aikaan pitkäaikaistyöttömien määrä on kasvanut ja jäänyt korkealle tasolle (2022). Työvoiman saatavuuden lisäksi kohtaanto-ongelma on merkittävä ja tuottaa merkittävää haittaa kaupungin kasvulle, kun työtä jää tekemättä. Elinvoimaohjelman kautta pyritään osaltaan ratkomaan yhdessä tätä tekemättömän työn ongelmaa.

Kohtaanto-ongelman ratkaisemiseksi tarvitaan läpinäkyvyyttä, avoimuutta sekä mahdollisten kohtaantoa edistävien polkujen, tavoitteiden ja toimien määrittelyä. Yhteistyötä tarvitaan julkisen ja yksityisen sektorin, työllisyys- ja työvoimatoimijoiden, sosiaali- ja terveystoimijoiden sekä koulutustoimijoiden kanssa. Haasteena on, että osaan työpaikoista tarvitaan täsmällistä osaamista, hyvää kielitaitoa ja kulttuurista ymmärrystä. Vantaalla erityistä huomiota tarvitaan nuorten ja pitkäaikaistyöttömien työllistymisen tukemiseen uusilla tavoilla, mutta myös muut erityisryhmät on tärkeä huomioida, jotta kaikki potentiaali saadaan hyödynnettyä työmarkkinoilla.

Toinen Vantaalle ominainen kysymys on jatkuvasti kasvavan vieraskielisen väestön tehokas integroituminen työmarkkinoille. Maahanmuuttajaväestön työllisyysaste on

kokonaisuudessaan kantaväestöä alhaisempi samaan aikaan kun työmarkkinoilla kaivataan kipeästi uutta työvoimaa. Aiempana haasteena on ollut, että vieraskielinen väestö on pitkälti nähty palveluiden näkökulmasta ratkaistavana ongelmana eikä niinkään mahdollisuutena, jossa Vantaa voi hyötyä kasvavasta työvoimareservistä. Ryhmän heterogeenisyys koulutuksen, ammattitaidon, kielitaidon ja kulttuurin tuntemuksen suhteen tekee siitä haastavamman kohderyhmän työllistymisen näkökulmasta, mikä näkyy muun muassa siinä, että Vantaalla käynnissä olleen työllisyyden kuntakokeilun asiakkaista valtaosa on ollut vieraskielisiä. Elinvoimaohjelmassa pyritään tarttumaan tähän haasteeseen käynnistämällä uusia pilotteja ja kokeiluja vieraskielisten nopeamman työllistymisen tukemiseksi.

Vantaa on Suomen kansainvälisin kaupunki työvoiman ohella myös yritystensä kautta. Keskeinen sijainti pääkaupunkiseudulla merkittävien pääväylien varrella ja lentokentän sekä sataman läheisyys tekevät Vantaasta Suomen logistiikan pääkeskittymän ja erinomaisen kohteen ulkomaisille yrityksille ja investoinneille. Vantaa on myös Suomen suurin logistiikkakeskittymä. Elinvoimaohjelman kautta vahvistetaan investointien houkutteluun liittyviä palveluita erityisesti kehittämällä Vantaalla jo toimivien kansainvälisten yritysten palvelemista. Tavoitteena on auttaa Vantaalla toimivia kansainvälisiä yrityksiä kasvamaan tulevaisuudessa ja suuntamaan investointejaan Vantaalle.

Vantaalla on myös monia muita kaupunkeja kevyempi palveluvalikoima, joka tukisi elinvoiman kannalta keskeisten startup ja kasvuyritysten syntymistä ja kehittymistä Vantaalla. Tämä pieni joukko yrityksiä luo varsinkin alkuvaiheessa vain rajallisen määrän uusia työpaikkoja, mutta niiden rooli yrityskentän uusintajina ja myös kaupungin imagon kannalta on merkittävä. Lisäksi nämä yritykset tuovat markkinoille uusia tuotteita ja palveluita, joilla on usein merkittävää kasvupotentiaalia myös kansainvälisillä markkinoilla. Osana elinvoimaohjelmaa Vantaa vahvistaa palveluitaan startup- ja kasvuyritysten tukemiseksi ja kehittää rooliaan osana pääkaupunkiseudun startup -ekosysteemiä.

Kaikki aloittavat yritykset eivät ole nopeaan kasvuun tähtääviä startup -yrityksiä, mutta niiden rooli työpaikkojen synnyttäjänä on kuitenkin kasvava. Vantaalla syntyy joka vuosi satoja uusia yrityksiä, mutta osalla niistä on vaikeuksia löytää sopivia tiloja sekä samaan aikaan omaa yritystoimintaa tukevaa yhteisöä. Osana elinvoimaohjelmaa rakennetaan Vantaalle paikka, jossa yrittäjyyden kynnystä pyritään laskemaan ja tukemaan muun muassa sellaisia maahanmuuttajaryhmiä, joille

yrittäjyyden kynnys on muita suurempi. Myös naisyrittäjien asemaan kiinnitetään erityishuomiota.

Erityisen potentiaalinen yrittäjäksi aikovien ryhmä ovat nuoret. Tuoreen kyselyn mukaan jopa 40 % nuorista olisi kiinnostunut ryhtymään yrittäjäksi tai itsensä työllistäjäksi. Myös kasvava määrä korkea-asteen opiskelijoita ryhtyy yrittäjiksi ja tätä on tarpeellista tukea yhteistyössä korkeakoulujen kanssa. Samaan aikaan työelämässä yleistyy tapa koota tulot useasta eri lähteestä. Vantaalla on jo pitkään tehty työtä nuorten yrittäjyyskasvatuksen vahvistamiseksi perusasteella sekä toisella asteella. Yrittäjyyskasvatuksen polulla pullonkaulaksi on muodostunut erityisesti nuorten konkreettinen yrittäjäksi ryhtymisen tukeminen. Elinvoimaohjelman kautta Vantaalla vahvistetaan nuorten yrittäjäksi ryhtymistä kehittämällä yrittäjyyskoulutusta, mentorointia, kesäyrittäjyyttä, yritysneuvontaa sekä yhteisöllisyyttä.

Suomessa on myös käynnissä historian suurin työ- ja elinkeinopalveluiden muutosprosessi, TE2024-uudistus, jonka tuloksena kuntien rooli työllisyys- ja elinkeinoasioiden hoidossa kasvaa merkittävästi. Tässä yhteydessä on myös mahdollisuus toteuttaa palveluita uudella aiempaa vaikuttavammalla tavalla. Kasvu- ja elinvoimaohjelman kautta pyritään osaltaan ennakoivasti testaamaan ja kehittämään uudenlaisia toimintatapoja ja palvelumalleja uudistusta silmällä pitäen.

Toimenpiteet

8. Tekemättömän työn ongelman ratkaiseminen		
Toimenpide	**Vastuutahot ja kumppanit**	**Aikataulu**
Kehitetään uusi aiempaa vaikuttavampi palvelukokonaisuus työn kysynnän ja tarjonnan kohtaamiseen työn eri muotojen ja eri ryhmien paremmalla hyödyntämisellä (esim. osatyökykyiset, osa-aikatyö, itsensä työllistäminen, osuuskuntamallit, alustatalous). Toiminnan fokuksessa ovat erityisesti nuoret, pitkäaikaistyöttömät sekä erityisryhmät. Palvelua kehitetään yhdessä työnantajien kanssa.	KASVUPALVELUT, järjestöt, hyvinvointialue	2023–2025

9. Integraatiosta kasvua - vieraskieliset nopeammin työmarkkinoille		
Toimenpide	**Vastuutahot ja kumppanit**	**Aikataulu**
Käynnistetään uudenlainen pilotti kielikoulutuksen ja työllistymisen tehostamiseksi niitä yhdistämällä. Tehokkaiksi havaitut toimintamallit integroidaan osaksi TE2024-uudistuksen mukaista kuntapohjaista työllistämismallia.	KASVUPALVELUT, oppilaitokset, työnantajat	2023–2024
10. Klusteritoiminnan vahvistaminen ja vakiinnuttaminen		
Toimenpide	**Vastuutahot ja kumppanit**	**Aikataulu**
Vahvistetaan toimivien klustereiden (ruoka, kiinteistö, kiertotalous, lentologistiikka) resursointia ja palvelukokonaisuutta (mm. koulutusyhteistyö) sekä markkinointia. Rakennetaan Vantaan merkittävien teknologiayritysten ympärille korkean osaamisen klusteri, joka keskitty**y** erityisesti yhteisiin toimenpiteisiin osaavan työvoiman saatavuuden turvaamiseksi.	KASVUPALVELUT, muut toimialat, yritykset	2022–2025
11. Kansainvälisten investointien aftercare-malli		
Toimenpide	**Vastuutahot ja kumppanit**	**Aikataulu**
Rakennetaan Vantaalle oma vahva aftercare--malli olemassa olevien kansainvälisten yritysten kasvun tukemiseksi ja niiden kumppaneiden houkuttelemiseksi Vantaalle. Tavoitteena on varmistaa, että yritykset kehittyvät Vantaalla ja tekevät laajennusinvestointeja.	KASVUPALVELUT, kaupunkiympäristön toimiala	2022–2023

12. Aloittavan yritystoiminnan markkinapaikka		
Toimenpide	**Vastuutahot ja kumppanit**	**Aikataulu**
Toteutetaan Vantaalle fyysinen paikka, jossa aloittavat (erityisesti maahanmuuttajataustaiset) yrittäjät voivat nykyistä pienemmällä kynnyksellä työllistää itsensä. Rakennetaan yhteisöllinen malli tukemaan erityisesti maahanmuuttajanaisten työllistymistä osana kauppapaikkaa.	KASVUPALVELUT, kiinteistöt ja tilat	2023–2025
13. Pysyvä toimintamalli startup -yritysten ja kasvuyritysten tukemiseksi		
Toimenpide	**Vastuutahot ja kumppanit**	**Aikataulu**
Rakennetaan uusi palvelu Startup-yritysten tukemiseen Vantaalle tukeutuen muuhun pääkaupunkiseudun startup-toimintaan. Rakennetaan startuppien tukeminen osaksi klusteritoimintaa. Rakennetaan yhteisöllinen alusta tehostamaan vantaalaisten yritysten verkottumista, yhteistyötä ja yhteisöllistä innovaatiotoimintaa osana Jokiniemen kampuksen palvelukokonaisuutta.	KASVUPALVELUT, yritykset, pääkaupunkiseudun ekosysteemi	2023–2025
14. Nuorten yrittäjyyden monipuolinen tukeminen		
Toimenpide	**Vastuutahot ja kumppanit**	**Aikataulu**
Rakennetaan nykyistä kokonaisvaltaisempi polku nuorten yrittäjyyden tukemiseksi. Tämä toteutetaan varhentamalla yrittäjyyskasvatuksen aloittamista opetuksessa yhdessä kumppaneiden kanssa, lisäämällä mentorointia sekä tarjoamalla ulkoisten kumppaneiden palveluita nykyistä runsaammin. Perustetaan poikkihallinnollinen yrittäjyyskasvatustiimi.	KASVATUKSEN JA OPPIMISEN TOIMIALA, kasvupalvelut, YritysVantaa, järjestöt	2022–2023

Monipuolista vetovoimaa ja viihtyvyyttä

Yksi keskeinen tekijä Vantaan tulevan elinvoiman kannalta on, että kaupunkiympäristöstä rakennetaan viihtyisä ja toiminnallinen sekä asukkaiden että yritysten näkökulmasta. Tämä edellyttää kaupungin vetovoima- ja pitovoimatekijöiden vahvistamista niin asukkaiden kuin yritystenkin näkökulmasta.

Elinvoimainen kaupunki on sellainen, missä on elävyyttä vuoden ja vuorokauden ympäri. Erilainen kulttuuri- ja liikuntatarjonta on tämän elävyyden ytimessä yhdessä toimivan arjen ja sujuvan liikkumisen kanssa. Vantaan tavoitteena on olla rohkea ja elämänmakuinen kulttuurikaupunki, jossa yhdistyvät omaleimaisuus, ilo ja reilu yhdessä tekemisen meininki. Tämä edellyttää vahvaa yhteistyötä eri toimijoiden välillä sekä aktiivista uusien toimijoiden ja muun muassa tapahtumien houkuttelua kaupunkiin. Erityisesti suurilla tapahtumilla on merkittävien aluetaloudellisten vaikutusten lisäksi tärkeitä imagovaikutuksia.

Yksi Vantaan strategian pääpainopisteitä on kukoistavien kaupunkikeskusten kehittäminen. Monet asukkaat ja yritykset viihtyvät keskustoissa, joiden kaupunkitila avautuu monenlaiselle toiminnalle ja palvelee monipuolisesti myös ympäröiviä pientalovaltaisempia alueita. Tavoitteena on, että tulevaisuudessa Vantaalla ei ole enää yhtään ”kuollutta” kaupunkitilaa vaan se on päivittäisessä asukkaiden ja yritysten käytössä ja houkuttelee käyttäjäkseen erilaisia toimijaryhmiä. Kasvu- ja elinvoimaohjelmassa tuetaan osaltaan kaupunkikeskusten kehittämistä vahvistamalla kaupunkitilan monipuolista käyttöä. On kuitenkin tärkeää pitää mielessä, että kaupunkitilan avaaminen uusille toiminnoille vaatii myös infrastruktuuriin, esimerkiksi sähkö- ja vesihuoltoon, investoimista.

Houkuttelevat asuinalueet ovat tärkeitä sekä kaupungin vetovoiman että pitovoiman kannalta. Ihmisten asumistarpeet vaihtelevat eri elämänvaiheissa minkä lisäksi on tärkeää tarjota monipuolisia asuinvaihtoehtoja myös eri sosioekonomisessa asemassa oleville ihmisille. Vantaalla on mahdollisuus tarjota sekä urbaania asumista että pientaloasumista keskenään erityyppisillä alueilla. Monipuolisen tarjonnan kehittäminen on kuitenkin tärkeää, jotta kaupunkilaisten ei esimerkiksi tarvitse muuttaa muualle, kun sopivaa vaihtoehtoa ei löydy Vantaalta.

Vantaan vetovoima on ollut aina viime vuosiin saakka vahva ja kaupunkiin on muuttanut runsaasti uusia asukkaita ja myös uusia yrityksiä on perustettu tai muuttanut

kaupunkiin ennätysmäärä. Vaikka kaupungin maine yritysten ja työpaikkojen sijoittumispaikkana on edelleen vahva, on asumisen suhteen nähtävissä huolestuttavia kehityspiirteitä, missä kaupungin houkuttelevuus nykyisten ja potentiaalisten asukkaiden silmissä ei ole monien muiden kaupunkien tasolla. Myös mielikuvat ja todellisuus eivät aina kohtaa ihmisten mielikuvissa. Tästä syystä on tärkeää panostaa kaupungin mainekuvan parantamiseen sekä tuoda nykyistä vahvemmin esiin Vantaan vahvuudet ja viimeaikainen valtava positiivinen kehitys monipuolisena kaupunkina.

Uusien yritysten sijoittuminen ja yritystoiminnan laajenemismahdollisuudet on tärkeää varmistaa. Kasvavassa ja tiivistyvässä kaupungissa sopivia uusia sijoittumispaikkoja ei ole tarjolla yltäkylläisesti. Samaan aikaan Vantaalla on kuitenkin sijoittumispaikkoina houkuttelevia keskuksia ja asemanseutuja sekä yritystoimintaan sopivaa maata hyvien liikenneyhteyksien varrella. Tästä syystä erityyppisten yritysten sijoittumisedellytyksiä ja sijoittumiseen liittyviä palveluita vahvistetaan Vantaalla entisestään.

Vantaalla on tunnistettu joukko kärkiklustereita, joiden toiminta käynnistettiin vaiheittain edellisen elinvoima- ja vetovoimaohjelman aikana. Toimivien klustereiden ja yhteistyöverkostojen kehittäminen vaatii aikaa ja niiden kehittämistä jatketaan tämän ohjelman puitteissa. Tavoitteena on saavuttaa kussakin klusterissa kriittinen massa, jotta toiminta vakiintuisi ja tuottaisi jäsenille synergiaa ja lisäarvoa.

Yksi kasvava toimiala Vantaalla on luovien alojen yritystoiminta. Ihmisten kulutustottumusten keskittyessä yhä enemmän erilaisten palveluiden ja elämysten kuluttamiseen on näihin liittyvien yritysten ja työpaikkojen määrä ollut kasvussa. Luovien alojen yritystoiminta on usein pienen liikevaihdon toimintaa, joka tarvitsee edullisia toimitiloja sekä yrityksiä tukevia palveluita. Elinvoimaohjelmassa vahvistetaan luovien alojen yritysten kehittämistä kärkikohteena Myyrmäessä toimiva alan keskittymä.

Lentokentän kupeessa sijaitseva Aviapolis on Vantaan elinvoiman edistämisen kannalta avainasemassa. Aviapoliksen kehittämistä on kuitenkin viime aikoina haastanut koronakriisin ja Ukrainan sodan tuomat muutokset lentoliikenteeseen ja maailmankauppaan sekä työn murroksen mukanaan tuomat muutokset toimistotilojen käyttöön. Näiden muutosten tilapäisiä tai pysyviä vaikutuksia ei vielä tarkkaan tiedetä, mutta Aviapoliksen kehitykseen niillä on joka tapauksessa vaikutusta. Elinvoimaohjelmassa Aviapoliksen kehittämiseen tartutaan luomalla alueelle oma

lähitulevaisuuden kehittämiskokonaisuus yhdessä keskeisten sidosryhmien kanssa. Lisäksi osana kasvu- ja elinvoimaohjelmaa varmistetaan, että Aviapolikseen toteutettuja panostuksia, kuten Aviapolis X ja uusi ilmailumuseo, hyödynnetään täysipainoisesti.

Aviapoliksen lisäksi erityisesti elinkeinotoiminnan kannalta keskeisiä kehittämiskohteita ovat Jokiniemen alue sekä Myymäki. Erityisesti Jokiniemen alueen vetovoima on kasvanut viime vuosina ja tuleva Väritehtaan kaupunginosa tulee entisestään vahvistamaan aluetta yhtenä pääkaupunkiseudun pääkeskuksena. Elinvoimaohjelman toimenpiteillä pyritään tukemaan erityisesti Jokiniemen kampuksen kehittymistä. Myyrmäki on elinvoimainen kaupunkikeskus, jonka vetovoima työpaikkojen näkökulmasta on hieman laskenut viime vuosina. Kaupunginosassa on kuitenkin aktiivista yritystoimintaa muun muassa luovilla aloilla, minkä lisäksi Metropolia-ammattikorkeakoulun kampus ja muut oppilaitokset mahdollistavat alueen kehittymistä uuden liiketoiminnan synnyttämisessä.

Kaupungin vetovoimaisuuden ja pitovoimaisuuden kannalta on myös tärkeää, että sekä Vantaalle potentiaalisesti sijoittuvat että kaupungissa jo olemassa olevat yritykset kokevat, että heitä palvellaan nopeasti ja tehokkaasti. Vantaa on pärjännyt kuntien yritysmyönteisyyttä arvioineissa yrityskyselyissä suurten kaupunkien joukossa hyvin, mutta on kuitenkin jäljessä kärkikuntia. Siksi osana kasvu- ja elinvoimaohjelmaa lanseerataan myös yrityspalveluiden palvelulupaus. Palvelulupaus pitää sisällään sekä nopean vastaamisen ja asian vireille saattamisen että pyrkimyksen hoitaa yrityksen tarvitsema palvelu mahdollisimman nopeasti.

Toimenpiteet

15. Suurten tapahtumien houkuttelun ja tukemisen vahvistaminen		
Toimenpide	**Vastuutahot ja kumppanit**	**Aikataulu**
Rakennetaan eri toimijoiden yhteistyön kautta suurten tapahtumien kasvua tukeva ja helposti saavutettava palvelu, missä tapahtumien houkuttelu, järjestämisen tuki ja tapahtumien houkuttelumarkkinointi toimii tehokkaasti.	KULTTUURIPALVELUT, liikuntapalvelut, elinkeinopalvelut	2023–2024
16. Tulokselliset yritysten sijoittumispalvelut ja yksityisten investointien houkuttelu		
Toimenpide	**Vastuutahot ja kumppanit**	**Aikataulu**
Kehitetään tavoitteellinen, prosesseiltaan tehokas ja viestinnältään ja markkinoinniltaan vaikuttava sijoittumispalvelukokonaisuus Vantaalle. Määritellään kohderyhmät sekä -alat, joihin keskitytään nykyisten klustereiden lisäksi. Luodaan tehokas myyntiprosessi proaktiiviseen investointien houkutteluun. Toteutetaan osaamisintensiivisten työpaikkojen kasvua tukevien alueiden profilointi ja tonttien varmistaminen. Otetaan yksityinen tontti- ja toimitilatarjontaan liittyvä tieto haltuun. Mahdollistetaan kokonaisratkaisujen tarjoaminen sijoittuville yrityksille.	KASVUPALVELUT, kaupunkiympäristön toimiala	2022–2023

17. Vantaan vetovoiman kasvattaminen mainemarkkinoinnin avulla		
Toimenpide	**Vastuutahot ja kumppanit**	**Aikataulu**
Käynnistetään mainemarkkinointikokonaisuus, joka vahvistaa Vantaan houkuttelevuutta ja tunnettuutta kotimaassa ja kansainvälisesti (yritykset, asukkaat, kansainväliset osaajat). Rakennetaan malli, jonka kautta vahvistetaan paikalliskeskusten ja asuinalueiden omaleimaisuutta ja hyödynnetään tätä markkinoinnissa. Tuodaan toimijat yhteen suunnittelemaan ja toteuttamaan oman kaupunkiosan paikallisia vahvuuksia ja ominaispiirteitä vahvistavaa toimintaa ja siitä viestimistä.	VIESTINTÄ, kasvupalvelut, muut toimialat	2023–2024

18. Julkiset kaupunkitilat eläviksi		
Toimenpide	**Vastuutahot ja kumppanit**	**Aikataulu**
Lisätään avointen kaupunkitilojen käyttöä ihmisten kohtaamispaikkoina sekä tapahtumien ja palveluiden sijoittumispaikkoina kehittämällä tilojen hallintaa, käytön tukea ja markkinointia. Tuetaan monikulttuurisuuden ja paikallisuuden hyödyntämistä ja näkymistä kehittämällä yhteistyötä aktiivien ja eri yhdistysten kanssa. Tehdään suunnitelma keskeisten kaupunkitilojen infrastruktuurin kehittämisestä ja sen rahoittamisesta. Lisätään eri tilojen hyödyntämistä tapahtumien järjestämispaikkoina.	KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA, kasvupalvelut, kulttuuripalvelut, liikuntapalvelut, nuorisopalvelut, viestintä, järjestöt	2023–2025

19. Luovien alojen kasvun vahvistaminen		
Toimenpide	**Vastuutahot ja kumppanit**	**Aikataulu**
Rakennetaan Myyrmäestä laajasti tunnettu luovien alojen keskittymä ja kehitetään näitä tukevia palveluja ja tilaratkaisuja yhdessä paikallisten kumppaneiden kanssa alan yritysten kasvun ja elinvoiman tukemiseksi.	KASVUPALVELUT, kulttuuripalvelut, järjestöt	2022–2024
20. Aviapolis-alueen vetovoiman varmistaminen muuttuneessa toimintaympäristössä		
Toimenpide	**Vastuutahot ja kumppanit**	**Aikataulu**
Uudistetaan ja tiivistetään Aviapoliksen visio ja konsepti lentokenttäkaupunkina muuttuneessa ympäristössä syksyllä 2022 valmistuvan skenaariotyön pohjalta. Luodaan toimenpide- ja investointiohjelma näiden pohjalta sekä kaupungin omat sitoumukset. Vahvistetaan kehittämistyössä Aviapolista kansainvälisenä työympäristönä sekä palvelukeskittymänä osana kaupunginosasopimusta.	KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA, kasvupalvelut, viestintä	2022–2023
21. Palvelulupauksen antaminen vantaalaisille yrityksille		
Toimenpide	**Vastuutahot ja kumppanit**	**Aikataulu**
Rakennetaan vantaalaisille yrityksille palvelulupaus, jossa näiden pyyntöihin vastataan ja asia otetaan vireille 48 tunnissa. Käydään läpi eri palveluyksiköiden yrityksiin kohdistuvat palveluprosessit ja kehitetään niitä palvelumuotoilun keinoin nopeammiksi	ELINKEINOPALVELUT, kaikki toimialat	2022–2024

Toimeenpano, seuranta ja raportointi

Kasvu- ja elinvoimaohjelman tehtävänä on toteuttaa osaltaan kaupunkistrategian mukaista Osaava ja elinvoimainen Vantaa strategiateemaa, jonka tavoitteiksi on määritelty työpaikkojen luominen ja työllisyyden nostaminen Vantaalla, Vantaan vetovoiman parantaminen niin yritysten kuin asukkaiden näkökulmasta sekä vantaalaisten osaamisen kehittäminen. Ohjelman roolina on tukea kaupunkiorganisaation yhdessä kumppaneiden kanssa tehtävää päivittäistä työtä näiden tavoitteiden parissa käynnistämällä esiin uusia tulevaisuuteen tähtääviä kehittämistoimenteitä sekä sellaisia teemoja, joita ei muuta kautta kyettäisi toteuttamaan.

Kasvu- ja elinvoimaohjelman toimeenpanosta vastaa Vantaan kaupungin kasvupalvelut yhdessä kunkin toimenpiteen kumppaneiden kanssa. Ohjelma toteuttaa poikkihallinnollista Osaava ja elinvoimainen Vantaa -strategiateemaa ja sitä ohjaa strategiateeman johtoryhmä.

Kaupungin johtoryhmä seuraa ohjelman toteutumista ja siitä raportoidaan konsernijaostolle vuosittain. Seurantaa ja raportointia koordinoi elinkeinojohtaja.

Liitteet

Valmisteluryhmän kokoonpano

Elinkeinojohtaja Kimmo Viljamaa (puheenjohtaja)

Elinkeinopäällikkö Mika Perttunen (varapuheenjohtaja)

Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine

Strategia- ja tutkimuspäällikkö Vesa Kokkonen

Talous- ja strategiajohtaja Matti Ruusula

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

Kulttuurijohtaja Annukka Larkio

Liikuntajohtaja Veli-Matti Kallislahti

Työllisyyspalvelujohtaja Susanna Taipale-Vuorinen

Nuoriso- ja aikuiskoulutuksen johtaja Ari Ranki

Markkinointipäällikkö Laura Invenius

Suunnittelija Sirkku Alaluusua (sihteeri)

Pysyvät asiantuntijajäsenet:

Kasvupalvelujohtaja Jaakko Niinistö

Työnantajapalveluiden palveluesimies Kari Ahlström

Vantaan Yrittäjät ry:n toimitusjohtaja Esa Mänttäri

Helsingin seudun Kauppakamarin Vantaan aluetoimiston johtaja Tommo Koivusalo

Vantaa
Vanda

13 § **Vantaan kaupungin liittyminen Smart City Innovation Cluster Osk -osuuskuntaan**

VD/12666/00.04.02/2022

RV/LA/MT

Hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 20. kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää osuuskunnan osuuksien ostamisesta.

Smart City Innovation Cluster Osk on osuuskunta, jonka jäseniä voivat olla yritykset, korkeakoulut ja oppilaitokset, tutkimuslaitokset, valtion tai kunnan organisaatiot ja yhdistykset. Smart City Innovation Cluster kartoittaa haasteita erityisesti kaupungeista ja tuo yhteen eri toimijoita ratkomaan näitä haasteita. Yhdistämällä jäsentensä asiantuntijuuden osuuskunta luo globaalisti skaalattavia ratkaisuja. Jokaiselle haasteelle valitaan sopivat ratkaisijat jäsenistöstä. (https://www.scic.io/fi.)

Jäsenyys mahdollistaa Vantaan kaupungille laajan yhteistyön osuuskunnan muiden jäsenten kanssa Vantaalle tärkeiden haasteiden ratkomisessa. Tämä linkittyy myös kaupungille tärkeään klusteritoimintaan ja hankkeisiin, joita on joko käynnissä tai joihin on haettu rahoitusta. Asiaa on valmisteltu yhdessä Suomen kuuden suurimman kaupungin ja TKI-kumppaneiden kanssa, ja mukana on ollut myös avainyrityksiä. Tarkoitus on saada mukaan yhteistyöhön myös lisää innovatiivisia vantaalaisia yrityksiä.

Osuuskunnan tarjoamat mahdollisuudet yhteistyölle ja tuki yhteiskehittämisen prosesseille ovat arvokkaita Vantaan kaupungille laajojen ja monimutkaisten haasteiden ratkomisessa. Osuuskunta tarjoaa tukea ja välineitä testbed-toimintojen kehittämiseen ja sopivien yhteistyökumppanien löytämiseen. Se mahdollistaa tiedon jakamisen ja yhteistyön yli maantieteellisten ja sektorirajojen.

Liittyminen tukee Vantaan kaupungin strategiaa sekä kasvu- ja elinvoimaohjelman tavoitteita, se luo mahdollisuuksia lisätä Vantaan innovatiivisuutta ja vetovoimaa.

Osuuskuntamaksu on 1000 euroa ja vuosittainen jäsenmaksu 2500 euroa. Nämä maksut katetaan elinkeinopalveluiden budjetista.

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 13

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) Vantaan kaupunki liittyy Smart City Innovation Cluster Osk -osuuskuntaan, ja
b) hyväksytään 1000 euron suuruinen osuuskuntamaksu ja 2500 euron suuruinen vuosimaksu, jotka maksetaan elinkeinopalveluiden käyttövaroista.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- SCIC Säännöt 2022

Täytäntöönpano: Kaupunkistrategian ja johdon toimiala, elinkeinopalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
Elinkeinopäällikkö Mika Perttunen, puh. 040 3500 352, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Smart City Innovation Cluster



Säännöt

2022

20.10.2022

Final

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 13 §

SMART CITY INNOVATION CLUSTERIN SÄÄNNÖT

1. Osuuskunnan toiminimi: Smart City Innovation Cluster Osk

2. Osuuskunnan kotipaikka on Espoo, Suomi

3. Osuuskunnan tehtävänä on eri tavoin edistää jäsentensä älykkääseen ja kestävään kaupunkikehitykseen liittyvää liike-, kehittämis- ja tutkimustoimintaa.

4. Osuuskunta voi tarjota palveluita kohdan 3 mukaisten tehtävien puitteissa myös osuuskuntaan kuulumattomille tahoille osuuskuntakokouksen ja hallituksen linjausten mukaisesti.

5. Osuuskunnan jäseninä voivat olla kohdan 3 mukaisesti toimivat yritykset, korkeakoulut ja oppilaitokset, tutkimuslaitokset, valtion tai kunnan organisaatiot ja yhdistykset.

6. Osuuskunnassa ei ole henkilöjäseniä.

7. Jäsenet hyväksytään osuuskuntakokouksen tai sen nimittämän hallituksen toimesta.

8. Osuuskunnan päätösvaltaa käyttää osuuskuntakokous, joka nimittää osuuskunnan hallituksen, määrittelee ja hyväksyy osuuskunnan säännöt, tehtävät, tavoitteet, toimintaperiaatteet ja organisoitumisen sekä jäsenyyden ehdot sekä osuuskuntamaksun, jäsenmaksun sekä ylijäämän takaisinmaksusäännöt.

9. Jokaisella jäsenellä on osuuskuntakokouksessa yksi ääni, päätökset hyväksytään yksinkertaisella enemmistöllä

10. Osuuskunnan toiminnan piirissä olevien tapahtumien tai muun toiminnan yhteydessä sekä tiloissa ei käsitellä tai keskustella yrityksien tai organisaatioiden välisistä liikesuhteista tai niihin liittyvistä hinnoitteluista, sopimusehdoista tai rajoituksista.

11. Osuuskuntakokous päättää hallituksen jäsenten lukumäärän ja nimittää osuuskunnalle hallituksen ja hallituksen puheenjohtajan, jotka tekevät osuuskuntakokouksen päätösten ja strategisten linjausten mukaiset päätökset osuuskunnan toimintaan liittyen.

    a. Hallituksessa on 5-7 jäsentä
    b. Hallitus valitaan vuosittain
    c. Hallituksen jäsenen toimikausi on 2 vuotta

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 13 §

12. Hallituksen tehtävät:

    a. Vastaa osuuskunnan hallinnosta
    b. Kirjanpidon ja varainhallinnan järjestäminen ja seuranta
    c. Toteuttaa osuuskuntakokouksen antamat strategiset linjaukset ja tavoitteet
    d. Nimittää toimitusjohtajan

13. Hallitus nimittää osuuskunnalle toimitusjohtajan

    Toimitusjohtajan tehtävät:

    a. Osuuskuntakokouksen ja osuuskunnan hallituksen linjausten mukaisesti osuuskunnan toiminnan operatiivinen toteuttaminen
    b. Taloushallinnon ja varainhallinnan toteuttaminen ja seuranta
    c. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen valmistelu hallitukselle ja osuuskuntakokoukselle

14. Osuuskunnan nimenkirjoitusoikeus on hallituksen puheenjohtajalla ja toimitusjohtajalla kummallakin yksin ja hallituksen jäsenillä kahdestaan.

15. Osuuskunnan toimintaa valvomaan nimetään tilintarkastaja. Tilikausi on kalenterivuosi.

16. Tilintarkastuksen hyväksyy osuuskuntakokous hallituksen esityksestä.

17. Jäsenyydestä voi erota ilmoittamalla siitä hallitukselle tai toimitusjohtajalle kirjallisesti. Osuuskuntamaksu palautetaan ilmoitusta seuraavan tilikauden lopussa.

18. Osuuskunnan jäsenen erottamisesta päättää osuuskuntakokous hallituksen esityksestä.

19. Osuuskunnan purkautuessa ylijäämä palautetaan osuuskunnan jäsenille kyseisen tilikauden lopussa.

14 §

Viran muuttaminen ja Elinikäisen oppimisen palvelualueen johtajan viran auki julistaminen

VD/ 12687/01.01.01.00/2022

JP/MT

Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin uusi toimialarakenne astuu voimaan 1.1.2023, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy uudistetun hallintosäännön. Toimialalle syntyy uusi Elinikäisen oppimisen palvelualue. Samalla Kirjasto- ja asukaspalveluiden palvelualue lakkaa olemasta ja asukaspalvelujohtajan virka muutetaan Elinikäisen oppimisen palveluiden johtajan viraksi. Viran kelpoisuusehdot ovat ylempi korkeakoulututkinto sekä käytännössä saavutettu hyvä kokemus johtamisessa sekä suomen kielen hyvä ja ruotsin kielen tyydyttävä kirjallinen ja suullinen taito.

Hallintosäännön 5 luvun 4 §:n mukaan (voimaan 1.1.2023) Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimialan Elinikäisen oppimisen palvelualue vastaa 1.1.2023 alkaen elinikäisen oppimisen palveluiden johtajan johdolla:

- Vantaan aikuisopiston toiminnan järjestämisestä ja aikuisopistossa oppivelvollisuuttaan tai perusopetuksen opintoja suorittavan ohjauksesta ja valvonnasta
- Vantaan kuvataidekoulun toiminnan järjestämisestä
- Vantaan musiikkiopiston toiminnan järjestämisestä
- vapaan sivistystyön ja taiteen perusopetuksen järjestämisestä ja koordinoinnista
- elinikäisen oppimisen palvelualueen toimintaan kohdentuvien avustusten valmistelusta
- tarjota mahdollisuuksia kulttuurin ja taiteen eri muotojen ja alojen tavoitteelliseen taide- ja kulttuurikasvatukseen

Virka on tarkoituksenmukaista laittaa hakuun heti, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 1.1.2023 voimaan astuvan hallintosäännön, jossa uusi palvelualue ja palvelualuejohtajan tehtävä linjataan.

Palvelualuejohtajan yleiset kelpoisuusehdot ovat ylempi korkeakoulututkinto sekä käytännössä saavutettu hyvä kokemus johtamisessa sekä suomen kielen hyvä ja ruotsin kielen tyydyttävä kirjallinen ja suullinen taito.

Virassa menestyminen edellyttää erinomaista johtamistaitoa, jossa korostuu etenkin taito johtaa henkilöstöä ja verkostoja, vahva kyky ja näkemys laaja-alaiseen kehittämiseen käytännön kokemus toimialasta ja perehtyneisyys kuntaorganisaatioon. Hyvät kommunikointi- ja esiintymistaidot, sekä energisyys johtamisessa katsotaan eduksi. Viran tehtäväkohtainen palkka on 1.1.2023 alkaen 5891,64 euroa/kk ja virkaan kuuluu puhelinetu. Hallintosäännön mukaan viran julistaa haettavaksi kaupunginhallitus.

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 14

Kaupunkikulttuurin apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään edellyttäen, että kaupunginvaltuusto hyväksyy uudistetun hallintosäännön:

a) muuttaa asukaspalvelujohtajan virka (vakanssi 308032) elinikäisen oppimisen johtajan viraksi
b) julistaa auki elinikäisen oppimisen palvelualueen johtajan virka
c) vahvistaa viran kelpoisuusehdoksi ylempi korkeakoulututkinto sekä käytännössä saavutettu hyvä kokemus johtamisessa sekä suomen kielen hyvä ja ruotsin kielen tyydyttävä kirjallinen ja suullinen taito sekä
d) vahvistaa viran tehtäväkohtaiseksi palkaksi 1.1.2023 alkaen 5891,64 euroa/kk ja puhelinetu.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Käsittely:
Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään *muuttamalla* sitä seuraavalla tavalla:

”Virassa menestyminen edellyttää erinomaista johtamistaitoa, jossa korostuu etenkin taito johtaa henkilöstöä ja verkostoja, vahva kyky laaja-alaiseen kehittämiseen, *käytännön kokemus toimialasta ja perehtyneisyys kuntaorganisaatioon* ~~ja ymmärrys kuntaorganisaatiosta~~*.* Hyvät kommunikointi- ja esiintymistaidot, sekä energisyys johtamisessa katsotaan eduksi. Viran tehtäväkohtainen palkka on 1.1.2023 alkaen 5891,64 euroa/kk ja virkaan kuuluu puhelinetu. Hallintosäännön mukaan viran julistaa haettavaksi kaupunginhallitus.”

Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: Henkilöstökeskus

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
rekrytointipäällikkö Sirpa Mikkola, p. 0405407820, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

15 § **Håkansbölen kartanon päärakennuksen käyttötarkoitus**

VD/12650/00.01.02.06/2022

RÅ/MP/JP/MT

Hakunilassa sijaitseva Håkansbölen kartanoalue on kokonaisuudessaan erittäin merkittävä kulttuuriympäristö. Se on huomioitu mm. valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen listauksessa (RKY 1.1.2010). Sen osatekijöitä ovat päärakennuksen lisäksi pihapiirin ja lähiympäristön talousrakennukset sekä koko kartanopuiston alue. Näkyvän ympäristön lisäksi alue on muinaisjäännösaluetta.

Vantaan kaupunki osti kartanokokonaisuuden vuonna 2005. Sen jälkeen kunnostus ja käyttöönotto on edennyt vaiheittain. Kartanopuisto on restauroitu EU-rahoituksella 2008–2011. Kaupunginmuseo on tutkinut ja restauroinut kartanon irtaimistoa. Päärakennuksen vesikatto on korjattu vuonna 2007. Julkisivut, ikkunat ja ulko-ovet on korjattu 2009–2010. Vuonna 2017 käynnistyi kolmivaiheinen hanke rakennusten korjaamiseksi ja niiden saamiseksi kaupunkilaisten käyttöön. Hankkeen kaksi ensimmäistä osaa on toteutettu investointirahalla 2017–2021: Pehtoorintalo kunnostettiin asemakaavan määrittelemän käyttötarkoituksen mukaisesti kahvilaksi 2018. Toisessa vaiheessa (2020–2021) aitta kunnostettiin kaupunginmuseon näyttelytilaksi, autotalli myymäläkäyttöön ja liiteri varastotilaksi. Toisessa vaiheessa talli korjattiin tapahtumatilaksi ja Pikkutalli museon varastoksi/näyttelytilaksi. Tallirakennusten korjaustyöt valmistuivat joulukuussa 2021. Pyykkitupa valmistui lastenkulttuuritilaksi alkuvuodesta 2022.

Seuraavaksi vuorossa on hankkeen kolmas ja viimeinen vaihe eli päärakennuksen kunnostamisen suunnittelu ja toteutus. Suunnittelu alkaa tarveselvityksellä syksyn 2022 aikana, ja työn pohjaksi tarvitaan linjaus päärakennuksen käyttötarkoituksesta. Päärakennuksen käyttötarkoituksesta on linjattu aiemmin kaupunginhallituksessa sekä asemakaavassa.

Kaupunginhallitus sai tiedokseen selvityksen alueen käyttötarkoituksesta vuonna 2007 (KH 29.10.2007 § 33):
”Päärakennus tulee toimimaan pääasiallisesti Vantaan kaupungin edustustiloina. Toimintaan tulevat kuulumaan neuvottelut, pienimuotoiset symposiumit, matineat, tapaamiset, runoillat ja kamarikonsertit sekä erityislounaat, päivälliset ja illalliset. Rakennuksen tiloja ei vuokrata yksityisille eikä rakennukseen tule majoitustiloja. Kartanossa tullaan myös järjestämään opastuskierroksia yleisölle.

Päärakennuksen tilat voidaan toiminnan kannalta jakaa kolmeen osaan:
1. Kulttuuri- ja edustustilat
2. Museohuoneet
3. Palvelevat tilat mm. keittiö- ja huoltotilat.

Historiaa kunnioittavaa käyttötarkoitusta tukee kartanon mukana ostetut ja osin lahjoituksena saadut kalusteet ja esineet.”

Tämän jälkeen alueelle on valmistunut vuonna 2012 asemakaava, jossa on huomioitu alueen kulttuurihistorialliset arvot hyvin ja määritelty myös sopivia käyttötarkoituksia. Asemakaavassa päärakennuksen käyttötarkoitus määriteltiin seuraavasti: “Kartano on museorakennus, jota saa käyttää pienimuotoisena kokoontumistilana. Tilaisuuksiin henkilömäärä rajoitettu. Tarvittaessa

toisen kerroksen eteläpäätyä voidaan käyttää asumiseen.” Asemakaavan selostukseen on liitetty kaavamääräyksiä täydentäviä rakennustapaohjeita, jotka huomioidaan korjaus- ja muutostöiden suunnittelussa.

Ehdotus päärakennuksen käyttötarkoituksesta

Kartanoaluetta kehitetään kulttuurimatkailijoita ja alueen asukkaita houkuttelevaksi kartanokohteeksi, jossa historia ja kartanomaisema ovat koettavissa niin ulkoillessa, kahvilakäynnillä, tapahtumissa kuin opaskierroksilla.

Päärakennuksesta tulee yleisölle avoinna pidettävä museo, jossa yleisötoimintaa järjestetään suojelun mahdollistamissa rajoissa. Toimintaa ovat muun muassa opastukset, pienimuotoiset yleisötapahtumat kuten konsertit ja luennot, kokoustilojen käyttö kaupungin omiin tarpeisiin sekä mahdollisesti vuokraus asiakkaille. Rakennuksen keittiö kunnostetaan tarjoilukeittiöksi, joka palvelee muun muassa kokouksien sekä pienimuotoisten asiakastilaisuuksien tai edustustilaisuuksien järjestämisessä. Asemakaavan mahdollistamaa asuinkäyttöä päärakennuksessa ei katsota tarpeelliseksi.

Kunnostuksen yhteydessä Vantaan kaupunginmuseon kokoelmiin kuuluvaa kartanon alkuperäistä esineistöä palautetaan kartanolle. Suunnittelun lähtökohtana on, että rakennuksen käyttötarkoituksen muutos tehdään rakennuksen ehdoilla, sen suojeluarvot säilyttäen.

Päärakennus säilytetään kaupunkikulttuurin toimialan hallinnoimana ja sisäisissä vuokrissa. Toimiala määrittelee tilaisuuksiin varattavat tilojen vuokrausperiaatteet ja hinnoittelun.

Päätösesityksen liitteenä ovat kartanon päärakennuksen tarveselvitys vuodelta 2007, kartanon talousrakennusten tarveselvitys vuodelta 2019 ja alueen voimassa olevan asemakaavan selostus vuodelta 2012. Nämä dokumentit antavat taustatietoa kartanon nykytilasta, mutta ne eivät ole varsinaisen päätöksen kohteena.

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 15

Kaupunkikulttuurin toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) kehittää Håkansbölen kartanon päärakennusta soveltuvaksi yleisölle avoimeksi museotilaksi, pienimuotoisiin tapahtumiin sekä kaupungin edustustilaksi,
b) antaa tämä toimeksi Håkansbölen kartanon päärakennuksen peruskorjauksen tarvesuunnitelmatyöhön.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:
- Håkansböle kartano talousrakennukset tarveselvitys 2019
- Håkansböle kartano päärakennus tarveselvitys 2007
- Håkansböle kartano asemakaavan muutos 2012

Täytäntöönpano: Kaupunkikulttuurin toimiala / Museopalvelut

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: Museopäällikkö Marjo Poutanen, p. 040 846 7814, marjo.poutanen@vantaa.fi

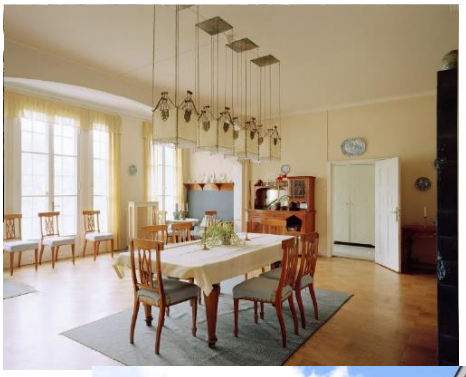
HÅKANSBÖLEN KARTANOALUEEN TALOUSRAKENNUKSET

2. KORJAUSRAKENNUSVAIHE

KARTANONTIE 1, 01200 VANTAA

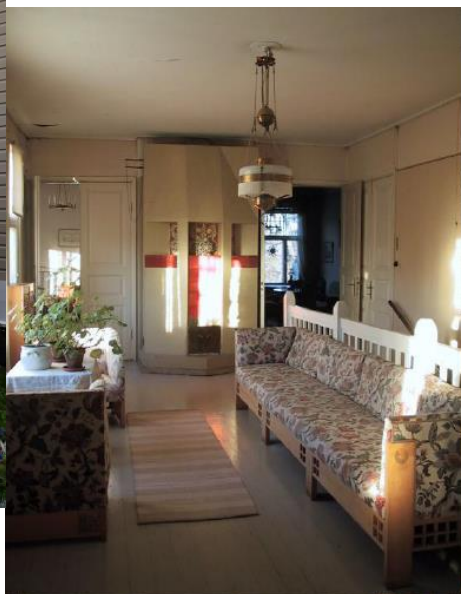
TARVESELVITYS, PERUSKORJAUS

28.5.2019









Tarvetietokortti

Vantaa

Tarvetietokortti

Vuosi 2019

Kohteen nimi:
Håkansbölen kartanoalueen talousrakennuksien korjaustyöt (sis. päärakennuksen tiedot)

Tarpeen kuvaus:
Peruskorjaus

Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin:
Pehtorin talon korjaus kartanoalueen 1. rakennusvaiheessa,
Håkansbölen kartanon päärakennuksen peruskorjaus kartanoalueen 3. rakennusvaiheessa.

Tarpeen perustelut:
Rakennusten kulttuurihistoriallisen arvon kannalta tarpeelliset korjaustoimenpiteet ja muutokset.

Investoinnin tarkoitus:
Kartanoalueen ja sen rakennusten kunnostus- ja muutostyöt.

Käyttäjähallintokunta:
Sivistysvirasto

Kaupunginosa:	**Kiinteistötunnus:**	**Tontin pinta-ala:**
Ojanko (92)	92-403-5-113	5,8974 ha
Osoite ja tontti:	**Kaavatiedot:**	**Rakennusoikeus:**
Kartanontie 1/ Vuorilehdontie 6, 01200 Vantaa	Asemakaava, Y/s – Yleisten rakennusten korttelialueella	Jäljellä oleva rakennusoikeus 450 k-m²

Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0%)	arvio/facta / Vampatti **brm²**	**htm²**	**Investointikustannus** **€**	**€ / brm²**	**€ / htm²**
Rak 2, päärakennus (27123)	-/658/658	599	3, 95	6585	
Rak18, pyykkitupa (27131)	97/220/220	95	0,545	5737	
Rak4, iso talli (27125)	260/195/195?		0,595	2288	
Rak5, Pikku talli (27126)	230/74/74		0,33	1435	
Rak3, Aitta (27124)	150/261/261+		0,29	1933	
Rak10, autotalli (27128)	126/232/232?		0,144	1143	
Rak6, kalustoliiteri (27127)	160/75/75		0,077	481	
RAK20, pumppuhuone (ei tunnusta)	9		7000 €	777	
talousrakennukset yhteensä	**1032**		**2,0 M€**		

Väistötilan tarve:
Väistötiloja ei tarvita

Määrärahavaraus investointiohjelmassa:
Investointivaraus vuosille 2019-2020 on 2,08 milj. € (alv. 0%)

Hankkeen toteutusaikataulu:
Toteutus vuoden 2020 loppuun mennessä.

Ylläpitokustannukset:
Talousrakennusten osalta noin 50 000 e/a (4,83 e/htm²)

Toimintakustannukset hallintokunnalle:
Pyykkitupa 22 000 €/v, muita rakennuksia ei arvioitu.

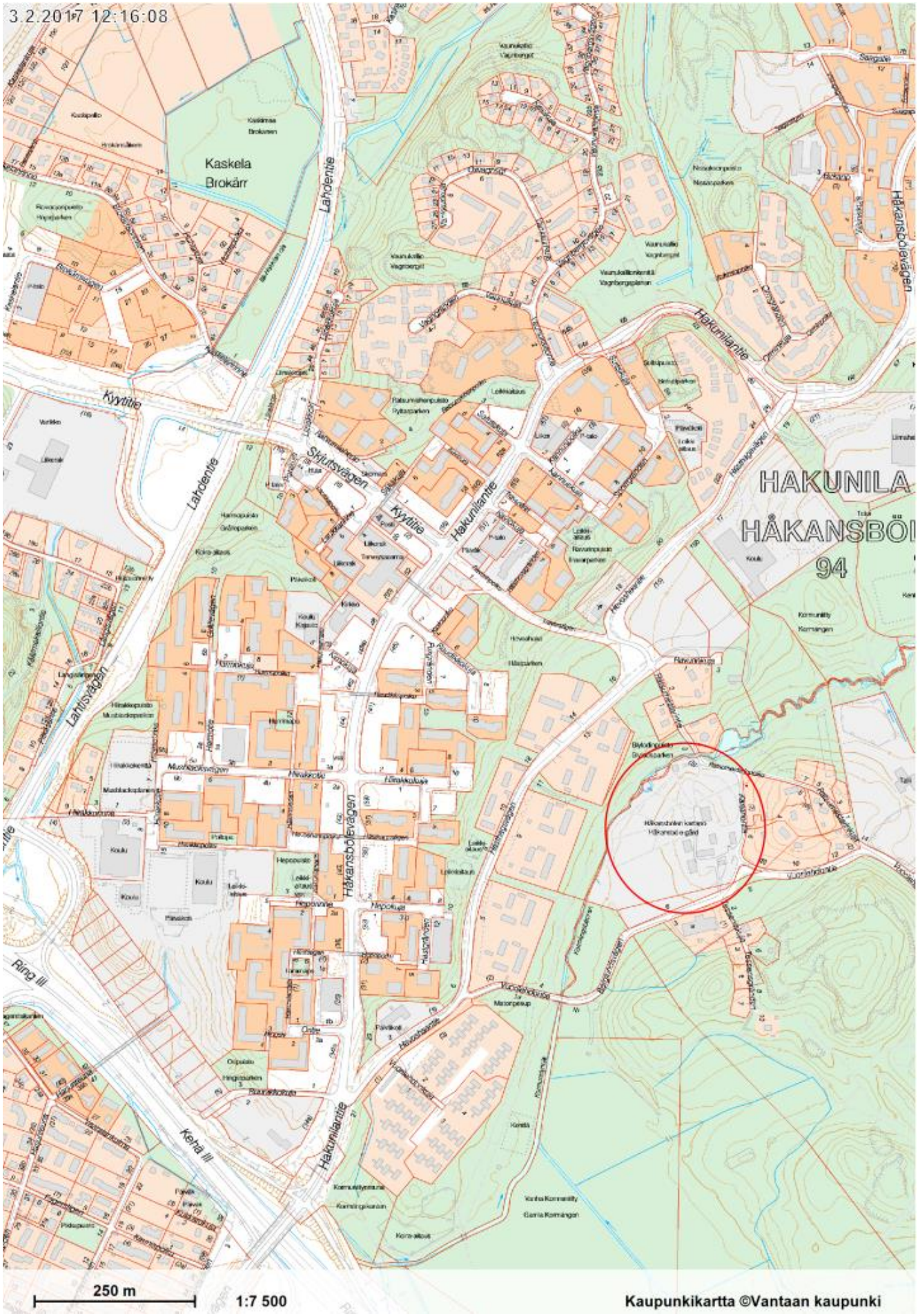
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen:
Pesutuvan osalta 15 000 e

Vuokravaikutus-arvio käyttäjäkunnalle (pääomavuokra+ylläpitovuokra): Talousrakennukset

Laskennallinen vuokravaikutus yhteensä		9,55 € / brm² / kk
Laskennallinen vuokravaikutus	10 000 € / kk	120 000 € / v

Laatija(t):	**Päivämäärä:**
Aulikki Korhonen, Ifa Kytösaho	28.5.2019

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §



Kuva 1. Håkansbölen kartanoalueen sijainti, ote opaskartasta.

SISÄLLYSLUETTELO

Tarvetietokortti 2
1. HANKKEEN PERUSTIEDOT 5
2. HANKKEESTA TEHDYT AIEMMAT PÄÄTÖKSET 5
3. PERUSTELUT TARPEELLE 6
3.1 Rakennusten kunto 7
4. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA ARKKITEHTONISET TAVOITTEET 7
4.1 Toiminnalliset tavoitteet 7
4.2 Tilalliset muutokset 8
4.3 Suojelutavoitteet 8
4.4 Työturvallisuus 9
5. TEKNISET TAVOITTEET 9
6. TOTEUTETTAVAT KORJAUS- JA MUUTOSTOIMENPITEET 9
7. TONTTI, ASEMAKAAVA JA MAISEMAN YLEISSUUNNITELMA 9
7.1 Tontti, alue ja rakennukset 9
7.2 Asemakaavatilanne 10
8. VÄISTÖTILATARVE 11
9. KUSTANNUKSET 11
9.1 Kustannusennuste 11
9.2 Korjattavat rakennukset ja tärkeimmät toimenpiteet 11
10. RAHOITUS JA AIKATAULU 12
10.1 Rahoitus investointiohjelmassa 12
10.2 Aikataulu 12
11. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET 12
11.1 Rakennusten käyttö, vuokraus ja vuokravaikutus 12
11.2 Ylläpitokustannukset (sis. siivous, huolto, puiston ylläpito?) 13
11.3 Toimintakustannukset hallintokunnalle 13
11.4 Toiminnan käynnistämisen kustannukset? 13
12. RISKIT 14
13. TEHDYT SELVITYKSET JA TUTKIMUKSET 14
13.1 Kohteesta tehdyt suunnitelmat, tutkimukset ja rakennushistorialliset selvitykset 14
13.2 Kuntoarvio, sisäilma-, kosteus-, haitta-aineselvitykset 14
14. TARVITTAVIA TUTKIMUKSIA HANKESUUNNITTELUVAIHEESEEN 14
15. VASTUUHENKILÖT / TYÖRYHMÄ 15

Liitteet:

- Liite 1: Asemakaavaote
- Liite 2: Asemakaavamääräykset
- Liite 3: Kustannusennuste
- Liite 4: Kustannusesittely rakennuksittain

Oheisasiakirjat: (nähtävänä Vantaan tilakeskuksessa):

- Liittyvä asiakirja 5: Päärakennus, Arkkitehtitoimisto Schulman Oy: tarveselvitys-hankesuunnitelma 6.6.2007
- Liittyvä asiakirja 6: Rakennustapaselostus, 7.11.2018
- Liittyvä asiakirja 7: Håkansböle kartanoalue TS, LVI-osio 2018
- Liittyvä asiakirja 8: Håkansböle kartanoalue TS, LVI-liite 1 lämpökaivot, johtokartta
- Liittyvä asiakirja 9: Håkansbölen kartano KONTTI WC:n putkireitti
- Liittyvä asiakirja 10: Håkansböle kartanoalue TS, sähköliite 8.2.2018
- Liittyvä asiakirja 11: Purettavien rakenteiden dokumentointiohje
- Liittyvä asiakirja 12: Maankaivuutöiden arkeologinen valvonta

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

1. HANKKEEN PERUSTIEDOT

Kohteen nimi:	Håkansbölen kartanoalueen talousrakennusten korjaustyöt, kartanoalueen 2. rakennusvaihe
Kohteen osoite:	Kartanontie 1 / Vuorilehdontie 6, 01200 Vantaa
Hanketyyppi:	Perusparannus

Alueen ja sen rakennukset omistaa Vantaan kaupungin tilakeskus. Kulttuuripalvelut on vuokrannut päärakennuksen, Bygstuganin ja aitan. Tallipihan ympäristössä olevat talousrakennukset ovat yksityisten ihmisten vuokraamia.

HANKKEEN TAUSTAA

Kartanoalue rakennuksineen siirtyi Sanmarkin suvulta Vantaan kaupungin omistukseen vuonna 2005 tehdyllä kaupalla. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti kartanon ostoa puolsivat ennen kaikkea kulttuurihistorialliset syyt.

Alueelle on myönnetty investointirahoitusta vuosille 2017-2020 alueen historiallisten rakennusten korjaamiseksi ja niiden saamiseksi kaupunkilaisten käyttöön.

Rakentamisen 1. vaiheessa korjattiin niin sanottu Pehtorin talo (Gula huset) kahvilaksi. Kahvila on kesäkahvila, jossa järjestetään lisäksi ympäri vuoden tilaustapahtumia. Korjaus on alkanut kesällä 2017 ja korjaus valmistui kesäkuun alussa 2018. Tiloissa toimii kesäkuussa 2017 avattu kahvila.

Rakentamisen 2. vaiheessa alueen muista rakennuksista osa korjataan kuntalaisten käyttöön ja osa kunnostetaan siten, että niissä olevien vaurioiden eteneminen estetään ja rakennusten säilyminen on mahdollista.

Rakentamisen 3. vaiheessa korjataan päärakennus. Päärakennuksen on ajateltu tulevaisuudessa toimivan kulttuuri- ja kokouskäytössä sekä museona. Suunnittelun lähtökohtana on, että rakennuksen käyttötarkoituksen muutos tehdään rakennuksen ehdoilla sen suojeluarvoja säilyttäen.

Rakennusvalvonta edellyttää että, korjauksen yhteydessä koko alueesta ja sen kaikista rakennuksista laaditaan pitkän tähtäimen kehittämis- ja ylläpitosuunnitelma.

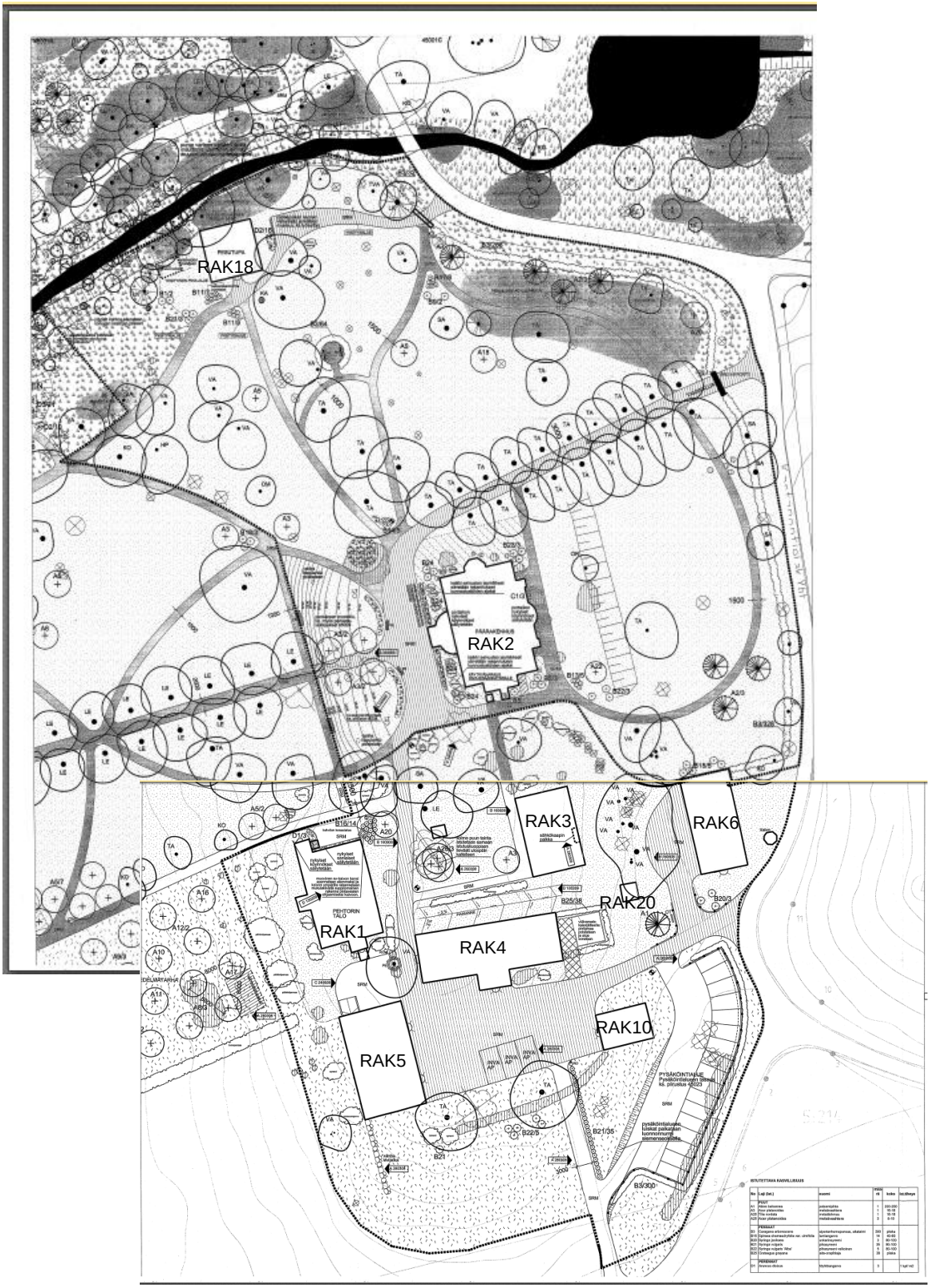
TARVESELVITYKSEN / HANKESUUNNITELMAN LAADINTA

Tässä tarveselvityksessä hahmotetaan Håkansbölen kartanoalueen päärakennuksen, pyykkituvan ja talousrakennusten korjaus.

Tarveselvitys on laadittu Vantaan kaupungin tilakeskuksen, Vantaan kaupunginmuseon ja kulttuuripalveluiden yhteistyönä. Tarveselvityksen laatimisessa on kuultu rakennusvalvonnan asiantuntijoita. Tarveselvityksen osana on Arkkitehtitoimisto Schulman Oy:n päärakennuksesta laatima tarveselvitys-hankesuunnitelma 6.6.2007, jota ei hyväksytetä erikseen, vaan se muodostaa osan 3. vaiheen toimenpiteistä.

2. HANKKEESTA TEHDYT AIEMMAT PÄÄTÖKSET

Aluetta koskevat aikaisemmat päätökset ovat seuraavat:
- Håkansbölen kartanoalueen tuleva käyttö, Khs 29.10.2007 § 33
- Pehtorin talon teknisen korjauksen tarveselvitys-hankesuunnitelma., päätös Akj 10.3.2017 § 20 /2017.



Kuva 2. Asemapiirrosyhdistelmä kartanoalueen rakennuksista ja puistosta koottu Näkymä Oy:n istutus-suunnitelmapiirroksista 12.12.2007. Piirrokseen lisätty rakennusten numerointi, joka vastaa Thelec Oy:n rekisteritietojen (Facta, Vampatti) sekä asemapiirroksen (15.6.2008) numerointia.

3. PERUSTELUT TARPEELLE

Arvokkaan alueen rakennukset ovat huonossa kunnossa ja edellyttävät nopeita toimenpiteitä, jotta niiden rakennushistoriallinen ja kulttuurinen arvo saadaan säilytettyä.

Päärakennukseen on tehtävä esteettömyyttä parantavia muutoksia, jotta se saadaan yleisökäyttöön.

3.1 Rakennusten kunto

Päärakennus. Kartanoalueen päärakennuksen julkisivut, vesikatto, ikkunat ja ulko-ovet on korjattu vuonna 2009. Päärakennuksen julkisivut on maalattu vuonna 2010 ja maalaustöitä korjattu uudelleen vuonna 2015. Vesikatto on korjattu vuonna 2007. Sisätilojen pinnat ovat hyvin huonossa kunnossa. Sisätilojen sähkökalusteita ei voi turvallisuussyistä käyttää ja tiloihin on toteutettu väliaikainen sähköistys varsin karkein detaljein. Rakennuksen viemäreitä ei voi enää käyttää niiden huonon kunnon takia.

Kartanon päärakennus: ks. lisäksi tämän tarveselvityksen liitteenä oleva Arkkitehtitoimisto Schulman Oy:n tekemä hankesuunnitelma 6.6.2007.

Pyykkitupa. Puron rannassa sijaitseva pyykkitupa on huonossa kunnossa. Rakennus on muutettu asuinkäyttöön vuonna 1972. Rakennuksen ala- ja yläpohjarakenteet tulee uusia kokonaan kannatinpalkkeja lukuun ottamatta.

Rakennus on liitetty kunnalliseen viemärijärjestelmään ja vesijohtoverkostoon. Vesi- ja viemärijohdot sekä lämmönvesivaraaja uusitaan kokonaisuudessaan kalusteineen ja varusteineen.

Iso talli. Tallin alapohja on osin huonokuntoinen lankkulattia. Seinät ovat hirsirakenteiset, alimmat hirsikerrat lahovaurioiset. Julkisivujen lautaverhous kaipaa osin uusimista. Ikkunat ovat huonokuntoiset ja ulko-ovien paneloinnit osin lahovaurioituneita. Katemateriaalina profiloitu peltikate, joka tulee vaihtaa alkuperäiseen huopakatteeseen seuraavan korjauksen yhteydessä. Sisäkatot laudasta, osin katkenneita lautoja.

Pikku talli. Pikku-tallin alapohja on osin huonokuntoinen lankkulattia, osin maalattia. Ikkunat ovat huonokuntoiset. Ulkoseinien laudoitus alaosastaan lahoa. Katemateriaalina profiloitu peltikate, joka tulee vaihtaa alkuperäiseen huopakatteeseen seuraavan korjauksen yhteydessä.

Aitta. Perustusmuuri osin romahtanut ja kaipaa korjausta. Alimmat hirsikerrat lahovaurioisia, följareissä myös lahovaurioita. Ikkunapuitteiden alaosissa lahoa. Tiilikatteessa kasvaa sammalta.

Autotalli. Autotalliin ensimmäisen kerroksen lattialla valuu keväisin vettä. Maanpinnan vedenohjausta korjattava. Julkisivun nurkkalaudoitusten maalaus kaipaa uusimista.

Kalustoliiteri. Rakennus kaipaa huoltomaalausta.

Pumppuhuone. Pumppuhuone on päältä katsoen tyydyttävässä kunnossa.

Leikkimökki. Leikkimökki kaipaa huoltomaalausta.

4. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA ARKKITEHTONISET TAVOITTEET

4.1 Toiminnalliset tavoitteet

Rakennusten korjaus- ja muutostöiden tavoitteeksi on sovittu rakennusten rakennushistoriallisen arvon palauttaminen ja alueen muuttaminen Hakunilan kaupunginosaa elävöittäväksi toiminnalliseksi keskukseksi.

Tavoitteena on mahdollisimman elävä kokonaisuus, jossa eri rakennukset ja niiden toiminnot tukisivat toisiaan ja jossa olisi toimintaa eri ikäisille ja eri tyyppisille Hakunilan asukkaille. Toi-

minta tukeutuisi neljään rakennukseen ja alueen puistoon. Päärakennuksessa on 1. ja 2. kerroksessa kotimuseo, ja 1. kerroksessa pienimuotoisia kulttuuri- ja edustustilaisuuksia (enintään 30 henkeä). Pehtorin talossa on kesäkahvila ja ympäri vuoden eri kokoisia tilaustapahtumia ja -juhlia. Iso Talli korjataan tapahtumatilaksi, jota voivat vuokarata käyttöönsä alueen yhdistykset ja Pehtorin kahvilayrittäjä. Pyykkitupa muutetaan lasten taidekasvatustilaksi. Pikku talliin toteutetaan varastotilaa kaupunginmuseon esineistölle sekä kahvilayrittäjälle varastotiloja. Aitta säilyy kaupunginmuseon käytössä varastona ja aittamuseona. Alueen puistossa ja tallipihalla on mahdollista järjestää eri kokoisia ulkotapahtumia, jotka voivat jatkua myös Ison Tallin sisäpuolelle ja Pehtorin taloon.

4.2 Tilalliset muutokset

Päärakennuksen tilalliset muutokset ovat pieniä ja keskittyvät keittiön portaan muutoksiin: portaan yhteyteen rakennetaan nostin ja esteetön wc.
Suurimmat muutokset ovat Pyykkituvassa, josta alapohjan lahovaurioiden takia joudutaan purkamaan sisäpuoliset rakenteet.

4.3 Suojelutavoitteet

Tulevissa korjaus- ja muutostöiden lähtökohtana on valtakunnallisesti arvokkaan alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen takaaminen. Tämä tavoite huomioidaan niin uusien toimintojen kuin yksittäisten rakennusten korjaustöiden suunnittelussa.

Kartanoalue on kokonaisuudessaan erittäin merkittävä kulttuuriympäristö. Sen osatekijöitä on itse päärakennuksen lisäksi pihapiirin ja lähiympäristön talousrakennukset ja koko kartanopuiston alue. Näkyvän ympäristön lisäksi alue on muinaisjäännösaluetta, joten sen kulttuurihistorialliset arvot tulee myös huomioida kaikkeen maahan kajoamiseen liittyen. Hankkeen suunnittelussa on huomioitava kartanoalueen kokonaisuuden säilyminen siten, että suunnittelun kohdentamisessa on priorisoitava rakennusten säilymisen kannalta oleellisimmat työt. Puistoon kohdistuvista muutostöistä tulee saada kartanohistoriaan perehtyneen maisema-arkkitehdin arvio.

Alueelle on valmistunut vuonna 2012 asemakaava, jossa on huomioitu alueen kulttuurihistorialliset arvot hyvin. Asemakaavan selostukseen on liitetty kaavamääräyksiä täydentäviä rakennustapaohjeita, jotka tulee huomioida korjaus- ja muutostöiden suunnittelussa.

Projektiin palkattavien suunnittelijoiden ja tekijöiden tulee osoittaa asiantuntemusta vastaavanlaisten kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden korjaus- ja muutostöistä. Suunnittelu tulee tehdä kokonaisuutena siten, että se tukee kartanoalueen yhteneväisyyttä. Projektiin ryhtyvän tulee tutustua alueelta tehtyihin alue- ja rakennushistoriaselvityksiin.

Muutosten määrä ja laajuus on minimoitava. Korjaustöiden lähtökohtana tulee olla vanhan materiaalin vaaliminen nk. restauroiva korjaustapa. Entisöivää, eli konservoivaa korjaustapaa sovelletaan ainakin osissa kartanorakennuksen sisätiloja. Uusimisen sijasta ensisijaiseksi korjaustavaksi on vanhan rakennusosan kunnostus (tukeminen, vahvistaminen, paikkaaminen). Kokonaan korjauskelvottomaksi osoittautuvat rakennusosat uusitaan samaa materiaalia ja työtapaa käyttäen. Rakennusten rakennusfysikaalisia ominaisuuksia ei tule muuttaa, vaan esimerkiksi ilmanvaihtokysymykset tulee ratkaista rakennuksille ominaiseen tapaan. Vieraita, rakennusten hengittävyyttä huonontavia materiaaleja ja pinnoitteita ei tule käyttää.

Kokonaan uudet, vanhaan ympäristöön kuulumattomat elementit, kuten luiskat, nostimet ym. tekniset laitteet on toteutettava siten, että ne haittaavat ympäristöä mahdollisimman vähän ja ovat mahdollisesti myöhemmin poistettavissa ilman merkittäviä rakenteellisia vaurioita.

Rakennuksen korjaus- ja muutostyöt tulee dokumentoida tarkasti museon erillisen ohjeistuksen mukaisesti (ks. liittyvä asiakirja 11). On mahdollista, että rakennuksen seinä- ja välipohjarakenteista löytyy historiallista aineistoa (esim. tapettikerroksia, esineistöä jne.), jotka pitää saattaa museon arvioitavaksi ennen mahdollisia rakenteiden purkutöitä tai hävittämistä. Maankaivuutöitä tehtäessä on konsultoitava kaupungin arkeologia ja varauduttava mahdolliseen työnaikaiseen valvontaan (ks. liittyvä asiakirja 12).

4.4 Työturvallisuus

Hankkeesta laaditaan Havat-riskikartta, kun tarvittavat toimenpiteet on kartoitettu.

5. TEKNISET TAVOITTEET

Liittyvä asiakirja 6 Rakennustapaselostus.

6. TOTEUTETTAVAT KORJAUS- JA MUUTOSTOIMENPITEET

RAKENNETEKNISET KORJAUKSET

Kartanon päärakennus: Katso tämän tarveselvityksen liitteenä oleva TS-HS
Talousrakennukset ja Pyykkitupa: Liittyvä asiakrija 6: Rakennustapaselostus

LVI-TEKNIIKKA

Liittyvä asiakirja 7: Håkansböle kartanoalue TS, LVI-osio 2018
Liittyvä asiakirja 8: Håkansböle kartanoalue TS, LVI-liite 1 lämpökaivot, johtokartta
Liittyvä asiakirja 9: Håkansbölen kartano KONTTI WC:n putkireitti

SÄHKÖTEKNIIKKA

Liittyvä asiakirja 10: Håkansböle kartanoalue TS, sähköliite 8.2.2018

7. TONTTI, ASEMAKAAVA JA MAISEMAN YLEISSUUNNITELMA

7.1 Tontti, alue ja rakennukset

Rakennuskohteen nimi ja osoite:

Håkansbölen kartano, Kartanontie 1/ Vuorilehdontie 6, 01200 Vantaa
Kiinteistötunnus: 92-403-5-113
RN:o: 5:113
Tilan pinta-ala 5,8456 ha
Sijainti: Kaupunginosa 92, Ojanko

Håkansbölen kartano ja siihen liittyvät talousrakennukset sijaitsevat maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla paikalla. Kartanon ympäristö rakennuksineen ja puistoineen on säilynyt eheänä.

Kartanon alue jakautuu kartanon piha-alueeseen, talli- ja talouspihaan sekä kartanopuistoon. Päärakennuksen lisäksi kartanoalueella on Pehtorin talo, Pyykkitupa (Bygstugan), kaksi tallia, autotalli, liiteri, aitta ja pumppuhuone. Pihalla on 1900-luvun alussa rakennettu leikkimökki sekä koiran koppi.

Kartanopuisto on syntynyt useassa vaiheessa eri omistajien aikana. Håkansbölen tilaa on viljelty 1500-luvulta lähtien. Perimätiedon mukaan kartanonomistaja Johan Sederholm antoi istuttaa puutarhan 1780-luvulla silloisen päärakennuksen ympärille. Päärakennuksen edustan suuret

vaahterat ovat mahdollisesti peräisin tältä ajalta. Puistoa on laajennettu kahteen otteeseen 1800-luvulla ja viimeisen kerran 1950-luvulla. Vuosien 2008–2010 kartanopuisto restauroitiin 1900-luvun alun asuun. Keskeisimmät toimenpiteet olivat polkuverkoston rekonstruointi, vanhojen puiden hoito ja uusien istutuksien tekeminen. Samalla puistoon asennettiin uusia kalusteita ja varusteita.

7.2 Asemakaavatilanne

Vuonna 2012 hyväksytyn Håkansbölen kartanoaluetta koskevan asemakaavamuutoksen tarkoituksena on varmistaa, että kulttuurihistoriallisesti arvokas kartanoalue ympäristöineen säilyy ja täydentyy vanhaa rakennuskantaa kunnioittaen sekä maisemaan sopeutuen.

Kartanoalueen rakennukset on suojeltu asemakaavassa (sr -merkintä) ja jokaiselle rakennukselle on määritelty yksilöidyt suojelumääräykset, joita täydentävät kaavaselostuksessa olevat rakennustapaohjeet. Myös piha-alueet on suojeltu (-/s -merkintä).

Rakennettu ympäristö
Kartano talousrakennuksineen ja pihapiireineen muodostavat alueen ytimen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot
Håkansbölen kartanoalue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 1.1.2010), joissa rakennukset, rakenteet ja ympäristö pyritään säilyttämään mahdollisimman hyvin. Håkansbölen kartano puutarhoineen ja sivurakennuksineen on Vantaan kulttuurimaisemaselvityksen 2005 mukaan erillinen hieno ja sisäisesti eheä kokonaisuus. Alue on myös Vantaan yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokasta kylämaisemaa, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kylämaisemakuvaa on suojeltava. Håkansbölen kartanoalueen merkitys on siis sekä valtakunnallinen että paikallinen.

Arkeologia
Kartanon mäellä on ollut vanha kyläpaikka. Alueella tulee varautua arkeologisiin kaivauksiin mahdollisten historiallisten muinaisjäänteiden takia.

Håkansbölen kartanon korttelialue

Håkansbölen kartano puistoineen on Y/s – Yleisten rakennusten korttelialueella, ks. liite 1. Kartanon toiminta ja puisto liittyvät yhteen ja niiden tulee olla yleisölle avoimia. Restauroitu kartanopuisto ei kestä kulutusta aiheuttavia suuria yleisötapahtumia. Yleisötapahtumien rajoitettu henkilömäärä on kesäkaudella max 1500 henkilöä ja talvikaudella max 500 henkilöä. Kesällä isoja tapahtumia voidaan järjestää korkeintaan kahden viikon välein ja talvella kerran kuukaudessa. Yleisötilaisuuksien toiminta tulee keskittää tallipihalle. Kartanon alueella sallitaan neljässä rakennuksessa myös asumista.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Palvelut
Kartanon päärakennus on museorakennus, jota saa käyttää pienimuotoisena kokoontumistilana. Päärakennuksen kodinomaisuuden säilyttämiseksi sen käyttö on rajoitettu. Kartanon yhteyteen voidaan sijoittaa myös koulutustiloja.

Museopalvelut: Alue sinällään toimii ulkomuseona, kartanon päärakennusta voidaan esitellä tilauksesta ja muissa rakennuksissa voi olla museota tukevaa toimintaa (varasto, kahvila jne.). Kartanon puisto- ja piha-alueet sekä laajemmat ympäröivät virkistysalueet ovat käytettävissä kuntalaisten virkistysalueina

Liikenne
Alueen nykyinen katuverkko kattaa alueen tarpeet ja muuttaa vain vähän nykyistä ympäristöä. Kartanoalueen massatapahtumien yhteydessä pysäköinti voidaan järjestää urheilupuiston alueella. Mahdollisten kasvihuoneiden pysäköintialue palvelee tarvittaessa myös kartanon aluetta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot
Uudisrakennushankkeiden ja isompien maaperään kajoavien töiden ollessa suunnitteilla tulee kaupunginmuseon arkeologiin ottaa yhteyttä mahdollisimman varhaisessa vaiheessa.

Kaavamääräykset
Kartanoalueen alla kulkevan satamaradan kohdalla ei saa toteuttaa sellaisia rakennustoimenpiteitä, jotka edellyttävät tunneliin vaikuttavia kaivutöitä.

Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä pihat luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on käsiteltävä tonteilla imeyttämällä ja viivyttämällä viherpainanteissa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään ja Kormuniitynojaan.

Autopaikkatarve ja huoltoajoreitit määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Kaavamääräyksiä täydentävät ohjeet

Kartanon säilyneet rakennukset ovat perusmuodoiltaan selkeitä ja ilmeeltään yksinkertaisella tavalla perinteisiä. Ne ovat päärakennuksen ja puiston ohella oleellinen osa kartanokokonaisuutta. Rakennuksissa tehtävien toimenpiteiden tulee olla luonteeltaan säilyttäviä tai palauttavia.

- Uusittaessa täydentäviä rakennusosia kuten ikkunoita tai ovia tulee ne sopeuttaa rakennuksen alkuperäiseen ilmeeseen.
- Talousrakennusten punamullattu väritys valkoisine jäsentelyineen tulee säilyttää.
- Rakennusten tyyliin sopimattomat profiilipeltikatteet tulee uusia sopivilla perinteisillä materiaaleilla (kolmiorimahuopakate). Tarvittavat vesikaton varusteet tulee sopeuttaa rakennuksen ilmeeseen. Talousrakennuksissa syöksytorvet eivät ole sallittuja.
- Rakennuksissa on harja- tai aumakatto, joka tulee säilyttää.

8. VÄISTÖTILATARVE

Ei väistötilan tarvetta.

9. KUSTANNUKSET

9.1 Kustannusennuste

Alueen rakennusten II korjausvaiheen kustannukset ovat 2 000 000 euroa.
Investointivaraus vuodelle 2020 on 1,9 milj. euroa.

9.2 Korjattavat rakennukset ja tärkeimmät toimenpiteet

Investointivaraus ei riitä kattamaan korjauksista syntyviä kuluja. Siksi hankkeen työryhmä esittää, että huonoimmassa kunnossa olevien Pyykkituvan ja talousrakennusten korjaustoimet tehdään ensimmäiseksi ja päärakennuksen sisätilojen korjausten loppuun saattamiseksi haetaan jatkorahoitusta. Kaikkien edellä mainittujen rakennusten suunnittelu kuitenkin kilpailutettaisiin samalla kertaa ja suunnittelu tehtäisiin yhtenä kokonaisuutena siten että päärakennusta varten tehdään erilliset asiakirjat.

Päärakennuksen korjaaminen edellyttää arviolta 4 M€ investointirahoitusta.

10. RAHOITUS JA AIKATAULU

10.1 Rahoitus investointiohjelmassa

Investointiohjelmassa vuosille 2019 - 2028 on investointivaraus Håkansbölen kartanoalueen talousrakennusten korjaamiselle yhteensä 2,08 miljoonaa euroa on vuosille 2019 - 2020.

Kohteen korjausten kustannusennuste on liitteenä (liite 3).

10.2 Aikataulu

Investointiohjelmassa Håkansbölen kartanoalueen II rakennusvaiheen toteutus on ajoitettu vuodelle 2020.

11. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET

11.1 Rakennusten käyttö, vuokraus ja vuokravaikutus

Vantaan kaupungin tilakeskus toteuttaa kohteen ja vuokraa tilat käyttäjille.

Nykyiset käyttötarkoitukset. Tällä hetkellä sivistystoimen kulttuuripalvelujen alainen kaupunginmuseo on vuokrannut päärakennuksen (Rak 2), aitan (Rak 3) ja pyykkituvan (Rak 18) sisäisellä vuokrasopimuksella.

Ison tallin (Rak 4) eteläinen pääty ja muut alueen rakennukset on vuokrattu yksityisille.

Pehtoorin talo (Rak 1) on korjattu kartanoalueen ensimmäisessä korjausvaiheessa ja vuokrattu kahvilayrittäjälle.

Kalustoliiteri (Rak 6) ja autotalli (Rak 10) on vuokrattu yksityisille henkilöille ja tarkoitus on, että vuokrasopimuksia jatketaan. Tehdyillä korjauksilla ei ole vuokravaikutusta, koska ne ovat ylläpitokorjauksia.

Esitetyt käyttötarkoitukset. Iso Talli (Rak 4) korjataan tapahtumatilaksi, jota yhdistykset ja Pehtorin kahvilayrittäjä voivat vuokrata käyttöönsä tapahtumakohtaisesti. Ison Tallin varauskirjan hoito ostettaisiin palveluna esimerkiksi kahvilayrittäjältä.

Pikku Tallin (Rak 5) päädyn kalustevarasto vuokrataan Pehtorin talon kahvilayrittäjälle.

Väliaikainen yleisö-wc tulee yhdistysten ja kahvilayrittäjän tilaisuuksien käyttöön. Avainten hallinta ja luovutus esitetään liitettäväksi kahvilayrittäjän palveluksi. Wc:t ovat ilmaiset, mutta avainten luovutuksesta esitetään perittäväksi kulukorvaus ja mahdollisesti panttimaksu.

Korjausten laskennalliset vuokravaikutukset ja esitetyt käyttäjätahot on esitetty alla olevassa taulukossa.

Taulukko 1. Rakennusten käyttäjät ja kunnostustoimien arvioidut vuokrakustannusvaikutukset ilman ylläpitokustannuksia. (Sivi = sivistystoimi).

Rakennus	käyttäjä	kustannusarvio	KL 100	pääomavuokra/a
Rak 2, päärakennus (27123)	Sivi / Kulttuuripalvelut: Vantaan kaupunginmuseo: museo ja kaupungin edustustila	3 948 000		236 880
Talousrakennukset	**käyttäjä**	**kustannusarvio**	**KL 100**	**pääomavuokra/a**
Rak18, pyykkitupa (27131)	Sivi/Kulttuuripalvelut: Lasten taidetila (Edelleen vuokrausta mm. Karta-non kummit ry, yms.)	545 000		32 700
Rak4, iso talli (27125)	Sivi / Kulttuuripalvelut Juhlatila	595 000		35 700
Rak5, Pikku talli (27126)	Sivi / Kulttuuripalvelut: kaupunginmuseon varasto, kahvilayrittäjän varasto ja roskakatos	330 000		19 800
Rak3, Tapahtuma-aitta (27124)	Sivi / Kulttuuripalvelut: kaupunginmuseo	290 000		17 400
Rak10, autotalli (27128)	yksityinen	144 000		8 640
Rak6, kalustoliiteri (27127)	yksityinen	12 000		720
RAK20, pumppuhuone		7 000		420
WC-vuokrakontin rakennustyöt	Juhlatila (ison talli)	77 000		4 620
Yhteensä		**2 000 000**		**120 000**

Hallintokunnilta perittävät vuokrat päätetään erikseen. Vuoden 2020 alusta sivistystoimen kulttuuripalvelut siirtynevät tulevan kaupunkikulttuurin toimialalle.

11.2 Ylläpitokustannukset (sis. siivous, huolto, puiston ylläpito)

Tilakeskus on tähän asti hoitanut alueen ylläpidon, rakennusten korjaukset ja siivouksen. Nämä toiminnot jäävät edelleen tilakeskukselle.

Ylläpitokustannukset ovat talousrakennusten osalta arviolta 50 000 euroa / vuosi ja päärakennuksen osalta 80 000 euroa / vuosi, kun ylläpitokustannustasoksi arvioidaan 4,83 e/htm^2.

11.3 Toimintakustannukset hallintokunnalle

Arvio toimintakustannuksista:
- Päärakennuksen museotyöntekijä, palkkakustannukset vuosittain noin 40 000 euroa sivukuluineen.
- Pyykkituvan muuttaminen lasten taidetilaksi, palkkakustannukset vuosittain noin 22 000 sivukuluineen.

11.4 Toiminnan käynnistämisen kustannukset

Päärakennuksen esineistön konservointi 75 000 euroa
- (sis. projektikonservaattorin palkkakustannuksen, ostopalvelu- ja materiaalikuluja sekä museoesineiden ja huonekalujen muutto/kuljetuskulut)

Lasten taidetilan kalustus ja varustus, kustannusarvio 15 000 euroa.

12. RISKIT

Perusparannuksen kustannusriski kasvaa, jos kiireelliseksi määriteltyjä korjaustoimenpiteitä ei tehdä nopealla aikataululla.

Tarveselvitysvaiheessa ei havaittu hankkeeseen sisältyvän normaalirakentamisesta poikkeavia riskejä.

Mikäli pesutuparakennuksen purkutöiden yhteydessä löytyy säilytettäviä pintarakenteita, tulee asiassa olla heti yhteydessä museon rakennustutkijaan ja selvittää säilyttävät korjaustavat ja dokumentointitarpeet.

13. TEHDYT SELVITYKSET JA TUTKIMUKSET

13.1 Kohteesta tehdyt suunnitelmat, tutkimukset ja rakennushistorialliset selvitykset

- Arkkitehtitoimisto Schulman Oy: tarveselvitys-hankesuunnitelma 6.6.2007 (tämän tarveselvityksen liitteenä)
- Arkkitehtitoimisto Schulman Oy: Håkansbölen kartanoalue: historiaa, rakennuskannan inventointi ja maankäytön vaihtoehtoja 27.4.2009
- Arkkitehtitoimisto Schulman Oy: Håkansbölen kartano, päärakennuksen rakennushistoriaselvitys 2007
- Arkkitehtitoimisto Schulman Oy: Håkansbölen kartano, sisätilojen restaurointitutkielma

13.2 Kuntoarvio, sisäilma-, kosteus-, haitta-aineselvitykset

Kohteesta on laadittu seuraavat selvitykset:

Päärakennus:
- Pintarakenteiden ja kiintokalusteiden mikrobivauritutkimus/ Novorite 15.06.2006
- Sadevesiviemäreiden sisäpuolinen tv-kuvaus/ Tekmanni Service 30.08.2006
- Hormitutkimus/ Tekmanni Service 01.02.2007
- Väriselvitys 11.04.2007 ja ulkoseinien väritutkimusraportti 14.05.2007/ Helsingin Restaurointiateljé Oy
- Digitaalinen mittaus/ Intergeo Fennica Oy

Pyykkitupa:
- Kuntoarvio Start, Raksystems, 29.7.2011
- Rakennetutkimus, alapohja, ulkoseinärakenteet, Raksystems 23.8.2011

14. TARVITTAVIA TUTKIMUKSIA HANKESUUNNITTELUVAIHEESEEN

<u>Päärakennus</u>
- Ikkunoiden kuntoarvio ja toimenpide-ehdotus.
- Alapohjan ja alustatilan kosteus- ja rakennetekninen tutkimus (saunatilat kellarissa)
- Rakennusta ympäröivän maanpinnan pintakallistusten tutkimus ja toimenpide-ehdotukset.
- Hormien kuntotutkimus.
- Lämpimien tilojen mikrobivauriotutkimus vesivaurioituneilta alueilta seinistä ja lattioista. (Sisäseinien kosteusvauriot, jotka syntyneet ennen katon korjaamista)
- Koekuopat perustusten selvittämiseksi

<u>Pyykkitupa (Bygstugan)</u>
- Vesikaton ja yläpohjan kuntotutkimus ja toimenpide-ehdotukset
- Takan hormin kuntotutkimus

- Koekuopat perustusten syvyyden selvittämiseksi
- Pintarakenteiden avauksia alkuperäisten kerrosten selvittämiseksi

Iso Talli
- Vesikaton kuntoarvio ja toimenpide-ehdotukset
- Kattokannattajien kuntotutkimus sekä vaihdettavien / korjattavien kattokannattajien määrä
- Perustamistavan ja perustusten syvyyden selvittäminen kartanopihan puolella ja rakennuksen lyhyillä sivuilla. (Tavoitteena toteuttaa pihan puolelle esteetön sisäänkäynti, lattia nyt vino ja korkoja joudutaan säätämään.)
- Ulkoseinien lahovaurioiden kartoitus
- Koekuopat perustusten syvyyden selvittämiseksi

Pikku Talli
- Kuntoarvio ikkunoista, ovista, ulkopinnoista ja vesikatosta.
- Koekuopat perustusten syvyyden selvittämiseksi

Aitta
- Vesikaton, ulkoseinien, ikkunoiden, ovien, alapohjan ja uunin kuntoarvio ja toimenpide-ehdotukset. Kattovesien poisjohtaminen, pintakallistukset.
- koekuopat perustusten syvyyden selvittämiseksi

Autotalli
- Vesikaton, ulkoseinien, ovien ja ikkunoiden kuntoarvio ja toimenpide-ehdotukset. Vesikatteen aluskatteen kiinnitys tarkistetaan.
- Alapohjan, sokkelin ja 1. kerroksen maanvastaisen seinän kuntotutkimus ja toimenpide-ehdotukset
- Pohjaveden korkeus selvitetään
- Koekuopat perustusten syvyyden selvittämiseksi

Liiteri
- Kuntoarvio ulkopinnoista ja vesikatosta.

Pumppuhuone
- Kuntoarvio ulkopinnoista ja vesikatosta. (Vesikatto peltiä, voidaan myöhemmin korvata huovalla.)

Muuta:
- Päärakennusta ja Pehtorin taloa lukuun ottamatta alueen kaikkien rakennusten rakennusmittaus.

15. VASTUUHENKILÖT / TYÖRYHMÄ

Tarveselvitysvaiheen työryhmä on koostunut sivistystoimen ja tilakeskuksen asiantuntijoista.

Sivistystoimi:
- Annukka Larkio, kulttuurijohtaja, Kulttuuripalvelut
- Reeli Karimäki, lastenkulttuurin ja kulttuurituotannon päällikkö, Kulttuuripalvelut
- Marjo Poutanen, museon päällikkö, Vantaan kaupunginmuseo
- Susanna Paavola, rakennustutkija, Vantaan kaupunginmuseo

Tilakeskus:
- Katri Olli, rakenneasiantuntija (syksy 2018 saakka)
- Yrjö Jaakkola, sähköasiantuntija
- Per Andersson, LVI-asiantuntija

- Tuula Raulo, kustannusinsinööri
- Aulikki Korhonen, rakennuttaja-arkkitehti (kevät 2018 saakka)
- Ifa Kytösaho, hankesuunnittelupäällikkö

Vantaa

001932

HÅKANSBÖLEN

KARTANOALUE

Asemakaavan muutoksen selostus

Rakentamisohjeluonnos



Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 27.2.2012 päivättyä asemakaavakarttaa

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

SISÄLLYS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 1

1.1. Alueen määrittely 1
1.2. Kaava-alueen sijainti 1
1.3. Kaavaa koskevat asiakirjat 1

2. TIIVISTELMÄ 3

2.1. Kaavaprosessin vaiheet 3
2.2. Asemakaavan muutos ja toteuttaminen 3

3. LÄHTÖKOHDAT 4

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista 4
3.2. Suunnittelutilanne 15

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 19

4.1. Suunnittelun tarve 19
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 19
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö 19
4.4. Asemakaavan tavoitteet 21
4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 22

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS 25

5.1. Kaavan rakenne 25
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 25
5.3. Aluevaraukset 25
5.4. Kaavan vaikutukset 28
5.5. Ympäristön häiriötekijät 29
5.6. Nimistö 29

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 30

6.1. Rakentamisohje 30
6.2. Kaavamääräyksiä täydentävät ohjeet 33

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT 38

Asemakaavan seurantalomake 38
Asemakaavakartta ja kaavamääräykset 40

Ulkoasu ja taitto: Markus Manninen / Arkkitehtitoimisto Schulman Oy

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. ALUEEN MÄÄRITTELY



Sijainti 1:20 000

Asemakaavan muutos:
Kaupunginosa 92, Ojanko
Korttelit 92101–92103, 92105–92107 sekä katu- ja virkistysalueet.
(Kumoutuvan asemakaavan korttelit 92101–92103 sekä katu- ja virkistysalueet.)
Kaupunginosa 94, Hakunila
Korttelit 94303–94305 sekä katu-, virkistys- ja maa- ja metsätalousalueet.
(Kumoutuvan asemakaavan korttelit 94303–94305 sekä katu-, puisto- ja virkistysalueet.)

Tonttijako:
Kaupunginosa 92, Ojanko
Korttelit 92102, 92105, 92107 ja osa korttelia 92103.

Tonttijaon muutos:
Kaupunginosa 92, Ojanko
Kortteli 92106 sekä osat kortteleista 92101 ja 92103.
Kaupunginosa 94, Hakunila
Kortteli 94305.

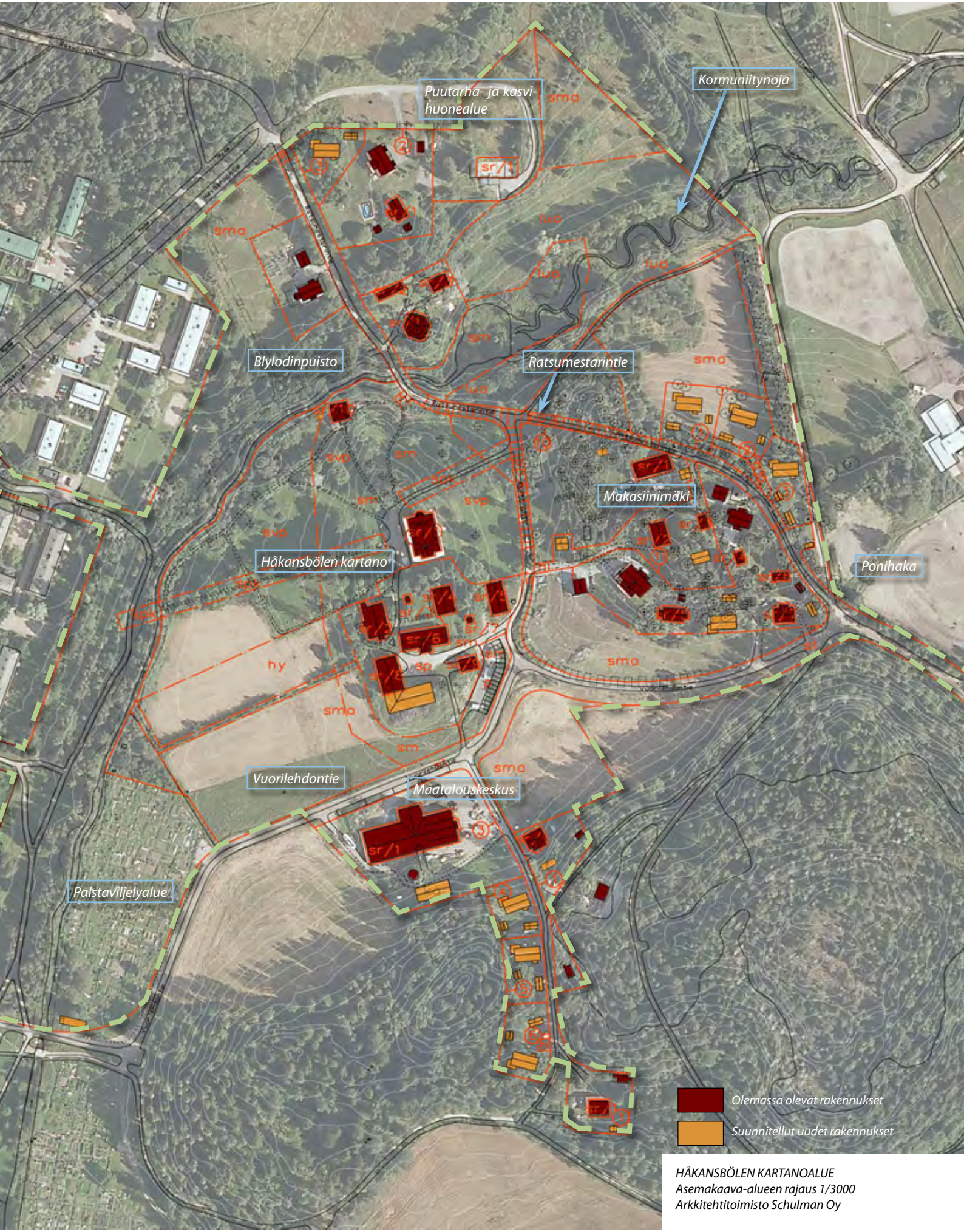
1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

- Suunnittelualue sijaitsee Vantaalla Ojangon ja Hakunilan kaupunginosissa. Suunnittelualueeseen kuuluvat Håkansbölen kartano ja siihen kiinteästi liittyvä pientaloasutus sekä virkistys- ja viljelyalueet. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Hakunilan urheilupuistoon, lännessä Ponihakaan, etelässä Ojangon ulkoilualueeseen ja Kormuniitynojan puistoon, lännessä Hevoshaantiehen ja siihen rajoittuviin asuintalokortteleihin.

1.3. KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.5.2009, tarkistettu 15.9.2010.
- Viranomaisneuvottelut, pöytäkirjat
- Håkansbölen kartanopuisto, Vantaa. Puistohistoriallinen selvitys ja restaurointiehdotus 2005 Eeva Rapola, TKK, Arkkitehtiosasto
- Håkansbölen Työväenmäen maisemaselvitys ja täydennysrakentamisen vaihtoehtoja - Asemakaavan esiselvitys 1.4.2008/ Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy
- Håkansbölen kartanoalue- Historiaa, rakennuskannan inventointi ja maankäytön vaihtoehtoja 27.04.2009/ Arkkitehtitoimisto Schulman Oy
- Satamarata, ratasuunnitelma (2001)
- Vantaan keskiaikaisten kylätonttien inventointi (2005)
- Vantaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet (Anne Ojala 2005)
- Vantaan keskiaikaisten teiden inventointiraportti (2007)
- Vantaan Hakunilan-Ojangon lepakkoselvitys (2007)
- Vantaan pienvesiselvitys (2009)
- Vantaan luonto, Kasvit (Ranta – Siitonen 1996)
- Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet / Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)
- Raportti 17.5.2009 järjestetyn kaupunkikävelyn tuloksista, Sanna Lehtinen ja Maija Sarpo, 4V hanke
- Selvitys Håkansbölen kartanoalueen rakennusten ja maa-alueiden tulevasta käytöstä, 4.6.2010
- Yhteenveto osallisten mielipiteistä sekä asukastilaisuuksissa jätetyistä mielipiteistä

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §



HÅKANSBÖLEN KARTANOALUE
Asemakaava-alueen rajaus 1/3000
Arkkitehtitoimisto Schulman Oy

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

2. TIIVISTELMÄ

2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Vantaan kaupunki osti vuonna 2005 Sanmarkin suvun omistuksessa sata vuotta olleen Håkansbölen kartanon siihen liittyvine maa-alueineen. Alueen voimassa oleva ja samalla ensimmäinen asemakaava on vuodelta 1995 ja se on laadittu yhteistyössä kartanon omistajan Arvid Sanmarkin kanssa.

Asemakaavan muutoksella pyritään ohjaamaan kartanoalueen tulevaa käyttöä ja uudistamista kartanon ja sitä ympäröivien maa-alueiden siirryttyä kaupungin omistukseen. Käsillä oleva kaavamuutos liittyy myös koko kartanoalueen suojelutarpeen tarkistamiseen sekä Makasiinimäen ja maatalouskeskuksen eteläpuolisen alueen täydennysrakentamiseen.

Asemakaavoituksen yhtenä lähtökohtana on ollut Håkansbölen kartanoalueelle luontaisten teemojen, kuten puisto- ja maanviljelyskulttuurin säilyttäminen ja kehittäminen.

Kaavan tarkoituksena on varmistaa, että kulttuurihistoriallisesti arvokas kartanoalue ympäristöineen säilyy ja täydentyy vanhaa rakennuskantaa kunnioittaen sekä maisemaan sopeutuen. Asemakaavoitettavan alueenpinta-ala on 17.6 ha.

Håkansbölen kartanoalueen asemakaavamuutos on pilottikohteena Vantaan kaupunkisuunnittelun uusien suojelumerkintöjen ja -käytäntöjen valmistelussa.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 24.11.2006. Vantaan kaupungin tilakeskus on esittänyt asemakaavan muuttamista kartanoalueen osalta ja Vantaan yrityspalvelut muiden kaupungin omistamien maiden osalta. Alueen maanomistajista asemakaavanmuutosta ovat hakeneet: Harri Nyman, Ulla Karjalainen ja Jörgen ja Benita Sjöblom. Kaavamuutos on Vantaan kaupunkisuunnittelun työohjelmassa numerolla 001932 (vuodesta 2009).

Tämän asemakaavatyön pohjaksi on laadittu useita esiselvityksiä 2005-2009 (ks. kohta 1.3). Hakunilan asukkaille järjestettiin kartanoalueelle asukaskävely Vantaa-päivien yhteydessä 17.5.2009. Suunnittelun lähtökohtia esiteltiin asukastilaisuudessa 10.06.2009. Mielipiteet pyydettiin 24.06.2009 mennessä (MRL 62§). Kuulemisaluetta laajennettiin ja tarkistettiin OAS 15.9.2009. Uusi kuuleminen lähinnä vesialueiden omistuksen takia (kuulutus) 21.10.2009.

Laatimisvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 16.10.2009 (MRL 66§), viranomaisneuvottelu Museoviraston kanssa 17.11.2009 ja suunnittelukokous alueen maanomistajille 30.3.2010. Nimistöryhmä käsitteli asemakaavan nimistöä 19.4.2010

2.2. ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TOTEUTTAMINEN

Asemakaava ohjaa kartanoalueen tulevaa käyttöä ja täydennysrakentamista alueella. Asemakaavan muutoksella on selvitetty Håkansbölen kartanon ja puiston, Makasiinimäen, Kormuniitynojan pohjoispuolisen nk. puutarha-alueen sekä Makasiinimäen pohjoispuolen että maatalouskeskuksen eteläpuolen maankäyttö, suojelutarpeet sekä mahdollisuudet täydentävään omakotitalorakentamiseen.

Asemakaavaa valmisteltaessa kaupunki on selvittänyt kartanoalueelle erilaisia käyttömahdollisuuksia. Asemakaavan muutos mahdollistaa aikaisemmalle yksityiskartanolle monipuolisemman käytön.

Rakennussuojelumerkinnät koko kaava-alueella on tarkistettu ajan tasalle. Asemakaava antaa tarkat määräykset rakennussuojelusta, ympäristönsuojelusta sekä uudisrakentamisen toteutuksesta alueella.

Vantaan kaupunki tulee luovuttamaan alueelta tontteja rakentamiseen sekä ohjaamaan omistamisensa kiinteistöjen käyttöä. Makasiinimäen pohjoispuolelle sekä maatalouskeskuksen eteläpuolelle on esitetty omakotitalojen lisärakentamista. Asemakaavassa on tehty aluevaraus kasvihuoneviljelylle paikkaan, jossa ovat aikaisemmin sijainneet kartanon kasvihuoneet.

Myös kartanoalueen yksityisten tonttien maankäyttöön liittyvät tulevat tarpeet on huomioitu. Yksityisten omistamille alueille tulee uusia rakennuspaikkoja asuinrakennuksille sekä talousrakennuksille.

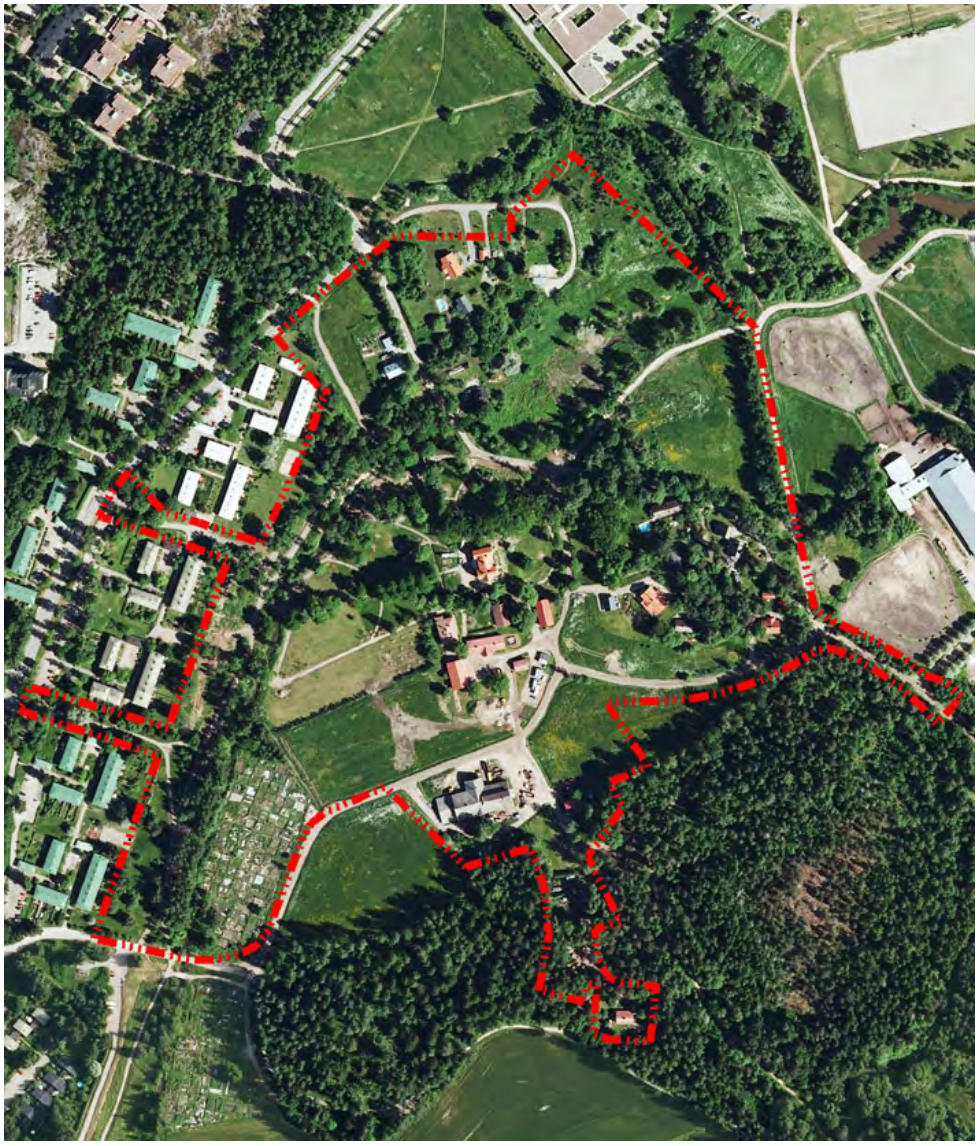
LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Håkansbölen kartanoalue sijaitsee laajan Sotunginlaakson kulttuurimaiseman eteläosassa, Kormuniitynojan laaksoalueella, Itä-Vantaalla. Kartanoalueen viereen on kasvanut Hakunilan aluekeskus ja sen ympärillä oleville virkistysalueille sijoittuu Hakunilan urheilupuisto.



Ortokuva vuodelta 2009 (Vantaan kaupunki)

Håkansbölen kartanoalueen merkitys on sekä valtakunnallinen että paikallinen. Kartano talousrakennuksineen ja puistoineen on Suomen kartanoiden joukossa ainutlaatuinen, koska päärakennus ja pihapiirit ovat säilyneet pitkälti alkuperäisessä asussaan. Nykyinen päärakennus vuodelta 1905 on arkkitehti Armas Lindgrenin suunnittelema ja kartanon puistosuunnitelman on laatinut Svante Olsson.

Makasiinimäen, Kormuniitynojan pohjoispuolen sekä Vuorilehdontien eteläpuolen omakotialueilla on historiallinen yhteys kartanoon ja ne kuuluvat osana Håkansbölen kartanoalueeseen. Aikoinaan kartanon maille rakennetut työntekijöiden asuinrakennukset ovat nykyisin pääosin yksityisomistuksessa. Alueelle on luontaista vehreä puusto ja vapaasti maisemaan sijoitetut asuin- ja talousrakennukset pihapiireineen, jotka rajautuvat luontevasti toisistaan kasvillisuuden avulla. Reitistö on muotoutunut nykyiseen asuunsa vuosikymmenien varrella.

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

Håkansbölen kartanon alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuurihistorialliseen ympäristöön (RKY 1.1.2010).

Suunnittelualue on pääosin Vantaan kaupungin omistamaa maata, joten kaupungin rooli alueen kehittäjänä on keskeinen.

Håkansbölen kartanopuisto

Håkansbölen kartanon tekee merkittäväksi sen luonne yhtenäisenä jugend-ajan kokonaistaideteoksena: kartanona ja sen kartanopuistona. Viheralueyksikön sekä tilakeskuksen yhteisen EU-hankkeen myötä se on ensimmäinen vantaalainen restauroitu historiallinen puisto.

Kartanopuisto sai alkunsa 1780-luvulla, kun Johan Sederholm antoi istuttaa puiston kartanon ympärille. Arvid Sanmarkin ostaessa tilan 1905, puistossa oli jo laaja käytäväverkosto ja monipuolinen puulajisto. Hän tilasi Svante Olssonilta puistosuunnitelman, joka toteutettiin osittain. Maisematyyliseen puistoon kuului myös Kormuniitynojan toiselle puolelle sijoittunut metsäpuutarha. 1950-luvulla puistoon tilattiin suunnitelma Paul Olssonin toimistolta. Sekin toteutettiin vain osin.

Håkansbölen kartanopuiston suunnittelu, kunnostus ja restaurointi vuosina 2006–10

Historiallinen kartanopuisto jakautuu kolmeen osa-alueeseen: kartanon tontti, Blylodinpuisto ja Kormuniitynojan lähivirkistysalue. Niistä ensimmäinen on Vantaan kaupungin Tilakeskuksen ja kaksi jälkimmäistä Viheralueyksikön hallinnassa.

Kartanopuiston kunnostamiseksi laadittiin yleis- ja toteutussuunnitelmat 2006–08 Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy:ssa projektipäällikkönään maisema-arkkitehti Matti Liski. Puutarhataiteen historian asiantuntijana toimi dosentti FT Eeva Ruoff. Yleissuunnitelman tavoitteena oli kunnostaa ja restauroida kartanoalue siten, että sen tunnelma ja ilme ennallistetaan 1900-luvun alun asuun. Tilakeskus ja Viheralueyksikkö kunnostivat kartanopuiston yhteistyössä vuosien 2008–10 aikana. Kunnostus oli EU-hanke. Restauroinnin kustannusarvio oli 844 000 €.

Kartanopuiston polkuverkosto restauroitiin 1900-luvun alkupuolen mukaiseksi. Vanhat puut pyrittiin säilyttämään mahdollisimman pitkään. Huonokuntoisten ja vaarallisten puiden tilalle istutettiin uusia jalopuuryhmiä. Päärakennuksen ympäristöä korostettiin kukkivilla koristepensas- sekä perenna- ja kesäkukkaistutuksilla. Hyötytarha pidetään avoimena niittämällä ja sen vieressä oleva peltoalue säilytetään viljelyksessä. Pysäköintialue on sijoitettu talousrakennusten kaakkoispuolelle siten, että avoin laakso ja kartanokokonaisuus säilyvät yleisimmistä tarkastelupisteistä mahdollisimman eheänä.

Blylodinpuistoon palautettiin puoliavoin, puistomaisempi ilme. Sinne ja Kormuniitynojan varteen rakennettiin kivituhkapintainen raitti tallatun polun paikalle. Vanhaa puustoa uudistettiin suosimalla jaloja lehtipuita ja niiden taimia. Asutuksen suuntaan luotiin tiheämpi reunakasvillisuusvyöhyke. Kormuniitynojan tekosaari Kaffeholmen palautettiin osaksi puistosommitelmaa siltoineen ja koivukehineen.

Kormuniitynojan varressa tehtiin maisemaa avoimena pitäviä hoitotoimenpiteitä, pääasiassa vesakon raivausta. Luontoarvot huomioitiin säästämällä mm. raitaryhmät. Pohjapadon avulla Kormuniitynojan veden pintaa nostetaan, mikäli se on Hakunilan hulevesijohtojärjestelmän kannalta mahdollista. Mutteritalon tontin alapuolelle padotaan lampi. Tavoitteena on rekonstruoida 1940-luvun tilanne, jolloin laaksopainanteessa oli reilun tuhannen neliön laajuinen lampi.

3.1.2. Luonnonympäristö

Maisemakuva ja luonnonolot

Maisemallisesti nykyinen kartanomiljöö sijoittuu kahdelle vierekkäiselle kukkulalle, joiden pohjoispuolitse virtaa Kormuniitynoja. Kartanon päärakennus ja puisto sekä sen talous- ja tallipiha sijoittuvat suuremmalle, läntiselle kukkulalle. Kartanon itäpuolella oleva Makasiinimäki muodostaa teiden rajaaman erillisen saarekkeen, jossa rakennukset ovat sijoittuneet vapaasti vehreän puuston lomaan. Kartanon ja Makasiinimäen pohjoispuolitse kulkeva Ratsumestarintie on historiallinen tieyhteys,

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

joka on yhdistänyt Kuninkaantien Östersundomin kappelille. Ratsumestarintien pohjoispuolella Makasiinimäen rinne laskeutuu kohti Kormuniitynojaa.

Kormuniitynojan välitön lähiympäristö sekä ojaan laskevat peltoalueet muodostavat pienialaisen, mutta yhtenäisen maisema-alueen, jota voidaan pitää tärkeänä osana kartanomiljöötä ja sen historiallista kokonaisuutta. Kormuniitynojalta maasto nousee kohti pohjoisen puoleista selännettä, jossa alun perin sijaitsivat kartanon kasvi- ja hedelmätarhat sekä myöhemmin kasvihuoneet. Kartanon eteläpuolella peltoaukeat rajautuvat metsäiseen selänteeseen.

Kartanoympäristön kulttuurimaisemaan kuuluvat olennaisena osana peltoaukeat, jotka mahdollistavat avoimet näkymät eri suuntiin.

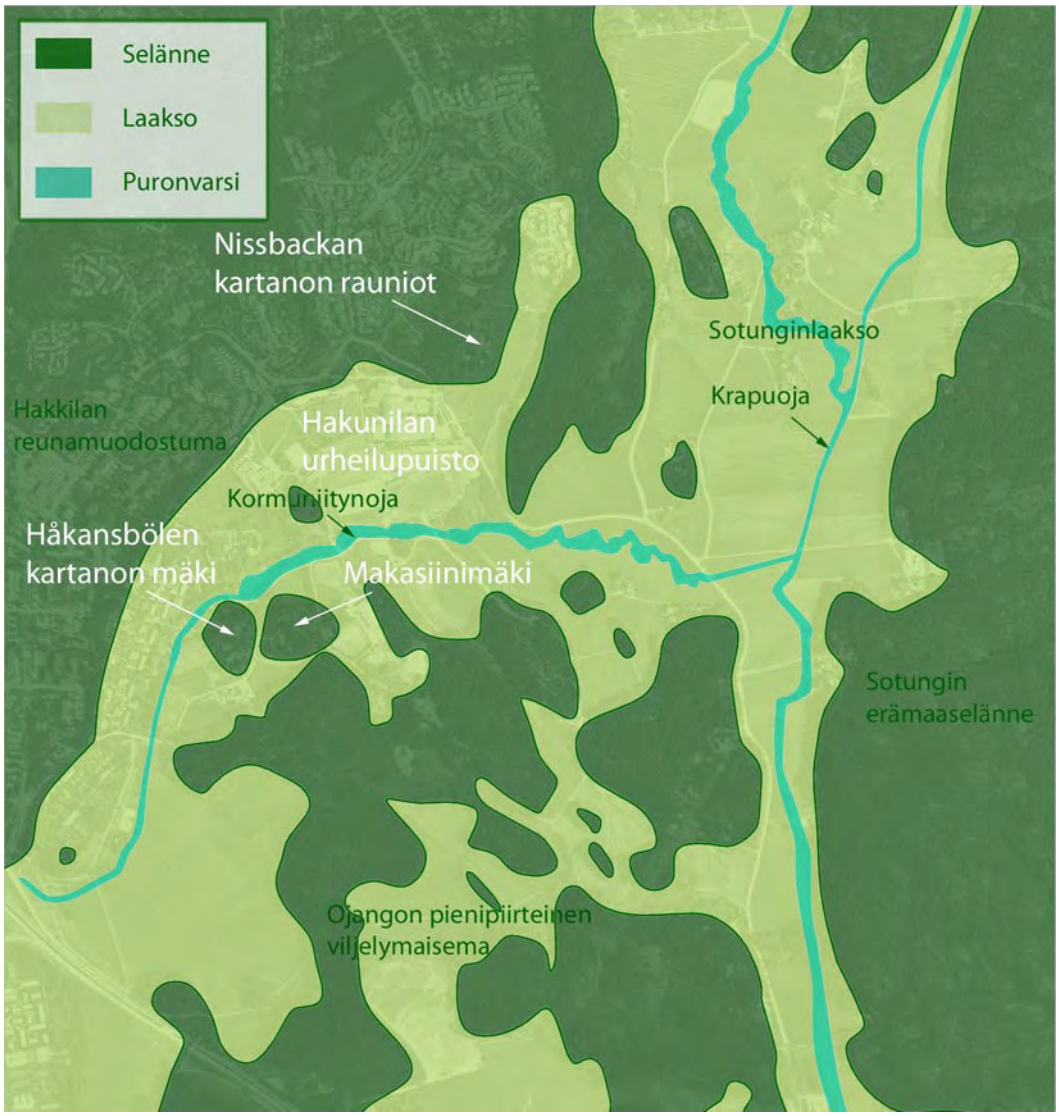
Kartanoaluetta rajaa etelästä laaja Ojangon metsäinen selänne, idästä kuusiaidanne, jonka takana on Hakunilan urheilupuisto ja koulukeskus sekä Poni-Haka, pohjoisesta ja lännestä Hakunilan rivitalo- ja kerrostalokorttelit.

Kartanon maiden myyminen ja Hakunilan laajentuminen kohti laaksoaluetta 1960-luvulta lähtien on muuttanut maisemaa laajasta viljelylaaksosta pienipiirteisemmäksi rakennettujen alueiden ja umpeen kasvavien peltojen, metsäisten mäkien ja urheilualueiden tilkkutäkiksi.

Hakunilan urheilupuiston rakentamisen myötä Kormuniitynojan ja sen sivuojan laaksojen kulttuurimaisema on menettänyt maisemallisen yhtenäisyytensä ja eheytensä. Myös Håkansbölen ja Nissbackan kartanoiden rakennusryhmät puutarhoineen ovat kadottaneet perinteisen näköyhteytensä.

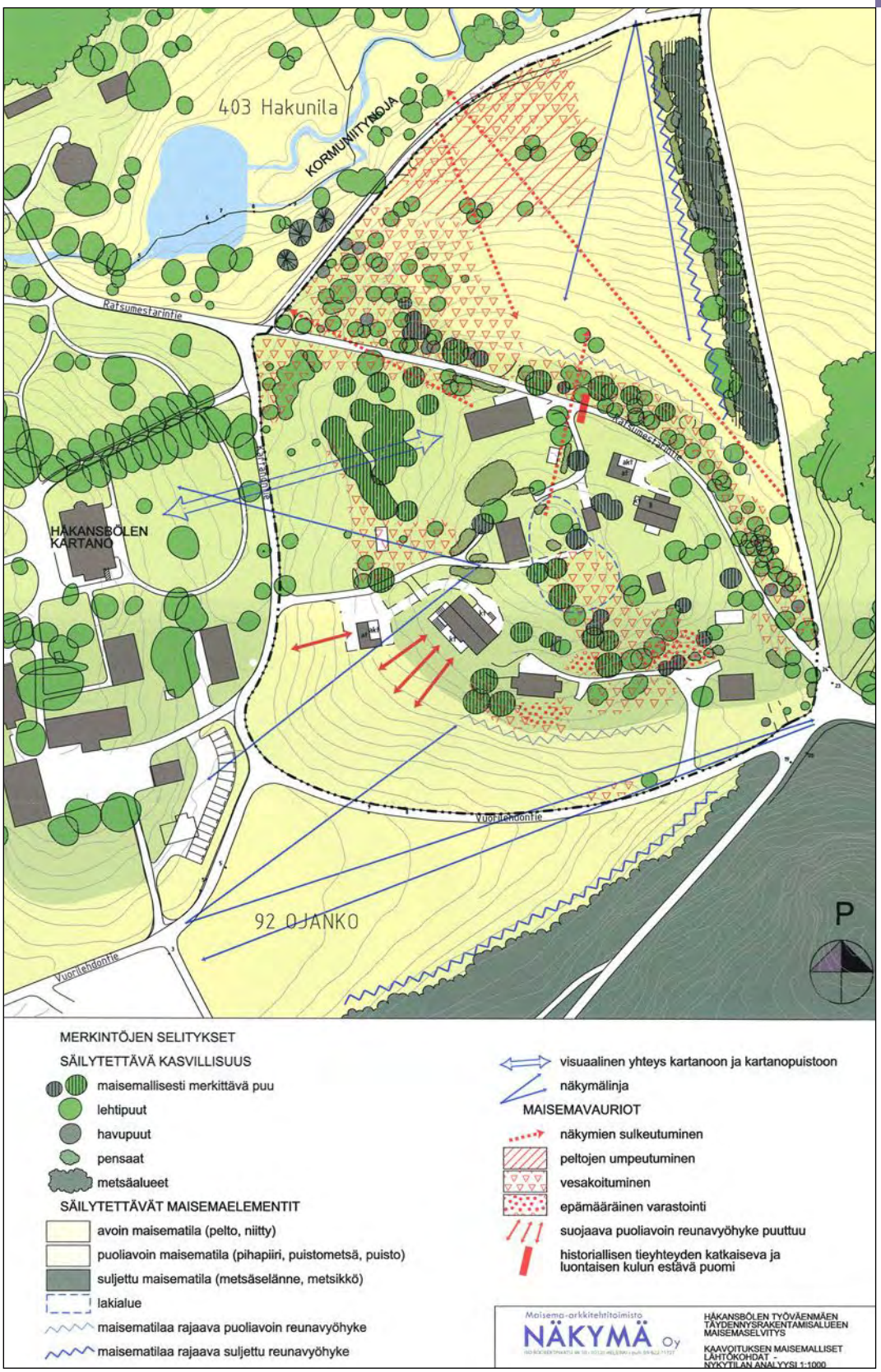
Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy:n tekemä Työväenmäen asemakaavoituksen esiselvityksessä todetaan, että Työväenmäen (Makasiinimäen) maaston muodot, lakialue ja rinteet ovat tärkeä maisemallinen tekijä, joka tulee ottaa huomioon mah-

Maisemarakenne (Vantaan kaupunki)



LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

Håkansbölen työväenmäen täydennysrakentamisalueen maisemaselvitys. Nykytilan analyysi 1:2000 (Näkymä Oy)



dollisten uudisrakentamisen sijoittelussa ja sovittamisessa maastoon. Esiselvityksessä on esitetty täydennysrakentamisen vaihtoehtoja, puustoinventointi, sekä puuston kunnostussuunnitelma, jonka mukaan maisemaa on jo pitkälti hoidettu. Kaavoituksen maisemallisista lähtökohdista on koottu havainnollinen karttaesitys. Selvitykseen sisältyy myös täydennysrakentamisen vaihtoehtoja. Kartanopuiston restauroinnista on kerrottu tarkemmin kohdassa 3.1.1. Alueen yleiskuvaus. Kaavamuutosalue on Vantaan yleiskaavan mukaisesti osittain kyläkuvallisesti arvokasta aluetta ja osittain maisemallisesti arvokasta aluetta.

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

Luonnon monimuotoisuus ja luonnon suojelu

Kaava-alueelle sijoittuu osa Kormuniitynojan luo -alueesta (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue). Kormuniitynojan varsi on nykyisellään luonnontilainen ja luonnontilaisen kaltainen arvokas puronvarsibiotooppi. Kormuniitynojan varsilla tavataan vaateliasta ja uhanalaista kasvi- ja eläinlajistoa, joukossa lintu- ja luontodirektiivin lajeja. Kormuniitynojan uoma on luo -alueella suurelta osin luonnontilainen puusto- ja pensastiheikköineen, mikä nostaa sen luonnonsuojelullista arvoa. Kasvillisuus ja puuaines luovat uomaan ja sen ympärille vaihtelevia elinympäristöjä. Ne tarjoavat eliöstölle ravintoa, suojaa ja kiinnittymisalustoja. Puutiheiköt suojaavat rantalehdon kulutukselle herkkää kasvilajistoa ja mahdollistavat kostean pienilmaston säilymisen. Alueen merkitystä korostaa myös se seikka, että sen itäpuolella puronvarresta puustoa ja pensastoa on poistettu. Puron varrella esiintyy myös lähteisyyttä, mikä mahdollistaa vaateliaiden ja kosteutta vaativien kasvilajien (mm. ojatädyke) esiintymisen. Asiasta tarkemmin Anna Ojalan selvityksessä: Vantaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet (2005).

Hakunilan ja Ojangon alueen lepakkoselvityksessä 2007 Kormuniitynojan ja Hakunilan kartanon alueella tavattiin lepakkolajeistamme pohjanlepakkoa, viiksisiippaa, vesisiippaa ja korvayökköä. Kormuniitynojan ja Ponihaan alueet ovat lepakkojen ruokailualuetta. On tärkeää säilyttää nykyiset puustolinjat ja avoimuus sekä eri-ikäinen puusto. Lammen rakentaminen lisää lepakoiden ruokailumahdollisuuksia.

Pehtorin talon kellarista löytyi inventoinnissa korvayökön talvehtimispaikka. Alueelta ei löydetty muita lepakoiden levähdys- tai lisääntymispaikkoja. Ne ovat luontodirektiivin mukaan suojeltuja. Kellarin kunnostamisen yhteydessä tulee huomioida lepakoiden talvehtimismahdollisuuden turvaaminen.

Lepakoiden suojelu on määritelty luontodirektiivin liitteessä IV(a), jonka toteutumista valvoo Uudenmaan ely-keskus.

Vesistöt ja vesitalous

Kormuniitynojan puro saa alkunsa Kehä III:n eteläpuolelta Lähdepuistosta. (Vantaan pienvesiselvityksen mukaan Kormuniitynojan päähaara tulisi Helsingin Heikinlaaksosta, Tatti-asemakaava-alueen läpi. Oja on pitkiä matkoja putkessa ja sen linja on vaikeasti löydettävissä. Lähdepuiston suunnaltakin tulee ojan haara.) Se virtaa Håkansbölen kartanopuiston ja Hakunilan urheilupuiston kautta Sotungin laaksossa virtaavaan Krapuojaan, jota myöten vesi kulkeutuu Suomenlahteen. Kormuniitynojan uoma on noin 1-2 metrin levyinen, ja se kaartelee kauniisti saviperäisessä maassa. Kormuniitynojaan on tehty vuonna 1995 lampimainen laajennus, jota rakennettiin urheilupuiston lumetusta varten.

Kormuniitynojassa on ollut lisäksi Håkansbölen kartanon puistoon kuulunut pato, jonka taakse muodostui kasteluallas. Tällä paikalla on nyt suoruohoniittyä, mikä on melko harvinainen biotooppi Vantaalla (Ranta & Siitonen). Kyseinen lampimainen kasteluallas on tarkoitus palauttaa liittyen kartanon puiston kunnostustyöhön.

Kormuniitynojalla samoin kuin Krapuojalla on kalataloudellista merkitystä. Krapuojaan ja sen kautta myös Kormuniitynojaan on nousuyhteys merestä. Virtavesien hoitoyhdistys on istuttanut Kormuniitynojaan taimenen poikasia vuosina 2005, 2006 ja 2008. Maisema-altaan rakentamisen yhteydessä kalojen kulkumahdollisuus otetaan huomioon. Kormuniitynojan ja Krapuojan ekologista tilaa tutkitaan parhaillaan.

Maa- ja metsätalous

Kartanoaluetta ovat ympäröineet alun perin laajat peltoaukeat. Nykyisin jäljellä olevat pellot ovat kaupungin omistamia ja ne ovat vuokraviljeltyinä. Viljellyt pellot kuuluvat oleellisesti kartanomiljööseen ja niiden säilyttäminen on ensiarvoisen tärkeää kulttuurimaiseman kannalta.

Maatalouskeskus, kartanon entinen navetta, toimii maanviljelykaluston tukikohtana. Rakennuksessa on osittain varastoituna myös Vantaan maatalousmuseon tavaroita. Maatalouskeskuksen toimintaan liittyvät viereisessä asuinrakennuksessa olevat työntekijöiden sosiaalitilat.

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §



Maalajikartta 1/4000 (Vantaan kaupunki)
Mr - moreeni
Sr - sora
Hk - hiekka
Si - siltti
Sa - savi
Lj - lieju
Tv - turve
T - täyttö- ja/tai toiminta-alue

Maaperä

Kaava-alueen maaperäolosuhteita hallitsevat kalliosydämiset moreenimäet ja näiden välissä olevat pehmeikköalueet. Moreenimuodostumien yläosassa kalliopinta on lähellä maanpintaa. Mäkien alarinteillä moreenin päälle on kerrostunut ohuehkoja (1-2 metriä) silttikerrostumia. Pehmeitä savikerroksia esiintyy erityisesti välittömästi Vuorilehdontie eteläpuolella, missä savikerrosten paksuus on enimmillään noin 5 metriä.

Lisärakentaminen sijoittuu moreenimäkien rinteille, missä maapohja muodostuu joko kantavasta moreenista tai löyhästä silttisestä pintakerroksesta ja tämän alapuolisesta moreenista. Rakennukset voidaan suunnittelualueella perustaa maanvaraisesti.

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunki-/taajamakuva

Håkansbölen kartanoalue sijaitsee Hakunilan keskustan läheisyydessä. Kerrostaloalue ja palvelukeskus rakennettiin 1970 -luvulla kartanon entisille maille. Kerrostalovaltaisella alueella on 11 170 asukasta. Palvelualueen pohjoisosissa ovat Kuninkaanmäen (1833 as.) ja Itä-Hakkilan (2692 as.) ja etelässä Vaaralan (2933 as) ja Rajakylän (3860 as.) pientalo- ja rivitaloalueet. Kartanoalue ympäristöineen tarjoaa laajan palvelualueen asukkaille kuin myös muille vantaalaisille hienon kulttuurihistoriallisen ja maisemallisen virkistysalueen.

Asemakaavan muutosalue sijoittuu pääasiallisesti Ojangon kaupunginosaan, missä on 72 asukasta.

Håkansbölen kartanoalue liittyy alun perin laajempaan maisemakokonaisuuteen, johon yhdistyy myös läheinen Nissbackan kartano. Perinteistä maisemakuvaa rikkovat kartanoaluetta pohjoisessa rajaava Hakunilan urheilupuisto sekä länsipuolisen asuinalueen rakennusrintama.

Kartano talousrakennuksineen ja pihapiireineen muodostavat alueen ytimen. Suurmaataloudesta kertova maatalouskeskus eli kartanon entinen navetta on omalta osaltaan tärkeä osa kartanokokonaisuutta. Kartanon työväelle alun perin rakennetut asuintalot ovat sijoittuneet harvakseltaan, mutta keskitetysti kartanon pohjois-, itä- ja eteläpuolelle. Myöhemmin rakennettujen omakotitalojen myötä alue on kuitenkin tiivistynyt.

Håkansbölen keskeinen kartanoalue on varsin hyvin säilynyt eheänä ja idyllisenä. Alueen rakennukset puistoineen ja pihapiireineen sekä peltoaukeat ja tiestö muodostavat yhtenäisen maisemallisen kokonaisuuden.



LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §





Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Håkansbölen kartanoalue kuuluu Sotungin ohella valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin, joissa rakennukset, rakenteet ja ympäristö pyritään säilyttämään mahdollisimman hyvin. Muutokset ja mahdollinen täydennysrakentaminen eivät saa olla ristiriidassa kulttuuriympäristöarvojen kanssa.

Håkansbölen kartano puutarhoineen ja sivurakennuksineen on Vantaan kulttuurimaisemaselvityksen 2005 mukaan erillinen hieno ja sisäisesti eheä kokonaisuus. Alue on myös kulttuurihistoriallisesti arvokasta kylämaisemaa, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kylämaisemakuvaa on suojeltava. Selvityksessä ainoastaan vantaalaisen kulttuurimaiseman arvokkaimmat ydinalueet on valittu kyläkuvallisesti arvokkaiksi alueiksi. Kaavamuutosalue on Vantaan yleiskaavan mukaisesti maisemallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa.

Arkkitehti Armas Lindgrenin suunnittelema kartano on jugendajalle tyypillinen kokonaistaideteos, jossa kaakeliuunit, kalusteet ja valaisimet ovat oleellinen osa rakennuksen interiöörejä. Kartano on ainutlaatuisen hyvin säilyttänyt alkuperäisen luonteensa, jota laadukkaat ja luontevat myöhemmät kerrostumat rikastavat.

Kartanon mäellä on ollut vanha kyläpaikka. Alueella tulee varautua arkeologisiin kaivauksiin mahdollisten historiallisten muinaisjäänteiden takia.

Nykyisen kartanon paikalla on sijainnut rakennus jo 1700-luvulla ja sen kellari on todennäköisesti peräisin tältä ajalta.

Kartanoalueen rakennuksiin liittyy eri-asteisia suojelumääräyksiä, jotka koskevat myös sisätiloja.

Osasuurennos isojakokartasta 1761-62.
(Kaupunginmuseo, Håkansbölen kartanon arkisto)



Tie 1760-luvun kartalla (Museovirasto / RHO inventoinnista, karttalähde: KA / MMH)



LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §



Ote tiluskartasta vuodelta 1907. (Kaupunginmuseo, Håkansbölen kartanon arkisto)

Museovirasto on laatinut Vantaan keskiaikaisista teistä inventoinnin: *Vantaan keskiaikaisten teiden inventointi vuonna 2007*. Ratsumestarintie on keskiaikaisperäinen ja se on suojeltu asemakaavalla. Kartanontie sekä Vuorilehdontien tielinjaukset ovat puolestaan historiallisesti merkittäviä.

- Ratsumestarintie / Historiallinen tieosuus: Ratsumestarintie – Kalliolaaksontie 1600-1700 -luku, vanha rakennuskulttuurikohde, suojeluluokka A
- Vuorilehdontie / Historiallinen tieosuus: osa vanhaa keskiaikaista tielinjausta Håkansbölen kartanolta Kormängsin pelloille. (Kaava-alueen ulkopuolella olevalla osuudella on muinaisjäännösrekisterinumero 1000010735, rauhoitusluokka 2.)
- Kartanontie / Historiallinen tieosuus
- Tesseninkuja

Museovirasto on tehnyt 2006 alustavan selvityksen Vantaan vanhojen myllyjen sijaintipaikoista. Lähellä kohtaa, jossa Ratsumestarintien silta ylittää Kormuniitynojan on ollut vanha myllynpaikka.

Palvelut ja työpaikat

Håkansbölen kartanosta on kehittymässä alueelle merkittävä kulttuurikohde siihen liittyvine palveluineen.

Maatalouskeskus, kartanon entinen navetta, on ympäröivän viljelymaiseman tukikohta.

Alueen välittömässä läheisyydessä toimivat Ponihaan ratsastustallit, Hakunilan urheilupuisto sekä Hakunilan ylä-aste.

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

Virkistys

Sotungin laakso ympäristöineen muodostaa merkittävän urheilu- ja virkistysalueen. Hakunilan urheilupuistossa on urheilukenttä ja uimahalli sekä niiden välittömässä läheisyydessä Ponihaan ratsastustallit. Koko alue ympäristöineen muodostaa laajan lähivirkistysalueen mistä on myös hyvät yhteydet Sipoon korpeen. Kormuniitynojan varrella on myös palstaviljelyalue.

Liikenne

Kartanoalue sijoittuu maaseutumaiseen ympäristöön, jossa kadut ovat sorapintaisia ilman erillisiä kevyen liikenteen väyliä. Alueen ajoneuvoliikenne liittyy muuhun katuverkkoon Vuorilehdontien kautta. Ponihaalle johtava liikenne on vilkkainta. Asemakaavalla suojeltu Ratsumestarintie on nykyisessä kaavassa osittain kevyen liikenteen väylänä.

Kuntatekninen keskus on laatinut suunnitelmat 1.8.2008 Vuorilehdontien oikaisusta ja kevyen liikenteen väylän rakentamisesta sekä Ratsumestarintien kunnostuksesta. Voimassa olevan asemakaavan mukaisia katualuevarauksia ei kuitenkaan tarvita, vaan historialliset katulinjaukset säilytetään ja niiden mitoitusta tarkistetaan.

Vuorilehdontien silta on kunnostettu 2010.

Kaava-alueella sijaitsee Vuosaaren satamaradan tunneli sekä Hakunilan pystykuilun alue. Hakunilan kartanon kohdalle on tunneliin toteutettu mahdollisen runkomelun takia tärinänvaimennus. Ratahallintokeskus ei kuitenkaan suosittele uutta asuinrakentamista tunnelin yläpuolelle tai sen välittömään läheisyyteen. Tunnelista voi jossakin olosuhteissa syntyä runkomelua, joka voidaan kokea häiritsevänä. Tämän takia runkomelu tulisi mitata uusien rakennusten osalta.

Henkilöautoliikenne, pysäköinti

Kartanoalueen pysäköinti hoidetaan pääosin tontilla.

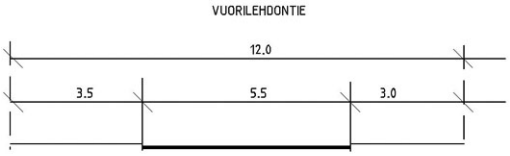
Suurempien tapahtumien pysäköinti järjestetään Hakunilan urheilupuiston alueella ja kadunvarsipysäköintinä.

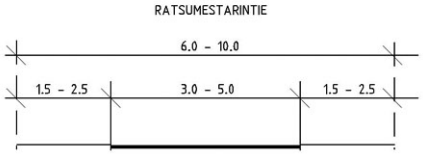
Kevyt liikenne

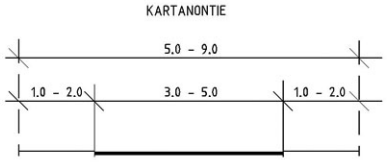
Historiallisten katuosuuksien, kuten Ratsumestarintien, Kartanontien ja Vuorilehdontien varrella ei ole erillisiä kevyen liikenteen väyliä.

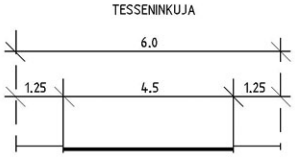
Joukkoliikenne

Hevoshaantietä pitkin liikennöi bussilinja 742 (Rautatientori-Korso).



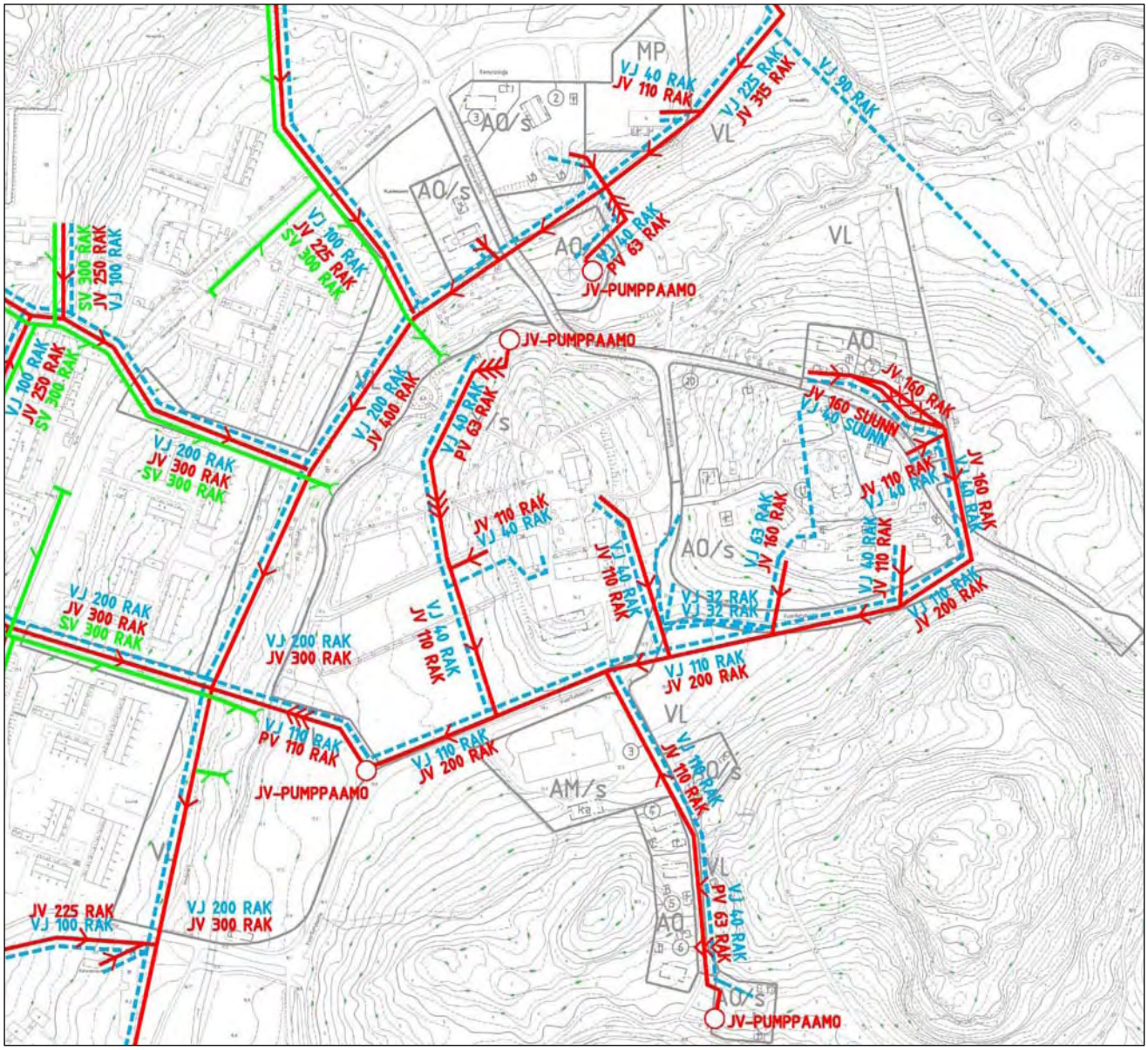








LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §



Vesihuoltoverkko 1:4000
(Vantaan kaupunki)

Tekninen huolto

Vedenjakelu

Alueella on rakennettu talousvesiverkko, joka on liitetty yleiseen vesijohtoverkkoon. Verkosto kuuluu Hakunilan painepiiriin. Hakunilassa on ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 1000 m³ ja HW+ 93.90. Painetasot kaava-alueella ovat: alin + 87.00 ja ylin + 95.00.

Jätevesiviemäröinti

Jätevesiviemäriverkko kattaa alueen ja verkko on liitetty yleiseen jätevesiviemäriverkkoon. Alueen lounaisosassa Vuorilehdontien varressa on rakennettu jätevesipumppaamo, josta jätevedet johdetaan Kormuniitynojan länsipuolella sijaitsevaan runkoviemäriin. Sieltä vedet kulkeutuvat Vaaralan pumppaamon kautta Helsingin verkostoon ja edelleen Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Sadevesiviemäröinti

Alueella on putkitettua hulevesiverkkoa vain kartanorakennuksen seutuvilla, muuten hulevedet kulkeutuvat avo-ojissa/painanteissa ja laskevat läheiseen Kormuniitynojaan.

Ympäristöhäiriöt

Saastuneet maa-alueet

Korttelissa 94305 ovat sijainneet vuosina 1940-1995 kartanon kasvihuoneet. Maaperässä on todennäköisesti torjunta-ainejäämiä.

Hajuhaitat

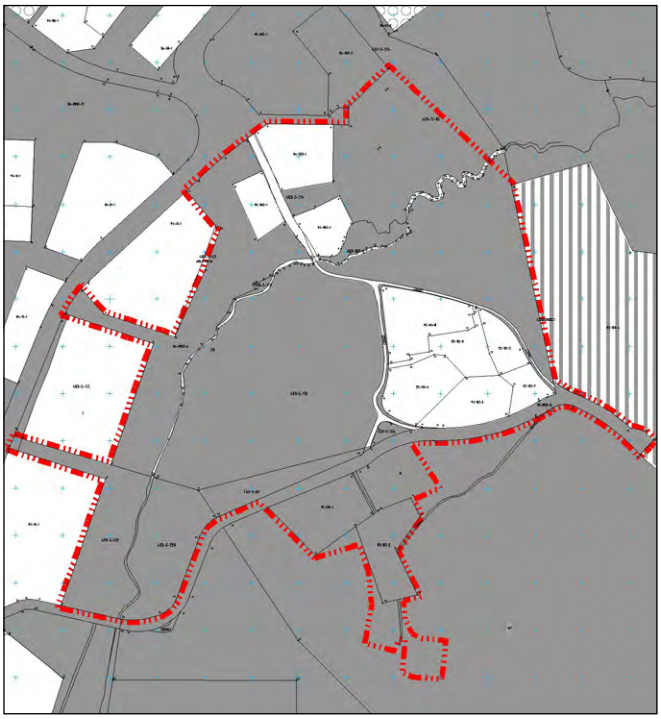
Ponihaan ratsastustalli sijaitsee kartanoalueen tuntumassa ja sen toiminta aiheuttaa alueelle hajuhaittoja.

3.1.4. Maanomistus

Suurimman osan suunnittelualueesta omistaa Vantaan kaupunki. Kaava-alueella on lisäksi 9 yksityistä maanomistajaa: Makasiinimäki on tällä hetkellä kuuden eri maanomistajan omistuksessa ja ns. puutarha-alueella on kolme yksityistä maanomistajaa.

Maanomistus 30.11.2010





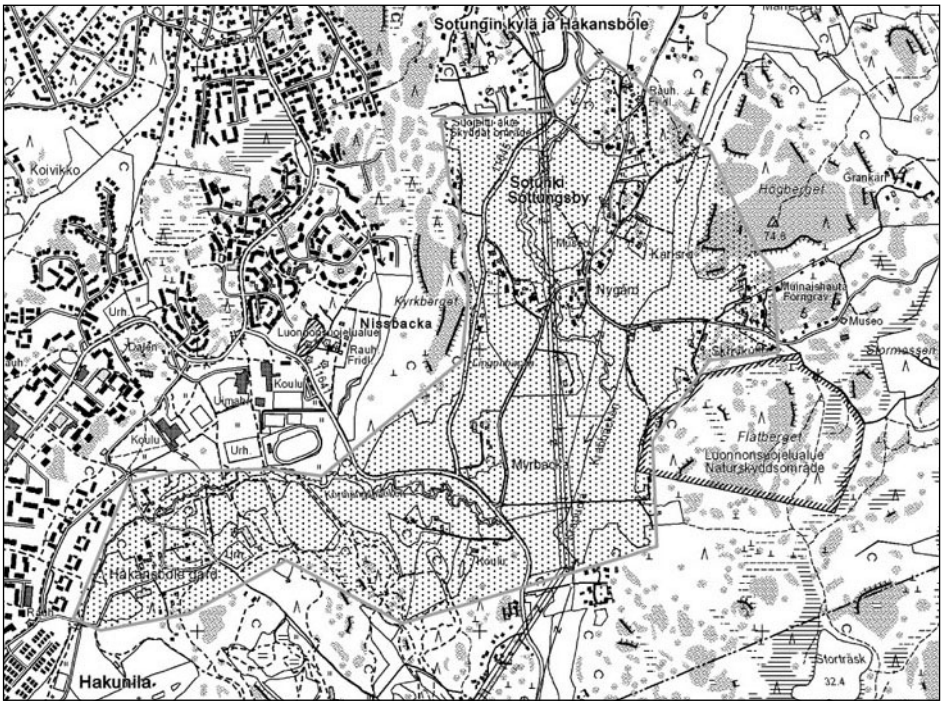
3.2. SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Museovirasto on määritellyt vuonna 1993 rakennetun kulttuuriympäristön valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Vantaalta museoviraston luetteloon sisältyi viisi aluekokonaisuutta, joista yksi on Sotunginlaakson kulttuurimaisema ja Håkansbölen kartano.

Håkansbölen kartanoalue säilyy edelleen myös uudessa VAT-tarkistuksessa (RKY 1.1.2010). Museoviraston laatimassa valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen inventoinnissa 2010 todetaan: ”Kormuniitynojan eteläpuolisilla kukkuloilla



Valtakunnalliset RKY alueidenkäyttötavoitteet 1/30 000 (Museovirasto MV/RHO/THe 7.4.2008)

Merkkien selitys

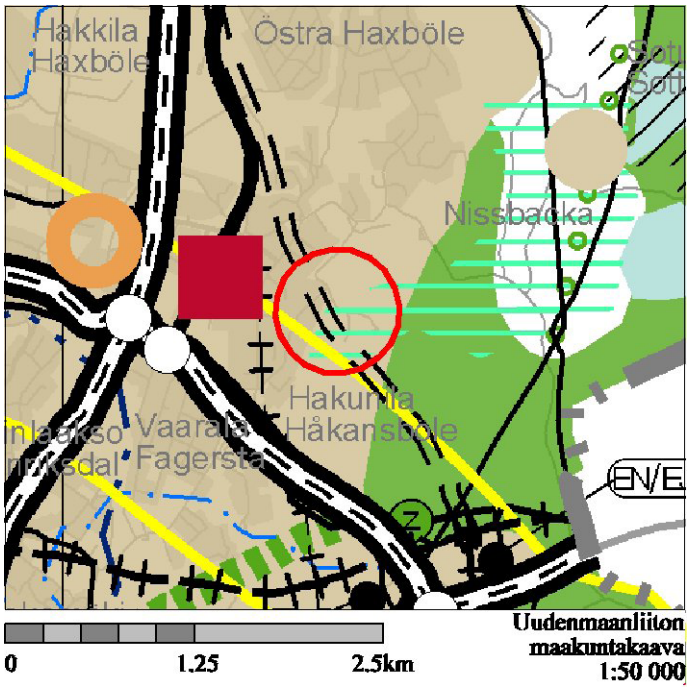
- Rakennus tai muu yksittäinen kohde
- Tie
- Alue

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

on Håkansbölen kartano. Nykyinen kartanoalue on noin kuuden hehtaarin laajuinen. Svante Olssonin suunnittelema kartanopuisto, joka periytyy osin jo 1780-luvulta, ympäröi arkkitehti Armas Lindgrenin 1905 suunnittelemaa kaksikerroksista puista päärakennusta. Päärakennuksen jugendinteriöörit ovat tilarakenteeltaan ja sisustukseltaan hyvin säilyneet ja edustavat jugendin kokonaistaideteosajattelua parhaimmillaan. Alueella on päärakennusta vanhempia asuin- ja talousrakennuksia. Puiston pohjoispuolella on kahdeksankulmainen huvimaja (nykyinen mutteritalo, jonka kartanon omistanut Johan Sederholm on rakennuttanut 1775 kuningas Kustaa III:n vierailun muistoksi). Päärakennuksen etelä- ja itäpuolella ovat talous- ja tallipihan ympäristöt ja työväen asunnot."

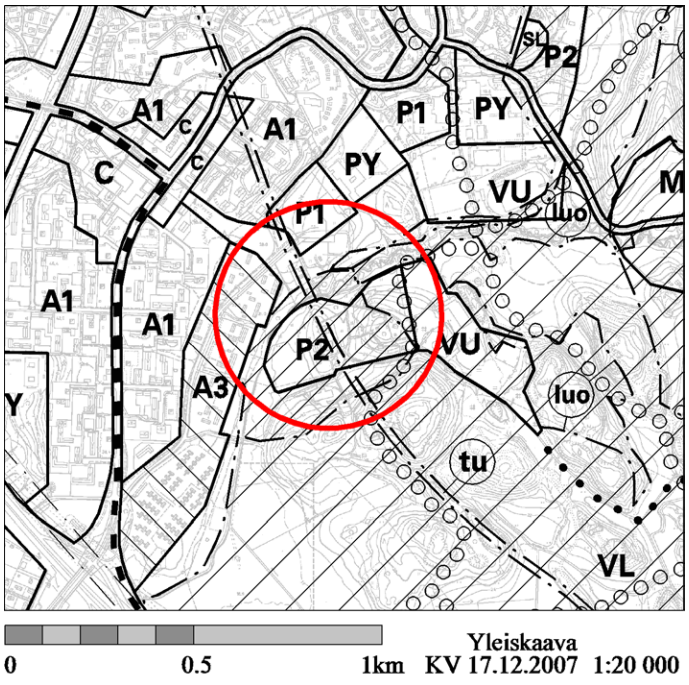
Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (vaalean ruskea), aluetta halkoo liikennetunnelivaraus (katkoviivat) ja keltainen viiva rajaa alueen eteläreunan osaksi Kehäkaupungin kehittämisvyöhykettä. Alue rajautuu osittain myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen (vihreä vaakaviivoitus) sekä virkistysalueeseen (vihreä). Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 8.11.2006.



Yleiskaava

Vantaan yleiskaavassa alue on merkitty Palvelujen alueeksi P2, Lähivirkistysalueeksi VL, Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi VU sekä maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (harvempi vinoviivoitus) ja kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi (tiheämpi vinoviivoitus). Aluetta halkoo etelä-pohjoissuuntainen tunnelivaraus (satamarata). Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 17.12.2007 ja se on tullut voimaan 25.2.2009.



LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat: Hakunila K 4013-4014 (nro 940100, SisM 30.9.1969), Hakunila 1 (nro 941000, SisM 30.6.1970), Hakunilan urheilupuisto (nro 940600, YM 16.6.1995) ja Ojanko (920100, Kv 27.3.2000. Lisäksi on voimassa seuraava asemakaavan muutos: 001324 (YM 21.4.1997).

Asemakaavan mukaan alueella on erillispientalojen ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueita, joilla ympäristö säilytetään. Lisäksi alueella on katu-, puisto- ja virkistysalueita.



LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Rakentamisohjeet

Alueella ei ole voimassaolevia rakentamisohjeita.

Selvitykset

Asemakaavan muutokseen liittyvä maisemaselvitys

Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy on laatinut asemakaavamuutoksen esiselvityksenä Håkansbölen Työväenmäen maisemaselvityksen 1.4.2008.

Asemakaavanmuutokseen liittyvät puistosuunnitelmat

Näkymä Oy on tehnyt Håkansbölen kartanopuistoalueen selvityksen ja restaurointiehdotuksen sekä toteutussuunnitelmat.

Asemakaavan muutokseen liittyvä rakennetun ympäristön selvitys

Arkkitehtitoimisto Schulman Oy on laatinut asemakaavamuutoksen esiselvityksenä raportin ”Håkansbölen kartanoalue- historiaa, rakennuskannan inventointi ja maankäytön vaihtoehtoja 27.4.2009”.

Kartanon päärakennuksen rakennushistoriaselvitys

Kartanon päärakennuksesta on laadittu rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Schulman Oy 2007).

Håkansbölen kartanoalueen tuleva käyttö (Vantaan kaupunginmuseo 2010).

Laaditut luontoselvitykset

Vantaan luonto, Kasvit (Ranta-Siitonen 1996).

Vantaan luonnon monimuotoisuudenkannalta erityisen tärkeät alueet (Anna Oja, 2005).

Hakunilan ja Ojangon alueen lepakkoselvitys (2007).

Vantaan pienvesiselvitys (2009).

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. SUUNNITTELUN TARVE

Vantaan kaupungin tilakeskus on esittänyt asemakaavan muuttamista kartanoalueen osalta ja Vantaan yrityspalvelut muiden kaupungin omistamien maiden osalta.

Alueen yksityiset maanomistajat ovat olleet mukana kaavan valmistelussa ja heidän kanssa on käyty läpi tontteihin kohdistuvia tarpeita. Asemakaavanmuutosta ovat hakeneet: Harri Nyman, Ulla Karjalainen sekä Jörgen ja Benita Sjöblom

4.2. SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 24.11.2006

- Kaavamuutos on Vantaan kaupunkisuunnittelun työohjelmassa numerolla 001932 (vuodesta 2009).
- Tämän asemakaavatyön pohjaksi on laadittu useita esiselvityksiä 2005-2009 ks. kohta 1.3.
- Hakunilan asukkaille järjestettiin kartanoalueelle asukaskävely Vantaa-päivien yhteydessä 17.5.2009.
- Suunnittelun lähtökohtia esiteltiin asukastilaisuudessa, joka pidettiin Häkansbölen kartanon Pehtorin talossa 10.06.2009.
- Mielipiteet pyydettiin 24.06.2009 mennessä (MRL 62§).
- Kuulemisaluetta laajennettiin ja tarkistettu OAS 15.9.2009.
- Laatimisvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 16.10.2009 8MRL 66§).
- Uusi kuuleminen lähinnä vesialueiden omistuksen takia (kuulutus) 21.10.2009.
- Viranomaisneuvottelu Museoviraston kanssa pidettiin 17.11.2009..
- Alueen maanomistajille pidettiin suunnittelukokous 30.3.2010.
- Nimistöryhmä käsitteli asemakaavan nimistöä 19.4.2010.

4.3. OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1. Osalliset

Asemakaavan muutosalueen maanomistajat, maanvuokraajat, rajanaapurit, lähipiirin naapurit ja asukkaat, naapurikiinteistöjen huoltoyhtiöt, sekä itsensä osallisiksi mieltävät.

Kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Kaupunkisuunnittelu, Kaupunginmuseo, Tilakeskus, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Yrityspalvelut, Ympäristökeskus.

Valtion viranomaiset: Uudenmaan ympäristökeskus (myöh. ELY-keskus), Museovirasto, Uudenmaan liitto, Uudenmaan ELY-keskus / liikenne, Liikennevirasto.

Muut viranomaiset ja yhteisöt: Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, YTV, Hakunilan aluetoimikunta, seurakunnat, Vantaan Energia, Fingrid Oy, Elisa Networks Oyj ja muut tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt.

Asukas- ym. yhdistykset ja järjestöt, Vantaan ympäristöyhdistys.

4.3.2. Vireilletulo

Asemakaavatyön käynnistyminen, ilmoitus 20.5.2009.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asukastilaisuudet

Suunnittelun lähtökohtia ja luonnoksia esiteltiin asukastilaisuudessa, joka pidettiin Håkansbölen kartanon Pehtorin talossa 10.06.2009. Osallistujia oli n. 40 henkeä, joista 32 asukasta.

Mielipiteet

Osallistenmielipiteitä kuultiin kahdessa vaiheessa Oas 20.5.2009, tarkistettu 15.9.2010.

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

Mielipiteitä saatiin kirjallisena/ paperilla 9 kpl ja kirjallisena/ sähköpostilla 6 kpl. Lisäksi kuulemistilaisuudessa 10.6.2009 sekä asukastilaisuudessa 30.3.2010 kirjattiin 15 osallisten mielipidettä. Viranomaisista kommentoivat YTV, UYKE sekä Vantaan Energia.

Mielipiteistä on laadittu erillinen kooste.

Mielipiteissä todettiin mm. että Makasiinimäen lisärakentamisen tulisi olla maltillista ja uusien tonttien tulisi noudattaa Makasiinimäen väljyysajattelua. Mielipiteissä otettiin kantaa laadittuihin lisärakentamisvaihtoehtoihin ja oltiin myös sitä mieltä, ettei Makasiinimäen kupeeseen tulisi luoda lainkaan uusia tontteja. Omien tonttien osalta esitettiin esim. autotallien ja varastorakennusten rakentamismahdollisuuksia.

Historiallisia teitä toivottiin rauhoitettavaksi kevyelle liikenteelle.

Kartanon alueen käyttöä ideoitiin, sinne toivottiin mm. kuvataidekoulua tai käsityökeskusta sekä taiteilijoille asuin- ja työskentelytiloja. Kartanon alueelle toivottiin vapaata liikkumismahdollisuutta.

Alueelle ehdotettiin kaupunginpuutarhan tai kasvitieteellisen puutarhan perustamista sekä kotieläintilaa. Myös palstaviljelyalueen kehittämistä toivottiin.

Suunnitteluyhteistyö

Asemakaavasuunnittelusta vastaa Vantaan kaupungin aluearkkitehti Anitta Pentinmikko ja kaavakonsulttina toimi Arkkitehtitoimisto Schulman Oy.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Ensimmäinen viranomaisneuvottelu käytiin 24.11.2006, missä keskusteltiin kartanoalueen uudelleenkaavoituksen lähtökohdista sekä täydennysrakentamisen mahdollisuuksista Makasiinimäen pohjoispuoliselle peltoalueelle.

Toinen viranomaisneuvottelu pidettiin 16.10.2009, kun alueen rakennuskanta oli inventoitu, uudesta maankäytöstä oli laadittu vaihtoehtoselvitykset sekä alueen maanomistajien mielipiteet näistä saatu.

Museoviraston kanssa pidettiin erillinen viranomaisneuvottelu 17.11.2009

Eri viranomaisten taholta painotettiin kohdealueen asemaa valtakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä ja tästä johtuvia suojelutavoitteita, jotka voidaan kartanon osalta ulottaa sisätiloihin. Alueella tulee varautua arkeologisiin kaivauksiin. Mahdollisten saastuneiden maa-alueiden esiintyminen sekä satamaradan tunnelin vaikutukset on otettava huomioon kaavoituksessa. Kuntatekniikan puolelta todettiin, että voimassa olevan kaavan mukaisia katualuevarauksia ei tarvita ja että kunnallistekniikka tullaan rakentamaan uudistetun kaavan pohjalta. Viranomaiskokouksessa esiin tulleet näkökohdat on otettu huomioon uudessa asemakaavassa.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus on myöntänyt poikkeamispäätöksen 8.4.2010 Eija ja Timo Manniselle kortteliin 92101 tontille 6. Lupa on omakotitalolle (1 asunto, ½1½ , n 200 k-m^2) ja kaksi talousrakennusta yhteensä 48 k-m^2. Lupaehdoissa todetaan, mm. että kiinteistölle ei sallita uutta tonttiliittymää, rakennuspaikalla oleva puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää ja kiinteistöllä sijaitseva nykyinen asuinrakennus tulee säilyttää. (UUDELY/68/07.01/2010)

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan kaupungin tarkoituksena on vaalia ja kehittää Håkansbölen kartanoaluetta kulttuuri- ja virkistyskäytössä. Kartanon osalta kaavan tulee olla riittävän väljä ja monikäyttöinen, mutta sen tulee turvata suojelutavoitteiden toteutuminen.

Alueen rakennussuojelu sekä luonnon ja ympäristön suojelu tulee varmistaa uudella asemakaavalla

Tavoitteena on myös kartanon maakauppoihin kuuluneiden Ratsumestarintien pohjoispuolen maa-alueiden eli Makasiinimäen pohjoisrinteen hyödyntäminen asuinkäyttöön. Uusien tonttien tavoiteltu lukumäärä oli 5-6.

Asukaspalaute, maanomistajien toiveet

Työn edetessä maanomistajat ovat esittäneet muutoksia ja ehdotuksia uuteen asemakaavaan. Ne on pyritty huomioimaan.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asemakaavoituksen yhtenä lähtökohtana on ollut Håkansbölen kartanoalueelle luontaisten teemojen, kuten puisto- ja maanviljelyskulttuurin säilyttäminen ja kehittäminen.

Näitä teemoja säestävät osaltaan palsta- ja kasvihuoneviljely sekä hevostallit ja mahdollinen kotieläintilatyyppinen toiminta. Håkansböle muodostaisi näin elämyksiä tarjoavan kulttuuripuiston.

4.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Suunnittelun aikana todettiin, että kehittämisen ja valvonnan kannalta keskeinen kysymys on saattaa kartanon alueelle ympärivuorokautista asutusta ja - valvontaa.

Suunnittelun aikana nousi esiin kysymys kasvihuoneviljelyn sijoittamisesta alueelle, jossa ovat aikaisemmin sijainneet kartanon 1950-luvulla rakennetut, sittemmin puretut kasvihuoneet.

Backaksen kasvihuoneiden lopettamispäätöksen takia tutkittiin niiden siirtämistä Håkansbölen alueelle. Hankkeelle ei kuitenkaan löytynyt rahoittajaa. Kasvihuoneviljelylle varattiin kaavaan kuitenkin pienempi alue, joka mahdollistaisi viljelyperinteen jatkumisen ja palvelisi samalla kartanoon liittyvää puutarhamatkailua.

Poni-Haka Oy:n toiveena oli saada asuinrakennustontti Ponihaan ja kävelytien väliselle alueelle. Poni-Haka Oy:n alue ei sisälly kaavaan.

Maatalouskeskuksen piha-alueen järjestelyjen takia nousi esille kysymys kalustekatoksesta, jolle on asemakaavassa esitetty paikka.

Maatalouskeskuksen tiloja tulisi monipuolistaa siten, että se voisi toimia myös kotieläintilatoiminnan tai asukastoiminnan tilana.

Prosessin aikana osa aiotusta uudisrakentamisesta siirrettiin alueen eteläosiin.

Osallisten tavoitteet

Maanomistajien toiveena oli Makasiinimäen pohjoisrinteen säilyttäminen luonnonniittynä. Mahdollinen rakentaminen tulisi toteuttaa huomioiden alueen rakennusväljyys.

Yksityisten tontteihin kohdistuneita toiveita on käyty läpi kaavaprosessin aikana. Tonteille on sijoitettu mm. autotalleja ja varastorakennuksia.

Omistajien toiveista huolimatta todettiin rakennussuojeluun ja maisemallisiin syihin viitaten Starholkenin tonttia 92-101-6 lohkota, eikä tontilta 92-101-9 toteuteta suoraa ajoyhteyttä Vuorilehdontielle. Tontilla voi olla kaksi asuinrakennusta esim. asunto-osakeyhtiönä tai määräalana. Asiasta on Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen päätös, 8.4.2010 Dnro UUDELY/68/07.01/2010

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

4.5. ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Asemakaavaratkaisun kehittelyä jatkettiin Vantaan kaupungin toimeksiannosta tehdyn raportin *Håkansbölen kartanoalue-historiaa, rakennuskannan inventointi ja maankäytön vaihtoehtoja 27.4.2009* pohjalta. Arkkitehtitoimisto Schulman Oy:n laatimassa raportissa pohdittiin kartanon rakennusten käyttömahdollisuuksia sekä esitettiin vaihtoehtoja alueen täydennysrakentamiselle.

Kartanon rakennusten käyttötarkoitukset

Kartanorakennukset muodostavat yhdessä Håkansbölen kulttuuri- ja ulkoilupuiston ytimen. Yleisölle avoinna oleva kartanoalue tulee tarjoamaan puitteet kulttuurille, virkistykselle, kokouksille ja koulutukselle sekä erilaisille tapahtumille.

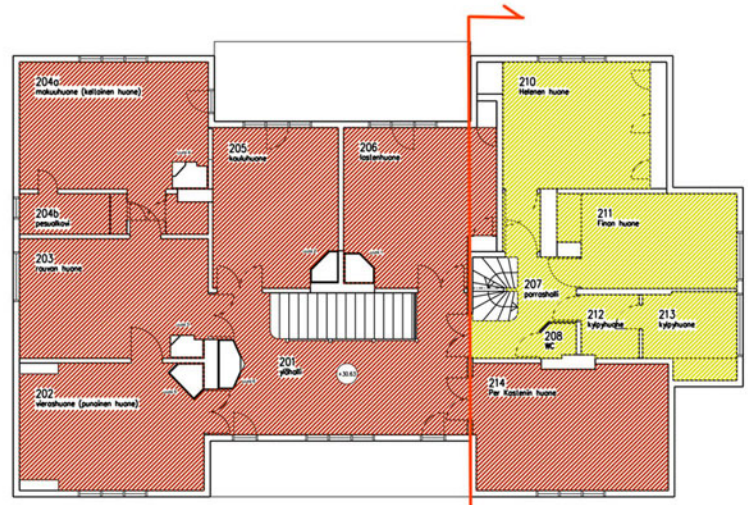
Kartanon historiallisessa päärakennuksessa on mahdollista järjestää pienimuotoisia tilaisuuksia. Käytön tulee tapahtua rakennuksen ehdoilla, ajatuksella ”Sanmarkien vieraana”. Tältä pohjalta rakennus soveltuu parhaiten kokous- ja juhlatilaksi sekä museoksi. Tilaisuuksien henkilömäärä voi maksimissaan olla 30 henkeä. Majoituskäyttöä rajoittavat henkilöturvallisuuden korkeat vaatimukset, vähäiset saniteettitilat sekä rakennuksen museaaliset arvot.

Päärakennuksen tilojen tuleva käyttö on jaettu toiminnan kannalta kolmeen ryhmään. Kulttuuri- ja edustustilat, museohuoneet sekä palvelevat tilat (keittiö- ja huoltotilat).

Håkansbölen kartano
Rakennussuojelutavoitteet 2007 1/300
(Arkkitehtitoimisto Schulman Oy)

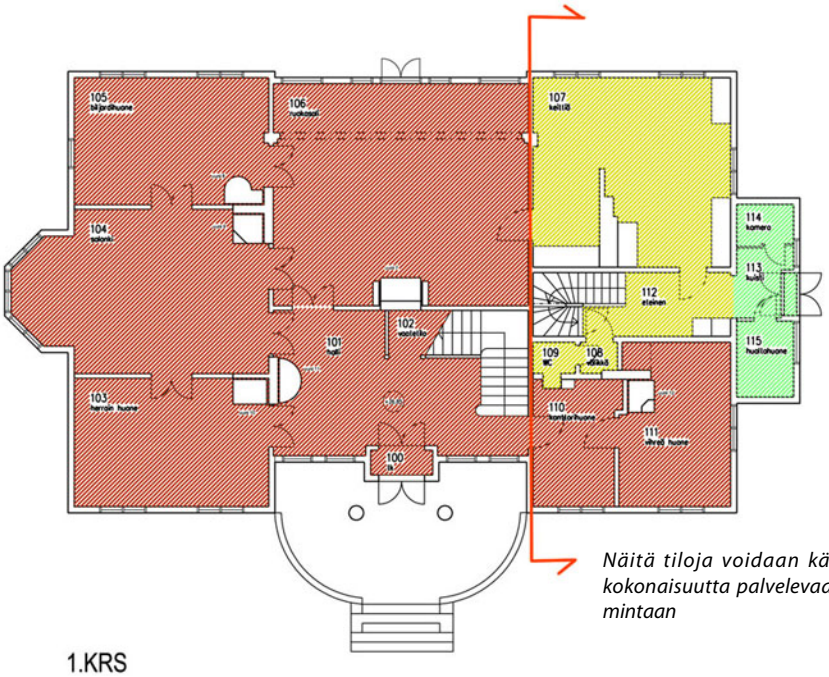
TILOJEN LUOKITUS:

- säilytettävät ja ennallistettavat tilat
- toimintaa parantavat vähäiset muutokset mahdollisia
- toimintaa parantavat muutokset mahdollisia



2.KRS

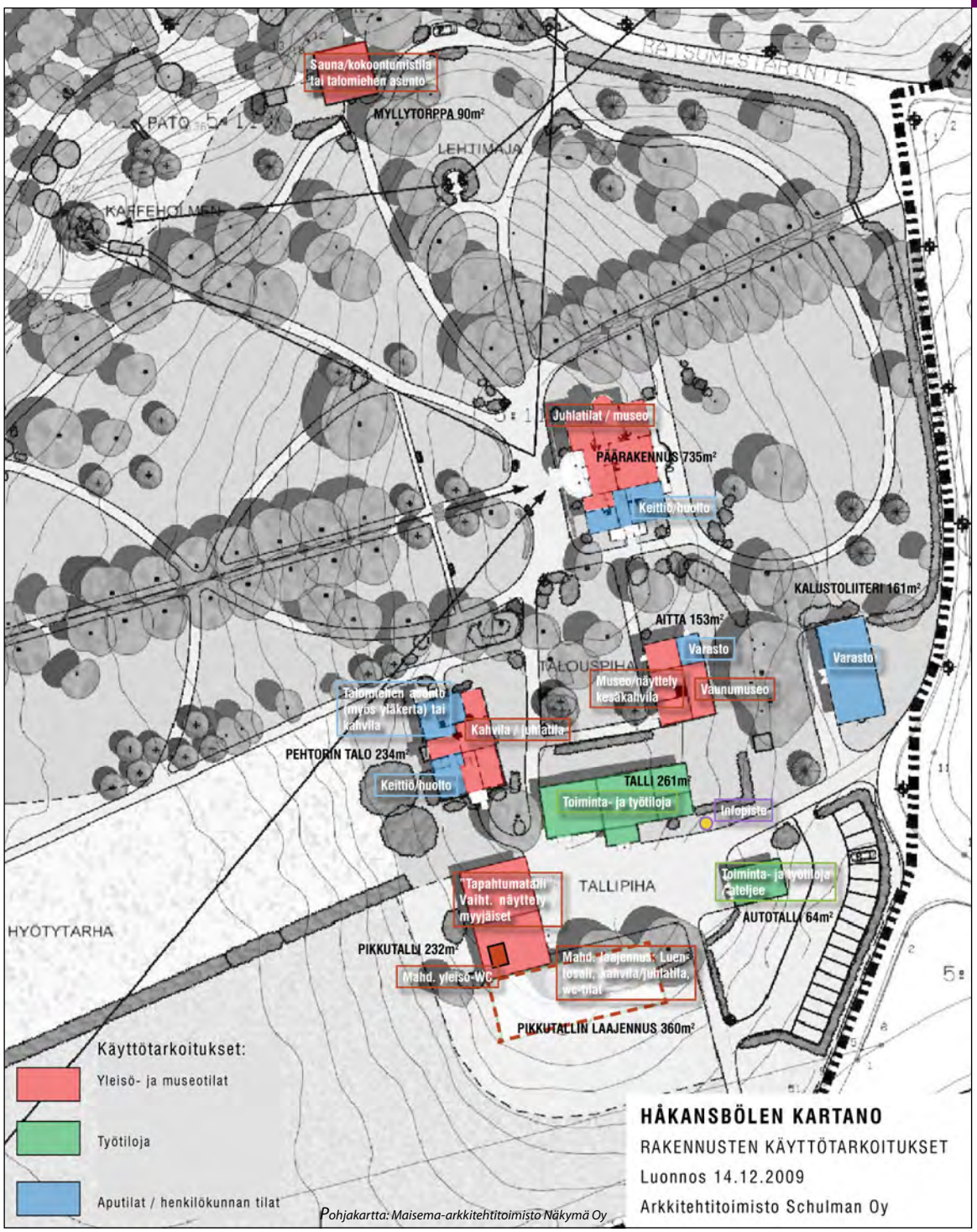
Näitä tiloja voidaan käyttää kokonaisuutta palvelevaan toimintaan



1.KRS

Näitä tiloja voidaan käyttää kokonaisuutta palvelevaan toimintaan

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §



Pohjakartta: Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy

Rakennuksista pehtorin talo soveltuu parhaiten kahvila-, juhla- ja kokoustilakäyttöön.

Talonmiehen asunto-/majoitustilaa voidaan joko sijoittaa Pehtorin taloon (Gula Huset) tai Myllytorppaan (Bykstugan). Muissa rakennuksissa voi olla museo- tai näyttelytiloja, työpajoja ja varastoja.

Maatalouskeskukseen pohdittiin myös majoitustoimintaa, mutta rakennus palvelee parhaiten nykyisessä käytössään alueen maanviljelyksen tukikohtana.

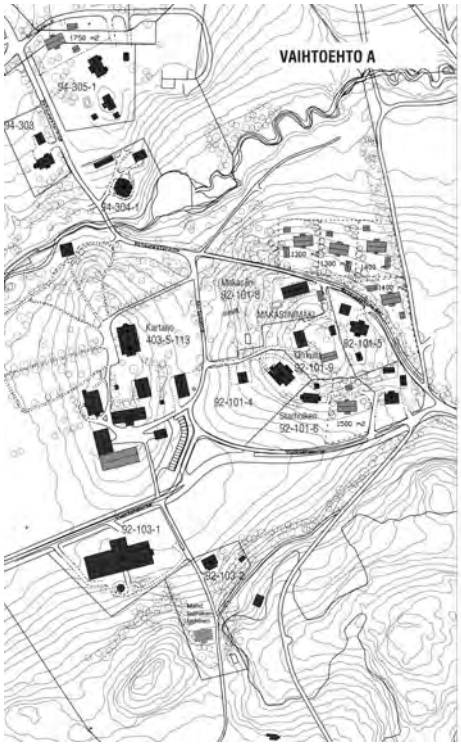
Täydennysrakentamisvaihtoehdot

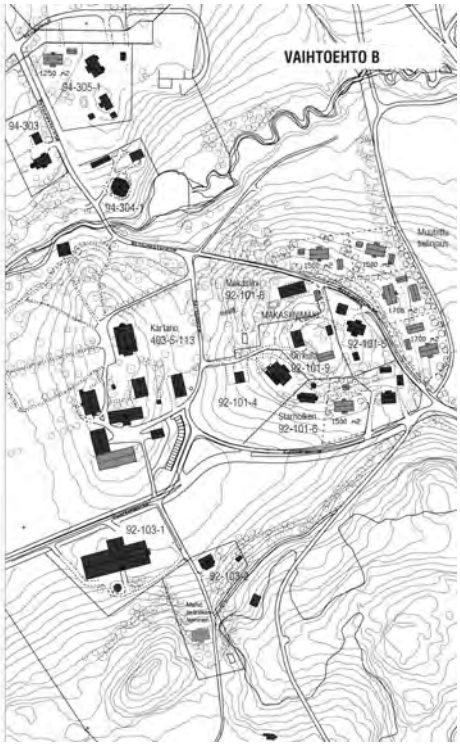
Lisärakentamisen sijoituksesta Makasiinimäen pohjoisrinteelle esitettiin raportissa kaksi eri vaihtoehtoa. Lähtökohtana oli pohjoisrinteen maiseman säilyttäminen mahdollisimman avoimena. Rakennusten sijoittelussa pyrittiin noudattamaan myös Makasiinimäelle ominaista rakennusväljyyttä.

Molemmissa vaihtoehdoissa pohjoisrinteeseen esitettiin neljä uutta tonttia pyydetyn 5-6 sijaan. Tontit jatkavat Makasiinimäen ulointa rakennuskehää. Rakennusten sat-

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

Täydennysrakentamisvaihtoehdot A ja B.
(Arkkitehtitoimisto Schulman Oy)





tumanvaraiselta näyttävä sijoittelu perustuu sekä maastomuotoihin että mäen perinteiseen rakentamistapaan. Alueelle on ominaista, että pihapiirit rajautuvat pehmeästi puuston ja kasvillisuuden avulla, mikä puolestaan vaatii riittävästi tilaa rakennusten väliin. Rakennukset oli sijoitettu mahdollisimman lähelle Ratsumestarintietä kuitenkin huomioiden, että asuinrakennusten eteläpuolelle jää aurinkoisempaa edustaa.

Vaihtoehdossa A asuinrakennusten lisäksi tonteille (1300-1400 m^2) oli esitetty vaja/ autotalli sekä piharakennus/ sauna. Vaihtoehdossa B idänpuoleista kevyen liikenteen väylän linjausta muutettiin, jolloin läntisimmän uudisrakennuksen etäisyys vanhasta Makasiinirakennuksesta saatiin riittäväksi. Tässä vaihtoehdossa kahdelle tontille oli esitetty mahdollisuus suurempaan piharakennukseen, joka soveltuisi kasvihuoneeksi, ateljeeksi, työpajaksi tai hevostalliksi. Tontit olivat vastaavasti myös isompia (1500-1700 m^2) kuin vaihtoehdossa A.

Omistajien toiveesta tehtiin esitykset tonttien 92-101-6 ja 94-305-1 lohkomisesta sekä uusista piharakennuksista Makasiinimäen tonteille 92-101-8 ja 9.

Vuorilehdontien eteläpuolella säilytettiin nykyisessä kaavassa esitetty vanha rakennuspaikka, josta on purettu rakennus.

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suunnittelua jatkettiin vaihtoehdon A pohjalta siten, että Makasiinimäen pohjoisrinteen tonttien määrä vähennettiin kolmeen. Näin saatiin kevyen liikenteen väylän linjaus säilytettyä nykyisellään ja läntisin uudisrakennus riittävälle etäisyydelle mäkeä perinteisesti hallitsevasta Makasiinirakennuksesta (Stenhuset).

Samalla tutkittiin uuden tontin sijoittamista Vuorilehdontien eteläpuolelle mahdollistaen näköalat myös etelään peltomaiseman yli. Todettiin, että näillä maatalouskeskuksen eteläpuolisilla tonteilla voidaan sallia sekä asumista että majoitusta.

Prosessin edetessä tutkittiin vielä toisenkin tontin sijoittamista Vuorilehdontien eteläpuolelle, jolloin tien varteen tulisi kaikkiaan kolme uutta rakennuspaikkaa. Tie pidetään mahdollisimman kapeana tonttitienä.

Poni-Haka Oy:n toiveesta tutkittiin myös rakennuspaikkaa heidän alueelleen kevyen liikenteen länsipuolelle. Paikka jäi kuitenkin kaava-alueen rajauksen ulkopuolelle.

Palstaviljelyalueen tukikohdaksi on tien varteen esitetty huoltorakennus.

Alueen maanomistajien kanssa tutkittiin heidän esittämiään uusia talousrakennusten rakennuspaikkoja. Paikat tutkittiin vaihtoehtojen perusteella, paikan päällä neuvotellen.

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. KAAVAN RAKENNE

Kaava-alue koostuu kartanon alueesta puistoineen (Y) ja sitä ympäröivistä erillispientalojen asuinalueista (AO), lähivirkistysalueista (VL), puutarha- ja kasvihuonealueesta (MP) sekä maatalouden talouskeskusten korttelialueesta (AM).

5.1.1. Mitoitus

Kaava-alueelle esitetyt uudet täydennysrakentamisen paikat on harkittu maisemaselvitysten sekä kylärakenteesta laadittujen selvitysten perusteella. Uusia rakennuspaikkoja (asuinrakennuksille) tulee kaava-alueelle yhteensä seitsemän kappaletta, joista kuusi kaupungin omistamille maille.

- rakennusalojen ja -oikeuksien mitoitus perustuu pitkälti alueella olevien suojeltavien rakennusten mittakaavaan
- katualueet on mitoitettu siten, että liikenneturvallisuus paranee ja suojelun sekä käytön vaatimukset voidaan täyttää

5.1.2. Maisema

Maisemarakenteeseen ei tule merkittävää muutosta. Makasiinimäen pohjoisrinteen kolme asuinpaikkaa muodostavat tulevaisuudessa alueelle uutta reunaa pohjoiseen. Eteläisemmät uudet asuintontit sijoittuvat metsäiseen maastoon olevan tien varteen.

5.1.3. Liikenneverkko

Alueen vanha katuverkko riittää palvelemaan uuden rakentamisen vaatimuksia.

5.1.4. Rakeisuus

Alueen rakeisuutta noudatetaan rakennusten ja tonttien koossa.

5.2. YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Paikan historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaat osat on suojeltu. Uudisrakentamisen sijoittuminen ja määrä on säädelty rakennusalamerkinnöin ja sitä ohjataan kaavamääräysten lisäksi erillisillä rakentamisohjeilla.

5.3. ALUEVARAUKSET

5.3.1. Korttelialueet

Y/s – Yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään

Håkansbölen kartanon korttelialue puistoineen on muutettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (aikaisempi merkintä erillispientalojen alue). Kartanon toiminta ja puisto liittyvät yhteen ja niiden tulee olla yleisölle avoimia. Kartano on museorakennus, jota saa käyttää pienimuotoisena kokoontumistilana. Päärakennuksen kodinomaisuuden säilyttämiseksi sen käyttö on rajoitettu.

Restauroitu kartanopuisto ei myöskään kestä kulutusta aiheuttavia suuria yleisötapahtumia. Yleisötapahtumien rajoitettu henkilömäärä on kesäkaudella max 1500 henkilöä ja talvikaudella max 500 henkilöä. Kesällä isoja tapahtumia voidaan järjestää korkeintaan kahden viikon välein ja talvella kerran kuukaudessa. Yleisötilaisuuksien toiminta tulee keskittää tallipihalle. Kartanon alueella sallitaan neljässä rakennuksessa myös asumista.

AO/s – Erillispientalojen alue, jolla ympäristö säilytetään

Håkansbölen kartanoa ympäröivät kartanon maille rakentuneet erillispientalojen korttelialueet. Pääosa rakennuksista on tehty alun perin kartanon työntekijöille.

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

Vanhoja asuinrakennuksia on myöhemmin korvattu osittain uusilla ja aluetta on täydennetty.

Makasiinimäelle on luontaista vehreä puusto ja vapaasti maisemaan sijoitetut asuin- ja talousrakennukset pihapiireineen, jotka rajautuvat toisistaan kasvillisuuden avulla. Kormuniitynojan pohjoispuolelle entiselle puutarha- ja kasvihuoneiden alueella sijaitsee kartanon entisen huvimajan lisäksi kaksi 2000-luvulla rakennettua asuinrakennusta piharakennuksineen. Lisäksi maatalouskeskuksen eteläpuolella sijaitsee kaksi tonttia, joissa on vanhat asuinrakennukset.

Alueiden täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa vanhaan rakennuskantaan. Alueella tulee pääsääntöisesti noudattaa vanhoja tiepohjia ja historiallisia reittejä.

AO – Erillispientalojen alue

Uudet korttelialueet Makasiinimäen pohjoispuolella ja maatalouskeskuksen eteläpuolella liittyvät kiinteästi historialliseen kartanomiljööseen. Ilmeeltään nykyaikaisten rakennusten tulee olla yksilöllisiä ja paikalleen suunniteltuja ja niiden tulee sopeutua perinteiseen ympäristöön. Päärakennuksen lisäksi voidaan rakentaa kaksi piharakennusta.

Maatalouskeskuksen eteläpuoliset tontit sijoittuvat metsäiselle alueelle. Tonteilla voidaan sallia sekä asumista että majoitusta.

Makasiinimäen koillispuolelle sijoittuvan kolmen tontin asuinrakennusten tulee muodostaa avonaiseen rinnemaisemaan istuva kokonaisuus.

Uusien tonttien koko on 1100 m^2. Tontille voidaan rakentaa 160 k-m^2 käsittävä asuinrakennus sekä kaksi piharakennusta, joista autotalli/varasto 32 k-m^2 ja sauna tms. 20 k-m^2.

Uusia AO-korttelialueita koskevat erilliset rakentamisohjeet.

AM/s – Maatalouden talouskeskusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään

Kartanon eteläpuolelle sijoittuva Maatalouskeskus on lähialueen maanviljelyksen tukikohta. Korttelialueen uudella AM-merkinnällä halutaan korostaa sen merkitystä ympäristön maatalouden kannalta aikaisemman YT- merkinnän sijaan (yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue).

MP – Puutarha- ja kasvihuonealue

Kartanon entiselle kasvihuoneiden alueelle on esitetty varaus kasvihuonetoimintaa varten, joka tukisi kartanopuistoon liittyvää puutarhamatkailua. Kumppanuutta toiminnalle saattaisi löytyä Helsingin Yliopiston puutarhatieteen laitokselta Viikistä ja matkailuun Uudenmaan Liitosta.

5.3.2. Muut alueet

VL – Lähivirkistysalue

Kormuniitynojan varret on pääosin merkitty lähivirkistysalueiksi, myös viljelypalsta-alue.

sm – Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue

Kartanon mäellä on ollut vanha kyläpaikka. Alueella on myös historiallista tiestöä. Alueella tulee varautua arkeologisiin kaivauksiin mahdollisten historiallisten muinaisjäännösten takia.

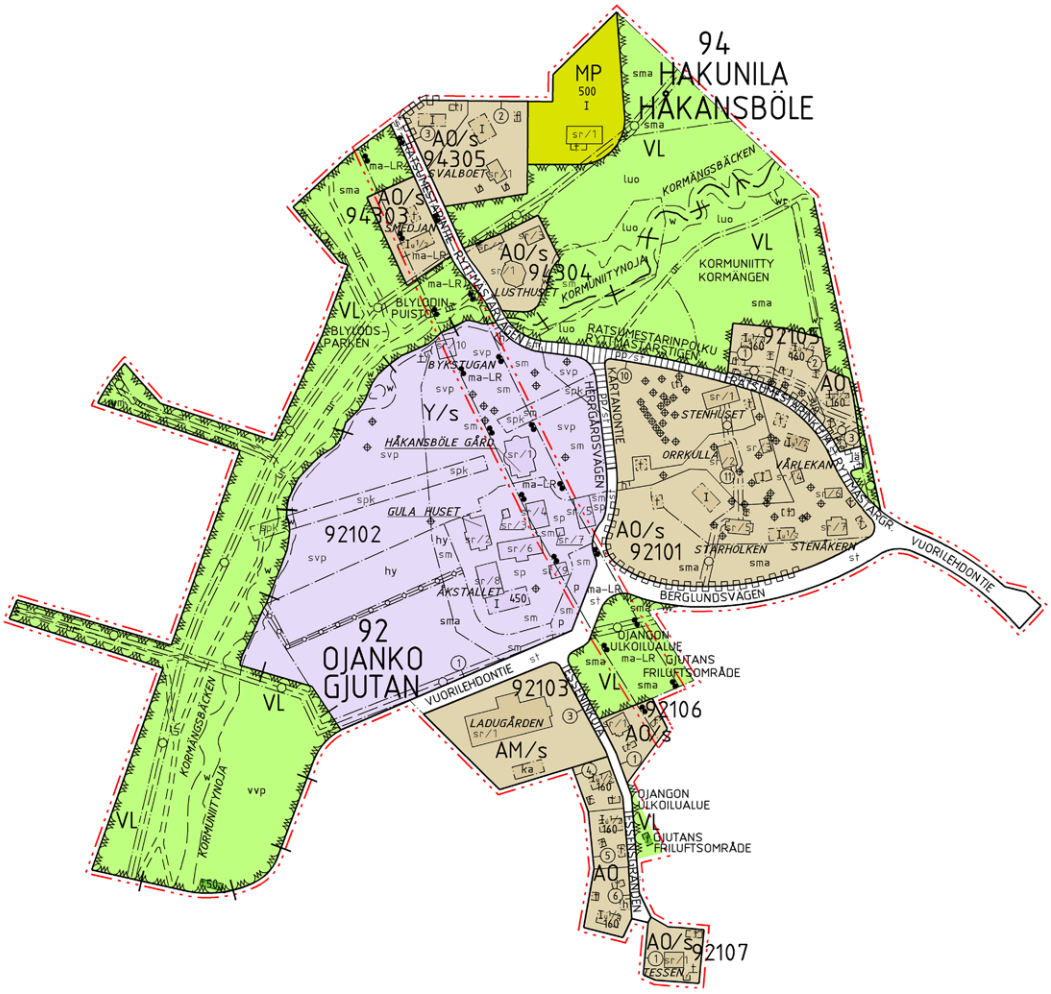
vvp – Ohjeellinen viljelypalsta-alue

Viljelypalsta-alueelle on esitetty uusi huoltorakennus Vuorilehdontien varteen. Rakennuksen tulee olla puurakenteinen ja harja- tai pulpettikattoinen. Huoltorakennuksen tarkoitus on mahdollistaa sosiaalinen kanssakäyminen ja viljelymenetelmien tiedon vaihto monikulttuurisen Hakunilan alueen palstaviljelijöiden kesken. Jätehuolto, vesipiste ja WC lisäävät alueen viihtyisyyttä ja siisteyttä.

Luo – Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue

Kaava-alueelle sijoittuu osa Kormuniitynojan luo-alueesta. Kormuniitynojan varsi on paikoitellen varsin luonnontilaista tai luonnontilaisen kaltaista arvokasta puronvarsibiotooppia. Kormuniitynojan varsilla tavataan vaateliasta ja uhanalaista kasvi- ja

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §



Asemakaavan muutosehdotus
(Vantaan kaupunki)

eläinlajistoa, joukossa lintu- ja luontodirektiivin lajeja. Alue on mm. uhanalaisen pikkutikan elinympäristöä.

Kormuniitynojan uoma on luo-alueella suurelta osin luonnontilainen puusto- ja pensastiheikköineen, mikä nostaa sen luonnonsuojelullista arvoa. Kasvillisuus ja puuaines luovat uomaan ja sen ympärille vaihtelevia elinympäristöjä. Ne tarjoavat eliöstölle ravintoa, suojaa ja kiinnittymisalustoja.

Puutiheiköt suojaavat rantalehdon kulutukselle herkkää kasvilajistoa ja mahdollistavat kostean pienilmaston säilymisen. Kukkivat tuomet antavat myös alueelle maisemallista arvoa ja ovat tärkeitä mesikasveja.

Puron varrella esiintyy myös lähteisyyttä, mikä mahdollistaa vaateliaiden ja kosteutta vaativien kasvilajien esiintymisen. Rantalehdon lajistossa on mm. lehtopalsami, kevätlinnunsilmä, pystykiurunkannus, keltakurjenmiekka, luhtalemmikki ja ojatädyke. Luo-alueen merkitystä korostaa myös se, että alueen itäpuolisella osuudella Kormuniitynojan varsien puusto ja pensaikko on pääosin raivattu pois.

Puro säilynyt kuitenkin niin luonnontilaisena, että siihen nousee merestä vaelluskaloja. Purossa on tavattu myös täplärapuja ja se on myös saukolle sopivaa elinympäristöä.

w – Ohjeellinen vesialue

Kormuniitynojan kaupunkipuron hulevesiä hidastetaan pohjakynnyksellä, padolla ja vesialtailla. Uoman ylin vedenpinta ($HW_{1/100}$) ei saa nousta kaava-alueen vesistössä alimman rakennuksen (Bykstugan) perustamiskorkeuden (+16.6 mmp (N_{43})) yläpuolelle. Puron tulvimisesta ei saa aiheutua haittoja kaava-alueen ulkopuolelle.

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

5.4. KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutosalueelle on suunniteltu kuusi uutta pientalotonttia. Kun Håkansbölen uudet tonttimaat on rakennettu, lisääntyy alueen väkimäärä noin 30–40 hengellä.

Yhdyskuntarakenne

Makasiinimäen ja Vuorilehdontien eteläpuolen osalta yhdyskuntarakenne jonkin verran tiivistyy.

Kaupunkikuva

Alueelle ominainen maaseutumainen kaupunkikuva säilytetään. Makasiinimäen pohjoisrinteen uudisrakentaminen sovitetaan ilmeeltään kylämaisemaan. Myös kadut/tiet tullaan toteuttamaan maaseutuun sopeutuen.

Palvelut

Uusi asemakaava luo edellytykset koko kartanoalueen ja palvelutarjonnan kehittämiselle

Kokous- ja koulutustilat: Kartanon päärakennusta ja muita tiloja voidaan käyttää merkittävien kokousten ja tapaamisten paikkana. Kartanon yhteyteen voidaan sijoittaa myös koulutustiloja.

Museopalvelut: Alue sinällään toimii ulkomuseona, kartanon päärakennusta voidaan esitellä tilauksesta ja muissa rakennuksissa voi olla museota tukevaa toimintaa (varasto, kahvila jne.)

Virkistyspalvelut: Kartanon puisto- ja piha-alueet sekä laajemmat ympäröivät virkistysalueet ovat käytettävissä kuntalaisten virkistysalueina

Asukaspalvelut: Asemakaavalla luodaan edellytykset asukaspalveluiden sijoittumiselle alueelle. Kaupungin omistamiin rakennuksiin voi sijoittua asukaspalvelutiloja, kuten kerho- ja harrastustiloja. Maatalouskeskusta voidaan kehittää esim. kotieläintilatoiminnalle, ja läheisen palstaviljelyalueen toimintaa voidaan laajentaa maatilarakennuksiin.

Kartanon entisten kasvihuoneiden alueelle on esitetty varaus kasvihuonetoiminnalle, joka palvelisi samalla kartanopuiston puutarhamatkailua. Kaavamuutos tukee kartanoalueen elävöittämistä.

Liikenne

Alueen nykyinen katuverkko kattaa kaavamuutosalueen tarpeet ja muuttaa vain vähän nykyistä ympäristöä. Kartanoalueen massatapahtumien yhteydessä pysäköinti voidaan järjestää urheilupuiston alueella. Mahdollisten kasvihuoneiden pysäköintialue palvelee tarvittaessa myös kartanon aluetta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutoksen lähtökohtana on ollut arvokas historiallinen kartanomiljöö. Kaavamuutoksella varmistetaan kartanoalueen historiallisten arvojen säilyminen.

Uudisrakennushankkeiden ja isompien maaperään kajoavien töiden ollessa suunnitteilla tulee Museovirastoon ottaa yhteyttä mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Yleisten ja suurehkojen yksityisten hankkeiden toteuttajien on muinaismuistolain perusteella korvattava tutkimusten kustannukset tai osallistuttava niihin, mikäli sitä ei ole katsottava kohtuuttomaksi.

Vesihuolto

Aluetta palveleva vesihuoltoverkosto on pääasiassa rakennettu. Täydennyksiä ja muutoksia tehdään tarpeen mukaan. Ratsumestarintien pohjoispuolelle suunnitelluilla rakennuspaikoilla korttelissa 92105 sijaitsee jätevesiviemäri, joka on osittain siirrettävä. Muilta tonteilta jätevesiä joudutaan todennäköisesti pumppaamaan.

Hulevesiä on tulevaisuudessakin tarkoitus johtaa luonnonmukaisesti avo-ojissa ja viherpainanteissa.

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueelle tulevan rakentamisen ja toiminnan vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön pyritään pitämään mahdollisimman pienenä.

5.5. YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ratamelu ja -tärinä

Alueen alittava satamarata on toteutettu siten, että rata on varustettu tärinämatolla. Runkomelun enimmäisäänitaso on enintään 30 dB eli häiriöttömällä tasolla. Kuitenkin suoraan kalliolle perustettaessa saattaa runkomelua ilmetä. Siksi kaavaan on otettu asemakaavamääräys: Mikäli asuinrakennusten perustusrakenteet halutaan valaa suoraan kallion pintaan, runkomelun taso on selvitettävä mittauksin.

Hajuhaitat

Läheinen Ponihaan ratsastuskeskus ja alueella laiduntavat hevoset saattavat aiheuttaa alueelle hajuhaittaa. Haitta on ajoittaista.

5.6. NIMISTÖ

Nykyisistä katunimistä säilyvät:

- *Kartanontie – Herrgårdsvägen*
- *Vuorilehdontie – Berglundsvägen*

Nykyinen Ratsumestarintie jaetaan liikenteellisesti erilaisiin osiin eli:

- *Ratsumestarintie – Ryttmästarvägen*
- *Ratsumestarinpolku – Ryttmästarstigen*
- *Ratsumestarinkuja – Ryttmästargränden*

Uusi kadunnimi on:

- *Tesseninkuja – Tessensgränden.*

VL-alueiden nimet ovat samat kuin nykyisin eli:

- *Blylodinpuisto – Blylodsparken*
- *Kormuniitty – Kormängen*
- *Ojangon ulkoilualue – Gjutans friluftsområde.*

Alueella virtaavan ojan nimi on:

- *Kormuniitynoja – Kormängsbäcken*

Suojeltujen rakennusten nimet on laadittu yhteistyössä Vantaan museon kanssa. Nimet on esitelty myös alueen asukkaille. Nimeämisessä on tietolähteinä käytetty Arvid Sanmarkin laatimaa muistiota sekä alueesta kertovaa kirjallisuutta. Rakennusten nimiksi esitetään:

- *Håkansböle gård, Gula huset, Åkstallet, Bykstugan, Lusthuset, Smedjan, Svalboet, Orrkulla, Starholken, Stenhuset, Stenåkern, Vårlekan, Ladugården ja Tessen.*

Uudet nimet on käsitelty nimistöryhmässä 19.4.2010, § KA 5059/2006/122.

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. RAKENTAMISOHJELUONNOS

Rakentamisohjeluonnos uusille tonteille AO-kortteleissa 92103 ja 92105
(Lopulliset rakentamisohjeet hyväksyy Raja asemakaavamuutoksen tultua voimaan)

Ratsumestarintien pohjoispuolen ja Vuorilehdontien eteläpuolen alueet ovat osa Håkansbölen kartanoaluetta ja niillä on historiallinen yhteys kartanoon. Makasiinimäelle on luontaista vehreä puusto ja vapaasti maisemaan sijoitetut asuin- ja talousrakennukset pihapiireineen, jotka rajautuvat toisiinsa kasvillisuuden avulla. Vuorilehdontien eteläpuolen mäenrinne on metsäisempää. Alueiden uudisrakentaminen tulee sopeuttaa sekä vanhaan rakennuskantaan että maisemaan. Maastoa ei voida herkällä kulttuurimaisema-alueella pengertää. Alueilla tulee pääsääntöisesti noudattaa vanhoja tiepohjia ja historiallisia reittejä.

Asemakaavamääräykset on erotettu rakentamisohjeista värillisellä sivupalkilla.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Asuin- ja piharakennukset

Korttelialue liittyy kiinteästi historialliseen kartanomiljööseen, mikä edellyttää rakennusten huolellista suunnittelua. AO-korttelialuetta koskevat erilliset rakentamisohjeet.

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Uudisrakennusten tulee olla yksilöllisiä ja paikalleen suunniteltuja. Rakennusten tulee olla ilmeeltään nykyaikaisia, mutta niiden tulee sopeutua perinteiseen ympäristöön.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/ rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä ja maastoon. Hakemukseen on liitettävä museoviranomaisen lausunto.

Alueelle saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia asuinrakennuksia. Toinen näistä saa olla sivuasunto, joka on enintään 25% kerrosalasta. Tonteille saa sijoittaa korkeintaan kaksi piharakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 50 k-m^2.

Tontin kerrosalasta saa enintään 30% käyttää ympäristöä häiritsemättömiä ja ympäristöönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten.

Uudisrakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Vesikatteet ovat tummaksi maalattua konesaumattua peltiä.

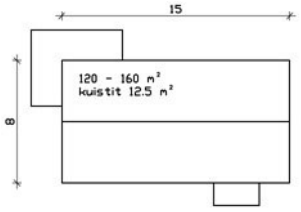
Mikäli asuinrakennusten perustusrakenteet halutaan valaa suoraan kallion pintaan, runkomelun taso on selvitettävä mittauksin.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/ pääasunto ja 1 autopaikka/ sivuasunto. Autotallit tulee sijoittaa erilliseen piharakennukseen. Avopysäköinti pihatiellä tai piharakennuksen vieressä on mahdollista.

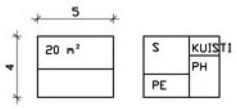
Rakentamisohjeet

- Rakennusten tulee olla perusmuodoltaan yksinkertaisia suorakaiteita. Asuinrakennukseen saa rakentaa kerrosalan lisäksi korkeitaan kaksi katettua avokuistia tai lasiverantaa, joista toinen liittyy pääsisäänkäyntiin ja toinen voi olla päädyssä ja/tai rakennuksen eteläsivulla. Kuistien ulkoseinän etäisyys pääjulkisivulinjasta saa olla korkeitaan 2,5m.
- Asuinrakennus saa olla enintään 1,5 kerroksinen ja kattokaltevuus 1/1:1,5.
- Uusien yksikerroksisten piharakennusten tulee olla kooltaan alisteisia suhteessa päärakennukseen. Yhdessä rakennusten tulee muodostaa luonteva pihapiiri. Piharakennuksessa voi olla harjakatto tai pulpettikatto.
- Puujulkisivut ovat vaakapaneelia tai pystysuuntaista vuorausta, jossa kapea peiterima tai umpipontti ilman peiterimaa. Punamullattujen julkisivujen värisävynä italianpunainen. Vesikatteet ovat tummaksi maalattua konesaumattua peltiä.
- Ikkunoiden tulee olla mahdollisimman lähellä julkisivupintaa.
- Räystäiden tulee olla yhtenäiset ja sirot, ulkonema max. 500 mm.
- Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Pihoja ei tule asfaltoida. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöönsä.
- Jäteastiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja, katoksia ei sallita. Jäteaitausten tulee olla alueen ilmeeseen sopivia: niiden tulee olla vaatimattomia, mutta huolella suunniteltuja ja sijoitettuja. Korttelin 72105 jäteastiat sijoitetaan Ratsumestarinkujan kääntöpaikalle.
- Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa enintään 9 m^2:n suuruisen kevytrakenteisen ja lasisen kasvihuoneen.
- Rakennusten etelälappeille saa sijoittaa aurinkopaneeleita.

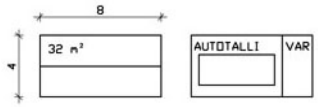
PERIAATEKUVA 1:500



Asuinrakennus 1-1½ krs.



Piharakennus / sauna



Vaja / autotalli

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

HÅKANSBÖLEN KARTANOALUEEN UUDET TONTIT
Havainnekuvat 1/1000
Arkkitehtitoimisto Schulman Oy

Olemassa olevat puut / suojeltavat

Olemassa olevat puut

Uusien istutettavien puiden sijaintiesimerkit



Yllä: Uudet tontit AO-korttelissa 92105

Alla: Uudet tontit AO-korttelissa 92103



LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

Vanhaa puustoa tulee säilyttää ja suojella. Asemakaavaan on merkitty säilytettäviksi maisemallisesti merkittävät tammet ja männyt, mutta myös muita vanhoja jalopuita tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Säilytettävä kasvillisuus pitää suojata rakentamisen aikana huolellisesti aitaamalla.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää. Vanhaa puustoa tulee säilyttää ja suojella uudisrakentamisen yhteydessä.

Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on sopusoinnussa alueen perinteen kanssa.

Tonttien pihat tulee säilyttää luonteeltaan avoimina.

Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä pihat luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on käsiteltävä tonteilla imeyttämällä ja viivyttämällä viherpainanteissa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Rakentamisohjeet

- Uudisrakentaminen tulee sovittaa luontevasti maaston muotoihin ilman maisemaa rikkovia pengerryksiä tai leikkauksia.
- Pihat tulee säilyttää luonteeltaan avoimina. Rajaukset tulee hoitaa vapaamuotoisilla istutuksilla, ei aitauksin tai pensasaidoin. Joissakin tapauksissa vapaasti kasvavat pensasaidanteet voivat tulla kysymykseen.
- Piha-alueiden istutusten tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Alueella tulee suosia vanhaa kulttuurikasvillisuutta sekä istutusten sijoitus- ja ryhmittelytapaa, pääsääntöisesti vapaamuotoisia istutuksia. Tonteilla ei tule käyttää laajoja samaa lajia käsittäviä pensasistutuksia (massaistutuksia).
- Puuistutuksissa tulee huomioida puun lopullinen koko. Suuret puut tulee istuttaa vähintään 6 metrin päähän rakennuksista, pienet neljän metrin päähän.

Esimerkkejä alueelle soveltuvista pensaista ja pienpuista:

Siperianhernepensas - *Caragana arborenscens* (voidaan käyttää myös vapaasti kasvavina aidanteina)

Orapihlajat - Crataegus sp., jasmikkeet kuten hovijasmike - *Philadelphus pubescens*, syreenit kuten pihasyreeni - *Syringa vulgaris* ja unkarinsyreeni - *Syringa josikaea*, (voidaan käyttää myös vapaasti kasvavina aidanteina)

Hedelmäpuut, omenat, kirsikat ja luumut, sekä päärynäpuut

Esimerkkejä alueelle soveltuvista suurista puista:

Palsamipihta - Abies balsamea, siperianpihta - Abies sibirica, metsävaahtera - *Acer platanoides* ja tammi - *Quercus robur*

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

6.2. ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ TÄYDENTÄVÄT OHJEET

Kartanoon kuuluvat vanhat rakennukset Y-korttelissa 92102

Kartanon säilyneet rakennukset ovat perusmuodoiltaan selkeitä ja ilmeeltään yksinkertaisella tavalla perinteisiä. Ne ovat päärakennuksen ja puiston ohella oleellinen osa kartanokokonaisuutta. Rakennuksissa tehtävien toimenpiteiden tulee olla luonteeltaan säilyttäviä tai palauttavia. Nämä ohjeet täydentävät rakennuksia koskevia kaavamääräyksiä, jotka on erotettu ohjeista värillisellä sivupalkilla.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Håkansbölen kartanoalue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Kartanoalueen kaikki rakennukset ja historiallinen puisto muodostavat yhden toiminnallisen kokonaisuuden, jossa rakennussuojelu ja ympäristön suojelu nivoutuvat toisiinsa.

Y-korttelialueelle on asemakaavaselostuksessa annettu lisäohjeita.

Puisto tulee säilyttää yleisölle avoimena. Yleisötapahtumien henkilömäärä on rajoitettu. Myös vanhan talouspihan käyttö on rajoitettu.

Alueen asunnoille ei sallita yksityispihoja.

Kartanoalueen alla kulkevan satamaradan kohdalla ei saa toteuttaa sellaisia rakennustoimenpiteitä, jotka edellyttävät tunneliin vaikuttavia kaivutöitä.

Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä pihat luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on käsiteltävä tonteilla imeyttämällä ja viivyttämällä viherpainanteissa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään ja Kormuniitynojaan.

Autopaikkatarve ja huoltoajoreitit määritellään rakennusluvan yhteydessä.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Suojeltavia rakennuksia 1, 2, 3 ja 10 koskevia määräyksiä:
Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

1 Håkansböle gård

Kartano on museorakennus, jota saa käyttää pienimuotoisena kokoontumistilana. Tilaisuuksien henkilömäärä on rajoitettu. Tarvittaessa toisen kerroksen eteläpäätyä voidaan käyttää asumiseen.

Päärakennuksen korjaus ja käyttötarkoituksen muutos tulee tehdä siten, että tilojen ja rakenteiden arkkitehtoninen ja historiallinen arvo säilyvät.

Kartanon päärakennuksen sisätilat (myös rakennusosat ja pintarakenteet) suojellaan historiallisesti arvokkaina. Ensimmäisen ja toisen kerroksen päätilat sekä ullakkotilat ja kellarin vanhimmat rakennusosat tulee säilyttää tai ennallistaa.

Rakennuksen eteläpäädyssä ja kellarin teknisissä tiloissa toimintaa parantavat vähäiset muutokset ovat mahdollisia.

Rakennukseen ei saa tehdä hissiä. Esteetön sisäänpääsy on mahdollista rakentaa keittiön etelä-päädyn sisäänkäynnin yhteyteen.

Rakennuksen ilmanvaihto tulee järjestää pääosin painovoimaisesti.

2 Gula huset

Rakennusta voi käyttää kahvila-, juhla- ja kokoustilana. Rakennuksen osaa (ullakko + enintään 25% 1.kerroksen kerrosalasta) voidaan käyttää asumiseen.

Sisätilojen korjauksessa tulee alkuperäinen huonejako ja pintarakenteet ennallistaa mahdollisuuksien mukaan. Tilojen vanhat uunit tulee säilyttää. Ennen korjausta tulee laatia rakennushistoriaselvitys ja väritutkimus.

1700-luvulta peräisin oleva kellaritila suojellaan huomioiden lepakoiden talvehtimisolosuhteet.

Rakennuksen selkeä ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisluonteen mukaisesti. Vieraat materiaalit tulee korvata alkuperäisen kaltaisilla.

10 Bykstugan

Rakennus voi toimia kokoontumistilana ja/tai saunatupana tai asuntona.

1 Håkansböle gård (päärakennus)



2 Gula huset (Pehtorin talo)



10 Bykstugan (Myllytorppa)



LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

Suojeltavia rakennuksia 4, 5, 6, 7, 8, ja 9 koskevia määräyksiä:

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

Rakennusten selkeä ulkomuoto tulee säilyttää ilman laajennuksia, terasseja tai katoksia.

Julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisluonteen mukaisesti. Vieraat materiaalit tulee korvata alkuperäisen kaltaisilla.

Rakennusten sisätiloissa sallitaan toiminnan vaatimia muutoksia, jotka tulee hyväksyttää museoviranomaisella.

Aitta 4 on museorakennus. Se voi toimia myös näyttelytilana ja kesäkahvilana.

Rakennuksia 5-9 voidaan käyttää toiminta-, työ- ja varastotiloina.

Rakennukseen 5 voi sijoittaa jätepisteen.

Rakennuksen 9 (autotalli) saa muuttaa myös asumiskäyttöön.

Åkstallet voidaan laajentaa olemassa olevaan rakennukseen sopeuttaen. Harjakorkeus määräytyy olemassa olevan rakennuksen mukaan. Suorakaiteenmuotoisen ja harjakattoisen rakennuksen tulee olla punamullattu. Rakennuksen tulee palvella kartanokokonaisuutta ja siihen saa sijoittaa luentosalin, näyttelytiloja, kahvila/ravintolan sekä huoltotiloja. Laajennuksen sisälle saa tehdä parven, joka on enintään 1/3 rakennuksen pohjan alasta.

Täydentävät ohjeet

- Uusittaessa täydentäviä rakennusosia kuten ikkunoita tai ovia tulee ne sopeuttaa rakennuksen alkuperäiseen ilmeeseen.
- Pehtorin talon eli "Gula-huset"- nimisenä tunnetun rakennuksen ulkopuolen keltainen väritys tulee säilyttää. Talousrakennusten punamullattu väritys valkoisine jäsentelyineen tulee säilyttää.
- Rakennusten tyyliin sopimattomat profiilipeltikatteet tulee uusia sopivilla perinteisillä materiaaleilla (maalattu konesaumattu sinkitty pelti, kolmiorimahuopakate). Tarvittavat vesikaton varusteet tulee sopeuttaa rakennuksen ilmeeseen. Talousrakennuksissa syöksytorvet eivät ole sallittuja.
- Rakennuksissa on harja- tai aumakatto, joka tulee säilyttää. Otettaessa Pehtorin talon ullakkotila asuinkäyttöön voidaan etelänpuoleiselle lappeelle rakentaa enintään kaksi kattoikkunaa, joiden tulee istua luontevasti vanhaan. Lappeen suuntaisia kattoikkunoita ei kuitenkaan sallita.
- Pikkutallin laajennusosan julkisivujäsentelyn tulee perustua paikalta puretun rakennuksen arkkitehtuuriin. Tallipihan puolelle saa tehdä isompia aukkoja, jotka ovat peitettävissä perinteisin puuluukuin/ ovin.
- Leikkimökki, koiran koppi ja pumppuhuone tulee säilyttää ja kunnostaa entistäen.



4 Aitta



5 Kalustoliiteri



6 Talli



7 Pumppuhuone



8 Åkstallet (Pikkutalli)



9 Autotalli



Leikkimökki



Koirankoppi

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

Alueen ympäristö on maaseutumainen ja paikoin kylämäinen. Säilyneet vanhat rakennukset ovat perusmuodoiltaan selkeitä ja ilmeeltään yksinkertaisella tavalla perinteisiä. Pihapiirit ovat vehreitä ja rajautuvat luontevasti toisiinsa istutusten avulla. Reitistö mukailee maaston ja luonnon muotoja pehmeästi. Alueelle eivät kuulu aitaukset eivätkä jäykät kiveykset. Nämä ohjeet täydentävät kartanoalueen rakennuksia koskevia kaavamääräyksiä, jotka on erotettu ohjeista värillisellä sivupalkilla.



1 Stenhuset (Makasiini)



2 Orrkulla



3 Orrkullan varasto



5 Starholken



6 Stenåkern

AO-korttelia 92101 koskevia määräyksiä:

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Alueelle on luontaista vehreä puusto ja vapaasti maisemaan sijoitetut asuin- ja talousrakennukset pihapiireineen, jotka rajautuvat toisistaan kasvillisuuden avulla. Alueen uudisrakentaminen tulee sopeuttaa vanhaan rakennuskantaan. Alueella tulee pääsääntöisesti noudattaa vanhoja tiepohjia ja historiallisia reittejä. AO-korttelialueelle on asemakaavaselostuksessa annettu lisäohjeita.

Rakennuksen selkeä ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisluonteen mukaisesti. Vieraat materiaalit tulee korvata alkuperäisen kaltaisilla.

Tontin kerrosalasta saa enintään 30% käyttää ympäristöä häiritsemättömiä ja ympäristöönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten.

Mikäli asuinrakennusten perustusrakenteet halutaan valaa suoraan kallion pintaan, runkomelun taso on selvitettävä mittauksin.

Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että ne ovat alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.

Tonttien pihat tulee säilyttää luonteeltaan avoimina.

Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Pihoja ei tule asfaltoida. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöönsä.

Jäteastiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja.

Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä pihat luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on käsiteltävä tonteilla imeyttämällä ja viivyttämällä viherpainanteissa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/asunto.

Suojeltavia rakennuksia 1 (Stenhuset) ja 2 (Orrkullan päärakennus) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

Suojeltavia rakennuksia 3 (Orrkullan varasto), 4 (Vårlekan), 5 (Starholken) ja 7 (Stenåkern) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Suojeltavaa rakennusta 6 (Stenåkern piharakennus) koskevia määräyksiä

Aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkohahmo tulee säilyttää. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

AO-kortteleita 92106, 92107, 94303, 94304 ja 94305 koskevia määräyksiä:

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

AO-korttelialueelle on asemakaavaselostuksessa annettu lisäohjeita.

Rakennuksen selkeä ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisluonteen mukaisesti. Vieraat materiaalit tulee korvata alkuperäisen kaltaisilla.

Tontin kerrosalasta saa enintään 30% käyttää ympäristöä häiritsemättömiä ja ympäristöönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten.

Mikäli asuinrakennusten perustusrakenteet halutaan valaa suoraan kallion pintaan, runkomelun taso on selvitettävä mittauksin.

Maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää.

Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on sopusoinnussa alueen perinteen kanssa.

Tonttien pihat tulee säilyttää luonteeltaan avoimina. Rajaukset tulee hoitaa vapaamuotoisilla istutuksilla, ei rakenteellisin tai pensasaidoin.

Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Pihoja ei tule asfaltoida. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöönsä.

Jäteastiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja.

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §



ent. Karjanhoitajan asunto



Tessen



Lusthuset (Mutteritalo)



Kasvihuone



Piharakennus



Svalboet

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä pihat luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on käsiteltävä tonteilla imeyttämällä ja viivyttämällä viherpainanteissa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/asunto.

Suojeltavia rakennuksia 92106/1 (ent. Karjanhoitajan asuintalo) ja 92107/1 (Tessen) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Suojeltavaa rakennusta 94304/1 (Lusthuset) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

Suojeltavia rakennuksia 94304/2 (kasvihuone) ja 94305/1 (Svalboet ent. puutarhurin talo) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Suojeltavaa rakennusta 94304/3 (piharakennus) koskevia määräyksiä:

Aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkohahmo tulee säilyttää. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Täydentävät ohjeet

- Rakennusten selkeä ulkomuoto tulee säilyttää ilman laajennuksia, terasseja ja katoksia.
- Uusittaessa täydentäviä rakennusosia (kuten ikkunoita ja ovia) tulee ne sopeuttaa rakennuksen alkuperäiseen ilmeeseen.
- Rakennusten tyyliin sopimattomat profiilipeltikatteet tulee uusia sopivilla perinteisen kaltaisilla materiaaleilla (maalattu konesaumattu sinkitty pelti, kolmiorimahuopakate). Tarvittavien vesikourujen ja syöksytorvien tulee olla sinkittyjä ja maalattuja (ei muovisia tai muovipinnoitteisia).
- Rakennuksiin kiinnitettävien seinä- ja pylväsvalaisinten tulee olla yksinkertaisia ja rakennuksen tyyliin sopivia (esim. Billnäsin rakennusapteekki).
- 92101 Sr/2-6 rakennuksille tyypillinen punamullan väri valkoisine kehyslautoineen tulee säilyttää. 92101 Sr/1 ja 94305 Sr/1 rakennuksille tyypillinen vaalean keltainen väri valkoisine korosteineen tulee säilyttää.

Piha-alueet ja kasvillisuus

- Vanhaa puustoa tulee säilyttää ja suojella. Asemakaavaan on merkitty säilytettäviksi maisemallisesti merkittävät tammet ja männyt, mutta myös muita vanhoja jalopuita tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Säilytettävä kasvillisuus pitää suojata rakentamisen aikana huolellisesti aitaamalla.
- Pihat tulee säilyttää luonteeltaan avoimina. Rajaukset tulee hoitaa vapaamuotoisilla istutuksilla, ei aitauksin tai pensasaidoin. Joissakin tapauksissa vapaasti kasvavat pensasaidanteet voivat tulla kysymykseen.
- Täydennysrakentaminen tulee sovittaa luontevasti maaston muotoihin ilman maisemaa rikkovia pengerryksiä tai leikkauksia.
- Jäteastiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja. katoksia ei sallita. Jäteaitausten tulee olla alueen ilmeeseen sopivia: niiden tulee olla vaatimattomia, mutta huolella suunniteltuja ja sijoitettuja.
- Piha-alueiden istutusten tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Alueella tulee suosia vanhaa kulttuurikasvillisuutta sekä istutusten sijoitus- ja ryhmittelytapaa, pääsääntöisesti vapaamuotoisia istutuksia. Tonteilla ei tule käyttää laajoja samaa lajia käsittäviä pensasistutuksia (massaistutuksia). Korttelin 92101 tontille 11 Kartanontien läheisyyteen tuleva autotalli on sovitettava kasvillisuuden avulla ympäristöönsä.
- Puuistutuksissa tulee huomioida puun lopullinen koko. Suuret puut tulee istuttaa vähintään 6 metrin päähän rakennuksista, pienet neljän metrin päähän.

Esimerkkejä alueelle soveltuvista pensaista ja pienpuista:

Siperianhernepensas - *Caragana arborenscens* (voidaan käyttää myös vapaasti kasvavina aidanteina)

Orapihlajat - *Crataegus sp.*, jasmikkeet kuten hovijasmike - *Philadelphus pubescens*, syreenit kuten pihasyreeni - *Syringa vulgaris* ja unkarinsyreeni - *Syringa josikaea*, (voidaan käyttää myös vapaasti kasvavina aidanteina)

Hedelmäpuut, omenat, kirsikat ja luumut, sekä päärynäpuut

Esimerkkejä alueelle soveltuvista suurista puista:

Palsamipihta - *Abies balsamea* ja siperianpihta - *Abies sibirica*, metsävaahtera - *Acer platanoides* ja tammi - *Quercus robur*

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

Kartanopuiston mahdollisuudet

Kartano ja kartanopuisto osana kulttuurin, matkailun ja urheilun vetovoimakohdetta

Håkansbölen kartano ja kartanopuisto sijoittuvat pääkaupunkiseudun kaupunkirakenteessa poikkeuksellisen yhtenäiselle urheilun, kulttuurin, historian ja taiteen vyöhykkeelle. Alue ulottuu Nissaksen kartanolta (ja historiallisen palaneen kartanon rauniopuistolta) kehittyvän Hakunilan urheilupuiston kautta Håkansböleen asti. Håkansbölen kaavamuutos mahdollistaa osaltaan uusia toimintoja tälle vyöhykkeelle. Vyöhyke tarjoaa monipuolisesti taidetta, valtakunnallisesti merkittävää kulttuuri- ja rakennushistoriaa sekä historiallisia puutarhoja, urheilun harrastus- ja kilpailualueita sekä -reittejä jopa Suomenmestaruustasolla.

Puutarhamatkailu on Euroopassa ja myös Pohjoismaissa noussut suureen suosioon. Suomessakin arkkitehtuuri- ja maisema-arkkitehtuurimatkailu arvokkaissa kartano- ja kartanopuistokohteissa on ollut eräs matkailun ja turismin keskeinen muoto. Pieninе museoineen Håkansbölen ainutlaatuisen yhtenäinen jugendkartano restauroituine kartanopuistoineen lienee alueen keskeisin ja vetovoimaisin matkailutekijä.

Ainutlaatuisessa ympäristössä järjestetyille opastetuille kierroksille sekä lounaille/päivällisille tai kahvi- ja teehetkelle on ollut huomattava tarve. Asemakaavamuutos mahdollistaa kahvila- ja ravintolatoiminnan sekä asianmukaiset autopaikoitus- ja bussiliikenne- sekä paikoitusjärjestelyt. Vuonna 2010 suunniteltavat ja asennettavat isot opastaulut karttoineen ja lyhyine historiikkeineen tukevat omaehtoista kiertelyä ja tutustumista kartanopuistoon. Kattavat ja päivitettävät nettisivut tukevat lisäksi omaehtoista tiedonhankintaa ja tutustumista kohteeseen.

Alueella järjestettävät teematapahtumat ja -juhlat voivat olla luontevia, koska kartano on ollut viljelyskartanonakin, ja asemakaavamuutoksessa on varauduttu myös pienimuotoisen puutarhamyymälän/kasvihuoneiden perustamiseen.

Asemakaavamuutos mahdollistaa myös piharakennusten käytön esimerkiksi taiteilijoiden lyhytaikaisina residensseinä ja maalaus- tms. taidekurssien pitopaikkana.

Rajoituksilla taataan valtakunnallisten arvojen säilyminen ja tyylikäs yleisilme

Koska Håkansböle on ensimmäinen vantaalainen restauroitu historiallinen puutarha, sen säilyminen ja arvokas ilme halutaan taata kaikissa tapahtumissa ja kaikkina ajankohtina. Viheralueyksikkö ja tilakeskus laadituttivat Håkansbölen kartanopuiston käyttöohjeet Näkymä Oy:ssä, dosentti Eeva Ruoffin toimiessa erityisasiantuntijana, vuonna 2009–10. Käyttöohjeissa ohjeistetaan tapahtumien kokoa (kesäaikaan ei yli 2000 henkilöä, talvella ei yli 500 henkilöä) ja luonnetta (ei suuria massatapahtumia, esim. rock-konsertteja). Lisäksi ohjeistetaan tapahtumien pysäköinti-, logistiikka- ja varastointijärjestelyjä sekä jätehuoltoa ja puhtaanapitoa. Kartanopuiston avajaisia on tarkoitus viettää kesällä 2011 teemalla ’Sanmarkien vieraana’.

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	07.02.2011
Kaavan nimi	001932 Ojanko 92. kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	20.05.2009
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092001932
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	17,5810	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	1,2699	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	17,5810

Ranta-asemakaava	**Rantaviivan pituus [km]**	
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**17,5810**	**100,0**	**3858**	**0,02**	**0,0000**	**1314**
A yhteensä	4,3219	24,6	2858	0,07	-3,2074	1314
P yhteensä						
Y yhteensä	4,2678	24,3	450	0,01	4,2678	450
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	7,3327	41,7	50	0,00	-1,1188	50
R yhteensä						
L yhteensä	1,2346	7,0	0		0,1301	0
E yhteensä	0,0000		0		-0,4957	-1000
S yhteensä						
M yhteensä	0,4240	2,4	500	0,12	0,4240	500
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,2699**	**7,2**	**0**	**1,2699**	**0**

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**25**	**3918**	**7**	**418**

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**17,5810**	**100,0**	**3858**	**0,02**	**0,0000**	**1314**
A yhteensä	4,3219	24,6	2858	0,07	-3,2074	1314
AO	3,7451	86,7	2138	0,06	-3,7842	594
AM	0,5768	13,3	720	0,12	0,5768	720
P yhteensä						
Y yhteensä	4,2678	24,3	450	0,01	4,2678	450
Y	4,2678	100,0	450	0,01	4,2678	450
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	7,3327	41,7	50	0,00	-1,1188	50
V	0,0000		0		-1,2844	0
VL	7,3327	100,0	50	0,00	0,1656	50
R yhteensä						
L yhteensä	1,2346	7,0	0		0,1301	0
Kadut	1,0882	88,1	0		0,4934	0
Kev.liik.kadut	0,1464	11,9	0		-0,3633	0
E yhteensä	0,0000		0		-0,4957	-1000
ET	0,0000		0		-0,4957	-1000
S yhteensä						
M yhteensä	0,4240	2,4	500	0,12	0,4240	500
MP	0,4240	100,0	500	0,12	0,4240	500
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,2699**	**7,2**	**0**	**1,2699**	**0**
ma-LR	1,2699	100,0	0	1,2699	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**25**	**3918**	**7**	**418**
Asemakaava	25	3918	7	418

94
HAKUNILA
HÅKANSBÖLE

MP
500
I

AO/s
94305
SVALBOET

AO/s
94303
SMEDJAN

AO/s
94304
LUSTHUSET

VL
KORMUNIITTY
KORMÄNGEN

VL
BLYLODIN
PUISTO

VL
BLYLODS-
PARKEN

RATSUMESTARINPOLKU
RYTMÄSTARSTIGEN

RATSUMESTARINKUJA
RYTMÄSTARGR

92105
AO

STENHUSET

ORRKULLA

KÅRLEKAN

AO/s
92101
STARHOLKEN
STENÄKERN

VUORILEHDONTIE

BERGLUNDSVÄGEN

KARTANONTIE
HERRGÅRDSVÄGEN

Y/s
HÅKANSBÖLE GÅRD

BYKSTUGAN

92102
GULA HUSET

ÅKSTALLET

92
OJANKO
GJUTAN

KORMÄNGSBÄCKEN

KORMUNIITYNOJA

VL

VL

VL

OJANGON
ULKOILUALUE
GJUTANS
FRILUFTSOMRÅDE

92103
LADUGÅRDEN

AM/s

AO

OJANGON
ULKOILUALUE
GJUTANS
FRILUFTSOMRÅDE

AO/s
92107
TESSEN

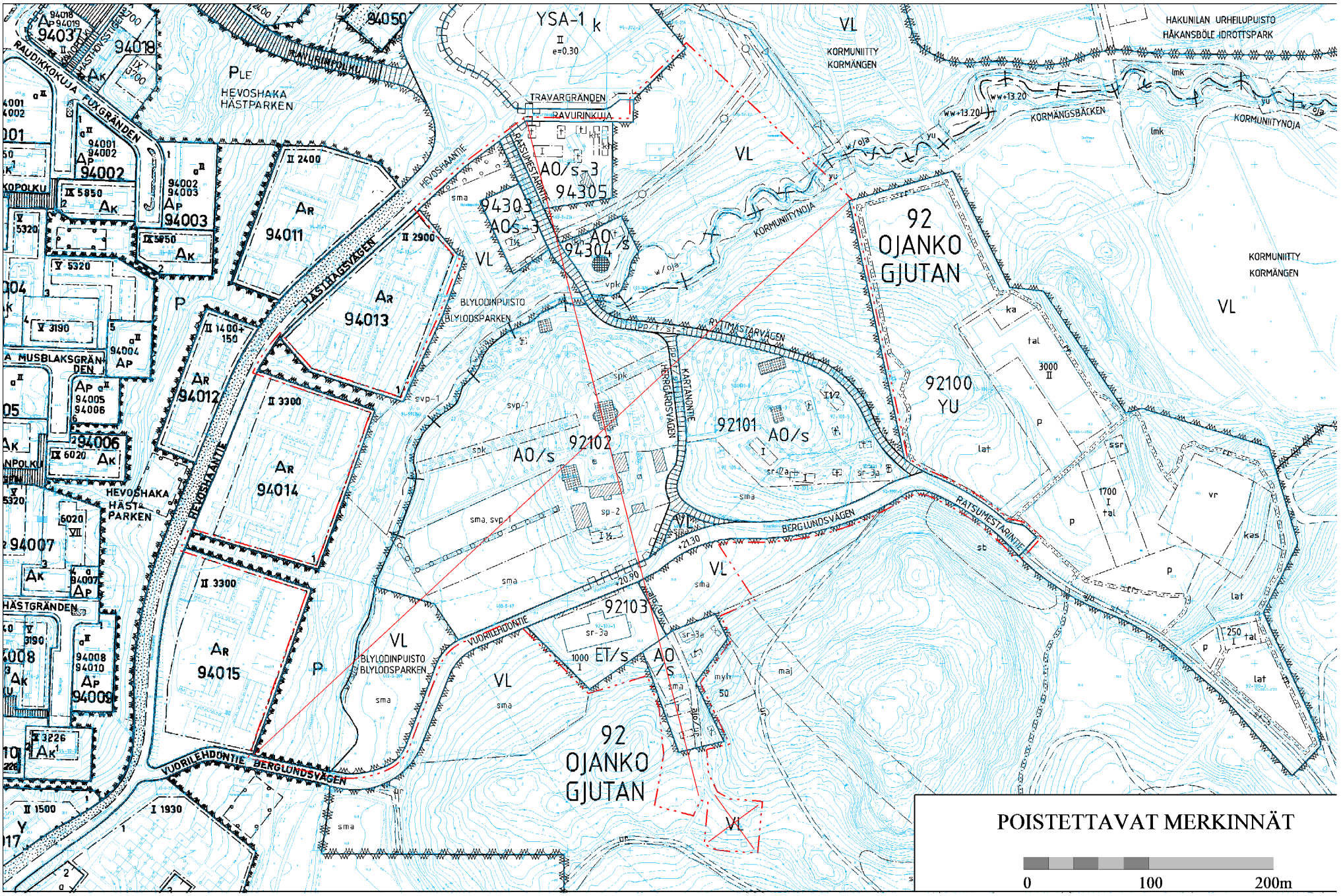
92106
AO/s

TESSENSTRÄNDEN

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 62.5 125m

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §


POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
100
200m
HÅKANSBÖLE IDROTTSPARK
KORMÄNGEN
KORMÄNGSBÄCKEN
KORMUNIITYNOJA
HEVOSHAKA HÄSTPARKEN
BLYLODINPUISTO
BLYLODSPARKEN
RÄSTHAGSVÄGEN
HEVOSHAANTIE
RATSUMESTARINTIE
BERGLUNDSVÄGEN
VUORILEHDONTIE
KARTANONTIE
HERRGÅRDSVÄGEN
RYTMÄSTÄRVÄGEN
TRAVARGRÄNDEN
RAVURINKUJA
FUXGRÄNDEN
RAUDIKKOKUJA
HÄSTGRÄNDEN
MUSBLAKSGRÄNDEN
92 OJANKO GJUTAN
92100 YU
92101 AO/s
92102 AO/s
92103
94303 AO/s-3
94304 AO/s
94305 AO/s-3
94011 AR
94012 AR
94013 AR
94014 AR
94015 AR
YSA-1 k
VL
P
ET/s

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
001932	27.2.2012	85/61, 62

Vantaan kaupunki
Asemakaavan muutos
Kaupunginosa 92

OJANKO

Korttelit 92101-92103 ja 92105-92107
sekä katu- ja virkistysalueet.
(Kumoutuvan asemakaavan korttelit
92101-92103 sekä katu- ja virkistysalueet.)

Kaupunginosa 94

HAKUNILA

Korttelit 94303-94305 sekä katu-, virkistys- ja maa- ja metsätalousalueet.
(Kumoutuvan asemakaavan korttelit
94303-94305 sekä katu-, puisto- ja virkistysalueet.)

Tonttijako
Kaupunginosa 92, Ojanko
Korttelit 92102, 92105, 92107 ja osa korttelia 92103.

Tonttijaon muutos
Kaupunginosa 92, Ojanko
Kortteli 92106 sekä osat kortteleista 92101 ja 92103.

Kaupunginosa 94, Hakunila
Kortteli 94305.

1:2000

Vanda stad
Ändring av detaljplanen
Stadsdel 92

GJUTAN

Kvarteren 942101-92103 och 92105-92107
samt gatu- och rekreationsområden.
(Kvarteren 92101-92103 samt gatu- och rekreationsområde i den plan som upphävs.)

Stadsdel 94

HÅKANSBÖLE

Kvarteren 94303-94305 samt gatu-, rekreations- och jord- och skogsbruksområden.
(Kvarteren 94303-94305 samt gatu-, park- och rekreationsområde
i den plan som upphävs.)

Tomtindelning
Stadsdel 92, Gjutan
Kvarteren 92102, 92105, 92107 och del av kvarteret 92103.

Ändring av tomtindelningen
Stadsdel 92, Gjutan
Kvarteret 92106 samt delar av kvarteren 92101 och 92103.

Stadsdel 94, Håkansböle
Kvarteret 94305.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

AO Erillispientalojen korttelialue.

AO-korttelia 92101 koskevia määräyksiä:

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Alueelle on luontaista vehreä puusto ja vapaasti maisemaan sijoitetut asuin- ja talousrakennukset pihapiireineen, jotka rajautuvat toisistaan kasvillisuuden avulla. Alueen uudisrakentaminen tulee sopeuttaa vanhaan rakennuskantaan. Alueella tulee pääsääntöisesti noudattaa vanhoja tiepohjia ja historiallisia reittejä. AO-korttelialueelle on asemakaavaselostuksessa annettu lisäohjeita.

Rakennuksen selkeä ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisluonteen mukaisesti. Vieraat materiaalit tulee korvata alkuperäisen kaltaisilla.

Tontin kerrosalasta saa enintään 30% käyttää ympäristöä häiritsemättömiä ja ympäristöönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten.

Mikäli asuinrakennusten perustusrakenteet halutaan valaa suoraan kallion pintaan, runkomelun taso on selvitettävä mittauksin.

Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että ne ovat alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.

Tonttien pihat tulee säilyttää luonteeltaan avoimina.

Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Pihoja ei tule asfaltoida. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöönsä.

Jäteastiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja.

Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä pihat luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on käsiteltävä tonteilla imeyttämällä ja viivyttämällä viherpainanteissa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

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

AO Kvartersområde för fristående småhus.

Bestämmelser som gäller AO-kvarteret 92101:

Området är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009).

Området karakteriseras av lummiga trädbestånd samt bostads- och ekonomibyggnader inklusive gårdsplaner fritt placerade i landskapet, vilka avgränsas från varandra med hjälp av växtlighet. Nybyggandet i området ska anpassas till det gamla byggnadsbeståndet. På området ska huvudsakligen gamla vägdragningar och historiska rutter följas. För AO-kvartersområdet har getts tilläggsanvisningar i redogörelsen för detaljplanen.

Vid reparationer ska byggnadens strama exteriör och fasadens detaljer, färgsättning och material bevaras eller ges en lösning som stämmer överens med byggnadens ursprungliga karaktärsdrag. Främmande material ska ersättas med material som motsvarar de ursprungliga.

Högst 30 % av tomtens våningsyta får användas för sådana arbetsutrymmen som inte stör miljön och passar in i miljön samt för utställnings- och försäljningsutrymmen i anslutning till dessa.

Om man vill gjuta bostadsbyggnadernas grundkonstruktioner direkt mot berggrunden, ska stombullernivån utredas genom mätningar.

Den växtlighet som ska bevaras och planteras på området ska väljas så att den passar i hop med områdets särdrag.

Tomternas gårdsplaner ska bibehålla sin öppna karaktär.

Parkeringsplatserna och körlederna ska beläggas med stenmjöl eller grus. Gårdsplanerna får inte asfalteras. Stenläggningar ska användas med urskillning och de ska passa in i miljön.

Avfallskärlen ska placeras i ekonomibyggnaderna eller vara inhägnade.

Mängden dagvatten som uppkommer ska minimeras genom att bibehålla gårdarna i naturtillstånd och vattengenomsläppliga. Dagvattnen ska behandlas på tomterna genom infiltrering och genom fördröjning i grönsänkor innan de leds ut i det allmänna dagvattensystemet.

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/asunto.

Suojeltavia rakennuksia 1 Stenhuset ja 2 Orrkulla koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.
Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

Suojeltavia rakennuksia 3 (Orrkullan varasto), 4 Vårlekan, 5 Starholken ja 7 Stenåkern koskevia määräyksiä:

Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.
Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Suojeltavaa rakennusta 6 (Stenåkern piharakennus) koskevia määräyksiä:

Aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.
Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkohahmo tulee säilyttää. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

AO-korttelia 92105 ja AO-aluetta korttelissa 92103 koskevia määräyksiä:

Korttelialue liittyy kiinteästi historialliseen kartanomiljööseen, mikä edellyttää rakennusten huolellista suunnittelua. AO-korttelialuetta koskevat erilliset rakentamisohjeet.

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Uudisrakennusten tulee olla yksilöllisiä ja paikalleen suunniteltuja. Rakennukset saavat olla ilmeeltään nykyaikaisia, mutta niiden tulee sopeutua perinteiseen ympäristöön.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/ rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä ja maastoon. Hakemukseen on liitettävä museoviranomaisen lausunto.

Alueelle saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia asuinrakennuksia. Toinen näistä saa olla sivuasunto, joka on enintään 25% kerrosalasta. Tonteille saa sijoittaa korkeintaan kaksi piharakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 50 k-m².

Tontin kerrosalasta saa enintään 30% käyttää ympäristöä häiritsemättömiä ja ympäristöönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten.

Uudisrakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Vesikatteet ovat tummaksi maalattua konesaumattua peltiä.

Mikäli asuinrakennusten perustusrakenteet halutaan valaa suoraan kallion pintaan, runkomelun taso on selvitettävä mittauksin.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/ pääasunto ja 1 autopaikka/ sivuasunto. Autotallit tulee sijoittaa erilliseen piharakennukseen. Avopysäköinti pihatiellä tai piharakennuksen vieressä on mahdollista.

Maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää. Vanhaa puustoa tulee säilyttää ja suojella uudisrakentamisen yhteydessä.

Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on sopusoinnussa alueen perinteen kanssa.

Tonttien pihat tulee säilyttää luonteeltaan avoimina.

Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä pihat luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on käsiteltävä tonteilla imeyttämällä ja viivyttämällä viherpainanteissa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

AO-kortteleita 92106, 92107, 94303, 94304 ja 94305 koskevia määräyksiä:

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

AO-korttelialueelle on asemakaavaselostuksessa annettu lisäohjeita.

Rakennuksen selkeä ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisluonteen mukaisesti. Vieraat materiaalit tulee korvata alkuperäisen kaltaisilla.

Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser/bostad.

Bestämmelser som gäller de skyddade byggnaderna 1 Stenhuset och 2 Orrkulla:

En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad.
Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas. I planeringsarbetet ska användas en yrkeskunnig planerare som är insatt i historiskt byggnadsbestånd.

Bestämmelser som gäller de skyddade byggnaderna 3 (Orrkullas förråd), 4 Vårlekan, 5 Starholken och 7 Stenåkern:

En historiskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad.
Byggnaden får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 6 (Stenåkern gårdsbyggnaden):

En byggnad av betydelse med tanke på områdeshelheten.

Byggnaden får inte rivas. Byggnadens exteriör ska bevaras. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Bestämmelser som gäller AO-kvarteret 92105 och AO-området i kvarter 92103:

Kvartersområdet hänger nära samman med den historiska herrgårdsmiljön, vilket förutsätter en omsorgsfull planering av byggnaderna. Separata byggnadsanvisningar som gäller AO-kvartersområdet.

Området är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009).

Nybyggnaderna ska ha en individuell karaktär och vara arkitektoniskt planerade för platsen i fråga. Byggnaderna får vara moderna men ska anpassas till den traditionella miljön.

En utredning ska bifogas bygglovsansökan, vilken påvisar byggnadens/konstruktionernas anpassning till miljön och terrängen. Museimyndighetens utlåtande ska bifogas till ansökan.

På området får byggas bostadsbyggnader med högst två bostäder. Den ena av dessa får vara en sidobostad som omfattar högst 25 % av våningsytan. På tomterna får maximalt två gårdsbyggnader placeras, med en sammanräknad våningsyta på högst 50 m²-vy.

Högst 30 % av tomtens våningsyta får användas för sådana arbetsutrymmen som inte stör miljön och passar in i miljön samt för utställnings- och försäljningsutrymmen i anslutning till dessa.

Trä ska användas som fasadmaterial i nybyggnaderna. Yttertaken ska utgöras av maskinfalsad plåt målad i mörka kulörer.

Om man vill gjuta bostadsbyggnadernas grundkonstruktioner direkt mot berggrunden, ska stombullernivån utredas genom mätningar.

Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser/huvudbostad och 1 bilpats/sidobostad. Garagen ska placeras i en separat gårdsbyggnad. Parkering i det fria är möjlig på gårdsvägen eller bredvid gårdsbyggnaden.

Träd av betydelse med avseende på landskapet ska bevaras. Det gamla trädbeståndet ska bevaras och skyddas i samband med nybyggande.

Den växtlighet på området som bevaras och planteras ska väljas så att den står i samklang med traditionen i området.

Tomternas gårdsplaner ska bibehålla sin öppna karaktär.

Mängden dagvatten som uppkommer ska minimeras genom att bibehålla gårdarna i naturtillstånd och vattengenomsläppliga. Dagvattnen ska behandlas på tomterna genom infiltrering och genom fördröjning i grönsänkor innan de leds ut i det allmänna dagvattensystemet.

Bestämmelser som gäller AO-kvarteren 92106, 92107, 94303, 94304 och 94305:

Området är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009).

För AO- kvartersområdet har getts tilläggsanvisningar i redogörelsen för detaljplanen.

Vid reparationer ska byggnadens strama exteriör och fasadens detaljer, färgsättning och material bevaras eller ges en lösning som stämmer överens med byggnadens ursprungliga karaktärsdrag. Främmande material ska ersättas med material som motsvarar de ursprungliga.

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

Tontin kerrosalasta saa enintään 30% käyttää ympäristöä häiritsemättömiä ja ympäristöönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten.

Högst 30 % av tomtens våningsyta får användas för sådana arbetsutrymmen som inte stör miljön och passar in i miljön samt för utställnings- och försäljningsutrymmen i anslutning till dessa.

Mikäli asuinrakennusten perustusrakenteet halutaan valaa suoraan kallion pintaan, runkomelun taso on selvitettävä mittauksin.

Om man vill gjuta bostadsbyggnadernas grundkonstruktioner direkt mot berggrunden, ska stombullernivån utredas genom mätningar.

Maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää.

Träd av betydelse med avseende på landskapet ska bevaras.

Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on sopusoinnussa alueen perinteen kanssa.

Den växtlighet på området som bevaras och planteras ska väljas så att den står i samklang med traditionen i området.

Tonttien pihat tulee säilyttää luonteeltaan avoimina. Rajaukset tulee hoitaa vapaamuotoisilla istutuksilla, ei rakenteellisin tai pensasaidoin.

Tomternas gårdsplaner ska bibehålla sin öppna karaktär. Avgränsningar ska ordnas genom fristående planteringar, ej genom konstruktioner eller häckar.

Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Pihoja ei tule asfaltoida. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöönsä.

Parkeringsplatserna och körlederna ska beläggas med stenmjöl eller grus. Gårdsplanerna får inte asfalteras. Stenläggningar ska användas med urskillning och de ska passa in i miljön.

Jäteastiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja.

Avfallskärlen ska placeras i ekonomibyggnaderna eller vara inhägnade.

Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä pihat luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on käsiteltävä tonteilla imeyttämällä ja viivyttämällä viherpainanteissa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Mängden dagvatten som uppkommer ska minimeras genom att bibehålla gårdarna i naturtillstånd och vattengenomsläppliga. Dagvattnen ska behandlas på tomterna genom infiltrering och genom fördröjning i grönsänkor innan de leds ut i det allmänna dagvattensystemet.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/asunto.

Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser/bostad.

Suojeltavia rakennuksia 92106/1 (ent. Karjanhoitajan asuintalo) ja 92107/1 Tessen koskevia määräyksiä:

Bestämmelser som gäller de skyddade byggnaderna 92106/1 (tidigare Dejans bostad) och 92107/1 Tessen:

Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.
Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

En historiskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad.
Byggnaden får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Suojeltavaa rakennusta 94304/1 Lusthuset koskevia määräyksiä:

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 94304/1 Lusthuset:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad.
Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas. I planeringsarbetet ska användas en yrkeskunnig planerare som är insatt i historiskt byggnadsbestånd.

Suojeltavia rakennuksia 94304/2 (kasvihuone) ja 94305/1 Svalboet koskevia määräyksiä:

Bestämmelser som gäller de skyddade byggnaderna 94304/2 (växthuset) och 94305/1 Svalboet:

Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.
Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

En historiskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad.
Byggnaden får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Suojeltavaa rakennusta 94304/3 (piharakennus) koskevia määräyksiä:

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 94304/3 (gårdsbyggnaden):

Aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.
Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkohahmo tulee säilyttää. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

En byggnad av betydelse med tanke på områdeshelheten.

Byggnaden får inte rivas. Byggnadens exteriör ska bevaras. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

AM

Maatilojen talouskeskusten korttelialue.

Kvartersområde för lantbrukslägenheters driftscentra.

AM-aluetta korttelissa 92103 koskevia määräyksiä:

Bestämmelser som gäller AM-området i kvarter 92103:

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Området är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009).

Korttelialueella voi harjoittaa maatalouteen liittyvää toimintaa. Korttelialueelle saa rakentaa kalustekatoksen olemassa olevan rakennuksen taakse.

På kvartersområdet kan idkas verksamhet i anslutning till lantbruk. I kvartersområdet får byggas ett skärmtak för redskapsförvaring bakom den existerande byggnaden.

Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä pihat luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on käsiteltävä tonteilla imeyttämällä ja viivyttämällä viherpainanteissa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Mängden dagvatten som uppkommer ska minimeras genom att bibehålla gårdarna i naturtillstånd och vattengenomsläppliga. Dagvattnen ska behandlas på tomterna genom infiltrering och genom fördröjning i grönsänkor innan de leds ut i det allmänna dagvattensystemet.

Autopaikkatarve ja huoltoajoreitit määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Behovet av bilplatser och rutter för servicekörning bestäms i anslutning till bygglovet.

Suojeltavaa rakennusta 1 Ladugården koskevia määräyksiä:

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 1 Ladugården:

Aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.
Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkohahmo tulee säilyttää. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

En byggnad av betydelse med tanke på områdeshelheten.
Byggnaden får inte rivas. Byggnadens exteriör ska bevaras. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

Rakennusta voi käyttää maatalouden tukikohtana ja varastona. Rakennuksessa sallitaan myös toiminnan edellyttämät asuin- ja sosiaalitilat.

Rakennusta voi käyttää myös kotieläintilana tai muuna vastaavana asukkaita palvelevana tilana.

Byggnaden kan användas som depå och lager inom lantbruket. I byggnaden tillåts också sådana bostadsutrymmen och sociala utrymmen som verksamheten kräver.

Byggnaden kan också användas som husdjursgård eller motsvarande utrymme som betjänar invånarna.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Y-korttelia 92102 koskevia määräyksiä:

Bestämmelser som gäller Y-kvarteret 92102:

Håkansbölen kartanoalue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Området vid Håkansböle gård är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009).

Kartanoalueen kaikki rakennukset ja historiallinen puisto muodostavat yhden toiminnallisen kokonaisuuden, jossa rakennussuojelu ja ympäristön suojelu nivoutuvat toisiinsa. Y-korttelialueelle on asemakaavaselostuksessa annettu lisäohjeita.

Alla byggnader på herrgårdsområdet samt den historiska parken bildar en funktionell helhet, där byggnadsskyddet och miljöskyddet samverkar. För Y-kvartersområdet har getts tilläggsanvisningar i redogörelsen för detaljplanen.

Puisto tulee säilyttää yleisölle avoimena. Yleisötapahtumien henkilömäärä on rajoitettu. Myös vanhan talouspihan käyttö on rajoitettu.

Parken ska bevaras öppen för allmänheten. Deltagarantalet har begränsats vid evenemang för allmänheten. Användningen av den gamla fägården har också begränsats.

Alueen asunnoille ei sallita yksityispihoja.

Inga privata gårdsplaner tillåts för bostäderna i området.

Kartanoalueen alla kulkevan satamaradan kohdalla ei saa toteuttaa sellaisia rakennustoimenpiteitä, jotka edellyttävät tunneliin vaikuttavia kaivuutöitä.

På den punkt där hamnbanan går under herrgårdsområdet får inte sådana byggnadsåtgärder genomföras som skulle kräva sådana grävningsarbeten som inverkar på tunneln.

Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä pihat luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on käsiteltävä tonteilla imeyttämällä ja viivyttämällä viherpainanteissa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään ja Kormuniitynojaan.

Mängden dagvatten som uppkommer ska minimeras genom att bibehålla gårdarna i naturtillstånd och vattengenomsläppliga. Dagvattnen ska behandlas på tomterna genom infiltrering och genom fördröjning i grönsänkor innan de leds ut i det allmänna dagvattensystemet och Kormängs bäcken.

Autopaikkatarve ja huoltoajoreitit määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Behovet av bilplatser och rutter för servicekörning bestäms i anslutning till bygglovet.

Suojeltavia rakennuksia 1, 2, 3 ja 10 koskevia määräyksiä:

Bestämmelser som gäller de skyddade byggnaderna 1, 2, 3 och 10:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas. I planeringsarbetet ska användas en yrkeskunnig planerare som är insatt i historiskt byggnadsbestånd.

1 Håkansböle gård
Kartano on museorakennus, jota saa käyttää pienimuotoisena kokoontumistilana. Tilaisuuksien henkilömäärä on rajoitettu. Tarvittaessa toisen kerroksen eteläpäätyä voidaan käyttää asumiseen.

1 Håkansböle gård
Herrgården är en museibyggnad som får användas som samlingslokal i mindre skala. Antalet personer vid evenemang har begränsats. Vid behov kan andra våningen i den södra gaveln användas för boende.

Päärakennuksen korjaus ja käyttötarkoituksen muutos tulee tehdä siten, että tilojen ja rakenteiden arkkitehtoninen ja historiallinen arvo säilyvät.

Reparationen av huvudbyggnaden och ändringen av dess användningsändamål ska göras så att utrymmenas och konstruktionernas arkitektoniska och historiska värde bevaras.

Kartanon päärakennuksen sisätilat (myös rakennusosat ja pintarakenteet) suojellaan historiallisesti arvokkaina. Ensimmäisen ja toisen kerroksen päätilat sekä ullakkotilat ja kellarin vanhimmat rakennusosat tulee säilyttää tai ennallistaa.

Interiörerna i herrgårdsbyggnadens huvudbyggnad (även byggnadsdelarna och ytkonstruktionerna) skyddas som historiskt värdefulla. Huvudutrymmena i första och andra våningen samt vindsutrymmena och de äldsta byggnadsdelarna i källaren ska bevaras eller återställas.

Rakennuksen eteläpäädyssä ja kellarin teknisissä tiloissa toimintaa parantavat vähäiset muutokset ovat mahdollisia.

I byggnadens södra gavel och i källarens tekniska utrymmen kan utföras smärre ändringar som förbättrar verksamheten.

Rakennukseen ei saa tehdä hissiä. Esteetön sisäänpääsy on mahdollista rakentaa keittiön etelä-päädyn sisäänkäynnin yhteyteen.

Byggnaden får inte förses med hiss. En tillgänglig ingång kan byggas i anslutning till köksingången i södra gaveln.

Rakennuksen ilmanvaihto tulee järjestää pääosin painovoimaisesti.

Luftväxlingen i byggnaden ska främst ordnas genom självdragsventilation.

2 Gula huset
Rakennusta voi käyttää kahvila-, juhla- ja kokoustilana. Rakennuksen osaa (ullakko + enintään 25% 1.kerroksen kerrosalasta) voidaan käyttää asumiseen.

2 Gula huset
Byggnaden kan användas som kafé-, fest- och möteslokal. En del av byggnaden (vinden + högst 25 % av första våningens våningsyta) kan användas för boende.

Sisätilojen korjauksessa tulee alkuperäinen huonejako ja pintarakenteet ennallistaa mahdollisuuksien mukaan. Tilojen vanhat uunit tulee säilyttää. Ennen korjausta tulee laatia rakennushistoriaselvitys ja väritutkimus.

Vid reparationer av interiörerna ska den ursprungliga rumsindelningen och ytkonstruktionerna i mån av möjlighet återställas. De gamla ugnarna i utrymmena ska bevaras. Före reparationerna ska en byggnadshistorisk utredning och en färganalys utföras.

1700-luvulta peräisin oleva kellaritila suojellaan huomioiden lepakoiden talvehtimisolosuhteet.

Källarutrymmet som är från 1700-talet skyddas med beaktande av fladdermössens möjligheter att övervintra.

Rakennuksen selkeä ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää ja/tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisluonteen mukaisesti. Vieraat materiaalit tulee korvata alkuperäisen kaltaisilla.

Vid reparationer ska byggnadens strama exteriör och fasadens detaljer, färgsättning och material bevaras och/eller ges en lösning som stämmer överens med byggnadens ursprungliga karaktärsdrag. Främmande material ska ersättas med material som motsvarar de ursprungliga.

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

10 Bygstugan
Rakennus voi toimia kokoontumistilana ja/tai saunatupana tai asuntona.

Suojeltavia rakennuksia 4, 5, 6, 7, 8, ja 9 koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.
Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

Rakennusten selkeä ulkomuoto tulee säilyttää ilman laajennuksia, terasseja tai katoksia.

Julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisluonteen mukaisesti. Vieraat materiaalit tulee korvata alkuperäisen kaltaisilla.

Rakennusten sisätiloissa sallitaan toiminnan vaatimia muutoksia, jotka tulee hyväksyttää museoviranomaisella.

Aitta 4 on museorakennus. Se voi toimia myös näyttelytilana ja kesäkahvilana.

Rakennuksia 5-9 voidaan käyttää toiminta-, työ- ja varastotiloina.

Rakennukseen 5 voi sijoittaa jätepisteen.

Rakennuksen 9 (autotalli) saa muuttaa myös asumiskäyttöön.

Åkstalletia voidaan laajentaa olemassa olevaan rakennukseen sopeuttaen. Harjakorkeus määräytyy olemassa olevan rakennuksen mukaan. Suorakaiteenmuotoisen ja harjakattoisen rakennuksen tulee olla punamullattu. Rakennuksen tulee palvella kartanokokonaisuutta ja siihen saa sijoittaa luentosalin, näyttelytiloja, kahvila/ravintolan sekä huoltotiloja. Laajennuksen sisälle saa tehdä parven, joka on enintään 1/3 rakennuksen pohjan alasta.

10 Bygstugan
Byggnaden kan fungera som samlingssal och/eller stuga i anslutning till bastu eller som bostad.

Bestämmelser som gäller de skyddade byggnaderna 4, 5, 6, 7, 8, och 9:

En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad.
Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas. I planeringsarbetet ska användas en yrkeskunnig planerare som är insatt i historiskt byggnadsbestånd.

Byggnadernas strama exteriör ska bevaras utan utvidgningar, terrasser eller skärmtak.

Vid reparationer ska fasadens detaljer, färgsättning och material bevaras eller ges en lösning som stämmer överens med byggnadens ursprungliga karaktär. Främmande material ska ersättas med material som motsvarar de ursprungliga.

Inne i byggnaderna tillåts sådana ändringar som verksamheten kräver, dessa ska godkännas av museimyndigheten.

Bod 4 är en museibyggnad. Den kan också fungera som utställningsutrymme och sommarkafé.

Byggnaderna 5-9 kan användas som verksamhets-, arbets- och förrådsutrymmen.

I byggnad 5 kan placeras en sopstation.

Byggnad 9 (garage) får också ändras för boendeändamål.

Åkstallet kan utvidgas anpassat till den existerande byggnaden. Höjden på taknocken utgår från den existerande byggnaden. Den rektangulära byggnaden med sadeltak ska vara målad med rödmylla. Byggnaden ska betjäna herrgårdshelheten och i den får placeras en föreläsningssal, utställningsutrymmen, ett kafé/en restaurang samt serviceutrymmen. I utvidgningsdelen får byggas ett loft som motsvarar högst 1/3 av byggnadens grundyta.



Lähivirkistysalue.

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Område för närrekreation.

Området är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009).



Puutarha- ja kasvihuonealue.

Alue on pääasiassa varattu kartanomiljöötä tukevalle kasvihuonetoiminnalle.

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Kasvihuoneissa saa olla toimintaan liittyviä kahvila- ja myymälätiloja.

Vanhan kasvihuoneen perusta tulee säilyttää ja siihen saa sijoittaa myös muita kartanomiljöötä tukevia toimintoja.

Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä pihat luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on käsiteltävä tonteilla imeyttämällä ja viivyttämällä viherpainanteissa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Autopaikkatarve ja huoltoajoreitit määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Område för trädgårdsodling och växthus.

Området är huvudsakligen reserverat för sådan växthusverksamhet som stöder herrgårdsmiljön.

Området är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009).

I växthusen får finnas kafé- och försäljningsutrymmen i anslutning till verksamheten.

Det gamla växthusets grund ska bevaras och där får också placeras funktioner som stöder herrgårdsmiljön.

Mängden dagvatten som uppkommer ska minimeras genom att bibehålla gårdarna i naturtillstånd och vattengenomsläppliga. Dagvattnen ska behandlas på tomterna genom infiltrering och genom fördröjning i grönsänkor innan de leds ut i det allmänna dagvattensystemet.

Behovet av bilplatser och rutter för servicekörning bestäms i anslutning till bygglovet.



Kaupunginosan raja.

Stadsdelsgräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

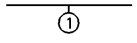
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

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.

92

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

OJAN

Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.

92102

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

VUORILEHDON

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

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

ORRKULLA

Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.

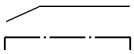
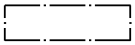
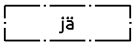
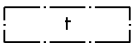
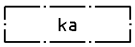
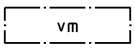
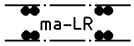
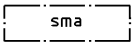
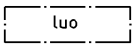
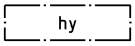
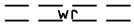
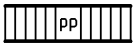
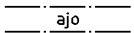
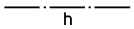
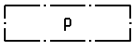
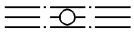
Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.

540

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
I u 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja. Tilat palvelevat Ratsumestarinkujan varren tontteja kortteleissa 92101 ja 92105.	Byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras. Utrymmena betjänar tomterna utmed Ryttmästargränden i kvarteren 92101 och 92105.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen tai kevytrakenteisen vajan.	Byggnadsyta där ett skärmtak eller ett lättbyggt skjul får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Byggnadsyta där transformator får placeras.
	Maanalainen rautatietunneli.	Underjordiskt järnvägstunnel.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Pensasaita.	Häck.
	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.	Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen käyttöä ja hoitoa koskevissa hankkeissa on neuvoteltava Vantaan ympäristökeskuksen kanssa.	Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. I projekt som berör användningen och skötseln av området ska Vanda miljöcentral kontaktas.
	Hyötypuutarha.	Nyttoträdgård.
	Ohjeellinen vesialue. Kormuniitynojan kaupunkipuron hulevesiä hidastetaan pohjakynnyksellä, padolla ja vesialtailla. Uoman ylin vedenpinta ($HW_{1/100}$) ei saa nousta kaava-alueen vesistössä alimman rakennuksen (Bykstuga) perustamiskorkeuden (+16.6 mmp (N_{43})) yläpuolelle. Puron tulvimisesta ei saa aiheutua haittoja kaava-alueen ulkopuolelle.	Riktgivande vattenområde. Dagvattnen i stadsbäcken Kormängsbäcken fördröjs genom bottentröskel, damm och vattenbassänger. Strömfårans högsta vattennivå ($HW_{1/100}$) får i planområdets vattendrag inte överstiga grundläggningsnivån (+16.6 mmp (N_{43})) för den lägst belägna byggnaden (Bykstugan). Bäckens översvämningar får inte förorsaka problem utanför planområdet.
	Ohjeellinen hulevesireitti.	Riktgivande dagvattenled.
	Ohjeellinen viljelypalsta-alue.	Riktgivande odlingslottområde.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för områdets interna servicetrafik.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
/1	Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.	Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.
/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään.	Område där miljön bevaras.
sr	Suojeltava rakennus.	Byggnad som bör skyddas.
svp	Suojeltava puisto.	Park som skall skyddas.
sp	Suojeltava pihapiiri.	Gårdsplan som skall skyddas.
spk	Säilytettävä puukujanne joka on tarvittaessa osittain tai kokonaan uudistettava.	Alle´ som skall bevaras och vid behov delvis eller helt förnyas.
st	Suojeltava tie.	Väg som skall skyddas.
sm	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue. Historiallinen kylätontti. Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista rakennushankkeista ja isommista kaivutöistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.	Del av område inom vilken i lagen om fornminnen avsett fornminnesområde är beläget. Historisk bytomt. På området finns fasta fornlämningar som fredats med stöd av lagen om fornminnen (295/63). Om byggnadsprojekt och större grävningsarbeten ska överenskommelse ingås med museiverket.

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

HULEVEDET

Hulevesien tulvareitteinä ovat maastopainanteet, avo-ojat, kadut ja polut.

TONTTIJAKO

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

DAGVATTEN

Dagvattnens översvämningsrutter utgörs av terrängsänkor, öppna diken, gator och stigar.

TOMTINDELNING

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

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Mätningsavdelningen

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

Vantaalla / Vanda __.__20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__	Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

- Anitta Pentinmikko – aluearkkitehti / Kaupunkisuunnittelu
- Lassi Tolkki – asemakaavasuunnittelija / Kaupunkisuunnittelu
- Marika Bremer – maisema-arkkitehti / Kaupunkisuunnittelu
- Sari Simonen – suunnitteluavustaja / Kaupunkisuunnittelu
- Merja Hokkanen – suunnitteluavustaja / Kaupunkisuunnittelu
- Satu-Maaria Still - suunnitteluavustaja / Kaupunkisuunnittelu
- Kaisu Iivonen – rakennuttaja-arkkitehti / Tilakeskus
- Tarja Tuomainen – kiinteistöjohtaja / Tilakeskus
- Sakari Koivisto – kiinteistökehityspäällikkö / Tilakeskus
- Erkki Lång – liikenneinsinööri / Liikennesuunnittelu
- Ilpo Pasanen – liikenneinsinööri / Liikennesuunnittelu
- Pirjo Siren – puistosuunnittelupäällikkö / Viheralueyksikkö
- Keijo Ikonen – vesihuoltoinsinööri / Vesihuollon yleissuunnittelu
- Antti Auvinen – vesihuoltoinsinööri / Vesihuollon yleissuunnittelu
- Reeta Paukku – suunnittelurkm. / Vesihuollon yleissuunnittelu
- Sinikka Rantalainen – ympäristösuunnittelija / Ympäristökeskus
- Anja Juhola – maataloussihteeri / Talous- ja hallintopalvelut
- Jaana Moberg – rakennustutkija / Vantaan kaupunginmuseo
- Leena Hiltula – museonjohtaja / Vantaan kaupunginmuseo

Vantaa 27.2.2011

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu

Anitta Pentinmikko
Aluearkkitehti

Lassi Tolkki
Asemakaavasuunnittelija

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

HÅKANSBÖLEN KARTANO / PÄÄRAKENNUS

TARVESELVITYS / HANKESUUNNITELMA 6.6.2007

ARKKITEHTITOIMISTO SCHULMAN OY

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

SISÄLLYSLUETTELO

1 JOHDANTO 3
2 TARVESELVITYKSEN / HANKESUUNNITELMAN LAADINTA 3
2.1 Tarveselvitys/ Hankesuunnittelutyöryhmä 4
3 KARTANON PÄÄRAKENNUS 5
3.1 Rakennus- ja korjaushistoria 5
4 RAKENNUSSUOJELUNÄKÖKOHTIA 6
4.1 Suojelutavoitteet 6
5 RAKENNUKSEN TULEVA KÄYTTÖ JA MUUTOSTARPEET 8
5.1 Suunnittelutavoitteet 8
5.2 Nykyisten tilojen tuleva käyttö 8
5.3 Muutostarpeita 8
6 RAKENNUKSEN KORJAUSTARPEET 9
6.1 Rakennustapaselostus/ rakennustyöt 9
7 TONTTI, ASEMAKAAVA JA MAISEMAN YLEISSUUNNITELMA 19
7.1 Tontti, alue ja muut rakennukset 19
7.2 Asemakaavatilanne 20
7.3 Kartanoalueen yleissuunnitelma 20
8 TAVOITEAIKATAULU JA HANKKEEN VAIHEISTUS 21
9 LIITTEET JA LUETTELO LAADITUISTA SELVITYKSISTÄ 21
9.1 Liitteet 21
9.2 Tarveselvitys/ Hankesuunnitelmaa varten laaditut selvitykset 21

1 JOHDANTO

Håkansbölen kartanon päärakennuksesta laadittu yhdistetty tarveselvitys ja hankesuunnitelma kartoittaa vuonna 1905 rakennetun kartanon päärakennuksen kunnostus- ja muutostarpeet sekä tavoitteet kartanon peruskorjaukselle.

Kartano siirtyi Vantaan kaupungin omistukseen vuonna 2005 tehdyllä kaupalla. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti kartanon ostoa puolsivat ennen kaikkea kulttuurihistorialliset syyt.

Päärakennus on hyvin säilynyt rakennustaiteellinen kokonaisuus, jossa ei ole tehty laajaa peruskorjausta. Yksityiskodin siirtyminen julkiseen käyttöön merkitsee uutta vaihetta kartanon historiassa.
Suunnittelun lähtökohtana on, että päärakennuksen käyttötarkoituksen muutos tehdään rakennuksen ehdoilla sekä tilojen säilyttäminen mahdollisimman pitkälle nykyisessä asussaan. Rakennus on rakenteiltaan ehjä, mutta uuden käytön myötä sen toiminnallisuutta ja turvallisuutta parannetaan.

2 TARVESELVITYKSEN / HANKESUUNNITELMAN LAADINTA

Tässä tarveselvitys/ hankesuunnitelmassa hahmotetaan Håkansbölen kartanon korjaus- ja muutostarpeita tilanteessa, jossa pitkälti alkuperäisessä asussaan säilynyt arvokas yksityiskoti muutetaan Vantaan kaupungin edustustilaksi ja osittain museokäyttöön.
Selvityksen rinnalla on varauduttu tekemään kiireellisimpiä ulkopuolen kunnostustöitä kesällä 2007.

Tarveselvitys/ hankesuunnitelma on laadittu Vantaan kaupungin tilakeskuksen, Vantaan kaupunginmuseon ja Arkkitehtitoimisto Schulman Oy:n yhteistyönä.

Kartanon tulevaa käyttöä pohtivaan työryhmään ovat kuuluneet Vantaan kaupungin Tilakeskuksesta rakennuttaja-arkkitehti Kaisu Iivonen ja pihavastaava Ulla Puranen-Mashalla, Vantaan kaupunginmuseolta museonjohtaja Leena Hiltula ja rakennustutkija Mikko Mälkki, sekä Arkkitehtitoimisto Schulman Oy:stä arkkitehdit Sari Schulman ja Johanna Luhtala.

Tarveselvitys/ hankesuunnittelutyöryhmä on tehnyt tutustumiskäynnin Hvitträskiin sekä Espoon kaupungin omistuksessa olevaan Karhusaaren huvilaan.

Viranomaisista on kuultu Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan lupa-arkkitehti Liisa Saarelaa, lvi-tarkastusinsinööri Björn-Erik Holmbergia, kaavoitusosaston aluearkkitehti Vesa Karisaloa ja Keski-Uudenmaan pelastuskeskuksen johtavaa palotarkastajaa Jussi Rahikaista.

Nyt laadittu tarveselvitys/ hankesuunnitelma käsittää kartanon päärakennuksen, jonka korjaus- ja muutostöistä hankkeen ensimmäinen vaihe koostuu. Seuraaviin vaiheisiin jäävät pehtorin talo ja kartanoalueen muut rakennukset. Kartanopuiston kunnostuksesta on laadittu erillinen suunnitelma.

2.1 Tarveselvitys/ Hankesuunnittelutyöryhmä

Projektinjohto suunnitteluvaiheessa	
Kaisu Iivonen, rakennuttaja-arkkitehti	Vantaan kaupunki, tilakeskus
Projektinjohto rakentamisvaiheessa	
Seppo Heimolinna, korjausrakennuspäällikkö	Vantaan kaupunki, tilakeskus
Jukka Jalomies, rakennesuunnitteluinsinööri	Vantaan kaupunki, tilakeskus
Ari Hällström, lvi-insinööri	Vantaan kaupunki, tilakeskus
Yrjö Jaakkola, sähköinsinööri	Vantaan kaupunki, tilakeskus
Jari Vakkilainen, kustannuslaskija	Vantaan kaupunki, tilakeskus
Raimo Eklund, aluetyöpäällikkö	Vantaan kaupunki, tilakeskus
Ulla Puranen-Mashalla, pihavastaava	Vantaan kaupunki, tilakeskus
Ismo Häkkinen, maisema-arkkitehti	Vantaan kaupunki, maankäyttö ja ympäristö
Annukka Larkio, kulttuuritoimenjohtaja	Vantaan kaupunki, sivistystoimi
Leena Hiltula, museonjohtaja	Vantaan kaupunginmuseo
Mikko Mälkki, arkkitehti, rakennustutkija	Vantaan kaupunginmuseo
Sari Schulman, professori, arkkitehti	Arkkitehtitoimisto Schulman Oy
Johanna Luhtala, arkkitehti	Arkkitehtitoimisto Schulman Oy

3 KARTANON PÄÄRAKENNUS

3.1 Rakennus- ja korjaushistoria

Kartanon nykyisen päärakennuksen rakennuttivat Arvid ja Lilli Sanmark arkkitehti Armas Lindgrenin laatimien suunnitelmien mukaan vuonna 1905. Sanmarkien aikakausi kartanossa kesti lähes 100 vuotta.

Jugendtyylinen päärakennus pystytettiin puretun, 1800-luvuulla rakennetun päärakennuksen paikalle, sen jo 1760-luvulta peräisin olevaa kellaria hyväksi käyttäen.

Huvilamainen päärakennus on kaksikerroksinen vaaleankeltainen puuverhoiltu hirsirakennus, jonka ylin kerros peittyy jyrkän mansardikaton alle. Rakennus sijoittuu loivaan rinteeseen, kellarin jäädessä puolittain maan alle. Rakennuksen pinta-ala on noin 600 m^2 + ullakko- ja kellaritilat.
Ensimmäinen kerros jakautuu paraatihuoneisiin sekä keittiö- ja huoltotiloihin. Toisessa kerroksessa on hallin ympärille ryhmitelty makuuhuoneet, kylpyhuone ja palvelijoiden tilat. Kellarikerros koostuu sekä 1700-luvulta peräisin olevista osittain holvatuista tiloista että laajennusosasta, johon on rakennettu pienet saunatilat sekä tekniset tilat.

Rakennus ja sen sisätilat ovat hyvin säilyneet. Armas Lindgrenin suunnittelemat kaakeliuunit ovat oleellinen osa kartanorakennuksen interiöörejä.

<u>Laajennukset ja muutokset</u>
Vuonna 1912 ruokasalia suurennettiin itään päin olevalle terassille ja samalla kertaa länsipuolen terassi laajennettiin muodoltaan kaarevaksi. Terassimuutosten lisäksi rakennettiin uusi kaksikerroksinen eteläpääty keittiön sisäänkäynnin laajennukseen liittyen. Laajennukset tehtiin Armas Lindgrenin suunnitelmien mukaan.
1930-luvulla alkuperäinen jugendtyylinen asu voimakkaine väreineen ja kaakeliuunien ornamenttikuvioineen muutettiin lähes kauttaaltaan yksinkertaisempaan ja klassisempaan tyyliin.
Kartanon nykyiseen ilmeeseen ovat antaneet leimansa myös 1950-luvulla ja sen jälkeen tehdyt pienet muutokset.
Ulkopuolen suurimpia muutoksia ovat olleet tiilikaton idänpuolen lappeiden muutos kuparipelliksi ja parvekkeen muutos kaltevaksi vesikatoksi vuoto-ongelmien takia 1960-luvulla.

4 RAKENNUSSUOJELUNÄKÖKOHTIA

Håkansbölen kartanoalue päärakennuksineen on yleisesti todettu valtakunnallisesti sekä rakennustaiteellisesti että kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi.
Uudessa laadittavassa asemakaavassa päärakennus tulee saamaan vahvimman suojelumerkinnän SR-1 (sisältää suojeluvaateita myös sisätiloissa).

Håkansbölen kartanoa ei ole suojeltu rakennuslailla. Vantaan kaupunginmuseo on määritellyt päärakennuksen suojelutavoitteet yhteistyössä Museoviraston ja pääkaupunkiseudun muiden museoiden kanssa (Päärakennuksen yleiset suojelutavoitteet/ Vantaan kaupunginmuseo 20.10.2006/ Liite 4). Vantaan kaupunginmuseo ja Museovirasto valvovat rakennuksissa tehtäviä töitä.
Kaikki rakennus- ja korjaustoimenpiteet tulee tehdä rakennuksen historiallisia arvoja kunnioittaen perinteisillä tai muuten hyväksi havaituilla menetelmillä.

4.1 Suojelutavoitteet

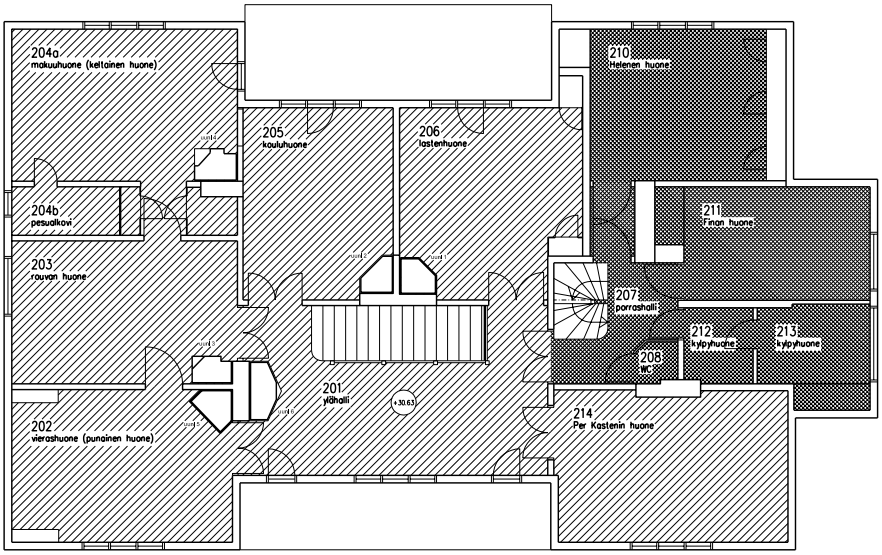
Rakennuksen kunnostuksen tavoitteena on Armas Lindgrenin luoman kokonaistaideteoksen ja Sanmarkin-suvun omistuksessa sata vuotta olleen kartanon tunnelman säilyttäminen. Rakennus korjataan kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin sovellettavien periaatteiden mukaisesti. Rakennuksen ensisijainen arvo on sen aitoudessa ja materiaaleissa.
Sisätiloissa on muutamia alkuperäisiä jugend-tyylisiä interiöörejä sekä 1930-luvulla klassiseen asuun että 1950-luvulla muutettuja huonetiloja. Rakennuksen restauroinnin yhteydessä on tarkoituksenmukaista säilyttää rakennuksen historian eri vaiheista kertovaa kerroksellisuutta.

Suunnittelutavoitteiden selkiyttämiseksi rakennuksen tilat on mielletty kuuluviksi rakennussuojelun kannalta kolmeen luokkaan.

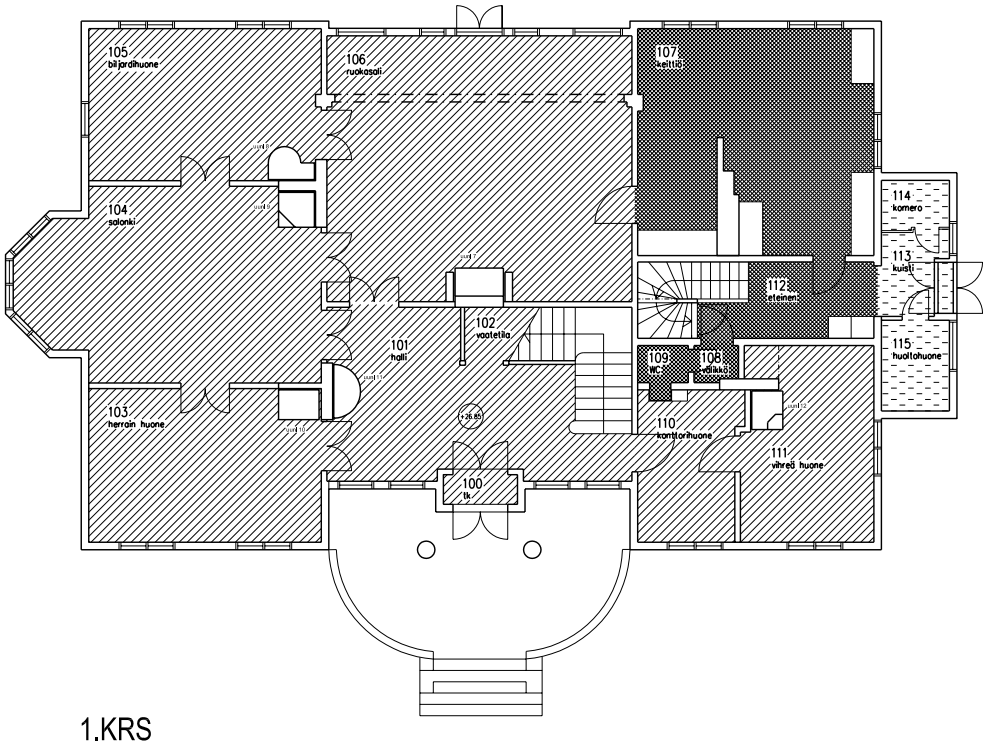
1. **Säilytettävät ja ennallistettavat tilat**
   Historiallisesti ja arkkitehtonisesti merkittävimmät tilat tai kokonaisuudet, joissa korjauksen lähtökohtana on alkuperäisasun säilyttäminen tai entistäminen.
   Ensimmäisen kerroksen päätilat (sisäänkäyntihalli, ruokasali, salonki, biljardisali, herrainhuone, pehtorin huone) muodostavat yhtenäisen tilasarjan, joka sellaisenaan palvelee hyvin tulevaa käyttötarkoitustaan. Myös toisen kerroksen ylähalli ympärille sijoittuvine makuuhuoneineen muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.
   Ullakkotilat ja kellarin vanhimmat rakennusosat ovat niin ikään historiallisesti merkittäviä.

2. **Toimintaa parantavat vähäiset muutokset mahdollisia**
   Historialliseen kokonaisuuteen kuuluvat keittiötilat ja toisen kerroksen palvelijoiden huoneet ovat luonteeltaan tärkeitä tiloja, mutta niissä voidaan säilyttämisen ja palauttamisen ohella tehdä toimintaa parantavia vähäisiä muutoksia. Vaatimattomatkin alkuperäiset rakennusosat pyritään ensisijaisesti säilyttämään.

3. **Toimintaa parantavat muutokset mahdollisia**
   Keittiön sisäänkäyntiin liittyvät ja kellarin tekniset tilat ovat luonteeltaan alisteisia edellisiin verrattuina. Näihin tiloihin tullaan keskittämään suurimmat muutokset.
   Vaatimattomatkin alkuperäiset rakennusosat pyritään ensisijaisesti säilyttämään.



2.KRS



1.KRS

TILOJEN LUOKITUS:

säilytettävät ja ennallistettavat tilat

toimintaa parantavat vähäiset muutokset mahdollisia

toimintaa parantavat muutokset mahdollisia

HÅKANSBÖLEN KARTANO

RAKENNUSSUOJELUTAVOITTEET 1/200

Arkkitehtitoimisto Schulman Oy 6.6.2007

ARKKITEHTITOIMISTO
• SCHULMAN OY •
UUDENMAANK. 15 A 5
00120 HELSINKI FINLAND
TEL +358 9 6229 170
FAX +358 9 6229 1750

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

5 RAKENNUKSEN TULEVA KÄYTTÖ JA MUUTOSTARPEET

5.1 Suunnittelutavoitteet

Suunnittelun tausta-ajatuksena on, että kartanoon tullaan ”Sanmarkien kotiin heidän vieraikseen”. Håkansbölen kartanon päärakennus on yhdistelmä Sanmarkin perheen kotimuseota ja toisaalta se tarjoaa tilat korkealuokkaisiin kulttuuri- ja edustustilaisuuksiin. Tilojen säilyvyyden kannalta tulee tilaisuuksien henkilömäärä rajoittaa maksimissaan 30 henkeen ja ruokailutilaisuuksissa 20 henkeen.
Lähtökohtana on, että tilanjako säilytetään nykyisellään. Toimintaan liittyvät muutokset tulee suunnitella rakennuksen ehdoilla.
Päärakennuksen korjauksen luonne on restauroiva, säilyttävä, paikoin palauttava. Osa tiloista voidaan säilyttää lähes sellaisenaan. Rakennuksen sisätilojen ilmeen muuttaminen ei ole itsetarkoitus. Jatkosuunnittelussa tarkentuu, missä alkuperäisen asun palauttaminen on mahdollista ja missä taas lähtökohtana on myöhempi tilanne.
Kaikki rakennus- ja korjaustoimenpiteet tulee suunnitella asiantuntevasti, rakennuksen historiallisia arvoja kunnioittaen yhteistyössä museoviranomaisten kanssa.

5.2 Nykyisten tilojen tuleva käyttö

Päärakennus tulee toimimaan pääasiallisesti Vantaan kaupungin edustustiloina. Toimintaan tulevat kuulumaan neuvottelut, pienimuotoiset symposiumit, matineat, tapaamiset, runoillat ja kamarikonsertit sekä erityislounaat, päivälliset ja illalliset,
Rakennuksen tiloja ei vuokrata yksityisille eikä rakennukseen tule majoitustiloja.

Kartanossa tullaan myös järjestämään opastuskierroksia yleisölle.
Päärakennuksen tilat voidaan toiminnan kannalta jakaa kolmeen osaan:

1. Kulttuuri- ja edustustilat
2. Museohuoneet
3. Palvelevat tilat mm. keittiö- ja huoltotilat

Kartanon omistajahallintokuntana on Vantaan kaupunki/ Tilakeskus. Se vastaa myös rakennuksen korjauksesta. Käyttäjähallintokuntana ovat Vantaan kaupungin kulttuuripalvelut, joka vastaa rakennuksen toiminnasta, irtokalustamisesta ja varustamisesta.

5.3 Muutostarpeita

Yksityiskodin muuttuessa julkiseksi tilaksi nousevat ensisijaisesti esiin kysymykset saavutettavuudesta ja paloturvallisuudesta. Rakennuksen tulee täyttää rakentamismääräyskokoelman E1 ja F1 asettamat vaatimukset. Määräyksiä sovelletaan historiallisten kohteen arvoja tärvelemättä ja henkilöturvallisuudesta tinkimättä

<u>Saavutettavuus</u>
Pääsisäänkäynti tullaan säilyttämään ennallaan. Esteetön sisäänkäynti ratkaistaan ensisijaisesti nykyisen keittiösisäänkäynnin kohdalla. Hissiyhteyden puuttuminen rajoittaa toisen kerroksen julkista käyttöä.

Paloturvallisuus
Paloturvallisuudesta seuraa muutoksia osastoitavaksi poistumistieportaaksi muutettavaan palvelijainportaaseen, poistumistiereitteihin, ullakon permantoon ja vanhoihin oviin.

Toiminnalliset muutokset
Toiminnan kannalta ratkaistavia asioita ovat nk. palvelevat tilat eli huoltotilat.
- Toimivat vaatesäilytys- ja wc-tilat yleisölle.
- Keittiötilojen muutos lämmityskeittiöksi, joka tukeutuu pehtorin taloon tai erilliseen catering-palveluun.
- Henkilökunnan sosiaalitilat
- Siivous- ja jätehuoltotilat

6 RAKENNUKSEN KORJAUSTARPEET

Rakennusteknisesti kartanon päärakennus on ehjä ja virheellisiä korjauksia ei vuosien saatossa ole tehty. Rakennuksesta on teetetty kuntotarkastus.

Kiireellisimpiä korjauksia tulevat olemaan ulkopuolen työt: vesikaton, ikkunoiden ja julkisivujen sekä terassien ja parvekkeiden kunnostus.

Sisäpuolen kunnostustöissä suunnittelun lähtökohtana on sisätilojen ainutlaatuisen tunnelman säilyttäminen. Huonetilojen eri aikakausien ilmettä vahvistetaan joko alkuperäistä ilmettä palauttamalla tai kerroksellisuutta säilyttämällä.

Vanhentuneet tekniset järjestelmät korjataan sekä hankitaan tarvittavaa uutta tekniikkaa. LVIS-varustelu on suhteutettava käyttötarkoitukseen. Välttämättömiksi todettavat tekniset järjestelmät suunnitellaan ja toteutetaan siten, että rakennuksen ulkoasu ja sisätilat eivät muutu olennaisilta osiltaan. Asennukset suunnitellaan rakennuksen alkuperäisen tyylin ehdoilla ja siten, että alkuperäisiä rakenteita - sekä näkyviä että näkymättömiin jääviä - joudutaan muuttamaan mahdollisimman vähän. Tekniset asennukset on huolellisesti sovitettava ympäristöönsä rakennusten kulttuuriarvojen takia ja välttäen museoarvoa sisältävien rakennusosien vahingoittamista. Sähkö- ja LVI-järjestelmien nykytilannetta, korjaustarpeita ja ehdotuksia peruskorjaustoimenpiteiksi on selvitetty tämän hankesuunnitelman liitteissä.

Liite 6/ Sähkö-, tele- ja turvajärjestelmät
Liite 7/ LVIA-työt

6.1 Rakennustapaselostus/ rakennustyöt

1 MAA- JA POHJARAKENNUS

Maankaivu, täyttö ja tiivistys
Tarpeelliset maankaivutyöt sekä täyttö ja tiivistystyöt liittyvät pääosin uusittavan viemäritekniikan vaatimiin kaivuutöihin, kellarin salaojitukseen sekä uuden hissin/ nostimen pohjan alueelle.

Salaojat ja putkijohdot
Kellaritilojen lattiat salaojitetaan sisäpuolelta.
Rakennus varustetaan rännikaivoilla, jotka johdetaan ympäröivään maastoon.

Rakentamisalueen pintarakenteet ja ulkovarusteet
Rakentamisalueen pintarakenteet ja ulkovarusteet kuuluvat erilliseen ympäristösuunnitelmaan.

2 PERUSTUKSET JA ULKOPUOLISET RAKENTEET

Perusmuurit
Perusmuurirakenteet on tehty kivilatomusrakenteena.
- Uuden hissin/ nostimen kohdalla vanhaa kivilatomusta joudutaan purkamaan hissiin johtavan uuden oviaukon kohdalla.
- Kellarin eteläseinän ikkuna-aukkoa suurennetaan tuloilmasäleikköä (1m x 1m) varten.

Alapohja ja maanvarainen laatta
Alapohjarakenteena on puurakenteinen rossipohja, jonka alla tuuletettu ryömintätila.
Kellarissa on osittain maanvarainen betonilaatta, jonka päällä on maalattu kivihiiliterva.
- Keittiön sisäänkäyntiin rakennettavan uuden hissin/nostimen alueelle tehdään uusi betonilaatta.
- Kellaritilojen nykyinen maanvarainen lattiarakenne puretaan asbestityönä. Betoninen alapohja uusitaan, eristetään ja salaojitetaan.
- Kellarin saunatilojen pintarakenteet puretaan pois. Lattiapintaan tehdään uusi pintalaatta, vedeneristeet ja kallistusvalu. Tällä alueella myös viemäriroilotusta.
- Keittiön kohdalla korjataan vanha vesivuotokohta puuosineen ja eristeet korvataan selluvillalla.

Ulkopuoliset rakenteet
Länsi- ja itäpuolisen terassien tasot ja muurit kunnostetaan ks. kohta ulkotasot ja parvekkeet sekä julkisivut. Graniittiset portaat kunnostetaan ja saumaukset tarkistetaan:
- länsipuolen pääsisäänkäynnin portaat
- itäpuolen portaat
- eteläpäädyn graniittisen keittiöportaan perustukset korjataan ja vanhat kivet ladotaan uudelleen. Kaksi alinta betoniaskelmaa uusitaan graniittiaskelmina.

3 RUNKO- JA VESIKATTORAKENTEET

Kantavat väliseinät ja pilarit
Kantavat väliseinät ovat pääosin hirsirakenteisia, eikä niihin tehdä muutoksia lukuun ottamatta kahden uuden oviaukon avaamista.
Kellarin betonipilari säilyy ennallaan.

Välipohjat
Välipohjat ovat pääosin puurunkoisia täyttörakenteita. Kellarin ja ensimmäisen kerroksen välillä on puurakenteisen välipohjan lisäksi osittain muurattu holvi ja osittain betonilaatta.
- Välipohjiin tehdään reikiä lvis-asennuksia varten.

- Palvelijanportaasta, eteisestä 112-113, porrashallista 207 ja kellariin johtavasta portaasta 010 tehdään osastoitu poistumistie. Ensimmäisen ja toisen kerroksen välipohja (tilojen 212-213 ja osittain 211 kohdalla) tehdään EI30 vaatimusten mukaan: välipohjien eristeet uusitaan ja lisätään palovaatimukset täyttävä levytys. Uudet pintamateriaalit huoneselostuksen mukaan.

Portaat

Pääporras, palvelijain porras sekä kellariin ja ullakolle johtavat portaat ovat puurakenteisia.

- Palvelijainporras erotetaan ullakkotilan portaasta. Niiden välinen rakenne tehdään EI30 vaatimusten mukaan lisäämällä palovaatimukset täyttävä levytys. Alkuperäiset paneelit asennetaan takaisin paikoilleen. Ks.kohta välipohjat

Ulkoseinät

Ulkoseinärakenteina ovat pääosin hirsiseinät, jotka on verhoiltu puisella vaakapaneelilla.
Ulkoseinärakenteisiin tehtävät muutokset:

- Keittiön kuistin sivuun avataan ovi pyörätuolisisäänkäyntiä varten. Lattian pudotuksesta aiheutuu muutoksia seinäpintoihin.
- Länsipuolen vääntyneisiin ikkunoihin liittyvät rakenteet kunnostetaan ks. kohta 4 ikkunat.
- Julkisivun vaurioituneet hirsirakenteet korjataan ja paikataan n. 5 x 1 m^2.

Ulkotasot ja parvekkeet

Parvekkeet ja terassit kunnostetaan.

- Lännen- ja idänpuoleisten terassien vaurioituneet betonilaatat puretaan, lämmön- ja vedeneristykset uusitaan ja uudet betonilaatat valetaan rakennesuunnitelmien mukaan. Länsipuolen terassin alkuperäiset keraamiset kuusikulmaiset laatat säilytetään. Rikkoontuneiden laattojen tilalle tehdään uudet laatat vanhan mallin mukaan (n.50 kpl). Idänpuoleinen terassitaso tehdään nykyistä vastaavana betonipintana.
- Länsiparvekkeen taso maalataan.
- Idänpuoleinen parveke on muutettu kaltevaksi vesikatoksi, joka kunnostetaan osana vesikattoa.

Ullakko- ja kattorakenteet

Kylmä ullakkotila on puurakenteinen. Kattotuolien kunto tarkistetaan ja mahdolliset vaurioituneet osat uusitaan vanhan mallin mukaan.

- Ullakon tuuletusta parannetaan poikkipäätyjen kohdalla neljästä kohtaa seinän ja räystäslaudan liittymästä erikoissuunnitelman mukaan.
- Ullakon permannon rakenne tehdään EI30 osastointivaatimukset täyttäväksi uusimalla nykyiset eristeet ja lisäämällä palovaatimukset täyttävä levytys. Vanhat lattialankut asennetaan takaisin paikoilleen.
- Uutta tuuletusviemäriä varten tehdään kattoläpivienti.

4 TÄYDENTÄVÄT RAKENTEET

Ikkunat

Ks. julkisivupiirustukset
Maalatut puuikkunat ovat pääosin sisään-ulos aukeavia kohtaavia ikkunoita. Puuosien kunto on pääosin hyvä, vaurioita esiintyy puitteen ja karmin alakappaleissa Lasituskittaukset ovat halkeilleet ja puutteelliset.

Ikkunat karmeineen kunnostetaan perusteellisesti. Lahovaurioituneet puuosat uusitaan vanhan mallin mukaisesti vastaavaa puutavaraa käyttäen. Lasituslistat ja kittaukset uusitaan vanhan mallin mukaisesti. Muutamat rikkinäiset ruudut uusitaan vanhan mallisella lasilla. Vanhat helat kunnostetaan.
Ikkunoiden maalattujen vesipeltien kiinnitys julkisivupintaan korjataan. Vesipeltejä uusitaan 15 kpl.

Länsiseinustan ensimmäisen kerroksen ikkunoiden, 4 kpl, vääntyneet yläosat korjataan.
Ikkunoiden karmit irrotetaan. Seinärakennetta avataan vaurion syyn selvittämiseksi ja sen korjaamiseksi. Vääntyneet yläosat uusitaan vanhan mallin mukaan. Vanhat lasit irrotetaan ja käytetään uudestaan.

Tämän lisäksi varaudutaan viiden ikkunan irrottamiseen karmeineen seinärakenteisen vaurioiden selvittämiseksi ja korjaamiseksi. Huomioidaan tästä aiheutuva sisä- ja ulkopuolisten vuorilistojen uusiminen vanhan mallin mukaan.

Ovet

Vanhat ulko-ovet, 4 kpl

Kaikki vanhat puurakenteiset maalatut ulko-ovet kunnostetaan ja pintakäsittelyt uusitaan.

- Pääsisäänkäynnin ja keittiön pariovet ovat peiliovia
- Kellarin ulko-ovi on paneeliovi
- Idänpuoleisen terassin lasiseinään liittyvä ovi kuuluu osana ikkunaseinään.

Vanhat parvekeovet, 5 kpl

- Vanhat lasiaukolliset puurakenteiset parvekeovet, 2 kpl, kunnostetaan perusteellisesti ja pintakäsittelyt uusitaan.
- Tilojen 204-206 umpeen laitetut ”parvekeovet” kunnostetaan ja pintakäsittelyt uusitaan.

Vanhat sisäovet

- Lindgrenin suunnittelemat peiliovet (v.1905)/ 1.krs
  pariovet, 8 kpl
  yksilehtiset ovet, 2 kpl
  Ovet karmeineen ja kehyslistoineen ovat hyväkuntoiset. Pintakäsittelyjä ei uusita. Paikkamaalaukset tehdään konservaattorin työnä. Vuorilistojen sivuosat maalataan alkuperäisen mallin mukaan eri värillä.

- Perinteiset peiliovet (1830-l.)/ 1.-2.krs
  pariovet, 6 kpl
  yksilehtiset ovet, 12 kpl
  lasipariovet, 1 kpl
  yksilehtiset lasiovet, 5 kpl
  Ovet kunnostetaan ja pintakäsittelyt uusitaan.

  Ylähalliin johtavat pariovet (5 kpl) tehdään savutiiviiksi. Oviin asennetaan paloilmoitinjärjestelmään kytketyt automaattiset sulkimet (upotettava malli) sekä paisuvat palotiivisteet.

  Keittiöeteisen 112 peilioviin (3 kpl) ja porrashallin 207 peilioviin (4 kpl) tehdään tarpeelliset muutokset, että ne täyttävät osastoidun oven EI 15 vaatimukset (peilirakenteen ohuin kohta min 15 mm). Varaudutaan peilirakenteiden paksuntamiseen. Kahden lasioven lasi-

tukset uusitaan palolaseiksi. Oviin asennetaan paloilmoitinjärjestelmään kytketyt automaattiset sulkimet (upotettava malli) sekä paisuvat palotiivisteet.

- Kellarin puurakenteiset peili/paneeliovet, 3 kpl on pellitetty toiselta puolelta.
  Ovet kunnostetaan ja pintakäsittelyt uusitaan. Kellarin portaaseen johtavaan peilioveen (EI15) asennetaan paloilmoitinjärjestelmään kytketyt automaattiset sulkimet sekä paisuvat palotiivisteet.

- Ullakolle johtavaan paneelioveen tehdään tarpeelliset muutokset, että se täyttää osastoidun oven EI15 vaatimukset. Varaudutaan ovirakenteen paksuntamiseen. Oveen asennetaan paloilmoitinjärjestelmään kytketyt automaattiset sulkimet sekä paisuvat palotiivisteet. Tilan 302 vanhan peilioven nykyiset pintakäsittelyt säilytetään.

- Tilan 207 siivouskomeron ovi on laakaovi. Ovi kunnostetaan ja pintakäsittelyt uusitaan.

- Komeroiden piilo-ovet ovat paneeliovia, jotka on integroitu tapetoimalla osaksi seinäpintaa. Ovet kunnostetaan seinien pintarakenteen mukaisesti.

- Kellaritilan 002 puuluukku säilytetään ennallaan.

Kaikkien ovien helojen toimivuus ja lukitus tarkistetaan.
Ulko-ja parvekeovien, 6 kpl, lukitukset uusitaan. Vanhojen sisäovien, 8 kpl, lukitukset uusitaan.

<u>Uudet ulko- ja sisäovet, 5 kpl</u>
Uudet ovet ovat massiivipuurakenteisia peiliovia:
- keittiön kuistin 114 hissille johtava ulko-ovi
- keittiön välikön 107 uusi ovi
- liik.est. wc-tilan 115 ovi
- siivoustilan 116 ovi
- 2.krs väliovet tiloissa 209 ja 213, 2 kpl
- kellarin wc- ja suihkutilan 008-009 ovet, 2 kpl

Väliseinät
Purettavat ja uudet väliseinät on esitetty pohjapiirustuksissa.
- Kellarin uudet väliseinät ovat tiilimuurausta
- Muut uudet väliseinät ovat puurakenteisia paneeli- tai kipsilevyseiniä
- Palvelijanportaasta, eteisestä 112-113, porrashallista 207 ja kellarin portaasta 010 tehdään osastoitu poistumistie. Nykyiset seinät ovat pääosin hirsiseiniä, jotka täyttävät E130 vaatimukset. Mahdollisten muiden puurunkoisten seinien kohdalla varaudutaan paneelin irrotukseen, palovaatimukset täyttäviin levyrakenteisiin sekä vanhan paneelin uudelleen asennukseen.

Kaiteet, hoitotasot ja hoitosillat
<u>Sisäpuolen porraskaiteet</u>
- Pääportaan porraskaide kunnostetaan konservaattorin työnä.
- Palvelijain portaan balusterikaide kunnostetaan ja maalataan

Ulkokaiteet

Kunnostettavat kaiteet:

- Länsipuolen terassinkaide kunnostetaan ja maalataan
- Keittiöportaan kaide kunnostetaan ja maalataan

Uusittavat kaiteet:

- Itäpuolen terassi- ja porraskaide uusitaan arkkitehdin erikoispiirustuksen mukaan
- Länsipuolen parvekkeen nykyinen osittainen teräskaide uusitaan arkkitehdin erikoispiirustuksen mukaan. Nykyiset puurakenteiset medaljonkikoristeet säilytetään
- Itäpuolen ”parvekkeen” kaide uusitaan arkkitehdin erikoispiirustuksen mukaan

Hormit, kanavat, tulisijat ja piiput

- Uunien hormit kunnostetaan ja tiivistetään sisäpuolelta.
- Kolme uunia (ruokasali106, salonki 104 ja herrain huone 103) kunnostetaan mahdollista käyttöä varten. Muut poistoilmakanavat hyödynnetään korvausilmareitteinä.
- Ullakon katkaistua hormia jatketaan ja puretun piipun tilalle rakennetaan uusi piippu olemassa olevien piippujen mallia noudattaen.
- Neljä rapattua piippua kunnostetaan ja maalataan.
- Katolle tehdään uusi viemärin tuuletusputki, 1 kpl, läpivienteineen.

5 PINTARAKENTEET

Vesikate

Tiili ja osittainen kuparikate aluskatteineen ja rimoineen puretaan pois umpilaudoituksen saakka. Uusi aluskate, korokerimat ja ruoteet tehdään vanhan mallin mukaan. Uusi tiilikate tehdään alkuperäistä mallia vastaavalla savitiilellä.

- Kattopinnan sisä- ja ulkotaitteet pellitetään kuparilla vanhan mallin mukaan.
- Tiililappeisiin liittyvät ovi- ja ikkunasmyygit uusitaan erikoissuunnitelman mukaan.
- Idänpuoleisen ”parveketason” kaltevuutta muutetaan ja se pinnoitetaan kuparipellillä.
- Savupiippujen liittymät vesikattoon sekä uudet hattupellitykset suojahattuineen tehdään kuparipellistä
- Räystäskourut ja syöksytorvet, 8 kpl uusitaan maalatusta teräspellistä vanhan mallin mukaan.
- Kuparipellit patinoidaan
- Pohjoispäädyn erkkerin maalattu peltikatto kunnostetaan
- Vesikaton hoitosillat, lapetikkaat ja lumiesteet uusitaan ja maalataan arkkitehdin määrittelemään värisävyyn.
- Teräksiset huoltotikkaat uusitaan vanhan mallin mukaan.

Ulkoseinien pintarakenteet

Graniittisokkelit

Graniittisokkelien saumaukset kunnostetaan. Puuttuvia saumauslaasteja täydennetään 15%.

Puuverhoilu

Julkisivut kunnostetaan perusteellisesti.

- Nykyiset lateksipinnat tms. poistetaan skrapaamalla.
- Julkisivujen vauriokohtien korjauksen yhteydessä uusitaan julkisivupaneelia (10 x 1 m^2) vanhan mallin mukaisesti.

- Julkisivut maalataan alkuperäisiä vastaavia työtapoja ja maaleja käyttäen.
- Julkisivun länsipuolen terassin oven ja ikkunoiden yläpuolisten päätykolmioiden koristemaalaukset entistetään konservaattorin työnä.
- Vuorilistojen uusiminen ks.kohta ikkunat

Metallirakenteiset säleiköt:
- Vanhat tuuletussäleiköt, 5 kpl hiekkapuhalletaan, kuumasinkitään ja maalataan.
- Uusi teräksinen tuloilmasäleikkö (1 x 1 m) erikoissuunnitelman mukaan.

Sokkelin tuuletusluukut:
Tuuletusaukkojen puiset luukut 6 kpl kunnostetaan, aukkojen teräsverkot uusitaan.

Sisäseinien pintarakenteet
Pintakäsittelyt ks. huoneselostus

Yleistä
- Seinät ovat pääosin pinkopahvia joko maalattuina tai tapettien alustana.
- Seinien kosteusvauriot korjataan tiloissa 101, 104, 106, 115 ja 214 (mikrobivauriot) sekä kellaritiloissa (aktinobakteerikasvu). Lisäksi korjataan ikkunapielien vuotokohdat.
- Vanhojen sähköpintavetojen purkutyöstä aiheutuu konservaattorin paikkaustyötä
- Uudet sähköasennukset tehdään pintavetoina ja maalataan.
- Ulkoseinien kosteusvaurioiden ja patterien uusimisesta aiheutuvat ikkunan alapuolisten seinäosien paikkaus tehdään konservaattorin työnä.
- Esiinotot ja koristemaalaukset suoritetaan konservaattorin työnä.

Pinkopahvit
- Pinkopahvit puhdistetaan ja repeämät korjataan konservaattorin työnä.
- Uusittavien pinkopahvien asennus tehdään perinteisiä menetelmiä ja työtapoja noudattaen.

Tapetit
- Vanhat tapettipinnat säilytetään ja kunnostetaan pääosin.
- Vanhat tapettikerrostumat jätetään uusien tapettien alle.
- Ruokasaliin asennetaan uusi pingoitettu ”kangastapetti” konservaattorin työnä

Paneeliseinät
- Vanhat paneeliseinät kunnostetaan ja maalataan. Keittiöön, eteiseen ja kuistille rakennetaan uusia paneeliseiniä vanhan mallin mukaan.
- Palvelijanportaan paneelipintoja voidaan joutua paikoitellen avaamaan muutettaessa porras osastoiduksi poistumistieksi EI 30 ks.kohta väliseinät.
- Keittiö- ja huoltotilojen sekä palvelijain portaan puupaneeli kunnostetaan ja maalataan. Osastoidussa poistumistiessä puupintoihin palonsuojakäsittely

Levypinnat
- Kovalevypintaiset seinät maalataan
- Keittiön yläpuoliset lastulevyseinät puretaan ja korvataan kipsilevyllä.
- Pääosa ensolevyistä puretaan pois. Tilassa 111 vanha ensolevy säilytetään.
- Uusia väliseinät pääosin levyrakenteisia ks. huoneselostus

Tiilimuuraus/ betoni

Kellarin seinät ovat pääosin tiilimuurausta. Tilat 001- 005 ovat peräisin 1700-luvulta. Tilassa 007 on betonipilari.

- Kellarin seinissä on todettu aktinobakteerikasvua. Seinien alaosien pinnoitteet poistetaan puhtaaseen pintaan asti, pinnat desinfioidaan ja pinnoitetaan kalkki tai sementtipohjaisella pinnoitteella. Seinän rapautuvat tiilet poistetaan ja paikataan vanhaa vastaavalla tiilellä ja laastilla. Tiiliseiniin tehdään kapillaarikatko injektoimalla niiden alaosat.
- Tiloissa 001-005 on vanhahtava ilme aikaansaatu tiilipintojen osittaisella slammaamisella. Ilme pyritään säilyttämään rakenteelliset vauriot huomioiden. Tiiliseinien irtonaiset osat poistetaan, seinät puhdistetaan ja slammataan osittain uudestaan.
- Kellarin uudet muuratut väliseinät tasoitetaan.

Rappauspinnat

- Rapatut uunimuurit (mm. kylpyhuone- ja wc-tilat) maalataan.
- Uunien rappauspinnat puhdistetaan/ maalataan/ kunnostetaan konservaattorin työnä ks. huoneselostus. Osassa uuneista on alkuperäisiä koristemaalauksia, jotka otetaan esiin tai entistetään konservaattorin työnä.

Keraaminen laatta

Uusi suihkutila laatoitetaan lattiasta kattoon.
Kylpyhuone- ja wc-tiloissa laatoitus korkeuteen h=1850mm.
Keittiökaapistojen välissä ja altaiden takana taustalaatoitukset.

Säleiköt

Syrjäyttävän ilmanvaihdon säleikkö, 1 kpl sekä poistoilma-aukkojen säleiköt (tilat 104 ja 105), 2 kpl, tehdään erikoispiirustuksen mukaan.

Sisäkattojen pintarakenteet

Pintakäsittelyt ks. huoneselostus

Yleistä

- Tilojen kattopinnat ovat pääosin paperoitua juuttikangasta.
- Keittiö- ja wc- ja varastotiloissa sekä palvelijain portaassa on maalattu puupaneelikatto
- Kellarin katot ovat betonia tai tiiliholveja.
- Vanhojen sähköpintavetojen purkutyöstä aiheutuu konservaattorin paikkaustyötä
- Uudet sähköasennukset tehdään pintavetoina ja maalataan.

Paperoidut juuttikangaskatot puhdistetaan konservaattorin työnä ja osa maalataan. Kosteusvaurioiden osalta kattopintoja joudutaan osittain uusimaan ks. huoneselostus

Puupalkkikatto alahallissa 101 kunnostetaan ja maalataan.

Paneelikatot kunnostetaan ja maalataan.

- Kosteusvaurioiden osalta kattopintoja joudutaan uusimaan tilassa 112 ks. huoneselostus
- Palvelijanportaan paneelipintoja avataan ja asennetaan takaisin paikoilleen muutettaessa porras osastoiduksi poistumistieksi EI 30 ks.kohta portaat.

Kattolistat kunnostetaan ja maalataan.

Osassa kattolistoissa päälle ulotettu revennyt seinäpaperointi korjataan

Betoni/ tiilimuuraus
- Tilan 007 betonipinta puhdistetaan
- Tilan 002 roiskerappaus kaavitaan ja betonipinta slammataan.
- Tiloissa 003-005 on vanhahtava ilme aikaansaatu tiilipintojen osittaisella slammaamisella. Ilme pyritään säilyttämään rakenteelliset vauriot huomioiden.

Lattioiden pintarakenteet
Pintakäsittelyt ks. huoneselostus

Tilojen 101, 107-115 ja 205-206, 209, 231 nykyiset lattiapinnoitteet ja tilojen 112-113 levytykset puretaan pois. Tiloissa 204 ja 210 on vanhan linoleum-maton päällä irtonainen muovi/ linoleum-matto, joka poistetaan

Tilojen 101, 103, 115, 205 ja 206 mikrobivauriot korjataan. Pintamateriaalit poistetaan alushuopineen puhtaaseen puupintaan asti ja vauriokohdat puhdistetaan.
- Tilan 103 nurkan mikrobivaurion korjaus pyritään tekemään vanhaa linoleum matto säilyttäen.
- Tilan 115 muovimaton purkutyö tehdään asbestipurkutyönä.
- Tilan 205 lattia avataan ulkoseinän kohdalta ja vaurioituneet eristeet ja materiaalit poistetaan. Korjattu alue paikataan uudella lautalattialla vanhan mallin mukaan.

Betonilattia
- Kellarin betonilattiat uusitaan

Keraaminen laatta
- Kylpyhuone- ja wc-tiloihin asennetaan uusi keraaminen laatta.

Vanhat puulattiat
- Tilojen 104 ja 105 vanhat laseeratut lattiapinnat otetaan esiin poistamalla nykyiset maalipinnat ja paikkamaalauksella konservaattorin työnä.
- Muut lautalattiat kunnostetaan ja maalataan.

Uusi puulattia
- Tuulikaappiin 100 tehdään uusi puulattia
- Tiloissa 205 ja 207 paikataan vanhaa lattiaa

Vanha massiiviparkettilattia
- Alkuperäinen tamminen ruutuparketti 210 x 210 mm kunnostetaan ja lakataan. Parkettilattiaa uusitaan n.5 m^2.

Vanhat linoleum-lattiat
- Vanhat linoleum lattiat kunnostetaan tiloissa 103, 202, 204, 210, 211 ja 214.

Kumimatto
- Keittiötilaan 107 asennetaan yksivärinen kumimatto

Tekstiilimatto
- Pääportaan porrasmatto on kudottu villatekstiilimatto, kiinnitys vanhoilla messinkilistoilla

Jalkalistat
Nykyiset puujalkalistat pääosin säilytetään ja kunnostetaan (tyypit JL1-4). Vanhoja listoja joudutaan osittain uusimaan (100 jm).
Uusien seinien yhteydessä tulee uutta puujalkalistaa vanhan mallin mukaan.

Maalaus ja tapetointi
Käsiteltävät pinnat maalataan/ tapetoidaan alkuperäisiä vastaavia työtapoja ja maaleja käyttäen ks. huoneselostus.

Konservaattorin työnä tehdään:
- Tapettien ja pinkopahvien kunnostus, kattopintojen puhdistus, laseeratun puulattian esiinotot, entistettävät koristemaalaukset sekä osa maalaustöistä ks. huoneselostus
- Kaakeliuunien koristemaalausten esiinotto, puhdistustyöt ja maalaustyöt.
- Julkisivun länsipuolen terassin oven ja ikkunoiden yläpuolisten päätykolmioiden koristemaalausten esiinotto ja entistäminen.
- Ylähallin 201 seinäkoristeiden uudelleen maalaus edellyttää esiinotto- ja tutkimustöitä paikan päällä.

Konservaattorin työ on vaativaa ja erikoisammattitaitoa edellyttävää kunnostusta, restaurointia ja konservointia.

6 KALUSTEET, VARUSTEET JA LAITTEET

Kalusteet
Poistettavat kiintokalusteet:
Keittiö 107
- Tiskipöytä alakaappeineen
- Ylä- ja alakaapit sähköhellan vasemmalla puolella
- Pieni pöytäkaappi puuhellan vieressä siirretään varastoon
- Käytöstä pois jäävä korkea kaappikaluste siirretään varastoon

Eteistila 112
- Komerokaapit

Säilytettävät ja kunnostettavat ”kiintokalusteet”:
Keittiö 107
- Pöytäkaappi ikkunan alla
- Senkki (A. Lindgren)
- Toinen korkea kaappikaluste
- Tiskipöydän yläkaapit
- Puuhella

Uudet kiintokalusteet:
- Eteistilan 112 komerokaapit arkkitehdin erikoispiirustuksen mukaan
- Tilan 214 esityskaluste arkkitehdin erikoispiirustuksen mukaan

- Keittiön 107 uusi tiskipöytä alakaappeineen sekä uusi työtaso ala- ja yläkaappeineen

Varusteet
- Opasteet
- Wc- ja pesutilojen varusteet
- Siivoustilojen varusteet
- Jätehuollon varusteet
- Alkusammutuskalusto: 7 kpl nestesammutin/ CO_2-sammutin
- Ulkorakennuksen (talli/aitta) seinään sijoitettavalle ns. sähkön tonttikeskukselle tehdään rakennusaineinen kotelo.

Laitteet ja koneet
Keittiölaiteet 107:
- jää/ viileäkaappi
- pakastin
- liesi kiertoilmauunilla
- liesituuletin
- astianpesukone
- mikroaaltouuni
- kahvinkeitin ja vedenkeitin

Juomavaraston 006 laitteet:
- juomakylmiö
- viinikylmiö

7 HISSITYÖT

Tilan 113 keittiön kuistille asennetaan uusi kevythissi/ nostin liikuntaesteisiä varten.

7 TONTTI, ASEMAKAAVA JA MAISEMAN YLEISSUUNNITELMA

7.1 Tontti, alue ja muut rakennukset

Rakennuskohteen nimi ja osoite:
Håkansbölen kartano, Kartanontie 1/ Vuorilehdontie 6, 01200 Vantaa
Kiinteistötunnus: 92-403-5-113
RN:o: 5:113
Tilan pinta-ala 5,8456 ha

Håkansbölen kartano ja siihen liittyvät talousrakennukset sijaitsevat maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla paikalla. Kartanon ympäristö rakennuksineen ja puistoineen on säilynyt eheänä. Puiston nykyinen asu on peräisin pääosin 1900-luvun alusta.
Håkansbölen kartanon alue toimii porttina Hakunilan ulkoilupuistoon ja siitä Sotungin kulttuurimaisemaan ja edelleen Sipoon korpiin. Etäisyys Tikkurilasta on noin 5-6 kilometriä.

Kartanon alue jakautuu talli- ja talouspihaan sekä kartanopuistoon. Päärakennuksen lisäksi kartanoalueella on pehtorin talo, kaksi tallia, autotalli, liiteri, aitta ja pumppuhuone. Pihalla on

1900-luvun alussa rakennettu leikkimökki sekä koiran koppi. Kartanoalueen kolme talousrakennusta on vuokrattuna ulkopuolisille.

7.2 Asemakaavatilanne

Håkansbölen kartanoalue muodostuu tilasta Håkansböle 92-403-5-113, jonka pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 5,8546 ha.
Kartano puistoineen on voimassa olevassa yleiskaavassa vuodelta 1992 merkitty kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi ympäristökokonaisuudeksi. Håkansbölen kartano-alueella on voimassa ympäristöministeriön 16.06.1995 vahvistama asemakaava. Siinä kartanon alue on määritelty erillispientalojen korttelialueeksi (AO/s), jossa ympäristö säilytetään. Puisto on merkitty suojeltavaksi puistoksi (svp-1).
Kartanon pihapiirissä on asemakaavan mukaan yksi toteuttamaton asuinrakennuksen rakennusala n. 300 k-m^2.

Päärakennuksesta, pehtorin talosta ja ns. mankelitalosta on voimassa olevassa asemakaavassa määrätty: "Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti erittäin merkittävä rakennus... ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakennustöitä, jotka turmelevat julkisivujen, rakenteiden tai vesikaton rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Korjaus-, muutos- tai lisärakennustoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto."
Myös pihapiiriin kuuluvat talousrakennukset on suojeltu kaavamääräyksin. Niiden korjaus-, muutos- ja lisärakennustoimenpiteiden on oltava sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellinen ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Toimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Alueella on vireillä asemakaavamuutos, jossa kaavaa ajanmukaistetaan ja tarkistetaan kartanoalueen määräyksiä rakennusten ja puiston ehdoilla tulevaan käyttöön sopiviksi. Rajaukset pysyvät ennallaan. Alue muuttuu Y-pohjaiseksi ja rakennuksille annetaan suojelumerkinnät. Päärakennus tulee saamaan vahvimman suojelumerkinnän Sr-1 (sisältää suojeluvaateita myös sisätiloissa). Rakennusten suojelumääräyksien sisältöön voidaan vaikuttaa Vantaan kaupunginmuseon kanssa. Puiston kaavamääräykset ajanmukaistetaan tehtyjen maisemasuunnitelman yleissuunnitelmien pohjalta. Kartanon itäpuolella olevan ent. työväen asuttaman mäen koillisrinteen mahdollista rakentamista asuinkäyttöön tutkitaan.

Museovirasto on luokitellut kartanon alueen valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi (Rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Museovirasto, Ympäristöministeriö, Helsinki 1993.)

7.3 Kartanoalueen yleissuunnitelma

Vantaan kaupungin viheryksikkö ja tilakeskus ovat yhteistyössä teettäneet Håkansbölen kartanoalueen kunnostamisen yleissuunnitelman. Kartanopuiston vuonna 2006 valmistuneen maiseman yleissuunnitelman on laatinut Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy Vantaan kaupungin viheralueyksikön, kaupunkisuunnittelun, kuntatekniikan, tilakeskuksen ja kaupunginmuseon ohjauksessa. Toteutussuunnitelmat tehdään vuoden 2007 aikana.

8 TAVOITEAIKATAULU JA HANKKEEN VAIHEISTUS

Päärakennuksen kunnostustyö tullaan toteuttamaan vaiheittain. Hankkeen luonne edellyttää tarkkaa aikataulua ja suunnitelmaa korjausjärjestyksestä, koska kustannukset on katsottu parhaiten hallittavaksi jakamalla hanke useisiin erityisurakoihin.
Kiireellisimpiä ovat ulkopuolen kunnostustyöt. Ne tullaan teettämään pääosin Vantaan kaupungin omina töinä.

Vuosi 2007	Päärakennuksen ulkopuolen kunnostustyöt määrärahojen puitteissa
Vuosi 2008	Päärakennuksen sisäpuolen työt

9 LIITTEET JA LUETTELO LAADITUISTA SELVITYKSISTÄ

9.1 Liitteet

- Liite 1/ Huoneselostus
- Liite 2/ Pohjapiirustukset ja julkisivut 1/200
- Liite 3/ Håkansbölen kartanon yleiset suojelutavoitteet 20.10.2006/ Vantaan kaupunginmuseo
- Liite 4/ Palotekninen muistio/ Vantaan pelastuskeskus 12.03.2007
- Liite 5/ Asemakaavaote
- Liite 6/ Sähkö-, tele- ja turvajärjestelmät/ Vantaan tilakeskus
- Liite 7/ LVIA-työt/ Vantaan tilakeskus
- Liite 8/ Kartanoalueen kunnostamisen yleissuunnitelma 14.12.2006/ Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy

9.2 Tarveselvitys/ Hankesuunnitelmaa varten laaditut selvitykset

- RS-3 Kuntotarkastus/ Raksystems 31.07.2003
- Pintarakenteiden ja kiintokalusteiden mikrobivauritutkimus/ Novorite 15.06.2006
- Sadevesiviemäreiden sisäpuolinen tv-kuvaus/ Tekmanni Service 30.08.2006
- Asbestikartoitusraportti / ASB-Consult Oy 05.09.2006
- Alapohjakartoitus/ ASB-Consult Oy 19.09.2006
- Hormitutkimus/ Tekmanni Service 01.02.2007
- Rakennushistoriaselvitys/ Arkkitehtitoimisto Schulman Oy 02/2007
- Väriselvitys 11.04.2007 ja ulkoseinien väritutkimusraportti 14.05.2007/ Helsingin Restaurointiateljé Oy
- Vesikaton asbestitutkimus ja pah-analyysi/ Mikrofokus 27.04.2007 ja WSP Finland Oy 07.05.2007
- Digitaalinen mittaus/ Intergeo Fennica Oy

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

PÄÄRAKENNUS, 0. KERROS

tilat	luokitus	korjaus- ja muutostöi-den luonne	lattia	katto	seinät	muuta
001 Etutila	1	A	Maanvarainen betonilaatta uusitaan (asbestipurku), pinta betonia tiiliportaat puhdistetaan	Vanha betonikatto maalataan	Vanhat luonnonkivi/ slammatut tiiliseinät puhdistetaan, uudelleen slammausta osittain (mikrobivaurio)	Haljennut betoninen kattolaatta uusitaan Katon ja seinän liittymän kosteusvaurion korjaus Takkauunin kunnostus
002 Kellaritupa	1	A	Maanvarainen betonilaatta uusitaan (asbestipurku), pinta betonia tiiliportaat puhdistetaan	Betonikaton nykyinen roiskerappaus poistetaan Kattopinta slammataan	Vanhat osittain slammatut tiiliseinät puhdistetaan, uudelleen slammausta osittain (mikrobivaurio)	Kaariaukon roiskerappauksen poisto ja uudelleen slammaus
003-004	1	A	Maanvarainen betonilaatta uusitaan (asbestipurku), pinta betonia tiiliportaat puhdistetaan	Vanha slammattu tiiliholvi puhdistetaan	Vanhat osittain slammatut tiiliseinät puhdistetaan, uudelleen slammausta osittain (mikrobivaurio)	
005 Viinikellari	1	A	Maanvarainen betonilaatta uusitaan (asbestipurku), pinta betonia	Vanha slammattu tiiliholvi puhdistetaan	Vanhat osittain slammatut tiiliseinät puhdistetaan, uudelleen slammausta osittain (mikrobivaurio)	
006 Juomavar.	2	A	Maanvarainen betonilaatta uusitaan (asbestipurku), pinta betonia	Vanha maalattu betonikatto slammataan	Vanhat maalatut tiiliseinät puhdistetaan ja slammataan (mikrobivaurio)	
007 Tekninen tila	3	A	Maanvarainen betonilaatta uusitaan (asbestipurku), pinta betonia	Vanha betonikatto / teräspalkit maalataan	Vanhat osittain slammatut tiiliseinät puhdistetaan, uudelleen slammausta osittain (aktinobakteerikasvua) Rapattu muuripinta kunnostetaan	
008-009 Puku-ja pesutilat+ wc	3	A	Nykyiset pintarakenteet mm. keraamiset laatat puretaan pois, maanvarainen betonilaatta uusitaan Uusi keraaminen laatta	Nykyiset pintarakenteet puretaan pois Uusi puupaneelikatto	Nykyiset pintarakenteet puretaan pois Uusi keraaminen laatta, osittain tasoitus ja maalaus	Nykyiset väliseinät puretaan pois Uudet väliseinät muurataan tiilestä Uusi tuloilmasäleikkö vanhaan suurennettuun ikkuna-aukkoon
010 Kellarin porras	1	B	Vanha puuporras maalataan	Vanha lautakatto/ portaiden alapinnat maalataan	Vanhat hirsiseinät kalkkimaalataan, paneeliseinät maalataan	Ovl muutetaan osastoiviksi EI 15 Puupintoihin palonsuojakäsittely

Tilan luokitus: **1** = säilytettävä ja ennallistettava, **2** = toimintaa parantavat vähäiset muutokset mahdollisia **3** = toimintaa parantavat muutokset mahdollisia
Korjaus- ja muutostöiden luonne: **A** = perusteellinen korjaus tai uusi rakenne, **B** = korjauksia, **C** = ei korjauksia, **K** = konservaattorin työtä

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

PÄÄRAKENNUS, 1. KERROS

tilat	luokitus	korjaus- ja muutostöiden luonne	lattia	katto	seinät	muuta
100 Tuulikaappi	1	B	Uusi puulattia nykyisen harvalaudoituksen tilalle	Vanha kovalevy maalataan	Vanha kovalevy maalataan	
101 Halli	1	B/ K	Linoleumin purku (mikrobivaurio) Vanha puulattia laseerataan	Vanha paperoitu juuttikangas + puupalkit maalataan (KONS)	Uusi pinkopahvi + tapetti Ulkoseinältä puretaan pinkopahvit ja tapetit (mikrobivaurio), muutoin vanhat tapettikerrokset jätetään alle Kaiteen maalaus(KONS)	Kaakeliuunin pintakäsittelyt uusitaan pohjatöineen (KONS) Uusi porrasmatto, kiinnitys vanhoilla konsoleilla ja tangoilla
102 Vaatetila	1	C/ K	Vanha linoleum	Vanha paperoitu juuttikangas puhdistetaan (KONS)	Vanha maalattu pinkopahvi puhdistetaan (KONS)	Vanhat seinänaulakot säilytetään
103 Herrainh.	1	B/ K	Ve1: Vanha linoleum Ve2: linoleum pois ja vanhan puulattian laseeraus Lattian mikrobivaurion korjaus	Vanha paperoitu juuttikangas Katon kunnostus osittain 30% ja maalaus (KONS)	Ve1: Nykyinen tapetti puhdistetaan (KONS) tai Ve 2: Uusi vihreä tapetti alkuperäisen mallin mukaan	Uunin nykyinen liimamaalipinta pestään pois (KONS)
104 Salonki	1	B/ K	Vanha laseerattu puulattia otetaan esiin, nykyisen maalipinnan poisto ja paikkamaalaukset (KONS)	Vanha paperoitu juuttikangas maalataan	Tapetti uusitaan 25% (mikrobivaurio ikkseinällä) Vanha tapetti kunnostetaan (repeämät kahdella sivulla) ja puhdistetaan (KONS)	Kaakeliuunin puhdistus ja paikkamaalaukset (KONS)
105 Biljardihuone	1	B/ K	Vanha laseerattu puulattia otetaan esiin, nykyisen maalipinnan poisto ja paikkamaalaukset (KONS)	Vanha paperoitu juuttikangas, kunnostus osittain 50% ja maalaus (KONS)	Vanha pinkopahvi kunnostetaan (repeämät kahdella sivulla) ja puhdistetaan (KONS) Pinkopahvia uusitaan 50%	Uunin alkuperäiset pinnat puhdistetaan (KONS)
106 Ruokasali	1	B/ K	Vanha parketti kunnostetaan ja lakataan	Vanha paperoitu juuttikangas, kunnostus osittain 30% ja maalaus (KONS)	Nykyinen tapetti aluspahveineen puretaan. (mikrobivaurio) Uusi ”kangastapetti” pingotetaan hirsiseinien päälle (KONS)	Kaakeliuunin pintakäsittelyt uusitaan pohjatöineen (KONS)

Tilan luokitus: **1** = säilytettävä ja ennallistettava, **2** = toimintaa parantavat vähäiset muutokset mahdollisia **3** = toimintaa parantavat muutokset mahdollisia
Korjaus- ja muutostöiden luonne: **A** = perusteellinen korjaus tai uusi rakenne, **B** = korjauksia, **C** = ei korjauksia, **K** = konservaattorin työtä

tilat	luokitus	korjaus- ja muutostöi-den luonne	lattia	katto	seinät	muuta
107 a + b Keittiö	2	A	Muovimatto puretaan Uusi kumimatto	Vanha paneeli maalataan	Vanha paneeli maalataan Seinän yläosien lastulevyt uusitaan levypintaisina Uudessa väliseinässä uutta paneelia	Uusi väliseinä tilojen 107a ja b välille sekä siivoustilaa 116 varten Komeroiden purku Tilaan 107b syrjäyttävän iv-säleikkö
108 Välikkö	2	B	Laminaattiparketti puretaan Vanha puulattia kunnostetaan ja maalataan	Vanha paperoitu juuttikangas maalataan	Vanha rappaus ja kovalevy maalataan	
109 Wc-tila	2	A	Uusi kumi/ muovimatto (nyk. muovimatto puretaan)	Vanha paneeli maalataan	Vanha rappaus ja kovalevy maalataan	
110 Konttori-huone	1	B/ K	Laminaattiparketti puretaan Vanha puulattia kunnostetaan ja maalataan	Vanha paperoitu juuttikangas kunnostetaan ja maalataan (KONS)	Vanha tapetti kunnostetaan (repeämät kahdella sivulla) ja puhdistetaan (KONS)	
111 Vihreä huone	1	B/ K	Laminaattiparketti puretaan Vanha puulattia kunnostetaan ja maalataan	Vanha paperoitu juuttikangas kunnostetaan ja maalataan (KONS) Yläkomeron kohdalla uusitaan (mikrobivaurio)	Vanha maalattu pinkopahvi puhdistetaan (KONS). Vanha ensolevy säilytetään	Kaakeliuunin puhdistus ja paikkamaalaukset (KONS)
112 Eteinen	2	B	Muovimatto levytyksineen puretaan Vanha puulattia kunnostetaan ja maalataan	Vanha paneelikatto kunnostetaan (osittainen vesivaurio) ja maalataan.	Vanha seinäpaneeli maalataan. Osittain muutoksia seinärakenteisiin (EI30)	Seinien tulee täyttää EI 30 vaatimus. Ovet muutetaan osastoiviksi EI 15 Puupintoihin palonsuojakäsittely Uusi oviaukko siiv.tilaan116
113 Kuisti	3	A	Lattian purku hissin kohdalla. Muovimatto levytyksineen puretaan Vanha puulattia kunnostetaan ja maalataan	Vanha paneelikatto maalataan.	Vanha seinäpaneeli maalataan Uutta ulkoseinää/ paneeliseinää	Uusi hissi/ nostin Lattiatason pudotuksesta aiheutuvat seinämuutokset Komeroseinän purku Puupintoihin palonsuojakäsittely
114 Tuulikaappi	3	B	Muovimatto puretaan Vanha puulattia kunnostetaan ja maalataan	Vanha paneelikatto maalataan.	Vanha seinäpaneeli maalataan	Puupintoihin palonsuojakäsittely

Tilan luokitus: **1** = säilytettävä ja ennallistettava, **2** = toimintaa parantavat vähäiset muutokset mahdollisia **3** = toimintaa parantavat muutokset mahdollisia
Korjaus- ja muutostöiden luonne: **A** = perusteellinen korjaus tai uusi rakenne, **B** = korjauksia, **C** = ei korjauksia, **K** = konservaattorin työtä

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

115 Liik. est. wc	3	A	Muovimatto puretaan (mikrobivaurio) Uusi keraaminen laatta Lattiakaivo	Vanha paneelikatto maalataan.	Vanha paneeli kunnostetaan. Ensolevyt puretaan pois. (mikrobivaurio). Uusi keraaminen laatta	Väliseinän purku
116 Siivoustila	3	A	Muovimatto puretaan, uusi keraaminen laatta Lattiakaivo	Vanha paneelikatto maalataan	Seinissä uusi keraaminen laatta, osittain rappaus ja kipsilevy	Uudet väliseinät

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

PÄÄRAKENNUS, 2. KERROS

tilat	luokitus	korjaus- ja muutostöi-den luonne	lattia	katto	seinät	muuta
201 Ylähalli	1	B/ K	Lattian maalipinnan koneellinen nauhahionta ja uudelleen maalaus	Vanha paperoitu juuttikangas, paikkaus osittain 30% ja maalaus (KONS)	Nylyiset tapetit poistetaan Koristemaalaukset, sabloonakuviot otetaan esiin /tehdään uudelleen (KONS). Paikkakäsittelyjä.	Kaakeliuunin pintakäsittelyt uusitaan, maalauskoristelut entistetään. Alkuperäiset nykyisten maalipintojen alla olevat maalauskoristelut säilytetään.(KONS) Lisä-tutkimukset seinien koristemaalausten entisöintiä varten tarpeen Ovi ylähalliin muutetaan savutiiviiksi
202 Punainen huone	1	B/ K	Vanha linoleum	Vanha paperoitu juuttikangas, paikkaus osittain ja maalaus (KONS)	Uusi tapetti/ Vanhat tapettikerrostumat jätetään alle.	Kaakeliuunin nykyinen maalipinta poistetaan ja alla oleva maalauskoristelu otetaan esiin (KONS) Ovi ylähalliin muutetaan savutiiviiksi
203 Rouvan huone	1	B/ K	Vanha maalattu puulattia peittomaalataan	Vanha paperoitu juuttikangas puhdistetaan (KONS)	Vanhan maalatun pinkopahvin repeytymät kunnostetaan ja puhdistetaan (KONS)	Kaakeliuunin puhdistus ja paikkamaalaukset (KONS) Ovi ylähalliin muutetaan savutiiviiksi
204 Makuuhuone	1	B/ K	Nyk. muovimatto puretaan Vanha linoleum	Vanha paperoitu juuttikangas puhdistetaan (KONS)	Vanha maalattu pinkopahvi kunnostetaan (repeämät kahdella sivulla) ja puhdistetaan (KONS)	Kaakeliuunin puhdistus ja paikkamaalaukset (KONS) Ovi ylähalliin muutetaan savutiiviiksi Avataan vanha oviaukko poistumistieoveksi kouluhuoneeseen 205
205 Kouluhuone	1	A/ K	Nyk. linoleum puretaan (mikrobivaurio) Vanha puulattia laseerataan	Vanha paperoitu juuttikangas, paikkaus osittain ja maalaus (KONS)	Uusi maalattu pinkopahvi Vanhat tapettikerrostumat jätetään alle.	Kaakeliuunin puhdistus paikkamaalaukset (KONS) Ovi ylähalliin muutetaan savutiiviiksi Avataan komeron vanha oviaukko
206 Lastenhuone	1	B/ K	Vanha puulattia laseerataan (nyk. linoleum puretaan. Lattian uusiminen ulkoseinällä (mikrobivaurio)	Vanha paperoitu juuttikangas, paikkaus osittain ja maalaus (KONS)	Vanha tapetti kunnostetaan (KONS)	Kaakeliuunin koristelu otetaan esiin (KONS) Avataan uusi poistumistieovi välikköön 209

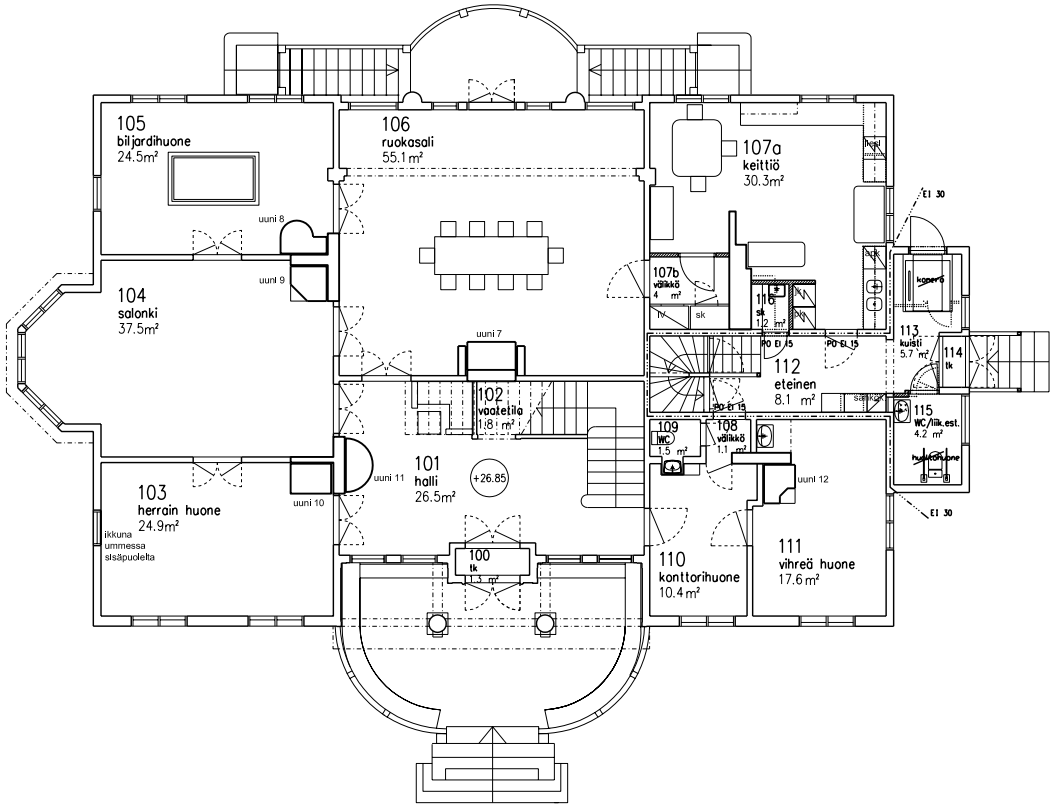
Tilan luokitus: **1** = säilytettävä ja ennallistettava, **2** = toimintaa parantavat vähäiset muutokset mahdollisia **3** = toimintaa parantavat muutokset mahdollisia
Korjaus- ja muutostöiden luonne: **A** = perusteellinen korjaus tai uusi rakenne, **B** = korjauksia, **C** = ei korjauksia, **K** = konservaattorin työtä

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

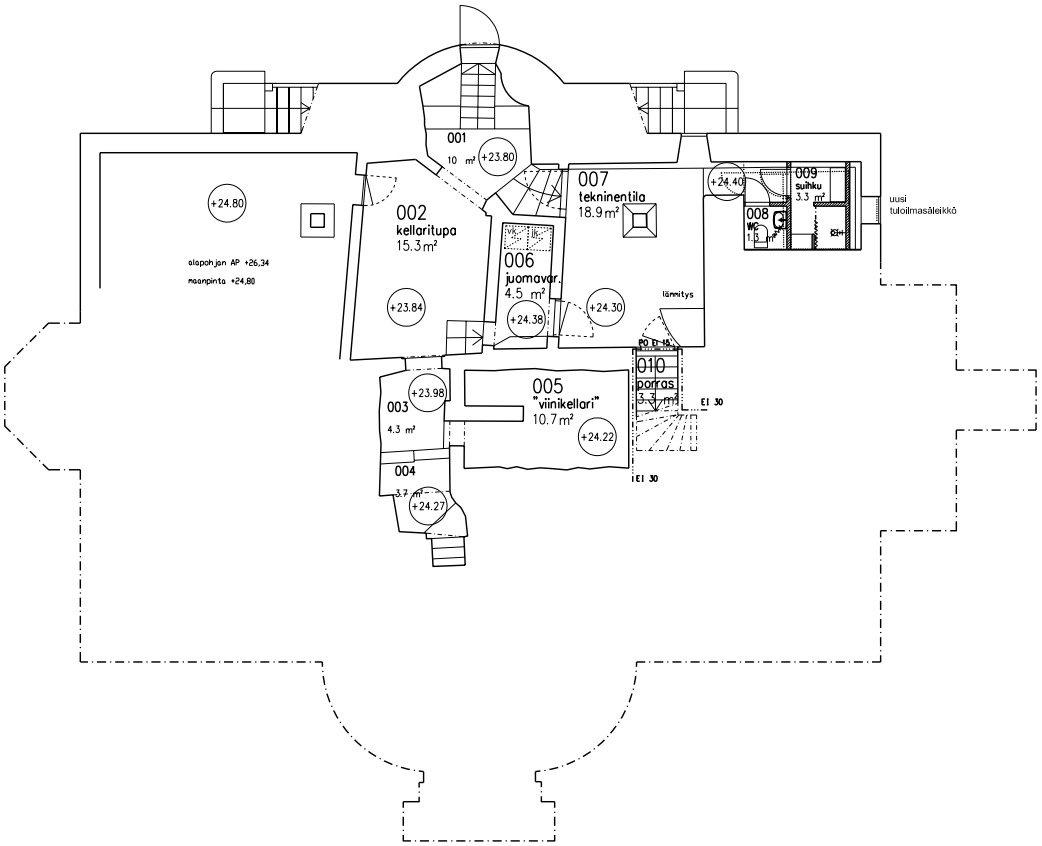
tilat	luokitus	korjaus- ja muutostöi-den luonne	lattia	katto	seinät	muuta
207 Porrashalli	2	B	Vanha maalattu puulattia (uudelleen maalaus) Levytyksen paikalle uusi puulattia vanhan mallin mukaan	Vanha paneeli maalataan	Vanha paneeli maalataan Nykyinen puinen käsijohde korvataan uudella	Seinien tulee täyttää EI 30 vaatimus. Ovet muutetaan osastoivaksi EI 15 Puupintoihin palonsuojakäsittely
208 Wc-tila	2	A	Uusi keraaminen laatta (nykyinen muovimatto puretaan)	Vanha paperoitu juuttikangas, paikkaus osittain ja maalaus	Ensolevyt puretaan pois Vanha kovalevy/ rappaus kunnostetaan Uusi kovalevy, osittain keraaminen laatta	
209 Välikkö	2	B	Nyk. muovimatto puretaan Vanha puulattia maalataan	Vanha paneeli maalataan	Vanha pinkopahvi + tapetti maalataan	Ovi muutetaan osastoivaksi EI 15
210 Helenen huone	2	B/ K	Nykyinen muovimatto poistetaan vanha linoleumin päältä	Vanha paneeli maalataan	Vanha tapetti kunnostetaan ja puhdistetaan (KONS)	
211 Finan huone	2	B/ K	Nykyinen muovimatto poistetaan vanhan linoleumin päältä	Vanha paneeli maalataan	Vanha tapetti kunnostetaan ja puhdistetaan (KONS)	Ovi muutetaan osastoivaksi EI 15
212 Kylpyhuone	2	A	Uusi keraaminen laatta Lattiakaivo	Vanha paperoitu juuttikangas maalataan	Vanhat levytykset puretaan pois Rappaus kunnostetaan Uusi levy, osittain keraaminen laatta	Ovi porrashalliin muutetaan osastoivaksi EI 15
213 Kylpyhuone	2	A	Nyk. muovimatto puretaan Uusi keraaminen laatta	Vanha paperoitu juuttikangas maalataan	Vanhat levytykset puretaan pois Rappaus kunnostetaan Uusi levy, osittain keraaminen laatta	
214 Per Kastenin huone	1	B/ K	Vanha linoleum kunnostetaan	Vanha paperoitu juuttikangas puhdistetaan (KONS)	Vanha maalattu tapetti kunnostetaan ja puhdistetaan (KONS) Tapettia uusitaan 50% (mikrobivaurio)	Ovi ylähalliin muutetaan savutiiviiksi Oviaukon suurennus tilaan 213
Ullakko 301-304	2	B	Vanha lankkulattia ladotaan uudelleen eristeiden uusimisen jälkeen, lankkujen puhdistus, ei pintakäsittelyä	Aluslaudoitus kunnostetaan	Puupinnat puhdistetaan, mahdolliset vauriokohdat korjataan	Uudet tuuletusaukot, 4 kpl Palopermannon eristeet uusitaan EI 30 vaatimusten mukaan, uusi levytys

Tilan luokitus: **1** = säilytettävä ja ennallistettava, **2** = toimintaa parantavat vähäiset muutokset mahdollisia **3** = toimintaa parantavat muutokset mahdollisia
Korjaus- ja muutostöiden luonne: **A** = perusteellinen korjaus tai uusi rakenne, **B** = korjauksia, **C** = ei korjauksia, **K** = konservaattorin työtä

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §



POHJAPIIRROS 1.KRS 1/200



POHJAPIIRROS KELLARI 1/200

uusi ovi

vanha, paikalleen jäävä tai siirrettävä ovi

uudet väliseinät merkitty rasterilla

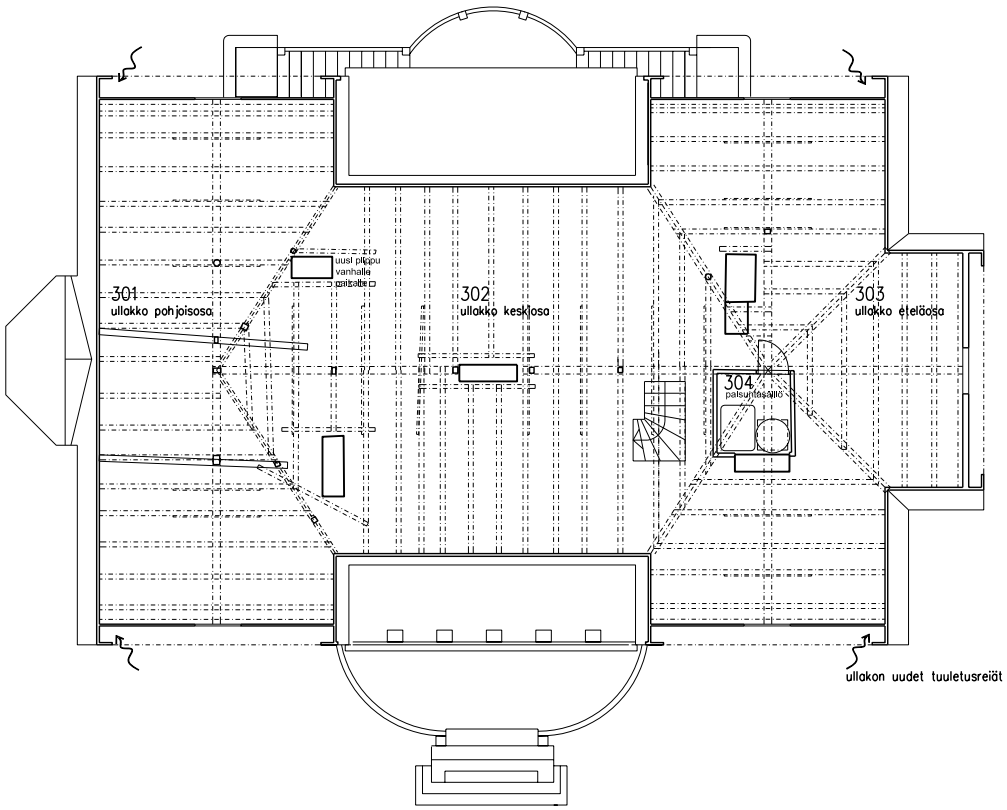
HÅKANSBÖLEN KARTANO

TILANKÄYTTÖKAAVIOT 1/200

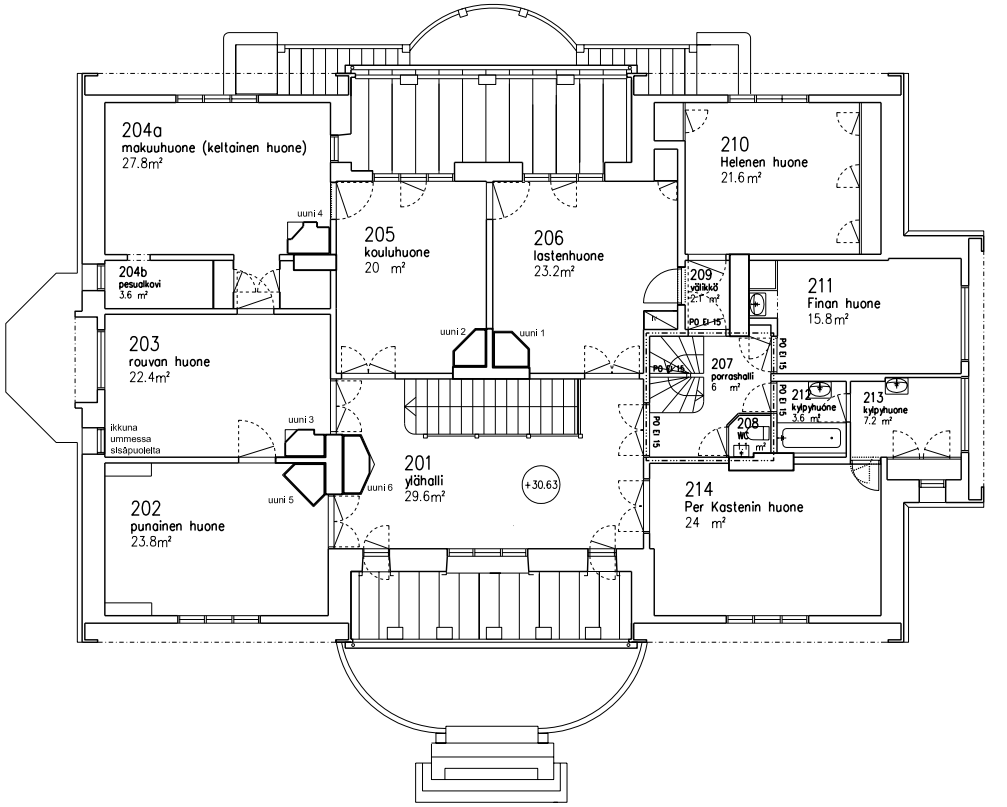
Arkkitehtitoimisto Schulman Oy 6.6.2007

ARKKITEHTITOIMISTO
• SCHULMAN OY •
UUDENMAANK. 15 A 5
00120 HELSINKI FINLAND
TEL +358 9 6229 170
FAX +358 9 6229 1750

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §



POHJAPIIRROS ULLAKKO 1/200



POHJAPIIRROS 2.KRS 1/200

uusi ovi

vanha, paikalleen jäävä tai siirrettävä ovi

uudet väliseinät merkitty rasterilla

HÅKANSBÖLEN KARTANO

TILANKÄYTTÖKAAVIOT 1/200

Arkkitehtitoimisto Schulman Oy 6.6.2007

ARKKITEHTITOIMISTO
• SCHULMAN OY •
UUDENMAANK. 15 A 5
00120 HELSINKI FINLAND
TEL +358 9 6229 170
FAX +358 9 6229 1750

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §



JULKISIVU LÄNTEEN 1/200



JULKISIVU ETELÄÄN 1/200

Julkisivumateriaalit

1. uusi tiilikate
2. maalattu puu
3. graniitti
4. maalattu rappaus

HÅKANSBÖLEN KARTANO

JULKISIVUT 1/200

Arkkitehtitoimisto Schulman Oy 6.6.2007

ARKKITEHTITOIMISTO
• SCHULMAN OY •
UUDENMAANK. 15 A 5
00120 HELSINKI FINLAND
TEL +358 9 6229 170
FAX +358 9 6229 1750

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §



JULKISIVU ITÄÄN 1/200



JULKISIVU POHJOISEEN 1/200

Julkisivumateriaalit

1. uusi tiilikate
2. maalattu puu
3. graniitti
4. maalattu rappaus

HÅKANSBÖLEN KARTANO

JULKISIVUT 1/200

Arkkitehtitoimisto Schulman Oy 6.6.2007

ARKKITEHTITOIMISTO
• SCHULMAN OY •
UUDENMAANK. 15 A 5
00120 HELSINKI FINLAND
TEL +358 9 6229 170
FAX +358 9 6229 1750

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 15 §

Håkansbölen kartano

Päärakennuksen yleiset suojelutavoitteet

Vantaan kaupunginmuseo / Mikko Mälkki 20.10.2006

Taustaa

Håkansbölen kartanon paikalla on keskiajalla sijainnut neljän talon kylä. 1600-luvulla paikalle on perustettu säterirustholitila. Isonvihan aikana 1721 suuri osa siihenastista rakennuskantaa lienee hävitetty.

1700-luvulla kartano siirtyi kauppaneuvos Johan Sederholmin omistukseen. Kartanon alueella on edelleen monia ajasta muistuttavia rakenteita ja muita merkkejä. 1800-luvulla kartanoa hallinnoi noin 40 vuoden ajan Munsterhjelmin suku. Tänä aikana tila laajentui ja maanviljelyä kehitettiin voimakkaasti. 1860-luvulla rakennettiin uusi, nykyistä edeltänyt päärakennus, jonka suunnittelija oli A. F. Granstedt.

Viimeisimmän omistajasuvun, Sanmarkien, aikakausi alkoi kartanossa vuonna 1905. Hankittuaan kartanon hallintaansa uusi omistaja Arvid Sanmark ryhtyi uudistamaan kartanon rakennuksia ja puistoa. Kartanoalueen nykyinen päärakennus on arkkitehti Armas Lindgrenin suunnittelema. Päärakennus ja sitä ympäröivät tärkeimmät talousrakennukset muodostavat ehjän kartanomiljöön. Päärakennuksen lisäksi tilan asuinrakennuksia ovat pehtorin talo (n. 200m^2) ja mankelitalo (n. 100m^2). Muut pihapiirin rakennukset ovat lämmittämättömiä varastoja.

Päärakennus
Päärakennuksen kellarin on arveltu olevan peräisin Sederholmin ajalta 1760-luvulta. Armas Lindgrenin suunnittelema kartanon nykyinen päärakennus tehtiin A. F. Granstedtin suunnitteleman päärakennuksen paikalle osin vanhan rakennuksen hirsistä. Klassisvivahteinen jugend-arkkitehtuuri on hyvin säilynyt. Lindgrenin tyyli

näkyy päärakennuksen varmaotteisissa julkisivuissa ja interiööreissä, joista on säilynyt lukuisia suunnitelmapiirustuksia. Lindgrenin allekirjoittamat laveeratut piirustukset ovat vuodelta 1905. Ne kertovat rakennuksen arkkitehtuurin ja tilajaon idean. Rakennuksessa on tehty joitain yksittäisiä muutostöitä, mm. ruokasalia on laajennettu melko pian valmistumisen jälkeen ja huonetilojen sisustusta on uusittu 1930–1950-luvuilla.

Pehtorin talo

Tilalla on ollut pehtori ja muuta työväkeä jo Sederholmin ajalta asti. Nykyinen pehtorin talo on kuitenkin tehty aikaisintaan 1840-luvulla. Tosin 1989 tehdyssä korjauksessa löydettyjen rakenteiden perusteella osa rakennuksesta voisi olla vielä vanhempaa perua. Ainakin rakennuksen alla oleva kellari on rakennettu ennen vuotta 1800 (MV/Sakari Mentu). Rakennus on ollut kovassa käytössä ja sitä on uusittu aina tarpeen tullen. Vanhat pinnat ovat jääneet uusien alle, osin fragmentaarisina. Uunit voivat tyylinsä puolesta hyvinkin vanhat. Ikkunat on uusittu, mutta vanhoja ikkunoita on säilynyt ullakolla. Kevyt pintatutkimus antaa olettaa, että rakennusta on sisustettu myös päärakennuksen rakentamisen yhteydessä (kattopaneeli nykyisen katon alla). Rakennuksen nykyiset pinnat ovat kauttaaltaan melko uusia.

Muut rakennukset

Puron rannassa sijaitseva ns. mankelitalo on rakennettu Munsterhjelmien toimesta 1840-luvun puolivälissä. Rakennuksessa oli pesutupa ja mankeli- ja silityshuone. Vuonna 1972 rakennuksesta poistettiin siellä ollut käsikäyttöinen valtava mankeli ja se kohennettiin asuinrakennukseksi. Rakennuksen alkuperäisyyttä ja rakennushistoriaa ei ole toistaiseksi tutkittu.

Talousrakennuksia ovat aitta, leikkimökki, työhevosten talli, pikkutalli, autotalli, pumppuhuone ja liiteri. Ne toimivat tällä hetkellä lähinnä varastoina, joissa on kartanon historiaan liittyvää esineistöä kuten kalusteita, maatalouden esineistöä ja ajopelejä. Osa tiloista on vuokrattu ulkopuolisille kuukauden irtisanomisajalla.

Aitan rakennusajankohtaa ei tunneta. Numeroiduista hirsistä päätellen ainakin osa rakennuksesta on aikanaan siirretty muualta. Aitta on vanhan mallinen ja siinä on osat viljalle, suolalle jne. sekä vaunuliiteri. Rakennus on säilynyt alkuperäisessä mallissaan aittana. Leikkimökki rakennettiin 1900-luvun alussa, pian sen jälkeen kun Arvid Sanmark perheineen muutti kartanoon. Talli työhevosille on rakennettu 1883 Könni Zilliakuksen toimesta. Tallin ovi oli tuolloin päärakennukselle päin, jotta hän pääsi helpommin katsomaan hevosiaan, joista jotkut olivat huomattavan kalliita. Pikkutalli on säilynyt osa suurempaa talli- ja navettarakennusta. Varsinainen navettaosa purettiin vuosisadan vaihteessa kun navetta rakennettiin nykyiselle paikalleen tien toiselle puolelle. Talli saattaa olla peräisin Munsterhjelmin ajalta 1840-luvun puolivälistä. Autotalli rakennettiin alun perin maitokammariksi ja jääkellariksi. Vuodesta 1922 rakennuksessa oli kaksi asuinhuonetta. Vuonna 1950 rakennuksesta tehtiin autotalli. Pumppuhuone on rapattu tiilirakennus. Se on tehty todennäköisesti 1920–30-luvuilla. Rakennuksessa olevalla pumpulla on nostettu vettä purosta. Liiteri on rakennettu maanviljelysvälineitä varten.

Puisto

Kartanoa ympäröivä puutarha on toteutunut Svante Olssonin vuoden 1905 suunnitelmien mukaan. Osa puiston rakenteista saattaa olla Sederholmin ajalta. Puiston historiallisia arvoja kunnioittavan ja palauttavan kunnostuksen suunnittelu on tätä kirjoitettaessa jo käynnissä. Suunnitelman mukaan alue kunnostetaan historiallisena kartanopuistona ja Kormuniitynoja luontoarvoineen liitetään osaksi puistoa.

Kartanokokonaisuuden ja päärakennuksen historiallinen arvo

Håkansbölen kartano on Vantaan kartanoista parhaiten rakennustaiteellisen ja historiallisen arvonsa säilyttänyt ja sen päärakennus kuuluu ehdottomasti Vantaan arvokkaimpiin historiallisiin rakennuksiin. Rakennusta voidaan hyvällä syyllä kutsua

Vantaan Hvitträskiksi, sillä se on muutoksista huolimatta rakennus, jossa suunnittelijan kädenjälki ja pyrkimys kokonaistaideteokseen on ilmeinen.

Museovirasto on luokitellut kartanon alueen valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi (Rakennettu Kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Museovirasto, Ympäristöministeriö, Helsinki 1993). Kartanoympäristön historiallinen arvo on todettu yksiselitteisesti myös muissa vastaavissa inventoinneissa. Päärakennuksen arkkitehtoninen ja rakennushistoriallinen arvo on niin ikään todettu useissa eri yhteyksissä ja julkaisuissa. Rakennus on pääosiltaan alkuperäiskunnossa ja tilat ovat asiantuntijoiden mukaan alkuperäisyydeltään ainutlaatuisia Suomessa. Mm. koristellut uunit ovat lähestulkoon kaikki säilyneet, samoin Lindgrenin suunnittelemat kalusteet ja valaisimet. Myöhemmät uudistukset ovat paikoin karsineet uunien jugend-aikaista maalauskoristelua ja seinäpintojen värejä ja jäsentelyä. Osa muutoksista on kuitenkin tuottanut varsin korkeatasoisia klassistisia sisustuskokonaisuuksia.

Vantaan kaupunginhallituksen päättäessä 18.4.2005 kartanon ostosta päätöksen perusteluissa todettiin, että kartanon ostoa puoltavat ennen kaikkea kulttuurihistorialliset syyt.

Kaavatilanne

Hakunilan kartanon alueella on voimassa ympäristöministeriön 16.6.1995 vahvistama asemakaava. Siinä kartanon alue on määritelty erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään.

Päärakennuksesta, pehtorin talosta ja ns. mankelitalosta on voimassa olevassa asemakaavassa määrätty: ”Rakennustaiteellisesti erittäin merkittävä rakennus … rakennusta … ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakennustöitä jotka turmelevat julkisivujen, rakenteiden tai vesikaton

rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Korjaus-, muutos- tai lisärakennustoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.”

Myös pihapiiriin kuuluvat talousrakennukset on suojeltu kaavamääräyksin. Myös niissä on korjaus-, muutos- ja lisärakennustoimenpiteiden oltava sellaisia että rakennuksen rakennustaiteellinen ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Toimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto. Pihapiiriin on nykyisessä asemakaavassa lisäksi merkitty yksi uusi rakennuspaikka aiemmin puretun kanalan paikalle.

Päärakennuksen yleiset suojelutavoitteet

Tässä esitettävät yleiset suojelutavoitteet täsmentyvät tutkimus- ja suunnittelutyön edetessä yksityiskohtaisemmiksi suojelu- ja restaurointitavoitteiksi.

Rakennus korjataan kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin sovellettavien periaatteiden mukaisesti. Rakennuksen ensisijainen arvo on sen aitoudessa ja materiaaleissa. Julkisivujen materiaalit, tiilet, puuosat, ikkunat, terassien laatat yms. ovat sellaisenaan arvokkaita ja säilytettäviä. Sisätilojen osalta rakennushistoriallinen arvo koskee sekä Lindgrenin suunnitelmien mukaan toteutettuja, sellaisinaan säilyneitä tiloja että 1930-luvulla tehtyjen muutosten tuottamia interiöörejä.

Korjaustyöt tehdään vanhaa materiaalia suojellen ja säilyttäen. Korjaustöissä tulee ensisijaisesti korjata ja paikata alkuperäistä materiaalia ja vain välttämättömissä tilanteissa käyttää uutta, mutta silloinkin alkuperäisen mukaista materiaalia. Kunnostettavat vanhat rakenteet säilytetään tukemalla, vahvistamalla ja paikkaamalla. Rakennuksen rakenteet, rakennusosat, julkisivut, alkuperäinen huonejako ja kiinteä sisustus yksityiskohtineen, esimerkiksi uunit, ovet, paneelit ja listat, sekä muut yksityiskohdat kuten vetimet ja helat tulee säilyttää. Rakennuksen historiallinen arvo kiinnittyy olennaisesti juuri säilyneisiin aitoon vanhaan materiaaliin ja yksityiskohtiin.

Mikäli suunnittelussa tai kunnostustyön edetessä ilmenee, että tämä ei ole joltain osin mahdollista rakenteiden huonokuntoisuuden tai perustellun muun syyn takia, neuvotellaan rakennusosien korvaamisesta uusilla ratkaisuilla yhdessä kaupunginmuseon kanssa. Korjauskelvottomiksi rikkoutuneet osat voidaan korvata mallin mukaan tehdyillä alkuperäistä vastaavilla osilla. Korjauskelvottomuus todetaan yhdessä museon tai museoviraston edustajan kanssa. Edellä mainittu koskee myös rakennukseen kiinteästi liittyviä osia kuten ulkoportaita ja terasseja.

Korjaustyöt on tehtävä rakennuksen alkuperäiseen tyyliin sopivalla tavalla. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan korvaamaan kokonaan uusilla, korvaavat osat tehdään identtisiksi alkuperäisen osan kanssa, ellei suunnitelma erityisesti edellytä esim. aiemman vaiheen muodon palauttamista. Tutkimuksen pohjalta perustellut ennallistavat muutokset ovat mahdollisia, esimerkiksi parvekkeiden osalta. Mahdollisista muutoksista neuvotellaan kaupunginmuseon kanssa.

Pintakäsittelyjä koskevat ratkaisut tehdään kun kokonaissuunnitelma on laadittu. Pinnat kunnostetaan osin nykytilanne säilyttäen, osin konservoiden tai esiin ottaen, tarvittaessa rekonstruoiden. Yleisohjeena on, että käytetään alkuperäisiä tai alkuperäisten kaltaisia materiaaleja ja pintakäsittelyjä.

Sisätilojen säilyneisyys antaa Suomen mittakaavassa ainutlaatuisen mahdollisuudet interiöörin kerrokselliseen eheyttämiseen. Interiöörien tutkimus, konservaattorin ja vanhojen piirrosten ja valokuvien avulla mahdollistavat rakennuksen alkuperäisen hengen vahvistamisen korjauksissa. Sisätila kunnostetaan vanhaa materiaalia suojellen ja säilyttäen. Kartanon päärakennuksen sisätiloissa on sekä 1900-luvun alun jugend-tyylisinä säilyneitä että 1930-luvulla klassistiseen asuun muutettuja huonetiloja. Rakennuksessa voi myös nähdä jonkin verran viitteitä 1950-luvun jälkeisestä elämäntapojen muutoksesta. Rakennuksesta teetettävän rakennushistoriaselvityksen, säilyneiden piirustusten sekä muun työn kuluessa esiin tulevan tiedon perusteella tehdään ratkaisut siitä, miltä osin ne sisätilat, joita on muutettu, entistetään jugend-asuun ja miltä osin ne kunnostetaan nykyisen, pääosin 1930–40-luvuilla muotoutuneen ilmeen mukaiseksi.

Yleispiirteisenä ohjeena voi jo ennen rakennushistoriaselvityksen valmistumista todeta, että rakennuksen restauroinnin yhteydessä on tarkoituksenmukaista säilyttää rakennuksen historian eri vaiheista kertovaa kerroksellisuutta sen sijaan, että entistämisessä pyrittäisiin pelkästään jugend-vaiheen rekonstruoimiseen.

Suunnittelutehtävän päätavoite on säilyttää rakennuksen tunnelma. Tähän tavoitteeseen liittyen suunnittelun pyrkimyksenä tulee olla, että tekniset asennukset minimoidaan. On olennaista selvittää jo rakennuksen tulevaa käyttötarkoitusta tarkemmin määriteltäessä, millaisia seurannaisvaikutuksia erilaisilla rakennuksen käyttöä koskevilla päätöksillä tulisi olemaan esim. vaadittavan tekniikan osalta. Erilaisten käyttötarkoitusvaihtoehtojen edellyttämät muutokset esimerkiksi ilmanvaihtoon tulee selvittää ennen päätöksiä. Käyttötarkoitus määritellään sellaiseksi, että rakennuksen tunnelma on mahdollista säilyttää eikä jouduta asentamaan sellaisia teknisiä järjestelmiä, jotka ovat vieraita sadan vuoden ikäiselle ainutlaatuisella tavalla säilyneelle jugend-arkkitehtuuria edustavalle kartanorakennukselle.

Välttämättömiksi todettavat tekniset järjestelmät suunnitellaan ja toteutetaan siten, että rakennuksen ulkoasu ja sisätilat eivät muutu olennaisilta osiltaan. Asennukset suunnitellaan rakennuksen alkuperäisen tyylin ehdoilla ja siten, että alkuperäisiä rakenteita – sekä näkyviä että näkymättömiin jääviä – joudutaan muuttamaan mahdollisimman vähän. Rakennuksen tunnelman säilymisen kannalta on myös olennaista, että huonetilojen valaistus suunnitellaan ja mahdolliset lisävalaisimet suunnitellaan/valitaan rakennuksen tyyliin soveltuvalla tavalla.

Suurempia teknisiä asennuksia edellyttävien tilojen (esim. valmistuskeittiö) rakentaminen päärakennukseen ei tule kysymykseen. Jos sen tyyppisiä tiloja on välttämätöntä kartanoalueelle tehdä, niille tulee etsiä tilat kartanoalueen muista rakennuksista (lähinnä pehtorin talosta).

Lähtökohtana on, että tilajako säilytetään nykyisellään. Mikäli tilajakoon ja -järjestykseen joudutaan pakottavista toiminnallisista syistä puuttumaan, tulee myös nämä muutokset hyväksyttää kaupunginmuseolla**.**

Rakennuksen yleiset suojelutavoitteet ulkovaipan ja sisätilojen osalta on tuotu esiin edellä. Seuraavassa vielä ikkunoita ja ovia, lattia-, seinä- ja kattopintoja sekä uuneja ja kiinteää sisustusta koskevia yleisiä suojelutavoitteita:

huonetilojen seinä- ja kattopinnat:
Seinistä ja katoista teetetään pinta- ja väritutkimus. Seinien osalta selvitetään kaikki päällekkäiset tapetti- ja maalauskerrokset sekä etsitään ja tutkitaan mahdolliset seinämaalaukset, ornamentit ym. Kattojen osalta selvitetään maali- ja muut pintamateriaalikerrokset sekä kartoitetaan mahdollisten koristemaalausten olemassaolo. Selvitystyössä hyödynnetään myös säilyneitä valokuvia ja suunnitelmapiirustuksia. Tutkimusten ja rakennushistoriaselvityksen valmistuttua ratkaistaan huonetilakohtaisesti se, mikä kartanon historiallisista vaiheista on se, jonka mukaiseen asuun mikäkin huone restauroidaan.

lattiat:
Lattiapintojen kunto inventoidaan. Lattioiden päällekkäiset pintamateriaalikerrokset selvitetään ja tutkitaan. Mahdollisuus kunnostaa/palauttaa alkuperäiset lattiapinnat selvitetään. Tutkimusten ja rakennushistoriaselvityksen perusteella ratkaistaan huonetilakohtaisesti, mikä kartanon historiallisista vaiheista on se, jonka mukaiseksi mikäkin huone restauroidaan.

uunit:
Uunit säilytetään ja kunnostetaan. Hormien kunto kartoitetaan. Hormit kunnostetaan ja katkaistut hormit (pohjoisin hormiryhmä) rakennetaan uudelleen ilmanvaihdon ja uunien käytön mahdollistamiseksi. Mahdollisuus ottaa uunit lämmitys-/tunnelmakäyttöön selvitetään. Uuneista teetetään pinta- ja väritutkimus. Kaikissa uuneissa on erilaiset kaakelit, joita maalauskoristelu on tukenut. 1930-luvulla

jugendin mentyä pois muodista suuri osa uunien maalauksista on peitetty rakennuksen sisustusuudistusten yhteydessä. Uunien alkuperäinen ulkoasu selvitetään Lindgrenin luonnosten, valokuvamateriaalin sekä pinta- ja väritutkimuksen avulla. Tutkimusten perusteella tehdään päätökset siitä, mitkä uunit palautetaan alkuperäiseen jugend-asuun nyt ja mitkä mahdollisesti kunnostetaan vastaamaan jotain rakennuksen myöhemmistä vaiheista.

ovet ja ikkunat:
Rakennuksen ikkunat ja ovet säilytetään ja kunnostetaan. Pinnoista teetetään pinta- ja väritutkimus siinä mitassa kuin on välttämätöntä jugend-vaiheen pintakäsittelyn selvittämiseksi. Kunnostuksen yhteydessä tehdään tarpeelliset vaurioituneiden osien paikkaukset alkuperäistä vastaavilla materiaaleilla alkuperäisen mallin mukaan. Helat, vetimet, saranat ym. yksityiskohdat säilytetään ja tarvittaessa kunnostetaan. Ne ovat olennainen osa rakennuksen viimeisteltyä arkkitehtuuria. Rikkoutuneet lasit pyritään korvaamaan vanhan mallin mukaisella vedetyllä lasilla.

portaat, porraskaiteet, ikkunalaudat, listoitus ja muu kiinteä sisustus:
Kiinteään sisustukseen liittyvät rakennusosat säilytetään ja kunnostetaan. Pinnoista teetetään pinta- ja väritutkimus. Tämän ja muun tutkimustyön (mm. rakennushistoriaselvitys) perusteella päätellään alkuperäinen tilanne ja mahdolliset myöhemmät muutokset sekä tehdään päätös siitä mihin historialliseen asuun rakennusosat kunnostetaan esim. maalauskäsittelyn osalta. Mahdolliset paikkaukset ym. korjaustyöt tehdään alkuperäisen mallin mukaan alkuperäisen mukaisilla materiaaleilla.

Kunnostuksen suunnittelijoista ja toteuttajista

Rakennuksen kunnostuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa on kaiken aikaa otettava huomioon rakennuksen arvo. Pääsuunnittelijan, erityissuunnittelijoiden sekä rakentajien on oltava ammattitaitoisia ja motivoituneita vanhan korjaajia.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan vanhan rakennuksen korjaustyön onnistumisen kannalta on välttämätöntä, että työn tekijät ovat kiinnostuneita talosta, sen vaiheista ja entisten rakentajien kädenjäljestä sekä kunnioittavat niitä. Pääsuunnittelijaksi tulee valita arkkitehti, jolla on vankka arkkitehtuurin historian tuntemus sekä perinteisten rakennustapojen että tyylihistorian osalta, sekä ennen kaikkea riittävä käytännön kokemus vastaavien historiallisten arvokohteiden restauroinnin suunnittelusta.

Suojeluvelvoitteen vuoksi suunnittelussa ja rakentamisessa on oltava yhteistyössä Kaupunginmuseon kanssa, joka puolestaan on tarvittaessa hyödyntää Museoviraston asiantuntemusta.

Työmaavaiheen dokumentointi ja raportointi, rakennuksen kunnossapito-ohje ja käytön aikainen ylläpito

Korjaustyö dokumentoidaan. Dokumenttimateriaali ja siihen liittyvä selostus korjauksen yhteydessä tehdyistä toimenpiteistä kootaan raportiksi tulevien korjaustöiden ja tutkimuksen pohjatiedoksi.

Korjauksen valmistuttua laaditaan rakennuksen kunnossapito-ohje.

Rakennusta tulee käyttää ja hoitaa niin, ettei sen kulttuurihistoriallinen arvo vähene.

Rakennuksessa käytön aikana tehtävistä korjaustöistä on pyydettävä kaupunginmuseon lausunto ennen korjauksiin ryhtymistä. Museo osallistuu tarvittaessa korjaustöiden suunnitteluun.

ARKKITEHTITOIMISTO
• SCHULMAN OY •
UUDENMAANK. 15 A 5
00120 HELSINKI FINLAND
TEL +358 9 6229 170
FAX +358 9 6229 1750

Håkansbölen kartano
Paloturvallisuuspalaveri/ Vantaan pelastuskeskus 12.03.2007
Jussi Rahikainen, Johanna Luhtala

Palaverissa käsiteltiin rakenteelliseen paloturvallisuuteen (Rakentamismääräyskokoelman osa E1) liittyvät kysymykset kartanon arvokkaan päärakennuksen käyttötarkoituksen muuttuessa yksityisestä julkiseen käyttöön. Samalla käsiteltiin myös osittain pehtorin rakennusta.

Yleistä

- Rakennuksessa noudatetaan rakentamismääräyskokoelma E1 paloturvallisuus-määräyksiä vanhaan rakennukseen soveltaen.
- Päärakennuksen sekä pehtorin talosta tulee kokoontumistiloja ja niiden paloluokka on P3.

Osastointi

- Palo-osastoinnin maksimikoko P3 luokan rakennuksessa on 400 m^2 (huoneistoala). Paloilmoitinjärjestelmällä saadaan pinta-alaa kasvatettua 50 %, jolloin maksimi pinta-ala 600 m^2.
- Rakennukset jaetaan käyttötarkoituksen mukaan palo-osastoihin, jolloin päärakennuksen ensimmäinen ja toinen kerros ovat samaa osastoa, kellari ja ullakko omansa. Pehtorin talon ensimmäinen kerros, ullakko ja kellari ovat erillisiä paloalueita.
- Ullakot voivat toimia edelleen käyttöullakkoina. Ullakoiden permannon osastoinnin tulee täyttää EI30.

Poistumistiet

- Päärakennuksen huoltoportaasta ja keittiön eteisestä tulee tehdä osastoitu poistumistie EI30, mikäli toiseen kerrokseen sijoitetaan yleisötiloja. Yläkerrasta tulee järjestää jokaisesta huonetilasta (savuvapaa) reitti osastoituun poistumistieportaaseen ilman että tarvitsee kulkea ylähallin kautta.
- Ylähallin oviin paloilmoitinjärjestelmään kytketyt automaattiset sulkimet.
- Vanhat puuovet soveltuvat osastoiviksi oviksi (EI 15), kun peilirakenne min. paksuus 15 mm. Oviin tulee lisätä paisuvat palotiivisteet.
- Päärakennuksen kellarin kokoontumistiloista tulee olla kaksi poistumistietä.
- Pehtorin talossa voi toinen uloskäytävä olla 900 mm levyinen, kun henkilömäärä maksimimäärä on 60.
- Poistumistieopasteet toteutetaan joko valoina tai jälkiheijastavina opasteina.

Paloilmoitus

- Päärakennuksen automaattisella paloilmoitinjärjestelmällä voidaan kompensoida toisen kerroksen poistumisteitä ja saattaa henkilöturvallisuus hyväksyttävälle tasolle.
- Suositellaan vesisumutuspohjaista automaattista sammutuslaitteistoa (ei vaatimus).
- Mikäli päärakennukseen harkittaisiin majoitusta, niin paloilmoituksen tulisi liittyä kantaäänisummeri.

Muuta

- Päärakennuksen alkusammutuskaluston määrä 2 kpl/kerros + keittiö. Sammutuskalustona nestesammutin (27A1404BC/ EU-luokitus) tai CO2- sammutin. Pikapaloposteja ei tarvita.
- Kellarista ei tarvita erillistä savunpoistoa. Ulko-ovi toimii hyökkäystienä.
- Uusien kalusteverhoilujen ja ennen kaikkea verhojen palosuojauksesta huolehdittava. Museoesineiden verhoiluissa ei erillistä palosuojausta tarvita.
- Tulisijat voidaan ottaa käyttöön, kun huolehditaan niiden kunnosta.


TRAVARGRINDEN
RAVURINKUJA
Ravurinkuja
HEVOSHAANTIE
Hevoshaantie
Pp-tie
Pp-tie
RATSUMESTARINTIE
Ratsumestarintie
Ratsumestarintie
Bilyodinpuisto
BLYLODDSPARKEN
403-5-214
403-5-113
403-5-209
403-5-67
94-13-1e
94-305-1
94-304-1
94-9903-4
Mutteritalo
403-876
Myllyrinne
Myllyrinne
Myllyrinne

Vantaan kaupunki

HAKUNILAN URHEILUPUISTO

Asemakaava
92. kaupunginosa, Ojanko
Korttelit 92100-92103 sekä katu- ja virkistysalueet.
94. kaupunginosa, Hakunila
Korttelit 94300-94304 sekä katu-, virkistys- ja liikennealueet.
Asemakaavan muutos
Korttelit 94051 ja 94408 sekä katu- ja virkistysalueet.

1:2000

Vanda stad

HÅKANSBÖLE IDROTTSPARK

Stadsplan
Stadsdel 92, Gjutan
Kvarteren 92100-92103 samt gatu- och rekreationsområden.
Stadsdel 94, Håkansböle
Kvarteren 94300-94304 samt gatu-, rekreations- och trafikområden.
Ändring av stadsplanen
Kvarteren 94051 och 94408 samt gatu- och rekreationsområden.

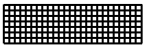
1:2000

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
940600	09.11.1994	85/61, 85/62, 86/62

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	STADSPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 metriä sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.	Linje 3 meter utanför det planområde som fastställelsen gäller.
AO/s	Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.	Kvartersområde för friliggande småhus där miljön skall bevaras.
	AO/s -kortteleita 92101, 92102, 94303 ja 94304 sekä AO/s -aluetta korttelissa 92103 koskevia määräyksiä:	För AO/s -kvarteren 92101, 92102, 94303 och 94304 samt AO/s -området i kvarteret 92103 gällande bestämmelser:
	Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia asuinrakennuksia ja talousrakennuksia.	Inom området får uppföras bostadshus med en bostad och ekonomibyggnader.
	Tontin kerrosalasta saa enintään 30% käyttää ympäristöä häiritsemättömiä ja ympäristöönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten.	Av tomtens våningsyta får högst 30% användas för ickemiljöstörande och till miljön anpassade arbetslokaler samt till dessa anslutande utställnings- och butikslokaler.
	Uudisrakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivut on rakennettava siten, että ne muodon, väritykseen ja jäsentelyn suhteen sopeutuvat alueen vanhaan rakennuskantaan.	Som fasadmaterial skall i nybyggnaderna användas trä. Fasaderna skall byggas så att de vad form, färg och disposition beträffar är anpassade till områdets gamla byggnadsbestånd.
	Rakennuksissa tulee olla tervanmusta tai perinteinen punatiilenvärinen harjakatto.	Byggnaderna skall ha becksvarta eller traditionellt tegelröda åstak.
	Rakennuksiin ei saa rakentaa kokonaan tai pääosin maanpäällistä kellarikerrosta.	I byggnaderna får inte byggas källarvåning helt eller till huvuddelen över markytan.
	Vähäiset rakennusosat saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle.	Mindre utbyggnader får sträcka sig över byggnadsytan.
	Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on sopusoinnussa alueen perinteen kanssa.	Den växtlighet som skall bevaras och planteras på området skall väljas så, att den harmonierar med områdets tradition.
	Uudisrakennuksen/-rakennelmien tai olemassaolevaan rakennukseen/rakennelmaan tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.	Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att nybyggnaden/-konstruktionerna eller ändringar som görs i befintlig byggnad/konstruktion är anpassade till stadsbilden.
	Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä. Hakemusta käsiteltäessä on otettava huomioon paikallisen museoviranomaisen lausunto.	Till ansökan om byggnadslov skall bifogas utredning som visar byggnadens/konstruktionernas anpassning till omgivningen. Vid behandling av ansökan skall den lokala museimyndighetens utlåtande beaktas.
	Aluella olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman ympäristövalvontalautakunnan lupaa. Ympäristövalvontalautakunta voi myöntää luvan purkamiseen vain jos purkamiseen on pakottava syy.	Byggnader på området får inte rivas utan miljöövervakningsnämndens tillstånd. Miljöövervakningsnämnden kan bevilja tillstånd till rivning om tvingande skäl till rivning föreligger.
	Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/asunto, joista vähintään yksi on sijoitettava autotalliin.	Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser/bostad av vilka minst en skall placeras i garage.

YO	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.	Kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet.
	YO -kortteleitaa 94051 ja 94300 koskevia määräyksiä:	För YO-kvarteren 94051 och 94300 gällande bestämmelser:
	Korttelialueelle saa rakentaa koulutiloja, kokoontumistiloja sekä huollon kannalta välttämättömiä asuntoja.	På kvartersområdet får byggas skollokaler, samlingslokaler samt för underhållet nödvändiga bostäder.
	Uudisrakennuksen/-rakennelmien tai olemassaolevaan rakennukseen/rakennelmaan tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.	Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att nybyggnaden/-konstruktionerna eller ändringar som görs i befintlig byggnad/konstruktion är anpassade till stadsbilden.
	Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä.	Till ansökan om byggnadslov skall bifogas utredning som visar byggnadens/konstruktionernas anpassning till omgivningen.
	Autopaikkojen vähimmäismäärä määritellään hakijan antaman selvityksen perusteella.	Minimiantalet bilplatser bestäms på grundval av den utredning som sökanden företett.
YSA-1	Sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialue.	Kvartersområde för anstalter och internat för social verksamhet samt bostadsbyggnader.
	YSA-1 -aluetta korttelissa 94302 koskevia määräyksiä:	För YSA-1-området i kvarteret 94302 gällande bestämmelser:
	Korttelialueelle saa rakentaa toiminnan ja huollon kannalta välttämättömiä asuntoja.	På kvartersområdet får byggas bostäder som är nödvändiga för verksamheten och underhållet.
	Uudisrakennuksen/-rakennelmien tai olemassaolevaan rakennukseen/rakennelmaan tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.	Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att nybyggnaden/-konstruktionerna eller ändringar som görs i befintlig byggnad/konstruktion är anpassade till stadsbilden.
	Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä.	Till ansökan om byggnadslov skall bifogas utredning som visar byggnadens/konstruktionernas anpassning till omgivningen.
	Autopaikkojen vähimmäismäärä määritellään hakijan antaman selvityksen perusteella.	Minimiantalet bilplatser bestäms på grundval av den utredning som sökanden företett.
YU	Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.	Kvartersområde för byggnader för idrottsverksamhet.
	YU -korttelia 92100 ja 94301 koskevia määräyksiä:	För YU-kvarteret 92100 och 94301 gällande bestämmelser:
	Uudisrakennuksen/-rakennelmien tai olemassaolevaan rakennukseen/rakennelmaan tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.	Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att nybyggnaden/-konstruktionerna eller ändringar som görs i befintlig byggnad/konstruktion är anpassade till stadsbilden.
	Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä.	Till ansökan om byggnadslov skall bifogas utredning som visar byggnadens/konstruktionernas anpassning till omgivningen.
	Autopaikkojen vähimmäismäärä määritellään hakijan antaman selvityksen perusteella.	Minimiantalet bilplatser bestäms på grundval av den utredning som sökanden företett.
VL	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelualue.	Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.
	VU-aluetta asemakaavassa 940600 koskevia määräyksiä:	För VU-området i stadspanen 940600 gällande bestämmelser:
	Uudisrakennuksen/-rakennelmien tai olemassaolevaan rakennukseen/rakennelmaan tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.	Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att nybyggnaden/-konstruktionerna eller ändringar som görs i befintlig byggnad/konstruktion är anpassade till stadsbilden.
	Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä.	Till ansökan om byggnadslov skall bifogas utredning som visar byggnadens/konstruktionernas anpassning till omgivningen.
LP	Yleinen pysäköintialue.	Område för allmän parkering.
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.	Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
	ET -aluetta korttelissa 92103 koskevia määräyksiä:	ET -området i kvarteret 92103 gällande bestämmelser:
	Uudisrakennuksen/-rakennelmien tai olemassaolevaan rakennukseen/rakennelmaan tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.	Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att nybyggnaden/-konstruktionerna eller ändringar som görs i befintlig byggnad/konstruktion är anpassade till stadsbilden.
	Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä. Hakemusta käsiteltäessä on otettava huomioon paikallisen museoviranomaisen lausunto.	Till ansökan om byggnadslov skall bifogas utredning som visar byggnadens/konstruktionernas anpassning till omgivningen. Vid behandling av ansökan skall den lokala museimyndighetens utlåtande beaktas.
	Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on sopusoinnussa alueen perinteen kanssa.	Den växtlighet som skall bevaras och planteras på området skall väljas så, att den harmonierar med områdets tradition.
	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.	Bestämmelsegräns.

	Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.	Riktgivande bestämmelsegräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
92	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
OJAN	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
92100	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KARTANONTIE	Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.	Namn på gata, öppen plats, torg eller park.
2600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
I1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	Brutet tal efter romersk siffra anger hur stor del av byggnads största vånings yta som, utan hinder av våningsantalet, får användas för utrymme som inräknas i våningsytan av det utrymme, som är beläget ovanför de i planen till antalet angivna våningarna.
+ 21.30	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd.
ww+13.20	Ohjeellinen muodostettavan vedenpinnan ylimmän kohdan korkeusasema.	Riktgivande högsta höjdyta för vattenyta som bildas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
kh	Rakennusala, jolle saa sijoittaa kasvihuoneen.	Byggnadsyta där växthus får placeras.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
w/oja	Ohjeellinen vesialue.	Riktgivande vattenområde.
	Istutettava puurivi.	Trädrad som bör planteras.
	Alueen osa, jolla on oltava tiheä pensasistutus.	Del av område där det skall finnas en tät buskplantering.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område som skall planteras med träd och buskar.
lmk	Luonnonmukaisena kehitettävä alueen osa.	Del av område som skall utvecklas naturenligt.
sma	Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.	Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen.
vpk	Ohjeellinen puistomaisesti kehitettävä alueen osa.	Riktgivande del av område som skall utvecklas som park.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle varattu katu.	För gångtrafik reserverad gata.
pp/t	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.
ajo	Alueella oleva ajoyhteys.	Körförbindelse inom området.
	Avo-oja.	Öppet dike.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
yu	Alueen ylittävä urheilureitti.	Friluftsled över område.
	Katualueen rajan osa, jonka kautta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där utfart är förbjuden.
k	Indeksi osoittaa, että alue on varattu kunnan tarpeisiin.	Indexet anger att området har reserverats för kommunens behov.
/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään.	Område där miljön bevaras.
/s-2	Alue, jolla ympäristö säilytetään. Uudisrakennuksen/-rakennelmien tai olemassaolevaan rakennukseen/rakennelmaan tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä. Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on sopusoinnussa alueen perinteen kanssa.	Område där miljön bevaras. Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att nybyggnaden/-konstruktionerna eller ändringar som görs i befintlig byggnad/konstruktion är anpassade till stadsbilden. Till ansökan om byggnadslov skall bifogas utredning som visar byggnadens/konstruktionernas anpassning till omgivningen. Den växtlighet som skall bevaras och planteras på området skall väljas så, att den harmonierar med områdets tradition.

	Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti erittäin merkittävä rakennus/rakennelma. Rakennuslain 135§:n 1. momentin nojalla määrätään, että rakennusta/rakennelmaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakennustöitä jotka turmelevat julkisivujen, rakenteiden tai vesikaton rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Korjaus-, muutos- ja lisärakennustoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.	Arkitektoniskt eller historiskt ytterst betydelsefull byggnad/konstruktion. Med stöd av 135§ 1 mom. byggnadslagen föreskrivs, att byggnaden/konstruktionen inte får rivas och att i den inte får vidtas sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder som förstör fasadernas, konstruktionernas eller yttertakets arkitektoniska eller historiska värde. För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder skall begäras utlåtande av den lokala museimyndigheten.
	Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä rakennus/rakennelma. Rakennuslain 135§:n nojalla määrätään, että rakennusta/rakennelmaa ei saa purkaa ilman valvontaviranomaisen lupaa. Lautakunta voi myöntää luvan vain jos purkamiseen on pakottava syy. Lupahakemusta käsiteltäessä noudatetaan muutoin soveltuvin osin, mitä on säädetty rakennuslain 42 a §:ssä tarkoitetusta luvasta. Korjaus-, muutos ja lisärakennustoimenpiteiden tulee olla sellaisia että rakennuksen/rakennelman rakennustaiteellinen ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Toimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.	Arkitektoniskt, historiskt eller för stadsbildens bevarande betydande byggnad/konstruktion. Med stöd av 135 § byggnadslagen föreskrivs att byggnaden/konstruktionen inte får rivas utan tillsynsmyndighetens tillstånd. Nämnden kan bevilja tillstånd endast om tvingande skäl till rivning föreligger. Vid behandling av ansökan om lov iakttas i övrigt i tillämpliga delar vad som är stadgat om det tillstånd som avses i 42 a § byggnadslagen. Reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärderna skall vara sådana, att byggnadens/konstruktionens arkitektoniskt betydelsefulla och med tanke på stadsbilden betydelsefulla karaktär bevaras. För åtgärder skall begäras utlåtande av den lokala museimyndigheten.
sr-2a	Kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus. Rakennuksen saa purkaa vasta kun korvaavan uudisrakennuksen rakennuslupa on saatu. Hakemusta käsiteltäessä on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.	Med tanke på stadsbilden betydelsefull byggnad. Byggnaden får rivas först då ett byggnadslov för en ersättande nybyggnad beviljats. Vid behandling av ansökan skall begäras utlåtande av den lokala museimyndigheten.
sr-3a	Kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus/rakennelma. Rakennuksen/rakennelman ulkoasu tulee säilyttää. Rakennuslain 135§:n nojalla määrätään, että rakennusta/rakennelmaa ei saa purkaa ilman valvontaviranomaisen lupaa. Lautakunta voi myöntää luvan vain jos purkamiseen on pakottava syy. Lupahakemusta käsiteltäessä noudatetaan muutoin soveltuvin osin, mitä on säädetty rakennuslain 42 a §:ssä tarkoitetusta luvasta. Hakemusta käsiteltäessä on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.	Med tanke på stadsbilden betydelsefull byggnad/konstruktion. Byggnadens/konstruktionens exteriör skall bibehållas. Med stöd av 135 § byggnadslagen föreskrivs att byggnaden/konstruktionen inte får rivas utan tillsynsmyndighetens tillstånd. Nämnden kan bevilja tillstånd endast om tvingande skäl till rivning föreligger. Vid behandling av ansökan om lov iakttas i övrigt i tillämpliga delar vad som är stadgat om det tillstånd som avses i 42 a § byggnadslagen. Vid behandling av ansökan skall begäras utlåtande av den lokala museimyndigheten.
sp-2	Suojeltava pihapiiri. Kylärakenteen tai kulttuurimaiseman säilymisen kannalta tärkeä pihapiiri.	Gårdsplan som skall skyddas. Med tanke på bevarandet av bystrukturen eller kulturlandskapet viktig gårdsplan.
st-1	Suojeltava tie. Alueen osa, jolla sijaitsee historiallisesti merkittävä tieosuus. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmia käsiteltäessä on hankittava museoviraston lausunto. Tiestä mahdollisesti löytyvät alkuperäiset tierauniot ovat kiinteinä muinaismuistoina muinaismuistolain nojalla suojeltuja.	Väg som skall skyddas. Del av område inom viken ett historiskt betydelsefullt vägavsnitt är beläget. Vid behandling av områdets byggnadsprojekt och underhållsplaner skall begäras utlåtande av den lokala museiverket. Vägens ursprungliga vägruiner som eventuellt påträffas är som fasta fornlämningar skyddade enligt lagen om fornminnen.
svp-1	Suojeltava puisto Alueen osa, jolla sijaitsee historiallisesti tai puutarhataiteellisesti arvokas puisto. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmia käsiteltäessä on hankittava museoviraston lausunto.	Park som skall skyddas. Del av område inom vilket en historiskt eller trädgårdsarkitektoniskt värdefull park är belägen. Vid behandling av områdets byggnadsprojekt och underhållsplaner skall begäras utlåtande av den lokala museiverket.

Asemakaavaosasto — Stadsplaneavdelningen

Liisa Harju
Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef

Mittausosasto — Mätningsavdelningen

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 493/82 vaatimukset.

Baskartan fyller de anspråk som förordningen om planläggningsmätning 493/82 kräver

Vantaalla/Vanda 07.12.1994

Matti Soiniemi
Kaupungingeodeetti/Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa
Godkänd av stadsfullmäktige
12.12.1994

Vahvistettu ympäristöministeriössä
Fastställd av miljöministeriet
16.06.1995

Tilaaja:
Vantaan kaupunki
Tilakeskus
Hankepalvelut, rakennuttaminen

Hanke:
Håkansbölen kartanon kunnostus, päärakennus

TARVESELVITYS/ HANKESUUNNITELMA

SÄHKÖ-, TELE- JA TURVAJÄRJESTELMÄT

0. Yleistiedot

1.

Tässä hankesuunnitelmassa käsitellään Håkansbölen kartanon päärakennuksen kunnostukseen liittyviä sähkö-, tele- ja turvajärjestelmien asennuksia.

Rakennuskohde: Håkansbölen kartano
Ratsumestarintie 5, 01200 Vantaa

Rakennuksen sähkö- ja telejärjestelmät rakennetaan normaaleja asennustapoja ja menetelmiä käyttäen. Asennuksissa noudatetaan standardin SFS 6000 sähköturvallisuutta koskevia ohjeita sekä Suomessa voimassa olevia muita lakeja, määräyksiä ja ohjeita. Asennukset toteutetaan myös rakennushistorialliset seikat huomioiden.

Rakennuksen historiasta kerrotaan arkkitehdin laatimissa asiakirjoissa.

1. ALUESÄHKÖISTYS

11. Liittymät

Rakennus on liitetty Vantaan Energia Oy:n pienjänniteverkkoon. Pääkeskus sijaitsee 1.kerroksen eteisessä. Liittymä on toteutettu ilmakaapelilla. Liittymä uusitaan kunnostustöiden yhteydessä.

Rakennus on liitetty Elisa Communications Oy:n puhelinverkkoon. Liittymä uusitaan kunnostustöiden yhteydessä.

Rakennukseen asennetaan kiinteistövalvontajärjestelmä, joka liitetään Vantaan kaupungin kaukovalvontajärjestelmään.

Liittymistiedot:

Sähkö:	Puhelin:	Palolaitos:
Vantaan Energia Oy	Elisa Communications Oyj	Vantaan Pelastuslaitos
Peltolantie 27	PL 148	Leinikkitie 13
01300 Vantaan	00131 Helsinki	01350 Vantaa

12. Aluesähköistys

Piha-alueille asennetaan muutamia pylväsvalaisimia erillisen aluesuunnitelman mukaisesti. Sähkösyöttö (syötöt) asennetaan kartanosta. Lisäksi rakennuksen ulkoseinille asennetaan mahdollisesti muutama valaisin.
Valaistuksen ohjaukset kytketään kiinteistöautomaatiojärjestelmään (hämäräkytkinohjaus, aikaohjaus, manuaaliohjaus).

Piha-alueelle asennetaan ns. tonttikeskus, johon sijoitetaan sähkön mittaus sekä muutama pistorasia palvelemaan pienimuotoisia pihatapahtumia.

2. KOJEISTOT JA JAKOKESKUKSET

20. Yleistä

Sähköjärjestelmät toteutetaan TN-S-järjestelmän mukaisesti standardin SFS 6000 määrittelemällä tavalla. Sähkönjakelujärjestelmä rakennetaan selektiiviseksi ja toteutetaan siten, että huolto- ja vikatapauksissa katkot ovat mahdollisimman lyhyitä ja paikallisia.

Kojeistojen ja keskusten merkinnöissä noudatetaan soveltuvin osin korttia ST51.25.

21. Pääkeskus

Nykyinen pääkeskus puretaan ja tilalle asennetaan uusi keskus.

22. Ryhmäkeskukset

Rakennukseen asennetaan ryhmäkeskukset ryhmäkeskuskomeroihin ja LVI-teknisiin tiloihin. Teknisten tilojen keskukset ovat rakenteeltaan IP34 kotelokeskuksia, muut ovat IP20 kehikkokeskuksia. Kehikkokeskukset varustetaan saranoiduilla kansilla ja takalevyillä. Alle 230 V:n kaapelit päätetään omiin riviliitinkoteloihin.

23. Kompensointi

Purkaus- ja loistevalaisimet varustetaan kompensointikondensaattoreilla, ellei niitä ole varustettu elektronisilla liitäntälaitteilla.

3. JOHTOTIET

Kaapelihyllyjä asennetaan vain ullakolle ja mahdollisesti kellariin.
Rakennusaineisia kotelointeja käytetään harkinnanvaraisesti huomioiden rakennushistorialliset ja arkkitehtooniset seikat.

Kaikki paloaluerajojen läpiviennit suojataan esim. palosuojamassalla.

4. JOHDOT JA VARUSTEET

41. Keskusten väliset järjestelmät

Keskusten väliset kaapelit asennetaan TN-S-järjestelmän mukaisena. Nousujohtoina käytetään ns. 4 ½-johdin kaapeleita, alle 35 mm^2:n kaapelit ovat MCMK- tai MMJ-tyyppisiä, yli 35 mm^2 AMCMK-tyyppisiä.

42. Voimaryhmäjohdot

Voimaryhmäjohtoina käytetään MMJ-tyyppisiä kaapeleita. Häiriötä aiheuttavat laitteet, mm. taajuusmuuttajalla ohjatut moottorit, kaapeloidaan häiriösuojatuilla kaapeleilla.

43. Maadoitukset

Maadoitukset ja potentiaalintasaukset toteutetaan SFS 6000 mukaisesti.

44. Valaistus- ja pistorasiaryhmät

Valaistus- ja pistorasiaryhmäjohtoina käytetään ullakolla sekä osin kellarissa MMJ-kaapeleita ja muualla putkilankatyyppisiä kaapeleita. Asennukset toteutetaan pääsääntöisesti pinta-asennuksina. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennushistoriallisiin seikkoihin. Kaapeliasennukset tulee suunnitella yksityiskohtaisesti paikanpäällä huomioiden arkkitehdin sekä museoviraston toiveet.

Osa nykyisistä ehjistä pyöreistä valokytkimistä asennetaan uudelleen käyttöön. Muutoin valokytkimet ja pistorasiat valitaan tyypiltään ympäristöön sopiviksi rasiakalusteiksi yhdessä arkkitehdin kanssa.

45. Ohjaus-, säätö-, mittaus- ja hälytysjohdot

LVI-suunnitelmien mukaisille kojeille ja laitteille asennetaan MMJ-, MMO-, NOMAK-, JAMAK- ja KLM-tyyppiset ohjaus- ja hälytysjohdot. Jakokeskuksille ja sähkö- ja telejärjestelmien keskuslaitteille asennetaan ohjaus- ja hälytysjohdot.

47. Merkinnät

Kaapelit ja sähkölaitteet merkitään kortin ST51.25 mukaisesti vaatimustason 2 edellyttämällä laajuudella. Yleisötiloissa tulee merkintöjen olla mahdollisimman huomaamattomia.

5. VALAISTUS

Valaistustasoissa pyritään seuraaviin arvoihin:

-	yleisötilat	200 -500 lx (soveltaen)
-	tekniset ja sosiaalitilat	200 lx
-	keittiö	400-500 lx (soveltaen)

Osa nykyisistä valaisimista on rakennushistoriallisesti merkittäviä hehkulamppuvalaisimia. Valaisimet kunnostetaan alan erikoisliikkeessä siten, että valolähdemuutoksia niihin ei tehdä (johdot ja lamppujen kannat uusitaan ja tarvittaessa rikkinäisiä osia uusitaan/korjataan). Valaisimia kunnostetaan noin 25 kpl.

Ullakolla sekä sosiaalitiloissa tiloissa käytetään tavallisia loistevalaisimia.

Sisäänkäynnit varustetaan ilkivaltaa mahdollisimman hyvin kestävin valaisimin. Valaisinvalinnoissa tulee huomioida myös ympäristöön maisemallisesti sopivat valaisimet.

Sisävalaistuksia ohjataan valokytkimillä tilakohtaisesti ja mahdollisesti osaa tiloista ohjataan kiinteistöautomaatiojärjestelmästä.

6. TELEJÄRJESTELMÄT

Rakennukseen rakennetaan erillinen puhelinjakamo/telekomero, johon mm. turva- ja telejärjestelmien keskusyksiköt sijoitetaan.

61. Avoin tiedonsiirtoverkko

Avoin tiedonsiirtoverkko toteutetaan CAT 6:n mukaisella suojaamattomalla parikaapeliverkolla.

Rakennukseen asennetaan avoin 19”-seinäteline telekomeroon. Liitäntäpisteinä käytetään RJ-45-rasioita. Yleisötiloissa rasioiden tulee olla arkkitehtoonisesti sopivia.

611. *Puhelinjärjestelmä*

Talotekniikan puhelinpisteet kaapeloidaan suoraan jakamoon, muuten puhelinsisäverkko rakennetaan osana avointa tiedonsiirtoverkkoa.

612. *ATK-järjestelmä*

ATK-verkko toteutetaan osana avointa CAT 6:n tasoista tiedonsiirtoverkkoa. Aktiivilaitteet hankkii kaupungin tietotekniikka.

62. **Yhteisantennijärjestelmä**

Antenniverkko rakennetaan 5…1750 MHz:n taajuuskaistaisena. Järjestelmällä välitetään digi-tv-lähetysten kanavaniput ULA- ja paikallisradiokanavat.

Yhteisantennijärjestelmä toteutetaan Digi-TV kelpoisena .

Rakennukseen asennetaan muutama antennipistorasia. Rasiakalusteiden tulee olla ulkonäöllisesti sopivia yleisötiloissa.

65. **Valvonta- ja turvajärjestelmät**

651. *Keskitetty valvontajärjestelmä*

Rakennukseen hankitaan LVI-suunnitelmien mukainen keskitetty ohjaus- ja valvontajärjestelmä, johon liitetään mm. seuraavat toiminnot:

- LVI- laitteiden ohjaukset ja hälytykset
- valaistusohjaukset
- turvajärjestelmien hälytykset ja vikailmoitukset

652. *Rikosilmoitusjärjestelmä*

Rakennukseen asennetaan rikosilmoitusjärjestelmä. Järjestelmä toteutetaan IR-ilmaisimilla (Hedegren HHL). Kaapelointi kuuluu urakkaan, laitteiden hankinta, asennus, kytkentä sekä ohjelmointi kuuluvat rakennuttajan erillishankintaan.

Nykyiset omistajavaihdoksen yhteydessä asennetut laitteet hyödynnetään.

653. *Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä*

Rakennus varustetaan merkki- ja turvavalaistusjärjestelmällä viranomaisten vaatimusten mukaisesti.

654. *Videovalvontajärjestelmä*

Rakennuksen ulkoseinille asennetaan kaapelointi varalle videovalvontajärjestelmää varten. Paikat ja asennustapa tulee sopia museoviraston ja arkkitehdin kanssa.

655. *Paloilmoitusjärjestelmä*

Rakennus varustetaan osoitteellisella analogisella paloilmoitusjärjestelmällä. Yleisötiloissa paloilmaisimina tulee käyttää "huomaamattomia" paloilmaisimia (näytteenottoilmaisimet, kanavailmaisimet, tai vastaavia).

7. KOJEET, LAITTEET JA ERITYISJÄRJESTELMÄT

71. **Lämmityslaitteet**

Räystäiden sulatus toteutetaan LVI-suunnitelman mukaisesti. Kellarin pesuhuone ja vessa varustetaan lattialämmityskaapeleilla.

72. Keittiölaitteet

Keittiölaitteille asennetaan ryhmäjohdot keittiölaitesuunnitelman mukaisesti.

8. TYÖN VAIHEISTUS JA VÄLIAIKAISET ASENNUKSET

Rakennuksen saneeraus tullaan toteuttamaan alustavasti yhdessä vaiheessa.

Vantaalla 06.06.2007 Yrjö Jaakkola

LVIA-TYÖT **Liite 7**
Tarveselvitys/ Hankesuunnitelma **06.06.2007**

Hanke:

Håkansbölen kartanon kunnostus

RAKENNUSKOHDE

Osoite:	Hakunilan kartanon päärakennus
	Kartanontie 1, 01200 Vantaa
Rakennusvuosi:	1908
Kerrosluku:	Kellari, 2 kerrosta ja ullakko
Laajuus:	Pinta-ala n. 600 m^2 + kellari- ja ullakkotilat Tilavuus n. 2100 m^3

YLEISTIEDOT

Päärakennus on valmistunut n. vuonna 1908. Rakennuksen kellari on peräisin n. 1760-luvulta. Rakennuksen ruokasalia on laajennettu melko pian valmistumisen jälkeen n. vuonna 1912 ja huonetilojen sisustusta on uusittu 1930-1950-luvuilla. Kellarin sauna ja pesuhuone on remontoitu 1970-luvulla. Keittiö on kunnostettu 1980-luvulla.

Håkansbölen kartanon päärakennus kuuluu Vantaan arvokkaimpiin historiallisiin rakennuksiin. Museovirasto on luokitellut kartanon alueen päärakennuksineen valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi.

Päärakennus on voimassa olevassa asemakaavassa määrätty: ”Rakenteellisesti erittäin merkittäväksi rakennukseksi….”. Korjaus-, muutos- tai lisärakennustoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.

Rakennus korjataan kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin sovellettavien periaatteiden mukaisesti. Korjaustyöt tehdään vanhaa materiaalia suojellen ja säilyttäen. Mahdollisista muutoksista neuvoteltava kaupunginmuseon kanssa.

Suunnittelutehtävän päätavoite on säilyttää rakennuksen tunnelma tekniset asennukset minimoiden. Välttämättömiksi todettavat tekniset järjestelmät suunnitellaan ja toteutetaan siten, että rakennuksen ulkoasu ja sisätilat eivät muutu olennaiselta osiltaan.

Päärakennuksessa järjestetään Vantaan kaupungin tilaisuuksia. Rakennukseen ei tule majoitusta. Toiminta-ajatuksena on ”Sanmarkkien vieraana”. Tilaisuuksien maksimihenkilömäärä on 30 henkeä ja ruokailutilaisuuksissa 20 henkeä.

1. LÄMMITYSJÄRJESTELMÄT

Rakennuksen lämmitystä on alun perin hoidettu puilla lämmitettävillä uuneilla. Nykyisin lämmitystä hoidetaan öljyä käyttävällä kattilalaitoksella. Öljylämmityskattila on asennettu vuonna 1973, öljypoltin on uudempi. Paisuntasäiliö on vuodelta 1990. Vesikeskuslämmityksen putkistot on pääosin asennettu 1930-luvulla. Patterit on pääosin uusittu n. vuonna 1975. Öljysäiliö sijaitsee maan alla rakennuksen vieressä. Öljysäiliö on tarkastettu ja sisäpuolelta pinnoitettu vuonna 2002.

1.1 Öljylämmityslaitteet

Nykyisten öljylämmityslaitteiden ja öljysäiliön kunto tarkistetaan. Mitoituksen riittävyys tarkistetaan myös. Laitteita uusitaan tarvittavassa määrin.
Säätölaitteet uusitaan kokonaisuudessaan ja kiinteistö liitetään Vantaan kaupungin keskitettyyn aluevalvontajärjestelmään (Atmostech Oy).

1.2 Paisunta- ja varolaitteet

Nykyisten paisuntalaitteiden kunto ja riittävyys tarkistetaan suunnitteluvaiheessa. Uusitaan tarvittaessa.

1.3 Lämmitysverkostot

Lämmitysverkosto on pääosin alkuperäinen. Putkistot ovat pääosin 1930-luvulta, patterit on pääosin uusittu n. vuonna 1975. Putkistojen rungot on asennettu alapohjan alle näkyviin ja asuintiloissa pääosin rakenteiden pinnoille näkyviin sekä vähäisesti rakenteiden sisään.

Tulevassa kunnostuksessa lämpöjohtoverkosto joudutaan suurelta osin uusimaan. Huonetilat varustetaan lämmityspattereilla. Uudet lämmönluovuttimet ovat teräslevypattereita ja konvektoreita varustettuna termostaattipatteriventtiileillä ja yhdistäjillä. Patterityypit valittava siten, että ne sopivat vanhaan rakennukseen (Esim. mallia Itula Oy/ Zehnder). Patteriverkosto perussäädetään ja patterimitoitus tarkistetaan uusia tarpeita vastaavaksi. Linjasäätö- ja sulkuventtiilit uusitaan.

Uusi lämpöjohtoverkosto asennetaan näkyviin vanhoja reittejä käyttäen (ei rakenteisiin), huomioiden huolto- ja korjaustyöt (C2 määräykset ja ohjeet).

2. VESI- JA VIEMÄRILAITTEET

2.1 Talousvesiverkostot

Vesijohtovesi on alunperin tullut alueen omasta porakaivosta, joka on tehty jo vuonna 1946. Kaivon vesi on viimeksi tutkittu n. 5 vuotta sitten. Vuodesta 2004 vesijohtovesi on tullut Vantaan kaupungin vesijohtoverkostosta. Vesijohto on liitetty nykyiseen vesijohtoon talon ulkopuolella olevassa vesimittarikaivossa. Vesimittarikaivossa on paineenalennusventtiili. Talon sisällä on vesimittarin alamittari.

Vesijohdot ovat pääosin alkuperäisiä. Käyttövesijohdot ovat galvanoitua teräsputkea tai kupariputkea messinkijuotoksin. Alkuperäiset vesijohdot ovat käyttöikänsä päässä.

Tulevassa kunnostuksessa kaikki vielä alkuperäiset vesijohdot varusteineen uusitaan.

Talousvesiverkosto asennetaan näkyviin (ei rakenteisiin), huomioiden huolto- ja korjaustyöt (C2 määräykset ja ohjeet). Vesijohdot tehdään kuparista tai muovista suojaputkessa.
Venttiilit ovat sinkkikadon kestävää messinkiä, palloventtiileitä.

2.2 Jätevesiviemäriverkosto

Jätevedet johdetaan alkuperäisiin saostuskaivoihin, joita on tyhjennetty n. kaksi kertaa vuodessa. Saostuskaivojen viereen on vuonna 2004 tehty jätevesien tarkastuskaivo, joka on liitetty Vantaan kaupungin jätevesiverkostoon. Tarkastuskaivoa ei ole liitetty nykyiseen viemärijärjestelmään.

Viemärit ovat pääosin alkuperäisiä valurauta- ja keraamisiaputkia. Jonkin verran viemäreitä on uusittu ja tehty muoviputkilla. Alkuperäiset viemärit ovat käyttöikänsä päässä.

Tulevassa kunnostuksessa varaudutaan viemärijärjestelmien uusimiseen kokonaisuudessaan. Jätevesiviemäri liitetään Vantaan kaupungin jätevesiverkostoon vuonna 2004 rakennetun tonttiviemärin tarkastuskaivon kautta.

Viemäriverkostot tehdään pääosin muoviviemäriputkista muhviliitoksin ja tarvittaessa HFe- ja valurautaputkista panta- ja putkiliitoksin.

2.3 Sadevesiviemäri- ja salaojaverkosto

Rakennuksessa ei ole toimivaa sadevesiviemärijärjestelmää. Syöksytorvien alta sadevesiä poistetaan jonkin verran betonisilla pintavesikouruilla.

Rakennuksessa ei ole toimivaa salaojajärjestelmää. Entisen omistajan mukaan talon ympärillä saattaa olla 1930-luvulla rakennettu salaojitus.

Tulevassa korjauksessa varaudutaan sadevesiviemärijärjestelmän parantamiseen. Syöksytorvien alle asennetaan rännikaivot. Rännikaivojen purkuviemärit johdetaan maastoon tai lähiojiin.

2.4 Vesi- ja viemärikalusteet

Pesualtaat ja wc-istuimet ovat pääosin alkuperäisiä. Toisen kerroksen wc-tilan allas ja wc-istuin ovat uudempaa mallia.

Tulevassa kunnostuksessa alkuperäiset vesijohtokalusteet ja -hanat kunnostetaan, jos mahdollista, myöhemmin uusitut vesijohtokalusteet uusitaan tarvittaessa.

WC-istuimet ja normaalit pesualtaat valkoista posliinia sekä kaato- ja pesupöydät RSt- tai HSt-altaita. Vesikalusteet yksiote- ja termostaattikalusteita. Tarvittaessa käytetään vanhan mallisia ”erillishanoja” säilytettävissä pesualtaissa. Lattiakaivot ovat pääosin muovia, kannet Rst, neliökansin.

3. ILMANKÄSITTELYJÄRJESTELMÄT

3.1 Ilmanvaihtojärjestelmä

Rakennuksessa on alkuperäinen painovoimainen poistoilmanvaihtojärjestelmä. Rakennuksen pystyuuneissa on tiilistä rakennetut poistoilmahormit. Uunien poistoilmahormeissa on suljettavat, suojaverkoilla varustetut poistoilmaventtiilit. Pohjoisin hormiryhmä on katkaistu ullakkotilassa ja hormit ovat täynnä tiilen sekä laastin kappaleita.
Korvausilma johdetaan rakennukseen pääsääntöisesti keittiön seinässä olevan korvausilmaluukun kautta. Korvausilmaventtiilejä ja –ritilöitä on eteisen, kellarin ja wc-tilojen seinissä. Kellarin saunassa on korvausilmaventtiili, muissa kellarin tiloissa ei ole korvausilma- tai poistoilmaventtiilejä. Keittiössä on erillinen liesituuletin.

Tulevassa korjauksessa varaudutaan varustamaan päärakennuksen ruokasali koneellisella tuloilmanvaihdolla. Tuloilma voidaan tuoda syrjäyttävänä ruokasaliin keittiön välikön kautta. Tämän lisäksi ruokasalin poistoilma tulee poistaa kahdesta kohtaa (esim. biljardisalin ja salongin uunien yläpuolelta) joko huippuimureilla tai ullakolle asennetuilla kanavapuhaltimilla. Wc-tilat varustetaan poistoilmapuhaltimilla. Myös kellari pesuhuoneineen ym. tiloineen varustetaan poistoilmapuhaltimella. Keittiön liesituuletin uusitaan ja varustetaan poistoilmapuhaltimella. Korvausilman saanti turvataan käyttämällä nykyisiä pystyuunien poistoilmahormeja ja muita nykyisiä korvausilmaventtiileitä sekä korvausilmaritilöitä. Tarvittaessa lisätään korvausilmaventtiileitä ikkunoiden yhteyteen. Uusien korvausilmaventtiilien tulee olla vanhaan rakennukseen soveltuvaa mallia.

Pystyuunien poistoilmahormit on kunnostettava ja nuohottava sekä venttiilit puhdistettava ja korjattava. Öljykattilan savupiipun kunto on tutkittava ja mikäli savupiippu on rapautunut, on siihen asennettava sisäpiippu. Katkaistu hormiryhmä on korjattava ja puhdistettava sekä jatkettava vesikatolle. Muut korvausilmaventtiilit ja korvausilmaritilät on puhdistettava sekä rikkinäiset uusittava.

3.2 Poistoilmapuhaltimet

Kanavapuhaltimien (esim. Systemair K/ KV) yhteyteen asennetaan äänenvaimentimet ym. tekniset varusteet. Puhaltimet asennetaan ullakolle ja puhaltimien jälkeiset poistoilmakanavat liitetään vanhoihin käytöstä poistettuihin tai muuten vapaisiin hormeihin.

3.3 Kanavat

Kanavat ovat pääosin sinkitystä teräksestä tehtyjä kierresauma- ja suorakaidekanavia tehdasvalmisteisin osin.

3.4 Poistoilmaelimet

Pääosin korkeapaineventtiileitä.

4. SÄÄTÖ- JA VALVONTAJÄRJESTELMÄT

Säätölaitteet uusitaan kokonaisuudessaan ja kiinteistö liitetään Vantaan kaupungin keskitettyyn aluevalvontajärjestelmään (Atmostech Oy).
Automaatiojärjestelmän tulisi olla avoin ja muunneltavat laitteistoratkaisut salliva. Se toteutetaan noudattaen Proval Oy:n Vantaan kaupungille laatimaa ohjetta sekä kaupungin täydentäviä ohjeita.

4.1 Lämmitysjärjestelmien säätö

DDC-pohjainen suora numeerinen kiinteistöautomaatiojärjestelmä.

4.2 Ilmankäsittelyjärjestelmien säätö

DDC-pohjainen suora numeerinen kiinteistöautomaatiojärjestelmä.

42. Keskitetyt valvontajärjestelmät

Kiinteistö liitetään Vantaan kaupungin keskitettyyn aluevalvontajärjestelmään.

5. LVI-ERISTYKSET

Putket ja kanavat ja laitteet eristetään ja pinnoitetaan noudattaen viranomaismääräyksiä ja LVI-RYL 92 ohjeita.

6. PALONTORJUNTA

Tilat varustetaan tarvittavalla alkusammutuskalustolla.

Vantaalla 31.05.2007

Ari Hällström
LVI-insinööri
Tilakeskus/ Rakennuttaminen
Puh. 09-839 23482
Gsm. 040-739 7997

16 § **Ehdotus Vantaan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiksi**

VD/4717/11.00.02.00/2022

TeA/TLA/MRA/JT

Ehdotus Vantaan kaupungin uusiksi ympäristönsuojelumääräyksiksi on valmistunut. Ehdotus esitetään vietäväksi kaupunginhallitukseen, joka päättää sen nähtäville asettamisesta.

Kunnan ympäristönsuojelumääräykset annetaan ympäristönsuojelulain 202 §:n nojalla pilaantumisen ehkäisemiseksi. Kyseessä on kunnan paikallisia olosuhteita koskeva ympäristönsuojelun ohjauskeino, jonka tarkoituksena on ehkäistä päästöjä tai niiden haitallisia vaikutuksia. Ympäristölainsäädännössä tapahtuneet muutokset ovat keskeinen syy muuttaa määräyksiä. Määräyksiin on suunnitteilla myös sisällöllisiä muutoksia, jotta ne olisivat täsmällisempiä ja selkeämpiä.

Ympäristönsuojelumääräysten päivittämisen aloittaminen on ollut tiedoksi merkittävänä asiana kaupunkiympäristölautakunnassa 10.5.2022. Vantaan ympäristökeskuksen ympäristövalvonta on valmistellut ehdotuksen uusiksi määräyksiksi. Kuntalaisille varataan mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Valtion valvontaviranomaiselle ja muille viranomaisille varataan mahdollisuus lausuntojen antamiseen. Nähtävilläoloaikana on mahdollista järjestää erillinen keskustelu- tai kuulemistilaisuus. Ehdotukseen tehdään tarvittaessa muutoksia kuulemiskierroksen jälkeen.

Nykyiset määräykset ovat tulleet voimaan 1.3.2013 ja ne ovat nähtävissä Vantaan verkkosivuilla osoitteessa https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/ymparisto-ja-luonto/vantaan-kaupungin-ymparistonsuojelumaaraykset.

Ehdotuksen keskeiset muutokset

Määräysten sisällysluettelon rakenne on uusittu. Voimassa olevista määräyksistä ehdotetaan yleisesti poistettavaksi lisätietokohdat sekä sellaiset kohdat, jotka ovat suosituksia tai tulevat jo muutenkin suoraan lainsäädännöstä. Seuraavassa kuvataan muita keskeisiä muutoksia**.**

1. Yleiset määräykset

Vuonna 2021 tapahtuneen organisaatiomuutoksen myötä muuttui ympäristönsuojeluviranomaisena toimiva taho ja toimielimen nimi on päivitetty.

Määritelmissä ranta-alueen määritelmä on muutettu 200 metristä 100 metriin vesistön keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta maalle päin.

2. Jätevedet

Pykälät 5 ja 6 koskevat jätevesien käsittelyä ja johtamista viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla. Puhdistusvaatimukset pohjavesi- ja ranta-alueilla sekä Päijänne-tunnelin suojavyöhykkeellä on esitetty numeerisina arvoina. Voimassa olevissa määräyksissä on viitattu hajajätevesiasetukseen, mutta vaatimustaso on sama. Puhdistettuja käymäläjätevesiä ei uuden ehdotuksen mukaan tarvitsisi johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle.

Määräyksistä on poistettu suositukset käsittelylaitteistojen vähimmäisetäisyyksistä eri kohteisiin.

3. Vesiensuojelu

Lumenvastaanottopaikkoja sekä ajoneuvojen ym. pesua koskevat määräykset on siirretty vesiensuojelun alle, kun ne nykyisissä määräyksissä ovat jätteiden kohdalla. Lumen vastaanottopaikan perustamisesta ja avaamisesta olisi ilmoitettava ympäristökeskukselle. Ilmoitusvelvollisuus ei koskisi pieniä paikallisia lumenläjityspaikkoja ja tilapäisiä välivarastopaikkoja.

Ajoneuvojen, koneiden ja vastaavien laitteiden pesu olisi sallittu ainoastaan tarkoitukseen rakennetulla pesupaikalla, josta pesuvedet johdetaan hiekan- ja öljynerotuskaivon kautta jätevesijärjestelmään tai jätevesiviemäriin. Määräys ei koskisi sellaista satunnaista pesua, jossa jätevesiä syntyy pestäessä autoja sellaisilla pesuaineilla, jotka eivät sisällä hiilivetyliuottimia ja jossa jätevedet ovat imeytettävissä maaperään tai johdettavissa maastoon haitatta. Nykyisissä määräyksissä on viitattu ammattimaiseen tai usein toistuvaan pesuun satunnaisen sijaan sekä kielletty puhdistamattomien vesien johtaminen vesistöön.

Hevosten ja ponien ulkotarhojen määritelmää on tarkennettu.

4. Melu

Pykälässä 12 on luetteloitu ne toiminnot, joista ei tarvitse tehdä YSL 118 §:n mukaista meluilmoitusta. Voimassa olevissa määräyksissä vastaava kohta on muotoiltu toisin eli on listattu ne toiminnot, joista ainakin pitää tehdä meluilmoitus. Sisällöllisesti esitetään joitakin muutoksia. Louhinnasta ei edellytetä meluilmoitusta, jos työtä tehdään arkisin ma-pe klo 7–18 välillä ja työ kestää enintään 15 päivää. Nykyisten määräysten mukaan ilmoitus on tehtävä yli 25 päivää kestävistä louhinnoista tai jos louhintaa tehdään muulloin kuin arkisin klo 7–18 välillä.

Yhden päivän kestävät ulkoilmakonsertit ja muut vastaavat yleisötapahtumat olisi edelleen vapautettu ilmoitusvelvollisuudesta, mutta äänentoistolaitteita saisi käyttää nykyisen klo 20 sijasta klo 22 saakka. Ilmoitusvelvollisuus ei myöskään koskisi yksipäiväistä moottoriurheilutapahtumaa tai lentonäytöstä, joka olisi klo 7–22 välillä. Aikarajat nykyisissä määräyksissä ovat ma-la klo 7–20, sunnuntaisin ja juhlapäivinä klo 12–20. Vaikka meluilmoitusta ei tarvitse tehdä, velvoitetaan toiminnanharjoittajaa kuitenkin tiedottamiseen ja meluntorjuntaan.

Määräyksiin ehdotetaan lisättäväksi oma pykälänsä äänentoistolaitteista. Liikkeiden ja ravintoloiden äänentoistolaitteiden käyttö ulkona asuin- ja majoitushuoneistojen sekä hoitolaitosten läheisyydessä yöaikaan kello 22.00–7.00 olisi kielletty.

5. Ilmansuojelu

Ilmansuojelu on nostettu otsikoiden ylätasolle. Polttamisessa ja savuhaittojen ehkäisemisessä korostetaan lämmityskattiloiden ja tulisijojen huoltoa ja oikeaa käyttöä. Jätteiden polttaminen on kielletty jätehuoltomääräyksissä, joten päällekkäisyyden välttämiseksi kieltoa ei enää olisi ympäristönsuojelumääräyksissä.

Rakennus-, korjaus- ja purkutöiden pölynhallintaa esitetään parannettavaksi vaatimuksella pölyävien kuormien peittämisestä tai kastelussa. Ilmoitusvelvollisuus rakennusten julkisivujen ja muiden rakenteiden kunnostustyöstä ehdotetaan poistettavaksi. Työmailta edellytetään kuitenkin pölyntorjuntaa kuten nykyisinkin.

6. Jätteet

Jätettä olisi edelleen mahdollista hyödyntää pienimuotoisesti tietyin edellytyksin ympäristökeskuksen hyväksynnällä. Pienimuotoiseksi luettaisiin alle 1000 tonnin jäte-erä.

7. Kemikaalit

Vaarallisten kemikaalien ja nestemäisten vaarallisten jätteiden varastointia ja käsittelyä koskevaa pykälää esitetään tarkennettavaksi. Tulvavaara-alueilla kemikaalien varastointi ja käsittely on järjestettävä siten, että tulvan sattuessa kemikaalit eivät pääse leviämään ympäristöön. Tärkeillä pohjavesialueilla olisi noudatettava kaksoissuojauksen periaatetta.

Maanalaisten öljy- ja kemikaalisäiliöiden määräaikaistarkastukset ehdotetaan tehtäväksi 10 vuoden kuluessa käyttöönotosta ja siitä eteenpäin tarkastuksella saadun luokituksen mukaisesti. Nykyisissä määräyksissä ensimmäinen tarkastus edellytetään tehtäväksi 15 vuoden kuluessa säiliön käyttöönotosta, toisen kerran 10 vuoden kuluttua ja siitä eteenpäin 5 vuoden kuluessa, ellei tarkastuksen kuntoluokituksen vuoksi ole tarpeen nopeammin.

8. Muut määräykset

Määräyksiin on lisätty pykälä yleisestä poikkeamismahdollisuudesta, jonka mukaan ympäristönsuojeluviranomainen voi erityisestä syystä myöntää yksittäistapauksessa poikkeuksen määräyksistä. Voimassa olevissa määräyksissä poikkeamismahdollisuus koskee vain käytöstä poistetun öljysäiliön tai muun kemikaalisäilön käsittelyä.

Määräykset tulisivat voimaan, kun kaupunginvaltuusto on ne hyväksynyt, alustavasti keväällä 2023, ja samalla kumottaisiin nykyiset määräykset.

Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää Vantaan kaupunginhallitukselle, että
a) ehdotus ympäristönsuojelumääräyksiksi asetetaan nähtäville vähintään 30 päiväksi
b) oikeutetaan ympäristökeskus pyytämään ympäristönsuojelulain edellyttämät ja muuten tarpeelliseksi katsottavat lausunnot.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja poisti esityslistatekstin melua koskevasta kohdasta ensimmäisen kappaleen viimeisen lauseen: ”Paalutustyöstä ei enää meluilmoitusta edellytettäisi.”

Päätös:
Hyväksyttiin korjattu esitys.

———

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 16

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja esitys:
Päätetään, että
a) ehdotus ympäristönsuojelumääräyksiksi asetetaan nähtäville vähintään 30 päiväksi,
b) oikeutetaan ympäristökeskus pyytämään ympäristönsuojelulain edellyttämät ja muuten tarpeelliseksi katsottavat lausunnot.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:
- Ehdotus uusiksi ympäristönsuojelumääräyksiksi

- Perustelut ympäristönsuojelumääräysehdotukselle

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
johtava ympäristötarkastaja Maarit Rantataro, p. 040 045 8017, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYKSET

Sisällys

VANTAAN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYKSET....1
1 Yleiset määräykset....2
1 § Ympäristönsuojelumääräysten antaminen ja valvonta....2
2 § Tavoite....2
3 § Soveltaminen ja suhde muihin määräyksiin....2
4 § Määritelmät ja paikalliset olosuhteet....3
2 Jätevedet....3
5 § Talousjäteveden puhdistusvaatimukset pilaantumiselle herkillä alueilla....3
6 § Jäteveden johtaminen viemäriverkoston ulkopuolisella herkällä alueella....3
3 Vesiensuojelu....4
7 § Hevosten ja ponien ulkotarhat sekä ratsastuskentät....4
8 § Lannan luovutus....4
9 § Lumen vastaanottopaikat....4
10 § Ajoneuvojen, koneiden ja muiden vastaavien laitteiden pesu....4
4 Melu....5
11 § Toiminnot, joihin ei sovelleta ympäristönsuojelulain 118 §:n meluilmoitusmenettelyä....5
12 § Erityisen häiritsevä melu huolto- ja rakennustöissä yöaikaan....5
13 § Äänentoistolaitteiden käyttö....6
5 Ilmansuojelu....6
14 § Kulkuväylien ja pihojen sekä ym. alueiden kunnossa- ja puhtaanapitotyöt....6
15 § Polttaminen ja savuhaittojen ehkäisy....6
16 § Rakennus-, korjaus- ja purkutyöt....6
17 § Tilapäinen maanrakennustoimintaan tai rakentamiseen liittyvä louhinta....7
6 Jätteet....7
18 § Eräiden jätteiden hyödyntäminen maarakentamisessa....7
7 Kemikaalit....7
19 § Vaarallisten kemikaalien ja nestemäisten vaarallisten jätteiden varastointi ja käsittely....7
20 § Öljy- ja polttoainesäiliöiden ja muiden kemikaalisäiliöiden määräaikaistarkastukset....8
21 § Käytöstä poistetun säiliön käsittely....8
8 Muut määräykset....9
22 § Poikkeaminen ympäristönsuojelumääräyksistä....9
23 § Velvollisuus antaa valvontaa varten tarpeellisia tietoja....9

24 § Seuraamukset ympäristönsuojelumääräysten rikkomisesta tai laiminlyönnistä.....9
25 § Määräysten voimaantulo.....10

1 Yleiset määräykset

1 § Ympäristönsuojelumääräysten antaminen ja valvonta

Ympäristönsuojelumääräykset on antanut ympäristönsuojelulain (527/2014) 202 §:n nojalla Vantaan kaupunginvaltuusto.

Määräysten noudattamista valvoo ympäristönsuojelulain 22 §:n mukaisesti kunnan ympäristönsuojeluviranomainen. Vantaalla ympäristönsuojeluviranomaisena toimii kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto.

Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi siirtää ympäristönsuojelumääräysten mukaista toimivaltaansa alaiselleen viranhaltijalle siten kuin kuntien ympäristönsuojelun hallinnosta annetun lain (64/1986) 7 §:ssä säädetään.

2 § Tavoite

Ympäristönsuojelumääräysten tarkoituksena on ympäristönsuojelulain 202 §:n mukaisesti paikalliset olosuhteet huomioiden ottaen ehkäistä ympäristön pilaantumista sekä poistaa ja vähentää pilaantumisesta aiheutuvia haittoja siten kuin ympäristönsuojelulaissa on säädetty.

Kunnan muiden viranomaisten tulisi lupa-asioita ratkaistessaan ja muita viranomaispäätöksiä tehdessään huomioida ympäristönsuojelumääräysten säännökset.

3 § Soveltaminen ja suhde muihin määräyksiin

Nämä ympäristönsuojelumääräykset ovat voimassa koko Vantaan alueella, ellei yksittäisessä määräyksessä toisin määrätä.

Ympäristönsuojelulain 202 §:n 2 momentin mukaisesti ympäristönsuojelumääräykset eivät voi koskea:
1) luvanvaraista, ilmoituksenvaraista tai rekisteröitävää toimintaa;
2) 31 §:ssä tarkoitettua koeluonteista toimintaa;
3) 120 §:ssä tarkoitettuja poikkeuksellisia tilanteita;
4) 136 §:n 1 momentissa tarkoitettua pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamista koskevaa ilmoitusmenettelyä;
5) puolustusvoimien tai rajavartiolaitoksen toimintaa.
Määräykset voivat ympäristönsuojelulain 202 §:n 3 momentin mukaisesti koskea:
1) toimia, rajoituksia ja rakennelmia, joilla ehkäistään päästöjä tai niiden haitallisia vaikutuksia;
2) erityisen häiritsevän tilapäisen melun tai tärinän torjuntaa;
3) toimintojen sijoittumisen ympäristönsuojelullisia edellytyksiä asemakaava-alueen

ulkopuolella;
4) sellaisten alueiden määrittelyä, joilla ympäristön erityisen pilaantumisvaaran vuoksi on kielletty jäteveden johtaminen maahan, vesistöön taikka ojaan, lähteeseen, tekolammikkoon
tai vesilain 1 luvun 3 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaiseen noroon;
5) sellaisten alueiden ja vyöhykkeiden määrittelyä, joilla lannan ja lannoitteiden sekä maataloudessa käytettävien ympäristölle haitallisten aineiden käyttöä rajoitetaan;
6) valvontaa varten tarpeellisten tietojen antamista;
7) vesien ja meriympäristön tilan parantamista koskevia toimia, jotka ovat vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä annetun lain mukaisen vesienhoitosuunnitelman tai merenhoitosuunnitelman mukaan tarpeellisia.

Ympäristönsuojelumääräyksiä sovelletaan rinnan muiden kunnallisten määräysten kanssa. Tällaisia määräyksiä ovat mm. Vantaan kaupungin rakennusjärjestys ja terveydensuojelujärjestys sekä pääkaupunkiseudun yleiset jätehuoltomääräykset. Säännöksistä noudatetaan parempaan ympäristönsuojelulliseen tulokseen tai tasoon johtavaa määräystä.

4 § Määritelmät ja paikalliset olosuhteet

Pohjavesialueilla tarkoitetaan yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeitä tai vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita. Pohjavesialueita koskevia määräyksiä on noudatettava myös Päijänne-tunnelista 200 m ulottuvalla suojavyöhykkeen alueella.

Ranta-alueella tarkoitetaan aluetta, joka ulottuu enintään 100 metrin etäisyydelle vesistön keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta maalle päin.

2 Jätevedet

5 § Talousjäteveden puhdistusvaatimukset pilaantumiselle herkillä alueilla

Pohjavesi- ja ranta-alueilla sekä Päijänne-tunnelin suojavyöhykkeen alueella tulee talousjätevesien käsittelyssä noudattaa ympäristönsuojelulain tarkoittaman perustason puhdistusvaatimuksen tasoa ankarampaa puhdistusvaatimusta. Ympäristöön aiheutuvan kuormituksen tulee vähentyä orgaanisen aineen osalta vähintään 90 prosenttia, kokonaisfosforin osalta vähintään 85 prosenttia ja kokonaistypen osalta vähintään 40 prosenttia verrattuna haja-asutuksen kuormitusluvun avulla määritettyyn käsittelemättömän jäteveden kuormitukseen.

6 § Jäteveden johtaminen viemäriverkoston ulkopuolisella herkällä alueella

Pohjavesialueella ja Päijänne-tunnelin suojavyöhykkeellä on puhdistamattomien talousjätevesien imeyttäminen maaperään kielletty.

Pohjavesialueella ja Päijänne-tunnelin suojavyöhykkeellä on jätevesijärjestelmän, johon talousjätevedet johdetaan, oltava tiivis.

3 Vesiensuojelu

7 § Hevosten ja ponien ulkotarhat sekä ratsastuskentät

Lanta on siivottava ulkotarhoista ja ratsastuskentiltä lantalaan säännöllisesti vähintään keväällä ja syksyllä. Ulkotarhojen ja ratsastuskenttien pintamaa on uusittava tarpeen mukaan. Ulkotarhalla tarkoitetaan hevosten tai ponien läpi vuoden päivittäin käyttämiä hiekka-, kate- tai kuitupohjaisia taikka vastaavia jaloittelualueita.

Ulkotarhaa ei saa sijoittaa rinteeseen, joka viettää puroon, jokeen, lampeen, järveen tai valtaojaan, ellei rinteen ja vesiuoman välille ole mahdollista jättää riittävää suojavyöhykettä.

8 § Lannan luovutus

Lannan luovutuksesta tulee olla kirjallinen sopimus tai tosite, joka tulee esittää ympäristönsuojeluviranomaiselle pyydettäessä.

9 § Lumen vastaanottopaikat

Lumen vastaanottopaikat on sijoitettava ja toteutettava siten, etteivät lumen sulamisvedet eivätkä lumen seassa olevat jätteet aiheuta ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa. Lumen yleisen vastaanottopaikan sijoittaminen tärkeälle pohjavesialueelle ja vesistöjen ranta-alueille on kielletty. Kielto ei koske paikallisten lumenläjityspaikkojen perustamista, joiden käyttöön ei liity kuorma-autoliikennettä ja joihin lumi jätetään sulamaan eikä tilapäisten välivarastopaikkojen perustamista.

Lumen yleisen vastaanottopaikan perustamisesta ja avaamisesta on ilmoitettava kirjallisesti Vantaan ympäristökeskukseen hyvissä ajoin ennen toiminnan aloittamista. Ilmoituksesta on käytävä ilmi paikan sijainti, toiminnan aloittamisajankohta, liikennejärjestelyt, päivittäinen toiminta-aika, kuinka suurelle lumimäärälle paikka on tarkoitettu, mahdollinen lumen käsittelytapa, mihin sulamisvedet johdetaan ja jälkihoitotoimet. Ilmoitusvelvollisuus ei koske edellä mainittujen paikallisten lumenläjityspaikkojen eikä tilapäisten välivarastopaikkojen perustamista.

Lumen vastaanottopaikan haltijan on huolehdittava alueen siivoamisesta viivytyksettä lumen sulamisen jälkeen.

10 § Ajoneuvojen, koneiden ja muiden vastaavien laitteiden pesu

Ajoneuvojen, koneiden ja vastaavien laitteiden pesu on sallittu ainoastaan tähän tarkoitukseen rakennetulla pesupaikalla, josta pesuvedet johdetaan hiekan- ja öljynerotuskaivon kautta asianmukaiseen jätevesijärjestelmään tai vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin. Määräys ei koske sellaista satunnaista pesua, jossa jätevesiä syntyy pestäessä autoja sellaisilla pesuaineilla, jotka eivät sisällä hiilivetyliuottimia ja jossa jätevedet ovat imeytettävissä maaperään tai johdettavissa maastoon haitatta.

Ajoneuvojen, koneiden ja vastaavien laitteiden pesu ja huolto on kielletty katu- tai tiealueilla ja muilla yleisessä käytössä olevilla alueilla.

4 Melu

11 § Toiminnot, joihin ei sovelleta ympäristönsuojelulain 118 §:n meluilmoitusmenettelyä

Seuraavista toiminnoista ei tarvitse tehdä ympäristönsuojelulain 118 §:n mukaista meluilmoitusta:

- Louhinnasta (poraus, räjäytys, louheen lastaus ja siirto), rikotuksesta, paalutuksesta ja piikkauksesta, kun töitä tehdään arkisin maanantaista perjantaihin klo 7–18 välisenä aikana ja työn enimmäiskesto on 15 päivää.
- Rakennus-, purku-, kunnossapito-, korjaus- tai puhdistustyöstä, jossa käytetään tilapäisesti erityisen häiritsevää melua aiheuttavia laitteita ja työtä tehdään
    - arkisin maanantaista perjantaihin klo 7–18 välisenä aikana tai
    - enintään kahtena yönä klo 22–07 välisenä aikana tai
    - enintään 5 päivää klo 18–22 välisenä aikana taikka
    - enintään kahtena viikonloppuna (la-su).
- Yksipäiväisestä ulkoilmakonsertista tai muusta vastaavasta yleisötapahtumasta, jossa ei käytetä äänentoistolaitteita klo 22 jälkeen.
- Yksipäiväisestä moottoriurheilutapahtumasta tai lentonäytöksestä, joka järjestetään klo 7–22 välisenä aikana.
- Ilotulitusnäytöksestä, joka järjestetään ennen klo 22 tai uudenvuodenyönä.

Kyseisissä toiminnoissa toiminnanharjoittajan on huolehdittava asianmukaisesta meluntorjunnasta vähintään seuraavasti:

- Toiminnanharjoittajan on tiedotettava mahdollisia haitankärsijöitä vähintään 3 päivää ennen toiminnan alkamista toiminnan sijoittuessa asutuksen, majoituspalvelujen tai herkkien kohteiden (päiväkoti, sairaala, koulu tai vastaava) läheisyyteen.
- Toiminnanharjoittajan on huolehdittava mahdollisten äänentoistolaitteiden käytössä siitä, että laitteet on suunnattu ja säädetty siten, että niiden käyttö häiritsee ympäristössä mahdollisimman vähän.

12 § Erityisen häiritsevä melu huolto- ja rakennustöissä yöaikaan

Huolto-, rakennus- ja muissa vastaavissa töissä erityisen häiritsevää melua aiheuttavien koneiden ja laitteiden käyttö ja erityistä melua aiheuttavat toiminnat on kielletty ulkona asuin- ja majoitushuoneistojen sekä hoitolaitosten läheisyydessä yöaikaan klo 22–07 sekä sunnuntaisin ja yleisinä juhlapäivinä ennen klo 10 ja klo 22 jälkeen. Määräys ei koske jätteiden kuormaamista eikä välttämättömiä tilapäisiä töitä tai toimintoja, kuten liikenneväylien tai yhdyskuntatekniikan rakentamis- ja kunnossapitotöitä.

13 § Äänentoistolaitteiden käyttö

Liikkeiden ja ravintoloiden äänentoistolaitteiden käyttö ulkona asuin- ja majoitushuoneistojen sekä hoitolaitosten läheisyydessä yöaikaan kello 22.00–7.00 on kielletty. Lisäksi ulossuunnatut äänentoistolaitteet on aina suunnattava ja säädettävä siten, että niiden käyttö häiritsee ympäristössä mahdollisimman vähän.

5 Ilmansuojelu

14 § Kulkuväylien ja pihojen sekä ym. alueiden kunnossa- ja puhtaanapitotyöt

Hiekoitushiekan koneellisen poistamisen tai muun koneellisen kunnossa- ja puhtaanapitotyön aiheuttama pölyäminen on estettävä esimerkiksi kostuttamalla puhdistettava alue tarvittaessa tai tekemällä työ pintojen ollessa märkiä sateesta tai sulamisvesistä.

Hiekoitushiekkaa ei tule poistaa puhallusilmaa käyttämällä.

15 § Polttaminen ja savuhaittojen ehkäisy

Lämmityskattilat ja muut tulipesät on säädettävä, huollettava ja niitä on käytettävä siten, ettei päästöistä aiheudu kohtuutonta haittaa terveydelle tai yleiselle viihtyvyydelle eikä muutakaan haittaa ympäristölle. Lämmityslaitteiston kunto on vaadittaessa osoitettava asiantuntijan antamalla arviolla.

16 § Rakennus-, korjaus- ja purkutyöt

Rakennus-, korjaus- ja purkutyöt on tehtävä siten, että pölyhaitat ovat kaikissa olosuhteissa mahdollisimman vähäisiä. Kun töitä tehdään herkästi häiriintyvien kohteiden, kuten asuntojen, koulujen tai päiväkotien läheisyydessä, on pölyntorjuntaan kiinnitettävä erityistä huomiota ja työssä käytettävä sellaista työtapaa ja kalustoa, että pölyhaitat ehkäistään mahdollisimman tehokkaasti.

Työmailla on raskaan liikenteen ajoväylät, siirrettävä maa-aines sekä purkuainekset pidettävä mahdollisimman pölyämättöminä esimerkiksi kastelemalla tai suolaamalla. Myös työmaiden välittömässä vaikutuspiirissä olevat katualueet on pidettävä mahdollisimman puhtaina työmaalta kulkeutuvasta maa-aineksesta pölyhaittojen estämiseksi. Kuljetettaessa pölyäviä kuormia työmaan ulkopuolelle, on kuormien oltava peitettyjä tai kasteltuja.

Ulkotiloissa suoritettavien rakenteiden tai esineiden hiekkapuhallus- ja muiden mahdollisesti haittoja aiheuttavien töiden yhteydessä tulee riittävällä suojauksella huolehtia siitä, että toiminnasta aiheutuva pöly, liuotinainehöyryt tai muut vastaavat päästöt eivät aiheuta haittaa tai vaaraa ympäristölle.

17 § Tilapäinen maanrakennustoimintaan tai rakentamiseen liittyvä louhinta

Kun louhintaa tehdään asuin- ja majoitushuoneistojen tai hoitolaitosten läheisyydessä, louhintaan liittyvät porauslaitteet on varustettava tarkoituksenmukaisella pölyntorjuntalaitteistolla, jonka on oltava aina käytössä, kun työtä tehdään. Pölynkeräyslaitteistoa ei saa tyhjentää räjäytyspaikalle eikä louheen sekaan, ellei porauspölynsidonnassa käytetä pölynsidonta-aineita.

6 Jätteet

18 § Eräiden jätteiden hyödyntäminen maarakentamisessa

Maarakentamisessa voidaan käyttää vähäisiä määriä (<1000 tonnia) puhtaita mineraalisia ja muita jäte-eriä (mm. betoni- ja tiilimurske, asfalttirouhe) korvaamaan luonnonaineksia seuraavin edellytyksin:

• materiaali ei sisällä ympäristölle tai terveydelle haitallisia aineita eikä aiheuta muutakaan haittaa tai vaaraa ympäristölle,
• materiaali on murskattu käyttötarkoitukseen sopivaksi, eikä sisällä merkittäviä määriä betoniterästä tai muuta jätettä
• sijoituspaikka ei ole pohjavesialueella ja etäisyys talousvesikaivoon on riittävä (≥30 m),
• jätettä sisältävä rakenne peitetään tai päällystetään ja
• jätteen sijoittamiselle on kiinteistön omistajan ja haltijan suostumus.

Jätteen hyödyntämisestä maarakentamisessa on tehtävä kirjallinen ilmoitus Vantaan ympäristökeskukseen vähintään 30 vrk ennen hyödyntämisen aloittamista. Ilmoitukseen on liitettävä karttapiirros sijoituspaikasta, mahdolliset jätteen ympäristövaikutuksia kuvaavat analyysitulokset sekä maanomistajan suostumus.

Sijoittajan on oltava selvillä jäte-erien puhtaudesta ja haitattomuudesta. Kiinteistön haltijan vaihtuessa jätteen käytöstä maarakentamisessa on annettava tieto uudelle haltijalle.

7 Kemikaalit

19 § Vaarallisten kemikaalien ja nestemäisten vaarallisten jätteiden varastointi ja käsittely

Kemikaalien varastointi, säilytys ja käsittely tulee järjestää kiinteistöllä siten, että niiden pääsy viemäriin, maaperään, pintaveteen, pohjaveteen ja muuhun ympäristöön on estetty. Vaarallisesti keskenään reagoivat kemikaalit ja jätteet on varastoitava erillään toisistaan. Kemikaalien ja vaarallisten jätteiden säilytykseen käytettävistä säiliöistä tai astioista pitää ilmetä, mitä kemikaalia tai vaarallista jätettä säiliö tai astia sisältää. Varasto- ja täyttöpaikoilla on oltava kemikaalin imeytykseen soveltuvaa imeytysainetta ja välineitä vuotojen keräämistä varten.

Sisätiloissa öljyt, vaaralliset nestemäiset kemikaalit sekä vaaralliset jätteet on säilytettävä viemäröimättömässä varastotilassa tai allastettuna. Varastotilan lattian on oltava tiivis ja kemikaalien vaikutusta kestävä. Tila on varustettava kynnyksin tai lattiakaadoin tai

kemikaalit on säilytettävä allastettuina. Suoja-allas tai allastilana toimiva varastotila on mitoitettava vähintään suurimman varastoitavan irtosäiliön tilavuuden mukaiseksi.

Ulkona olevien kemikaalien ja vaarallisten jätteiden varastojen on oltava aidattuja ja lukittuja tai ulkopuolisten pääsy varastoon on estettävä muulla tavoin. Öljyt ja vaaralliset nestemäiset kemikaalit ja jätteet on varastoitava kaksoisvaippasäiliöissä, katetuissa suoja-altaallisissa säiliöissä tai astioissa tai muulla vastaavalla tavalla, jolla estetään niiden pääsy ympäristöön tai viemäriin. Suoja-altaan on oltava tiivis ja siinä varastoitavien kemikaalien ja jätteiden vaikutusta kestävä. Vaarallisia nestemäisiä kemikaaleja tai jätteitä sisältävien astioiden suoja-altaan tilavuuden tulee olla vähintään suurimman varastoitavan astian tilavuuden mukainen. Sadeveden pääsy suoja-altaaseen tulee estää.

Tulvavaara-alueilla kemikaalien varastointi ja käsittely on järjestettävä siten, että tulvan sattuessa kemikaalit eivät pääse leviämään ympäristöön. Öljyjen ja vaarallisten kemikaalien sekä vaarallisten jätteiden varastoinnissa pohjavesialueilla on noudatettava kaksoissuojauksen periaatetta, mikä tarkoittaa käytännössä kahden eri pidätysrakenteen käyttöä.

Öljyjen, vaarallisten kemikaalien ja vaarallisten jätteiden käsittelyssä ja varastoinnissa tapahtuneesta onnettomuudesta on ilmoitettava välittömästi hätäkeskukseen ja ryhdyttävä välittömiin toimenpiteisiin vahingon leviämisen estämiseksi.

20 § Öljy- ja polttoainesäiliöiden ja muiden kemikaalisäiliöiden määräaikaistarkastukset

Säiliön omistajan tai haltijan on säännöllisesti tarkastutettava käytössä oleva:

- maanalainen öljysäiliö
- maanalainen muun ympäristölle vaarallisen tai haitallisen kemikaalin säiliö
- maanpäällinen pohjavesialueella sijaitseva öljysäiliö.

Maanalaisiksi säiliöiksi luetaan kaikki ympäröivän luonnollisen maanpinnantason alapuolelle sijoitetut säiliöt, poislukien kaksoisvaippasäiliöt tai suoja-altaassa olevat säiliöt, jos niissä on hälyttävä vuodonilmaisujärjestelmä.

Säiliö on tarkastettava ensimmäisen kerran 10 vuoden kuluessa säiliön käyttöönotosta ja sen jälkeen tarkastuksella saadun luokituksen mukaisesti samalla tavalla kuin luokituksesta on säädetty kauppa- ja teollisuusministeriön päätöksessä 344/1983. Säiliötä tarkastettaessa mahdollinen paluuputki on tarkastettava painekokeella. Tarkastuksesta on laadittava tarkastuspöytäkirja, joka on säilytettävä ja tarvittaessa esitettävä valvontaviranomaiselle. Tarkastajan tulee olla Turvallisuus- ja kemikaaliviranoston hyväksymä.

21 § Käytöstä poistetun säiliön käsittely

Säiliön omistajan tai haltijan tulee tyhjentää, puhdistuttaa ja tarvittaessa tarkastuttaa käytöstä poistettu, maaperässä oleva öljy-, polttoaine- tai muu kemikaalisäiliö ja sen putkisto. Puhdistuksen ja tarkastuksen suorittajalla on oltava tehtävän edellyttämä ammattitaito. Maanalainen öljysäiliö putkistoineen on poistettava tyhjennyksen,

puhdistuksen ja tarkastuksen jälkeen maaperästä. Todistus puhdistuksesta on säilytettävä mahdollista tarkastusta varten.

Säiliötä ei tarvitse poistaa, mikäli se on ennen 1.6.2006 asianmukaisesti puhdistettu ja täytetty hiekalla tai muulla hyväksyttävällä aineella. Säiliöiden täyttö- ja ilmaputket on kuitenkin poistettava ja tulpattava.

Ympäristönsuojeluviranomainen voi yksittäistapauksissa kirjallisesta hakemuksesta myöntää poikkeuksen velvollisuudesta poistaa käytöstä poistettu maanalainen säiliö maaperästä, mikäli poistaminen on teknisesti vaikeaa tai siitä aiheutuu kohtuutonta vahinkoa muulle omaisuudelle, eikä poikkeamisesta arvioida aiheutuvan maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai sen vaaraa. Säiliön täyttö- ja ilmaputket tulee poistaa vähintään maanpäällisiltä osin.

Kiinteistön haltijan vaihtuessa on haltijan annettava tieto maassa olevasta säiliöstä uudelle haltijalle.

8 Muut määräykset

22 § Poikkeaminen ympäristönsuojelumääräyksistä

Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi kirjallisesta hakemuksesta myöntää tapauskohtaisesti poikkeuksen näistä määräyksistä ympäristönsuojelulain 202 §:n 4 momentin mukaisesti.

Poikkeamiselle on oltava erityinen syy. Määräyksestä poikkeaminen ei saa aiheuttaa ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa eikä vaarantaa ympäristönsuojelumääräysten tavoitteiden toteutumista. Poikkeaminen käsitellään hallintolain (434/2003) mukaisesti. Ympäristönsuojeluviranomaisen tekemään päätökseen haetaan muutosta siten, kuin ympäristönsuojelulaissa säädetään muutoksenhausta.

Ympäristönsuojelumääräyksistä poikkeamisesta peritään ympäristönsuojeluviranomaisen taksan mukainen maksu.

23 § Velvollisuus antaa valvontaa varten tarpeellisia tietoja

Kiinteistönhaltijan tai -omistajan, alueen käyttäjän, toiminnanharjoittajan tai -järjestäjän on annettava pyydettäessä kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle valvontaa varten tarpeelliset tiedot ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavasta toiminnasta sekä toimenpiteistä, laitteista ja suunnitelmista, joiden tarkoituksena on ehkäistä ja torjua ympäristön pilaantumista.

24 § Seuraamukset ympäristönsuojelumääräysten rikkomisesta tai laiminlyönnistä

Näiden määräysten rikkomisen tai laiminlyönnin pakkokeinoista ja seuraamuksista säädetään ympäristönsuojelulain 18 luvussa.

Ympäristön turmelemisesta säädetään rikoslain 48 luvun 1–4 §:ssä ja ympäristönsuojelulain rikkomisesta ympäristönsuojelulain 225 §:ssä.

25 § Määräysten voimaantulo

Ympäristönsuojelumääräykset tulevat voimaan x.x.2023. Näillä määräyksillä kumotaan Vantaan kaupunginvaltuuston 28.1.2013 § 38 hyväksymät ympäristönsuojelumääräykset.

VANTAAN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYKSIEN PERUSTELUT

Sisällys

VANTAAN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYKSIEN PERUSTELUT....1
1 Yleiset määräykset....2
1 § Ympäristönsuojelumääräysten antaminen ja valvonta....2
2 § Tavoite....2
3 § Soveltaminen ja suhde muihin määräyksiin....2
4 § Määritelmät ja paikalliset olosuhteet....3
2 Jätevedet....3
5 § Talousjäteveden puhdistusvaatimukset pilaantumiselle herkillä alueilla....3
6 § Jäteveden johtaminen viemäriverkoston ulkopuolisella herkällä alueella....3
3 Vesiensuojelu....4
7 § Hevosten ja ponien ulkotarhat sekä ratsastuskentät....4
8 § Lannan luovutus....4
9 § Lumen vastaanottopaikat....4
10 § Ajoneuvojen, koneiden ja muiden vastaavien laitteiden pesu....5
4 Melu....5
11 § Toiminnot, joihin ei sovelleta ympäristönsuojelulain 118 §:n meluilmoitusmenettelyä....5
12 § Erityisen häiritsevä melu huolto- ja rakennustöissä yöaikaan....6
13 § Äänentoistolaitteiden käyttö....6
5 Ilmansuojelu....6
14 § Kulkuväylien ja pihojen sekä ym. alueiden kunnossa- ja puhtaanapitotyöt....6
15 § Polttaminen ja savuhaittojen ehkäisy....7
16 § Rakennus-, korjaus-, kunnossapito ja purkutyöt....7
17 § Tilapäinen maanrakennustoimintaan tai rakentamiseen liittyvä louhinta....7
6 Jätteet....8
18 § Eräiden jätteiden hyödyntäminen maarakentamisessa....8
7 Kemikaalit....9
19 § Vaarallisten kemikaalien ja nestemäisten vaarallisten jätteiden varastointi ja käsittely....9
20 § Öljy- ja polttoainesäiliöiden ja muiden kemikaalisäiliöiden määräaikaistarkastukset....10
21 § Käytöstä poistetun säiliön käsittely....10
8 Muut määräykset....11
22 § Poikkeaminen ympäristönsuojelumääräyksistä....11

23 § Velvollisuus antaa valvontaa varten tarpeellisia tietoja.....11
24 § Seuraamukset ympäristönsuojelumääräysten rikkomisesta tai laiminlyönnistä.....11
25 § Määräysten voimaantulo.....11

1 Yleiset määräykset

1 § Ympäristönsuojelumääräysten antaminen ja valvonta

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 22 §:n mukaan kunnalle kuuluvista ympäristönsuojelulain mukaisista lupa- ja valvontatehtävistä sekä ilmoitusmenettelyistä huolehtii kuntien ympäristönsuojelun hallinnosta annetun lain (64/1986) mukainen kunnan ympäristönsuojeluviranomainen, kunnan määräämä toimielin.

Ympäristönsuojelulain 22 §:n mukaan kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi siirtää sille ympäristönsuojelulaissa tarkoitettua toimivaltaa, lukuun ottamatta hallintopakon käyttämistä, viranhaltijalle, siten kuin kuntien ympäristönsuojelun hallinnosta annetussa laissa säädetään.

Vantaan kaupungin hallintosäännön mukaan ympäristönsuojeluviranomaisena toimii kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto. Hallintosäännössä lupajaostolle on annettu oikeus siirtää toimivaltaansa alaiselleen viranhaltijalle**,** jollei laissa erikseen ole toisin säädetty.

2 § Tavoite

Ympäristönsuojelumääräysten yleinen tavoite on ympäristön pilaantumisen ehkäiseminen sekä pilaantumisesta aiheutuvien haittojen poistaminen ja vähentäminen kunnan paikalliset olosuhteet huomioon ottaen. Niillä täsmennetään YSL:n ja sen nojalla annettujen säännösten tulkintaa. Tiivis, kaupunkimainen rakenne edellyttää yhtäältä häiriöiden välttämistä ja estämistä, toisaalta häiriöiden sietovelvollisuutta.

3 § Soveltaminen ja suhde muihin määräyksiin

Ympäristönsuojelumääräykset ovat pääosin voimassa koko kaupungin alueella. Herkillä alueilla, kuten ranta- ja pohjavesialueilla edellytetään parempia ympäristönsuojelutoimia kuin muilla alueilla. Määräykset eivät voi koskea sellaisia toimintoja, jotka ympäristönsuojelulain 202 §:n 2 ja 3 momentin mukaan on jätetty soveltamisalan ulkopuolelle.

Ympäristöä koskevia säännöksiä on myös muissa kuntatason säännöksissä, ja niitä voidaan soveltaa rinnan ympäristönsuojelumääräysten kanssa. Tavoitteena tulee kuitenkin olla parempi ympäristönsuojelun taso. Mikäli laki- tai asetustasolla tulee voimaan näitä ympäristönsuojelumääräyksiä ankarampia säännöksiä, noudatetaan niitä eikä ympäristönsuojelumääräyksiä.

4 § Määritelmät ja paikalliset olosuhteet

Pohjavesialueiden määrittämisestä ja luokituksesta säädetään vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä annetun lain (1299/2004) 2 a luvussa. Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus määrittää Vantaan pohjavesialueiden luokat ja aluerajaukset. Pohjavesialueet ovat nähtävissä esimerkiksi Vantaan karttapalvelussa. Mikäli rajaukset muuttuvat, päivittyvät alueet vastaavasti karttapalveluun.

Pohjavesialueita koskevia määräyksiä sovelletaan lisäksi Päijänne-tunnelin sisemmän suojavyöhykkeen alueella, joka ulottuu 200 metriä tunnelin keskilinjan molemmin puolin. Päijänne-tunneli on tärkeä pääkaupunkiseudun vedenhankinnan kannalta ja se on oikeuskäytännössä rinnastettu 1-luokan pohjavesialueeksi.

Ranta-alueella tarkoitetaan vesiensuojelun kannalta tärkeitä alueita. Ranta-alueita määriteltäessä on otettu huomioon valtakunnalliset vesiensuojelun tavoitteet ja Uudenmaan vesiensuojelun toimenpideohjelma.

2 Jätevedet

5 § Talousjäteveden puhdistusvaatimukset pilaantumiselle herkillä alueilla

Ympäristönsuojelulain 16 luvussa ja valtioneuvoston asetuksessa talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (ns. hajajätevesiasetus VNA 157/2017) säädetään talousjätevesien käsittelystä ja johtamisesta sekä puhdistusvaatimuksista. Ympäristönsuojelulain 156 c §:n mukaan ympäristönsuojelumääräyksissä voidaan antaa perustason puhdistusvaatimusta ankarampia vaatimuksia, jos ne ovat välttämättömiä paikallisten ympäristöolosuhteiden vuoksi. Pohjavesialueet ja ranta-alueet sekä Päijänne-tunnelin suojavyöhyke ovat Vantaalla pilaantumiselle herkkiä alueita, joten niillä on tarpeen vaatia perustason puhdistusvaatimusta parempaa tasoa niiden pilaantumisen vaaran ehkäisemiseksi. Ympäristönsuojelulain 17 §:ssä on säädetty pohjaveden pilaamiskielto. Pintavesien osalta tarkoituksena on vähentää ravinnekuormitusta vesienhoitosuunnitelman tavoitteiden mukaisesti tai estää veden laadun huononeminen. Määräys tarkoittaa käytännössä esimerkiksi sitä, että ns. mustien jätevesien maasuodattamoihin on asennettava tehostettu fosforinpoisto.

6 § Jäteveden johtaminen viemäriverkoston ulkopuolisella herkällä alueella

Ympäristönsuojelulain 17 §:ssä säädetään pohjaveden pilaamiskiellosta. Jo pilaantumisen vaaraa aiheuttava toiminta on pilaantumiskiellon vastaista. Pohjavesialueet ja Päijänne-tunnelin suojavyöhyke ovat pilaantumiselle herkkiä, joten näillä alueilla on perusteltua kieltää talousjätevesien (sekä käymäläjäteveden että ns. harmaan jäteveden) imeyttäminen maaperään puhdistumaan ennen sen kulkeutumista pohjaveteen.

Kiinteistön talousjätevesien johtamiseksi ja käsittelemiseksi tarkoitettujen laitteiden ja rakenteiden, kuten maasuodattamon pohjarakenteen ja talousjätevesiviemäreiden, on oltava tiiviitä. Jätevesijärjestelmän tiiveydellä estetään pohjaveden pilaantumista ja sen vaaraa.

3 Vesiensuojelu

7 § Hevosten ja ponien ulkotarhat sekä ratsastuskentät

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 17 §:n mukaan pohjaveden pilaaminen on kielletty.

Eräiden maa- ja puutarhataloudesta peräisin olevien päästöjen rajoittamisesta annetun valtioneuvoston asetuksen (1250/2014) 4 §:n mukaan lannan ja pakkaamattomien orgaanisten lannoitevalmisteiden varastointitilaa, tuotantoeläinten jaloittelualueita ja ulkotarhojen ruokinta- ja juottopaikkoja ei saa sijoittaa: 1) pohjavesialueelle, ellei maaperäselvitysten perusteella osoiteta, että tällaiselle alueelle sijoittaminen ei aiheuta pohjavesien pilaantumista tai sen vaaraa; 2) tulvanalaiselle alueelle; 3) alle 50 metrin etäisyydelle vesistöstä, talousvesikäytössä olevasta kaivosta tai lähteestä; 4) alle 25 metrin etäisyydelle valtaojasta tai vesilain 1 luvun 3 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaisesta norosta.

Ulkotarhat ovat pinta-alaltaan pieniä ja niissä jaloitellaan ympärivuotisesti. Lähes aina ulkotarhat ovat kasvipeitteettömiä. Nämä seikat lisäävät ravinteiden huuhtoutumisen vaaraa ja siten vesien pilaantumista. Viettävällä rinteellä valunta- ja tulva-alueella veden nouseminen ulkotarha-alueille aiheuttaa mm. suuremman ravinteiden ja kiintoaineksen huuhtomisriskin. Vastaavia haittoja aiheutuu myös ratsastuskentistä.

Ulkotarhojen osalta määräykset on rajattu koskemaan ainoastaan hevosia ja poneja, koska Vantaalla ei ole merkittävässä määrin muita tuotantoeläimiä. Lisäksi nautakarjan jaloittelualueista on omat tarkat ohjeensa muualla (MMM-RMO C4, liite 12 MMM:n asetukseen 100/2001).

8 § Lannan luovutus

Eräiden maa- ja puutarhataloudesta peräisin olevien päästöjen rajoittamisesta annetun valtioneuvoston asetuksen (1250/2014) 5 §:n 2 momentin mukaan, jos tilalla kertyy varastoitavaa kuivalantaa enintään 25 m³ vuodessa tai jos tilalla varastoidaan kerrallaan enintään 25 m³ kuivalantaa, voidaan lanta varastoida lantalan sijaan tiiviillä siirtolavalla tai muulla vastaavalla alustalla, joka on katoksessa tai joka katetaan peitteellä.

Asetuksen 5 §:n 3 momentin mukaan myös tilalla, joka ottaa vastaan ja varastoi lantaa, tulee olla lantala, joka mitoitetaan vuosittain vastaanotettavan määrän mukaan. Lantalaa ei kuitenkaan edellytetä, jos lanta säilytetään pellolla levitystä odottamassa jäljempänä 10 §:n 4 momentissa säädetyllä tavalla.

Lannan luovutuksesta on edellytetty tehtäväksi sopimus tai vastaavasti esitettävä valvontaviranomaiselle tosite lannan luovutuksesta. Kirjallisella sopimuksella voidaan valvoa, että lannan luovutus eteenpäin on jatkuvaa ja vastaanottajalla on lupa ottaa vastaan lantaa.

9 § Lumen vastaanottopaikat

Lumen läjittämisestä voi aiheutua roskaantumista. Jätelain 72 §:ssä on säädetty roskaamiskielto ja 73 §:ssä roskaajan siivoamisvelvollisuudesta. Lisäksi sulamisvesistä, kuorma-autoliikenteestä ja lumien kaatamisesta voi aiheutua lähiympäristöön haittoja. Lumen vastaanottopaikkaa ei tule perustaa vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle tai ranta-alueille, koska lumen joukossa voi olla pohjaveden tai pintaveden pilaantumisen vaaraa aiheuttavia aineita, vaikka lumen haitta-ainepitoisuudet eivät yleensä ole korkeita. Ympäristönsuojelulain 17 §:ssä on säädetty pohjaveden pilaamiskielto. Ympäristönsuojelulain 140 §:n mukaan kaikessa toiminnassa on tavoiteltava sellaista pintavesien laatua, jossa vesiympäristölle vaarallisista ja haitallisista aineista ei aiheudu terveyshaittaa tai merkittävää muuta ympäristönsuojelulain 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua seurausta tai sen vaaraa.

10 § Ajoneuvojen, koneiden ja muiden vastaavien laitteiden pesu

Ajoneuvojen, koneiden ja muiden vastaavien laitteiden pesusta syntyy jätevesiä, joista saattaa aiheutua ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa taikka haittaa naapureille. Pesutoiminta on tarpeen kieltää, jollei sitä voida suorittaa niin, että ympäristön pilaantuminen ehkäistään ennakolta tai rajoitetaan mahdollisimman vähäiseksi ympäristönsuojelulain 7 §:ssä säädetyn mukaisesti. Ympäristönsuojelulain 155 §:n mukaan viemäriverkoston ulkopuolella jätevedet on johdettava ja käsiteltävä siten, ettei niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa.

Jätevesiviemäriverkoston toiminnan kannalta on tarpeen, että jätevedet esikäsitellään ennen viemäriin johtamista öljyn- ja hiekanerotuskaivoissa. Poikkeuksena ovat sellaiset jätevedet, jotka syntyvät pestäessä autoja satunnaisesti pelkällä vedellä tai miedoilla pesuaineilla sekä siten, että jätevedet ovat imeytettävissä tai johdettavissa pois haitattomasti. Kun pesutoimenpide suoritetaan tällä tavalla, vesi sisältää yleensä vain vähäisiä määriä epäpuhtauksia eikä toiminnasta muutoinkaan ole odotettavissa merkittäviä haittoja naapurille tai ympäristölle.

Yleiset katu- ja tiealueet sekä muut yleiset alueet on yleensä hulevesiviemäröity niin, että viemärit purkavat vedet lähiympäristöön puhdistamattomina. Näillä alueilla ajoneuvojen, koneiden ja muiden vastaavien laitteiden pesu ja huolto on siten syytä kieltää pinta- ja pohjavesien pilaantumisen ehkäisemiseksi ja esim. puisto- ja virkistysalueiden yleisen viihtyisyyden ja virkistyskäyttöön soveltumisen vähentymisen estämiseksi. Määräys koskee myös sellaista satunnaista pesua, joka määräyksen 1 momentissa on rajattu pesukiellon ulkopuolelle.

4 Melu

11 § Toiminnot, joihin ei sovelleta ympäristönsuojelulain 118 §:n meluilmoitusmenettelyä

Ympäristönsuojelulain 118 § 2 mom. mukaan kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä voidaan määritellä ne toiminnot, joista ei tarvitse tehdä meluilmoitusta. Näin voidaan helpottaa tiettyjen lyhytaikaisten tai tarpeellisten toimintojen järjestämistä. Määräyksessä

tarkoitetuista toiminnoista ei ole tarpeen tehdä meluilmoitusta, koska määräyksessä edellytetyt aikarajoitteet ja meluntorjuntatoimenpiteet huomioiden ei toiminnoista katsota aiheutuvan merkittävää meluhaittaa.

Meluntorjuntatoimina voidaan lain esitöiden (HE 84/1999 vp) mukaan edellyttää esimerkiksi toiminta-ajan tehokasta tiedoksi saattamista haitasta mahdollisesti kärsiville. Koska yksipäiväiset ulkoilmakonsertit ja muut vastaavat tapahtumat on määräyksessä rajattu ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle ja koska näissä usein käytetään äänentoistolaitteita, on meluntorjuntatoimena katsottu tarpeelliseksi antaa määräys myös äänentoistolaitteiden suuntaamisesta.

12 § Erityisen häiritsevä melu huolto- ja rakennustöissä yöaikaan

Vantaalla asutuksen, työpaikkojen ja palvelujen yhdyskuntarakenne on tiivistä, ja meluherkkien kohteiden läheisyyteen sijoittuu tyypillisesti myös ulkomelua aiheuttavaa toimintaa sekä rakentamista. Näin ollen huolto- ja rakennustöiden sekä muiden melutyypiltään vastaavanlaisten toimintojen meluhaittojen torjuminen etenkin yöaikaan on tällaisissa tilanteissa tarpeen melun stressiä lisäävän luonteen vuoksi ja asukkaiden riittävän unensaannin turvaamiseksi. Määräyksellä siten rajoitetaan ihmisten liiallista altistumista haitalliselle melulle etenkin yöaikoina, mutta myös yleisenä lepopäivänä eli sunnuntaiaamuisin. Jätteiden kuormaamisen, teiden auki pitämisen ja liukkauden torjunnan sekä muiden vastaavien yhteiskunnan toiminnan kannalta välttämättömien toimien rajaaminen määräyksen ulkopuolelle on kuitenkin tarpeen yleisen turvallisuuden, omaisuudensuojan ja elinkeinojen harjoittamisen vuoksi.

13 § Äänentoistolaitteiden käyttö

Vantaalla asutuksen, työpaikkojen ja palvelujen yhdyskuntarakenne on tiivistä, ja meluherkkien kohteiden läheisyyteen sijoittuu tyypillisesti myös ulkomelua aiheuttavaa liike- ja ravintolatoimintaa. Määräyksellä rajoitetaan esimerkiksi kesäaikaan ulos sijoitettavien terassien äänentoistolaitteiden käyttöä. Äänentoistolaitteiden käytön rajoittaminen yöaikaan herkkien kohteiden läheisyydessä sekä laitteiden asianmukaista suuntaamista ja säätämistä koskeva vaatimus on tarpeen ihmisten riittävän levon ja herkkien kohteiden toiminnan turvaamisen vuoksi.

5 Ilmansuojelu

14 § Kulkuväylien ja pihojen sekä ym. alueiden kunnossa- ja puhtaanapitotyöt

Katupöly sisältää hiekkaa, nastarenkaiden ja hiekoitushiekan asfaltista hiomaa kiviainesta, nastoista ja renkaista irronnutta metallia ja kumia, pakokaasuista hakulle laskeutuneita myrkyllisiä yhdisteitä, kuten polyaromaattisia hiilivetyjä (PAH). Katupöly on vaarallista varsinkin herkille väestöryhmille.

Puhdistettavan alueen kostuttamista koskevalla määräyksellä pyritään vähentämään koneellisen katuhiekan poistamisen aiheuttamaa ilmanlaadun heikkenemistä.

Pölyntorjunta on tärkeää hyvän ilmanlaadun turvaamiseksi etenkin kaupunki- ja taajama-alueilla. Määräys on tarpeen, jotta voidaan rajoittaa päästöjä ilmaan etenkin keväisin, jolloin ilmanlaatu on usein huono katualueiden voimakkaan pölyämisen vuoksi.

Hiekoitushiekan poistaminen puhallusilmalla, kuten lehtipuhaltimilla tai vastaavilla kielletty, koska märän hiekan poistaminen puhallusilmalla on tehotonta ja kuivan hiekan puhaltamisesta aiheutuu merkittävät määrät katupölyä.

15 § Polttaminen ja savuhaittojen ehkäisy

Puhtaan palamisen päästöt ovat murto-osa huonosti toteutetun puunpolton päästöistä. Kiinteistökohtaisissa lämmityskattiloissa ja muissa tulipesissä tapahtuva pienpoltto voi olla merkittävä paikallista ilmanlaatua heikentävä tekijä. Savuhaittojen ehkäisyn kannalta on olennaista, että lämmityslaitteistot toimivat kunnolla ja että ne on esimerkiksi nuohottu säännöllisesti.

Savu saattaa myös kulkeutua ilmanvaihdon mukana ulkoilmasta rakennusten sisäilmaan. Erityisesti pienellä vesivaraajalla varustetut, öljyn ja puun vuorokäyttöön rakennetut ns. kaksoispesäkattilat ovat aiheuttaneet paljon savuhaittavalituksia.

Joissain tapauksissa asian riittävän selvittämisen vuoksi on tärkeää, että viranomainen saa tarvittaessa asiantuntijan laatiman arvion lämmityslaitteiston kunnosta. Ympäristönsuojelulain 202 §:n 3 mom. kohdan 6 mukaan ympäristönsuojelumääräykset voivat koskea valvontaa varten tarpeellisten tietojen antamista. Ympäristönsuojelulain 6 §:ssä on puolestaan säädetty selvilläolovelvollisuus. Myös kiinteistönomistajan tulee olla selvillä toimintansa ympäristövaikutuksista ja haitallisten vaikutusten vähentämismahdollisuuksista.

Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen yleiset jätehuoltomääräykset kieltävät jätteiden polton (JHM 17 §), joten jätteiden polttoa ei ole tarvetta erikseen kieltää ympäristönsuojelumääräyksillä.

16 § Rakennus-, korjaus-, kunnossapito ja purkutyöt

Maarakennus, talonrakennus, purkutyöt ja työmaaliikenne saattavat aiheuttaa huomattavaa paikallista pölyhaittaa. Suurten kohteiden purkutöiden pölyhaitat ovat verrattavissa kivenmurskauksen aiheuttamiin haittoihin. Määräyksessä annetaan rakennus- ja purkutöistä vastaaville velvoite käyttää mahdollisimman tehokkaita kastelukeinoja pölyhaittojen ehkäisemiseksi. Tärkeänä pidetään, että ns. häiriintyvien kohteiden, asuntojen, päiväkotien, koulujen, sairaaloiden ja vanhainkotien lähellä kiinnitetään riittävästi huomiota pölyn torjuntaan.

Ympäristönsuojelulain 7 § velvoittaa toiminnanharjoittajan on järjestämään toimintansa niin, että ympäristön pilaantuminen voidaan ehkäistä ennakolta. Jos pilaantumista ei voida kokonaan ehkäistä, se on rajoitettava mahdollisimman vähäiseksi. Määräyksen tavoitteena on estää ilmanlaadun huononeminen työmaiden läheisyydessä.

17 § Tilapäinen maanrakennustoimintaan tai rakentamiseen liittyvä louhinta

Määräys koskee sellaista louhintatoimintaa, josta ei ole tarpeen tehdä ympäristönsuojelulain 118 §:ssä tarkoitettua meluilmoitusta ja joka ei ole ympäristönsuojelulain tai maa-aineslain mukaan luvanvaraista toimintaa. Määräys on tarpeen louhinnasta aiheutuvan pölyhaitan ehkäisemiseksi, sillä lyhytkestoisestakin louhinnasta voi aiheutua paikallisesti merkittävää pölyhaittaa naapurustolle ja ympäristölle. Vantaalla rakentaminen usein sijoittuu jo olemassa olevien asuinalueiden lähelle.

Ympäristönsuojelulain 7 § velvoittaa toiminnanharjoittajan on järjestämään toimintansa niin, että ympäristön pilaantuminen voidaan ehkäistä ennakolta. Jos pilaantumista ei voida kokonaan ehkäistä, se on rajoitettava mahdollisimman vähäiseksi.

6 Jätteet

18 § Eräiden jätteiden hyödyntäminen maarakentamisessa

Määräyksellä säädellään hyödyntämistä, joka tulkitaan pienimuotoiseksi eli ei ammattimaiseksi tai laitosmaiseksi, eikä se siksi edellytä ympäristölupaa tai ns. MARA-asetuksen (843/2017) mukaista ilmoitusta. Lisäksi tulee noudattaa jätelain (646/2011) ja ympäristönsuojelulain (527/2014) vaatimuksia. Määräyksessä eriteltyjä edellytyksiä noudattamalla hyödyntämisestä ei ennakkoon arvioiden aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa.

Ilmoituksen perusteella viranomaisen on mahdollista arvioida jätteen hyötykäytön soveltuvuus kohteeseen. Tarvittaessa viranomainen voi antaa tarkentavia ohjeita, mikäli hyödyntämispaikkaan tai hyödynnettäviin jätteisiin liittyy erityisominaisuuksia, joiden johdosta ympäristön pilaantumisen vaaran estäminen vaatii erityistoimenpiteitä. Jätteiden yleisten sijoittamisedellytysten täyttyessäkin ympäristönsuojeluviranomaiselle on annettava valvontaa varten mahdollisuus kieltää tai antaa määräyksiä jätteen sijoittamisesta maaperään, mikäli sijoittamisesta voidaan epäillä aiheutuvan ympäristön pilaantumisen vaaraa. Tämän vuoksi sijoittamisesta tulee ilmoittaa etukäteen Vantaan ympäristökeskukseen.

Käytettävän jätteen tulee raekoon ja muiden ominaisuuksien puolesta olla maarakentamiseen teknisesti sopivaa. Betoniterästä sisältävän betonijätteen sijoittamista maaperään ei voida hyväksyä, koska raudoista voi olla haittaa alueen myöhemmälle käytölle, eikä betoniterästä voida pitää teknisesti maarakennuskäyttöön soveltuvana materiaalina.

Vedenhankinnan kannalta tärkeillä pohjavesialueilla jätteiden hyödyntäminen maarakentamisessa on kielletty pohjaveden pilaantumisvaaran vuoksi. Ympäristönsuojelulain 17 §:ssä on säädetty pohjaveden pilaamiskielto.

Jätteen peittämisellä ja päällystämisellä estetään jätteen leviämien ympäristöön ja sille altistuminen.

Maanomistaja vastaa viimekädessä maahan sijoitetuista jätteistä, minkä vuoksi maanomistajan hyväksyntää jätteiden sijoittamiselle on perusteltua vaatia. Velvoite kiinteistön uudelle haltijalle annettavasta jätteen hyödyntämistä koskevasta ilmoituksesta perustuu ympäristönsuojelulain 139 §:ään.

7 Kemikaalit

19 § Vaarallisten kemikaalien ja nestemäisten vaarallisten jätteiden varastointi ja käsittely

Ympäristö-, kemikaali- ja kemikaaliturvallisuuslainsäädäntö velvoittaa olemaan selvillä toiminnan ympäristöriskeistä ja niiden hallinnasta, toimimaan riittävällä huolellisuudella ympäristöhaittojen ehkäisemiseksi ja varautumaan ennalta onnettomuuksien ja muiden poikkeuksellisten tilanteiden estämiseksi. Vaarallisten kemikaalien ja nestemäisten vaarallisten jätteiden varastointi ja käsittely määräyksellä pyritään ehkäisemään varastoinnista ja käsittelystä aiheutuvia päästöjä ja haitallisia vaikutuksia. Määräys ei kuitenkaan koske vaarallisten kemikaalien vähäistä varastointia kotitaloudessa.

Kemikaalilain 19 §:n 2 momentin mukaan toiminnassa, jossa käytetään kemikaaleja, on periaatteena, että terveys- ja ympäristöhaittojen ehkäisemiseksi noudatetaan riittävää huolellisuutta ja varovaisuutta kemikaalin määrä ja vaarallisuus huomioon ottaen. Ympäristönsuojelulain 6:n mukaan toiminnanharjoittajan on oltava selvillä toimintansa ympäristövaikutuksista, ympäristöriskeistä ja niiden hallinnasta sekä haitallisten vaikutusten vähentämismahdollisuuksista. Ympäristönsuojelulain 7 §:n 1 momentin mukaan toiminnanharjoittajan on järjestettävä toimintansa niin, että ympäristön pilaantuminen voidaan ehkäistä ennakolta.

Jätelain (646/2011) 12 §:ssä on jätteen haltijalle säädetty selvilläolovelvollisuus. Jätelain 13 § velvoittaa ehkäisemään jätteestä ja jätehuollosta aiheutuvaa vaaraa ja haittaa. Vaarallisen jätteen pakkauksista ja merkinnöistä säädetään jätelain 16 §:ssä. Tarkemmin velvoitteista ja niiden perusteista on säädetty jäteasetuksessa (978/2021). Kemikaalien pakkausmerkinnöistä säädetään CLP-asetuksessa (Euroopan parlamentin ja neuvoston kemikaalien luokitusta, merkintöjä ja pakkaamista koskeva asetus 1272/2008).

Ympäristönsuojelulain 16 §:ssä ja 17:ssä säädetään maaperän ja pohjaveden pilaamiskiellosta. Varastoitaessa pohjavesialueella nestemäisiä vaarallisia kemikaaleja tai vaarallisia nestemäisiä jätteitä on vuotoriski aina olemassa, tämän vuoksi on perusteltua vaatia kaksoissuojausta.

Kemikaalisäiliöiden pitää täyttää kemikaaliturvallisuuslain ja sen nojalla annettujen säädösten sekä säiliöstandardien vaatimukset. Kemikaaliturvallisuusasetuksen (856/2012) vuotojen hallintaa koskevissa pykälissä ei oteta kantaa vuotojen hallintaan erityisesti pohjavesialueilla. Asetuksen perustelumuistiossa kuitenkin vaaditaan pohjavesialueilla normaalia tehokkaampaa ja luotettavampaa vuotojen hallintaa, tarkoittaen käytännössä kahden erillisen pidätysrakenteen käyttöä.

Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen suorittaa valvontaa ympäristönsuojelulain ja kemikaalilain 11 §:n nojalla. Kemikaaliturvallisuuslakia ja sen nojalla annettuja asetuksia valvoo kunnan pelastusviranomainen ja turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES).

20 § Öljy- ja polttoainesäiliöiden ja muiden kemikaalisäiliöiden määräaikaistarkastukset

Kauppa ja teollisuusministeriön päätös (344/1983) maanalaisten öljysäiliöiden määräaikaistarkastuksista siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen koskee ainoastaan tärkeillä pohjavesialueilla sijaitsevia poltto- ja dieselöljysäiliöitä. Tällä määräyksellä laajennetaan tarkastaminen koskemaan kaikkia luonnollisen maanpinnantason alapuolella olevia säiliöitä, riippumatta siitä, onko ne sijoitettu kellariin, bunkkeriin tai erilliseen tilaan. Huonokuntoiset öljy- ja polttoainesäiliöt voivat rikkoutuessaan ja vuotaessaan aiheuttaa ympäristönsuojelulaissa kiellettyä maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Valtakunnallisen, mm. öljysäiliöiden ja suoja-altaiden ja rakenteiden kuntoa kartoittaneen VTT:n Cisteri -selvityksen raportin mukaan moni öljysäiliöiden suoja-altaista oli korjauksen tarpeessa, bunkkereita ja muita suoja-altaita oli puutteellisesti toteutettu. Raportin suositusten mukaan myös säiliöiden suoja-altaat ja putkistot tulee saattaa tarkastusten piiriin.

Määräaikaistarkastuksilla säiliöiden kunnon heikkeneminen voidaan havaita ajoissa ja pienentää toiminnasta aiheutuvaa pilaantumisen riskiä. Kiinteistönomistaja voidaan katsoa toiminnanharjoittajaksi ja YSL 6 §:n mukaisesti tämän on oltava selvillä toimintansa ympäristövaikutuksista, ympäristöriskeistä ja niiden hallinnasta sekä haitallisten vaikutusten vähentämismahdollisuuksista.

21 § Käytöstä poistetun säiliön käsittely

Maanalaisella öljysäiliöllä tarkoitetaan säiliötä, joka sijaitsee maan alla joko bunkkerissa tai suoraan kosketuksissa maahan, ei kuitenkaan niitä säiliöitä, jotka on hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa lupamenettelyssä ja joita koskee maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukainen kunnossapitovelvoite.

Maanalaisten käytöstäpoistettujen öljysäiliöiden poistaminen maaperästä on perusteltua, koska käytöstä poistettu säiliö luokitellaan jätteeksi ja jätteen hyödyntämisperiaatteen mukaan jäte on ensisijaisesti hyödynnettävänä materiaalina tms. Poiston yhteydessä tulevat ilmi myös säiliöstä tai sen käytöstä aiheutuneet mahdolliset piilevät maaperän pilaantumistapaukset. Ympäristösuojelulain 16 §:n maaperän pilaamiskiellon nojalla jätettä ei saa jättää maaperään siten, että seurauksena on vaaran tai haitan aiheutuminen terveydelle tai ympäristölle.

Poikkeus maastapoistovelvoitteesta voidaan myöntää, mikäli säiliön maaperään jättämisestä ei aiheudu maaperän pilaantumisen riskiä ja säiliön poistaminen on kiinteistön omistajalle taloudellisesti kohtuutonta tai säiliön poistaminen vaarantaisi rakenteita (Tällöin huomioitavaksi tulee mm. maaperän kantavuuden muutokset sokkelin läheisyydessä, rakennustavasta johtuvat rakennusten heikkoudet, vesijohtojen ja jätevesiviemäreiden mahdollinen vaurioituminen, mahdollisen säiliölle johtavan kulkureitin puuttuminen).

Vastuu säiliöstä siirtyy kiinteistön uudelle omistajalle, joten hänelle on annettava siitä tieto määräyksen mukaisesti.

8 Muut määräykset

22 § Poikkeaminen ympäristönsuojelumääräyksistä

Määräyksistä poikkeaminen on perustellusta, erityisestä syystä mahdollista, jos määräysten noudattaminen johtaa kohtuuttomaan tilanteeseen. Poikkeamista ei voida hyväksyä, jos siitä aiheutuu ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa.

23 § Velvollisuus antaa valvontaa varten tarpeellisia tietoja

Määräys annetaan ympäristönsuojelulain 202 §:n 3 momentin kohdan 6 perusteella. Valvontaviranomaisella on oikeus saada säädösten ja määräysten valvontaa ja tehtävien hoitamista varten tarpeelliset tiedot.

24 § Seuraamukset ympäristönsuojelumääräysten rikkomisesta tai laiminlyönnistä

Pykälässä kerrotaan seuraamukset määräysten vastaisesta menettelystä. Valvontaviranomainen voi velvoittaa määräyksiä rikkovaa tai laiminlyövää noudattamaan määräyksiä. Määräyksiä rikkova tai laiminlyövä voi joutua myös rikosoikeudelliseen vastuuseen.

25 § Määräysten voimaantulo

Päätös ympäristönsuojelumääräysten hyväksymisestä annetaan tiedoksi siten kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Päätöksen katsotaan tulleen tiedoksi seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on laitettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon. Päätöksestä voi valittaa kuntalain mukaisella kunnallisvalituksella. Valtion valvontaviranomaisella on oikeus hakea muutosta kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä koskevaan päätökseen. Aiemmat määräykset kumotaan uusien määräysten voimaan tullessa.

17 § Etuosto-oikeuden käyttäminen 5.9.2022 tehdyssä kiinteistökaupassa / 92-418-9-18-M602, Kiila

VD/11904/10.00.01.01.01/2022

TeA/AK/TH/AVP/JHo//JT

Vantaan kaupungille on tullut ilmoitus seuraavasta 5.9.2022 tehdystä kiinteistökaupasta:

Myyjä: Yksityishenkilö

Ostaja: Yksityishenkilö

Kaupan kohde: Vantaan kaupungin Kiilan (34) kaupunginosassa sijaitseva määräala 92-418-9-18-M602 osoitteessa Ahoniityntie 45d, 01760 Vantaa. Kaupan kohteena olevan määräalan pinta-ala on noin 3 300 m^2.

Kauppahinta on 5 000 euroa (noin 1,5 € / m^2).

Määräala on rakentamaton. Määräalalla on kaksi asuntovaunua sekä niihin liittyviä rakennelmia. Rakennusrekisteristä ei löydy määräalalle myönnettyjä lupia.

Kaupan kohteena oleva määräala on sekä voimassa olevassa että uudessa yleiskaavassa (vailla lainvoimaa) osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M), joka rajoittuu kaakossa kaupungin omistamaan kiinteistöön.

Vantaan kaupungilla on etuosto-oikeus kyseessä olevassa kiinteistökaupassa. Etuostolain mukaan kaupungin on tehtävä päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta.

Vantaan kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten (kaupunginvaltuusto 18.6.2018) mukaan ennakoiva ja kauaskantoinen maanhankinta auttaa kaupunkia varautumaan tuleviin yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin ja varmistamaan asunto- ja työpaikkarakentamiseen soveltuvan maan riittävyyden tulevaisuudessa unohtamatta yleisen virkistyskäytön ja luonnonsuojelun tarpeita.

Kiinteistöjohtaja puoltaa etuosto-oikeuden käyttämistä, koska:

- kaupan kohde rajoittuu kaakossa kaupungin omistamaan laajaan rakentamattomaan maa-alueeseen, joka on uudessa yleiskaavassa osoitettu mm. yhdyskuntateknisen huollon alueeksi
- kaupan kohteen hankinta kaupungille edesauttaa laajan yhtenäisen alueen kehittämistä ja kokonaisvaltaista suunnittelua aiotun tulevaisuuden maamassojen käsittelyalueen välittömässä läheisyydessä
- kaupan kohde on uudessa yleiskaavassa osoitetun seudullista liikennettä palvelevan väylän (maantie 152 jatke) vaikutusalueella
- kaupungin aktiivista maanhankintaa tulee alueella edelleen jatkaa

Kauppakirja on kaupunginhallituksen kokousasiakirjoissa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 34 mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin etuosto-oikeuden käyttämisestä.

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 17

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) Vantaan kaupunki käyttää etuosto-oikeuttaan edellä esitetyssä 5.9.2022 tehdyssä kiinteistökaupassa, joka koskee Kiilan (34) kaupunginosassa sijaitsevaa noin 3 300 m^2:n suuruista määräalaa 92-418-9-18-M602. Kauppahinta on 5 000 euroa.

b) päätöksestä ilmoitetaan etuostolain mukaisesti ostajalle ja myyjälle sekä maanmittauslaitokselle.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

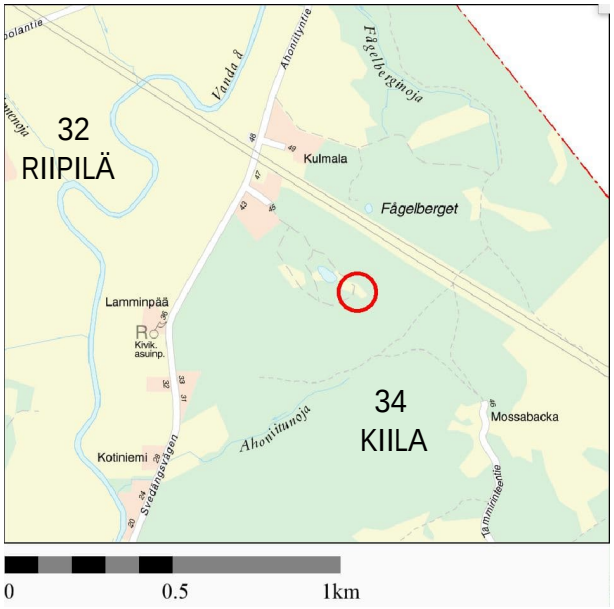
Liitteet:
- liitekartat kaupan kohteesta
- kartta kaupungin maanomistuksesta

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia / tiedoksianto
laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 7. Valitus etuosto-oikeuden käyttämistä koskevassa asiassa.

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447
maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI



KARTTA ETUOSTOA VARTEN

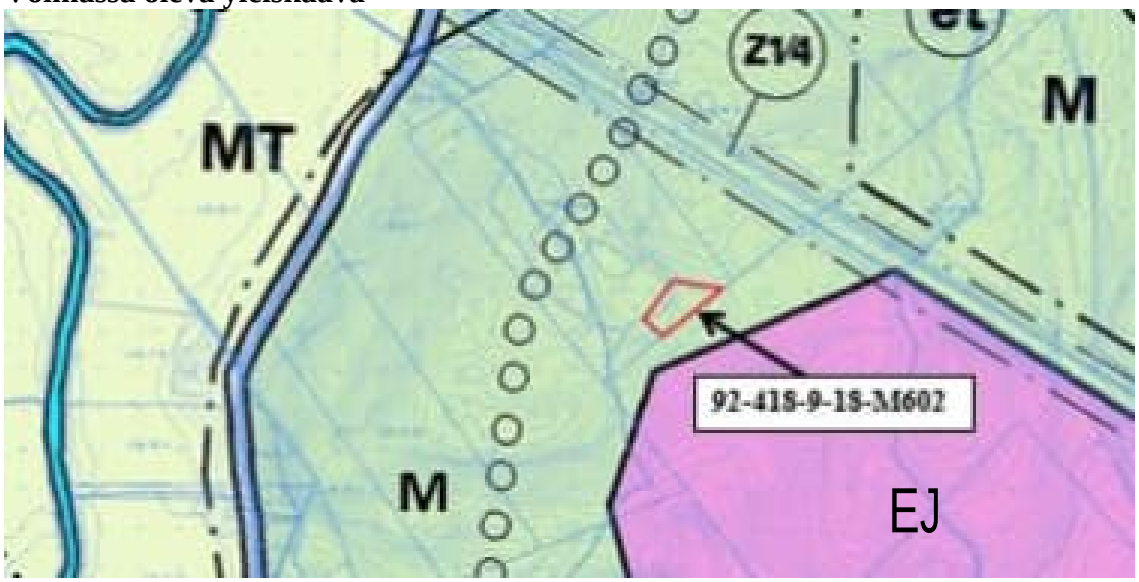
Kaupunginosa: KIILA (34)

Kylä: SEUTULA (418)

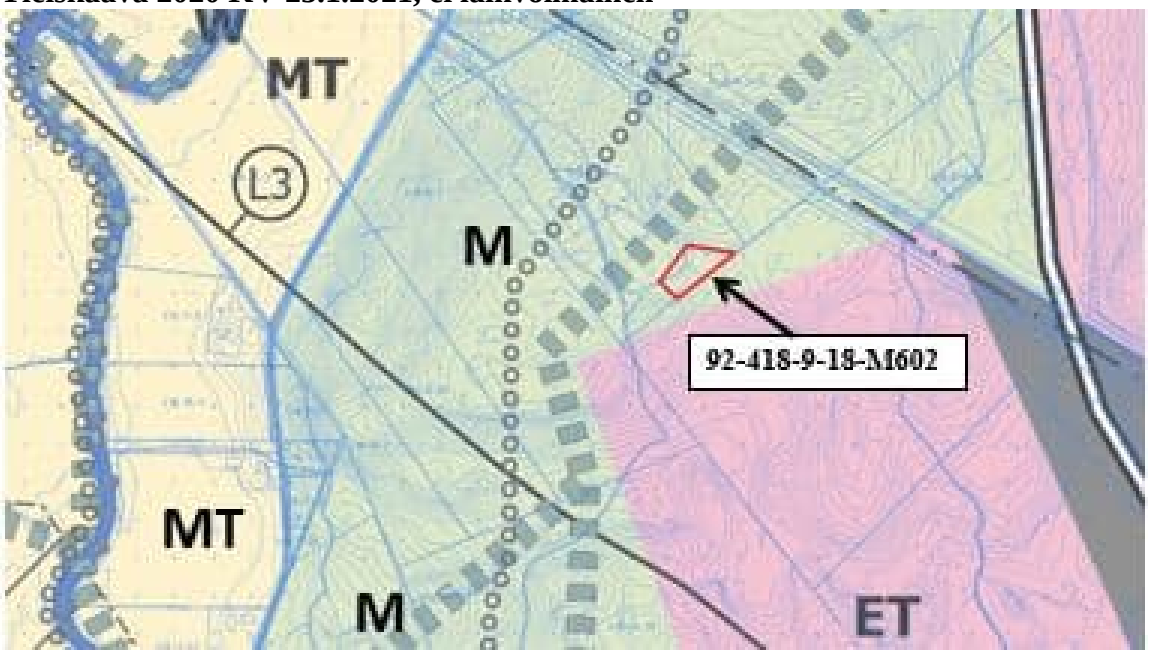
Määräala: 92–418–9–18-M602

Pinta-ala: n. 3300 m^2

Voimassa oleva yleiskaava



Yleiskaava 2020 KV 25.1.2021, ei lainvoimainen




92-418-9-18-M601
92-418-9-18-M602

18 § Etuosto-oikeuden käyttäminen 5.9.2022 tehdyssä kiinteistökaupassa / 92-418-9-18-M601, Kiila

VD/11902/10.00.01.01.01/2022

TeA/AK/TH/AVP/JHo/JT

Vantaan kaupungille on tullut ilmoitus seuraavasta 5.9.2022 tehdystä kiinteistökaupasta:

Myyjä: Yksityishenkilö

Ostaja: Yksityishenkilö

Kaupan kohde: Vantaan kaupungin Kiilan (34) kaupunginosassa sijaitseva määräala 92-418-9-18-M601 osoitteessa Ahoniityntie 45b, 01760 Vantaa. Kaupan kohteena olevan määräalan pinta-ala on noin 3 300 m^2.

Kauppahinta on 5 000 euroa, noin 1,5 € / m^2.

Määräala on rakentamaton. Määräalalla on asuntovaunu sekä siihen liittyvä rakennelma. Rakennusrekisteristä ei löydy määräalalle myönnettyjä lupia.

Kaupan kohteena oleva määräala on voimassa olevassa ja uudessa yleiskaavassa (vailla lainvoimaa) osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Vantaan kaupungilla on etuosto-oikeus kyseessä olevassa kiinteistökaupassa. Etuostolain mukaan kaupungin on tehtävä päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta.

Vantaan kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten (kaupunginvaltuusto 18.6.2018) mukaan ennakoiva ja kauaskantoinen maanhankinta auttaa kaupunkia varautumaan tuleviin yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin ja varmistamaan asunto- ja työpaikkarakentamiseen soveltuvan maan riittävyyden tulevaisuudessa unohtamatta yleisen virkistyskäytön ja luonnonsuojelun tarpeita.

Kiinteistöjohtaja puoltaa etuosto-oikeuden käyttämistä, koska:

- kaupan kohde sijaitsee uuden yleiskaavan osoittaman yhdyskuntateknisen huollon alueen läheisyydessä
- kaupan kohteen hankinta kaupungille edesauttaa laajan yhtenäisen alueen kehittämistä ja kokonaisvaltaista suunnittelua aiotun tulevaisuuden maamassojen käsittelyalueen välittömässä läheisyydessä
- kaupan kohde on uudessa yleiskaavassa osoitetun seudullista liikennettä palvelevan väylän (maantie 152 jatke) vaikutusalueella
- kaupunki pyrkii neuvottelemaan myyjän kanssa koko hänen omistamansa kiinteistön ostamisesta kaupungille, jolloin etuosto-oikeuden käyttämättä jättäminen tarkoittaisi kaupan kohteen suuruisen maa-alueen jäämistä yksityiseen omistukseen
- kaupan kohde sijaitsee yleiskaavan 2020 ohjeellisen ulkoilureitin linjauksella

Kauppakirja on kaupunginhallituksen kokousasiakirjoissa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 34 mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin etuosto-oikeuden käyttämisestä.

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 18

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) Vantaan kaupunki käyttää etuosto-oikeuttaan edellä esitetyssä 5.9.2022 tehdyssä kiinteistökaupassa, joka koskee Kiilan (34) kaupunginosassa sijaitsevaa noin 3 300 m^2:n suuruista määräalaa 92-418-9-18-M601. Kauppahinta on 5 000 euroa.

b) päätöksestä ilmoitetaan etuostolain mukaisesti ostajalle ja myyjälle sekä maanmittauslaitokselle.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

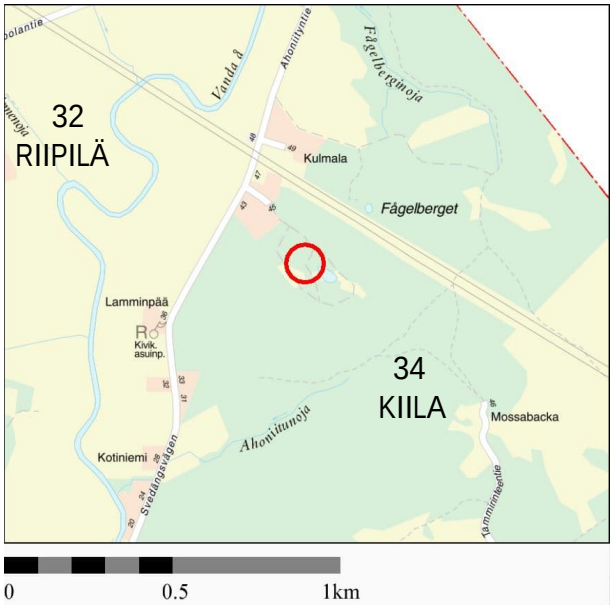
Liitteet:
- liitekartat kaupan kohteesta
- kartta kaupungin maanomistuksesta

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia / tiedoksianto
laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 7. Valitus etuosto-oikeuden käyttämistä koskevassa asiassa.

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447,
maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI



KARTTA ETUOSTOA VARTEN

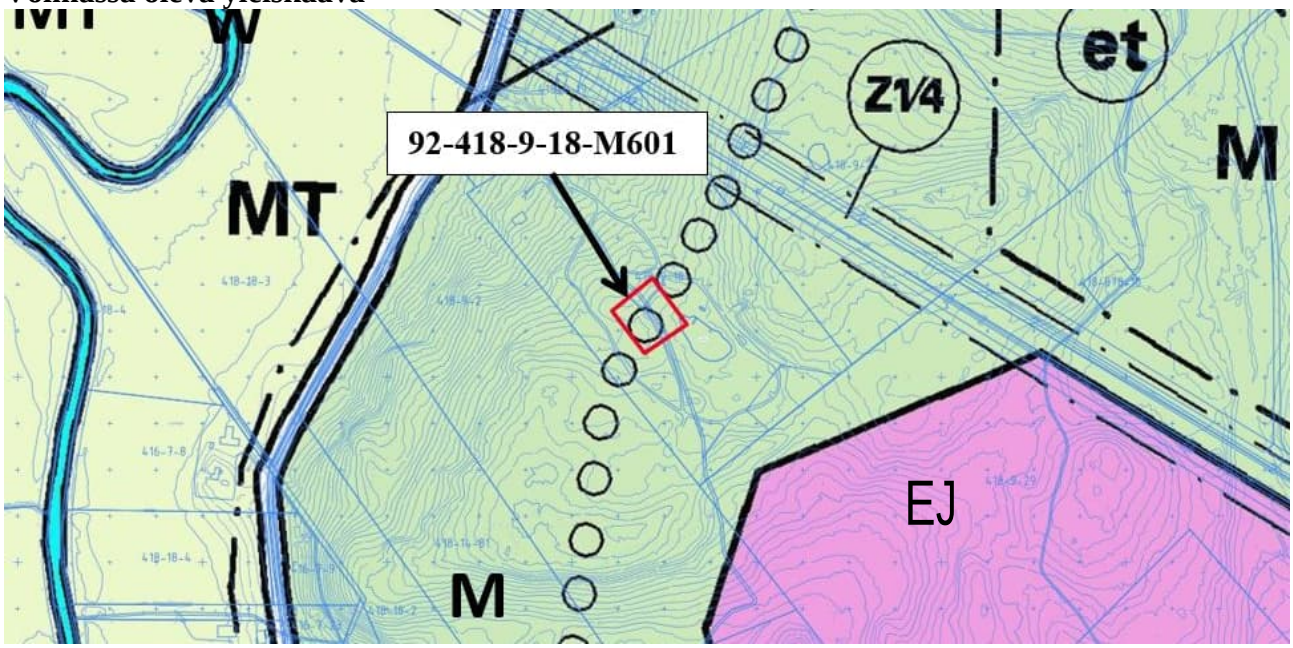
Kaupunginosa: KIILA (34)

Kylä: SEUTULA (418)

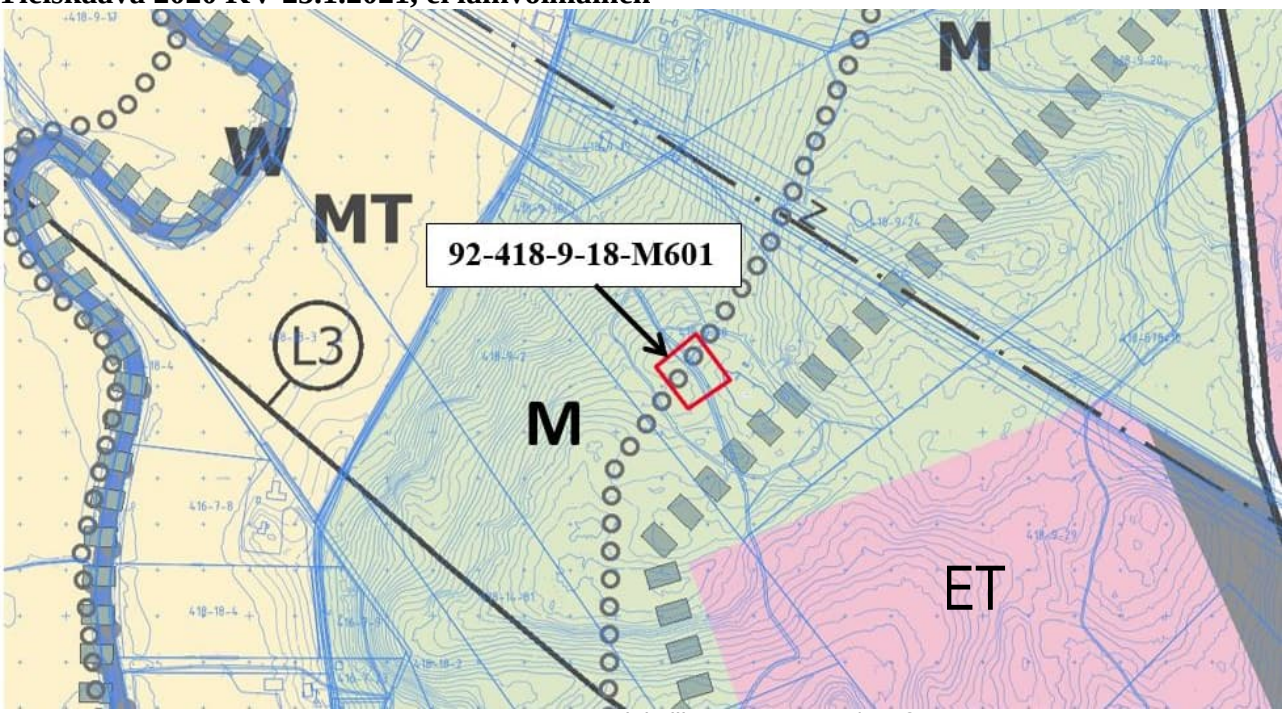
Määräala: 92-418-9-18-M601

Pinta-ala: n. 3300 m^2

Voimassa oleva yleiskaava



Yleiskaava 2020 KV 25.1.2021, ei lainvoimainen




92-418-9-18-M601
92-418-9-18-M602

19 § **Etuosto-oikeuden käyttäminen 16.9.2022 tehdyssä kiinteistökaupassa / Kiinteistö 92-418-14-48 Harrynpelto, Kiila**

VD/11900/10.00.01.01.01/2022

TeA/AK/TH/AVP/JHo/JT

Vantaan kaupungille on tullut ilmoitus seuraavasta 16.9.2022 tehdystä kiinteistökaupasta:

Myyjä: Yksityishenkilö

Ostaja: PKG-Kuljetuspalvelut Oy (Y: 0960079-0)

Kaupan kohde: Vantaan kaupungin Kiilan (34) kaupunginosassa sijaitseva kiinteistö 92-418-14-48 osoitteessa Lampurintie 24, 01760 Vantaa. Kaupan kohteena olevan kiinteistön pinta-ala on noin 66 000 m^2.

Kauppahinta on 80 000 euroa (noin 1,2 € / m^2).

Kaupan kohteena oleva kiinteistö on voimassa olevassa ja uudessa yleiskaavassa (vailla lainvoimaa) osoitettu maatalousalueeksi (MT, maisemallisesti arvokas alue). Kiinteistö on tällä hetkellä kesannolla olevaa peltoa ja se rajoittuu lännessä Vantaanjokeen sekä pohjoisessa Vähäjokeen. Kiinteistöllä on roskaa ja jätettä sekä palanneen rakennuksen rauniot. Tilahallinnan arvio siivouskustannuksista on noin 30 000 euroa.

Vantaan kaupungilla on etuosto-oikeus kyseessä olevassa kiinteistökaupassa. Etuostolain mukaan kaupungin on tehtävä päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta.

Vantaan kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten (kaupunginvaltuusto 18.6.2018) mukaan ennakoiva ja kauaskantoinen maanhankinta auttaa kaupunkia varautumaan tuleviin yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin ja varmistamaan asunto- ja työpaikkarakentamiseen soveltuvan maan riittävyyden tulevaisuudessa unohtamatta yleisen virkistyskäytön ja luonnonsuojelun tarpeita.

Kiinteistöjohtaja puoltaa etuosto-oikeuden käyttämistä, koska:

- uudessa yleiskaavassa kaupan kohteen alueelle on osoitettu kaksi ekologista runkoyhteyttä
- kaupan kohde on kokonaisuudessaan todettu maakunnallisesti arvokkaaksi linnustoalueeksi (Tringa 2010)
- kaupan kohteeseen rajoittuva Vähäjoki on osa Tuusulanjokilaaksoa, ja se on arvioitu valtakunnallisesti arvokkaaksi virtavesiympäristöksi (Vantaan virtavesiselvitys 2014)
- edellä mainittujen luontoarvojen säilyminen on varmempaa ja luonnonsuojelu helpommin turvattavissa, jos kaupan kohde on kaupungin omistuksessa
- Ympäristökeskus toteaa, että jokivarret ovat Vantaalla kuntalaisille tärkeää virkistysaluetta, ja sitä myöten mahdollisimman kattavasti kaupungin omistuksessa olevat jokivarret helpottavat sekä mahdollistavat kiinnostavien ulkoilureittien suunnittelua ja toteuttamista tulevaisuudessa.

Kauppakirja on kaupunginhallituksen kokousasiakirjoissa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 34 mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin etuosto-oikeuden käyttämisestä.

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 19

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) Vantaan kaupunki käyttää etuosto-oikeuttaan edellä esitetyssä 16.9.2022 tehdyssä kiinteistökaupassa, joka koskee Kiilan (34) kaupunginosassa sijaitsevaa noin 66 000 m^2:n suuruista kiinteistöä 92-418-14-48. Kauppahinta on 80 000 euroa.

b) päätöksestä ilmoitetaan etuostolain mukaisesti ostajalle ja myyjälle sekä maanmittauslaitokselle.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

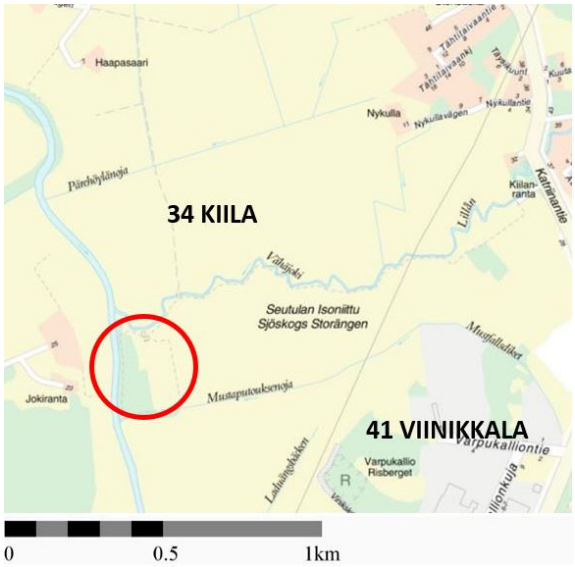
Liitteet:
- liitekartat kaupan kohteesta
- kaupungin maanomistus

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia / tiedoksianto
laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 7. Valitus etuosto-oikeuden käyttämistä koskevassa asiassa.

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447,
maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI



KARTTA ETUOSTOA VARTEN

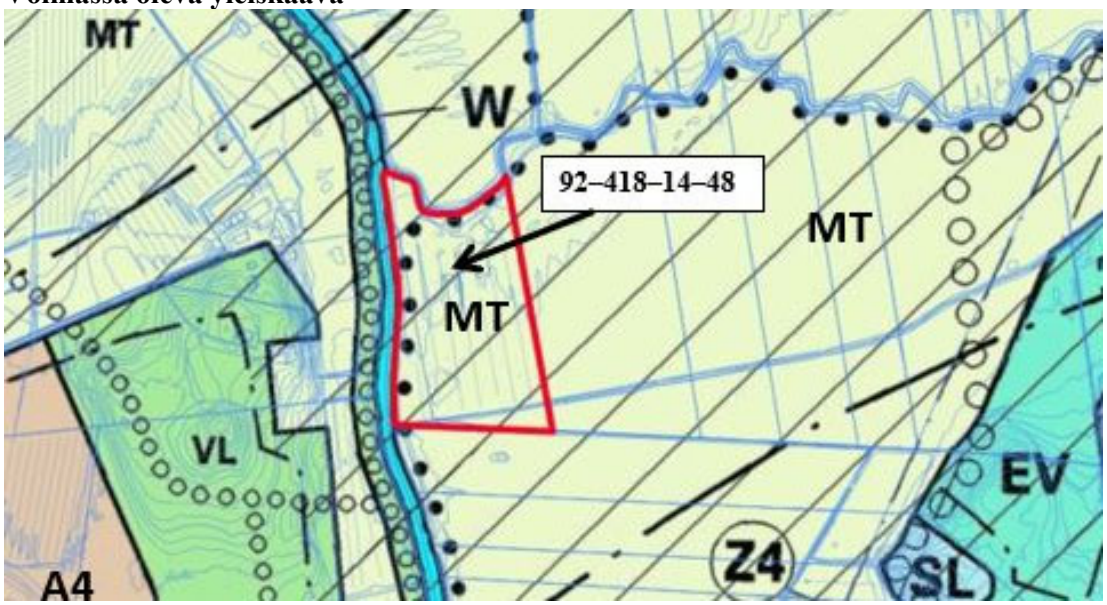
Kaupunginosa: KIILA (34)

Kylä: SEUTULA (418)

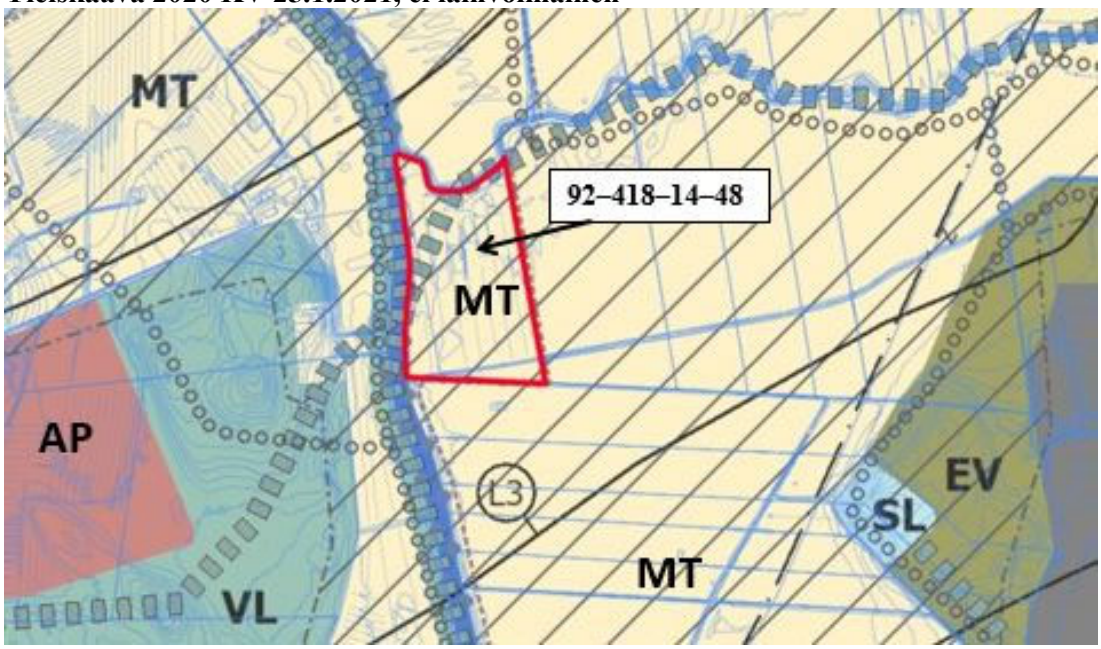
Kiinteistö: 92–418–14–48

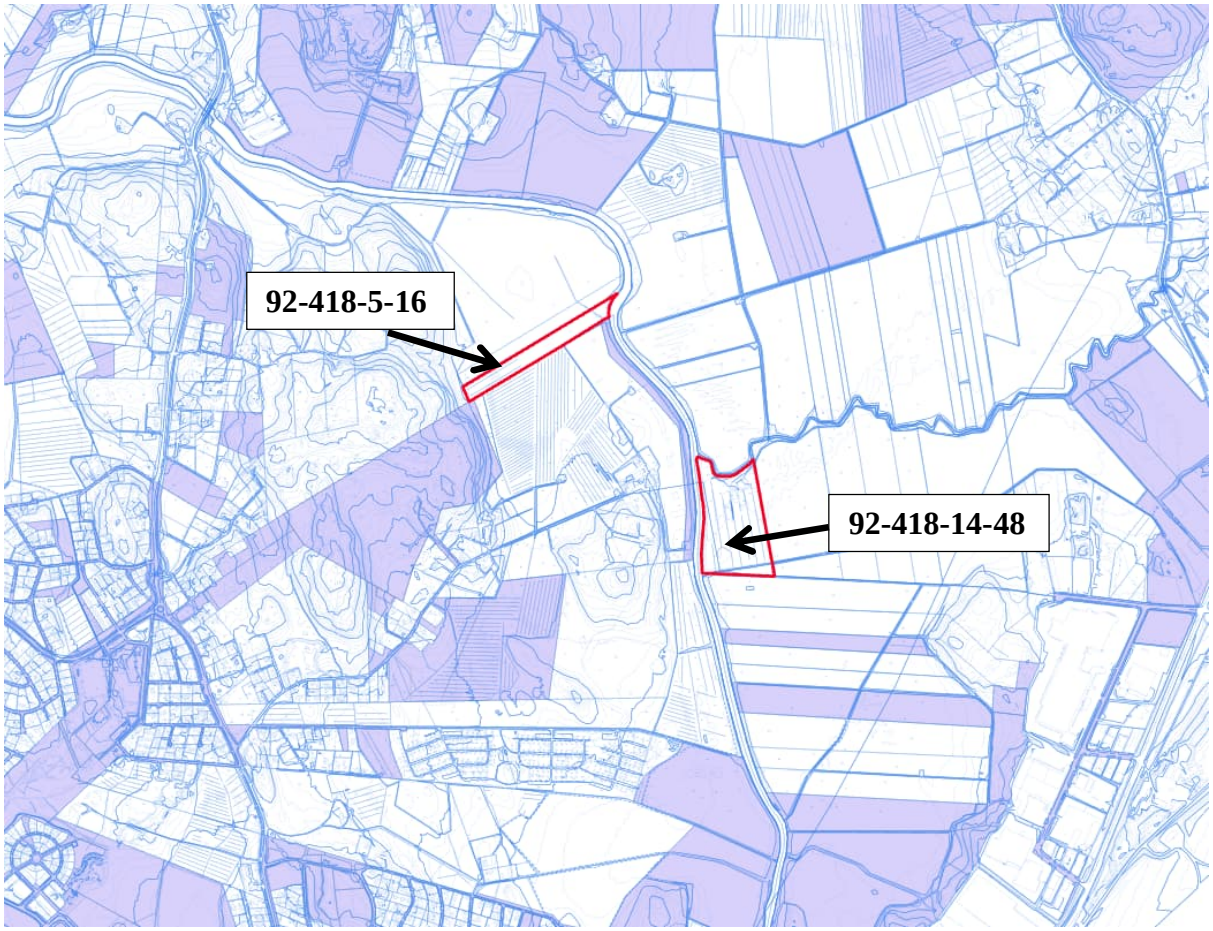
Pinta-ala: n. 66000 m²

Voimassa oleva yleiskaava



Yleiskaava 2020 KV 25.1.2021, ei lainvoimainen




92-418-5-16
92-418-14-48

20 § Etuosto-oikeuden käyttäminen 6.9.2022 tehdyssä kiinteistökaupassa / Kiinteistö 92-418-5-16, Karla II, Lapinkylä

VD/11891/10.00.01.01.01/2022

TeA/AK/TH/AVP/JHo/JT

Vantaan kaupungille on tullut ilmoitus seuraavasta 6.9.2022 tehdystä kiinteistökaupasta:

Myyjät: Yksityishenkilöitä

Ostaja: Yksityishenkilö

Kaupan kohde: Vantaan kaupungin Lapinkylän (24) kaupunginosassa sijaitseva rakentamaton kiinteistö 92-418-5-16 osoitteessa Lapintie, 01760 Vantaa. Kaupan kohteena olevan kiinteistön pinta-ala on noin 26 680 m^2.

Kauppahinta on 36 500 euroa (noin 1,4 € / m^2).

Kiinteistöllä sijaitsee tällä hetkellä tiheää kuusimetsikköä ja se rajoittuu idässä Vantaanjokeen. Kiinteistö on rakentamaton.

Kaupan kohteena oleva kiinteistö on voimassa olevassa ja uudessa yleiskaavassa (vailla lainvoimaa) osoitettu maatalousalueeksi ja lähivirkistysalueeksi (MT, VL, maisemallisesti arvokas alue).

Vantaan kaupungilla on etuosto-oikeus kyseessä olevassa kiinteistökaupassa. Etuostolain mukaan kaupungin on tehtävä päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta.

Vantaan kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten (kaupunginvaltuusto 18.6.2018) mukaan ennakoiva ja kauaskantoinen maanhankinta auttaa kaupunkia varautumaan tuleviin yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin ja varmistamaan asunto- ja työpaikkarakentamiseen soveltuvan maan riittävyyden tulevaisuudessa unohtamatta yleisen virkistyskäytön ja luonnonsuojelun tarpeita.

Kiinteistöjohtaja puoltaa etuosto-oikeuden käyttämistä, koska:

- kaupan kohde rajoittuu kaupungin omistamaan alueeseen
- kaupunki on tehnyt päätöksen (kaupunkitilalautakunta 10.8.2022 § 16) hankkia kaupan kohteeseen rajoittuvan kiinteistön 92-409-5-64, ostopäätös on lainvoimainen ja odottaa kaupan allekirjoitusta osapuolten kesken
- kaupan kohteen läheisyydessä itä- ja länsipuolelta sekä sen kautta kulkee uuden yleiskaavan osoittamat ohjeelliset ulkoilureitit. Kohteen hankinta kaupungille edesauttaa yleiskaavan mukaisen ulkoilureitistön toteuttamista varsinkin Vantaanjoen rannan tuntumaan
- uudessa yleiskaavassa luonnonsuojelualueeksi osoitetulta Sotilaskorven metsäalueelta tämä kaupan kohde on ainoa metsäinen yhteys Vantaanjokivarteen. Kaupungin omistuksessa metsäisen yhteyden säilyminen Sotilaskorven ja Vantaanjokivarren välissä on helpompi turvata
- Ympäristökeskus toteaa, että Vantaanjokivarsi on tärkeä ekologinen yhteys halki laajojen peltoaukeiden Länsi-Vantaalla ja puustoiset yhteydet ovat tärkeitä monen metsälajin

siirtymiselle alueiden välillä ja siten tärkeitä luonnon monimuotoisuuden säilymisen turvaamisessa

Kauppakirja on kaupunginhallituksen kokousasiakirjoissa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 34 mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin etuosto-oikeuden käyttämisestä.

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 20

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) Vantaan kaupunki käyttää etuosto-oikeuttaan edellä esitetyssä 6.9.2022 tehdyssä kiinteistökaupassa, joka koskee Lapinkylän (24) kaupunginosassa sijaitsevaa noin 26 680 m^2:n suuruista kiinteistöä 92-418-5-16. Kauppahinta on 36 500 euroa.

b) päätöksestä ilmoitetaan etuostolain mukaisesti ostajalle ja myyjille sekä maanmittauslaitokselle.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

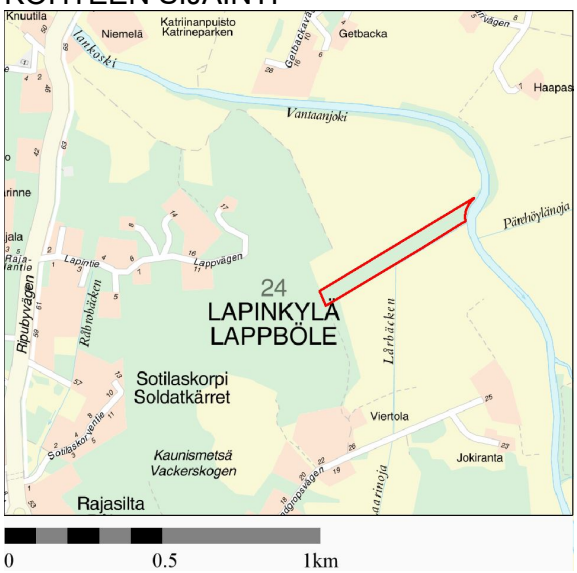
Liitteet:
- liitekartat kaupan kohteesta
- kartta kaupungin maanomistuksesta

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia / tiedoksianto
laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 7. Valitus etuosto-oikeuden käyttämistä koskevassa asiassa.

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447,
maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI



KARTTA ETUOSTOA VARTEN

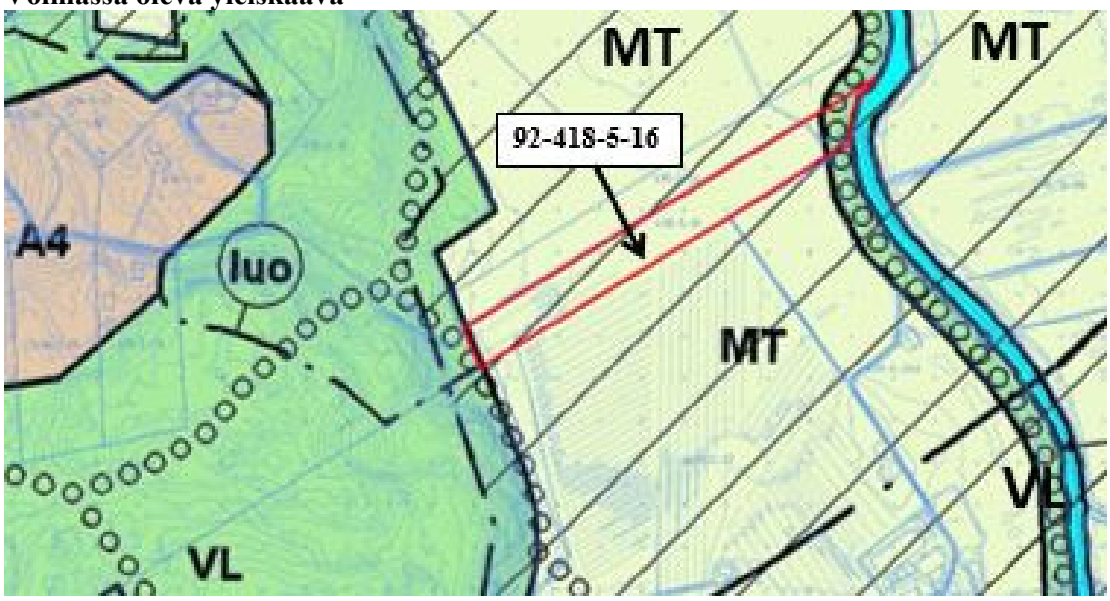
Kaupunginosa: LAPINKYLÄ (24)

Kylä: SEUTULA (418)

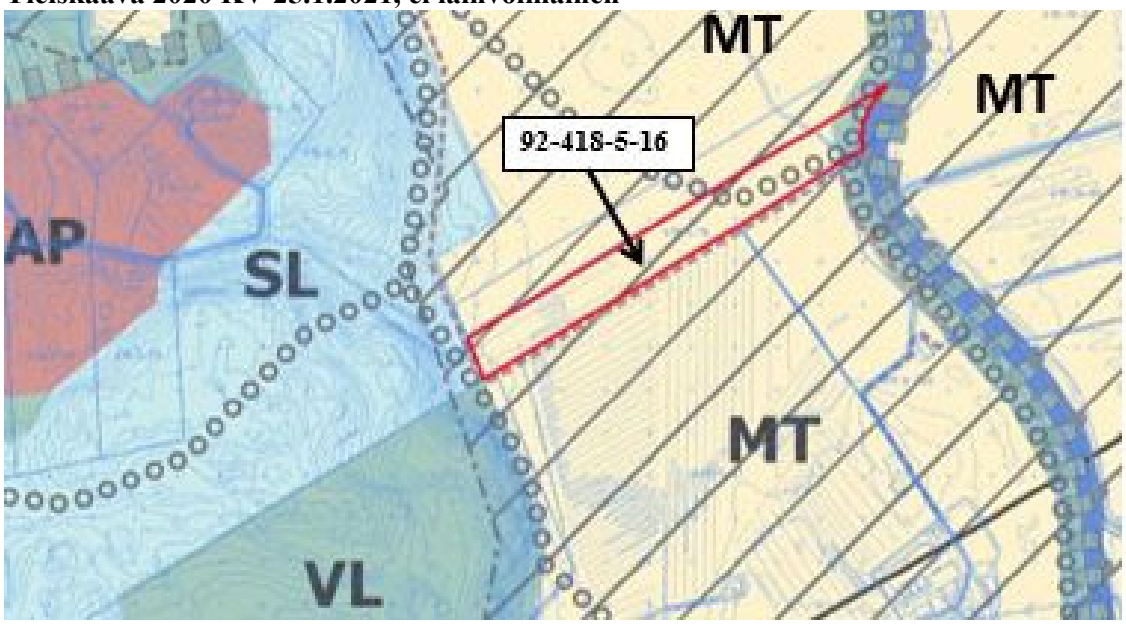
Kiinteistö: 92-418-5-16

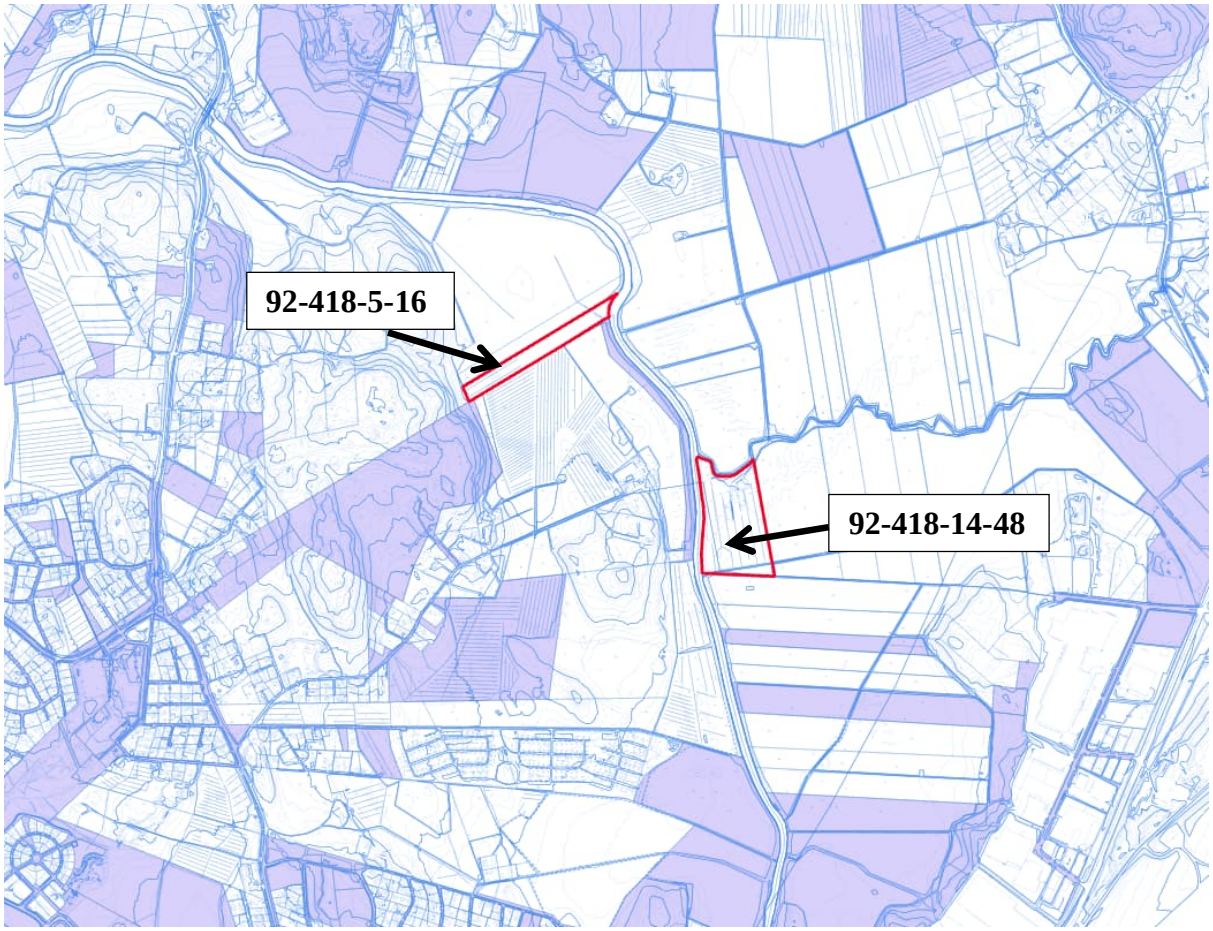
Pinta-ala: 26680 m^2

Voimassa oleva yleiskaava



Yleiskaava 2020 KV 25.1.2021, ei lainvoimainen




92-418-5-16
92-418-14-48

21 § Lausunto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle Suomi-rata Oy:n Lentoradan ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta

VD/11405/11.00.03.00/2022
RV/HW/TLA/MSI/AMK/JST/GKO/KNU/MT

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ympäristö- ja luonnonvarat vastuualue pyytää Vantaan kaupungin ja kaavoitusviranomaisen lausuntoa Suomi-rata Oy:n Lentoratahanketta koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta (UUDELY/322/2022). Lausunnot on pyydetty 8.11.2022. mennessä, mutta Vantaan lausunnolle on saatu lisäaikaa 16.11.2022 asti.

Lentorata on kaksiraiteinen nopean kaukoliikenteen rata sekä osa Helsingin ja Tampereen välistä tunnin junayhteyden (Suomirata) kehittämistä. Tavoitteena on lisätä kapasiteettia voimakkaasti kuormitetulla Pasila-Kerava-osuudella sekä tarjota suorat kaukojunayhteydet Helsinki-Vantaan lentoasemalle. Uusi ratayhteys olisi noin 30 km kaukoliikenteen rata, josta 28 kilometriä sijoittuisi tunneliin. Vantaan yleiskaavassa 2020 on varaus tälle tunnelilinjaukselle. Lentoradalta olisi yhteydet pääradalle pohjoiseen sekä Lahden oikoradalle. Suomirata oy teettää arvioinnin pohjaksi ja rinnalla Lentoradan alustavaa linjaussuunnitelmaa, missä määritellään radan likimääräinen sijainti ja tilantarve, kuiluyhteydet maan pinnalle, suhde ympäröivään maankäyttöön sekä tekniset ja liikenteelliset perusratkaisut.

Vaikutusten arvioinnissa Lentoradan hankevaihtoehtoina tarkastellaan pääradan parantamista yhdellä tai kahdella lisäraiteella. Kaksi lisäraidetta on esitetty rakennettavaksi pääradan länsipuolelle Tikkurilan jälkeen, aina Korson pohjoispuolelle saakka. Yksi lisäraide on esitetty sijoitettavaksi valtaosin pääradan länsipuolelle. Vertailuvaihtoehtona on hankkeen toteuttamatta jättäminen.

Arviointiselostusta ja hanketta käsittelevä kaikille avoin yleisötilaisuus järjestettiin internetissä 27.10.2022. Pääasiallinen huoli osallistujilla kohdentui naapurikuntiimme: radan liittyminen päärataan sekä rakentamisen ja liikennöinnin tuottamiin häiriöihin. Vantaan osalta nostettiin keskusteluun uuden tunnelin vaikutukset pohjavesiin mm. glykolipäästöjen osalta. Näitä kaikkia kysymyksiä luvattiin tutkia arvioinnissa.

Ympäristövaikutusten arviointiselostuksen on arvioitu valmistuvan alkusyksystä 2023. Siitä järjestetään oma kuuleminen sekä uusi asukastilaisuus. Lentoradan ympäristövaikutusten arviointi ja alustava linjaus valmistuvat kokonaisuudessaan vuoden 2023 loppuun mennessä. Itse hankkeesta ei ole vielä olemassa investointipäätöksiä, mutta laadittava suunnitteluaineisto sekä YVA antavat paremman pohjan tulevalle päätöksenteolle.

Vantaan ympäristökeskuksen ja ympäristöterveyden lausunnon antoi kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 1.11.2022 § 18.
Arviointiohjelma liitteineen löytyy osoitteesta:
https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asiointi_luvat_ja_ymparistovaikutusten_arviointi/Ymparistovaikutusten_arviointi/YVAhankkeet/Suomirata_Oyn_Lentorata_Helsinki_Vantaa_Tuusula_Kerava

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 21

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään antaa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle liitteen mukainen lausunto.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.
Käsittely:
Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila poistui kokouksesta yhteisöjäävinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:
- Lausuntopyyntö
- Vantaan kaupungin lausunto

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 0403360159, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Uudenmaan ELY-keskus
Viite: UUDELY/322/2022

Lausunto Lentoradan ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta / Suomirata Oy

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ympäristö- ja luonnonvarat vastuualue pyytää Vantaan kaupungin ja kaavoitusviranomaisen lausuntoa Suomi-rata Oy:n Lentoratahanketta koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta (UUDELY/322/2022). Lausunnot on pyydetty 8.11.2022. mennessä, mutta Vantaan lausunnolle on saatu lisäaikaa 16.11.2022 asti.

Vantaan kaupunki antaa seuraavan lausunnon Lentoradan ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta.

Arvioitavat vaihtoehdot on kuvattu arviointiohjelmassa varsin suppeasti, koska suunnitelmat ovat vielä alustavia. Vaikutusten kuvaamiseen ja arviointiin tarvitaan ohjelmassa esitettyä tarkemmat suunnitelmat mm. lisäraiteiden sijoittumisesta ja tilatarpeista sekä mahdollisista uusista asemajärjestelyistä ja katuverkon muutoksista. Nyt esitetystä aineistosta jää vielä epäselväksi vaativatko pääradan vaihtoehdot uusia kaavoja tai jopa rakennuksien purkamista ja muutoksia pääradan varren liikennereitteihin sekä liityntäpysäköintiratkaisuihin. Pääradan käytävän laajentaminen nykyisestä vaikuttaisi mahdollisesti myös luonnonympäristöön kuten puroihin. Lentoaseman osalta on lentoratavaihtoehdossa syytä tutkia, mitä mahdollisia vaikutuksia uudella kaukoliikenteen juna-asemalla on lentoaseman maaliikenteeseen ja sen toimivuuteen.

Ympäristövaikutusten arvioinnin sisältö on määritelty varsin kattavaksi. Mielenkiintoisin osuus Vantaan näkökulmasta on, miten arvioidaan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen ja alueiden saavutettavuuden ja vetovoiman muutoksiin. Mahdollisella uudella lentoradalla olisi merkittävä vaikutus Tikkurilan kehitysnäkymiin ja laajemmin muihin pääradan keskuksiin.

Rakentamisen aikaisien vaikutuksien osuutta tulee arviointiin täydentää. Tunnelien louhimisen osalta tulee esittää ja kuvata, miten työmaatunnelit on tarkoitus toteuttaa ja miten niistä liikennöitäisiin. Rakentamisella ja uusilla tunneleilla voi olla merkittäviä vaikutuksia arvokkaisiin pohjavesialueisiin. Uusi tunneli voi edesauttaa liuottimien kulkeutumista. Arvioinnin yhteydessä tulisi laatia tarkempi pohjavesimallinnus.

YVA-ohjelman mukaan haittojen ehkäisy ja lieventäminen ovat tärkeä osa suunnittelua ja YVA-menettelyä, mutta ohjelmassa ei ole esitetty, millä tavoin näitä tullaan tarkastelemaan vaikutusryhmittäin. Mikäli selostuksessa tuodaan esiin vaihtoehtoisia toteutustapoja, tulee

Vantaan kaupunki, Vanda stad
Kirjaamo, Registraturen
PL 1100, PB 1100
01030 Vantaan kaupunki, Vanda stad

Puhelin (vaihde), Telefon 09 83911
kirjaamo[at]vantaa.fi
www.vantaa.fi

Toimiala, Verksamhetsområde
Matkapuhelin, Mobiltelefon
Y-tunnus, FO-nummer 01246109
ID 2629666

kaikkien vaikutukset arvioida ja esittää haittojen ehkäisy- ja lieventämistoimenpiteet. Haittojen ehkäisy on ensisijaista kompensaatioon nähden.

Vantaan yleiskaavaa koskeva luku on osin virheellinen. Vantaalla on tällä hetkellä voimassa yleiskaava 2007 ja Marja-Vantaan osayleiskaava sekä pienellä osin Vantaan yleiskaava 1992. Vantaan uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty (KV 25.1.2021), mutta ei vielä lainvoimainen. Helsingin hallinto-oikeus kumosi valitusten johdosta kartalta osittain kaksi aluevarausta (osa asuinaluevarauksesta (A) Santaradan radanpidon alueelta Hakkilassa sekä osa luonnonsuojelualuevarauksesta (SL) Myllykyläntien varresta Kiilan kaupunginosassa), sekä osan kaupallisten palveluiden alueen (KM) kaavamääräyksestä. Hallinto-oikeuden ratkaisusta on haettu valituslupia korkeimmasta hallinto-oikeudesta. Kaupunginhallitus ei ole 8.8.2022 päättänyt yleiskaavan osittaisesta voimaantulosta.

Kaupunki katsoo, että painotukset arvioinnissa ovat olleet oikeansuuntaisia, ja hankkeen YVA-arviointi antaa hyvän pohjan jatkosuunnittelulle.

VANTAA KAUPUNGINHALLITUS 14.11.2022

Vantaan kaupunki, Vanda stad
Kirjaamo, Registraturen
PL 1100, PB 1100
01030 Vantaan kaupunki, Vanda stad

Puhelin (vaihde), Telefon 09 83911
kirjaamo[at]vantaa.fi
www.vantaa.fi

Toimiala, Verksamhetsområde
Matkapuhelin, Mobiltelefon
Y-tunnus, FO-nummer 01246109
ID 2629666

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 10.10.2022
Dn:o VD/11405/11.00.03.00/2022

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Lausuntopyyn

UUDELY/322/2022

10.10.2022

Jakelun mukaan

Lausuntopyyntö Suomi-rata Oy:n Lentoratahanketta koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualue pyytää jakelussa mainituilta lausuntoa Suomi-rata Oy:n Lentoratahanketta koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta. Lausunnot tulee toimittaa kuulutuksessa ilmoitettuna aikana, viimeistään **8.11.2022**.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualue toimii hankkeessa YVA-lain tarkoittamana yhteysviranomaisena. Lisätietoja antaa ylitarkastaja Liisa Nyrölä, p. 0295 021 064.

Arviointiohjelma ja kuulutus löytyvät ympäristöhallinnon verkkosivuilla www.ymparisto.fi/LentorataYVA.

Toimitattehan lausuntonne saavutettavina, koska lausunnot laitetaan ympäristö.fi -sivustolle lausunnon antamisen jälkeen.

Asiakirjan on sähköisesti hyväksynyt tarkastaja Leila Laine. Merkintä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Jakelu

Helsingin kaupunki, kaupunginhallitus, helsinki.kirjaamo(at)hel.fi

Helsingin kaupunki, kaavoitus, helsinki.kirjaamo(at)hel.fi

Helsingin kaupunginmuseo, kaupunginmuseo(at)hel.fi

Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, kaupunkiymparisto(at)hel.fi

Helsingin kaupunki, ympäristön- ja terveydensuojeluviranomainen, helsinki.kirjaamo(at)hel.fi, elintarviketurvallisuus(at)hel.fi

Helsingin pelastuslaitos, helsinginpelastuslaitos(at)hel.fi

Helsingin seudun liikennelaitos HSL, hsl(at)hsl.fi

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, kirjaamo(at)hsy.fi, arto.kallio(at)hsy.fi

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS
0295 021 000
www.ely-keskus.fi
Y-tunnus 2296962-1
Kirjaamo
PL 36, 00521 Helsinki
kirjaamo.uusimaa@ely-keskus.fi

Keravan kaupunki, kaupunginhallitus, kirjaamo(at)kerava.fi
Keravan kaupunki, kaavoitus, kirjaamo(at)kerava.fi
Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, yaktoimisto(at)tuusula.fi
Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, tilannekeskus(at)vantaa.fi
Tuusulan kunta, kunnanhallitus, kirjaamo(at)tuusula.fi
Tuusulan kunta, kaavoitus, kirjaamo(at)tuusula.fi
Vantaan kaupunki, kaupunginhallitus, kirjaamo(at)vantaa.fi
Vantaan kaupunki, kaavoitus, kirjaamo(at)vantaa.fi
Vantaan kaupunki, ympäristökeskus, ymparistotarkastajat(at)vantaa.fi
Vantaan kaupunki, ympäristöterveys, ymparistoterveys(at)vantaa.fi
Vantaan kaupunginmuseo, kirjaamo(at)vantaa.fi, kaupunginmuseo(at)vantaa.fi
Etelä-Suomen aluehallintovirasto, Peruspalvelut, oikeusturva ja luvat, kirjaamo.etela(at)avi.fi
Etelä-Suomen aluehallintovirasto, ympäristöluvat, ymparistoluvat.etela(at)avi.fi
Finavia Oy, ymparisto(at)finavia.fi
Fingrid Oyj, kirjaamo(at)fingrid.fi
Geologian tutkimuskeskus, gtk(at)gtk.fi
Huoltovarmuuskeskus, kirjaamo(at)nesa.fi
Liikenne- ja viestintävirasto Traficom, kirjaamo(at)traficom.fi
Metsähallitus, kirjaamo(at)metsa.fi
Pääesikunta, kirjaamo.pe(at)mil.fi, kirjaamo.1logr(at)mil.fi
Suomen ympäristökeskus, kirjaamo.syke(at)ymparisto.fi
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES, kirjaamo(at)tukes.fi
Uudenmaan liitto, toimisto(at)uudenmaanliitto.fi
Väylävirasto, kirjaamo(at)vayla.fi

Tiedoksi

Suomen Luonnonsuojeluliitto, lausunnot(at)sll.fi
Natur och Miljö r.f., kansliet(at)naturochmiljo.fi
Suomi-rata Oy, Siru Koski, siru.koski(at)suomirata.fi
Sitowise Oy, Sakari Grönlund, sakari.gronlund(at)sitowise.com
Ramboll Finland Oy, Heikki Surakka, heikki.surakka(at)ramboll.fi
Uudenmaan ELY-keskus, Liisa Nyrölä, liisa.nyrola(at)ely-keskus.fi

Tämä asiakirja UUDELY/322/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUDELY/322/2022 har godkänts elektroniskt

Laine Leila 10.10.2022 07:59

22 § Vantaan kaupungin lausunto Seepsula Oy:n louhintaa ja maanvastaanottoa koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta

VD/11413/11.00.03.00/2022

TeA/MSI/A-MK/PKA/KN/JT

Uudenmaan ELY-keskus on pyytänyt Vantaan kaupunginhallitukselta lausuntoa Seepsula Oy:n Senkkerin luoteisosan louhintaa ja maanvastaanottoa koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta. Lausunto on pyydetty 8.11.2022 mennessä ja sille on myönnetty lisäaikaa 16.11.2022 saakka.

Arviointiohjelma löytyy osoitteesta: www.ymparisto.fi/SeepsulaSenkkerinluoteisosaYVA.

Hankkeen kuvaus
Seepsula Oy suunnittelee nykyisen louhinta-alueen laajentamista luoteeseen sekä suojavallin rakentamista pilaantumattomista ylijäämämaista hankealueelle. Suojavallin pohjoisosan tukiranka rakennetaan louheesta ja osassa vaihtoehdoista myös betoni- ja tiilijätteestä. Hankealue sijaitsee Tuusulan kunnan Ruotsinkylässä lähellä Vantaan kaupungin rajaa nykyisen louhinta-alueen pohjoispuolella. Hankealue sekä sen itä-, pohjois- ja länsipuoliset alueet ovat metsätalouskäytössä.

Kaikissa toteuttamisvaihtoehdoissa (VE1-VE4) ylijäämämaita otetaan vastaan maksimissaan 2 000 000 m3/a. Ylijäämämaita käytetään suojavallin rakentamiseen. Alueelle ei oteta vastaan pilaantuneita maa-aineksia. Kaikissa vaihtoehdoissa (VE1-VE4) hankealueella otetaan lisäksi vastaan hiekotussepeliä ja kaivuumaita. Kaivuumaat voivat sisältää betoni- ja tiilijätettä. Täytön tilavuus enimmillään 47,7 milj. m^3 ja korkeus +120 m.

Aikataulu
YVA-selostus ja siihen liittyvät arvioinnit on suunniteltu tehtävän helmikuun 2023 loppuun mennessä, jonka jälkeen selostus tulee nähtäville ja lausunnoille. YVA-prosessin arvioidaan päättyvän toukokuussa 2023. Hankkeelle ryhdytään hakemaan tarvittavia lupia YVA-menettelyn päättymisen jälkeen. Alustava arvio uusien toimintojen käynnistämisestä on vuosi 2023–2024.

Muut liittyvät hankkeet
Hankealueen eteläpuolelle Seepsulan nykyiselle toiminta-alueelle Tuusulassa on vireillä lupamääräysten muutoshakemus louheen määrän kasvattamiseksi nykyisellä kiviainestehtaalla sekä uusi lupa purkubetonin ja -tiilen käsittelytoiminnalle. Kaupunginhallitus on antanut lupahakemuksesta lausunnon 19.9.2022.

Vantaan puolella Massaholmin alueelle on tehty ympäristövaikutusten arviointi vuonna 2020. Massaholmin alueelle on maa-aines- ja ympäristölupa vireillä, kaupunginhallitus antoi lupahakemuksesta lausunnon 10.10.2022.

Arvioitavat vaihtoehdot
- Vaihtoehto 0 (VE0): hankealuetta ei louhita eikä sille sijoiteta ylijäämämaita.
- Vaihtoehto 1 (VE1) Otto (+5) hankealueen eteläosasta ja matala täyttö kauttaaltaan (+90), ylijäämämaiden vastaanotto ja niiden hyödyntäminen suoja-/aurinkovoimavalliksi.
- Vaihtoehto 2 (VE2) Otto (+5) hankealueen eteläosasta ja korkea täyttö kauttaaltaan (+120), ylijäämämaiden vastaanotto ja niiden hyödyntäminen suoja-/aurinkovoimavalliksi. 1/3 vallin

pohjoisosan tukirakenteen louheesta korvataan betoni- ja tiilijätteellä suunnitelluilta kohdin ns. spotteina sekoittamatta louherakenteen kanssa.

- Vaihtoehto 3 (VE3) Otto (+5) hankealueen eteläosasta ja eteläosan jättäminen teollisuusalueeksi sekä matala täyttö hankealueen pohjoisosassa (+90), ylijäämämaiden vastaanotto ja niiden hyödyntäminen suoja-/aurinkovoimavalliksi. 1/3 vallin tukirakenteen louheesta korvataan betoni- ja tiilijätteellä sekoitettuna louhetukirankaan.
- Vaihtoehto 4 (VE4) Otto (+5) hankealueen eteläosasta ja eteläosan jättäminen teollisuusalueeksi sekä korkea täyttö hankealueen pohjoisosassa (+120), ylijäämämaiden vastaanotto ja niiden hyödyntäminen suoja- /aurinkovoimalavalliksi.

Ympäristövaikutukset
Ympäristövaikutusten arviointiohjelmassa esitetään YVA-lain mukainen työohjelma hankkeen vaikutusten arvioimiseksi, esitys tarvittavista selvityksistä ja menetelmistä sekä arviointimenettelyn järjestämisestä. Selvitysten tulokset kootaan YVA-selostukseen. Merkittävimmät vaikutukset ovat melu ja tärinä sekä vaikutukset pintavesiin ja ilmanlaatuun.

Arviointiohjelman mukaan päästöjä maaperään tai pohjaveteen ei normaalitilanteessa aiheudu. Kierrätetyn betonimurskan on arvioitu nostavan sen läpi kulkevan huleveden pH-arvoa. Vastaanotettu hiekoitussepeli voi sisältää pieniä määriä haitta-aineita.

Toiminnassa pölyämistä muodostuu pääosin louhinnasta, ylijäämämaa-aineksen käsittelystä sekä alueen liikenteestä. Suojavallin rakentamisesta aiheutuvat melupäästöt johtuvat pääosin liikenteestä. Hankealueen liikenne koostuu kalliokiviainesten sekä ylijäämämaa-ainesten kuljetuksista sekä työkoneiden siirroista.

Seepsulan toiminnan liikennemäärä on tällä hetkellä noin 400 raskasta ajoneuvoa ja 50 henkilöautoa vuorokaudessa. Massaholmin kiviaineshankkeen YVA-selostuksessa (Sitowise 2020) Massaholmin hankealueen ja Senkkerin kiviaseman liikenteen arvioitiin yhteensä olevan vuonna 2090 noin 880 raskasta ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärät kasvavat hankkeen toteutuessa ja raskaiden ajoneuvojen määrä vuorokaudessa on kasvaa noin 610 kuormalla suuntaansa. Liikennöintimäärä kasvaa jokaisessa vaihtoehdossa yhtä paljon.

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 22

Kaupunginympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään antaa Uudenmaan ELY-keskukselle liitteen mukainen lausunto.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:
- Vantaan kaupungin lausunto Senkkerin luoteisosan ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta/Seepsula Oy

- Lausuntopyyntö Senkkerin luoteisosan ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta/Seepsula Oy

Täytäntöönpano: Laki- ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Yleiskaavasuunnittelija Anna-Mari Kangas, puh. 050 3029224, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Viite: UUDELY/7017/2022

Lausunto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle Seepsula Oy:n louhintaa ja maanvastaanottoa koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta

Uudenmaan ELY-keskus on pyytänyt Vantaan kaupunginhallitukselta lausuntoa Seepsula Oy:n Senkkerin luoteisosan louhintaa ja maanvastaanottoa koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta. Lausunto on pyydetty 8.11.2022 mennessä ja sille on myönnetty lisäaikaa 16.11.2022 saakka.

Vantaan kaupunki antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Ympäristövaikutusten arviointiohjelmassa (YVA-ohjelma) puhutaan suojavallista, mutta käytännössä kysymys on ylijäämämaiden sijoittamisesta. Mikäli haluttaisiin rakentaa pelkkä suojavalli, se voisi olla hyvin paljon pienempi. On hyvä, että suunniteltava rakenne suojaa takanaan olevaa asutusta Seepsulan toimintojen melulta, mutta suojavalli-termi on harhaanjohtava, sillä tosiasiassa kysymys on louhinnasta ja täyttömäestä. YVA-ohjelmassa puhutaan maa-ainestenotto- ja maankaatopaikkahankkeesta.

Lähtötiedot

Hankealue rajautuu Vantaan kaupungin rajaan. Kaavatilanteeseen liittyen YVA-ohjelmassa on epätarkkuutta. Vantaalla on voimassa yleiskaava 2007, joka tulee lainvoimaisena yleiskaavana ottaa huomioon vaikutusten arvioinnissa. Lisäksi on huomioitava kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymä yleiskaava 2020, joka ei ole vielä lainvoimainen, mutta voi tulla osittain tai kokonaan voimaan YVA-hankeen aikana. YVA-ohjelmassa on kirjaus: “Helsingin hallinto-oikeus kumosi yleiskaavan seudullisten merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden osalta 28.6.2022.” Helsingin hallinto-oikeus kumosi päätöksessään kaupallisten alueiden (KM) määräyksestä lauseen, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköitä. Lisäksi kaavakartasta kumottiin valitusten johdosta osittain kaksi aluevarausta (osa asuinaluevarauksesta (A) Santaradan radanpidon alueelta Hakkilassa sekä osa luonnonsuojelualuevarauksesta (SL) Myllykyläntien varresta Kiilan kaupunginosassa). Päätöksestä on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Vaikutukset maankäyttöön

Arviointiohjelmassa on esitetty maankäyttöön ja kaavoitukseen kohdistuvien vaikutusten arvioinnin vaikutusalueeksi 1 km. Toteutuessaan hankkeen maankäytölliset vaikutukset tulisivat olemaan huomattavasti laajemmat, erityisesti vaihtoehdoissa VE3 ja VE4, joissa alueen maankäyttö muuttuisi teollisuusalueeksi. Myös Vantaan puolella Kiilan kaupunginosassa on uudessa yleiskaavassa osoitettu yhdyskuntateknisen huollon ja työpaikkatoimintojen aluetta, mutta ne sijoittuvat etelämpään ja niiden pohjoispuolitse kulkee metsäinen vyöhyke, jolla sijoittuu ekologinen yhteys.
Suunniteltu hanke ei ole Vantaan yleiskaavan mukainen.

Vantaan kaupunki, Vanda stad
Kirjaamo, Registraturen
PL 1100, PB 1100
01030 Vantaan kaupunki, Vanda stad

Puhelin (vaihde), Telefon 09 83911
kirjaamo[at]vantaa.fi
www.vantaa.fi

Toimiala, Verksamhetsområde
Matkapuhelin, Mobiltelefon
Y-tunnus, FO-nummer 01246109
ID 2630167

Luontovaikutukset: ekologinen verkosto, ekologiset yhteydet

Luontovaikutusten arvioinnissa tulee huomioida vaikutukset seudulliseen ja paikalliseen ekologisen verkostoon. Hankealue sijaitsee maakunnallisella laajalla ekologisella käytäväalueella, jolle maakuntakaavassa 2050 on osoitettu viheryhteystarve-merkintä. Merkintä osoittaa yhteystarpeen Seutulasta Tuusulan Metsäkylään sekä yhteyden Keskuspuiston ja Seutulan välissä. Kyseinen käytäväalue on myös osa Helsingin seudun viherkehään kuuluvaa yhteyttä. (Uusimaakaava 2050, Selostuksen liiteaineisto 1: Viheryhteystarpeiden kuvaukset, uudenmaanliito.fi) Hanke kaventaisi merkittävästi tätä käytäväaluetta ja yhteyttä Vantaan ja Tuusulan rajan kohdalla, ja heikentäisi siten koko seudullista ekologista verkostoa. Myös Vantaan yleiskaavassa 2020 on osoitettu ekologinen runkoyhteys -merkintä siihen kohtaa, johon arvioitava hanke sijoittuu. Merkintä on osoitettu Luoteis-Vantaan metsäiselle ekologiselle yhteysalueelle maakuntakaavan merkintää mukaillen. (Anna Ojala, 2018, Vantaan ekologiset yhteydet) Hankkeella olisi siten myös Vantaan ekologiseen verkostoon haitallisia vaikutuksia, koska yhteys ei voisi jatkuisi metsäisenä eikä riittävän leveänä Tuusulan puolella.

Uusimaa-kaavan 2050 viheryhteystarve on kehittämisperiaatemerkintä, joka ei osoita tarkkaa leveyttä eikä paikkaa, vaan Uusimaakaavan 2050 viheryhteystarpeen suunnittelumääräyksen mukaan: ”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava, että merkinnällä osoitettu yhteystarve säilyy tai toteutuu tavalla, joka turvaa lajiston liikkumismahdollisuudet, virkistys ja ulkoilumahdollisuudet sekä ylläpitää maisema- ja luontoarvoja. Viheryhteyden tarkkaa sijaintia ratkaistaessa on selvitettävä, että yhteydellä on edellytykset toimia osana laajempaa ekologista ja virkistyksellistä verkostoa.”

Mikäli hanke toteutettaisiin YVA-ohjelmassa kuvattujen vaihtoehtojen mukaisesti, tulisi ekologinen yhteys käytännössä katkeamaan, sillä sen leveys kapenisi merkittävästi. Maakunnallisesti merkittävälle ekologiselle yhteydelle on jäätävä riittävä leveys.

YVA-ohjelmassa kasvillisuuden, eläimistön ja suojelualueiden osalta vaikutusalueen rajaukseksi on esitetty 500 m. Hankealueella olevan maakunnallisesti merkittävän viheryhteyden heikentymisen vaikutukset ulottuvat kuitenkin paljon laajemmalle, ja siksi vaikutuksia ekologisen verkostoon tulee tarkastella laajemmalla alueella. Myös vaikutukset Vantaanjokeen on arvioitava.

Maisemavaikutukset

Louhinta-alue täytetään louhinnan päätyttyä vaihtoehdoissa VE1 ja VE2. Vaihtoehdoissa VE3 ja VE4 louhinta-alue jää teollisuusaluekäyttöön. Mikäli täytön päälle sijoitetaan aurinkopaneelit, tulisi kasvillisuus olemaan matalaa, jolloin alue tulisi erottumaan maisemasta.
Hankkeet maisemalliset vaikutukset Vantaan puolella avautuvaan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Vantaanjokilaakso kulttuurimaisemaan, tulee arvioida kaikissa vaihtoehdoissa mahdollisimman realistisesti. Vaikutuksia tulee arvioida mallintamalla maantason perspektiivistä, ei vain lintuperspektiivistä. Hankkeesta ei saa aiheutua kielteisiä vaikutuksia Vantaan puoleiseen pienipiirteisen maalaismaiseman luonteeseen eikä kulttuuriympäristöön rakennusaikana eikä loppuvaiheessa.

Liikenne

Vantaan yleiskaava 2020:ssa on osoitettu Liikenteen yhteystarve -merkintä hankealueen kohdalle osoittamaan maantien 152 linjaukselle vaihtoehtoista suorempaa reittiä, joka kulkisi osittain Tuusulan puolella. Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan yhteystarve tulee huomioida hankealueen suunnittelussa.

Hankkeen liikenteellisten vaikutusten osalta YVA:ssa on arvioitava laajasti hankkeen vaikutukset Hanskalliontien ja Katriinantien liikenteeseen ja erityisesti raskaan liikenteen määrään kyseisillä yhteyksillä. Kiilan alueen maa-ainesten kuljetuksesta aiheutuva liikenne suuntautuu nykytilanteessa merkittävältä osin Katriinantielle, jossa Hanskalliontien ja Myllykylän välisellä osalla on tien välittömässä läheisyydessä asutusta. Jo nykyinen runsas raskas liikenne häiritsee kyseistä asutusta. Seutulassa on puolestaan käynnissä Katrinebergin kehityskuva -työ (kaavanro 030800), jossa tutkitaan mm. mahdollisuutta lisätä asumista ns. Katriinan alueelle eli käytännössä Katriinantien varrelle. Tämänkään takia Seepsulan hankkeen ei tule lisätä raskaan liikenteen määrää Katriinantiellä.

Hanskalliontien osalta on myös huomioitava, että maantien 152 jatkeen toteutuessa Hanskalliontien ja Katriinantien liittymä on tarkoitus poistaa käytöstä. Näin ollen Hanskalliontielle olisi jatkossa ajoyhteys vain maantien 152 kautta. Lisäksi vaikutusten arvioinnissa tulee arvioida vaikutukset myös siinä tapauksessa, että maantien 152 jatke ei toteudu ennen hankkeen toteuttamista.

Melu, tärinä ja ilmanlaatu

YVA-ohjelmassa esitetään vaikutusten arviointi hankealueella ja sen lähiympäristössä. On kuitenkin huomioitava, että hankkeen tuottama liikenne on merkittävä haittavaikutusten aiheuttaja hankealueen ulkopuolella. YVA-menettelyssä tulee arvioida myös liikenteen aiheuttamat melu- ja ilmanlaatuhaitat myös kuljetusreittien varrella sekä osoittaa keinot näiden haittojen ehkäisyyn ja vaikutusten lieventämiseen. Vantaan kaupunki katsoo, ettei etenkään meluisimpien toimintojen toiminta-aikojen ei tule olla laajempia kuin Seepsula Oy:n nykyisessä luvassa, lähialueen asukkaiden terveyden suojelemiseksi sekä riittävän lepo- ja virkistysajan varmistamiseksi.

Ilmastovaikutukset

Arvioinnissa tulee esittää määrällinen arvio vaikutuksista hiilivarastoihin ja -nieluihin sekä esittää keinot kompensoida hiilinielujen menetyksiä.

Elinolot, viihtyvyys ja terveys

Hankealueen ympärille sijoittuvien asuin- ja lomarakennusten lisäksi tulee huomioida vaikutukset ihmisten elinoloihin, viihtyvyyteen, terveyteen ja turvallisuuteen myös kuljetusreittien varrella. Arvioinnissa on huomioitava asukkaiden esiin tuomat huolet terveyshaittoihin, vedensaantiin, turvallisuuteen ja muihin esiin tuotuihin seikkoihin liittyen sekä kuvattava avoimesti hankkeen tavoitteet, toteutuksen vaihtoehdot sekä epävarmuudet.

Yhteisvaikutukset

Nyt YVA-menettelyssä oleva hanke on osa laajempaa toiminnallista kokonaisuutta. Vantaan kaupunki on myös aikaisempiin hankkeisiin ja lupiin liittyen kritisoinut hankkeen ja sen luvituksen pilkkomista. YVA-menettelyn tarkoituksena on myös lisätä kaikkien tiedonsaantia ja vaikutusmahdollisuuksia, ja siksi menettelyssä tulee kuvata koko hankekokonaisuus ja nyt selvitettävän hankkeen osuus kokonaisuudesta. Yhteisvaikutukset Seepsula Oy:n muiden lähialueelle sijoittuvien hankkeiden kanssa tulee selvittää.

Kaupunki katsoo, että ympäristövaikutusten arviointiohjelmaa tulee täydentää ja Vantaan kaupungin esiin tuomat näkökohdat tulee huomioida ympäristövaikutusten arvioinnissa.

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

UUDELY/7017/2022

10.10.2022

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 10.10.2022
Dn:o VD/11413/11.00.03.00/2022

Jakelun mukaan

Lausuntopyyntö Seepsula Oy:n Senkkerin luoteisosan louhintaa ja maanvastaanottoa koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualue pyytää jakelussa mainituilta lausuntoa Seepsula Oy:n Senkkerin luoteisosan louhintaa ja maanvastaanottoa Tuusulassa koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta. Lausunnot tulee toimittaa kuulutuksessa ilmoitettuna aikana, viimeistään **8.11.2022**.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualue toimii hankkeessa YVA-lain tarkoittamana yhteysviranomaisena. Lisätietoja antaa ylitarkastaja Emmi Hänninen, p. +358 295 021 068.

Arviointiohjelma ja kuulutus löytyvät osoitteesta:

www.ymparisto.fi/SeepsulaSenkkerinluoteisosaYVA

Asiakirjan on sähköisesti hyväksynyt tarkastaja Leila Laine

Toimitattehan lausuntonne saavutettavina, koska lausunnot laitetaan ympäristö.fi -sivustolle sen jälkeen, kun yhteysviranomainen on antanut lausuntonsa.

Jakelu

Tuusulan kunta, kunnanhallitus, kirjaamo(at)tuusula.fi

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, yaktoimisto(at)tuusula.fi

Vantaan kaupunki, kaupunginhallitus, kirjaamo(at)Vantaa.fi

Vantaan kaupunki, ympäristökeskus, ymparistotarkastajat(at)vantaa.fi

Vantaan kaupunki, ympäristöterveys, ymparistoterveys(at)vantaa.fi

Vantaan kaupunginmuseo, kirjaamo(at)vantaa.fi, kaupunginmuseo(at)vantaa.fi

Etelä-Suomen aluehallintovirasto, Peruspalvelut, oikeusturva ja luvat, kirjaamo.etela(at)avi.fi

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS
0295 021 000
www.ely-keskus.fi
Y-tunnus 2296962-1
Kirjaamo
PL 36, 00521 Helsinki
kirjaamo.uusimaa@ely-keskus.fi

Etelä-Suomen aluehallintovirasto, ympäristöluvat, ymparistoluvat.etela(at)avi.fi

Fingrid Oyj, kirjaamo(at)fingrid.fi

Pääkaupunkiseudun Vesi Oy, kirjaamo(at)hsy.fi, arto.kallio(at)hsy.fi

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, tilannekeskus(at)vantaa.fi

Keski-Uudenmaan vastuumuseo/Helsingin kaupunginmuseo, helsinki.kirjaamo(at)hel.fi, kaupunginmuseo(at)hel.fi

Liikenne- ja viestintävirasto Traficom, kirjaamo(at)traficom.fi

Uudenmaan liitto, toimisto(at)uudenmaanliitto.fi

Väylävirasto, kirjaamo(at)vayla.fi

Tiedoksi

Suomen Luonnonsuojeluliitto, lausunnot(at)sll.fi

Finavia Oyj, ymparisto(at)finavia.fi

Nurmijärven Sähkö Oy, osmo.karvonen(at)nurmijarvensahko.fi

Virtavesien hoitoyhdistys ry, Virho, Kari Stenholm, kari.stenholm(at)kolumbus.fi, Esa Lehtinen, esa.lehtinen(at)virho.fi

Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, anu.oksanen(at)vantaanjoki.fi

Seepsula Oy, Milla Siiri, milla.siiri(at)seepsula.fi

Ramboll Finland Oy, Jaana Sunell, jaana.sunell(at)ramboll.fi

Uudenmaan ELY-keskus, Emmi Hänninen, emmi.hanninen@ely-keskus.fi

Tämä asiakirja UUDELY/7017/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUDELY/7017/2022 har godkänts elektroniskt

Laine Leila 10.10.2022 08:05

23 § Kaupunkiympäristön toimialan valmiussuunnitelman hyväksyminen

VD/11094/09.05.00.00/2022

TeA/JH/HW/AK/TLa/MHa/JR/JT

Esitetään hyväksyttäväksi kaupunkiympäristön toimialan päivitetty valmiussuunnitelma. Valmiussuunnitelma on päivitetty vastaamaan kaupunkiympäristön toimialan nykyistä organisaatiorakennetta ja valmiussuunnitelman laadinnassa on lisäksi huomioitu Vantaan kaupunkikonsernin vuonna 2021 hyväksytyssä valmiusohjeessa kaupunkiympäristön toimialalle määritetyt avaintehtävät.

Valmiuslaissa määrätään kunnille varautumisvelvollisuus. Laissa todetaan, että kuntien, kuntayhtymien ja muiden kuntien yhteenliittymien tulee valmiussuunnitelmien ja poikkeusoloissa toiminnan etukäteisvalmisteluin sekä muilla toimenpiteillä varmistaa tehtäviensä mahdollisimman hyvä hoitaminen myös poikkeusoloissa.

Nykyisin valmiussuunnittelussa varaudutaan valmiuslain määrittelemien poikkeusolojen ohella varmistamaan yhteiskunnan kokonaisturvallisuus erilaisissa yllättävissä häiriötilanteissa. Valtioneuvosto on määritellyt kokonaisturvallisuuden tavoitetilaksi, jossa valtion itsenäisyyteen, väestön elinmahdollisuuksiin ja muihin elintärkeisiin toimintoihin kohdistuvat uhkat ovat hallittavissa. Tavoitetilan turvaaviin toimiin kuuluvat uhkiin varautuminen, häiriötilanteiden ja poikkeusolojen hallinta sekä niistä toipuminen.

Vantaan häiriötilanteisiin ja poikkeusoloihin varautumisen tärkein tavoite on huolehtia asukkaille elintärkeiden kaupungin palveluiden tarjonnan jatkuvuudesta. Vakavissa häiriötilanteissa ja poikkeusoloissa kaupunkiympäristön toimiala vastaa teiden ja katujen liikennöintikunnosta sekä palvelutuotannolle välttämättömien kiinteistöjen ylläpidosta. Lisäksi toimialan vastuulla on väestönsuojeluun liittyviä tehtäviä yhteistyössä pelastuslaitoksen kanssa.

Kaupunkiympäristön toimialan valmiussuunnitelma on päivitetty edellisen kerran vuonna 2017. Vuoden 2017 jälkeen toimialan organisaatiorakenteessa on tapahtunut muutoksia, jotka on nyt otettu huomioon valmiussuunnitelman päivittämisen yhteydessä. Lisäksi valmiussuunnitelma on päivitetty vastaamaan vuonna 2021 hyväksyttyä kaupunkikonsernin valmiusohjetta. Kunkin palvelualueen yleistilanne sekä toiminnan ja palveluiden kuvaus on muutettu nykytilannetta vastaavaksi.

Kaupunkiympäristölautakunta on osaltaan hyväksynyt valmiussuunnitelman 25.10.2022 § 6. Kaupunkitilalautakunta on osaltaan hyväksynyt valmiussuunnitelman 26.10.2022 § 5.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 9 mukaan kaupunginhallitus päättää valmiussuunnitelman hyväksymisestä.

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 23

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään hyväksyä liitteen mukainen kaupunkiympäristön toimialan valmiussuunnitelma.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Kaupunkiympäristön toimialan valmiussuunnitelma 2022 liitteineen (salassa pidettävä, JulkL 24 § 1 mom kohta 8)

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
hallintoasiantuntija Jaakko Ranto, puh. 040 706 5126
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

24 § Valittujen ulkopaikkakunnilla sijaitsevien kiinteistöjen vapauttaminen myyntiin

VD/5586/02.05.03.00/2022

TeA/AK/TH/TJ/HK/JT

Esitetään, että Vantaan kaupunki vapauttaa valitut ulkopaikkakunnilla sijaitsevat kiinteistöt myyntiin. Kiinteistöjen myynnit pyritään ajoittamaan vuosille 2023–2024.

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.

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 kaupungin 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 kaupungin suorassa omituksessa enää siirtymäkauden jälkeen.

Tunnistettujen myyntikohteiden myynnin valmistelun käynnistävää päätösesitystä on käsitelty kokonaisuutena kaupunkitilalautakunnassa, kaupunginhallituksessa ja kaupunginvaltuustossa.

Kaupunkitilalautakunta on 10.8.2022 § 12 päättänyt hyväksyä suoraomisteisten asuinkiinteistöjen myynnin valmistelun ja niiden vaatimien toimenpiteiden aloittamisen. Kaupunginhallitus on 5.9.2022 § 13 päättänyt hyväksyä asuinhuoneistojen ja 1.1.2023 Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle vuokrattavien kiinteistöjen myynnin valmistelun sekä niiden vaatimien toimenpiteiden aloittamisen. Kaupunginvaltuusto on 19.9.2022 § 5 päättänyt palauttaa ulkopaikkakunnilla sijaitsevien muun kuin kaupungin käytössä olevien kiinteistöjen myynnin valmistelun ja niiden vaatimien toimenpiteiden aloittamisen uudelleen valmisteltavaksi.

Myyntiin ei esitetä kaupunki omistamia Vantaan rajojen ulkopuolisia kiinteistöjä, joissa on kaupungin järjestämää majoitus- ja leirikäyttöä mm. nuorisopalveluiden toimesta.

Myyntiin esitettävät kohteet

Potentiaalisia Vantaan kaupungin rajojen ulkopuolella sijaitsevia myyntikohteita ovat Vihdissä sijaitsevat matkailualueet Etelälahti sekä Rauhaniemi, jotka on vuokrattu leirintä- ja matkailupalveluita tuottaville yhdistyksille; Sipoon saaressa sijaitsevat Mölandetin kiinteistöt 753-406-280 ja 753-406-281, jotka

kaupunkikulttuuri on vapauttanut käytöstä 2022; Inkoossa sijaitseva Bjursin ulkoilualue, joka on vuokrattu ulkoilu-, retkeily-, matkailu-, ravitsemus- ja virkistyspalveluita edistävälle yhdistykselle; liikuntapalveluiden hallinnoimat ulkoilualuekiinteistöt Sipoon Krokholmenin ja Tallholmenin saaressa sekä Kirkkonummen Vetokannas. Myytäviksi esitettävät, ulkopaikkakunnilla sijaitsevat virkistyskäytössä olevat kiinteistöt pyritään ensisijaisesti myymään tahoille, jotka säilyttävät alueet yleisessä virkistyskäytössä.

Etelälahden ja Rauhaniemen matkailuvaunualueet
Näiden osalta pyritään ensisijaisesti selvittämään nykyisten vuokralaisten kiinnostus kohteiden ostamiseen.

Mölandetin saarikiinteistöt
Kaupunkikulttuurin käytöstä poistuneet kiinteistöt valmistellaan julkiseen myyntiin.

Bjurs
Selvitetään ensisijaisesti nykyisten vuokralaisten kiinnostus ostoon. Vesialueiden osalta selvitetään ensisijaisesti valtion mahdollinen kiinnostus ja luontoselvityksessä 2013 todettujen arvokkaiden elinympäristöjen osalta selvitetään myös mahdollisuus myydä ne suojelutarkoituksiin tähän sopivalle taholle.

Krokholmen ja Tallholmen
Selvitetään Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen kiinnostus ostoon. Mikäli Uudenmaan virkistysalueyhdistys ei halua ostaa aluetta, asia tuodaan uudelleen päätöksentekoon.

Vetokannas
Kohde myydään ensisijaisesti Kirkkonummen kunnalle, jolloin se säilyy pääosin yleisessä virkistyskäytössä.

Alustava aikataulu
Kiinteistöjen myynnit pyritään ajoittamaan vuosille 2023–2024.

Toimivalta
Koska kyseessä ovat Vantaan kaupungin hallinnollisen alueen ulkopuoliset kiinteistöt, on toimivalta kiinteistöjen luovuttamisesta kaupunginvaltuustolla.

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 23

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että
a) Vantaan kaupunki vapauttaa liitteen mukaiset ulkopaikkakunnilla sijaitsevat kiinteistöt myyntiin, ja
b) valtuutetaan Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja päättämään yksittäisten kohteiden kauppojen ehdoista ja myynnistä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 24

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle, että

a) Vantaan kaupunki vapauttaa liitteen mukaiset ulkopaikkakunnilla sijaitsevat kiinteistöt myyntiin, ja
b) valtuutetaan Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja päättämään yksittäisten kohteiden kauppojen ehdoista ja myynnistä.

Käsittely:
Apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään asian käsittelyn aikana tekemällä *lisäyksiä* ja muutoksia seuraavasti:

Kappaleen ”Myyntiin esitettävät kohteet” loppuun lisäyksenä seuraava virke:
Myytäviksi esitettävät, ulkopaikkakunnilla sijaitsevat virkistyskäytössä olevat kiinteistöt pyritään ensisijaisesti myymään tahoille, jotka säilyttävät alueet yleisessä virkistyskäytössä.

Kappale ”Krokholmen ja Tallholmen” muutettiin kuulumaan seuraavasti:
Selvitetään Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen kiinnostus ostoon. Mikäli Uudenmaan virkistysalueyhdistys ei halua ostaa aluetta, asia tuodaan uudelleen päätöksentekoon. ~~Selvitetään Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen kiinnostusta ostoon. Pyritään myös siihen, että kohteet pääosin säilyvät yleisessä virkistyskäytössä.~~

Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Liite:
- Myytäväksi esitettävät ulkopaikkakunnan kiinteistöt

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
kiinteistöjohtaja Antti Kari, 040 5686 540
kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson, 050 318 0992
maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, 040 705 5145
kiinteistötalousasiantuntija Heini Korpela, 040 681 3845
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

VANTAAN OMISTUKSESSA OLEVA MYYTÄVÄKSI ESITETTÄVÄ KIINTEISTÖOMAISUUS ULKOPAIKKAKUNNILLA

YHTEENVETO

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

Vihti: Etelälahti, Rauhaniemi

Etelälahti

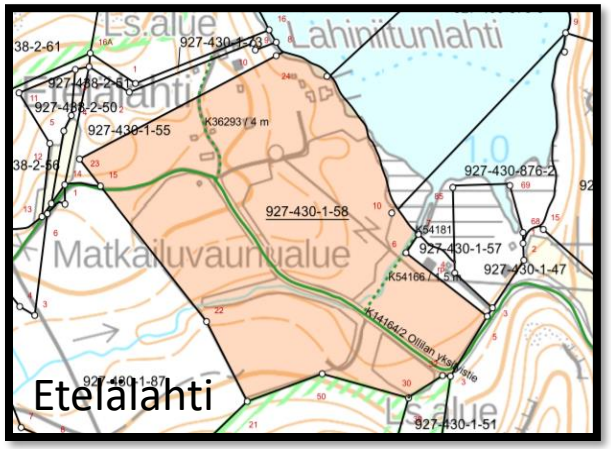
- matkailuvaunualue, 120 sähk. vaunupaikkaa, pinta-ala n. 9,8 ha
- pääosin vuokrattu SF-Caravan Etelälahti ry:lle (nettovuokratulo n. 24 000 €/v)
- vuokrasopimus irtisanottavissa aikaisintaan 31.12.2025

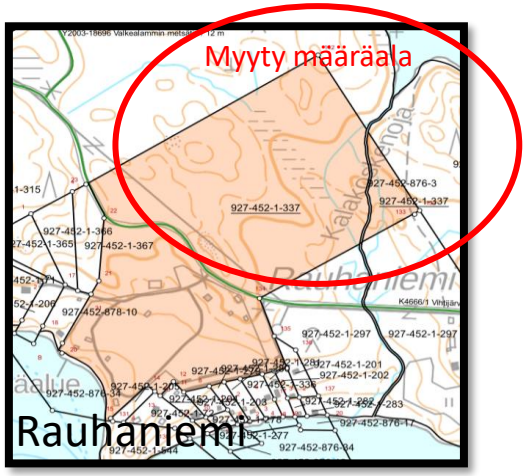
Rauhaniemi

- 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 myyntiin. Pyritään ensisijaisesti selvittämään nykyisten vuokralaisten kiinnostus kohteiden ostamiseksi.





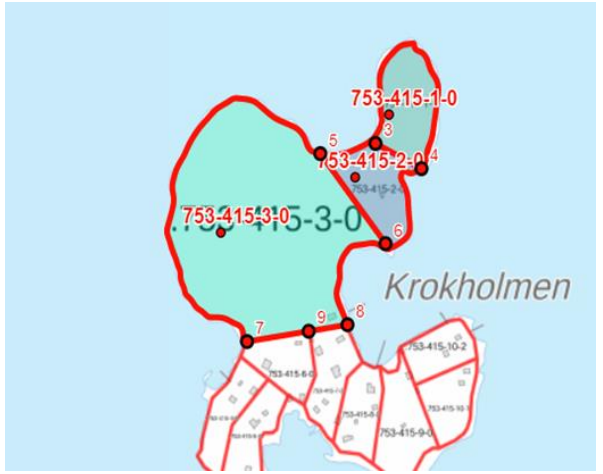
Sipoo, Krokholmen

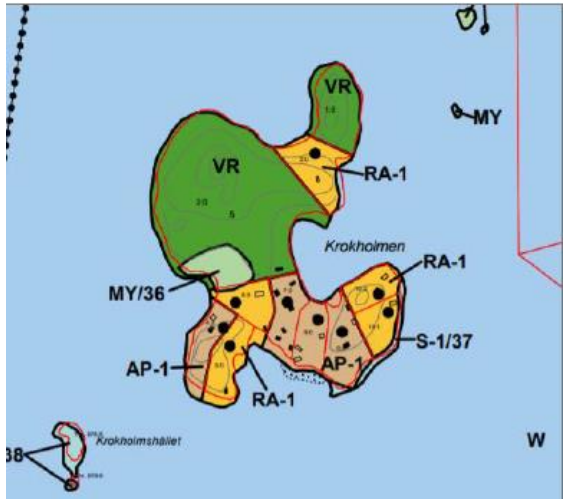
- liikuntapalveluiden hallinnoima ulkoilualue
- kolmen kiinteistön kokonaisuus
- pinta-alat yht. 8,1 ha
- sauna, käymälöitä, keittokatos, valvojan koppi
- ~ 2500 kävijää/v
- Uudenmaan virkistysalueyhdistys alustavasti kiinnostunut



Toimenpide-ehdotus:

Selvitetään ensisijaisesti Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen kiinnostusta ostoon. Toissijaisesti harkitaan tahoa, joka säilyttäisi kohteen pääosin yleisessä virkistyskäytössä.



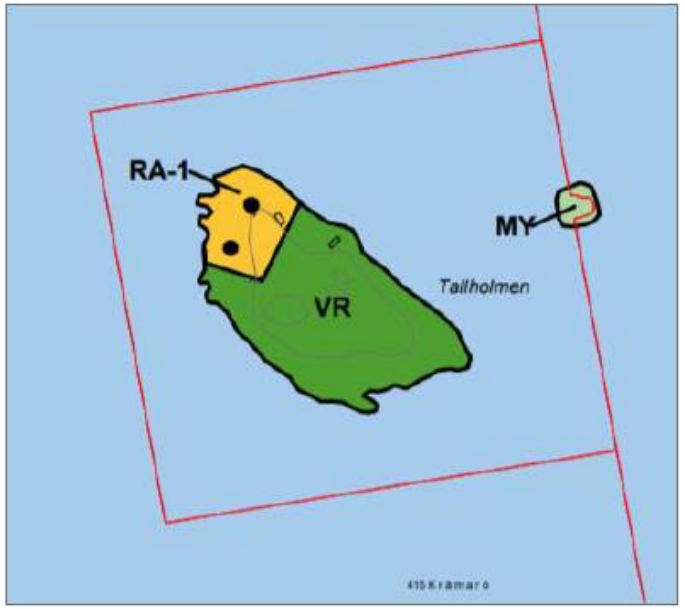


Sipoo, Tallholmen

- 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







<u>Toimenpide-ehdotus:</u>

Selvitetään ensisijaisesti Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen kiinnostusta ostoon. Toissijaisesti harkitaan tahoa, joka säilyttäisi kohteen pääosin yleisessä virkistyskäytössä.

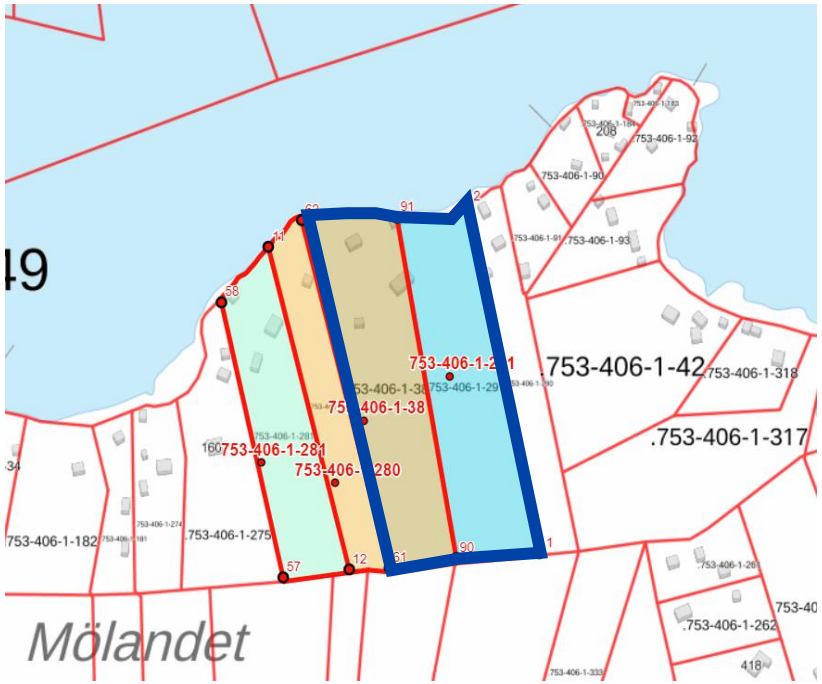
Sipoo, Mölandet

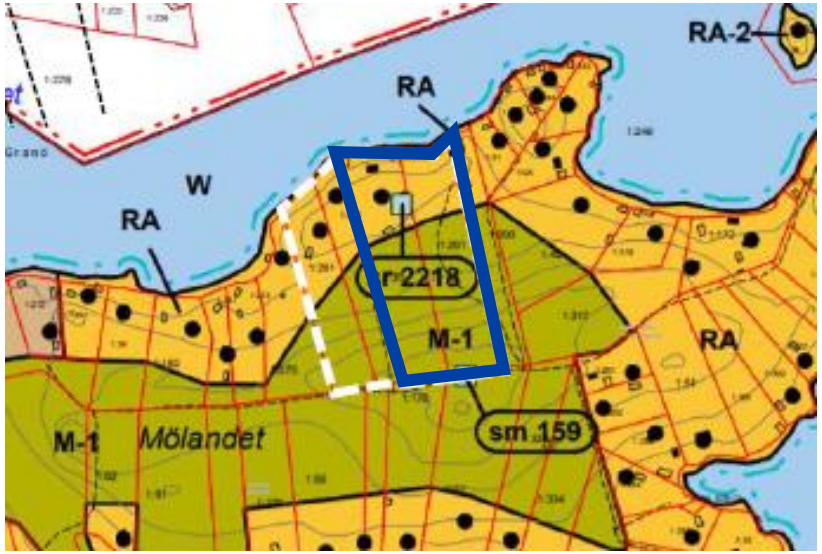
”Iso-Mölis” (R:not 1:38 ja 1:291)

- Kaupunkikulttuuri luopunut kohteen käytöstä
- Kiinteistöillä sijaitsee 1920 –luvulla valmistunut suojeltu päärakennus sekä kaksi saunarakennusta

Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan julkiseen myyntiin





Inkoo, Bjurs

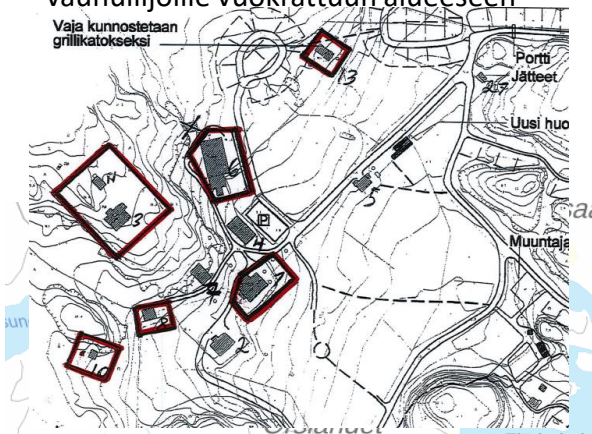
”Bjurs” (149-406-1-58)

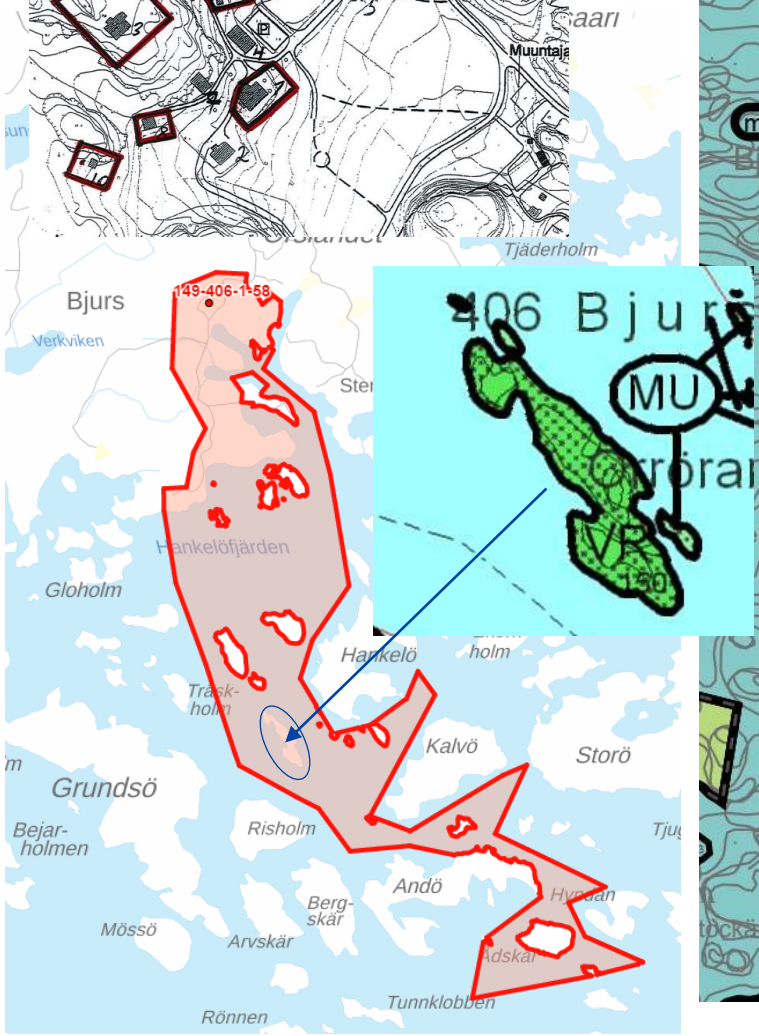
- Kaikkiaan 58,72 ha maa-aluetta ja 321,7 ha vesialuetta
  - Kiinteistön maa-alueet rakennuksineen, pois lukien viereisessä kartassa osoitetut rakennukset maapohjineen, on vuokrattu Bjursin vaunuilijat ry:lle
    - matkailuvaunualue, 102 vaunupaikkaa, joista 45 sähk. n. 9,8 ha
    - vuokrasopimus irtisanottavissa aikaisintaan päättymään 31.12.2024
  - Asuinrakennus n. 150 m2 pihapiireineen on vuokrattu Vantaan Palomiesyhdistys ry:lle
    - vuokrasopimus voimassa 31.12.2023 asti
- Nettovuokratulo yhteensä noin 20 000 €/vuosi

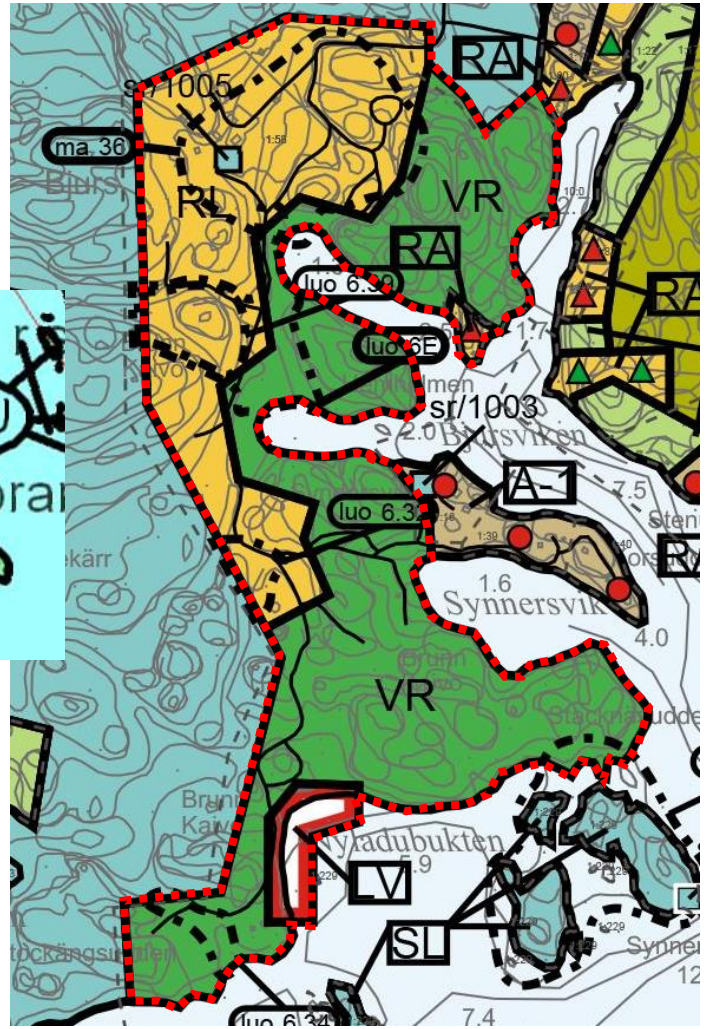
<u>Toimenpide-ehdotus</u>

Valmistellaan myyntiin. Selvitetään ensisijaisesti nykyisten vuokralaisten kiinnostus ostoon. Vesialueiden osalta selvitetään ensisijaisesti valtion mahdollinen kiinnostus ja luontoselvityksessä 2013 todettujen arvokkaiden elinympäristöjen osalta selvitetään myös mahdollisuus myydä ne suojelutarkoituksiin tähän sopivalle taholle.

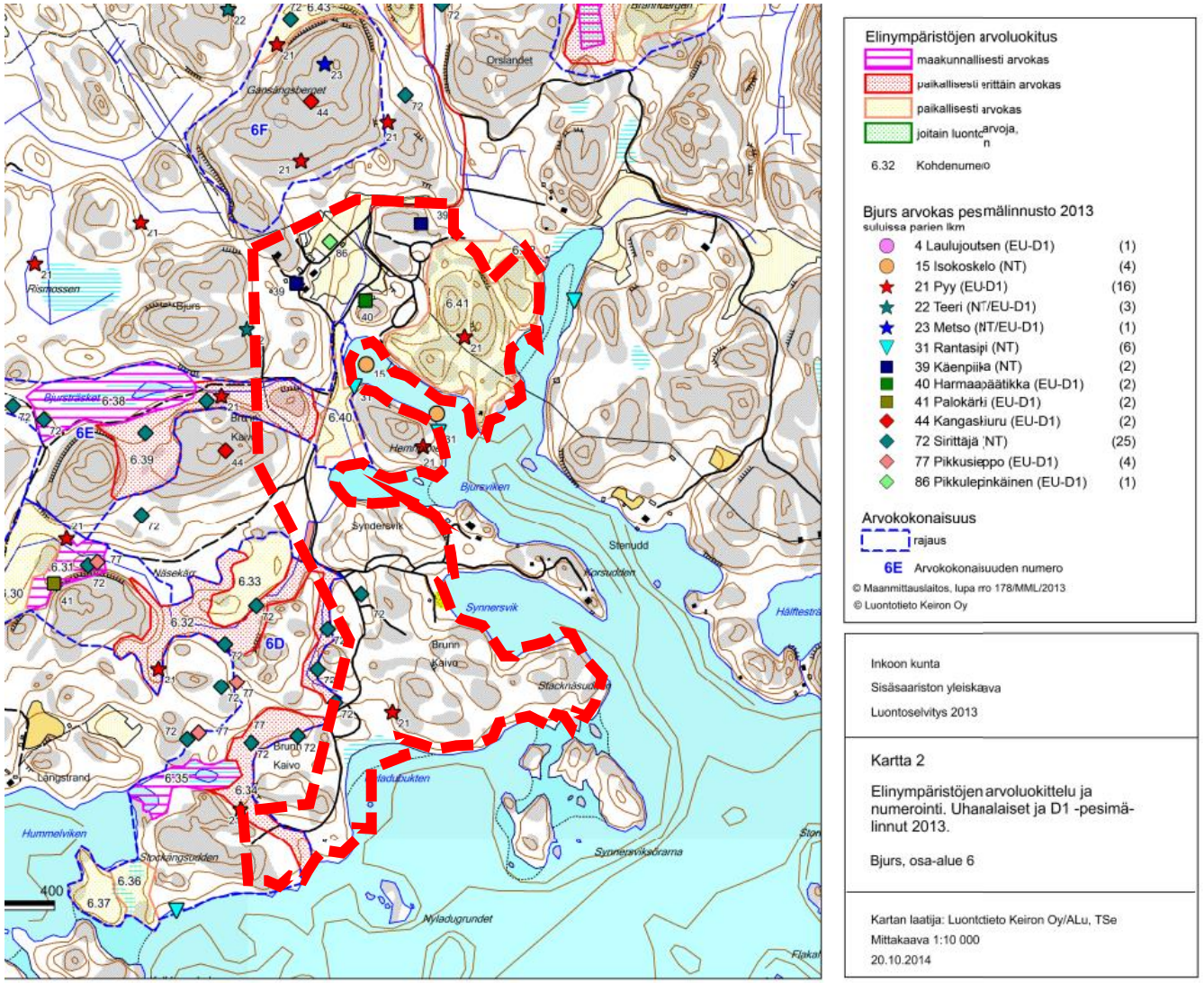
Rakennukset, jotka eivät kuulu Bjursin vaunuilijoille vuokrattuun alueeseen







Inkoo, Bjurs



Elinympäristöjen arvoluokitus
- maakunnallisesti arvokas
- paikallisesti erittäin arvokas
- paikallisesti arvokas
- joitain luontoarvoja, n

6.32 Kohdenumero

Bjurs arvokas pesmälinnusto 2013
suluissa parien lkm

4 Laulujoutsen (EU-D1)	(1)
15 Isokoskelo (NT)	(4)
21 Pyy (EU-D1)	(16)
22 Teeri (NT/EU-D1)	(3)
23 Metso (NT/EU-D1)	(1)
31 Rantasipi (NT)	(6)
39 Käenpiika (NT)	(2)
40 Harmaapäätikka (EU-D1)	(2)
41 Palokärki (EU-D1)	(2)
44 Kangaskiuru (EU-D1)	(2)
72 Sirittäjä (NT)	(25)
77 Pikkusieppo (EU-D1)	(4)
86 Pikkulepinkäinen (EU-D1)	(1)

Arvokokonaisuus
- rajaus

6E Arvokokonaisuuden numero

© Maanmittauslaitos, lupa nro 178/MML/2013
© Luontotieto Keiron Oy

Inkoon kunta
Sisäsaariston yleiskaava
Luontoselvitys 2013

Kartta 2

Elinympäristöjen arvoluokittelu ja numerointi. Uhanalaiset ja D1 -pesimälinnut 2013.

Bjurs, osa-alue 6

Kartan laatija: Luontotieto Keiron Oy/ALu, TSe
Mittakaava 1:10 000
20.10.2014

Lähde: Inkoon sisäsaariston yleiskaava, luontoselvitys 2013

6A PETARTRÄSKET Arvokokonaisuuteen sisältyvät kohteet ovat 6.10, 6.11 ja 6.45 ja ne esitetään kartoilla 1 ja 2

6C VERKVIKEN Arvokokonaisuuteen sisältyvät kohteet ovat 6.6, 6.27, 6.28 ja 6.29 45 ja ne esitetään kartoilla 1 ja 2.

6D NÄSEKÄRR-STOCKÄNGSUDDEN Arvokokonaisuuteen sisältyvät rajatut elinympäristökohteet 6.30-6.37 ja ne esitetään kartoilla 1 ja 2.

6E BJURSTRÄSK Arvokokonaisuus on muodostettu Bjursträsketin pienen lammen ja sitä reunustavan suon ympärille. Kohteet 6.38, 6.39, 6.40 esitetään kartoilla 1 ja 2.

6F GANSÄNGBERGET Arvokokonaisuuteen kuuluu kohde 6.43 sekä kohteeksi rajaamaton Gangsängbergetin kallioalue ja se esitetään kartoilla 1 ja 2.

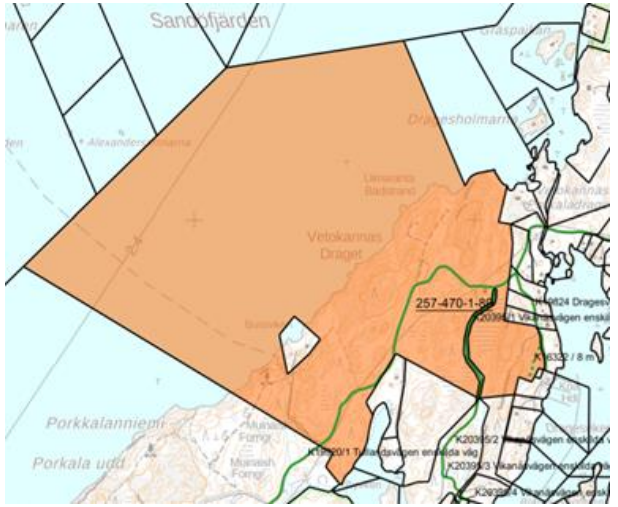
Vetokannas, Kirkkonummi

Osa Porkkalan ulkoilualuetta ”Vetokannas”

Yleiskaavassa VR-aluetta

Maapinta-ala ha 50,65

Vesialueen pinta-ala ha 97,70



Kirkkonummi tehnyt ostotarjouksen.

Jäisi myös tällöin pääosin virkistyskäyttöön.



<u>Toimenpide-ehdotus</u>

Valmistellaan kiinteistön myyntiä.

25 § **Yhteistyösopimukset / AVIA Real Estate Oy ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oyj, Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oyj sekä Sagax Finland AM Oy, Kiinteistö Oy Virkatie 8A, Kiinteistö Oy Virkatie 8B ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Virkatie 10**

VD/9038/10.00.01.05/2022

TeA/AK/TH/AVP/JT

Muuran asemakaavan muutosluonnoksen nro 052600 52 ha suuruinen alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Alueen yksityisiä maanomistajia ovat AVIA Real Estate Oy ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oyj, Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oy, Sagax Finland AM Oy, Kiinteistö Oy Virkatie 8A, Kiinteistö Oy Virkatie 8B ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Virkatie 10 sekä Kiinteistö Oy Tonttipaino c/o Logicor Oy. Kaupungin ja maanomistajien kesken tehdään periaatteiltaan lähes samansisältöiset yhteistyösopimukset. Tässä esityksessä esitetään päätettäväksi kolme eri yhteistyösopimusta. Yhteistyösopimuksilla sovitaan kunkin maanomistajan sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, toteuttamiseen tähtäävien asemakaavamuutosten vaiheittaisesta käynnistämisestä, niiden edellyttämistä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttösopimusten periaatteista.

<u>Yhteistyösopimuksen tausta ja tarkoitus</u>
Muuran asemakaavan muutosluonnoksen nro 052600 52 ha suuruinen alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Lentoasemantiehen ja etelässä Virkatiehen. Alueen yksityisiä maanomistajia ovat AVIA Real Estate Oy ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oyj, Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oy, Sagax Finland AM Oy ja yhtiön omistamat Kiinteistö Oy Virkatie 8A, Kiinteistö Oy Virkatie 8B ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Virkatie 10 sekä Kiinteistö Oy Tonttipaino c/o Logicor Oy. Katualueet, alueen länsireunan suojaviheralue sekä osa Plootukalliosta ovat Vantaan kaupungin omistuksessa. Lentoasemantien omistaa valtio.
Kaupungin ja edellä mainittujen yksityisten maanomistajien välillä tehdään periaatteiltaan lähes samansisältöiset yhteistyösopimukset. Tässä esityksessä esitetään päätettäväksi kolme eri yhteistyösopimusta. Kiinteistö Oy Tonttipainon ja kaupungin väliset yhteistyösopimukset esitettäneen päätettäväksi kevään 2023 aikana.

Yhteistyösopimuksilla sovitaan kunkin maanomistajan sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, toteuttamiseen tähtäävien asemakaava muutosten vaiheittaisesta käynnistämisestä, niiden edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista. Kaavaluonnoksen jälkeen asemakaavoitus etenee erillisinä kaavamuutoksina yhteistyösopimusten sopimusaluilla. Kaavaehdotusvaiheessa laaditaan asemakaavakohtaisesti tarkemmat maankäyttösopimukset yhteistyösopimusten periaatteiden mukaisesti.

<u>Sopimusalueet</u>
AVIA Real Estate Oy ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oyj:n sopimusalueen muodostavat yhtiön Veromiehen kaupunginosassa omistama kiinteistö 92-423-4-44-M608. Sopimusalueen pinta-ala on noin 5,68 ha. Sopimusalueella ei ole rakennuksia. Sopimusalue on asemakaavan mukaista puistoaluetta (VP/P) ja suojaviheraluetta (EV).

Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oy:n sopimusalueen muodostavat yhtiön Veromiehen kaupunginosassa omistamat kiinteistöt 92-52-104-1, 92-52-104-3 ja 92-52-104-4. Sopimusalueen pinta-ala on noin 8,9 ha. Sopimusalueella kiinteistöllä sijaitsee kahdeksan toimisto, tuotanto- huolto-,

teollisuus- ja varastorakennusta. Sopimusalue on asemakaavan mukaista teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T).

Sagax Finland AM Oy:n sekä yhtiönomistamien Kiinteistö Oy:den sopimusalueen muodostavat yhtiöiden Veromiehen kaupunginosassa omistamat kiinteistöt 92-52-101-5, 92-52-101-21, 92-52-101-24 ja 92-52-101-25. Sopimusalueen pinta-ala on noin 5,9 ha. Sopimusalueella sijaitsee kolme tuotanto- ja varastorakennusta. Alueen pohjoisin tontti on rakentamaton. Sopimusalue on asemakaavan mukaista teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten korttelialuetta (TTV[5]).
Sopimusalueet on esitetty kunkin maanomistajan yhteistyösopimuksen liitteessä 1.

Suunnittelun lähtökohdat
Muuran asemakaavan muutosluonnoksen alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä **yleiskaava 2007**. Yleiskaavassa Toisen Savun länsipuoliset alueet on osoitettu teollisuusalueeksi ja varastorakennusten alueeksi (T) ja Toisen Savun itäpuoliset alueet palvelujen alueeksi (P1).

Yleiskaavassa 2020 Muuran alue on osoitettu kaupunkikeskustan alueeksi (C), kaupunkikeskustan asuinalueeksi (AC), monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (TP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja kestävän kasvun vyöhykkeeksi (ruuturasteri). Alueen halki kulkee raitiotie, pyöräliikenteen baana, virkistysalueyhteyksiä sekä raskaan raideliikenteen tunneliosuus ja raskaan raideliikenteen tunnelin ohjeellinen linjaus. Lentoasematien yli on merkitty viheryhteyden kehittämiskohta.

Aviapolis-kaavarunko nro 052200 (KV 18.4.2016 § 29) on vuosien 2015 ja 2016 aikana laadittu Muuran alueen asemakaavoituksen tausta-aineistoksi. Kaavarungossa on esitetty uudet maankäytön kehittämisperiaatteet lentoaseman eteläpuoliselle Veromiehen alueelle.

Aviapoliksen lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet -työllä (selvitys 053100) mahdollistetaan lentokenttäkaupungin kokonaisvaltainen suunnittelu ja on tiekartta siihen, miten Aviapoliksen visioita toteutetaan kaavoituksen osalta.

Vantaan ratikan jatkosuunnittelu toteutetaan vuosina 2020–2022.

Asemakaavoitus ja toteutusaikataulu
Kaupunginhallitus on 5.9.2022 §16 päättänyt asettaa Muuran asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville 30 päiväksi MRA 30§:n mukaisesti. Tämän jälkeen seuraavien vuosien aikana asemakaavaehdotusten rajaukset ja rajapintojen ratkaisut sovitaan maanomistajien ja kaupungin kesken yhteisesti sopien. Esim. Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oy:n omistama sopimusalue on sovittu otettavaksi kokonaisuudessaan yhden asemakaavamuutoksen suunnittelualueeksi. Muuran asemakaavan muutosluonnos ja alueen asemakaavat pyritään laatimaan niin, että julkisen kaupunkitilan alueet ja yleisten rakennusten tontit sijoittuvat mahdollisemman tasapuolisesti Muuran alueen maanomistajan omistamille kiinteistöille.

Muurasta kehittyy yhteisöllinen kaupunkikylien kokonaisuus, jonka elävä keskusta palveluineen muodostuu ratikkapysäkin ympärille. Suunnitelmissa on rakentaa liiketilaa ja asuntoja noin 5600 asukkaalle sekä luoda puitteet 4000–5000 työpaikalle. Alueelle suunnitellaan myös koulu, urheilukenttä ja päiväkoti sekä sujuvat jalankulku- ja pyöräily-yhteydet asemalle ja joukkoliikenteen pysäkeille.

Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvä kunnallistekniikka ja maankäyttösopimukset

Asemakaavojen muutosten hyväksymisen yhteydessä tehtävissä maankäyttösopimuksissa ja siinä määritellyllä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksella kaupunki toteuttaa aluetta palvelevien asemakaavojen muutoksien mukaisen kunnallistekniikan. Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin maankäyttösopimuksiin kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa.

Ennen laadittavien asemakaavojen muutoksien voimaantuloa osapuolet sitoutuvat tekemään kutakin kaava-aluetta koskevat yksityiskohtaiset **maankäyttösopimukset**. Näillä sopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

Yhtiöt sitoutuvat tulevissa asemakaavojen muutoksissa suorittamaan Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n ja Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksena enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Asuntotonttien osalta kuitenkin peritään aina 50 % em. arvonnoususta.

Maankäyttökorvauksista ja maanluovutuksista sovitaan maankäyttösopimuksissa. Maankäyttökorvaus suoritetaan joko maa-alueiden luovutuksena tai rahana osapuolten yhdessä sopimalla tavalla. Asuntoalueita kaavoitettaessa maankäyttökorvaus suoritetaan rahana ja/tai maana ensisijaisesti tuettuun asumiseen osoitettuina tontteina.

Osapuolet sitoutuvat toteuttamaan sopimusalueille monipuolista asuntotuotantoa. Osapuolet sitoutuvat siihen, että sopimusalueen uudesta asuntorakentamisen kerrosalasta vähintään 50 % toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, vähintään 20 % toteutetaan pitkäaikaisina kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina valtion tuella tai muilla kaupungin hyväksymillä rahoitusmalleilla ja noin 10 % toteutetaan asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina sekä mahdollisilla uusilla rahoitusmalleilla. Osapuolet sitoutuvat lisäksi siihen, että kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden.

Yhtiöt sitoutuvat luovuttamaan kaupungille tulevissa asemakaavojen muutoksissa osoitetut sopimusaluetta palvelevat yleisten rakennusten tontit, sekä julkisen kaupunkitilan ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Mm. ratikan vaatimat katualueet tulee saada kaupungin omistukseen.
Kaupungille luovutettavat alueet eli katualueet, yleisten rakennusten tontit ja muut vastaavat alueet arvioidaan voimassa olevan kaavan (teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten korttelialuetta (TTV5), e=0,6) osoittaman rakennusoikeuden käyvän arvon mukaan. Yhtiölle maksetaan luovutettavista alueista 80 % käyvästä arvosta.

Kiinteistö Oy Tonttipaino c/o Logicor Oy on yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa neuvotellut Muuran asemakaavan muutosluonnokseen nro 052600 liittyvästä yhteistyösopimuksesta hyvässä hengessä.
Yhtiöllä on ollut käynnissä Koy Tonttipainon osakekannan myyntiprosessi, ja yhtiö neuvottelee parhaillaan ostajan kanssa aiesopimuksen sisällöstä. Tavoitteena on allekirjoittaa sopimus lokakuun loppuun mennessä, ja saada lopullinen kauppa solmituksi tammikuussa 2023. Aiesopimuksen allekirjoituksen jälkeen Kiinteistö Oy Tonttipaino c/o Logicor Oy:n kumppani toivoo pääsevänsä mukaan alueen kehitystyöhön.

Yhteistyösopimuksien edellä esitetty sisältö on ollut Kiinteistö Tonttipaino c/o Logicor Oy:n osalta hyväksyttävissä, mutta ostajatahon osalta yhtiö ei luonnollisesti voi vielä lopullista vahvistusta antaa.

Kilpailutuksen aikana tulevalla sopimuskumppanilla on ollut mahdollisuus tutustua yhteistyösopimuksen luonnokseen. Kiinteistö Oy Tonttipaino c/o Logicor Oy omistaman alueen muodostavat yhtiön omistamat kiinteistö 92-52-101-18, 92-52-101-10 ja 92-52-101-16. Alueen pinta-ala on noin 12,34 ha. Alueella sijaitsee 9 toimisto- teollisuus- ja varastorakennusta. Tontti 92-52-101-10 on rakentamaton. Kiinteistö Oy Tonttipainon alueet on esitetty liitteenä olevassa kartassa.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä
Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 37 mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa AVIA Real Estate Oy:n ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oyj:n kanssa liitteenä olevan yhteistyösopimuksen,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vantaan Omegan c/o Sponda Oy:n kanssa liitteenä olevan yhteistyösopimuksen,
c) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Sagax Finland AM Oy:n, Kiinteistö Oy Virkatie 8A:n, Kiinteistö Oy Virkatie 8B:n ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Virkatie 10:n kanssa liitteenä olevan yhteistyösopimuksen, ja
d) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan yhteistyösopimukset ja tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:
Merkittiin, että kiinteistöjohtaja Antti Kari selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 25

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa AVIA Real Estate Oy:n ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oyj:n kanssa liitteenä olevan yhteistyösopimuksen,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vantaan Omegan c/o Sponda Oy:n kanssa liitteenä olevan yhteistyösopimuksen,
c) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Sagax Finland AM Oy:n, Kiinteistö Oy Virkatie 8A:n, Kiinteistö Oy Virkatie 8B:n ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Virkatie 10:n kanssa liitteenä olevan yhteistyösopimuksen, ja
d) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan yhteistyösopimukset ja tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Yhteistyösopimus Vantaan kaupunki / AVIA Real Estate Oy ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oyj
- Liite 1: Sopimusalue_ AVIA Real Estate Oy ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oyj
- Yhteistyösopimus Vantaan kaupunki / Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oy
- Liite 1: Sopimusalue_ Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda
- Yhteistyösopimus Vantaan kaupunki / Sagax Finland AM Oy, Kiinteistö Oy Virkatie 8A, Kiinteistö Oy Virkatie 8B ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Virkatie 10
- Liite 1: Sopimusalue_ Sagax Finland AM Oy, Kiinteistö Oy Virkatie 8A, Kiinteistö Oy Virkatie 8B ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Virkatie 10
- Liitekartta: Kiinteistö Oy Tonttipainon c/o Logicor Oy:n omistamat alueet Muuran asemakaavaluonnosalueella

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 733 7447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Yhteistyösopimus

(3.5.2022)

Vantaan kaupunki / AVIA Real Estate Oy

1. Osapuolet

1.1 Vantaan kaupunki
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”Kaupunki”)

1.2 AVIA Real Estate Oy (Y-tunnus:3210552-8)
Rahtitie3,
01530 Vantaa
(tämän Sopimusalueen kaavoituksessa Finaviaa edustavana tahona ja sopimusalueen tulevana maanomistajana)

1.3 Kiinteistö Oy Aviatontti III (Y-tunnus:2852091-3)
c/o Finavia Oyj,
PL 50,
01531 VANTAA
(jäljempänä 1.2-1.3 yhdessä ”Yhtiö”)

1. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Muuran asemakaavan muutosluonnoksen nro 052600 alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Lentoasemantiehen ja etelässä Virkatiehen. Lännessä aluetta rajaa Pakkalantien itäpuoliset teollisuus- ja varastorakennusten tontit. Aviapolis-asema sijaitsee alueen pohjoispuolella noin 200 m etäisyydellä. Alueen pinta-ala on noin 52 ha ja se on pääosin yksityisessä omistuksessa. Alueen yksityisiä maanomistajia ovat mm. Sagax Finland AM Oy:n kiinteistöyhtiöt, Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oy, Kiinteistö Oy Tonttipaino c/o Logicor Oy, Logicor Oy:n nimeämä kumppani ja AVIA Real Estate Oy. Katualueet ja alueen länsireunassa Lentoasemantiehen rajautuva suojaviheralue sekä osa metsäisestä Plootukalliosta ovat Vantaan kaupungin omistuksessa. Lentoasemantien omistaa valtio. Aloite kaavamuutokselle on tullut yksityisiltä maanomistajilta.

Kaupungin ja kunkin edellä mainitun viiden maanomistajan kesken tehdään periaatteiltaan samansisältöiset yhteistyösopimukset Muuran asemakaavan muutosluonnoksen laadintatyön aikana. Kaavaluonnoksen valmistumisen jälkeen asemakaavoitus etenee erillisinä kaavamuutoksina. Kaavaehdotusvaiheessa laaditaan asemakaavakohtaisesti tarkemmat maankäyttösopimukset yhteistyösopimusten periaatteiden mukaisesti.

Tällä yhteistyösopimuksella sovitaan jäljempänä kohdassa 2 määriteltävän sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, toteuttamiseen tähtäävien asemakaavojen muutosten vaiheittaisesta käynnistämisestä, niiden edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista. Osapuolet osallistuvat asemakaavojen suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöhön parhaan kykynsä mukaan ja myötävaikuttavat sopimusalueen suunnitteluun ja toteuttamiseen.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten (Kaupunginvaltuusto hyv. 18.6.2018) mukaan Kaupunki kaavoittaa ensisijaisesti Kaupungin omistamaa maata ja asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita. Yksityisten maanomistajien kaavoitushankkeita edistetään, kun ne tukevat tiivistyvän kaupungin strategisia tavoitteita ja ovat asemakaavoitetulla alueilla sijaitsevia täydennysrakentamiskohteita.

Osapuolet vastaavat kaikissa tapauksissa tähän sopimukseen liittyvistä omista kustannuksistaan.

2. Sopimusalue

Sopimusalueen muodostavat Yhtiön Vantaan Veromiehen kaupunginosassa omistama kiinteistö 92-423-4-44-M608 (jäljempänä ”Sopimusalue”). Sopimusalueen pinta-ala on noin 5,68 ha. Sopimusalueella ei ole rakennuksia. Sopimusalue on esitetty liitekartassa 1.

Sopimusalueella on voimassa Lentokenttä 1 asemakaava 530100 (SM 3.3.1981) sekä asemakaava nro 001840 (KH 24.1.2005). Sopimusalue on asemakaavan mukaista puistoaluetta (VP/P) ja suojaviheraluetta (EV).

3. Suunnittelun lähtökohdat

Sopimusalueella ja Muuran asemakaavan muutosluonnoksen alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava 2007. Yleiskaavassa Toisen Savun länsipuoliset alueet on osoitettu teollisuusalueeksi ja varastorakennusten alueeksi (T) ja Toisen Savun itäpuoliset alueet palvelujen alueeksi (P1).

Yleiskaavassa 2020 Muuran alue on osoitettu kaupunkikeskustan alueeksi (C), kaupunkikeskustan asuinalueeksi (AC), monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (TP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja kestävän kasvun vyöhykkeeksi (ruuturasteri). Alueen halki kulkee raitiotie, pyöräliikenteen baana, virkistysalueyhteyksiä sekä raskaan raideliikenteen tunneliosuus ja raskaan raideliikenteen tunnelin ohjeellinen linjaus. Lentoasematien yli on merkitty viheryhteyden kehittämiskohta. Suunnittelualue on pääosin lentomeluvyöhykkeellä 3 (Lden 50–55 dB), jossa asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB. Työpaikka-alueeksi osoitettu luoteiskulma jää lentomeluvyöhykkeelle 2 (Lden 55–60 dB), jolle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Yleiskaava 2020 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 25.1.2021. Vantaan Yleiskaava 2020 ei ole vielä tullut voimaan.

Aviapolis-kaavarunko Muuran alueen asemakaavoituksen tausta-aineistoksi on vuosien 2015 ja 2016 aikana laadittu Aviapolis-kaavarunko nro 052200 ja se on hyväksytty kaupunginvaltuustossa (18.4.2016 § 29) alueen jatkosuunnittelun pohjaksi. Kaavarungossa on esitetty uudet maankäytön kehittämisperiaatteet lentoaseman eteläpuoliselle Veromiehen alueelle. Kaavarungon mukaan Veromiehen kaupungin osaa kehitetään monipuolisena

työnteon, asumisen, palvelujen ja virkistyksen kaupunkina. Nyt suunnitteilla oleva kaavamuutosalue on kaavarungossa osoitettu; sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueeksi, asumisvaltaiseksi sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueeksi, palvelujen alueeksi sekä virkistysalueeksi. Kaavamuutosalueen läpi on länsi-itäsuuntaisesti osoitettu viheryhteys sekä etelä-pohjoissuuntaisesti ns. kiinnostavuuden kehä.

Aviapoliksen lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet -työllä (selvitys 053100) mahdollistetaan lentokenttäkaupungin kokonaisvaltainen suunnittelu ja on tiekartta siihen, miten Aviapoliksen visioita toteutetaan kaavoituksen osalta. Veromieheen ja osin Pakkalan pohjoisosiin keskittyvällä työllä luodaan suuntaviivoja suunnittelulle ja parannetaan alueen imagoa. Lisäksi määritellään Aviapoliksen kaupunkirakentamisen laatutaso ja luodaan suunnitteluperiaatteet, joilla ohjataan alueen asemakaavamuutoksia ja niihin liittyviä muita maankäytön suunnitelmia. Työ pohjautuu Aviapoliksen kaavarunkoon ja Veromiehen Verkot -selvitykseen. Työssä tutkitaan mm. kaupunkivihreän sijoittumista, kävely-ympäristön periaatteita, alueen kaupunkikuvallista luonnetta sekä hiilineutraaliuden tavoitteita.

Vantaan ratikka on pikaraitiotieyhteys Helsingin Mellunmäen metroasemalta Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta lentoasemalle. Tällä laadukkaalla raideyhteydellä parannetaan Vantaan paikallista ja kansainvälistä saavutettavuutta, lisätään kestäviä liikkumismuotoja ja mahdollistetaan kaupungin kasvu kestävästi joukkoliikenteen varrelle. Ratikka tuo vartensa aluekeskuksille uutta veto- ja elinvoimaa, hyvinvointia sekä vähentää asuinalueiden välistä eriytymistä. Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019. Sen pohjalta Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi ratikan jatkosuunnittelun aloittamisen 16.12.2019. Jatkosuunnittelussa laaditaan ratikan rakentamisen mahdollistavat asemakaavat, katu- ja puistosuunnitelmat sekä rakentamissuunnitelmat. Lisäksi laaditaan kaavarunko, joka ohjaa kaupunkikehittämistä ratikkareitin varrella. Jatkosuunnittelu toteutetaan vuosina 2020–2022. Sen jälkeen kaupunginvaltuusto tekee päätöksen ratikan rakentamisesta noin vuonna 2023. Rakentaminen on mahdollista aloittaa vuonna 2024 ja liikennöinti vuonna 2028.

4. Asemakaavoitus ja toteutusaikataulu

Asemakaavoitus ja muut suunnitelmat laaditaan yhteistyössä Kaupungin ja Muuran asemakaavan muutosluonnoksen nro 052600 alueen yksityisten maanomistajien kesken.

Muurasta kehittyy yhteisöllinen kaupunkikylien kokonaisuus, jonka elävä keskusta palveluineen muodostuu ratikkapysäkin ympärille. Aluetta halkova kyläpuisto, kävelypainotteinen kaupunkiraitti sekä kylien kohtaamispaikat täydentävät viihtyisää ja laadukasta asuinaluetta. Suunnitelmissa on rakentaa liiketilaa ja asuntoja noin 5600 asukkaalle sekä luoda puitteet 4000-5000 työpaikalle. Alueelle suunnitellaan myös koulu, urheilukenttä ja päiväkoti sekä sujuvat jalankulku- ja pyöräily-yhteydet asemalle ja joukkoliikenteen pysäkeille.

Muuran asemakaavan muutosluonnos ja alueen asemakaavat pyritään laatimaan niin, että julkisen kaupunkitilan alueet ja yleisten rakennusten tontit sijoittuvat mahdollisemman tasapuolisesti kaikkien viiden Muuran alueen maanomistajan omistamille kiinteistöille.

Muuran asemakaavan muutosluonnos on tarkoitus valmistua vuoden 2022 aikana. Tämän jälkeen seuraavien vuosien aikana laaditaan osa-alueiden asemakaavaehdotukset yhdessä sovittavassa aikataulussa. Asemakaavaehdotusten

rajaukset ja rajapintojen ratkaisut sovitaan maanomistajien ja kaupungin kesken yhteisesti sopien.

5. Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvä kunnallistekniikka

Asemakaavojen muutosten hyväksymisen yhteydessä tehtävissä maankäyttösopimuksissa ja siinä määritellyllä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksella (jäljempänä ”Maankäyttökorvaus”) Kaupunki toteuttaa Sopimusaluetta palvelevien asemakaavojen muutoksien mukaisen kunnallistekniikan. Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin maankäyttösopimuksiin kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa. Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan aluetta palvelevan asemakaavamuutoksen mukaisen kunnallistekniikan (kadut, vesihuolto ja puistot). Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin asemakaavan hyväksymisen yhteydessä. Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset Yhtiö on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon ja Sopimusalueen yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

6. Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvät maankäyttösopimukset

Ennen laadittavien asemakaavojen muutoksien voimaantuloa osapuolet sitoutuvat tekemään kutakin kaava-aluetta koskevan yksityiskohtaisen maankäyttösopimuksen. Näillä sopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

6.1

Yhtiö sitoutuu tulevissa asemakaavojen muutoksissa suorittamaan Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n ja Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksena enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Asuntotonttien osalta kuitenkin peritään aina 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.

Maankäyttökorvaus suoritetaan joko maa-alueiden luovutuksena tai rahana osapuolten yhdessä sopimalla tavalla. Maankäyttösopimuksen mukaisen maankäyttökorvauksen maksaa Yhtiö. Asuntoalueita kaavoitettaessa Maankäyttökorvaus suoritetaan rahana ja/tai maana ensisijaisesti tuettuun asumiseen osoitettuina tontteina

Asemakaavoituksen laajuudesta johtuen maankäyttömaksun maksuerät voidaan jakaa 1-4 vuodelle ja maksuerien määrä ja suuruus sovitaan maankäyttösopimuksissa. 1. erä tulee maksuun välittömästi kaavan tultua voimaan.

Maankäyttökorvauksista ja maanluovutuksista sovitaan maankäyttösopimuksissa. Maanluovutuksista tehdään ensin esisopimukset ja myöhemmin erilliset luovutuskirjat Sopimusaluetta koskevien asemakaavojen muutosten tultua voimaan.

6.2

Osapuolet sitoutuvat siihen, että sopimusalueen uudesta asuntorakentamisen kerrosalasta vähintään 50 % toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, vähintään 20 % toteutetaan pitkäaikaisina kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina valtion tuella tai muilla kaupungin

hyväksymillä rahoitusmalleilla ja noin 10 % toteutetaan asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina sekä mahdollisilla uusilla rahoitusmalleilla. Asemakaavaan liittyvässä maankäyttösopimuksessa sopijaosapuolet sitoutuvat lisäksi siihen, että kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta.

6.3

Osapuolet tulevat tekemään kunkin asemakaava-alueen osalta maankäyttösopimukset, joissa määritellään mm. yksityiskohtaisesti tässä yhteistyösopimuksessa määriteltyjen periaatteiden mukaiset Maankäyttökorvauksena suoritettavat maanluovutukset, mahdolliset muut maanluovutukset, maksut, kaavoituskustannusten jakaminen ja toteuttamisvastuut sekä -aikataulu. Maankäyttösopimuksiin kirjataan velvoitteiden rikkomistilanteiden varalle Kaupungin kulloisenkin käytännön mukaiset sopimussakkoehdot.

6.4

Yhtiö sitoutuu luovuttamaan Kaupungille tulevissa asemakaavojen muutoksissa osoitetut Sopimusaluetta palvelevat yleisten rakennusten tontit, sekä julkisen kaupunkitilan ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Mm. ratikan vaatimat katualueet tulee saada Kaupungin omistukseen. Kaupungilla on mahdollisuus sijoittaa edellä mainitun lisäksi myös muita julkisia palveluita alueelle. Maanluovutukset tehdään asemakaavojen muutoksien mukaisesti tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina.

Kaupungille luovutettavat alueet eli katualueet, yleisten rakennusten tontit ja muut vastaavat alueet arvioidaan voimassa olevan kaavan (teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten korttelialuetta (TTV[5]), e=0,6) osoittaman rakennusoikeuden käyvän arvon mukaan. Yhtiölle maksetaan luovutettavista alueista 80 % käyvästä arvosta.

6.5

Yhtiön omistukseen Sopimusalueella jäävän tonttialueen toteuttamisesta kokonaisuudessa vastaavat Yhtiö ja mahdollinen kolmas/kolmannet (myöhemmin ”Kolmas taho"), jolle Yhtiö mahdollisesti kiinteistöjään luovuttaa.

Kaupunki toteuttaa asemakaavojen muutoksien mukaisen julkisen kaupunkitilan. Kunnallistekniikan tarkemmasta toteutusjärjestyksestä ja mm. kunnossapitovastuista sovitaan tarkemmin tulevien asemakaavojen muutoksien yhteydessä tehtäviin maankäyttösopimuksiin kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa.

6.6

Kaupunki sitoutuu myymään Yhtiölle tai Kolmannelle taholle käypään hintaan Kaupungin omistamat tonttien osat, jotka Yhtiö tai Kolmas taho tarvitsee tulevissa asemakaavojen muutoksissa osoitettavien tonttien muodostamiseen. Kaupat tehdään asemakaava muutosten tultua voimaan.

7. Sopimuksen muuttaminen

Mikäli olosuhteissa tapahtuu olennaisia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen. Tämän sopimuksen muutokset on tehtävä kirjallisesti.

8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

Kullakin tämän sopimuksen kohdissa 1.2 -1.3 määritellyllä sopimuksen osapuolella on omalta osaltaan oikeus ja velvollisuus siirtää sopimus ja sen oikeudet ja velvoitteet Sopimusalueella sijaitsevan kiinteistön tai sen osan luovutuksen yhteydessä. Kaupungille on ilmoitettava sopimuksen ja sen velvoitteiden siirrosta. Jos osapuoli ei ole siirtänyt sopimusta ja velvoitteita edellä sanotulla tavalla, kyseinen osapuoli vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun kiinteistön tai sen osan osalta.

10. Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

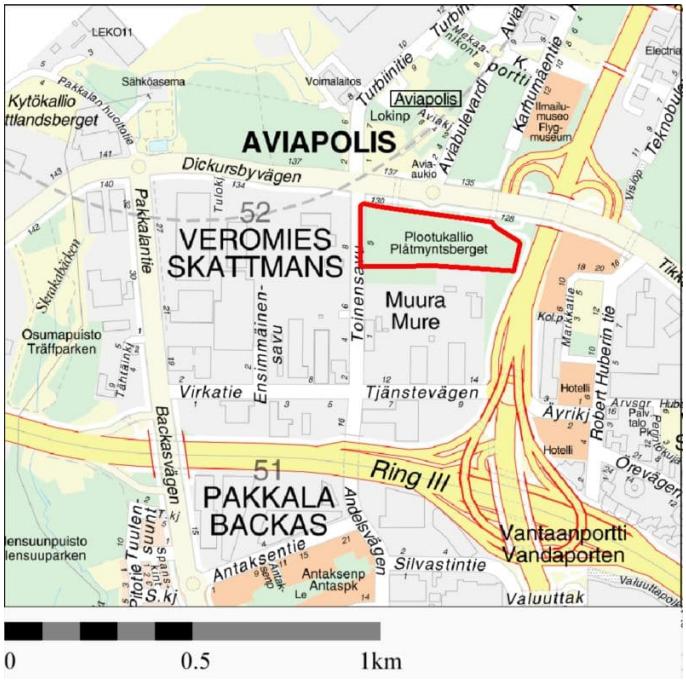
Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus lakkaa olemasta voimassa Sopimusalueen tietyn alueen osalta kun Sopimusalueen tiettyä aluetta koskeva maankäyttösopimus on allekirjoitettu, ja aluetta koskeva asemakaavan muutos on tullut voimaan. Sopimus on voimassa 31.12.2040 saakka. Mikäli tähän päivämäärään mennessä ei ole tullut voimaan uutta asemakaavan muutosta, joka mahdollistaa rakentamisen Sopimusalueella, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sellaisista sopimusten muutoksista, jotka vastaavat tässä sopimuksessa sovittuja periaatteita.

Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

11. Allekirjoitukset

Liite: Sopimusalue

KOHTEEN SIJAINTI



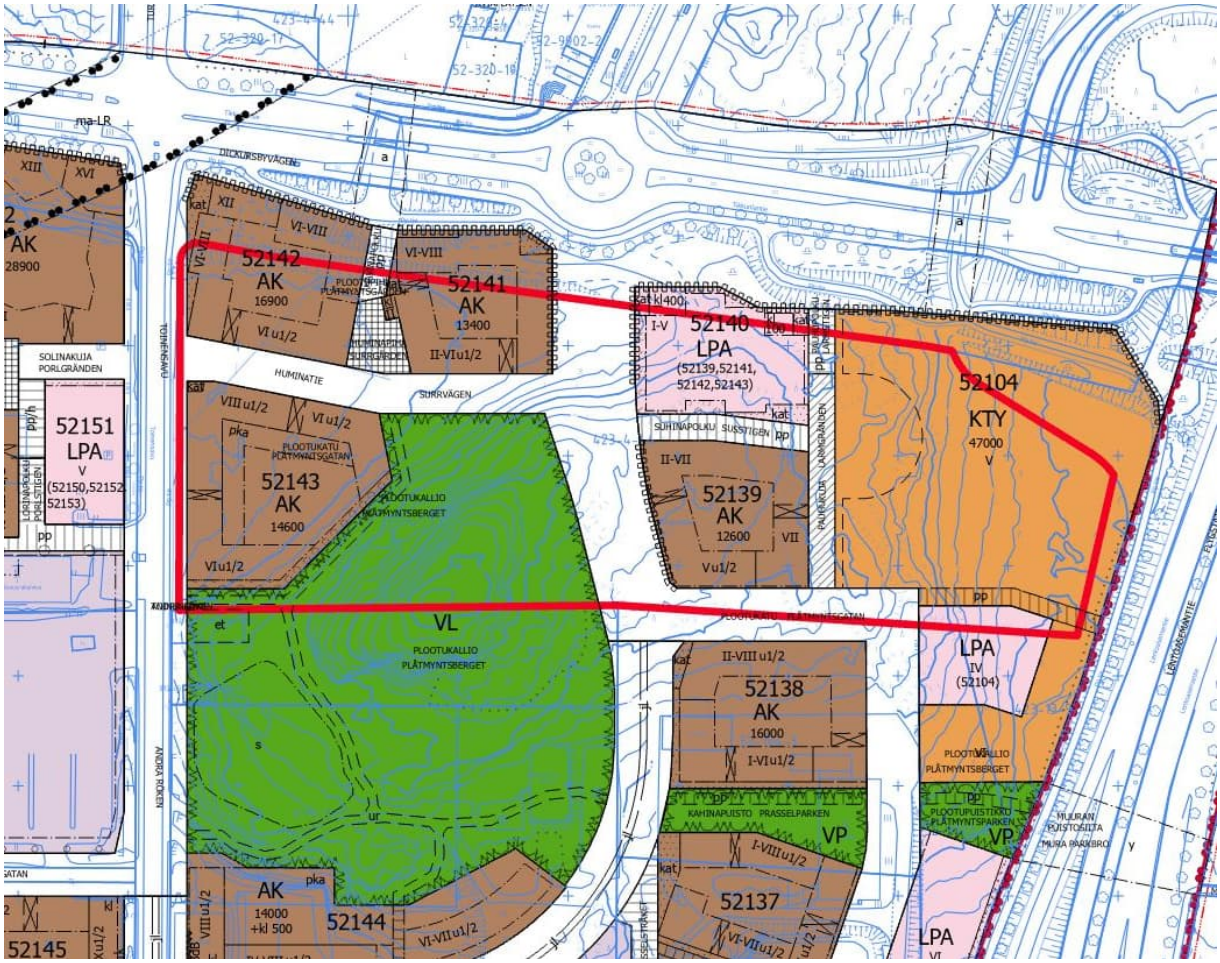
YHTEISTYÖSOPIMUSALUE /
AVIA Real Estate Oy ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oyj

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kylä: VEROMIEHENKYLÄ (423)

Määräala: 92-423-4-44-M608

taustana
Asemakaavan muutosluonnos
nro 052600 Muura



Yhteistyösopimus

(4.5.2022)

Vantaan kaupunki / Kiinteistö Oy Vantaan Omega

1. Osapuolet

1.1 Vantaan kaupunki
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”Kaupunki”)

1.2 Kiinteistö Oy Vantaan Omega, (Y-tunnus: 0801042-2),
c/o Sponda Oyj
Korkeavuorenkatu 45,
00130 Helsinki (jäljempänä ”Yhtiö”)

1. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Muuran asemakaavan muutosluonnoksen nro 052600 alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Lentoasemantiehen ja etelässä Virkatiehen. Lännessä aluetta rajaa Pakkalantien itäpuoliset teollisuus- ja varastorakennusten tontit. Aviapolis-asema sijaitsee alueen pohjoispuolella noin 200 m etäisyydellä. Alueen pinta-ala on noin 52 ha ja se on pääosin yksityisessä omistuksessa. Alueen yksityisiä maanomistajia ovat mm. Sagax Finland AM Oy:n kiinteistöyhtiöt, Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oy, Kiinteistö Oy Tonttipaino c/o Logicor Oy, Logicor Oy:n nimeämä kumppani AVIA Real Estate Oy ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oyj. Katualueet ja alueen länsireunassa Lentoasemantiehen rajautuva suojaviheralue sekä osa metsäisestä Plootukalliosta ovat Vantaan kaupungin omistuksessa. Lentoasemantien omistaa valtio. Aloite kaavamuutokselle on tullut yksityisiltä maanomistajilta.

Kaupungin ja kunkin edellä mainitun viiden maanomistajan kesken tehdään periaatteiltaan samansisältöiset yhteistyösopimukset Muuran asemakaavan muutosluonnoksen laadintatyön aikana. Kaavaluonnoksen valmistumisen jälkeen asemakaavoitus etenee erillisinä kaavamuutoksina. Kaavaehdotusvaiheessa laaditaan asemakaavakohtaisesti tarkemmat maankäyttösopimukset yhteistyösopimusten periaatteiden mukaisesti.

Tällä yhteistyösopimuksella sovitaan jäljempänä kohdassa 2 määriteltävän sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, toteuttamiseen tähtäävien asemakaava muutosten vaiheittaisesta käynnistämisestä, niiden edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista. Osapuolet osallistuvat asemakaavojen suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöhön parhaan kykynsä mukaan ja myötävaikuttavat sopimusalueen suunnitteluun ja toteuttamiseen.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten (Kaupunginvaltuusto hyv. 18.6.2018) mukaan Kaupunki kaavoittaa ensisijaisesti Kaupungin omistamaa maata ja asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita. Yksityisten maanomistajien kaavoitushankkeita edistetään, kun ne tukevat tiivistyvän kaupungin strategisia tavoitteita ja ovat asemakaavoitetulla alueilla sijaitsevia täydennysrakentamiskohteita.

Osapuolet vastaavat kaikissa tapauksissa tähän sopimukseen liittyvistä omista kustannuksistaan.

2. Sopimusalue

Sopimusalueen muodostavat Yhtiön Vantaan Veromiehen kaupunginosassa omistamat kiinteistöt 92-52-104-1, 92-52-104-3 ja 92-52-104-4 (jäljempänä ”Sopimusalue”). Sopimusalueen pinta-ala on noin 8,9 ha. Sopimusalueella kiinteistöllä 92-52-104-1 sijaitsee kuusi toimisto, tuotanto- ja varastorakennusta ja kiinteistöillä 92-52-104-3 ja 92-52-104-4 sijaitsevat kaksi vuonna 1980 valmistunutta huolto-, teollisuus- ja varastorakennusta. Sopimusalue on esitetty liitekartassa 1.

Sopimusalueella on voimassa asemakaava 000896 (YM 15.4.1991) kiinteistöllä 92-52-104-1 sekä asemakaavan nro 000666 (KH 9.6.1987) kiinteistöillä 92-52-104-3 ja 92-52-104-4 . Sopimusalue on asemakaavan mukaista teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), jonka e=0,6.

3. Suunnittelun lähtökohdat

Sopimusalueella ja Muuran asemakaavan muutosluonnoksen alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava 2007. Yleiskaavassa Toisen Savun länsipuoliset alueet on osoitettu teollisuusalueeksi ja varastorakennusten alueeksi (T) ja Toisen Savun itäpuoliset alueet palvelujen alueeksi (P1).

Yleiskaavassa 2020 Muuran alue on osoitettu kaupunkikeskustan alueeksi (C), kaupunkikeskustan asuinalueeksi (AC), monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (TP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja kestävän kasvun vyöhykkeeksi (ruuturasteri). Alueen halki kulkee raitiotie, pyöräliikenteen baana, virkistysalueyhteyksiä sekä raskaan raideliikenteen tunneliosuus ja raskaan raideliikenteen tunnelin ohjeellinen linjaus. Lentoasematien yli on merkitty viheryhteyden kehittämiskohta. Suunnittelualue on pääosin lentomeluvyöhykkeellä 3 (Lden 50–55 dB), jossa asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB. Työpaikka-alueeksi osoitettu luoteiskulma jää lentomeluvyöhykkeelle 2 (Lden 55–60 dB), jolle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Yleiskaava 2020 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 25.1.2021. Vantaan Yleiskaava 2020 ei ole vielä tullut voimaan.

Aviapolis-kaavarunko Muuran alueen asemakaavoituksen tausta-aineistoksi on vuosien 2015 ja 2016 aikana laadittu Aviapolis-kaavarunko nro 052200 ja se on hyväksytty kaupunginvaltuustossa (18.4.2016 § 29) alueen jatkosuunnittelun pohjaksi. Kaavarungossa on esitetty uudet maankäytön kehittämisperiaatteet lentoaseman eteläpuoliselle Veromiehen alueelle. Kaavarungon mukaan Veromiehen kaupungin osaa kehitetään monipuolisena työnteon, asumisen, palvelujen ja virkistyksen kaupunkina. Nyt suunnitteilla oleva kaavamuutosalue on kaavarungossa osoitettu; sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueeksi, asumisvaltaiseksi sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueeksi, palvelujen alueeksi sekä

virkistysalueeksi. Kaavamuutosalueen läpi on länsi-itäsuuntaisesti osoitettu viheryhteys sekä etelä-pohjoissuuntaisesti ns. kiinnostavuuden kehä.

Aviapoliksen lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet -työllä (selvitys 053100) mahdollistetaan lentokenttäkaupungin kokonaisvaltainen suunnittelu ja on tiekartta siihen, miten Aviapoliksen visioita toteutetaan kaavoituksen osalta. Veromieheen ja osin Pakkalan pohjoisosiin keskittyvällä työllä luodaan suuntaviivoja suunnittelulle ja parannetaan alueen imagoa. Lisäksi määritellään Aviapoliksen kaupunkirakentamisen laatutaso ja luodaan suunnitteluperiaatteet, joilla ohjataan alueen asemakaavamuutoksia ja niihin liittyviä muita maankäytön suunnitelmia. Työ pohjautuu Aviapoliksen kaavarunkoon ja Veromiehen Verkot -selvitykseen. Työssä tutkitaan mm. kaupunkivihreän sijoittumista, kävely-ympäristön periaatteita, alueen kaupunkikuvallista luonnetta sekä hiilineutraaliuden tavoitteita.

Vantaan ratikka on pikaraitiotieyhteys Helsingin Mellunmäen metroasemalta Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta lentoasemalle. Tällä laadukkaalla raideyhteydellä parannetaan Vantaan paikallista ja kansainvälistä saavutettavuutta, lisätään kestäviä liikkumismuotoja ja mahdollistetaan kaupungin kasvu kestävästi joukkoliikenteen varrelle. Ratikka tuo vartensa aluekeskuksille uutta veto- ja elinvoimaa, hyvinvointia sekä vähentää asuinalueiden välistä eriytymistä. Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019. Sen pohjalta Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi ratikan jatkosuunnittelun aloittamisen 16.12.2019. Jatkosuunnittelussa laaditaan ratikan rakentamisen mahdollistavat asemakaavat, katu- ja puistosuunnitelmat sekä rakentamissuunnitelmat. Lisäksi laaditaan kaavarunko, joka ohjaa kaupunkikehittämistä ratikkareitin varrella. Jatkosuunnittelu toteutetaan vuosina 2020–2022. Sen jälkeen kaupunginvaltuusto tekee päätöksen ratikan rakentamisesta noin vuonna 2023. Rakentaminen on mahdollista aloittaa vuonna 2024 ja liikennöinti vuonna 2028.

4. Asemakaavoitus ja toteutusaikataulu

Asemakaavoitus ja muut suunnitelmat laaditaan yhteistyössä Kaupungin ja Muuran asemakaavan muutosluonnoksen nro 052600 alueen yksityisten maanomistajien kesken.

Muurasta kehittyy yhteisöllinen kaupunkikylien kokonaisuus, jonka elävä keskusta palveluineen muodostuu ratikkapysäkin ympärille. Aluetta halkova kyläpuisto, kävelypainotteinen kaupunkiraitti sekä kylien kohtaamispaikat täydentävät viihtyisää ja laadukasta asuinaluetta. Suunnitelmissa on rakentaa liiketilaa ja asuntoja noin 5600 asukkaalle sekä luoda puitteet 4000-5000 työpaikalle. Alueelle suunnitellaan myös koulu, urheilukenttä ja päiväkoti sekä sujuvat jalankulku- ja pyöräily-yhteydet asemalle ja joukkoliikenteen pysäkeille.

Muuran asemakaavan muutosluonnos ja alueen asemakaavat pyritään laatimaan niin, että julkisen kaupunkitilan alueet ja yleisten rakennusten tontit sijoittuvat mahdollisemman tasapuolisesti kaikkien viiden Muuran alueen maanomistajan omistamille kiinteistöille.

Yhtiön omistama sopimusalue otetaan kokonaisuudessaan yhden asemakaavamuutoksen suunnittelualueeksi, jolloin sopimusalue asemakaavoitetaan yhtenä kokonaisuutena.

Muuran asemakaavan muutosluonnos on tarkoitus valmistua vuoden 2022 aikana. Tämän jälkeen seuraavien vuosien aikana laaditaan osa-alueiden

asemakaavaehdotukset yhdessä sovittavassa aikataulussa. Asemakaavaehdotusten rajaukset ja rajapintojen ratkaisut sovitaan maanomistajien ja kaupungin kesken yhteisesti sopien.

5. Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvä kunnallistekniikka

Asemakaavojen muutosten hyväksymisen yhteydessä tehtävissä maankäyttösopimuksissa ja siinä määritellyllä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksella (jäljempänä ”Maankäyttökorvaus”) Kaupunki toteuttaa Sopimusaluetta palvelevien asemakaavojen muutoksien mukaisen kunnallistekniikan. Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin maankäyttösopimuksiin kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa. Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan aluetta palvelevan asemakaavamuutoksen mukaisen kunnallistekniikan (kadut, vesihuolto ja puistot). Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin asemakaavan hyväksymisen yhteydessä.

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset Yhtiö on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon ja Sopimusalueen yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

6. Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvät maankäyttösopimukset

Ennen laadittavien asemakaavojen muutoksien voimaantuloa osapuolet sitoutuvat tekemään kutakin kaava-aluetta koskevat yksityiskohtaiset maankäyttösopimukset. Näillä sopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

6.1

Yhtiö sitoutuu tulevissa asemakaavojen muutoksissa suorittamaan Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n ja Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksena enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Asuntotonttien osalta kuitenkin peritään aina 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.

Maankäyttökorvaus suoritetaan joko maa-alueiden luovutuksena tai rahana osapuolten yhdessä sopimalla tavalla. Asuntoalueita kaavoitettaessa Maankäyttökorvaus suoritetaan rahana ja/tai maana ensisijaisesti tuettuun asumiseen osoitettuina tontteina.

Asemakaavoituksen laajuudesta johtuen maankäyttömaksun maksuerät voidaan jakaa 1-4 vuodelle. Maksuerien määrä ja suuruus sovitaan maankäyttösopimuksissa.

Maankäyttökorvauksista ja maanluovutuksista sovitaan maankäyttösopimuksissa. Maanluovutuksista tehdään ensin esisopimukset ja myöhemmin erilliset luovutuskirjat Sopimusaluetta koskevien asemakaavojen muutosten tultua voimaan.

6.2

Osapuolet sitoutuvat toteuttamaan Sopimusalueelle monipuolista asuntotuotantoa. Osapuolet sitoutuvat siihen, että sopimusalueen uudesta asuntorakentamisen kerrosalasta vähintään 50 %

toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, vähintään 20 % toteutetaan pitkäaikaisina kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina valtion tuella tai muilla kaupungin hyväksymillä rahoitusmalleilla ja noin 10 % toteutetaan asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina sekä mahdollisilla uusilla rahoitusmalleilla. Asemakaavaan liittyvässä maankäyttösopimuksessa sopijaosapuolet sitoutuvat lisäksi siihen, että kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta.

6.3

Osapuolet tulevat tekemään kunkin asemakaava-alueen osalta maankäyttösopimukset, joissa määritellään mm. yksityiskohtaisesti tässä yhteistyösopimuksessa määriteltyjen periaatteiden mukaiset Maankäyttökorvauksena suoritettavat maanluovutukset, mahdolliset muut maanluovutukset, maksut, kaavoituskustannusten jakaminen ja toteuttamisvastuut sekä -aikataulu. Maankäyttösopimuksiin kirjataan velvoitteiden rikkomistilanteiden varalle Kaupungin kulloisenkin käytännön mukaiset sopimussakkoehdot.

6.4

Yhtiö sitoutuu luovuttamaan Kaupungille tulevissa asemakaavojen muutoksissa osoitetut Sopimusaluetta palvelevat yleisten rakennusten tontit, sekä julkisen kaupunkitilan ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Mm. ratikan vaatimat katualueet tulee saada Kaupungin omistukseen. Kaupungilla on mahdollisuus sijoittaa edellä mainitun lisäksi myös muita julkisia palveluita alueelle. Maanluovutukset tehdään asemakaavojen muutoksien mukaisesti tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina.

Kaupungille luovutettavat alueet eli katualueet, yleisten rakennusten tontit ja muut vastaavat alueet arvioidaan voimassa olevan kaavan (teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten korttelialuetta (TTV[5]), e=0,6) osoittaman rakennusoikeuden käyvän arvon mukaan. Yhtiölle maksetaan luovutettavista alueista 80 % käyvästä arvosta.

6.5

Yhtiön omistukseen Sopimusalueella jäävän tonttialueen toteuttamisesta kokonaisuudessa vastaavat Yhtiö ja mahdollinen kolmas/kolmannet (myöhemmin ”Kolmas taho"), jolle Yhtiö mahdollisesti kiinteistöjään luovuttaa.

Kaupunki toteuttaa asemakaavojen muutoksen mukaisen julkisen kaupunkitilan. Kunnallistekniikan tarkemmasta toteutusjärjestyksestä ja mm. kunnossapitovastuista sovitaan tarkemmin tulevien asemakaavojen muutoksien yhteydessä tehtävien maankäyttösopimuksiin kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa.

6.6

Kaupunki sitoutuu myymään Yhtiölle tai Kolmannelle taholle käypään hintaan Kaupungin omistamat tonttien osat, jotka Yhtiö tai Kolmas taho tarvitsee tulevissa asemakaavojen muutoksissa osoitettavien tonttien muodostamiseen. Kaupat tehdään asemakaava muutosten tultua voimaan.

7. Sopimuksen muuttaminen

Mikäli olosuhteissa tapahtuu olennaisia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen. Tämän sopimuksen muutokset on tehtävä kirjallisesti.

8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

Tämän sopimuksen osapuolella on omalta osaltaan oikeus ja velvollisuus siirtää sopimus ja sen oikeudet ja velvoitteet Sopimusalueella sijaitsevan kiinteistön tai sen osan luovutuksen yhteydessä. Kaupungille on ilmoitettava sopimuksen ja sen velvoitteiden siirrosta. Jos osapuoli ei ole siirtänyt sopimusta ja velvoitteita edellä sanotulla tavalla, kyseinen osapuoli vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun kiinteistön tai sen osan osalta.

10. Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

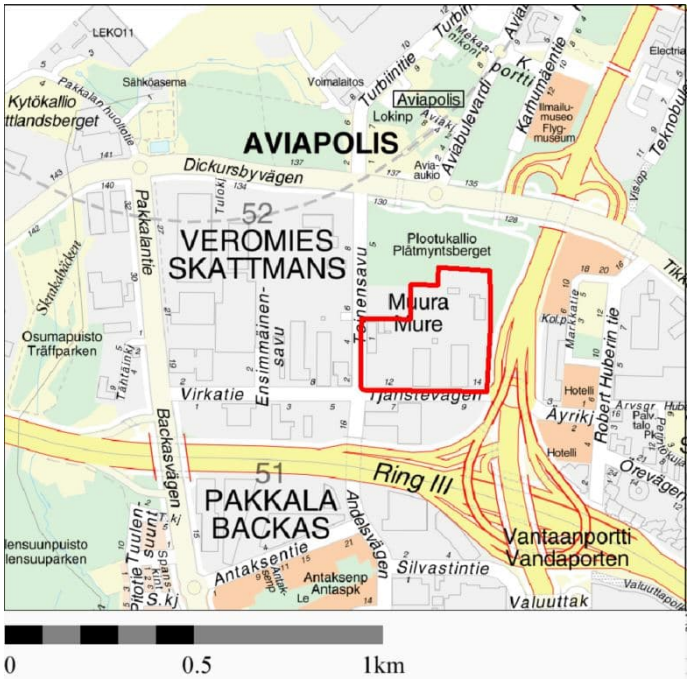
Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus lakkaa olemasta voimassa Sopimusalueen tietyn alueen osalta kun Sopimusalueen tiettyä aluetta koskeva maankäyttösopimus on allekirjoitettu, ja aluetta koskeva asemakaavan muutos on tullut voimaan. Sopimus on voimassa 31.12.2030 saakka. Mikäli tähän päivämäärään mennessä ei ole tullut voimaan uutta asemakaavan muutosta, joka mahdollistaa rakentamisen Sopimusalueella, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sellaisista sopimusten muutoksista, jotka vastaavat tässä sopimuksessa sovittuja periaatteita.

Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

11. Allekirjoitukset

Liite: Sopimusalue

KOHTEEN SIJAINTI

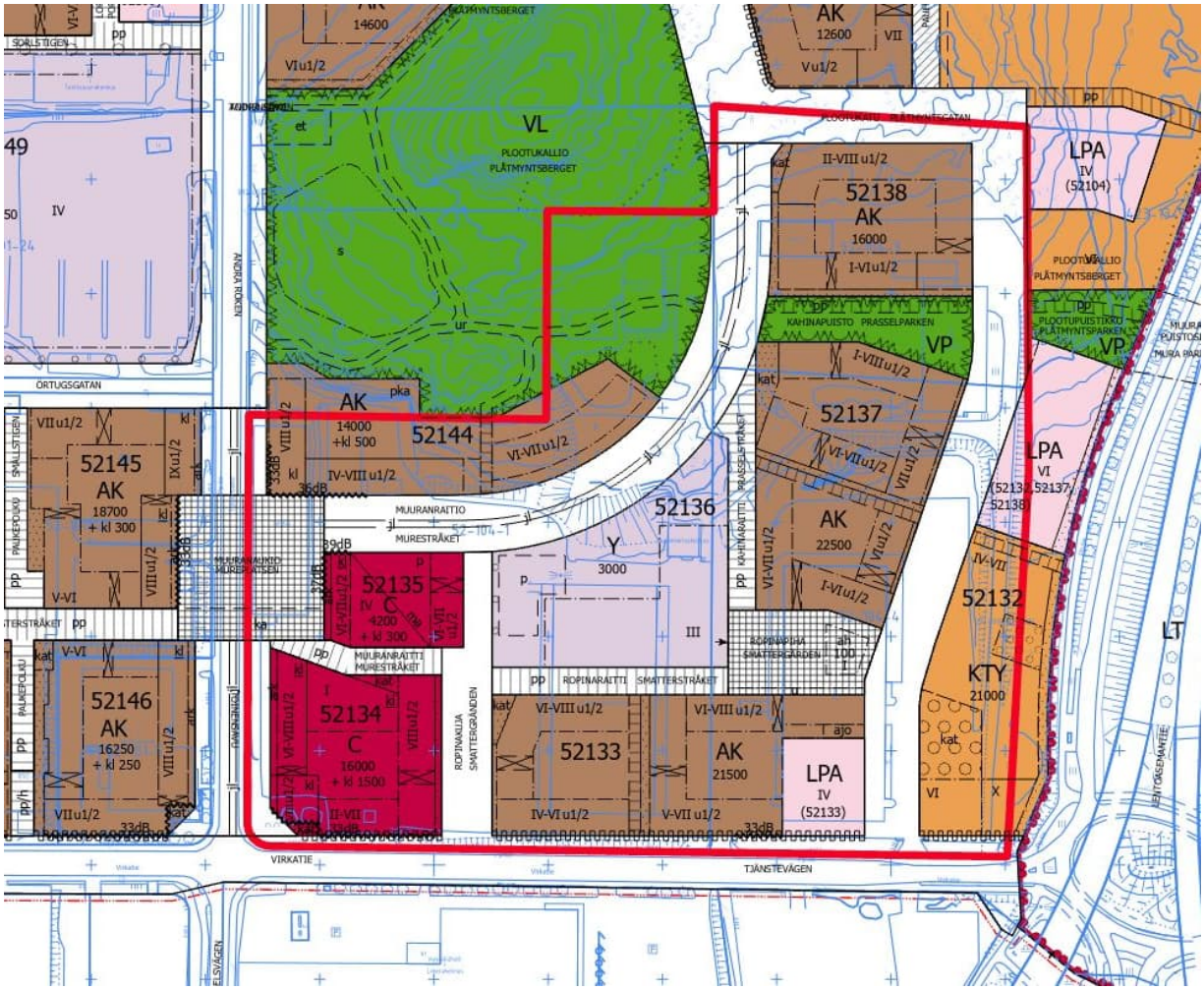


YHTEISTYÖSOPIMUSALUE /
Kiinteistö Oy Vantaan Omega
c/o Sponda Oy

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kiinteistöt: 92-52-104-1,
92-52-104-3 ja 92-52-104-4

taustana
Asemakaavan muutosluonnos
nro 052600 Muura



Yhteistyösopimus (3.5.2022)

Vantaan kaupunki / Sagax Finland AM Oy

1. Osapuolet

1.1 Vantaan kaupunki
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”Kaupunki”)

1.2 Sagax Finland Asset Management Oy (Y-tunnus: 2513597-2)
Aleksanterinkatu 19
00100 HELSINKI

1.3 Kiinteistö Oy Virkatie 8A (Y-tunnus: 2565960-2), c/o
c/o Sagax Finland AM Oy
Aleksanterinkatu 19
00100 HELSINKI

1.4 Kiinteistö Oy Virkatie 8B(Y-tunnus: 2565956-5)
c/o Sagax Finland AM Oy
Aleksanterinkatu 19
00100 HELSINKI

1.5 Keskinäinen Kiinteistö Oy Virkatie 10(Y-tunnus: 2475125-5)
c/o Sagax Finland AM Oy
Aleksanterinkatu 19
00100 HELSINKI
(jäljempänä 1.2-1.5 yhdessä ”Yhtiö”)

1. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Muuran asemakaavan muutosluonnoksen nro 052600 alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Lentoasemantiehen ja etelässä Virkatiehen. Lännessä aluetta rajaa Pakkalantien itäpuoliset teollisuus- ja varastorakennusten tontit. Aviapolis-asema sijaitsee alueen pohjoispuolella noin 200 m etäisyydellä. Alueen pinta-ala on noin 52 ha ja se on pääosin yksityisessä omistuksessa. Alueen yksityisiä maanomistajia ovat mm. Sagax Finland AM Oy:n kiinteistöyhtiöt, Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oy, Logicor Oy, Logicor Oy:n nimeämä kumppani, AVIA Real Estate Oy ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oyj. Katualueet ja alueen länsireunassa Lentoasemantiehen rajautuva suojaviheralue sekä osa metsäisestä Plootukalliosta ovat Vantaan kaupungin omistuksessa. Lentoasemantien omistaa valtio. Aloite kaavamuutokselle on tullut yksityisiltä maanomistajilta.

Kaupungin ja kunkin edellä mainitun viiden maanomistajan kesken tehdään periaatteiltaan samansisältöiset yhteistyösopimukset Muuran asemakaavan muutosluonnoksen laadintatyön aikana. Kaavaluonnoksen valmistumisen jälkeen asemakaavoitus etenee erillisinä kaavamuutoksina. Kaavaehdotusvaiheessa laaditaan asemakaavakohtaisesti tarkemmat maankäyttösopimukset yhteistyösopimusten periaatteiden mukaisesti.

Tällä yhteistyösopimuksella sovitaan jäljempänä kohdassa 2 määriteltävän sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, toteuttamiseen tähtäävien asemakaavojen muutosten vaiheittaisesta käynnistämisestä, niiden edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista. Osapuolet osallistuvat asemakaavojen suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöhön parhaan kykynsä mukaan ja myötävaikuttavat sopimusalueen suunnitteluun ja toteuttamiseen.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten (Kaupunginvaltuusto hyv. 18.6.2018) mukaan Kaupunki kaavoittaa ensisijaisesti Kaupungin omistamaa maata ja asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita. Yksityisten maanomistajien kaavoitushankkeita edistetään, kun ne tukevat tiivistyvän kaupungin strategisia tavoitteita ja ovat asemakaavoitetulla alueilla sijaitsevia täydennysrakentamiskohteita.

Osapuolet vastaavat kaikissa tapauksissa tähän sopimukseen liittyvistä omista kustannuksistaan.

2. Sopimusalue

Sopimusalueen muodostavat Yhtiön Vantaan Veromiehen kaupunginosassa omistamat kiinteistöt 92-52-101-5, 92-52-101-21, 92-52-101-24 ja 92-52-101-25 (jäljempänä ”Sopimusalue”). Sopimusalueen pinta-ala on noin 5,9 ha. Sopimusalueella sijaitsee kolme vuosina 1970, 1971 ja 1978 valmistunutta tuotanto- ja varastorakennusta. Sopimusalueen pohjoisin tontti 92-52-101-24 on rakentamaton. Sopimusalue on esitetty liitekartassa 1.

Sopimusalueella on voimassa asemakaava nro 520200 (Vantaanportti 11, SM 12.1.1981). Sopimusalue on asemakaavan mukaista teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten korttelialuetta (TTV^5), jonka e=0,6.

3. Suunnittelun lähtökohdat

Sopimusalueella ja Muuran asemakaavan muutosluonnoksen alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava 2007. Yleiskaavassa Toisen Savun länsipuoliset alueet on osoitettu teollisuusalueeksi ja varastorakennusten alueeksi (T) ja Toisen Savun itäpuoliset alueet palvelujen alueeksi (P1).

Yleiskaavassa 2020 Muuran alue on osoitettu kaupunkikeskustan alueeksi (C), kaupunkikeskustan asuinalueeksi (AC), monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (TP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja kestävän kasvun vyöhykkeeksi (ruuturasteri). Alueen halki kulkee raitiotie, pyöräliikenteen baana, virkistysalueyhteyksiä sekä raskaan raideliikenteen tunneliosuus ja raskaan raideliikenteen tunnelin ohjeellinen linjaus. Lentoasematien yli on merkitty viheryhteyden kehittämiskohta. Suunnittelualue on pääosin lentomeluvyöhykkeellä 3 (Lden 50–55 dB), jossa asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB. Työpaikka-alueeksi osoitettu luoteiskulma jää lentomeluvyöhykkeelle 2 (Lden 55–60 dB), jolle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Yleiskaava

2020 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 25.1.2021. Vantaan Yleiskaava 2020 ei ole vielä tullut voimaan.

Aviapolis-kaavarunko Muuran alueen asemakaavoituksen tausta-aineistoksi on vuosien 2015 ja 2016 aikana laadittu Aviapolis-kaavarunko nro 052200 ja se on hyväksytty kaupunginvaltuustossa (18.4.2016 § 29) alueen jatkosuunnittelun pohjaksi. Kaavarungossa on esitetty uudet maankäytön kehittämisperiaatteet lentoaseman eteläpuoliselle Veromiehen alueelle. Kaavarungon mukaan Veromiehen kaupungin osaa kehitetään monipuolisena työnteon, asumisen, palvelujen ja virkistyksen kaupunkina. Nyt suunnitteilla oleva kaavamuutosalue on kaavarungossa osoitettu; sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueeksi, asumisvaltaiseksi sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueeksi, palvelujen alueeksi sekä virkistysalueeksi. Kaavamuutosalueen läpi on länsi-itäsuuntaisesti osoitettu viheryhteys sekä etelä-pohjoissuuntaisesti ns. kiinnostavuuden kehä.

Aviapoliksen lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet -työllä (selvitys 053100) mahdollistetaan lentokenttäkaupungin kokonaisvaltainen suunnittelu ja on tiekartta siihen, miten Aviapoliksen visioita toteutetaan kaavoituksen osalta. Veromieheen ja osin Pakkalan pohjoisosiin keskittyvällä työllä luodaan suuntaviivoja suunnittelulle ja parannetaan alueen imagoa. Lisäksi määritellään Aviapoliksen kaupunkirakentamisen laatutaso ja luodaan suunnitteluperiaatteet, joilla ohjataan alueen asemakaavamuutoksia ja niihin liittyviä muita maankäytön suunnitelmia. Työ pohjautuu Aviapoliksen kaavarunkoon ja Veromiehen Verkot -selvitykseen. Työssä tutkitaan mm. kaupunkivihreän sijoittumista, kävely-ympäristön periaatteita, alueen kaupunkikuvallista luonnetta sekä hiilineutraaliuden tavoitteita.

Vantaan ratikka on pikaraitiotieyhteys Helsingin Mellunmäen metroasemalta Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta lentoasemalle. Tällä laadukkaalla raideyhteydellä parannetaan Vantaan paikallista ja kansainvälistä saavutettavuutta, lisätään kestäviä liikkumismuotoja ja mahdollistetaan kaupungin kasvu kestävästi joukkoliikenteen varrelle. Ratikka tuo vartensa aluekeskuksille uutta veto- ja elinvoimaa, hyvinvointia sekä vähentää asuinalueiden välistä eriytymistä. Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019. Sen pohjalta Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi ratikan jatkosuunnittelun aloittamisen 16.12.2019. Jatkosuunnittelussa laaditaan ratikan rakentamisen mahdollistavat asemakaavat, katu- ja puistosuunnitelmat sekä rakentamissuunnitelmat. Lisäksi laaditaan kaavarunko, joka ohjaa kaupunkikehittämistä ratikkareitin varrella. Jatkosuunnittelu toteutetaan vuosina 2020–2022. Sen jälkeen kaupunginvaltuusto tekee päätöksen ratikan rakentamisesta noin vuonna 2023. Rakentaminen on mahdollista aloittaa vuonna 2024 ja liikennöinti vuonna 2028.

4. Asemakaavoitus ja toteutusaikataulu

Asemakaavoitus ja muut suunnitelmat laaditaan yhteistyössä Kaupungin ja Muuran asemakaavan muutosluonnoksen nro 052600 alueen yksityisten maanomistajien kesken.

Muurasta kehittyy yhteisöllinen kaupunkikylien kokonaisuus, jonka elävä keskusta palveluineen muodostuu ratikkapysäkin ympärille. Aluetta halkova kyläpuisto, kävelypainotteinen kaupunkiraitti sekä kylien kohtaamispaikat täydentävät viihtyisää ja laadukasta asuinaluetta. Suunnitelmissa on rakentaa liiketilaa ja asuntoja noin 5600 asukkaalle sekä luoda puitteet 4000-5000 työpaikalle. Alueelle suunnitellaan myös koulu, urheilukenttä ja päiväkoti sekä sujuvat jalankulku- ja pyöräily-yhteydet asemalle ja joukkoliikenteen pysäkeille.

Muuran asemakaavan muutosluonnos ja alueen asemakaavat pyritään laatimaan niin, että julkisen kaupunkitilan alueet ja yleisten rakennusten tontit sijoittuvat mahdollisemman tasapuolisesti kaikkien viiden Muuran alueen maanomistajan omistamille kiinteistöille.

Muuran asemakaavan muutosluonnos on tarkoitus valmistua vuoden 2022 aikana. Tämän jälkeen seuraavien vuosien aikana laaditaan osa-alueiden asemakaavaehdotukset yhdessä sovittavassa aikataulussa. Asemakaavaehdotusten rajaukset ja rajapintojen ratkaisut sovitaan maanomistajien ja kaupungin kesken yhteisesti sopien.

5. Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvä kunnallistekniikka

Asemakaavojen muutosten hyväksymisen yhteydessä tehtävissä maankäyttösopimuksissa ja siinä määritellyllä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksella (jäljempänä ”Maankäyttökorvaus”) Kaupunki toteuttaa Sopimusaluetta palvelevien asemakaavojen muutoksien mukaisen kunnallistekniikan. Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin maankäyttösopimuksiin kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa. Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan aluetta palvelevan asemakaavamuutoksen mukaisen kunnallistekniikan (kadut, vesihuolto ja puistot). Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin asemakaavan hyväksymisen yhteydessä.

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset Yhtiö on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon ja Sopimusalueen yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

6. Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvät maankäyttösopimukset

Ennen laadittavien asemakaavojen muutoksien voimaantuloa osapuolet sitoutuvat tekemään kutakin kaava-aluetta koskevan yksityiskohtaisen maankäyttösopimuksen. Näillä sopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

6.1

Yhtiö sitoutuu tulevissa asemakaavojen muutoksissa suorittamaan Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n ja Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksena enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Asuntotonttien osalta kuitenkin peritään aina 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.

Maankäyttökorvaus suoritetaan joko maa-alueiden luovutuksena tai rahana osapuolten yhdessä sopimalla tavalla. Asuntoalueita kaavoitettaessa Maankäyttökorvaus suoritetaan rahana ja/tai maana ensisijaisesti tuettuun asumiseen osoitettuina tontteina.

Asemakaavoituksen laajuudesta johtuen maankäyttömaksun maksuerät voidaan jakaa 1-4 vuodelle ja maksuerien määrä ja suuruus sovitaan maankäyttösopimuksissa. 1. erä tulee maksuun välittömästi kaavan tultua voimaan.

Maankäyttökorvauksista ja maanluovutuksista sovitaan maankäyttösopimuksissa. Maanluovutuksista tehdään ensin esisopimukset ja myöhemmin erilliset luovutuskirjat Sopimusaluetta koskevien asemakaavojen muutosten tultua voimaan.

6.2

Osapuolet sitoutuvat toteuttamaan Sopimusalueelle monipuolista asuntotuotantoa. Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa sekä huoneistotyyppijakaumaa tullaan säätelemään kunkin asemakaavan muutokseen liittyvässä maankäyttösopimuksessa.

Osapuolet sitoutuvat siihen, että sopimusalueen uudesta asuntorakentamisen kerrosalasta vähintään 50 % toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, vähintään 20 % toteutetaan pitkäaikaisina kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina valtion tuella tai muilla kaupungin hyväksymillä rahoitusmalleilla ja noin 10 % toteutetaan asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina sekä mahdollisilla uusilla rahoitusmalleilla. Asemakaavaan liittyvässä maankäyttösopimuksessa sopijaosapuolet sitoutuvat lisäksi siihen, että kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta.

6.3

Osapuolet tulevat tekemään kunkin asemakaava-alueen osalta maankäyttösopimukset, joissa määritellään mm. yksityiskohtaisesti tässä yhteistyösopimuksessa määriteltyjen periaatteiden mukaiset Maankäyttökorvauksena suoritettavat maanluovutukset, mahdolliset muut maanluovutukset, maksut, kaavoituskustannusten jakaminen ja toteuttamisvastuut sekä -aikataulu. Maankäyttösopimuksiin kirjataan velvoitteiden rikkomistilanteiden varalle Kaupungin kulloisenkin käytännön mukaiset sopimussakkoehdot.

6.4

Yhtiö sitoutuu luovuttamaan Kaupungille tulevissa asemakaavojen muutoksissa osoitetut Sopimusaluetta palvelevat yleisten rakennusten tontit, sekä julkisen kaupunkitilan ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Mm. ratikan vaatimat katualueet tulee saada Kaupungin omistukseen. Kaupungilla on mahdollisuus sijoittaa edellä mainitun lisäksi myös muita julkisia palveluita alueelle. Maanluovutukset tehdään asemakaavojen muutoksien mukaisesti tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina.

Kaupungille luovutettavat alueet eli katualueet, yleisten rakennusten tontit ja muut vastaavat alueet arvioidaan voimassa olevan kaavan (teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten korttelialuetta (TTV[5]), e=0,6) osoittaman rakennusoikeuden käyvän arvon mukaan. Yhtiölle maksetaan luovutettavista alueista 80 % käyvästä arvosta. Luovutettavia alueita ei korvata täysmääräisesti, koska asemakaavoihin liittyvien maankäyttösopimusten yleisenä käytettynä periaatteena on, että julkisen kaupunkitilan alueet luovutetaan korvauksetta Kaupungille.

6.5

Yhtiön omistukseen Sopimusalueella jäävän tonttialueen toteuttamisesta kokonaisuudessa vastaavat Yhtiö ja mahdollinen kolmas/kolmannet (myöhemmin ”Kolmas taho"), jolle Yhtiö mahdollisesti kiinteistöjään luovuttaa. Jos toteuttamisessa on mukana Kolmas taho, Yhtiö vastaa maankäyttösopimuksien velvoitteista yhteisvastuullisesti tämän Kolmannen tahon kanssa. Kaupunki toteuttaa asemakaavojen muutoksien mukaisen julkisen kaupunkitilan. Kunnallistekniikan tarkemmasta toteutusjärjestyksestä ja mm. kunnossapitovastuista sovitaan tarkemmin tulevien asemakaavojen muutoksien yhteydessä tehtäviin maankäyttösopimuksiin kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa.

6.6

Kaupunki sitoutuu myymään Yhtiölle tai Kolmannelle taholle käypään hintaan Kaupungin omistamat tonttien osat, jotka Yhtiö tai Kolmas taho tarvitsee tulevissa asemakaavojen muutoksissa osoitettavien tonttien muodostamiseen. Kaupat tehdään asemakaava muutosten tultua voimaan.

7. Sopimuksen muuttaminen

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen. Tämän sopimuksen muutokset on tehtävä kirjallisesti.

8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

Kullakin tämän sopimuksen kohdissa 1.2 – 1.5 määritellyllä sopimuksen osapuolella on omalta osaltaan oikeus ja velvollisuus siirtää sopimus ja sen oikeudet ja velvoitteet Sopimusalueella sijaitsevan kiinteistön tai sen osan luovutuksen yhteydessä. Kaupungille on ilmoitettava sopimuksen ja sen velvoitteiden siirrosta. Jos osapuoli ei ole siirtänyt sopimusta ja velvoitteita edellä sanotulla tavalla, kyseinen osapuoli vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun kiinteistön tai sen osan osalta.

10. Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

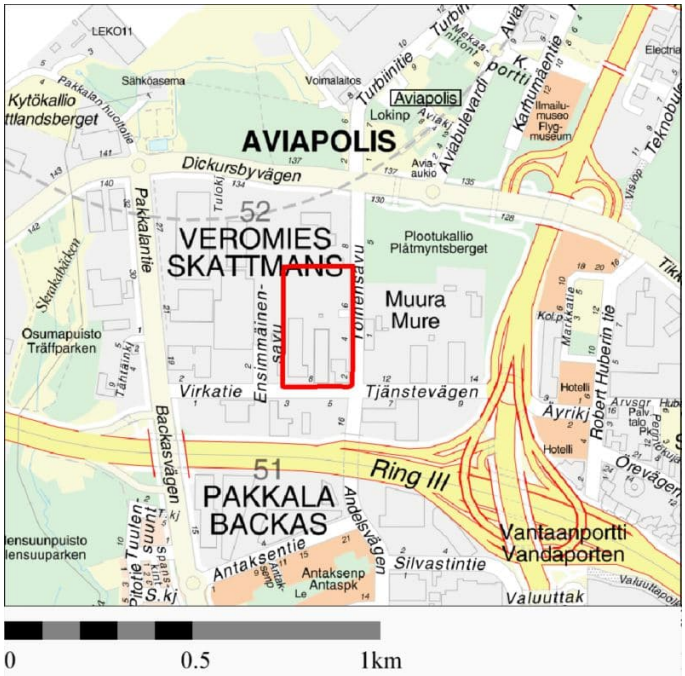
Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus lakkaa olemasta voimassa Sopimusalueen tietyn alueen osalta kun Sopimusalueen tiettyä aluetta koskeva maankäyttösopimus on allekirjoitettu, ja aluetta koskeva asemakaavan muutos on tullut voimaan. Sopimus on voimassa 31.12.2040 saakka. Mikäli tähän päivämäärään mennessä ei ole tullut voimaan uutta asemakaavan muutosta, joka mahdollistaa rakentamisen Sopimusalueella, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sellaisista sopimusten muutoksista, jotka vastaavat tässä sopimuksessa sovittuja periaatteita.

Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

11. Allekirjoitukset

Liite: Sopimusalue

KOHTEEN SIJAINTI

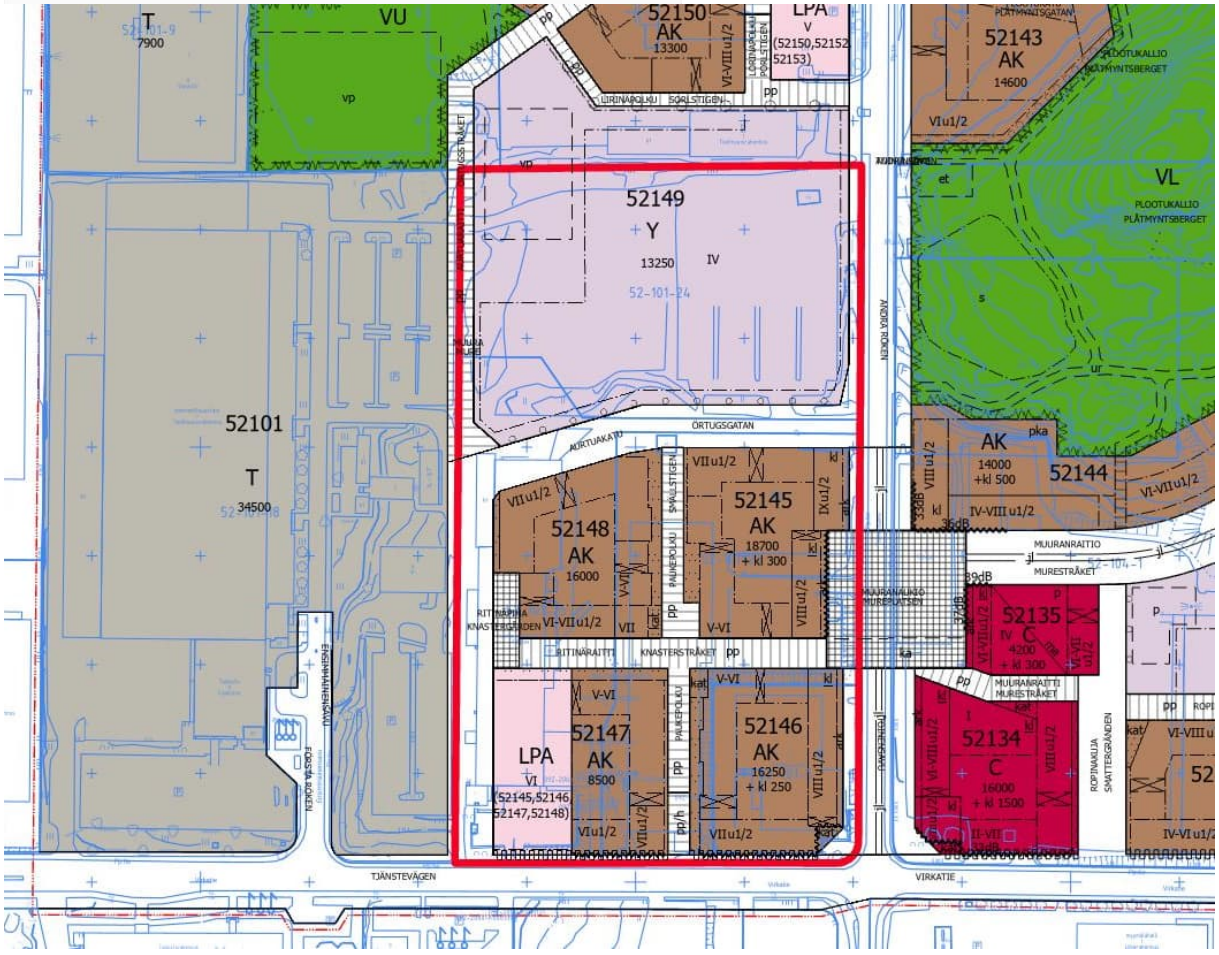


YHTEISTYÖSOPIMUSALUE / Sagax Finland AM Oy, Kiinteistö Oy Virkatie 8A, Kiinteistö Oy Virkatie 8B ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Virkatie 10

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kiinteistöt: 92-52-101-5, 92-52-101-21, 92-52-101-24 ja 92-52-101-25

taustana
Asemakaavan muutosluonnos nro 052600 Muura



KOHTEEN SIJAINTI

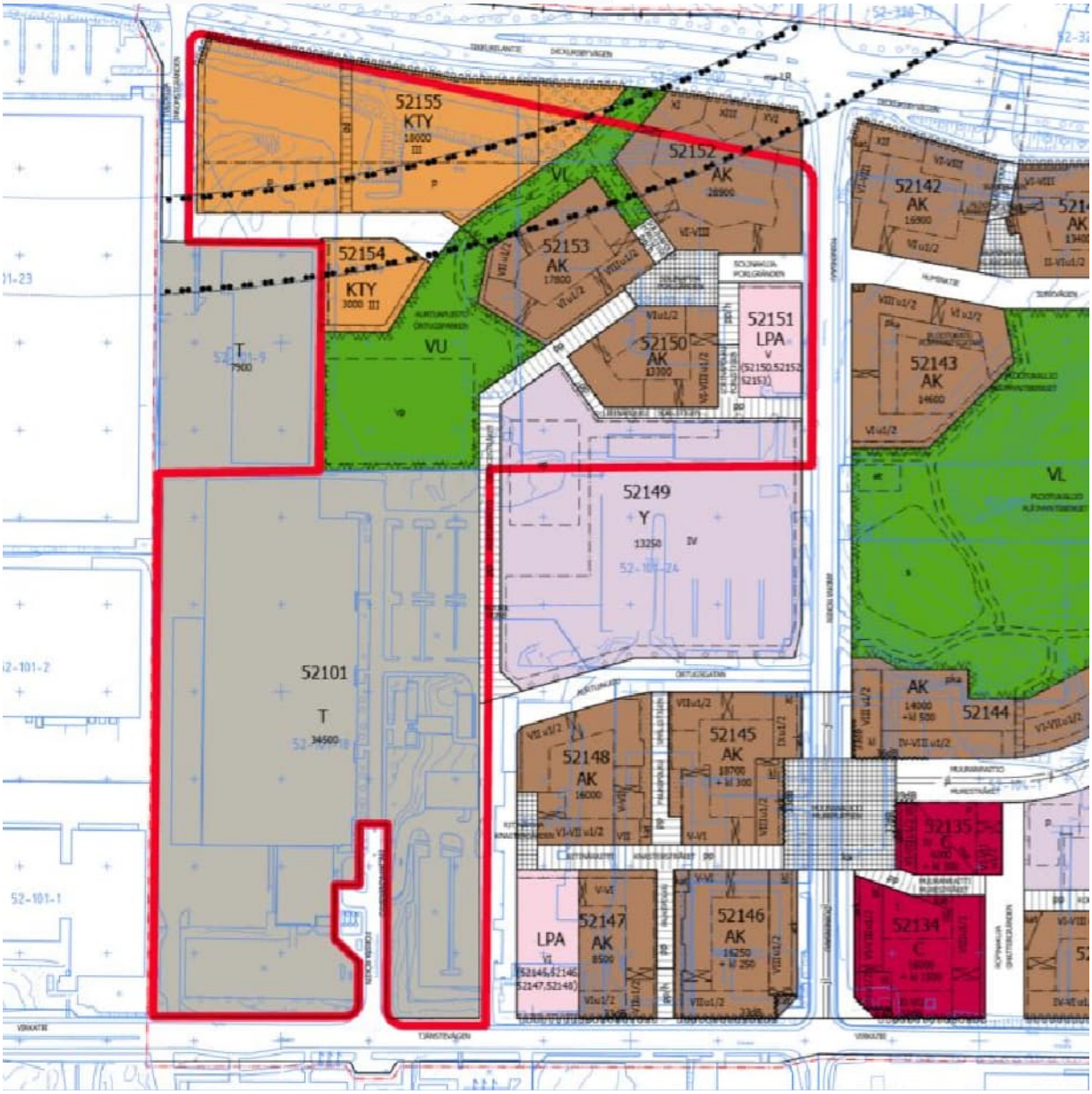


YHTEISTYÖSOPIMUSALUE / Kiinteistö Oy Tonttipainon maanomistus sopimusalueella

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kiinteistöt: 92-52-101-10, 92-52-101-16 ja 92-52-101-18

taustana Asemakaavan muutosluonnos nro 052600 Muura



26 § Kivistön tapahtuma-areenaan liittyvä pysäköintilaitos / maanvuokrasopimus / Kivistön Parkki Oy

VD/4521/10.00.02.02/2019

TeA/TA/AK/GK/JT

Kivistön tapahtuma-areenaan liittyvän pysäköintilaitoksen toteuttamiseksi on laadittu pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimus Kivistön Parkki Oy:n kanssa. Tarkoitus on, että kaikki tapahtuma-areenaa koskevat maanvuokrasopimukset allekirjoitetaan, kun tapahtuma-areena koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos (233200) on tullut voimaan.

Vantaan kaupunginhallitus on antanut 17.6.2019 § 28 suunnitteluvarauksen Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2021 asti. Kaupunginhallitus päätti myös, että asemakaavan muutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta.

Kaupunginhallitus päätti 15.6.2021 § 29 jatkaa ja laajentaa Arena 3.3 Oy:n suunnitteluvarausta Arena 3.3 Oy:n esityksen mukaisesti Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2023 asti.

Pysäköintialue sijaitsee Vantaankoskentien itäpuolella ja rakenteilla olevan Kivistön palvelukeskittymän eteläpuolella. Alue on asemakaavoitettua rakentamatonta metsämaata, joka on varattu Kivistön kaupunkikeskus 1 -asemakaavassa 230800 keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), jonne saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita sekä toimisto- ja kokoustiloja. Vuokra-alueelle on asemakaavassa osoitettu osia ohjeellisesta hulevesialueesta, nelikerroksisesta pysäköintitalosta, korttelin sisäisestä ajoyhteydestä ja varsinaisesta rakennusalasta.

Alueen omistaa Vantaan kaupunki. Alueen koko on noin 6 864 m^2. Vuokra-alueelle on tarkoitus rakentaa viisikerroksinen pysäköintilaitos.

<u>Maanvuokrasopimus</u>

Maanvuokrasopimuksessa vuokrataan noin 6864 m^2:n suuruinen alue, joka muodostuu kahdesta osasta:
- osasta määräalaa 92-413-7-2-M602 (n. 6799 m2)
- osasta tilaa 92-413-7-2 (n. 65 m2).

Vuokra-aika on 40 vuotta 1.10.2023–30.9.2063. Maanvuokrasopimus tehdään Kivistön Parkki Oy:n kanssa.

Vuokra-alueelle saa rakentaa viisikerroksisen pysäköintilaitoksen, jossa on pysäköintipaikat noin tuhannelle ajoneuvolle.

Vuokra määräytyy vuokra-alueen maapinta-alan arvon perusteella ja se on 42 euroa/m^2. Vuokra-alueen arvo on vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä 288 288 euroa.

Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien vuoden 2025 loppuun (1.10.2023-31.12.2025) ajan 3 % ja tämän jälkeen 5 % vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuotuista vuokraa tarkistetaan vuokrakauden alkamisesta lukien kahdenkymmenen (20) vuoden välein auktorisoidun kiinteistöarvioijan (AKA) arvion pohjalta. Vuokraa ei kuitenkaan elinkustannusindeksin mukaan tarkistettaessa ja 20 vuoden välein tarkistettaessa missään tilanteessa alenneta.

Kivistön Parkki Oy sitoutuu järjestämään pysäköintilaitoksen läpi rasiteoikeuteen perustuvan ajoyhteyden Vantaankoskentien kiertoliittymän luota Kivistön palvelukeskittymään. Ajoyhteys on suunnattava siten, että se on suorassa linjassa kohti Kivistön palvelukeskittymän kellaripysäköinnin kulkuaukkoa. Ajoyhteyden on oltava käytettävissä joka päivä klo 00–24 siitä lähtien, kun Kivistön palvelukeskittymä avataan. Mikäli ajoyhteys joudutaan sulkemaan väliaikaisesti, niin Kivistön Parkki Oy on velvollinen järjestämään korvaavan ajoyhteyden siksi ajaksi.

Rakentamisvelvoitteena Kivistön Parkki Oy sitoutuu jättämään pysäköintilaitosta koskevan rakennuslupahakemuksen rakennusvalvontaviranomaiselle yhdeksän kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta ja aloittamaan rakentamisen yhdeksän kuukauden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta. Kivistön Parkki Oy sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle pysäköintilaitoksen niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.

Mikäli Kivistön Parkki Oy ei täytä rakentamisvelvoitetta neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, niin se maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty. Tässä tilanteessa vuotuisen vuokran määrä on neljän vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 10 prosenttia, viiden vuoden kuluttua 15 prosenttia ja kuuden vuoden kuluttua 20 prosenttia vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan koroteta, mikäli rakentamisvelvoitteen täyttämättä jääminen määräajassa johtuu kaupungista tai Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesta ylivoimaisesta esteestä.

Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, mikäli vuokralainen ei täytä velvoitetta rakennusluvan hakemisesta tai mikäli rakentamisvelvoitteen mukaista rakentamista ei ole ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa siitä, kun hotellia koskeva rakennuslupa on saanut lainvoiman. Kaupunki ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa vuokralaiselle, eikä vuokralaisella ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia kaupungille.

Lisäksi vuokrasopimuksessa on muitakin sopimusehtojen laiminlyöntiin ja rikkomiseen liittyviä vuokrasopimussakkojen maksuvelvollisuuksia ja sopimuksen purkuehtoja. Vuokrasopimuksessa on myös vuokralaisen oikeudesta päättää vuokrasopimus, mikäli asemakaava ei syystä tai toisesta tule voimaan määräajassa. Vuokralaisella ei ole kuitenkaan oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia kaupungille.

Kumpikin osapuoli voi sekä purkaa että päättää vuokrasopimus, mikäli vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa seuraavalle kokonaisuudelle: tapahtuma-areenalla, hotellille ja myös pysäköintilaitokselle. Tässä tapauksessa kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksettu maanvuokra. Ts. tässä tapauksessa kaupunkikin voi harkita kannattaako maanvuokrausta jatkaa, jos vain yhden sopimuskohteen rakennushankkeelle myönnetään rakennuslupa.

<u>Tonttijako ja lohkominen</u>

Vuokra-alueelle on laadittava tonttijako ja tehtävä lohkominen pysäköintilaitoksen vaatiman tontin muodostamiseksi.

Aikataulu

Tavoitteena on allekirjoittaa kaikki sopimukset sen jälkeen, kun asemakaava ja asemakaavan muutos 233200 on tullut voimaan niin, että maanvuokrasopimus alkaisi 1.10.2023. Mikäli asemakaavasta ja sen muutoksesta ei valita, niin asemakaava ja asemakaavan muutos tulisi voimaan kevättalvella 2023. Tämän jälkeen rakennuslupahakemus on jätettävä yhdeksässä kuukaudessa, ja rakennusluvan saatuaan on yhdeksän kuukauden sisällä aloitettava rakentaminen, ts. viimeistään syksyllä 2024, mutta Kivistön Parkki Oy on ilmoittanut, että tavoitteena on päästä rakentamaan viimeistään vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta.

Koska kaupunginhallitus on päättänyt suunnitteluvarauksen antamisesta Kivistön tapahtuma-areenan sekä siihen liittyvän hotellin pysäköintijärjestelyjen suunnittelua varten ja pysäköintilaitoksen maanvuokraus liittyy olennaisella tavalla Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan ja hotellin maanvuokrasopimukseen, on asian käsittelyn kannalta tarkoituksenmukaista, että myös pysäköintilaitoksen tontin maanvuokrasopimuksesta päättää kaupunginhallitus.

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) hyväksytään Kivistön Parkki Oy:n kanssa laadittavan maanvuokrasopimuksen ehdot,
b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimus ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
c) ennen Kivistön Parkki Oy:n maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista on allekirjoitettava Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan ja hotellin maanvuokrasopimukset,
d) Kivistön Parkki Oy:n on luovutettava rakentamisvelvoiteajan vakuus, ennen kuin aloittaa vuokra-alueella rakentamisen tai rakentamistoimenpiteiden valmistelun, ja
e) maanvuokrasopimuksen hyväksymistä koskeva päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 26

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) hyväksytään Kivistön Parkki Oy:n kanssa laadittavan maanvuokrasopimuksen ehdot,
b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimus ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
c) ennen Kivistön Parkki Oy:n maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista on allekirjoitettava Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan ja hotellin maanvuokrasopimukset,

d) Kivistön Parkki Oy:n on luovutettava rakentamisvelvoiteajan vakuus, ennen kuin aloittaa vuokra-alueella rakentamisen tai rakentamistoimenpiteiden valmistelun, ja
e) maanvuokrasopimuksen hyväksymistä koskeva päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

Käsittely:
Asian käsittelyn aikana apulaiskaupunginjohtaja muutti esitystään liitteen ”maanvuokraussopimus 14.12.2022” osalta seuraavasti:

Sivu 2, kohta 2.2, ensimmäinen lause:

”Mikäli Vuokralainen ei täytä kohdan **4** ~~3.2~~ mukaista rakentamisvelvoitetta neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, Vuokralainen maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty.”

Päätös:
Hyväksyttiin muutettu esitys.

Liitteet:
- Maanvuokrasopimusluonnos 14.12.2022
- Kivistön Parkki Oy - maanvuokrasopimus_KH14.11.2022
- Liite 1 Kartta vuokra-alueesta
- Liite 2 Pysäköintilaitoksen luonnossuunnitelmat 14.10.2022
- Liite 3 Kivistön palvelukeskittymän kellaripysäköinnin sisäänajo.
- Liite 4 Kivistön palvelukeskittymän sadevesiviemärilinja

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.202x § xx.

Vuokranantaja

Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Vuokralainen

Kivistön Parkki Oy (y-tunnus: 3265545-8)
Ukonvaajantie 7 as 1
02400 Kirkkonummi
(jäljempänä ”**Vuokralainen**”)

Arena 3.3 Oy vastaa yksin tämän sopimuksen mukaisista **Vuokralaista** koskevista **Vuokra-alueen** (määritelty jäljempänä) rakentamisvelvoitteista riippumatta siitä, siirtyvätkö Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet Arena 3.3 Oy:n perustamalle kiinteistöosakeyhtiölle.

Vuokrauksen kohde

Noin 6864 m^2:n suuruinen maa-alue, joka on Kivistön kaupunkikeskus 1 -asemakaavan (no 230800) mukainen osa korttelin 23196 tonteista 7 ja 8 Vantaan kaupungin Kivistön (23.) kaupunginosassa. Vuokrauksen kohde muodostuu seuraavasta kahdesta osasta:

- osasta määräalaa 92-413-7-2-M602 (n. 6799 m^2)
- osasta tilaa 92-413-7-2 (n. 65 m^2).

Vuokrauksen kohde (jäljempänä **”Vuokra-alue”**) on esitetty liitteessä 1.

Kaupunki vastaa tonttijaosta ja lohkomisesta.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan sille toteutettavaa noin 1000 autopaikan pysäköintilaitosta varten (jäljempänä ”**Pysäköintilaitos**”). Vuokra-alueelle rakennettavan pysäköintilaitoksen kerrosluku on viisi.

Vuokra-alue on asemakaavassa varattu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), jonne saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita sekä toimisto- ja kokoustiloja. Vuokra-alueelle on asemakaavassa osoitettu osia ohjeellisesta hulevesialueesta, nelikerroksisesta pysäköintitalosta, korttelin sisäisestä ajoyhteydestä ja varsinaisesta rakennusalasta.

1. Vuokra-aika

1.1 00000000Vuokra-alue vuokrataan neljänkymmenen (40) vuoden määräajaksi. Vuokra-aika alkaa 1.10.2023 ja päättyy 30.9.2063.

2. Vuokra

Vuokra määräytyy Vuokra-alueen käyttämän maapinta-alan (m^2) arvon perusteella. Maapinta-ala arvo on neljäkymmentäkaksi euroa neliömetriä kohti (42 €/m2).

Pysäköintitontin vuosivuokra Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä neljätoistatuhatta neljäsataaneljätoista euroa (14 414 €).

2.1 Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien vuoden 2025 loppuun (1.10.2023-31.12.2025) asti kahdeksantuhatta kuusisataaneljäkymmentäyhdeksän euroa (8649 €) vuodessa (3 % Vuokra-alueen arvosta), ja tämän jälkeen neljätoistatuhatta neljäsataaneljätoista euroa (14 414 €) vuodessa (5 % Vuokra-alueen arvosta).

2.2 Mikäli Vuokralainen ei täytä kohdan 3.2 mukaista rakentamisvelvoitetta neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, Vuokralainen maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty. Tässä tilanteessa vuotuisen vuokran määrä on neljän vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 10 prosenttia, viiden vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 15 prosenttia ja kuuden vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 20 prosenttia Vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan koroteta, mikäli rakentamisvelvoitteen täyttämättä jääminen määräajassa johtuu Kaupungista tai Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesta ylivoimaisesta esteestä.

2.3 Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä on vuokrasuhteen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan vuokraa vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

2.4 Edellä mainitun lisäksi vuotuista vuokraa tarkistetaan vuokrakauden alkamisesta lukien kahdenkymmenen (20) vuoden kuluttua, jolloin Kaupungin määräämä ja Vuokralaisen hyväksymä (jota hyväksyntää Vuokralainen ei ilman perusteltua syytä voi kieltäytyä antamasta) auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA) arvioi Vuokra-alueen arvon Kaupungin kustannuksella. Vuotuinen vuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokran perusteena ollut elinkustannusindeksillä tarkistettu rakennusoikeuden arvo on AKA-arvioijan arvion perusteella jäänyt jälkeen käyvästä rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan missään tilanteessa alenneta. Tämän kohdan mukainen vuokrantarkistus tehdään 1.1.2043 ja mahdollisesti tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien.

3. Vuokranmaksu

3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite- tai laskutustiedot muuttuvat.

3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta ajallaan, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisen viivästyskoron.

4. Rakentamisvelvoite

4.1 Vuokralainen sitoutuu jättämään Pysäköintilaitosta koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle yhdeksän kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.

4.2 Vuokralainen sitoutuu aloittamaan rakentamisen yhdeksän kuukauden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta ja rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan (Kivistön kaupunkikeskus 1, numero 230800) (”**Asemakaava**”) ja asemakaavasta myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaisen Pysäköintilaitoksen, jossa on noin 1000 autopaikkaa.

4.3 Vuokralainen sitoutuu rakentamaan Pysäköintilaitoksen niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.

4.4 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun Pysäköintilaitokseen kuuluvat rakennukset on toteutettu kohtien 4.1-4.3 mukaisesti ja kun ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöönotettavaksi.

4.5 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottuja määräaikoja. Jos Vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkoa kohdan 14 mukaan.

5. Rakentamisvelvoiteajan vakuus

5.1 Vuokralainen luovuttaa yleispanttausehdoin vuosivuokran neljätoistatuhatta neljäsataaneljätoista euron (14 414 €) suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen/panttaussitoumuksen pankin kuittaamattomuustodistuksella vuokranmaksun, Tontin siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi rakentamisvelvoiteajaksi. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta kohdan 4.4 mukaisen rakentamisvelvoiteajan päättymisen jälkeen.

5.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun kohdassa 4.4 määritelty rakentamisvelvoite on täytetty.

6. Asiakirjoihin tutustuminen

6.1 Vuokralainen on tutustunut Vuokra-aluetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

6.2 Vuokralainen on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja kaavamääräyksiin.

7. Kohteeseen tutustuminen

7.1 Vuokralainen on tarkastanut Vuokra-alueen rajat sekä tutustunut Vuokra-alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokralainen on verrannut näitä seikkoja Vuokra-alueesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

8. Kunnallistekniikka ja eräitä rakenteita ja laitteita koskevat ylläpitovastuut

8.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.

8.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001, muutoksineen) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.

8.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana HSY:n voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

8.4 Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin HSY:n voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

8.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin, rakennelmiin, laitteisiin ja laitoksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa, rakennelmissa, laitteissa ja laitoksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

8.6 Vuokralaisen sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvittavat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Vuokralaisen vastuulla olevia kustannuksia. Kaupunki ei ole vastuussa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän sprinkler-vesilähteiden riittävyydestä eikä rengasjohtoverkosta.

8.7 Vuokralainen huolehtii hulevesien pidätyksen toteuttamisesta Vuokra-alueelle annettujen ohjearvojen mukaisesti. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevista hulevesilaitteista, -rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista ja liittää mahdolliset hulevesijärjestelmät kustannuksellaan hulevesiviemäreihin.

8.8 Vuokralainen sallii, että Pysäköintilaitoksen läpi kulkee rasiteoikeuteen perustuva ajoyhteys Vantaankoskentien kiertoliittymän luota Kivistön palvelukeskittymään. Ajoyhteys on suunnattava siten, että se on suorassa linjassa kohti Kivistön palvelukeskittymän kellaripysäköinnin kulkuaukkoa. Ajoyhteyden on oltava käytettävissä joka päivä klo 00–24 siitä lähtien, kun Kivistön palvelukeskittymä avataan. Mikäli ajoyhteys joudutaan sulkemaan väliaikaisesti, niin Vuokralainen on velvollinen järjestämään korvaavan ajoyhteyden siksi ajaksi. Kivistön palvelukeskittymän kellaripysäköinnin sisäänajo on osoitettu liitteessä 3.

8.9 Vuokralainen sallii Kivistön palvelukeskittymästä ja sen maanpäälliseltä pysäköintialueelta

tulevan sadevesiviemärilinjan kulkevan Pysäköintilaitoksen alitse Korundikadun jatkeen päässä olevalle sadevesikaivolle. Sadevesiviemärilinja on liitteenä 4.

9. Perustettavat rasitteet ja käyttöoikeudet

9.1 Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan tarvittavat rasite- ja muut käyttöoikeuksia koskevat sopimukset ennen kuin rakennukset otetaan käyttöön sekä tämänkin jälkeen sopimaan tarpeellisista rasite- ja käyttöoikeuksista kuitenkin siten, ettei perustettavista rasite- ja käyttöoikeuksista saa aiheutua osapuolille kohtuutonta haittaa.

9.2 Perustettavien rasitteiden käytöstä tai niiden muodostamisesta ei peritä erillisiä korvauksia.

10. Maaperä

10.1 Kaupungin tietojen mukaan Vuokra-alueella ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

10.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja jätemaan poistamisesta ja siitä aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

10.3 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana toiminnastaan johtuvasta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä aiheuttamastaan muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on vuokrakauden aikana harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on pilaantumista koskevan perustellun epäilyn ilmetessä tutkittava Vuokra-alueen maaperä. Mikäli vuokrakauden aikana Vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan Vuokra-alueen ja pohjaveden viranomaisten edellyttämään kuntoon sekä poistamaan jätteet ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.

11. Vuokra-alueen edelleen luovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen

11.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokra-alueen luovuttamiseksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen rakentamiseen liittyvää urakoitsijan oikeutta hallita rakennusaluetta.

11.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien, laitteiden ja laitosten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995, muutoksineen) mukaisesti.

11.3 Vuokralainen voi siirtää vuokraoikeuden toiselle Kaupunkia kuulematta ennen kuin kappaleen 4.4 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty, mutta on tällöin velvollinen

maksamaan Kaupungille vastiketta siirrosta vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena.

11.4 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Vuokralainen on toimittanut Maanmittauslaitokselle tarvittavat tiedot vuokraoikeuden siirtämiseksi uuden vuokralaisen nimiin.

12. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

12.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.

12.2 Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin, laitteisiin ja laitoksiin suuruudeltaan yhteensä kolminkertaista 5 %:n mukaista vuosivuokraa vastaavan määrän. Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta sekä muista tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

12.3 Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

13. Vuokrasuhteen päättyminen

13.1 Vuokrasuhde päättyy määräaikaisen vuokrasopimuksen vuokrakauden päätyttyä kohdan 1.1 mukaisesti. Vuokranmaksu jatkuu vuokrakauden päätyttyä niin kauan, kunnes Vuokra-alue on luovutettu sopimusehtojen mukaisesti Kaupungin vapaaseen hallintaan.

13.2 Vuokrasuhteen päättyessä on Vuokralainen velvollinen Kaupungin pyynnöstä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Vuokra-alueen tasoitettuna, puhdistettuna ja rakenteista vapaana vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavassa kunnossa Kaupungin vapaaseen hallintaan, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita.

13.3 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen ole poistettu yhden (1) vuoden kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.

13.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

14. Vuokrasopimuksen muut ehdot

14.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 5 luvun säännöksiä.

14.2 Vuokra-alueella sijaitsevaa puustoa saa kaataa ja maa-aineksia poistaa rakennusluvan mukaisesti. Puuston ja maa-ainesten myynnistä saatavat tulot kuuluvat Vuokralaiselle.

14.3 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

14.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

14.5 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa, joiksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen rakentamiseen välittömästi liittyviä maatöitä.

14.6 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella vuokra-aikana tapahtuvan Vuokralaisen toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

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

14.8 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Kaupungin määräämässä kohtuullisessa ajassa.

15. Sopimussakko

15.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo kohdan 4.1 mukaista rakennusluvan hakemisvelvoitetta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa viisikymmentätuhatta euroa (50 000 €).

15.2 Mikäli Vuokralainen rikkoo kohdan 4.2 mukaista rakentamisen aloittamisvelvoitetta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa viisikymmentätuhatta euroa (50 000 €).

15.3 Mikäli Vuokralainen rikkoo kohdan 4.3 mukaista Pysäköintilaitoksen avaamisvelvoitetta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kolmekymmentätuhatta euroa (30 000 €).

15.4 Mikäli Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan

kolmannelle tai kohdan 10.3 vastaisesti luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena, jonka lisäksi muita korvauksia ei suoriteta.

15.5 Mikäli Vuokralainen käyttää rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia kohdan 14.4 vastaisesti tai harjoittaa maa-aineisten vastaanotto- tai läjitystoimintaa kohdan 14.5 vastaisesti, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena kunakin vuonna, jolloin kohtien 14.4 tai 14.5 vastaista toimintaa harjoitetaan.

15.6 Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

16. Sopimuksen purkaminen

16.1 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, mikäli Vuokralainen ei täytä kohdan 4.1 velvoitetta rakennusluvan hakemisesta tai mikäli rakentamisvelvoitteen mukaista rakentamista ei ole kohdan 4.2 mukaisesti ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa Pysäköintilaitosta koskevan rakennusluvan lainvoimaisuudesta tai mikäli rakennusluvan mukaiset rakennukset eivät valmistu kohdan 4.3 mukaisesti neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta. Kaupunki ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa Vuokralaiselle, eikä Vuokralaisella ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

16.2 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle tai kohdan 11.3 vastaisesti luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle taikka läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 13.5 vastaisesti. Kaupunki ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa Vuokralaiselle, eikä Vuokralaisella ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

16.3 Kohdissa 16.1 ja 16.2 mainitut laiminlyönnit eivät ole korjattavissa ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen. Sopimuksen purkamisen lisäksi Kaupungilla on oikeus periä Vuokralaiselta sopimusrikkomuksesta aiheutuneet vahingonkorvaukset sekä sopimussakkoa kohtien 15.1, 15.2 ja 15.3 mukaisesti.

16.4 Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasuhde ja Kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasuhde niin, että Kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksetun maanvuokran Vuokralaiselle, mikäli

a) Vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa liitteen 2 pohjalta esitettyyn suunnitelmaan, joka on ollut Kaupungilla sopimuksen allekirjoitushetkellä tiedossa, ja siitä jatkokehitettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty sopimuksen mukaisesti kuuden kuukauden kuluessa tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta,
b) Vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa xx.xx.202x allekirjoitetun hotellin

maanvuokrasopimuksen liitteenä olevaan hotellin luonnossuunnitelmaan ja siitä jatkokehitettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty hotellin maanvuokrasopimuksen mukaisesti kuuden kuukauden kulussa hotellin maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta, ja

c) Vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa xx.xx.202x allekirjoitetun tapahtuma-areenan maanvuokrasopimuksen liitteenä olevaan tapahtuma-areenan luonnossuunnitelmaan ja siitä jatkokehitettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty tapahtuma-areenan maanvuokrasopimuksen mukaisesti kuuden kuukauden kulussa hotellin maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta.

Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

16.5 Mikäli Kaupunki ei ole tehnyt Pysäköintilaitosta varten poikkeamispäätöstä neljän kuukauden kuluessa poikkeamishakemuksen jättämisestä, on Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasuhde niin, että Kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksetun maanvuokran Vuokralaiselle. Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

17. Erimielisyyksien ratkaiseminen

17.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

Vantaalla xx. päivänä xxxxxkuuta 202x

VANTAAN KAUPUNKI	**KIVISTÖN PARKKI OY**
_____	_____
xxxx xxx	xxxx xxx
valtuutettuna	valtakirjalla

Liitteet

Liite 1	Kartta Vuokra-alueen muodostumisesta asemakaavakartalla
Liite 2	Pysäköintilaitoksen luonnossuunnitelmat 14.10.2022
Liite 3	Kivistön palvelukeskittymän kellaripysäköinnin sisäänajo.
Liite 4	Kivistön palvelukeskittymän sadevesiviemärilinja

KOHTEEN SIJAINTI

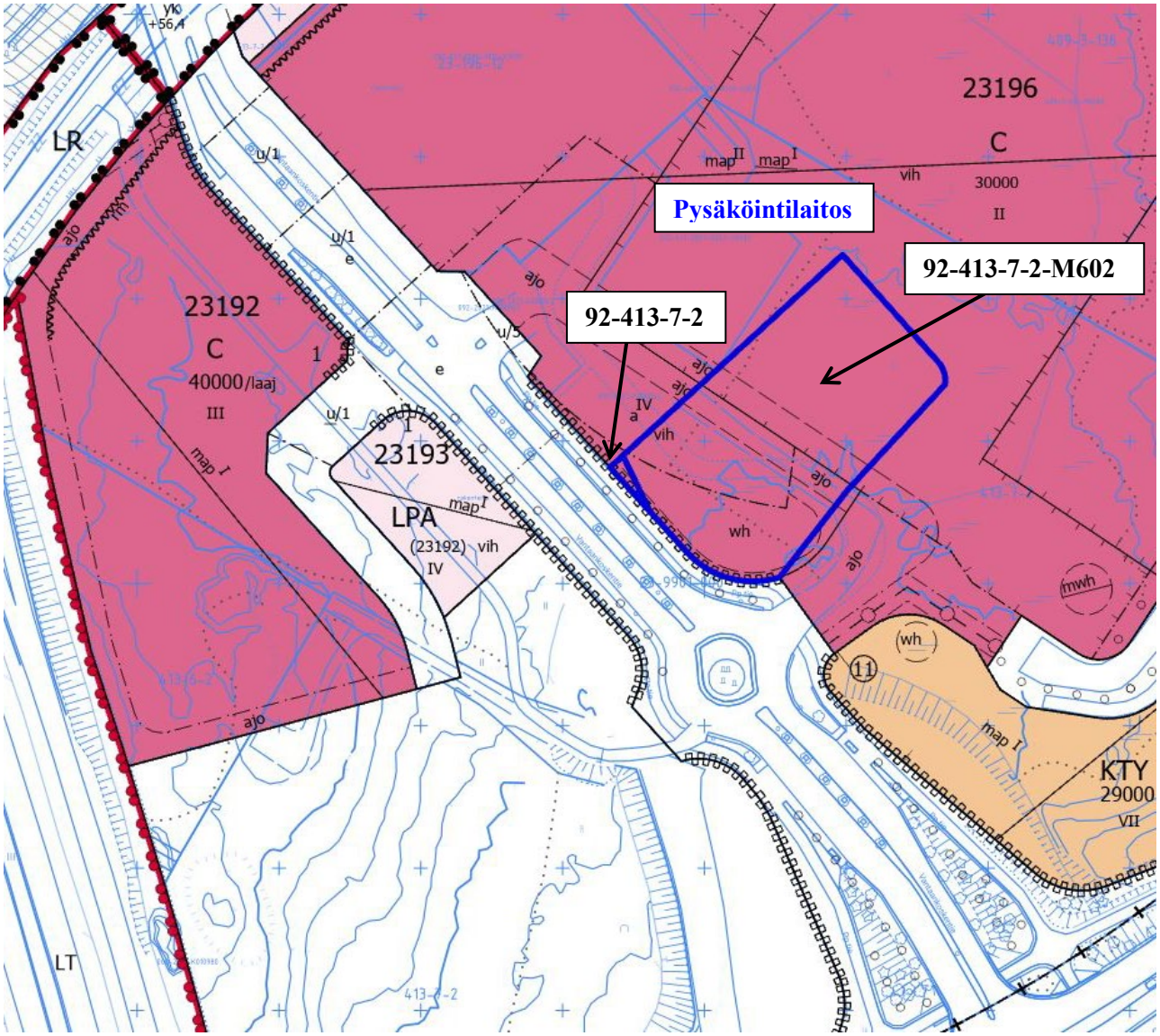


Maa-alueen vuokraaminen pysäköintilaitos /

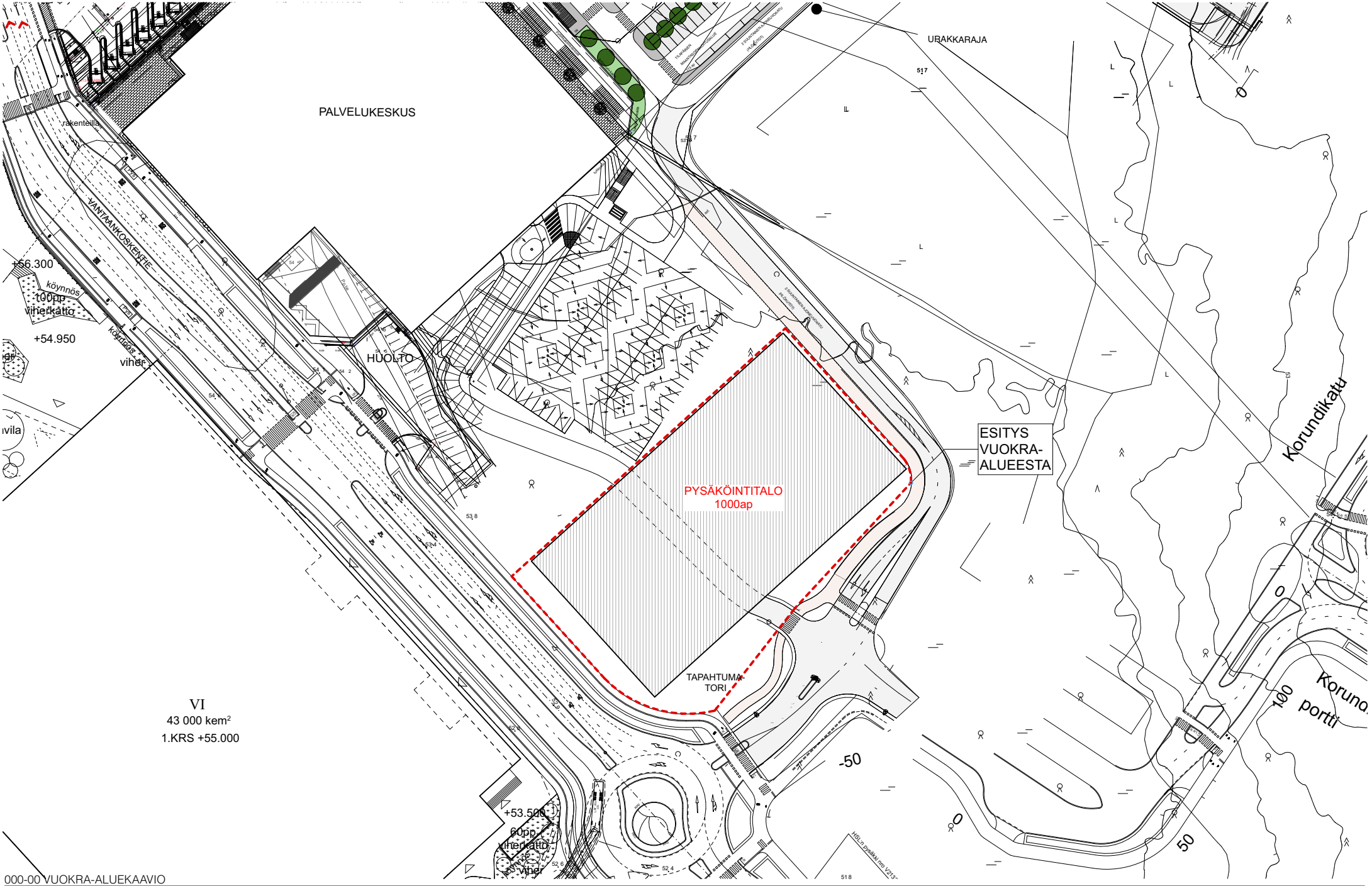
Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)
Kylä: PIISPANKYLÄ (413)

n. 65 m²:n suuruinen maa-alue tilasta: 92-413-7-2
n. 6799 m²:n suuruinen maa-alue määräalasta: 92-413-7-2-M602

yhteensä n. 6864 m²

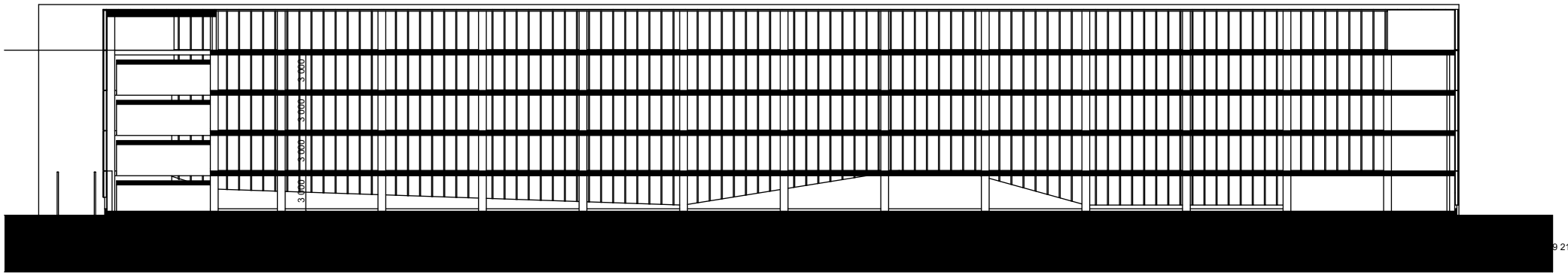



KIVISTÖN PARKKI
478-MS

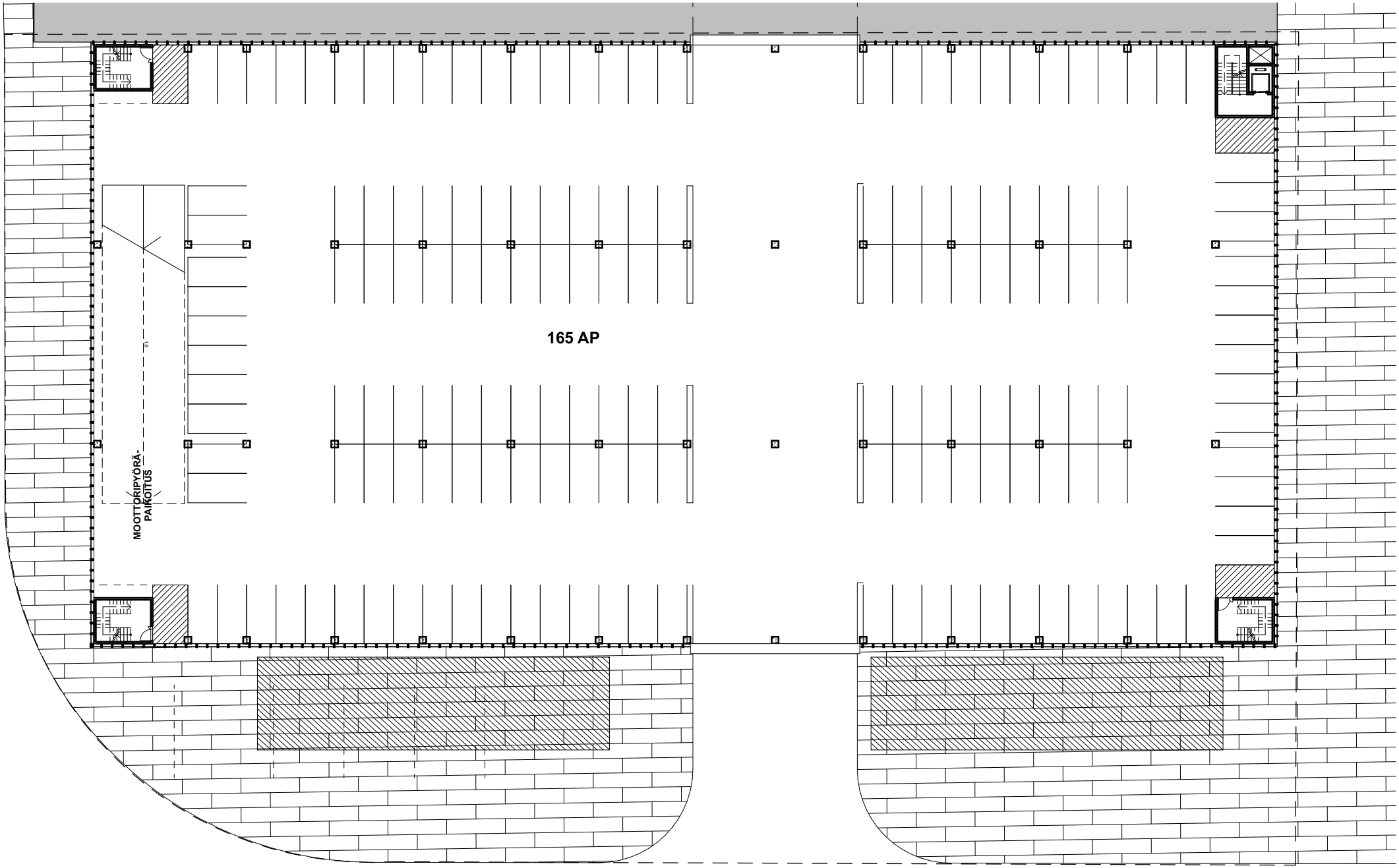


000-00 VUOKRA-ALUEKAAVIO

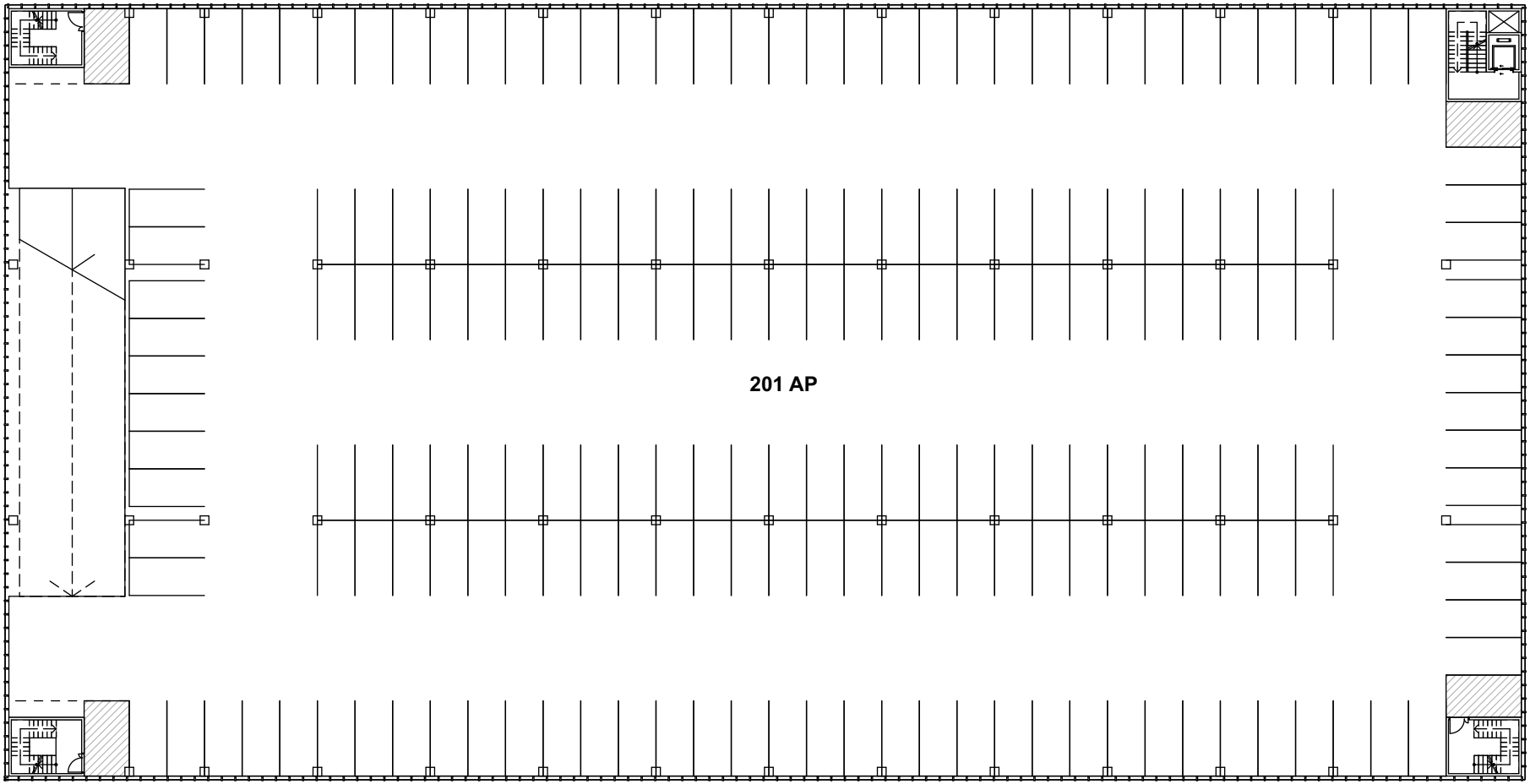
DOMOS ARKKITEHDIT



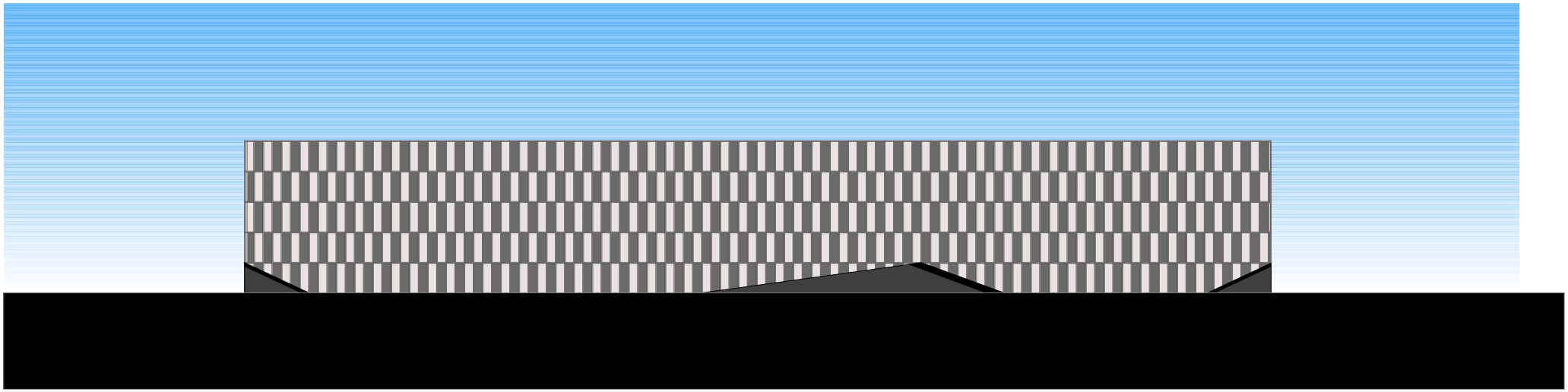
SKOOT
arkkitehtitoimisto
LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 26 §



A3-01 1KRS KERROS



SKOOT
arkkitehtitoimisto
LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 26 §



LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 26 §



Sisäänajo parkkihalliin

Rasiteoikeuteen liittyvä ajoyhteys

166 ap

120 ap

36 ap

5 ap

56 ap

13 ap

9 ap

7 ap

165 AP

Topaasikuja

Pysäköintitalo

Sitrunikuja

Pp.tie

rakenteilla

maatukki

LUONNOS 05.09.2022

KIVISTÖ SSA		PIIRUSTUSNUMERO: -
LIIKENNEJÄRJESTELYT		PÄIVÄMÄÄRÄ: -
KATUVERKKO VE 6D		KOORDINAATISTO: ETRS-GK25
		KORKEUSJÄRJESTELMÄ: N2000
wsp	SUUNNITTELIJA: Harri Haantio	PAPERIKOKO: A3
	TARKASTAJA: -	MITTAKAAVA: 1:1000
	PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ: Harri Haantio	

SVK-2 N:O 1
k.+52.60

SV1-110
+51.32

SV1-110
+51.31

STK-1 N:O 1
k.+52.70

SV1-250
+51.30

JOHDETAAN KAUPPAKESKUKSEN HULEVESIVIEMÄRIIN

SVK-1 N:O 1
k.+52.80

SV1-250
+51.20

STK-1 N:O 2
k.+52.90

SV1-315
+51.19

SV1-200
+51.21

SV1-200
+51.20

SVK-1 N:O 4
k.+52.80

SV1-200
+51.38

SVK-1 N:O 2
k.+52.80

SVK-1 N:O 5
k.+52.80

SV1-200
+51.13

SV1-200
+51.30

SV1-200
+51.29

SV1-315
+51.10

STK-1 N:O 3
k.+53.00

SV1-200
+51.10

SV1-250
+51.19

SV1-315
+51.09

SV1-250
+51.21

SVK-1 N:O 6
k.+52.80

SV1-250
+51.20

SVK-1 N:O 7
k.+51.60

SV1-200
+51.03

SV1-315
+50.95

STK-1 N:O 4
k.+53.20

SV1-200
+50.95

SV1-315
+50.94

SV1-315
+50.90

STK-1 N:O 6
k.+52.85

SV1-160
+50.81

SV1-160
+50.80

SV1-160
+50.85

SV1-160
+50.84

STK-1 N:O 5
k.+52.30

SV1-160
+50.61

STK-1 N:O 7
k.+52.30

SV1-160
+50.60

SV1-160
+50.42

STK-1 N:O 8
k.+52.70

SV1-160
+50.41

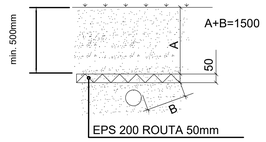
SV1-160
+50.31

HULEVESILIITOS 2 (LIIT20212619)
ALIN LIITOSKORKO +50.31
PADOTUSKORKEUS +53.78

LVI-TEKNISET MERKINNÄT

SVK= SADEVESIKAIVO
STK= SADEVEDEN TARKASTUSKAIVO
VTK= JÄTEVESIVIEMÄRIN TARKASTUSKAIVO
ST = SYÖKSYTORVI
TS = TONTTISULKU
KV = KYLMÄVESIJOHTO (TONTTIJOHTO)
KL = KAUKOLÄMPÖ
JV = JÄTEVESIVIEMÄRI
SV = SADEVESIVIEMÄRI (HULEVEDET)
RK = RÄNNIKAIVO

JÄTE- JA SADEVESIVIEMÄREIDEN ERISTYS:
(KUN PEITESYVYYS ALLE 1500MM)



- KUN VIEMÄRIEN PEITTOSYVYYS ALLE 1,0 m, ASENNETAAN ERISTYKSEN LISÄKSI SÄHKÖSAATTO
- SADEVESIKAIVOJEN LOPULLISET PAIKAT TARKISTETTAVA PINNANTASAUSSUUNNITELMASTA
- VIEMÄRIKOROT TARKISTETTAVA TYÖMAALLA

LIITOSLAUSUNTO: LIIT20212619

Tasokoordinaatisto / Planksoordinatsystem:
ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:
N2000

KIVISTÖN PALVELUKESKUS VÄLIAIKAISPYSÄKÖINTI

K.OSA: KIVISTÖ 23	KORTTELI/TILA: 23196	TONTTI/RNo: 12	VIRANOMAISTEN MERKINTÖJÄ: Rak.lupatunnus: LP–092–2021–01949
RAKENNUSTOIMENPIDE: UUDISRAKENNUS			PIIRUSTUSLAJI: YLEISPIIRUSTUS, LVI–PIIRUSTUS
RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA OSOITE: **KIVISTÖN PALVELUKESKUS VÄLIAIKAISPYSÄKÖINTI** VANHA HÄMEENLINNANTIE 204, 01730 VANTAA			PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ: KÄYTTÖSUUNNITELMA, LVI–ASEMAPIIRUSTUS
			MITTAKAAVAT: 1:250
LVI-INSINÖÖRITOIMISTO PLAN-AIR Oy, RANTAPELLONKUJA 7 FIN - 90520 OULU, PUH. (08) 5560516, www.plan-air.fi	SUUN.ALA: LVI	TYÖ No: 201508	PIIR.No: LVI–G0–001
ALLEKIRJOITUS, LVI–INSINÖÖRI: Tomi Kaakinen	PÄIVÄYS: 16.03.2022	VASTAAVA SUUNN.: Tomi Kaakinen	SUUNN. / HYV.

MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.202x § xx.

Vuokranantaja

Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Vuokralainen

Kivistön Parkki Oy (y-tunnus: 3265545-8)
Ukonvaajantie 7 as 1
02400 Kirkkonummi
(jäljempänä ”**Vuokralainen**”)

Arena 3.3 Oy vastaa yksin tämän sopimuksen mukaisista **Vuokralaista** koskevista **Vuokra-alueen** (määritelty jäljempänä) rakentamisvelvoitteista riippumatta siitä, siirtyvätkö Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet Arena 3.3 Oy:n perustamalle kiinteistöosakeyhtiölle.

Vuokrauksen kohde

Noin 6864 m^2:n suuruinen maa-alue, joka on Kivistön kaupunkikeskus 1 -asemakaavan (no 230800) mukainen osa korttelin 23196 tonteista 7 ja 8 Vantaan kaupungin Kivistön (23.) kaupunginosassa. Vuokrauksen kohde muodostuu seuraavasta kahdesta osasta:

- osasta määräalaa 92-413-7-2-M602 (n. 6799 m^2)
- osasta tilaa 92-413-7-2 (n. 65 m^2).

Vuokrauksen kohde (jäljempänä **”Vuokra-alue”**) on esitetty liitteessä 1.

Kaupunki vastaa tonttijaosta ja lohkomisesta.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan sille toteutettavaa noin 1000 autopaikan pysäköintilaitosta varten (jäljempänä ”**Pysäköintilaitos**”). Vuokra-alueelle rakennettavan pysäköintilaitoksen kerrosluku on viisi.

Vuokra-alue on asemakaavassa varattu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), jonne saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita sekä toimisto- ja kokoustiloja. Vuokra-alueelle on asemakaavassa osoitettu osia ohjeellisesta hulevesialueesta, nelikerroksisesta pysäköintitalosta, korttelin sisäisestä ajoyhteydestä ja varsinaisesta rakennusalasta.

1. Vuokra-aika

1.1 00000000Vuokra-alue vuokrataan neljänkymmenen (40) vuoden määräajaksi. Vuokra-aika alkaa 1.10.2023 ja päättyy 30.9.2063.

2. Vuokra

Vuokra määräytyy Vuokra-alueen käyttämän maapinta-alan (m^2) arvon perusteella. Maapinta-ala arvo on neljäkymmentäkaksi euroa neliömetriä kohti (42 €/m2).

Pysäköintitontin vuosivuokra Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä neljätoistatuhatta neljäsataaneljätoista euroa (14 414 €).

2.1 Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien vuoden 2025 loppuun (1.10.2023-31.12.2025) asti kahdeksantuhatta kuusisataaneljäkymmentäyhdeksän euroa (8649 €) vuodessa (3 % Vuokra-alueen arvosta), ja tämän jälkeen neljätoistatuhatta neljäsataaneljätoista euroa (14 414 €) vuodessa (5 % Vuokra-alueen arvosta).

2.2 Mikäli Vuokralainen ei täytä kohdan 4 mukaista rakentamisvelvoitetta neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, Vuokralainen maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty. Tässä tilanteessa vuotuisen vuokran määrä on neljän vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 10 prosenttia, viiden vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 15 prosenttia ja kuuden vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 20 prosenttia Vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan koroteta, mikäli rakentamisvelvoitteen täyttämättä jääminen määräajassa johtuu Kaupungista tai Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesta ylivoimaisesta esteestä.

2.3 Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä on vuokrasuhteen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan vuokraa vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

2.4 Edellä mainitun lisäksi vuotuista vuokraa tarkistetaan vuokrakauden alkamisesta lukien kahdenkymmenen (20) vuoden kuluttua, jolloin Kaupungin määräämä ja Vuokralaisen hyväksymä (jota hyväksyntää Vuokralainen ei ilman perusteltua syytä voi kieltäytyä antamasta) auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA) arvioi Vuokra-alueen arvon Kaupungin kustannuksella. Vuotuinen vuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokran perusteena ollut elinkustannusindeksillä tarkistettu rakennusoikeuden arvo on AKA-arvioijan arvion perusteella jäänyt jälkeen käyvästä rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan missään tilanteessa alenneta. Tämän kohdan mukainen vuokrantarkistus tehdään 1.1.2043 ja mahdollisesti tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien.

3. Vuokranmaksu

3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite- tai laskutustiedot muuttuvat.

3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta ajallaan, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisen viivästyskoron.

4. Rakentamisvelvoite

4.1 Vuokralainen sitoutuu jättämään Pysäköintilaitosta koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle yhdeksän kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.

4.2 Vuokralainen sitoutuu aloittamaan rakentamisen yhdeksän kuukauden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta ja rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan (Kivistön kaupunkikeskus 1, numero 230800) (”**Asemakaava**”) ja asemakaavasta myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaisen Pysäköintilaitoksen, jossa on noin 1000 autopaikkaa.

4.3 Vuokralainen sitoutuu rakentamaan Pysäköintilaitoksen niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.

4.4 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun Pysäköintilaitokseen kuuluvat rakennukset on toteutettu kohtien 4.1-4.3 mukaisesti ja kun ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöönotettavaksi.

4.5 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottuja määräaikoja. Jos Vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkoa kohdan 14 mukaan.

5. Rakentamisvelvoiteajan vakuus

5.1 Vuokralainen luovuttaa yleispanttausehdoin vuosivuokran neljätoistatuhatta neljäsataaneljätoista euron (14 414 €) suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen/panttaussitoumuksen pankin kuittaamattomuustodistuksella vuokranmaksun, Tontin siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi rakentamisvelvoiteajaksi. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta kohdan 4.4 mukaisen rakentamisvelvoiteajan päättymisen jälkeen.

5.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun kohdassa 4.4 määritelty rakentamisvelvoite on täytetty.

6. Asiakirjoihin tutustuminen

6.1 Vuokralainen on tutustunut Vuokra-aluetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

6.2 Vuokralainen on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja kaavamääräyksiin.

7. Kohteeseen tutustuminen

7.1 Vuokralainen on tarkastanut Vuokra-alueen rajat sekä tutustunut Vuokra-alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokralainen on verrannut näitä seikkoja Vuokra-alueesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

8. Kunnallistekniikka ja eräitä rakenteita ja laitteita koskevat ylläpitovastuut

8.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.

8.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001, muutoksineen) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.

8.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana HSY:n voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

8.4 Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin HSY:n voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

8.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin, rakennelmiin, laitteisiin ja laitoksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa, rakennelmissa, laitteissa ja laitoksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

8.6 Vuokralaisen sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvittavat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Vuokralaisen vastuulla olevia kustannuksia. Kaupunki ei ole vastuussa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän sprinkler-vesilähteiden riittävyydestä eikä rengasjohtoverkosta.

8.7 Vuokralainen huolehtii hulevesien pidätyksen toteuttamisesta Vuokra-alueelle annettujen ohjearvojen mukaisesti. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevista hulevesilaitteista, -rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista ja liittää mahdolliset hulevesijärjestelmät kustannuksellaan hulevesiviemäreihin.

8.8 Vuokralainen sallii, että Pysäköintilaitoksen läpi kulkee rasiteoikeuteen perustuva ajoyhteys Vantaankoskentien kiertoliittymän luota Kivistön palvelukeskittymään. Ajoyhteys on suunnattava siten, että se on suorassa linjassa kohti Kivistön palvelukeskittymän kellaripysäköinnin kulkuaukkoa. Ajoyhteyden on oltava käytettävissä joka päivä klo 00–24 siitä lähtien, kun Kivistön palvelukeskittymä avataan. Mikäli ajoyhteys joudutaan sulkemaan väliaikaisesti, niin Vuokralainen on velvollinen järjestämään korvaavan ajoyhteyden siksi ajaksi. Kivistön palvelukeskittymän kellaripysäköinnin sisäänajo on osoitettu liitteessä 3.

8.9 Vuokralainen sallii Kivistön palvelukeskittymästä ja sen maanpäälliseltä pysäköintialueelta

tulevan sadevesiviemärilinjan kulkevan Pysäköintilaitoksen alitse Korundikadun jatkeen päässä olevalle sadevesikaivolle. Sadevesiviemärilinja on liitteenä 4.

9. Perustettavat rasitteet ja käyttöoikeudet

9.1 Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan tarvittavat rasite- ja muut käyttöoikeuksia koskevat sopimukset ennen kuin rakennukset otetaan käyttöön sekä tämänkin jälkeen sopimaan tarpeellisista rasite- ja käyttöoikeuksista kuitenkin siten, ettei perustettavista rasite- ja käyttöoikeuksista saa aiheutua osapuolille kohtuutonta haittaa.

9.2 Perustettavien rasitteiden käytöstä tai niiden muodostamisesta ei peritä erillisiä korvauksia.

10. Maaperä

10.1 Kaupungin tietojen mukaan Vuokra-alueella ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

10.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja jätemaan poistamisesta ja siitä aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

10.3 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana toiminnastaan johtuvasta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä aiheuttamastaan muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on vuokrakauden aikana harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on pilaantumista koskevan perustellun epäilyn ilmetessä tutkittava Vuokra-alueen maaperä. Mikäli vuokrakauden aikana Vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan Vuokra-alueen ja pohjaveden viranomaisten edellyttämään kuntoon sekä poistamaan jätteet ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.

11. Vuokra-alueen edelleen luovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen

11.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokra-alueen luovuttamiseksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen rakentamiseen liittyvää urakoitsijan oikeutta hallita rakennusaluetta.

11.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien, laitteiden ja laitosten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995, muutoksineen) mukaisesti.

11.3 Vuokralainen voi siirtää vuokraoikeuden toiselle Kaupunkia kuulematta ennen kuin kappaleen 4.4 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty, mutta on tällöin velvollinen

maksamaan Kaupungille vastiketta siirrosta vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena.

11.4 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Vuokralainen on toimittanut Maanmittauslaitokselle tarvittavat tiedot vuokraoikeuden siirtämiseksi uuden vuokralaisen nimiin.

12. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

12.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.

12.2 Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin, laitteisiin ja laitoksiin suuruudeltaan yhteensä kolminkertaista 5 %:n mukaista vuosivuokraa vastaavan määrän. Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta sekä muista tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

12.3 Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

13. Vuokrasuhteen päättyminen

13.1 Vuokrasuhde päättyy määräaikaisen vuokrasopimuksen vuokrakauden päätyttyä kohdan 1.1 mukaisesti. Vuokranmaksu jatkuu vuokrakauden päätyttyä niin kauan, kunnes Vuokra-alue on luovutettu sopimusehtojen mukaisesti Kaupungin vapaaseen hallintaan.

13.2 Vuokrasuhteen päättyessä on Vuokralainen velvollinen Kaupungin pyynnöstä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Vuokra-alueen tasoitettuna, puhdistettuna ja rakenteista vapaana vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavassa kunnossa Kaupungin vapaaseen hallintaan, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita.

13.3 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen ole poistettu yhden (1) vuoden kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.

13.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

14. Vuokrasopimuksen muut ehdot

14.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 5 luvun säännöksiä.

14.2 Vuokra-alueella sijaitsevaa puustoa saa kaataa ja maa-aineksia poistaa rakennusluvan mukaisesti. Puuston ja maa-ainesten myynnistä saatavat tulot kuuluvat Vuokralaiselle.

14.3 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

14.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

14.5 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa, joiksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen rakentamiseen välittömästi liittyviä maatöitä.

14.6 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella vuokra-aikana tapahtuvan Vuokralaisen toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

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

14.8 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Kaupungin määräämässä kohtuullisessa ajassa.

15. Sopimussakko

15.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo kohdan 4.1 mukaista rakennusluvan hakemisvelvoitetta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa viisikymmentätuhatta euroa (50 000 €).

15.2 Mikäli Vuokralainen rikkoo kohdan 4.2 mukaista rakentamisen aloittamisvelvoitetta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa viisikymmentätuhatta euroa (50 000 €).

15.3 Mikäli Vuokralainen rikkoo kohdan 4.3 mukaista Pysäköintilaitoksen avaamisvelvoitetta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kolmekymmentätuhatta euroa (30 000 €).

15.4 Mikäli Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan

kolmannelle tai kohdan 10.3 vastaisesti luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena, jonka lisäksi muita korvauksia ei suoriteta.

15.5 Mikäli Vuokralainen käyttää rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia kohdan 14.4 vastaisesti tai harjoittaa maa-aineisten vastaanotto- tai läjitystoimintaa kohdan 14.5 vastaisesti, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena kunakin vuonna, jolloin kohtien 14.4 tai 14.5 vastaista toimintaa harjoitetaan.

15.6 Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

16. Sopimuksen purkaminen

16.1 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, mikäli Vuokralainen ei täytä kohdan 4.1 velvoitetta rakennusluvan hakemisesta tai mikäli rakentamisvelvoitteen mukaista rakentamista ei ole kohdan 4.2 mukaisesti ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa Pysäköintilaitosta koskevan rakennusluvan lainvoimaisuudesta tai mikäli rakennusluvan mukaiset rakennukset eivät valmistu kohdan 4.3 mukaisesti neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta. Kaupunki ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa Vuokralaiselle, eikä Vuokralaisella ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

16.2 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle tai kohdan 11.3 vastaisesti luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle taikka läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 13.5 vastaisesti. Kaupunki ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa Vuokralaiselle, eikä Vuokralaisella ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

16.3 Kohdissa 16.1 ja 16.2 mainitut laiminlyönnit eivät ole korjattavissa ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen. Sopimuksen purkamisen lisäksi Kaupungilla on oikeus periä Vuokralaiselta sopimusrikkomuksesta aiheutuneet vahingonkorvaukset sekä sopimussakkoa kohtien 15.1, 15.2 ja 15.3 mukaisesti.

16.4 Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasuhde ja Kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasuhde niin, että Kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksetun maanvuokran Vuokralaiselle, mikäli

a) Vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa liitteen 2 pohjalta esitettyyn suunnitelmaan, joka on ollut Kaupungilla sopimuksen allekirjoitushetkellä tiedossa, ja siitä jatkokehitettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty sopimuksen mukaisesti kuuden kuukauden kuluessa tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta,
b) Vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa xx.xx.202x allekirjoitetun hotellin

maanvuokrasopimuksen liitteenä olevaan hotellin luonnossuunnitelmaan ja siitä jatkokehitettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty hotellin maanvuokrasopimuksen mukaisesti kuuden kuukauden kulussa hotellin maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta, ja

c) Vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa xx.xx.202x allekirjoitetun tapahtuma-areenan maanvuokrasopimuksen liitteenä olevaan tapahtuma-areenan luonnossuunnitelmaan ja siitä jatkokehitettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty tapahtuma-areenan maanvuokrasopimuksen mukaisesti kuuden kuukauden kulussa hotellin maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta.

Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

16.5 Mikäli Kaupunki ei ole tehnyt Pysäköintilaitosta varten poikkeamispäätöstä neljän kuukauden kuluessa poikkeamishakemuksen jättämisestä, on Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasuhde niin, että Kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksetun maanvuokran Vuokralaiselle. Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

17. Erimielisyyksien ratkaiseminen

17.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

Vantaalla xx. päivänä xxxxxkuuta 202x

VANTAAN KAUPUNKI	**KIVISTÖN PARKKI OY**
_____	_____
xxxx xxx	xxxx xxx
valtuutettuna	valtakirjalla

Liitteet

Liite 1	Kartta Vuokra-alueen muodostumisesta asemakaavakartalla
Liite 2	Pysäköintilaitoksen luonnossuunnitelmat 14.10.2022
Liite 3	Kivistön palvelukeskittymän kellaripysäköinnin sisäänajo.
Liite 4	Kivistön palvelukeskittymän sadevesiviemärilinja

27 § **Kivistön tapahtuma-areena / maanvuokrasopimus / Arena 3.3 Oy**

VD/4521/10.00.02.02/2019

TeA/TA/AK/GK/JT

Kivistön tapahtuma-areenan toteuttamiseksi on laadittu maanvuokrasopimus Arena 3.3 Oy:n kanssa. Tarkoitus on, että kaikki tapahtuma-areena koskevat maanvuokrasopimukset allekirjoitetaan, kun tapahtuma-areena koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos (233200) on tullut voimaan.

Vantaan kaupunginhallitus on antanut 17.6.2019 § 28 suunnitteluvarauksen Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2021 asti. Kaupunginhallitus päätti myös, että asemakaavan muutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta.

Kaupunginhallitus päätti 15.6.2021 § 29 jatkaa ja laajentaa Arena 3.3 Oy:n suunnitteluvarausta Arena 3.3 Oy:n esityksen mukaisesti Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2023 asti.

Alue sijaitsee Hämeenlinnanväylän ja Vantaankoskentien välissä, ja se rajautuu pohjoisessa kehärataan ja etelässä asemakaavoittamattomaan metsäalueeseen. Alue on pääsoin asemakaavoitettua rakentamatonta metsämaata, mutta laajennusalue on asemakaavoittamatonta metsämaata. Asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 233200) on kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 25.10.2022 esityksen tekemiseksi kaupunginhallitukselle asemakaavamuutoksen hyväksymistä varten.

Alueen omistaa Vantaan kaupunki. Alueen koko on laajennuksen jälkeen noin 3,78 hehtaaria. Alueen rakennusoikeus on 64 800 k-m^2. Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa monitoimihallin, hotellin, yksityisiä palveluja sekä liiketiloja, ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa eikä erikoiskaupan suuryksiköitä.

Kaavamuutosalueelle laaditaan kaksi maanvuokrasopimusta, erilliset sopimukset tapahtuma-areenalle ja hotellille. Tämä asia koskee tapahtuma-areenan maanvuokrasopimusta.

<u>Maanvuokrasopimus</u>

Maanvuokrasopimuksessa vuokrataan noin 35 918 m^2:n suuruinen alue, joka on osa asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksen (no 233200) mukaista korttelia 23192 Vantaan kaupungin Kivistön (23.) kaupunginosassa. Vuokra-alue muodostuu seuraavista maa-alueista:

- osasta tilaa 92-413-7-2 (noin 1433 m^2),
- osasta määräalaa 92-413-7-2 M602 (noin 24693 m^2),
- osasta tilaa 92-413-6-2 (noin 7150 m^2) ja
- osasta yleistä aluetta 92-23-9901-0 (noin 2642 m^2).

Vuokra-aika on 50 vuotta 1.10.2023–30.9.2073. Vuokra-alue vuokrataan sille toteutettavaa monitoimihallia ja siihen liittyvää ravintolamaailmaa varten. Maanvuokrasopimus tehdään Arena 3.3 Oy perustamien kiinteistöyhtiöiden nimiin.

Vuokra määräytyy vuokra-alueen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden (k-m^2) arvon perusteella eri tilojen osalta seuraavasti:
- monitoimihalli, liiketilat ja ravintolamaailma 130 euroa/k-m^2,

Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta seuraavasti:
- monitoimihalli 43 000 k-m^2 ja liiketilaa 400 k-m^2,
- ravintolamaailma 8 400 k-m^2,

Rakennusoikeuden arvo on vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä 6 734 000 euroa.

Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien vuoden 2025 loppuun (1.10.2023-31.12.2025) ajan 3 % ja tämän jälkeen 5 % vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuotuista vuokraa tarkistetaan vuokrakauden alkamisesta lukien kahdenkymmenen (20) vuoden välein auktorisoidun kiinteistöarvioijan (AKA) arvion pohjalta. Vuokraa ei kuitenkaan elinkustannusindeksin mukaan tarkistettaessa ja 20 vuoden välein tarkistettaessa missään tilanteessa alenneta.

Rakentamisvelvoitteena Arena 3.3 Oy sitoutuu jättämään tapahtuma-areenaa koskevan rakennuslupahakemuksen rakennusvalvontaviranomaiselle yhdeksän kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta ja aloittamaan rakentamisen yhdeksän kuukauden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta. Arena 3.3 Oy sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle vähintään 45 000 k-m^2:n suuruisen tapahtuma-areenan niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.

Arena 3.3 Oy sitoutuu rakentamaan Tapahtumakujalta kehäradalle huolto- ja pelastustieyhteyden asemakaavan mukaisesti ja pitämään tämän ajoyhteyden vapaana mahdollisia hälytysajoneuvoja varten.

Mikäli Arena 3.3 Oy ei täytä rakentamisvelvoitetta neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, niin se maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty. Tässä tilanteessa vuotuisen vuokran määrä on neljän vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 10 prosenttia, viiden vuoden kuluttua 15 prosenttia ja kuuden vuoden kuluttua 20 prosenttia vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan koroteta, mikäli rakentamisvelvoitteen täyttämättä jääminen määräajassa johtuu kaupungista tai Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesta ylivoimaisesta esteestä.

Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, mikäli vuokralainen ei täytä velvoitetta rakennusluvan hakemisesta tai mikäli rakentamisvelvoitteen mukaista rakentamista ei ole ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa siitä, kun Tapahtuma-areenaa koskeva rakennuslupa on saanut lainvoiman. Kaupunki ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa Vuokralaiselle, eikä Vuokralaisella ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

Lisäksi vuokrasopimuksessa on muitakin sopimusehtojen laiminlyöntiin ja rikkomiseen liittyviä vuokrasopimussakkojen maksuvelvollisuuksia ja sopimuksen purkuehtoja. Vuokrasopimuksessa on myös vuokralaisen oikeudesta päättää vuokrasopimus, mikäli asemakaava ei syystä tai toisesta tule voimaan määräajassa. Vuokralaisella ei ole kuitenkaan oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia kaupungille.

Sekä vuokralaisella että kaupungilla on myös oikeus päättää vuokrasopimus, mikäli vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa Arena 3.3 Oy:n hankkeen koko kokonaisuudelle: tapahtuma-areenalla, hotellille ja myös pysäköintilaitokselle. Tässä tapauksessa kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksettu maanvuokra. Toisin sanoen tässä tapauksessa kaupunkikin voi harkita kannattaako maanvuokrausta jatkaa, jos vain yhden sopimuskohteen rakennushankkeelle myönnetään rakennuslupa.

Tonttijako ja lohkominen

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tultua voimaan on laadittava tonttijako ja tehtävä lohkominen tapahtuma-areenan vaatiman tontin muodostamiseksi.

Aikataulu

Tavoitteena on allekirjoittaa kaikki sopimukset sen jälkeen, kun asemakaava ja asemakaavan muutos 233200 on tullut voimaan niin, että maanvuokrasopimus alkaisi 1.10.2023. Mikäli asemakaavasta ja sen muutoksesta ei valita, niin asemakaava ja asemakaavan muutos tulisi voimaan kevättalvella 2023. Tämän jälkeen rakennuslupahakemus on jätettävä yhdeksässä kuukaudessa ja rakennusluvan saatuaan on yhdeksän kuukauden sisällä aloitettava rakentaminen, toisin sanoen viimeistään syksyllä 2024. Arena Oy on kuitenkin ilmoittanut, että tavoitteena on päästä rakentamaan viimeistään vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta.

Hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 32 mukaan kaupunginhallitus päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, tontin käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) hyväksytään Arena 3.3. Oy:n kanssa laadittavan Kivistön tapahtuma-areenaa koskevan maanvuokrasopimuksen ehdot,
b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimus ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
c) Arena 3.3 Oy:n on luovutettava rakentamisvelvoiteajan vakuus, ennen kuin aloittaa vuokra-alueella rakentamisen tai rakentamistoimenpiteiden valmistelun, ja
d) maanvuokrasopimuksen hyväksymistä koskeva päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja toteutussopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

Käsittely:
Merkittiin, että kiinteistöjohtaja muutti esityksensä d-kohdan kuulumaan seuraavasti:

d) maanvuokrasopimuksen hyväksymistä koskeva päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

Päätös:
Hyväksyttiin kiinteistöjohtajan muutettu esitys ja päätettiin esittää kaupunginhallitukselle, että

a) hyväksytään Arena 3.3. Oy:n kanssa laadittavan Kivistön tapahtuma-areenaa koskevan maanvuokrasopimuksen ehdot,

b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimus ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
c) Arena 3.3 Oy:n on luovutettava rakentamisvelvoiteajan vakuus, ennen kuin aloittaa vuokra-alueella rakentamisen tai rakentamistoimenpiteiden valmistelun, ja
d) maanvuokrasopimuksen hyväksymistä koskeva päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

———

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 27

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) hyväksytään Arena 3.3. Oy:n kanssa laadittavan Kivistön tapahtuma-areenaa koskevan maanvuokrasopimuksen ehdot,
b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimus ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
c) Arena 3.3 Oy:n on luovutettava rakentamisvelvoiteajan vakuus, ennen kuin aloittaa vuokra-alueella rakentamisen tai rakentamistoimenpiteiden valmistelun, ja
d) maanvuokrasopimuksen hyväksymistä koskeva päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kartta vuokra-alueesta asemakaavakartalla
- Maanvuokrasopimusluonnos 14.10.2022

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: projektijohtaja Gilbert Koskela, puh 050 312 1915, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.202x § xx.

Vuokranantaja

Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Vuokralainen

Arena 3.3 Oy (y-tunnus 2299846-5) perustettavan kiinteistöyhtiön nimiin
c/o AAtsto Ratiolex Oy
Vuorikatu 16 A
00100 Helsinki
(jäljempänä ”**Vuokralainen**”)

Arena 3.3 Oy vastaa yksin tämän sopimuksen mukaisista Vuokralaista koskevista Vuokra-alueen (määritelty jäljempänä) rakentamisvelvoitteista riippumatta siitä, siirtyvätkö Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet Arena 3.3 Oy:n perustamalle yhdelle tai useammalle kiinteistöosakeyhtiölle.

Vuokrauksen kohde

Noin 35 918 m^2:n suuruinen maa-alue, joka on asemakaava-/asemakaavamuutosehdotuksen (no 233200) mukainen korttelin 23192 tontti 1 Vantaan kaupungin Kivistön (23.) kaupunginosassa. Tontti muodostuu seuraavista maa-alueista:

- osasta tilaa 92-413-7-2 (noin 1433 m^2), sisältää kaksi aluetta,
- osasta määräalaa 92-413-7-2 M602 (noin 24693 m^2),
- osasta tilaa 92-413-6-2 (noin 7150 m^2) ja
- osasta yleistä aluetta 92-23-9901-0 (noin 2642 m^2).

Vuokrauksen kohde (jäljempänä **”Vuokra-alue”**) on esitetty liitteessä 1. Vuokra-alueen rakennusoikeus on 51 800 k-m^2.

Vuokranantaja vastaa tonttijaosta ja lohkomisesta.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan sille toteutettavaa monitoimihallia sekä siihin liittyvää ravintolamaailmaa varten (jäljempänä ”**Tapahtuma-areena**”).

Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa monitoimiareenan, urheilu- ja liikuntaharrastustiloja, toimisto- ja kokoustiloja, hotelli- ja majoitustiloja sekä ravintola- ja liiketiloja. Tontille ei saa siten sijoittaa mm. päivittäistavarakauppaa eikä erikoiskaupan suuryksiköitä.

1. Vuokra-aika

1.1 00000000Vuokra-alue vuokrataan viidenkymmenen (50) vuoden määräajaksi. Vuokra-aika alkaa 1.10.2023 ja päättyy 30.9.2073.

2. Vuokra

2.1 Vuokra määräytyy Vuokra-alueen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden (k-m^2) arvon perusteella eri tilojen osalta seuraavasti:

- monitoimihalli ja ravintolamaailma satakolmekymmentä euroa kerrosneliömetriä kohti (130 euroa/k-m^2).

Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta seuraavasti:

- monitoimihalli 43000 k-m^2 ja liiketilaa 400 k-m^2
- ravintolamaailma 8400 k-m^2

Rakennusoikeuden arvo on Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä kuusimiljoonaa seitsemänsataakolmekymmentäneljätuhatta euroa (6 734 000 €).

2.2 Vuokra-alueen vuokra on 1.10.-31.12.2023 viisikymmentätuhatta viisisataaviisi euroa (50505 €). Vuotuinen vuokra on 1.1.2014-31.12.2025 asti 3 % ja tämän jälkeen 5 % Vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta.

2.3 Mikäli Vuokralainen ei täytä kohdan 4. mukaista rakentamisvelvoitetta neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, Vuokralainen maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty. Tässä tilanteessa vuotuisen vuokran määrä on neljän vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 10 prosenttia, viiden vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 15 prosenttia ja kuuden vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 20 prosenttia Vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan koroteta, mikäli rakentamisvelvoitteen täyttämättä jääminen määräajassa johtuu Kaupungista tai Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesta ylivoimaisesta esteestä.

2.4 Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä on vuokrasuhteen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan vuokraa vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

2.5 Edellä mainitun lisäksi vuotuista vuokraa tarkistetaan vuokrakauden alkamisesta lukien kahdenkymmenen (20) vuoden välein, jolloin Kaupungin määräämä ja Vuokralaisen hyväksymä (jota hyväksyntää Vuokralainen ei ilman perusteltua syytä voi kieltäytyä antamasta) auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA) arvioi Vuokra-alueen arvon Kaupungin kustannuksella. Vuotuinen vuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokran

perusteena ollut elinkustannusindeksillä tarkistettu rakennusoikeuden arvo on AKA-arvioijan arvion perusteella jäänyt jälkeen käyvästä rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan missään tilanteessa alenneta. Ensimmäinen tämän kohdan mukainen vuokrantarkistus tehdään 1.1.2043 ja mahdollisesti tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien.

2.6 Kaupungilla on oikeus periä Vuokra-alueesta lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyihin kohdan 2.1 mukaisiin yksikköhintoihin, mikäli kohdan 4.2 tarkoittaman rakennusluvan mukainen rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) lisääntyy. Vuokralainen on mahdollisen lisävuokran määrittämistä varten velvollinen viipymättä mahdollisen uuden rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Kaupungin oikeus lisävuokraan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.

3. Vuokranmaksu

3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite- tai laskutustiedot muuttuvat.

3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta ajallaan, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisen viivästyskoron.

4. Rakentamisvelvoite

4.1 Vuokralainen sitoutuu jättämään Tapahtuma-areenaa koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle yhdeksän kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.

4.2 Vuokralainen sitoutuu aloittamaan rakentamisen yhdeksän kuukauden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta ja rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (Kivistön tapahtuma-areena, numero 233200) (”**Asemakaava**”) mukaisen Tapahtuma-areenan, jonka kerrosala on vähintään 45 000 k-m^2.

4.3 Vuokralainen sitoutuu rakentamaan Tapahtuma-areenan niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.

4.4 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun Tapahtuma-areenaan kuuluvat rakennukset on toteutettu kohtien 4.1-4.3 mukaisesti ja ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöönotettavaksi.

4.5 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottuja määräaikoja. Jos Vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on

Vuokralainen velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkoa kohdan 14 mukaan.

5. Rakentamisvelvoiteajan vakuus

5.1 Vuokralainen luovuttaa yleispanttausehdoin vuosivuokran suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen/panttaussitoumuksen pankin kuittaamattomuustodistuksella vuokranmaksun, Tontin siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi rakentamisvelvoiteajaksi. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta kohdan 4.4 mukaisen rakentamisvelvoiteajan päättymisen jälkeen.

5.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun kohdassa 4.4 määritelty rakentamisvelvoite on täytetty.

6. Asiakirjoihin tutustuminen

6.1 Vuokralainen on tutustunut Vuokra-aluetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

6.2 Vuokralainen on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja kaavamääräyksiin.

7. Kohteeseen tutustuminen

7.1 Vuokralainen on tarkastanut Vuokra-alueen rajat sekä tutustunut Vuokra-alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokralainen on verrannut näitä seikkoja Vuokra-alueesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

8. Kunnallistekniikka ja eräitä rakenteita ja laitteita koskevat ylläpitovastuut

8.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.

8.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001, muutoksineen) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.

8.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana HSY:n voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

8.4 Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin HSY:n voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

8.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin, rakennelmiin, laitteisiin ja laitoksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa, rakennelmissa, laitteissa ja laitoksissa

suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

8.6 Vuokralaisen sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvittavat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Vuokralaisen vastuulla olevia kustannuksia. Kaupunki ei ole vastuussa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän sprinkler-vesilähteiden riittävyydestä eikä rengasjohtoverkosta.

8.7 Vuokralainen huolehtii hulevesien pidätyksen toteuttamisesta Vuokra-alueelle annettujen ohjearvojen mukaisesti. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevista hulevesilaitteista, -rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista ja liittää mahdolliset hulevesijärjestelmät kustannuksellaan hulevesiviemäreihin.

8.8 Vuokralainen sitoutuu rakentamaan Vuokra-alueelle Tapahtumakujalta kehäradalle huolto- ja pelastustieyhteyden asemakaavan mukaisesti ja pitämään tämän ajoyhteyden vapaana mahdollisia hälytysajoneuvoja varten.

9. Perustettavat rasitteet ja käyttöoikeudet

9.1 Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan tarvittavat rasite- ja muut käyttöoikeuksia koskevat sopimukset ennen kuin rakennukset otetaan käyttöön sekä tämänkin jälkeen sopimaan tarpeellisista rasite- ja käyttöoikeuksista kuitenkin siten, ettei perustettavista rasite- ja käyttöoikeuksista saa aiheutua osapuolille kohtuutonta haittaa.

9.2 Perustettavien rasitteiden käytöstä tai niiden muodostamisesta ei peritä erillisiä korvauksia.

10. Maaperä

10.1 Kaupungin tietojen mukaan Vuokra-alueella ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

10.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja jätemaan poistamisesta ja siitä aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

10.3 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana toiminnastaan johtuvasta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä aiheuttamastaan muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on vuokrakauden aikana harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on pilaantumista koskevan perustellun epäilyn ilmetessä tutkittava Vuokra-alueen maaperä. Mikäli vuokrakauden aikana Vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan Vuokra-alueen ja pohjaveden viranomaisten edellyttämään kuntoon sekä poistamaan jätteet ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.

11. Vuokra-alueen edelleen luovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen

11.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokra-alueen luovuttamiseksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen rakentamiseen liittyvää urakoitsijan oikeutta hallita rakennusaluetta.

11.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien, laitteiden ja laitosten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995, muutoksineen) mukaisesti.

11.3 Vuokralainen voi siirtää vuokraoikeuden toiselle Kaupunkia kuulematta ennen kuin kappaleen 4.4 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty, mutta on tällöin velvollinen maksamaan Kaupungille vastiketta siirrosta vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena.

11.4 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Vuokralainen on toimittanut Maanmittauslaitokselle tarvittavat tiedot vuokraoikeuden siirtämiseksi uuden vuokralaisen nimiin.

12. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

12.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.

12.2 Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin, laitteisiin ja laitoksiin suuruudeltaan yhteensä kolminkertaista 5 %:n mukaista vuosivuokraa vastaavan määrän. Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta sekä muista tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

12.3 Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

13. Vuokrasuhteen päättyminen

13.1 Vuokrasuhde päättyy määräaikaisen vuokrasopimuksen vuokrakauden päätyttyä kohdan 1.1 mukaisesti. Vuokranmaksu jatkuu vuokrakauden päätyttyä niin kauan, kunnes Vuokra-alue on luovutettu sopimusehtojen mukaisesti Kaupungin vapaaseen hallintaan.

13.2 Vuokrasuhteen päättyessä on Vuokralainen velvollinen Kaupungin pyynnöstä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennukset,

rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Vuokra-alueen tasoitettuna, puhdistettuna ja rakenteista vapaana vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavassa kunnossa Kaupungin vapaaseen hallintaan, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita.

13.3 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen ole poistettu yhden (1) vuoden kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.

13.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

14. Vuokrasopimuksen muut ehdot

14.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 5 luvun säännöksiä.

14.2 Vuokra-alueella sijaitsevaa puustoa saa kaataa ja maa-aineksia poistaa rakennusluvan mukaisesti. Puuston ja maa-ainesten myynnistä saatavat tulot kuuluvat Vuokralaiselle.

14.3 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

14.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

14.5 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa, joiksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen rakentamiseen välittömästi liittyviä maatöitä.

14.6 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella vuokra-aikana tapahtuvan Vuokralaisen toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

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

14.8 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Kaupungin määräämässä kohtuullisessa ajassa.

15. Sopimussakko

15.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo kohdan 4.1 mukaista rakennusluvan hakemisvelvoitetta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa viisisataatuhatta euroa (500 000 €).

15.2 Mikäli Vuokralainen rikkoo kohdan 4.2 mukaista rakentamisen aloittamisvelvoitetta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa viisisataatuhatta euroa (500 000 €)..

15.3 Mikäli Vuokralainen rikkoo kohdan 4.3 mukaista Tapahtuma-areenan avaamisvelvoitetta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa miljoona viisisataatuhatta euroa (1 500 000 €).

15.4 Mikäli Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle tai kohdan 11.3 vastaisesti luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena, jonka lisäksi muita korvauksia ei suoriteta.

15.5 Mikäli Vuokralainen käyttää rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia kohdan 14.4 vastaisesti tai harjoittaa maa-aineisten vastaanotto- tai läjitystoimintaa kohdan 14.5 vastaisesti, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena kunakin vuonna, jolloin kohtien 14.4 tai 14.5 vastaista toimintaa harjoitetaan.

15.6 Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

16. Sopimuksen purkaminen

16.1 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, mikäli Vuokralainen ei täytä kohdan 4.1 velvoitetta rakennusluvan hakemisesta tai mikäli rakentamisvelvoitteen mukaista rakentamista ei ole kohdan 4.2 mukaisesti ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa Tapahtuma-areenaa koskevan rakennusluvan lainvoimaisuudesta tai mikäli rakennusluvan mukaiset rakennukset eivät valmistu kohdan 4.3 mukaisesti neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta. Kaupunki ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa Vuokralaiselle, eikä Vuokralaisella ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

16.2 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle tai kohdan 11.3 vastaisesti luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle taikka läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 14.5 vastaisesti. Kaupunki ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa Vuokralaiselle, eikä Vuokralaisella ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

16.3 Kohdissa 16.1 ja 16.2 mainitut laiminlyönnit eivät ole korjattavissa ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen. Sopimuksen purkamisen lisäksi Kaupungilla on oikeus periä Vuokralaiselta

sopimusrikkomuksesta aiheutuneet vahingonkorvaukset sekä sopimussakkoa kohtien 15.1, 15.2 ja 15.3 mukaisesti.

16.4 Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasuhde ja Kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasuhde niin, että Kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksetun maanvuokran Vuokralaiselle, mikäli

a) Vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa liitteen 2 pohjalta esitettyyn suunnitelmaan, joka on ollut Kaupungilla sopimuksen allekirjoitushetkellä tiedossa, ja siitä jatkokehitettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty sopimuksen mukaisesti kuuden kuukauden kuluessa tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta,

b) Vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa xx.xx.202x allekirjoitetun hotellin maanvuokrasopimuksen liitteenä olevaan hotellin luonnossuunnitelmaan ja siitä jatkokehitettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty hotellin maanvuokrasopimuksen mukaisesti kuuden kuukauden kulussa hotellin maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta, ja

c) Vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa xx.xx.202x allekirjoitetun pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimuksen liitteenä olevaan pysäköintilaitoksen luonnossuunnitelmaan ja siitä jatkokehitettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimuksen mukaisesti kuuden kuukauden kulussa hotellin maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta.

Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

16.5 Mikäli kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 002431 kahden vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, on Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasuhde ja Kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasuhde niin, että Kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksetun maanvuokran Vuokralaiselle. Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

16.6 Mikäli kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 002431 kahden vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, mutta hallinto-oikeus on kumonnut valitusten johdosta kaupunginvaltuuston päätöksen kokonaan, on Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasuhde ja Kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasuhde niin, että Kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksetun maanvuokran Vuokralaiselle. Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

16.7 Mikäli kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 002431 kahden vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, mutta hallinto-oikeus on kumonnut valitusten johdosta kaupunginvaltuuston päätöksen osin, niin Vuokralainen ja Kaupunki neuvottelevat uudesta tilanteesta. Mikäli Vuokralainen ja Kaupunki eivät pysty sopimaan keskenään Tapahtuma-areenan käsittävän kokonaisuuden toteuttamisesta osin lainvoimaistuneen asemakaavan pohjalta, on Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasuhde ja Kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasuhde niin, että Kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksetun

maanvuokran Vuokralaiselle. Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

16.8 Mikäli kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 002431 kahden vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, mutta Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on tehnyt oikaisukehotuksen, niin kaupunginvaltuuston on tehtävä oikaisukehotuksen johdosta Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavan ja asemakaavan muutoksesta nro 002431 uusi päätös kuuden kuukauden kuluessa. Mikäli uusi päätös muuttaa Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 002431, niin Vuokralainen ja Kaupunki neuvottelevat uudesta tilanteesta. Mikäli Vuokralainen ja Kaupunki eivät pysty sopimaan keskenään Tapahtuma-areenan käsittävän kokonaisuuden toteuttamisesta kaupunginvaltuuston uuden päätöksen pohjalta tai mikäli kaupunginvaltuusto ei tee oikaisukehotuksen johdosta uutta päätöstä kuuden kuukauden kuluessa, jolloin kaavan hyväksymispäätös raukeaa, on Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasuhde ja Kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasuhde niin, että Kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksetun maanvuokran Vuokralaiselle. Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

17. Erimielisyyksien ratkaiseminen

17.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

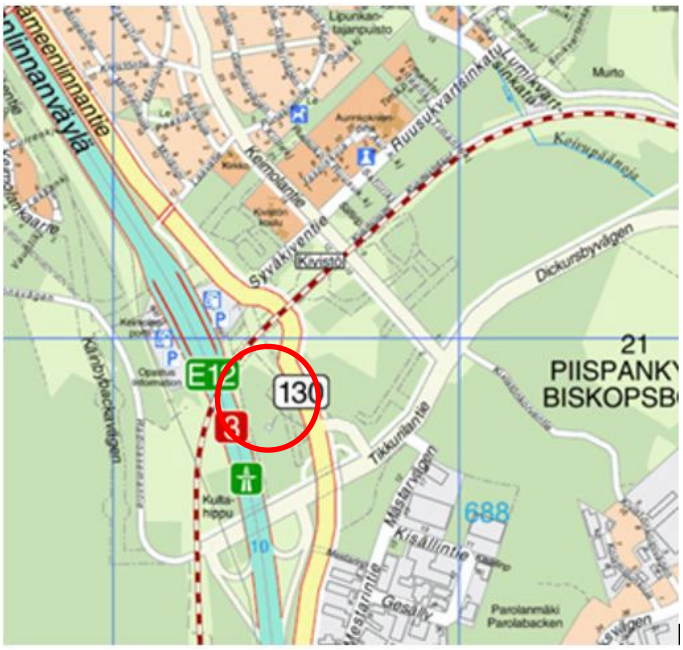
Vantaalla xx. päivänä xxxxxkuuta 202x

VANTAAN KAUPUNKI	**ARENA 3.3 OY**
_____	_____
xxxx xxx valtuutettuna	xxxx xxx valtakirjalla

Liitteet

Liite 1 Kartta Vuokra-alueen muodostumisesta asemakaavakartalla
Liite 2 Tapahtuma-areenan luonnossuunnitelmat 14.10.2022

KOHTEEN SIJAINTI



Asemakaava nro 233200
(entinen 002431, OAS)

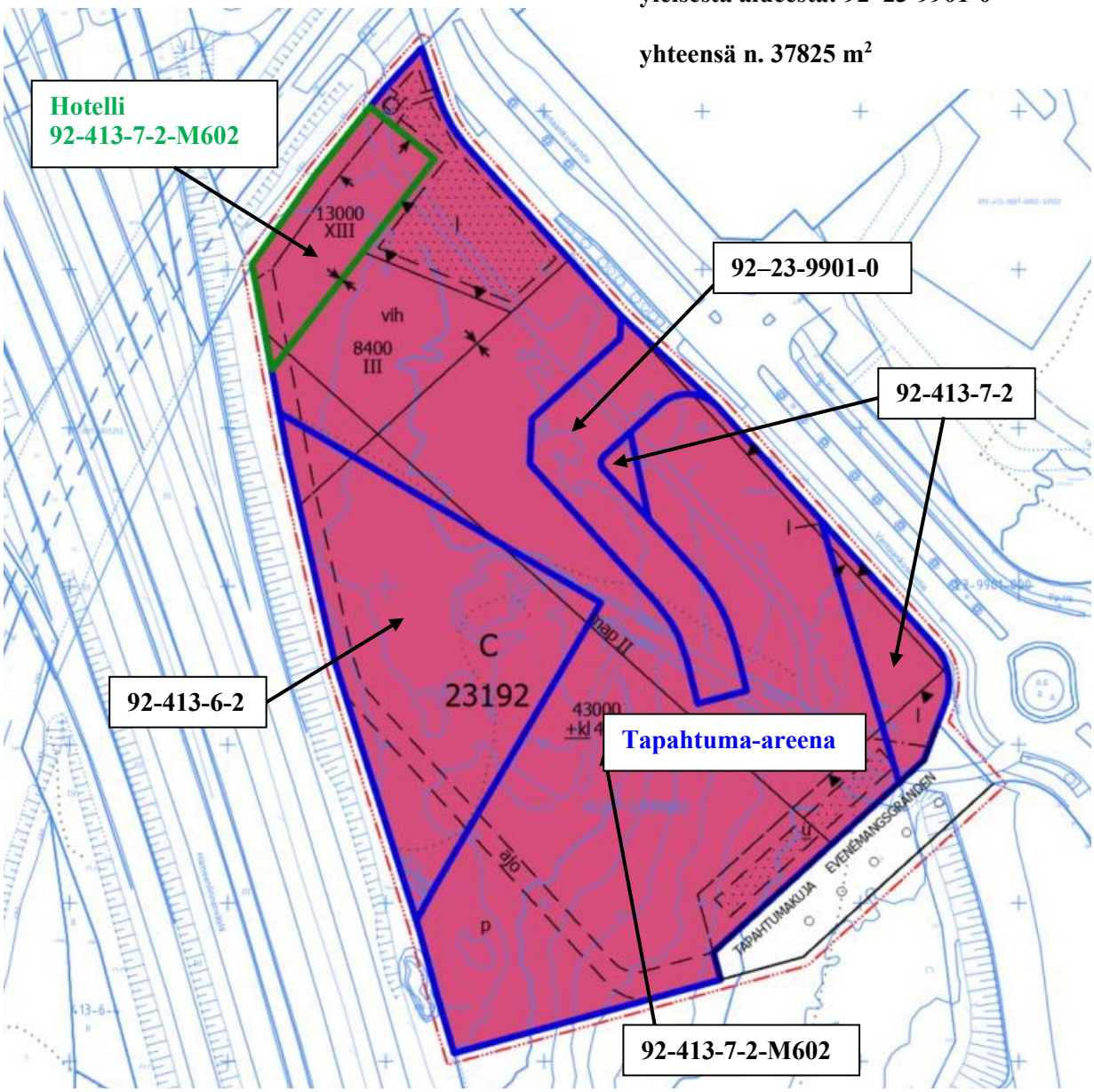
Maa-alueen vuokraaminen

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)
Kylä: PIISPANKYLÄ (413)

Hotelli
n. 1907 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-413-7-2-M602

Tapahtuma-areena (yht. n. 35918 m²)
n. 7150 m²:n suuruinen maa-alue
tilasta: 92-413-6-2
n. 1433 m²:n suuruinen maa-alue
tilasta: 92-413-7-2 (2 aluetta)
n. 24693 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-413-7-2-M602
n. 2642 m²:n suuruinen maa-alue
yleisestä alueesta: 92–23-9901-0

yhteensä n. 37825 m²

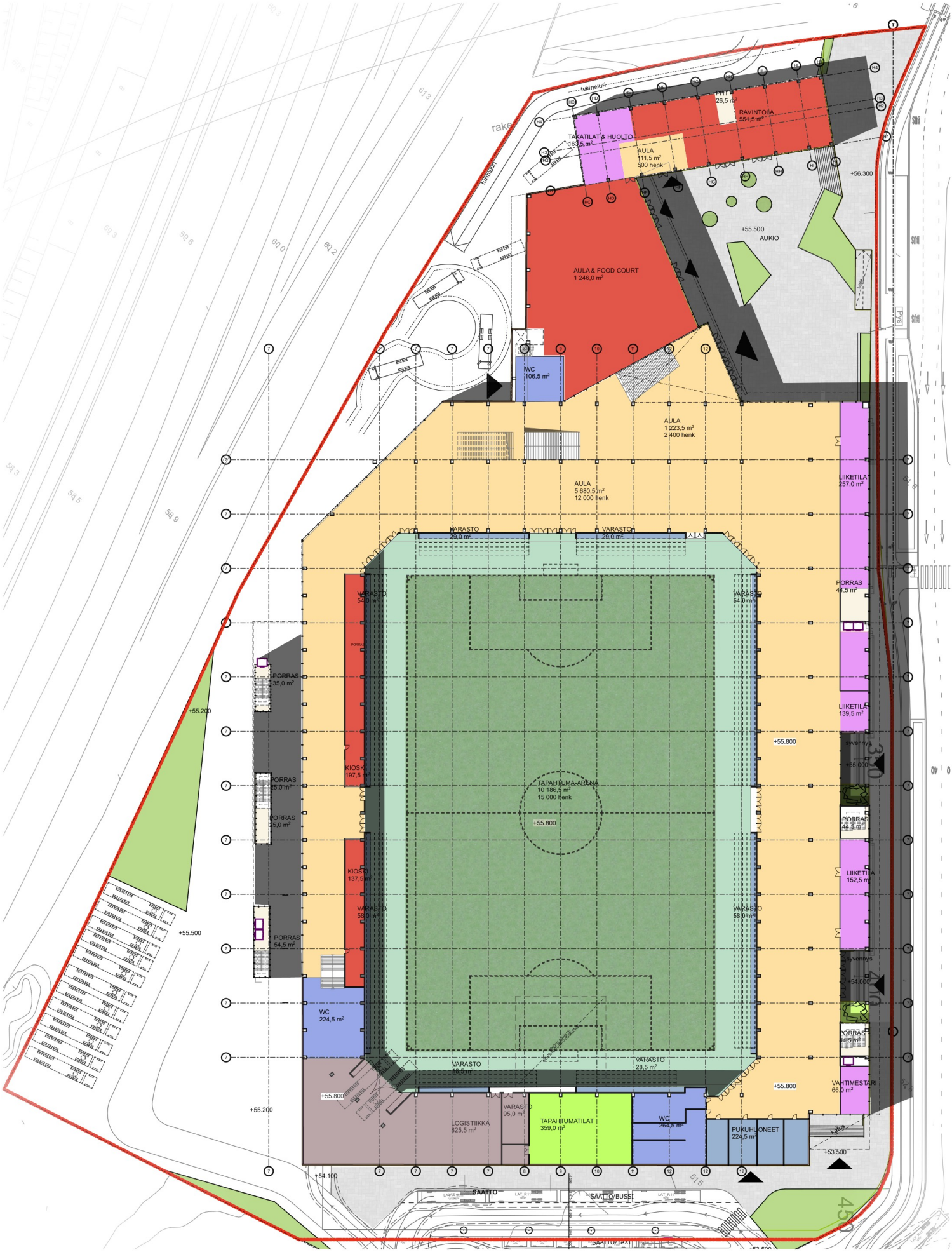




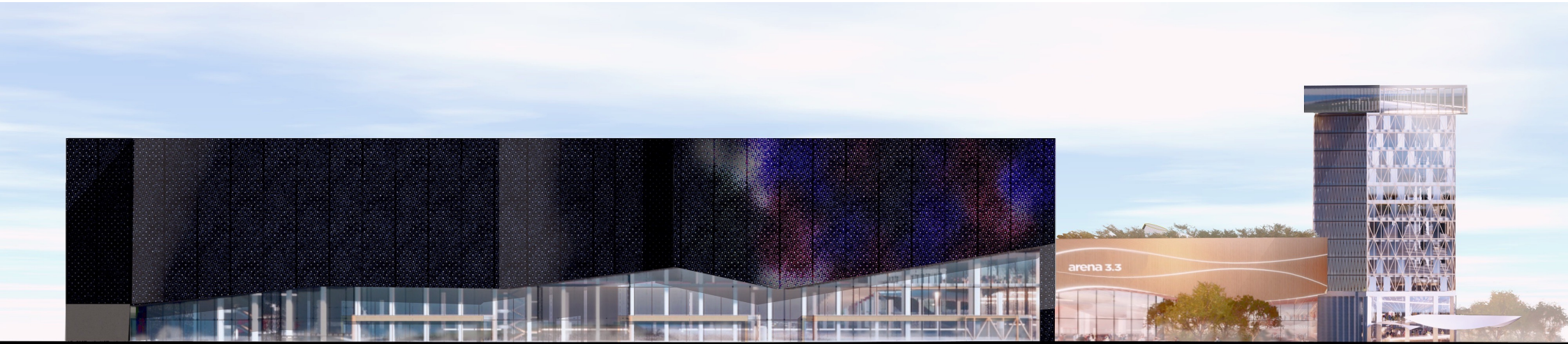
ARKKITEHTITOIMISTO SKOOT OY


ARKKITEHTITOIMISTO SKOOT OY

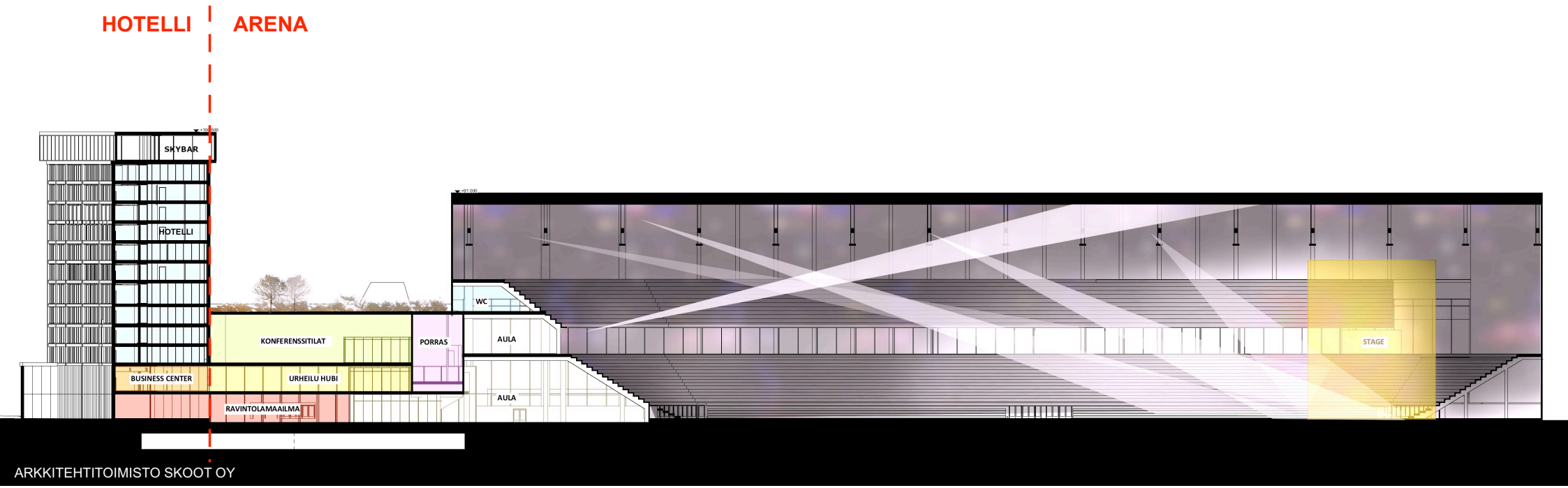

=NIITTY/ KUNTTA
=PENSAS-/PERENNA-ALUEEN
=PIENET JA ISOT PUUT
=AVOIN ASFALTTI
=KIVITUHKA
=KATTOPUUTARHA
=BETONIKIVEYS
=SORA
=VIHERKIVEYS
PALVELUKESKUS
HUOLTO
HOTELLI
ARENA
huoltopiha
XIII
13 000 kem²
1.KRS +56.000
+56.300
100pp
viherkatto
+54.950
III+u
8.400 kem²
kahvila
viherkatto
VI
43 000 kem²
1.KRS +55.000
+53.500
90pp
viherkatto
+53.200
viherkatto
+53.400
38ap
SAUTTO
ALUE 3.
ALUE 2.
ALUE 1.
Syrakivenpolku
Hämeenlinnantie
Kaivokatu
Kauppakatu
käynnös
-50
0
50
500
550

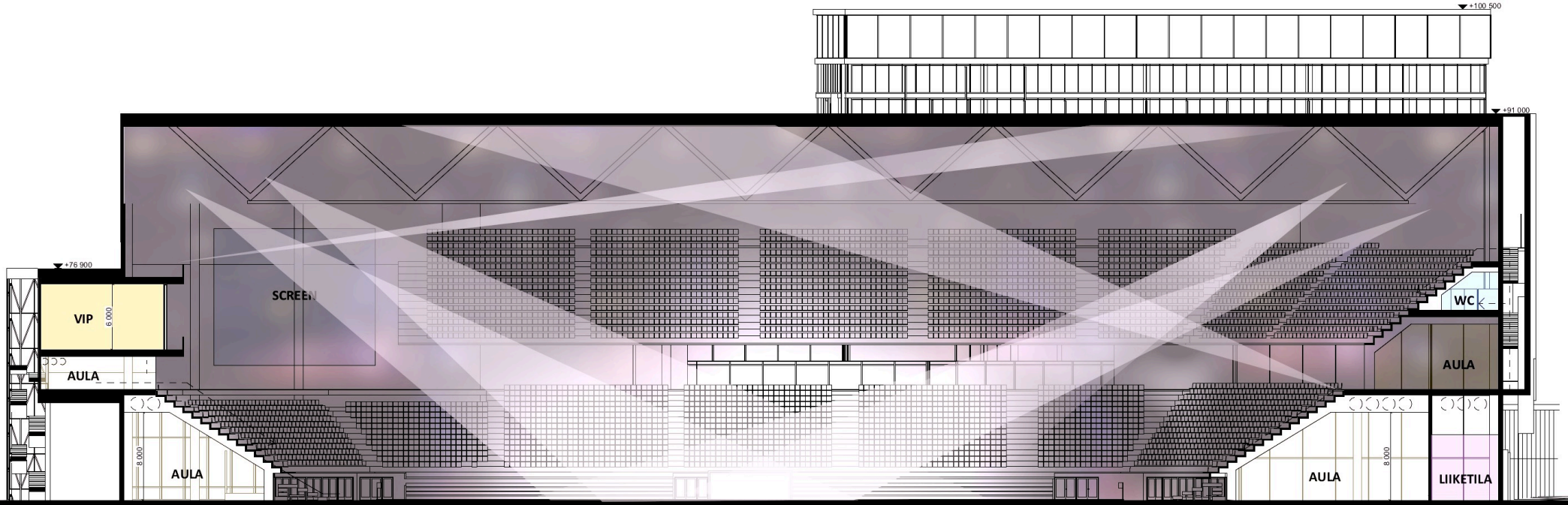


A3-ARK-01 1 KERROS



ARKKITEHTITOIMISTO SKOOT OY


HOTELLI
ARENA
SKYBAR
HOTELLI
KONFERENSSITILAT
PORRAS
WC
AULA
BUSINESS CENTER
URHEILU HUBI
RAVINTOLAMAAILMA
AULA
STAGE
ARKKITEHTITOIMISTO SKOOT OY



ARKKITEHTITOIMISTO SKOOT OY


ARKKITEHTITOIMISTO SKOOT OY


arena 3.3
ARKKITEHTITOIMISTO SKOOT OY



28 § Kivistön tapahtuma-areenaan liittyvä hotelli / maanvuokrasopimus / Arena 3.3 Oy

VD/4521/10.00.02.02/2019

TeA/TA/AK/GK/JT

Kivistön tapahtuma-areenaan liittyvän hotellin toteuttamiseksi on laadittu hotellin maanvuokrasopimus Arena 3.3 Oy:n kanssa. Tarkoitus on, että kaikki tapahtuma-areenaa koskevat maanvuokrasopimukset allekirjoitetaan, kun tapahtuma-areena koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos (233200) on tullut voimaan.

Vantaan kaupunginhallitus on antanut 17.6.2019 § 28 suunnitteluvarauksen Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2021 asti. Kaupunginhallitus päätti myös, että asemakaavan muutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta.

Kaupunginhallitus päätti 15.6.2021 § 29 jatkaa ja laajentaa Arena 3.3 Oy:n suunnitteluvarausta Arena 3.3 Oy:n esityksen mukaisesti Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2023 asti.

Alue sijaitsee Hämeenlinnanväylän ja Vantaankoskentien välissä, ja se rajautuu pohjoisessa kehärataan ja etelässä asemakaavoittamattomaan metsäalueeseen. Alue on pääsoin asemakaavoitettua rakentamatonta metsämaata, mutta laajennusalue on asemakaavoittamatonta metsämaata. Asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 233200) on kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 25.10.2022 esityksen tekemiseksi kaupunginhallitukselle asemakaavamuutoksen hyväksymistä varten.

Alueen omistaa Vantaan kaupunki. Alueen koko on laajennuksen jälkeen noin 3,78 hehtaaria. Alueen rakennusoikeus on 64 800 k-m^2. Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa monitoimihallin, hotellin, yksityisiä palveluja sekä liiketiloja, ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa eikä erikoiskaupan suuryksiköitä.

Kaavamuutosalueelle laaditaan kaksi maanvuokrasopimusta, erilliset sopimukset tapahtuma-areenalle ja hotellille. Tämä asia koskee hotellin maanvuokrasopimusta.

<u>Maanvuokrasopimus</u>

Maanvuokrasopimuksessa vuokrataan noin 1 907 m^2:n suuruinen alue, joka on osa asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksen (no 233200) mukaista korttelia 23192 Vantaan kaupungin Kivistön (23.) kaupunginosassa. Vuokra-alue muodostuu osasta määräalaa 92-413-7-2 M602,

Vuokra-aika on 50 vuotta 1.10.2023–30.9.2073. Maanvuokrasopimus tehdään Arena 3.3 Oy:n perustaman kiinteistöyhtiön nimiin. Vuokra-alue vuokrataan sille toteutettavaa hotellia varten. Hotellin alle saa rakentaa maalämpövoimalaitoksen. Arena 3.3 Oy suunnittelee tällä tavoin maalämmön hyväksikäyttöä.

Vuokra määräytyy vuokra-alueen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden (k-m^2) arvon perusteella ja se on 300 euroa/k-m^2. Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta hotellille rakennusoikeutta 13 000 k-m^2. Rakennusoikeuden arvo on vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä 3 900 000 euroa.

Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien vuoden 2025 loppuun (1.10.2023-31.12.2025) ajan 3 % ja tämän jälkeen 5 % vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuotuista vuokraa tarkistetaan vuokrakauden alkamisesta lukien kahdenkymmenen (20) vuoden välein auktorisoidun kiinteistöarvioijan (AKA) arvion pohjalta. Vuokraa ei kuitenkaan elinkustannusindeksin mukaan tarkistettaessa ja 20 vuoden välein tarkistettaessa missään tilanteessa alenneta.

Arena 3.3 Oy sitoutuu rakentamaan Tapahtumakujalta kehäradalle huolto- ja pelastustieyhteyden asemakaavan mukaisesti ja pitämään tämän ajoyhteyden vapaana mahdollisia hälytysajoneuvoja varten.

Rakentamisvelvoitteena Arena 3.3 Oy sitoutuu jättämään hotellia koskevan rakennuslupahakemuksen rakennusvalvontaviranomaiselle yhdeksän kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta ja aloittamaan rakentamisen yhdeksän kuukauden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta. Arena 3.3 Oy sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle vähintään 10 000 k-m^2:n suuruisen hotellin niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.

Mikäli Arena 3.3 Oy ei täytä rakentamisvelvoitetta neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, niin se maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty. Tässä tilanteessa vuotuisen vuokran määrä on neljän vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 10 prosenttia, viiden vuoden kuluttua 15 prosenttia ja kuuden vuoden kuluttua 20 prosenttia vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan koroteta, mikäli rakentamisvelvoitteen täyttämättä jääminen määräajassa johtuu kaupungista tai Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesta ylivoimaisesta esteestä.

Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, mikäli vuokralainen ei täytä velvoitetta rakennusluvan hakemisesta tai mikäli rakentamisvelvoitteen mukaista rakentamista ei ole ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa siitä, kun hotellia koskeva rakennuslupa on saanut lainvoiman. Kaupunki ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa vuokralaiselle, eikä vuokralaisella ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia kaupungille.

Lisäksi vuokrasopimuksessa on muitakin sopimusehtojen laiminlyöntiin ja rikkomiseen liittyviä vuokrasopimussakkojen maksuvelvollisuuksia ja sopimuksen purkuehtoja. Vuokrasopimuksessa on myös vuokralaisen oikeudesta päättää vuokrasopimus, mikäli asemakaava ei syystä tai toisesta tule voimaan määräajassa. Vuokralaisella ei ole kuitenkaan oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia kaupungille.

Sekä vuokralaisella että kaupungilla on myös oikeus päättää vuokrasopimus, mikäli vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa Arena 3.3 Oy:n hankkeen koko kokonaisuudelle: tapahtuma-areenalla, hotellille ja myös pysäköintilaitokselle. Tässä tapauksessa kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksettu maanvuokra. Ts. tässä tapauksessa kaupunkikin voi harkita kannattaako maanvuokrausta jatkaa, jos vain yhden sopimuskohteen rakennushankkeelle myönnetään rakennuslupa.

<u>Tonttijako ja lohkominen</u>

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tultua voimaan on laadittava tonttijako ja tehtävä lohkominen tapahtuma-areenan vaatiman tontin muodostamiseksi.

Aikataulu

Tavoitteena on allekirjoittaa kaikki sopimukset sen jälkeen, kun asemakaava ja asemakaavan muutos 233200 on tullut voimaan niin, että maanvuokrasopimus alkaisi 1.10.2023. Mikäli asemakaavasta ja sen muutoksesta ei valita, niin asemakaava ja asemakaavan muutos tulisi voimaan kevättalvella 2023. Tämän jälkeen rakennuslupahakemus on jätettävä yhdeksässä kuukaudessa, ja rakennusluvan saatuaan on yhdeksän kuukauden sisällä aloitettava rakentaminen, ts. viimeistään syksyllä 2024, mutta Arena Oy on ilmoittanut, että tavoitteena on päästä rakentamaan viimeistään vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta.

Hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 32 mukaan kaupunginhallitus päättää. työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, tontin käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) hyväksytään Arena 3.3. Oy:n kanssa laadittavan Kivistön tapahtuma-areenaan liittyvää hotellia koskevan maanvuokrasopimuksen ehdot,
b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
c) Arena 3.3 Oy:n on luovutettava rakentamisvelvoiteajan vakuus, ennen kuin aloittaa vuokra-alueella rakentamisen tai rakentamistoimenpiteiden valmistelun, ja
d) maanvuokrasopimuksen hyväksymistä koskeva päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 28

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) hyväksytään Arena 3.3. Oy:n kanssa laadittavan Kivistön tapahtuma-areenaan liittyvää hotellia koskevan maanvuokrasopimuksen ehdot,
b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
c) Arena 3.3 Oy:n on luovutettava rakentamisvelvoiteajan vakuus, ennen kuin aloittaa vuokra-alueella rakentamisen tai rakentamistoimenpiteiden valmistelun, ja
d) maanvuokrasopimuksen hyväksymistä koskeva päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Karttaliite vuokra-alueesta asemakaavakartalla
- Maanvuokrasopimusluonnos 14.10.2022

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: projektijohtaja Gilbert Koskela, puh 050 312 1915, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.202x § xx.

Vuokranantaja

Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Vuokralainen

Arena 3.3 Oy (y-tunnus 2299846-5) perustettavan kiinteistöosakeyhtiön nimiin
c/o AAtsto Ratiolex Oy
Vuorikatu 16 A
00100 Helsinki
(jäljempänä ”**Vuokralainen**”)

Arena 3.3 Oy vastaa yksin tämän sopimuksen mukaisista Vuokralaista koskevista Vuokra-alueen (määritelty jäljempänä) rakentamisvelvoitteista riippumatta siitä, siirtyvätkö Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet Arena 3.3 Oy:n perustamalle yhdelle tai useammalle kiinteistöosakeyhtiölle.

Vuokrauksen kohde

Noin 1907 m^2:n suuruinen maa-alue, joka on asemakaava-/asemakaavamuutosehdotuksen (no 233200) mukainen korttelin 23192 tontti 1 Vantaan kaupungin Kivistön (23.) kaupunginosassa. Tontti muodostuu osasta määräalaa 92-413-7-2 M602 (noin 1907 m^2),

Vuokrauksen kohde (jäljempänä **”Vuokra-alue”**) on esitetty liitteessä 1. Vuokra-alueen rakennusoikeus on 13 000 k-m^2.

Vuokranantaja vastaa tonttijaosta ja lohkomisesta.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan sille toteutettavaa hotellia varten (jäljempänä **”Hotelli”**). Hotellin alle saa rakentaa maalämpövoimalaitoksen.

Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa monitoimiareenan, urheilu- ja liikuntaharrastustiloja, toimisto- ja kokoustiloja, hotelli- ja majoitustiloja sekä ravintola- ja liiketiloja. Tontille ei saa siten sijoittaa mm. päivittäistavarakauppaa eikä erikoiskaupan suuryksiköitä.

1. Vuokra-aika

1.1 00000000Vuokra-alue vuokrataan viidenkymmenen (50) vuoden määräajaksi. Vuokra-aika alkaa 1.10.2023 ja päättyy 30.9.2073.

2. Vuokra

2.1 Vuokra määräytyy Vuokra-alueen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden (k-m^2) arvon perusteella eri tilojen osalta seuraavasti:

- hotelli kolmesataa euroa kerrosneliömetriä kohti (300 €/k-m^2).

Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta seuraavasti:

- hotelli 13000 k-m^2

Rakennusoikeuden arvo on Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä kolmemiljoonaa yhdeksänsataatuhatta euroa (3 900 000 €).

2.2 Vuokra-alueen vuokra on 1.10.-31.12.2023 kaksikymmentäyhdeksäntuhatta kaksisataaviisikymmentä euroa (29250 €). Vuotuinen vuokra on 1.1.2014-31.12.2025 asti 3 % ja tämän jälkeen 5 % Vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta.

2.3 Mikäli Vuokralainen ei täytä kohdan 4. mukaista rakentamisvelvoitetta neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, Vuokralainen maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty. Tässä tilanteessa vuotuisen vuokran määrä on neljän vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 10 prosenttia, viiden vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 15 prosenttia ja kuuden vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 20 prosenttia Vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan koroteta, mikäli rakentamisvelvoitteen täyttämättä jääminen määräajassa johtuu Kaupungista tai Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesta ylivoimaisesta esteestä.

2.4 Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä on vuokrasuhteen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan vuokraa vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

2.5 Edellä mainitun lisäksi vuotuista vuokraa tarkistetaan vuokrakauden alkamisesta lukien kahdenkymmenen (20) vuoden välein, jolloin Kaupungin määräämä ja Vuokralaisen hyväksymä (jota hyväksyntää Vuokralainen ei ilman perusteltua syytä voi kieltäytyä antamasta) auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA) arvioi Vuokra-alueen arvon Kaupungin kustannuksella. Vuotuinen vuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokran perusteena ollut elinkustannusindeksillä tarkistettu rakennusoikeuden arvo on AKA-arvioijan arvion perusteella jäänyt jälkeen käyvästä rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan missään tilanteessa alenneta. Ensimmäinen tämän kohdan mukainen vuokrantarkistus tehdään 1.1.2043 ja mahdollisesti tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien.

2.6 Kaupungilla on oikeus periä Vuokra-alueesta lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyihin kohdan 2.1 mukaisiin yksikköhintoihin, mikäli kohdan 4.2 tarkoittaman rakennusluvan mukainen rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) lisääntyy. Vuokralainen on mahdollisen lisävuokran määrittämistä varten velvollinen viipymättä mahdollisen uuden rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Kaupungin oikeus lisävuokraan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.

3. Vuokranmaksu

3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite- tai laskutustiedot muuttuvat.

3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta ajallaan, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisen viivästyskoron.

4. Rakentamisvelvoite

4.1 Vuokralainen sitoutuu jättämään Hotellia koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle yhdeksän kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.

4.2 Vuokralainen sitoutuu aloittamaan rakentamisen yhdeksän kuukauden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta ja rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (Kivistön tapahtuma-areena, numero 233200) (”**Asemakaava**”) mukaisen Hotellin, jonka kerrosala on vähintään 10 000 k-m^2.

4.3 Vuokralainen sitoutuu rakentamaan Hotellin niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.

4.4 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun Hotelliin kuuluvat rakennukset on toteutettu kohtien 4.1-4.3 mukaisesti ja kun ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöönotettavaksi.

4.5 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottuja määräaikoja. Jos Vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkoa kohdan 14 mukaan.

5. Rakentamisvelvoiteajan vakuus

5.1 Vuokralainen luovuttaa yleispanttausehdoin vuosivuokran suuruisen omavelkaisen

pankkitakauksen/panttaussitoumuksen pankin kuittaamattomuustodistuksella vuokranmaksun, Tontin siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi rakentamisvelvoiteajaksi. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta kohdan 4.4 mukaisen rakentamisvelvoiteajan päättymisen jälkeen.

5.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun kohdassa 4.4 määritelty rakentamisvelvoite on täytetty.

6. Asiakirjoihin tutustuminen

6.1 Vuokralainen on tutustunut Vuokra-aluetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

6.2 Vuokralainen on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja kaavamääräyksiin.

7. Kohteeseen tutustuminen

7.1 Vuokralainen on tarkastanut Vuokra-alueen rajat sekä tutustunut Vuokra-alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokralainen on verrannut näitä seikkoja Vuokra-alueesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

8. Kunnallistekniikka ja eräitä rakenteita ja laitteita koskevat ylläpitovastuut

8.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.

8.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001, muutoksineen) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.

8.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana HSY:n voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

8.4 Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin HSY:n voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

8.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin, rakennelmiin, laitteisiin ja laitoksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa, rakennelmissa, laitteissa ja laitoksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

8.6 Vuokralaisen sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvittavat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Vuokralaisen vastuulla olevia kustannuksia. Kaupunki ei ole vastuussa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän sprinkler-vesilähteiden riittävyydestä eikä rengasjohtoverkosta.

8.7 Vuokralainen huolehtii hulevesien pidätyksen toteuttamisesta Vuokra-alueelle annettujen ohjearvojen mukaisesti. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevista hulevesilaitteista, -rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista ja liittää mahdolliset hulevesijärjestelmät kustannuksellaan hulevesiviemäreihin.

8.8 Vuokralainen sitoutuu rakentamaan Vuokra-alueelle Tapahtumakujalta kehäradalle huolto- ja pelastustieyhteyden asemakaavan mukaisesti ja pitämään tämän ajoyhteyden vapaana mahdollisia hälytysajoneuvoja varten.

9. Perustettavat rasitteet ja käyttöoikeudet

9.1 Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan tarvittavat rasite- ja muut käyttöoikeuksia koskevat sopimukset ennen kuin rakennukset otetaan käyttöön sekä tämänkin jälkeen sopimaan tarpeellisista rasite- ja käyttöoikeuksista kuitenkin siten, ettei perustettavista rasite- ja käyttöoikeuksista saa aiheutua osapuolille kohtuutonta haittaa.

9.2 Perustettavien rasitteiden käytöstä tai niiden muodostamisesta ei peritä erillisiä korvauksia.

10. Maaperä

10.1 Kaupungin tietojen mukaan Vuokra-alueella ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

10.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja jätemaan poistamisesta ja siitä aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

10.3 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana toiminnastaan johtuvasta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä aiheuttamastaan muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on vuokrakauden aikana harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on pilaantumista koskevan perustellun epäilyn ilmetessä tutkittava Vuokra-alueen maaperä. Mikäli vuokrakauden aikana Vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan Vuokra-alueen ja pohjaveden viranomaisten edellyttämään kuntoon sekä poistamaan jätteet ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.

11. Vuokra-alueen edelleen luovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen

11.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokra-alueen luovuttamiseksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen rakentamiseen liittyvää urakoitsijan oikeutta hallita rakennusaluetta. Mikäli Vuokra-alueen alle rakennetaan maalämpövoimalaitos, saa Vuokralainen luovuttaa maalämpövoimalaitoksen alueen toisen hallintaan. Vuokralainen vastaa tämän sopimuksen sopimusvelvoitteiden täyttämisestä myös luovutetun alueen osalta.

11.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien, laitteiden ja laitosten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995, muutoksineen) mukaisesti.

11.3 Vuokralainen voi siirtää vuokraoikeuden toiselle Kaupunkia kuulematta ennen kuin kappaleen 4.4 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty, mutta on tällöin velvollinen maksamaan Kaupungille vastiketta siirrosta vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena.

11.4 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Vuokralainen on toimittanut Maanmittauslaitokselle tarvittavat tiedot vuokraoikeuden siirtämiseksi uuden vuokralaisen nimiin.

12. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

12.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.

12.2 Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin, laitteisiin ja laitoksiin suuruudeltaan yhteensä kolminkertaista 5 %:n mukaista vuosivuokraa vastaavan määrän. Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta sekä muista tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

12.3 Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

13. Vuokrasuhteen päättyminen

13.1 Vuokrasuhde päättyy määräaikaisen vuokrasopimuksen vuokrakauden päätyttyä kohdan 1.1 mukaisesti. Vuokranmaksu jatkuu vuokrakauden päätyttyä niin kauan, kunnes Vuokra-alue on luovutettu sopimusehtojen mukaisesti Kaupungin vapaaseen hallintaan.

13.2 Vuokrasuhteen päättyessä on Vuokralainen velvollinen Kaupungin pyynnöstä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Vuokra-alueen tasoitettuna, puhdistettuna ja rakenteista vapaana vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavassa kunnossa Kaupungin vapaaseen hallintaan, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita.

13.3 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen ole poistettu yhden (1) vuoden kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.

13.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

14. Vuokrasopimuksen muut ehdot

14.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 5 luvun säännöksiä.

14.2 Vuokra-alueella sijaitsevaa puustoa saa kaataa ja maa-aineksia poistaa rakennusluvan mukaisesti. Puuston ja maa-ainesten myynnistä saatavat tulot kuuluvat Vuokralaiselle.

14.3 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

14.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

14.5 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa, joiksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen rakentamiseen välittömästi liittyviä maatöitä.

14.6 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella vuokra-aikana tapahtuvan Vuokralaisen toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

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

14.8 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin

noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Kaupungin määräämässä kohtuullisessa ajassa.

15. Sopimussakko

15.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo kohdan 4.1 mukaista rakennusluvan hakemisvelvoitetta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kolmesataaviisikymmentä tuhatta euroa (350 000 €).

15.2 Mikäli Vuokralainen rikkoo kohdan 4.2 mukaista rakentamisen aloittamisvelvoitetta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kolmesataaviisikymmentä tuhatta euroa (350 000 €).

15.3 Mikäli Vuokralainen rikkoo kohdan 4.3 mukaista Hotellin avaamisvelvoitetta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa miljoona euroa (1 000 000 €).

15.4 Mikäli Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle tai kohdan 11.3 vastaisesti luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena, jonka lisäksi muita korvauksia ei suoriteta.

15.5 Mikäli Vuokralainen käyttää rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia kohdan 14.4 vastaisesti tai harjoittaa maa-aineisten vastaanotto- tai läjitystoimintaa kohdan 14.5 vastaisesti, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena kunakin vuonna, jolloin kohtien 14.4 tai 14.5 vastaista toimintaa harjoitetaan.

15.6 Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

16. Sopimuksen purkaminen

16.1 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, mikäli Vuokralainen ei täytä kohdan 4.1 velvoitetta rakennusluvan hakemisesta tai mikäli rakentamisvelvoitteen mukaista rakentamista ei ole kohdan 4.2 mukaisesti ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa Hotellia koskevan rakennusluvan lainvoimaisuudesta tai mikäli rakennusluvan mukaiset rakennukset eivät valmistu kohdan 4.3 mukaisesti neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta. Kaupunki ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa Vuokralaiselle, eikä Vuokralaisella ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

16.2 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle tai kohdan 11.3 vastaisesti luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle taikka läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 14.5 vastaisesti. Kaupunki ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa Vuokralaiselle, eikä Vuokralaisella ole oikeutta

esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

16.3 Kohdissa 16.1 ja 16.2 mainitut laiminlyönnit eivät ole korjattavissa ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen. Sopimuksen purkamisen lisäksi Kaupungilla on oikeus periä Vuokralaiselta sopimusrikkomuksesta aiheutuneet vahingonkorvaukset sekä sopimussakkoa kohtien 15.1, 15.2 ja 15.3 mukaisesti.

16.4 Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasuhde ja Kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasuhde niin, että Kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksetun maanvuokran Vuokralaiselle, mikäli

a) Vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa liitteen 2 pohjalta esitettyyn suunnitelmaan, joka on ollut Kaupungilla sopimuksen allekirjoitushetkellä tiedossa, ja siitä jatkokehitettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty sopimuksen mukaisesti kuuden kuukauden kuluessa tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta,
b) Vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa xx.xx.202x allekirjoitetun pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimuksen liitteenä olevaan pysäköintilaitoksen luonnossuunnitelmaan ja siitä jatkokehitettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimuksen mukaisesti kuuden kuukauden kulussa hotellin maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta, ja
c) Vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa xx.xx.202x allekirjoitetun tapahtuma-areenan maanvuokrasopimuksen liitteenä olevaan tapahtuma-areenan luonnossuunnitelmaan ja siitä jatkokehitettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty tapahtuma-areenan maanvuokrasopimuksen mukaisesti kuuden kuukauden kulussa hotellin maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta.

Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

16.5 Mikäli kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 002431 kahden vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, on Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasuhde ja Kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasuhde niin, että Kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksetun maanvuokran Vuokralaiselle. Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

16.6 Mikäli kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 002431 kahden vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, mutta hallinto-oikeus on kumonnut valitusten johdosta kaupunginvaltuuston päätöksen kokonaan, on Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasuhde ja Kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasuhde niin, että Kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksetun maanvuokran Vuokralaiselle. Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

16.7 Mikäli kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavan ja

asemakaavan muutoksen nro 002431 kahden vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, mutta hallinto-oikeus on kumonnut valitusten johdosta kaupunginvaltuuston päätöksen osin, niin Vuokralainen ja Kaupunki neuvottelevat uudesta tilanteesta. Mikäli Vuokralainen ja Kaupunki eivät pysty sopimaan keskenään Hotellin käsittävän kokonaisuuden toteuttamisesta osin lainvoimaistuneen asemakaavan pohjalta, on Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasuhde ja Kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasuhde niin, että Kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksetun maanvuokran Vuokralaiselle. Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

16.8 Mikäli kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 002431 kahden vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, mutta Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on tehnyt oikaisukehotuksen, niin kaupunginvaltuuston on tehtävä oikaisukehotuksen johdosta Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavan ja asemakaavan muutoksesta nro 002431 uusi päätös kuuden kuukauden kuluessa. Mikäli uusi päätös muuttaa Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 002431, niin Vuokralainen ja Kaupunki neuvottelevat uudesta tilanteesta. Mikäli Vuokralainen ja Kaupunki eivät pysty sopimaan keskenään Hotellin käsittävän kokonaisuuden toteuttamisesta kaupunginvaltuuston uuden päätöksen pohjalta tai mikäli kaupunginvaltuusto ei tee oikaisukehotuksen johdosta uutta päätöstä kuuden kuukauden kuluessa, jolloin kaavan hyväksymispäätös raukeaa, on Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasuhde ja Kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasuhde niin, että Kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksetun maanvuokran Vuokralaiselle. Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

17. Erimielisyyksien ratkaiseminen

17.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

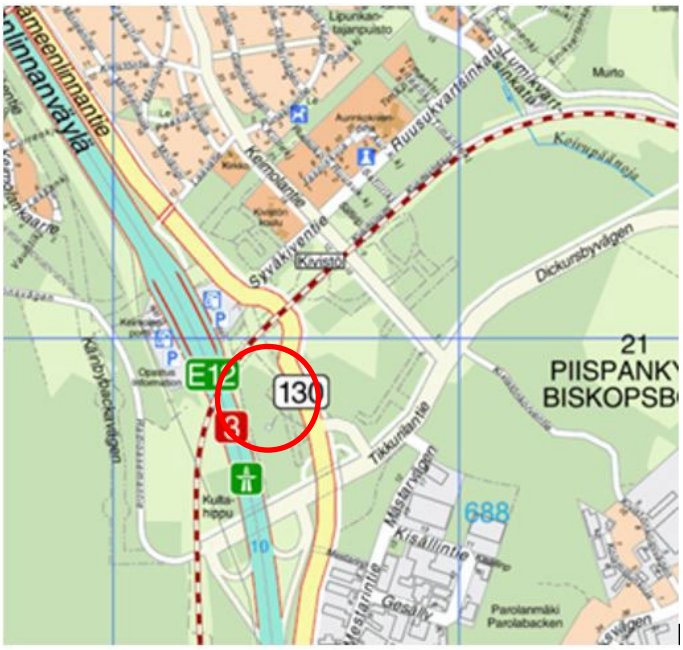
Vantaalla xx. päivänä xxxxxkuuta 202x

VANTAAN KAUPUNKI	**ARENA 3.3 OY**
_____	_____
xxxx xxx valtuutettuna	xxxx xxx valtakirjalla

Liitteet

Liite 1 Kartta Vuokra-alueen muodostumisesta asemakaavakartalla
Liite 2 Hotellin luonnossuunnitelmat 14.10.2022

KOHTEEN SIJAINTI



Asemakaava nro 233200
(entinen 002431, OAS)

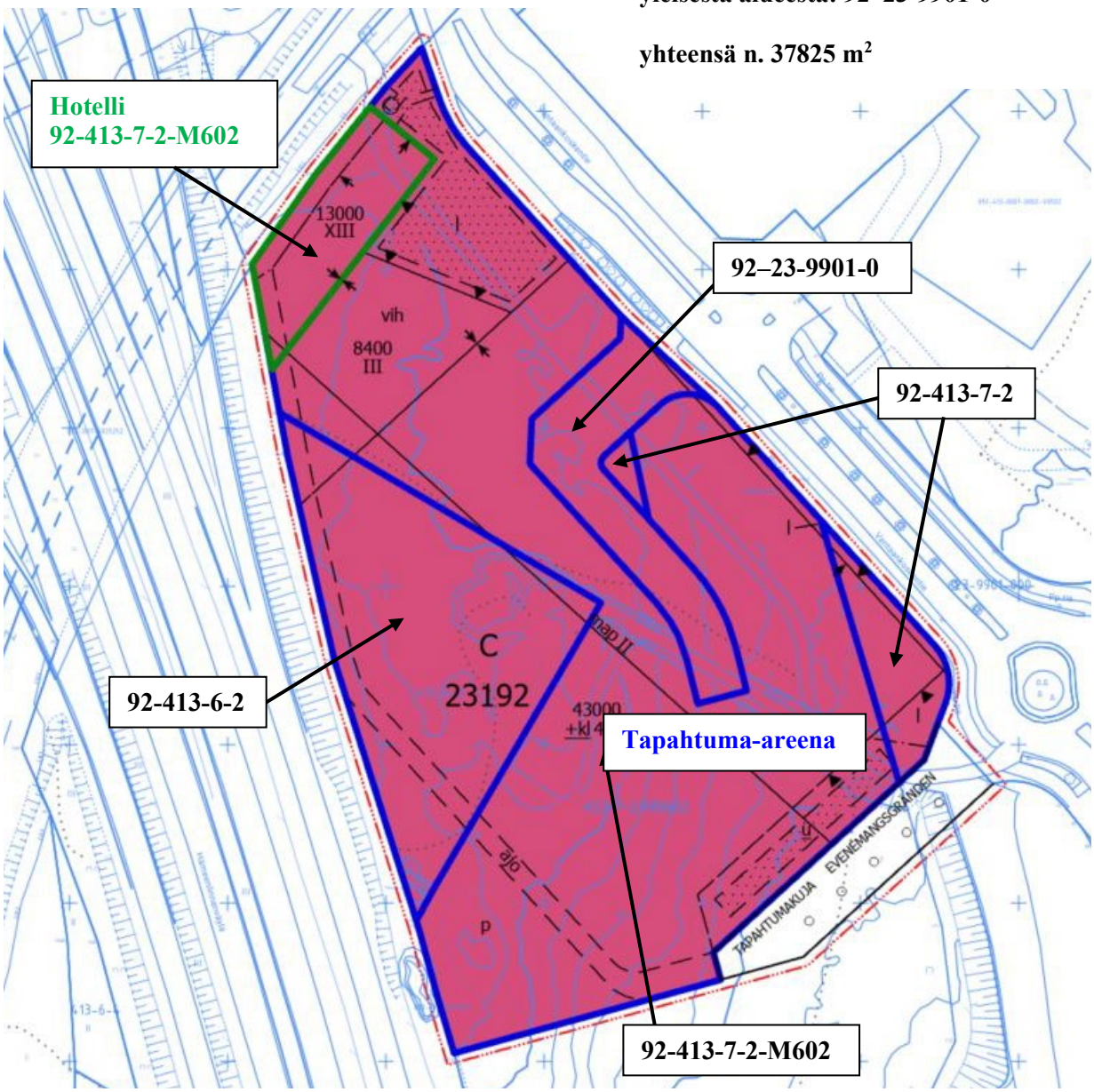
Maa-alueen vuokraaminen

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)
Kylä: PIISPANKYLÄ (413)

Hotelli
n. 1907 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-413-7-2-M602

Tapahtuma-areena (yht. n. 35918 m²)
n. 7150 m²:n suuruinen maa-alue
tilasta: 92-413-6-2
n. 1433 m²:n suuruinen maa-alue
tilasta: 92-413-7-2 (2 aluetta)
n. 24693 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-413-7-2-M602
n. 2642 m²:n suuruinen maa-alue
yleisestä alueesta: 92–23-9901-0

yhteensä n. 37825 m²

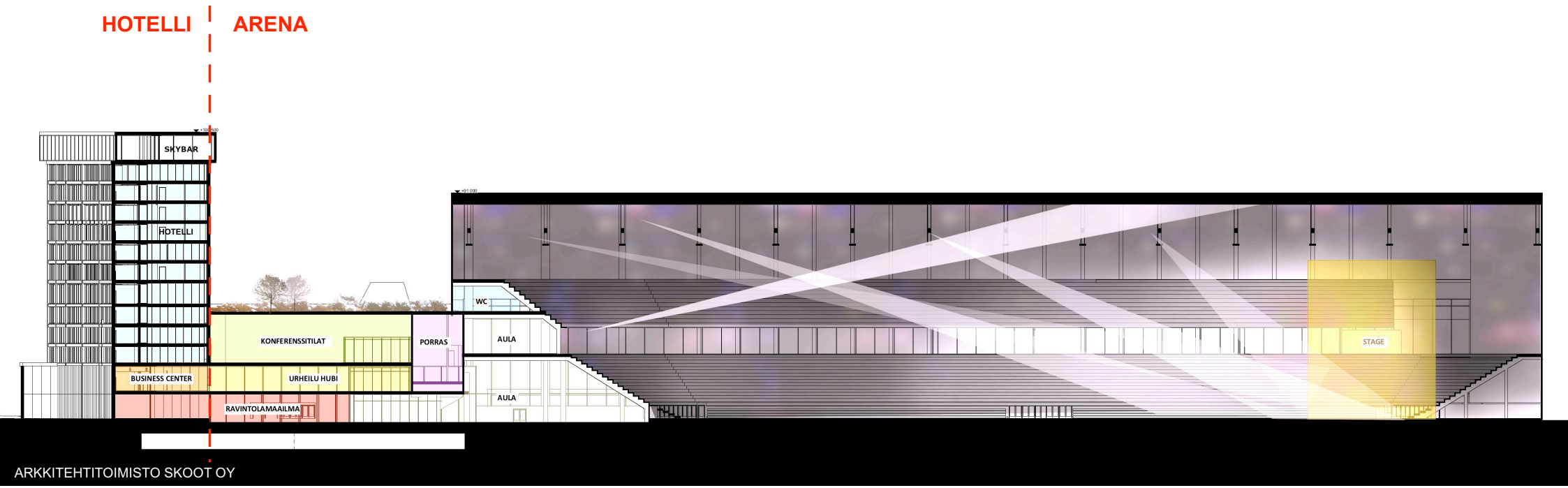


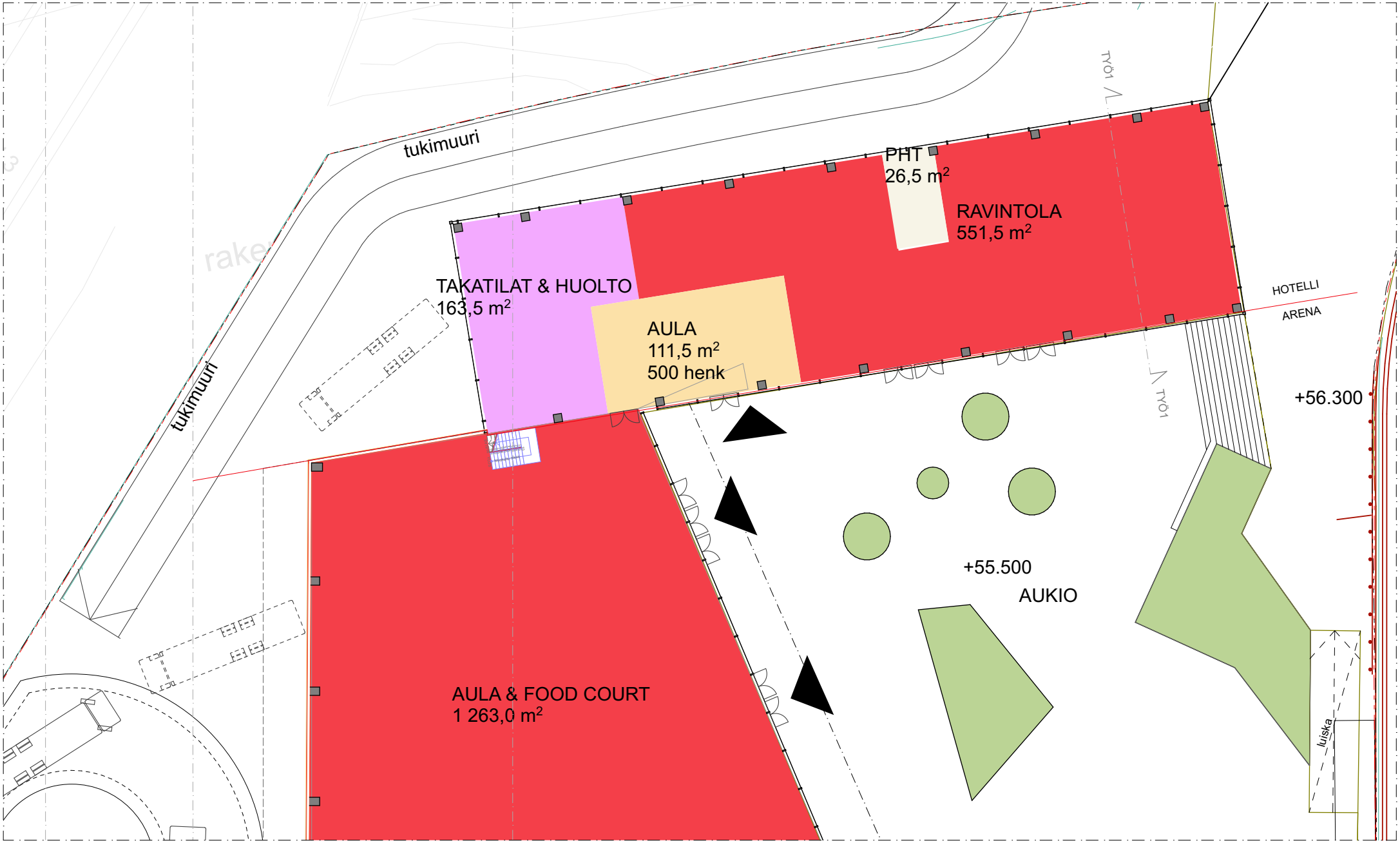


ARKKITEHTITOIMISTO SKOOT OY

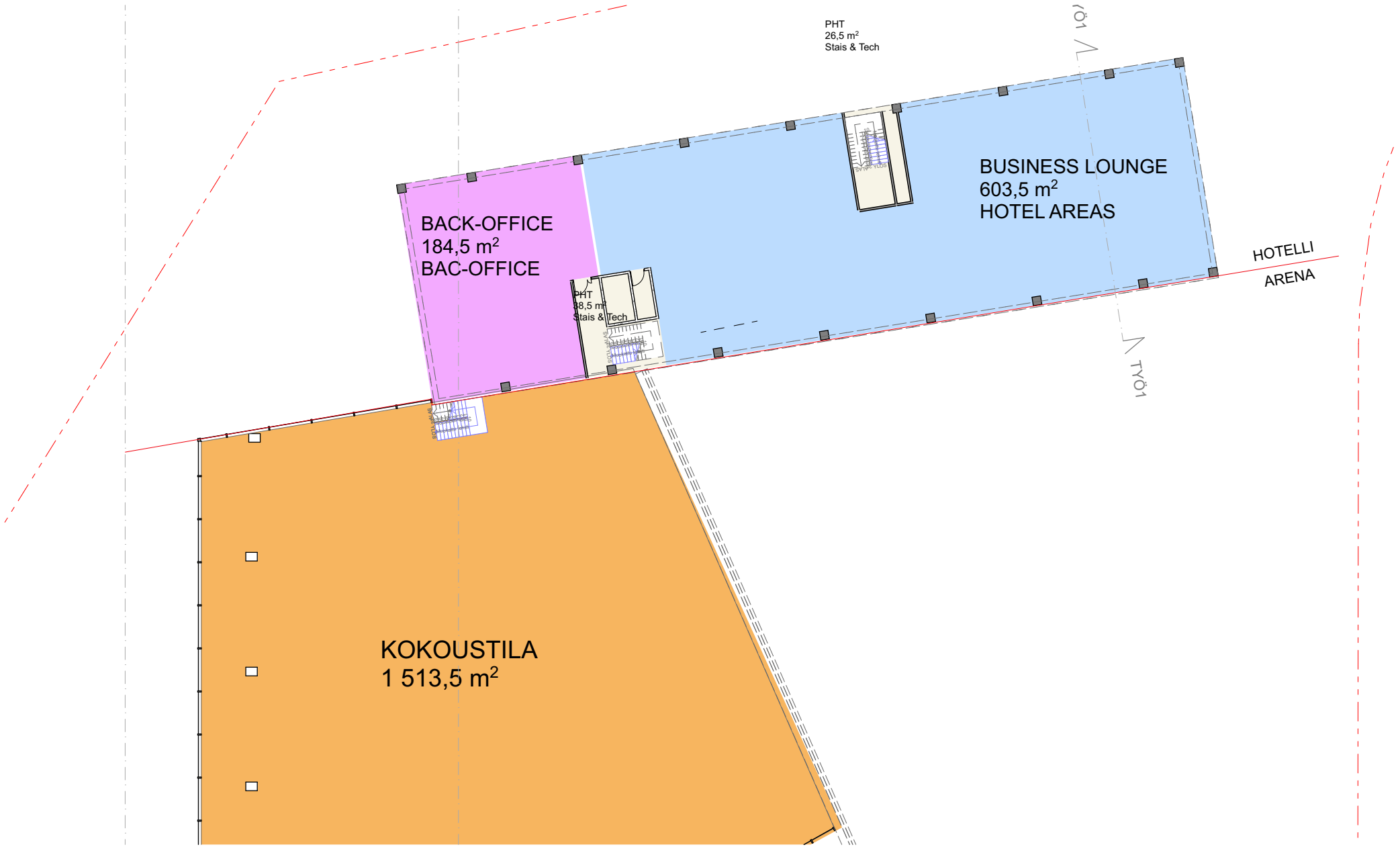

ARKKITEHTITOIMISTO SKOOT OY


=NIITTY/ KUNTTA
=PENSAS-/PERENNA-ALUEEN
=PIENET JA ISOT PUUT
=AVOIN ASFALTTI
=KIVITUHKA
=KATTOPUUTARHA
=BETONIKIVEYS
=SORA
=VIHERKIVEYS
PALVELUKESKUS
HUOLTO
HOTELLI
ARENA
huoltopiha
XIII
13 000 kem²
1.KRS +56.000
+56.300
100pp
viherkatto
+54.950
III+u
8.400 kem²
kahvila
viherkatto
VI
43 000 kem²
1.KRS +55.000
+53.500
+53.200
viherkatto
+53.400
38ap
ALUE 3.
ALUE 2.
ALUE 1.
SAUTTO
Syvälahdenpolku
Hämeenlinnantie
Lounaistie
Kaarentie
käynnös
viher


HOTELLI
ARENA
SKYBAR
HOTELLI
KONFERENSSITILAT
PORRAS
WC
AULA
BUSINESS CENTER
URHEILU HUBI
AULA
RAVINTOLAMAAILMA
STAGE
ARKKITEHTITOIMISTO SKOOT OY



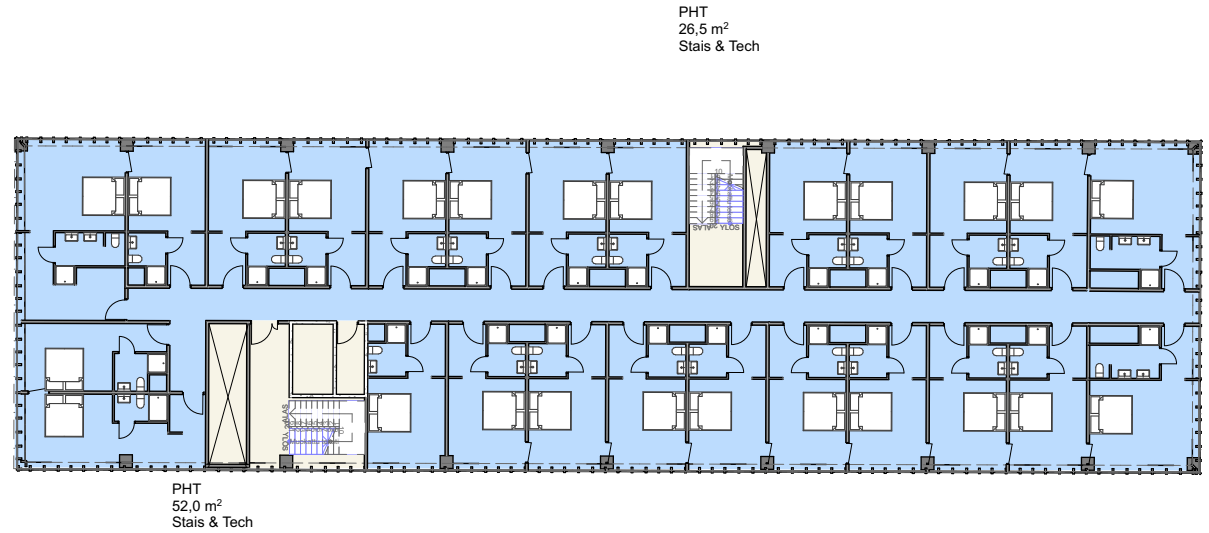
A3-01 1KRS HOTELLI

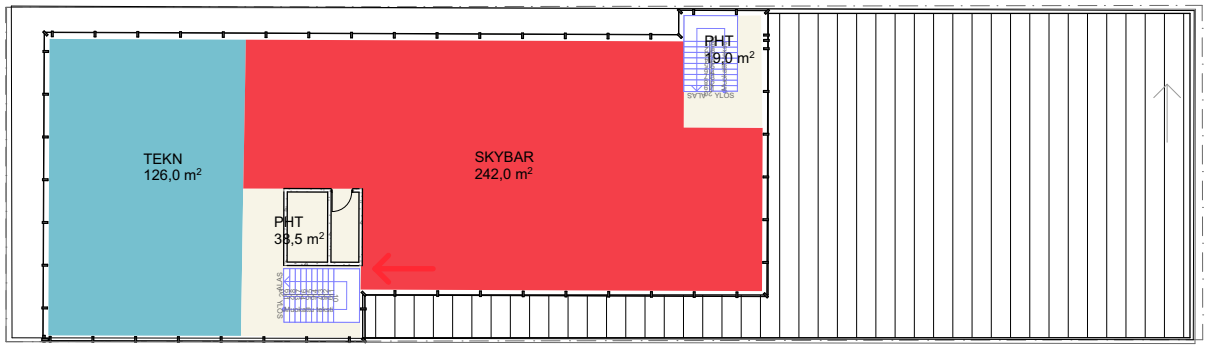


A3-02 2KRS HOTELLI

ARENA 3.3 - VANTAA

HOTELLITILAT
775,5 m²
HOTEL AREAS





A3-08 TYYPPIKERROS & SKYBAR

1:250


ARKKITEHTITOIMISTO SKOOT OY

29 § **Asemakaavamuutos 002343 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 93 Vaarala / Rajatie 43-47 (kvalt)**

VD/1238/10.02.04.00/2017

TeA/TLA/MJA/MAI/VIK/JT

Kaavamuutoksella muutetaan kaava-alueen käyttötarkoitus liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kaavaehdotuksessa erillispientalojen korttelialueen tehokkuus (e) on 0,30 ja asemakaavamuutoksen sallima kokonaisrakennusoikeus 975 k-m².

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 93112 sekä erityisaluetta, kaupunginosassa 93 Vaarala. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 93112 sekä katualuetta, kaupunginosassa 93 Vaarala.

Tonttijako koskee osaa korttelista 93112, kaupunginosassa 93 Vaarala.

Alue sijaitsee Rajatiellä Vaaralan kaupunginosassa Kehä III (E 18) ja Lahdenväylän risteämiskohdan tuntumassa, lähellä Helsingin kunnanrajaa. Suunnittelualue sijaitsee Rajatien ja Kehä III:n liittymän eteläpuolella.

Hakija
Kaavamuutoksen hakijat ovat Vantaan kaupunki (92-403-2-73 ja 92-403-2-60 (osa)) sekä kaksi yksityistä maanomistajaa (92-403-2-74 ja 92-403-2-75). Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 1.2.2017.

Maanomistus
Vantaan kaupunki omistaa katualuetta ja Rajatie 47 osoitteessa olevan tontin. Rajatie 43 ja Rajatie 45 osoitteessa olevat tontit ovat yksityisessä maanomistuksessa.

Valmistelu
Asemakaavamuutos on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty pientaloalueeksi (A3). Yleiskaavassa 2020 (Kv 25.1.2021) alue on pientalovaltainen asuinalue (AP).

Asemakaavamuutos
Kaavassa kiinteistöjen käyttötarkoitukset muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kaava-alueen kahdella yksityisessä omistuksella olevalla kiinteistöllä sijaitsee nykyisellään molemmissa yhden asunnon talo. Näiltä osin kaava muutetaan vastaamaan jo toteutunutta tilannetta. Pohjoisimman muodostuvan tontin omistaja on Vantaan kaupunki. Kaavaehdotuksen esittämä tehokkuus e=0,3 sekä esitetty kerroskorkeus vastaavat ympäröivän asuinrakentamisen mittakaavaa. Kaavassa huomioidaan muun muassa vihertehokkuus ja liikennemelu.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 7.2.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 5 kappaletta, joissa ei ollut huomautettavaa. Asukkailta ei saatu mielipiteitä.
Mielipiteistä oleellisin koski Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n maakaapeleiden sijainnin huomiointia.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (975 k-m2, n. 6 asuntoa) sekä pientalojen rakennuspaikkoja (3 kpl).

Sopimus
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Muutoskustannukset maksavat hakijat (Vantaan kaupunki sekä kaksi yksityistä maanomistajaa) jaettuna hakijoiden kesken 1/3 osuuksin, ja kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään vahvistettavaksi maksuluokka 1 (2B) (3 500 € + 500 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla, perusmaksu 1 100 € + lisätontilta 260 € (1 360 €), yhteensä 5 360 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 7.6.2022

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 7.6.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002343 sekä tonttijakoehdotus 93 Vaarala / Rajatie 43-47,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 1 (2B) ja todetaan, että hakijat Vantaan kaupunki sekä kaksi yksityistä maanomistajaa maksavat muutoskustannukset (4 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 360 €), yhteensä 5 360 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 29.6.2022 – 29.8.2022. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunkiympäristölautakunta päätti 7.6.2022 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 4 ja saatiin 2 kappaletta.
Vantaan Energia halusi, että muuntamon sekä maanalaisten kaapeleiden sijainnit huomioitaisiin kaavakartassa. ELY:n mielestä asuinrakennuksen sijainti soveltuu huonosti asumiseen korkeiden melutasojen vuoksi.

Tehdyt tarkistukset
Lausuntojen johdosta on tehty tarkistuksia kaavakarttaan sekä selostukseen.

Kaavakarttaan on lisätty aluevaraus maanalaisia johtoja varten. Puistomuuntamo on kuvattu kaavaselostuksessa sekä lisätty määräys muuntamon huomioinnista suunnittelussa.

Terveellisyysolosuhteiden turvaamista varten on lisätty seuraavat kaavamääräykset:
”Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ylitä yöllä (klo 22-7) 30 dB.” ja ”Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.”
Kaavaselostusta on tarkistettu ja täydennetty ympäristöhäiriöt -luvun osalta. Meluselvitys on lisätty kaavan nettisivuille sekä kaava-aineistoon.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.10.2022 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002343 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 93 Vaarala / Rajatie 43-47.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 29

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja esitys:
Päätetään, että
a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.10.2022 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002343 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 93 Vaarala / Rajatie 43-47.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 25.10.2022
- Asemakaavamuutoksen selostus 25.10.2022
- Lausunnot ja vastineet 25.10.2022
- Meluselvitys 16.11.2021

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Mari Jaakonaho, p. 050 302 9411,
asemakaava-arkkitehti Mikel Aizpuru, p. 050 302 9410
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002343

Päiväys
Datum

25.10.2022

Vantaan kaupunki

002343 - Rajatie 43-47

Kaupunginosa 93, VAARALA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 93112 ja erityisaluetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 93112.

1:2000

Vanda stad

002343 - Råvägen 43-47

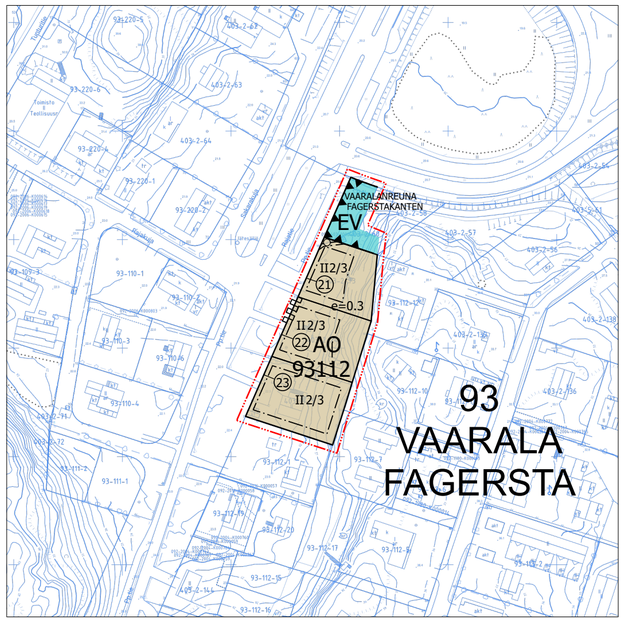
Stadsdel 93, FAGERSTA

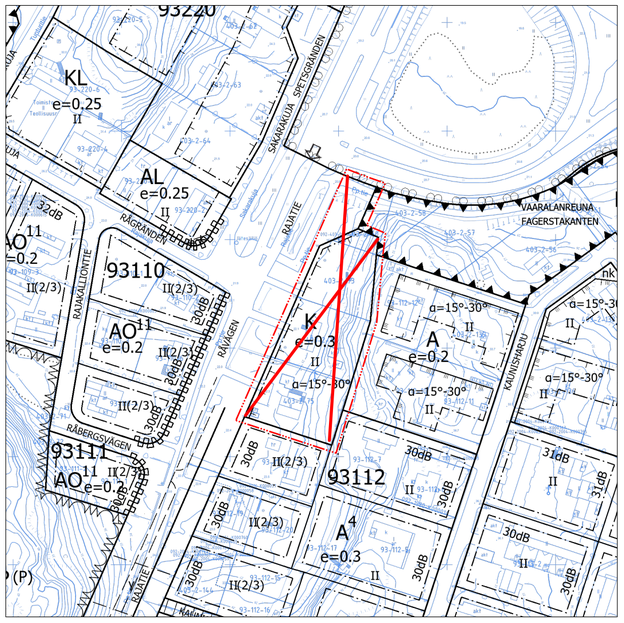
Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 93112 och specialområde

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 93112.

1:2000





ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Kvartersområde för fristående småhus.

Jokaiselle tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen rakennuksen.

På varje tomt får en byggnad med högst två bostäder byggas.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimistotiloja ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20% tontin rakennusoikeudesta.

På området får totalt högst 20% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontorslokaler och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.

Tonttia kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 40 neliömetriä erilliseen talousrakennukseen.

Utöver den största tillåtna våningsytan får för varje tomt byggas ekonomiutrymmen om högst 40 kvadratmeter i en skild ekonomibyggnad.

Rakennuksissa on käytettävä harja- tai pulpettikattoa.

I byggnaderna ska användas sadel- eller pulpettak.

Kattomuotojen ja -kulmien sekä kattolappeiden suuntauksen valinnassa tulee mahdollistaa aurinkoenergian käyttö.

I valet av takformer och -vinklar samt takfallens riktning ska utnyttjande av solenergi möjliggöras

Yksikerroksisia talousrakennuksia saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle säästämällä kalliota ja puustoa.

Ekonomibyggnader i en våning får byggas utanför byggnadsytan så att berg och trädbestånd sparas.

Tontit on aidattava katu- tai muita yleisiä alueita vastaan pensasaidalla tai puurakenteisella aidalla.

Tomterna skall ingärdas med häck eller trästaket mot gatuområden eller andra allmänna områden.

Rakennukset tulee sovittaa maastoon luontevasti. Suuria keinotekoisia maastonmuotoiluja tulee välttää.

Byggnaderna ska anpassas till terrängen på ett naturligt sätt. Omfattande konstgjorda terrängformationer ska undvikas.

EV-alueella sijaitseva muuntamo on otettava huomioon suunnittelussa.

Transformatorn som är belägen i EV-området måste beaktas i planeringen.

Tonttien itälaidan kalliota ja puita tulee säästää.

Berg och träd ska sparas på tomternas östra kant.

Tonteilla tulee huomioida yläpuolisilta alueilta tulevat valumavedet.

På tomterna ska avrinningsvattnet från ovanliggande områden beaktas.

Hulevedet on käsiteltävä viivyttämällä ennen johtamista tontilta hulevesiviemäriin tai avo-ojaan.

Dagvattnet ska hanteras så att det fördröjs innan det avleds från tomten till dagvattenavloppet eller ett öppet dike.

Pihoilla tulee suosia vettä läpäiseviä pinnotteita.	På gårdarna skall användas vattengenomsläppliga material.
Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.	Tomtarnas gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstal 0,9. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.
Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on tontilla 21 Kehä III:n puoleisella julkisivulla oltava vähintään 32 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller ska i bostadsrummens ytterhöje på de sidor som vetter mot Ring III vara minst 32 dB.
Tontilla on rakennusosin huolehdittava siitä, ettei tieliikennemelun keskiäänitaso L(Aeq) ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla 55 dB päivällä eikä 50 dB yöllä.	På tomten ska med byggnadsdelar sörjas för att vägtrafik bullrets medelljudnivå L(Aeq) på de gårdsområden som är avsedda för vistelse inte överskrider 55 dB dagtid eller 50 dB nattetid.
Asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.	Bostäderna får inte öppna upp endast mot den fasaden, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.
Tontilla 21 Kehä III:n puoleiselle julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita tai muita ulko-oleskelutiloja.	Balkonger eller andra utrymmen för utevistelse får inte placeras på fasaden mot Ring III på tomt 21.
Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta.	I samband med bygglovet ska en bullerutredning presenteras liksom planer för hur ljudisoleringen av byggnadens ytterhölje och gårdsområdenas bullerskydd förverkligas.
Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ylitä yöllä (klo 22-7) 30 dB.	Bostädernas ventilation eller nedkylning ska ordnas så att trafikbullrets medelljudnivå (LAeq) inte överskrider 30 dB på natten (kl. 22–7).
Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.	Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas från taknivå på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter.
Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/asunto.	Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser/bostad.

EV	**Suojaviheralue.**	**Skyddsgrönområde.**
	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.**
21	**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.**
93	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VAARA	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
93112	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
VAARALANREUNA	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
II	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
II 2/3	**Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.**	**Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningytan.**
e = 0,3	**Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.**	**Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Mari Jaakonaho, Aluearkkitehti, 11.10.2022 15.24

Kimmo Junttila, Kaupungingeodeetti, 28.10.2022 12.46

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

002343 RAJATIE 43-47

HAKUNILA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 25.10.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002343. Kaavoitus on tullut vireille 7.2.2020.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Osa korttelia 93112 sekä erityisaluetta kaupunginosassa 93, Vaarala.

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

Osa korttelia 93112 kaupunginosassa 93, Vaarala.

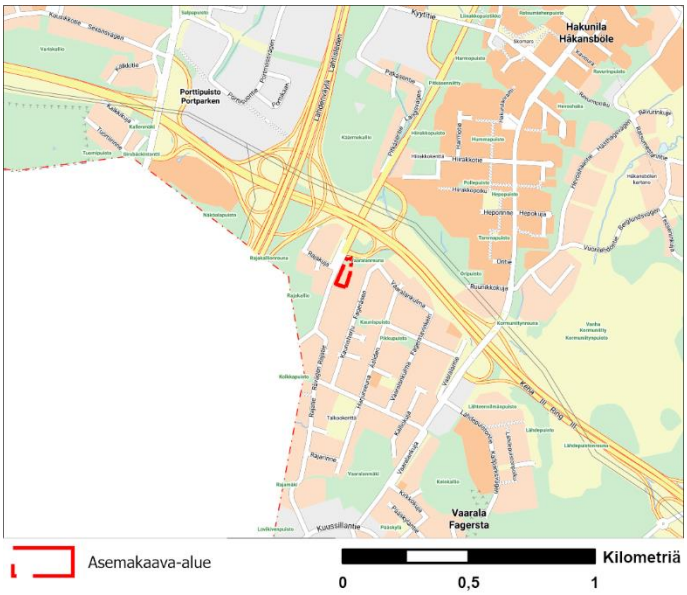
Kaavamuutoksella muutetaan kaava-alueen käyttötarkoitus liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kaavaehdotuksessa erillispientalojen korttelialueen tehokkuus (e) on 0,30 ja asemakaavamuutoksen sallima kokonaisrakennusoikeus 975 k-m².

Kaavan yhteydessä laaditaan tonttijako. Kaavaan ei liity sopimuksia.

Kaavan laatija:

Mikel Aizpuru, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9410.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Rajatiellä Vaaralan kaupunginosassa Kehä III (E 18) ja Lahdenväylän risteämiskohdan tuntumassa, lähellä Helsingin kunnanrajaa. Suunnittelualue sijaitsee Rajatien ja Kehä III:n liittymän eteläpuolella.

Suunnittelualue rajautuu Rajatien katualueeseen, pohjoisessa Kehä III:n liikennealueeseen sekä itä- ja eteläpuolella olemassa oleviin asuintontteihin.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 1.2.2017.
- Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002343.
- Kaavoitus tuli vireille 07.02.2020.
- Asemakaava-arkkitehti oli tavoitettavissa puhelimitse 10.2.2020.
- Mielipiteet pyydettiin 8.3.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.
- Lisäksi hanketta esiteltiin Vaarala -seuran kevätkokouksessa 30.3.2022.
- Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli 7.6.2022 asemakaavan muutosehdotusta.
- Nähtävilläoloaikana (29.6.2022 – 29.8.2022) pyydettiin 4 lausuntoa ja saatiin 2 lausuntoa.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 3
2. Lähtökohdat 4
Selvitys suunnittelualueen oloista 4
2.2 Suunnittelutilanne 10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 14
3.3. Asemakaavan tavoitteet 15
3.4 Asemakaavaratkaisu 16
4. Asemakaavan kuvaus 16
4.1 Kaavan rakenne 16
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 17
4.3 Aluevaraukset 17
4.4 Kaavan vaikutukset 18
4.5 Ympäristön häiriötekijät 22
4.6 Asemakaavan toteutus 22
5. Kaavatyöhön osallistuneet 22
6. Asemakaavan seurantalomake 23
7. Asemakaavakartta ja –määräykset 25
8. Muu suunnitelma-aineisto 27

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Meluselvitys, 002343 Rajatie 43–47 asemakaavan muutos, 16.11.2021, Sitowise

1. TIIVISTELMÄ

Vantaan kaupunki sekä kahden kiinteistön maanomistajat ovat hakeneet asemakaavanmuutosta osoitteisiin Rajatie 43, 45 ja 47. Kaavassa kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kaava-alueen kahdella yksityisessä omistuksella olevalla kiinteistöllä sijaitsee nykyisellään molemmissa yhden asunnon talo. Näiltä osin kaava muutetaan vastaamaan jo toteutunutta tilannetta. Pohjoisimman muodostuvan tontin omistaja on Vantaan kaupunki. Kaavaehdotuksen esittämä tehokkuus e=0,3 sekä esitetty kerroskorkeus vastaavat ympäröivän asuinrakentamisen mittakaavaa. Kaavassa huomioidaan muun muassa vihertehokkuus ja liikennemelu.

Kaavan yhteydessä laaditaan tonttijako.

2. LÄHTÖKOHDAT



Kuva yllä: Näkymä Rajatieltä kohti kaava-aluetta. Kuvan rakennus on purettu (Kuva Google street view)

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Vaaralan kaupunginosa sijaitsee Hakunilan suuralueella, Kehä III:n, Porvoonväylän ja Lahdenväylän muodostamassa kolmiossa. Pohjoisessa naapurina on Hakunilan kaupunginosa. Eteläpuolelta Vaarala rajautuu Helsinkiin.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu savitasangon ja kallioselänteen rajalle Kormuniitynojan lähistölle. Vuonna 1870–1871 mitatussa Senaatin kartassa alue on ollut merkitty suoksi ja kallioselänteeksi Håkansbölen kartanon peltojen ja ojan tuntumassa. Håkansbölen kartanon paikalla on ollut myös keskiaikainen kylä ja alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin. Suunnittelualue oli osa Hakunilantien länsipuolelle syntynyttä asuinaluetta.

Suunnittelualue oli vielä v. 1933 pitäjänkartassa metsää pellonreunassa. Ilmakuvassa v. 1954 ja peruskartassa v. 1958 alue suunnittelualue on lohkottu pientalotonteiksi. Kehä III rakennettiin suunnittelualueen pohjoispuolelle 1960-luvulla.

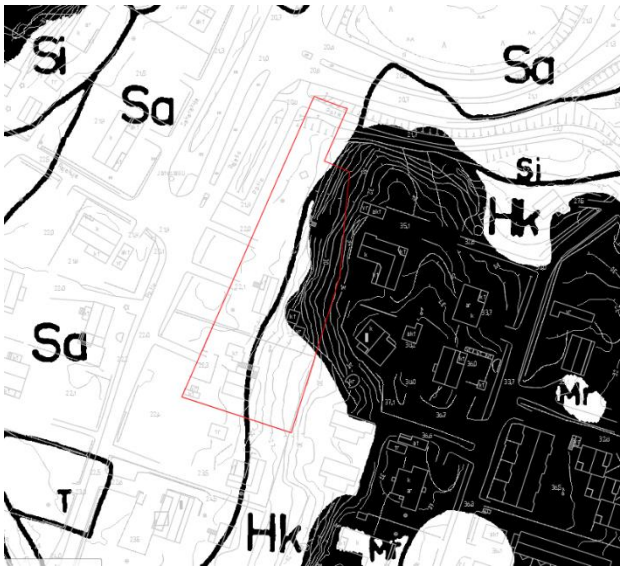
Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue kuuluu Kormuniitynojan valuma-alueeseen. Nykyinen valuma-alue ovat maanpeitteeltä pääosin päällystämätöntä ja vettä läpäisevää pintaa.

Maaperä

Maalajikartan (kuva alla) mukaan kaava-alueen maaperä on savikkoa (länsipuoli) sekä hiekkaa ja avokalliota (itäpuoli). Alueen maanpinta nousee jyrkästi kohti itää.

Kaava-alueelta ei ole pohjatutkimustietoa. Kaavarajan länsipuolella tehtyjen pohjatutkimusten mukaan pintamaakerroksen alla on yli 6 m kerros savea.



Kuva: Maalajikartta

Rakennettavuus maaperän suhteen

Kallion ja pohjamoreenin sekä ohuen saven ja siltin alueilla perustamistapa voi olla maanvarainen tai massanvaihdolla maanvarainen. Paksuilla siltti- ja savialueilla rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus.

Paksuilla siltti- ja savialueilla kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet suositellaan pohjavahvistettavaksi. Muilla alueilla kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti.

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

Topografia

Maaston korot vaihtelevat +22,0 ja +33,0 metrin välillä. Kadunpuolelta (+22 m) maasto nousee loivasti itää kohti. Itäpuoli suunnittelualueesta on kallioselänteen reunaa: maasto nousee +25,0 metristä +33,0 metriin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Vaaralan väkiluku on vuosikymmenten ajan pikkuhiljaa kasvanut ja vuoden 2020 alussa alueella asui 2982 asukasta. Väkiluku on noussut vuosina 2015–2020 noin 70:llä. Tähän nähden Vaaralan väestöennuste on voimakkaasti kasvava: noin 2000 henkeä vuoteen 2025 ja 7000 henkeä vuoteen 2030 mennessä. Koko Hakunilan suuralueen asukasluku on yli 30 525 henkeä, missä on kasvua noin 1 400 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.

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

Asuminen

Kaava-alueen kahdella eteläisemmällä kiinteistöllä sijaitsee molemmissa yhden asunnon talo. Kolmas, pohjoisin kiinteistö on rakentamaton. Vaaralan asuntokanta on omistusasuntovaltainen.

Sosiaalinen ympäristö

Vaaralan väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. hieman Vantaan keskiarvoa korkeampi koulutus- ja tulotaso ja matalampi työttömyysaste. Pientalovaltaisen Vaaralan asuntokunnissa yksinasuminen on vähäistä. Vaaralassa on paljon työikäisiä, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti pieni. Muuten Vaaralan ikärakenne vastaa pitkälti Vantaan keskiarvoa. Vieraskielisen väestön osuus on Vaaralassa 14,7 %. Osuus on kasvanut viimeisen 10 vuoden aikana, kuten muissakin Hakunilan suuralueen kaupunginosissa.

Palvelut ja työpaikat

Vaaralassa sijaitsee pari päiväkotia, pieni kauppa, hampurilaisravintola ja kaksi huoltoasemaa. Peruskoulut ja lukio sijaitsevat Hakunilassa, jonne alue tukeutuu Tikkurilan lisäksi muidenkin palvelujen osalta.

Vaaralan työpaikkaomavaraisuus on korkeampi kuin muissa Hakunilan suuralueen kaupunginosissa. Kaupunginosan noin 2300 työpaikasta lähes 70 prosenttia oli vuonna 2019 teollisuudessa. Työpaikkoja on paljon Vaaralan teollisuusalueella, jossa toimii muun muassa kaksi isoa yritystä, Fazer ja Valio. Vaaralan työssäkäyvistä hieman yli puolet käy töissä Helsingissä.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on osa Vaaralan pientaloaluetta. Pientalovaltainen Vaarala on huomattavasti tiivistynyt 1970-luvulla laaditun asemakaavan myötä. Alue on elänyt koko ajan ja uusia asuntoja on rakennettu melko tasaiseen tahtiin.

Kaupunkikuva

Vaaralan läntisessä pientaloalueessa on tunnistettavissa 1950-luvun rakentamisajan mittakaava. Kadut ovat kapeita, pihat vehreitä ja eri vuosikymmenien matalat rakennukset sopeutuvat hyvin ympäristöön.



Suunnittelualue punaisella rajattuna vuoden 2021 ilmakuvassa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ja Vaaralan Hakunilantien länsipuolisella pientaloalueella ei sijaitse rakennusperintökohteita.

Virkistys

Alle 500 m etäisyydellä suunnittelualueesta sijaitsee Harjunreunan lähiliikuntapaikka, jossa on pieni tekonurmipintainen monitoimiareena, leikkipuisto ja talvella luistelukenttä. Alue liittyy Kehä III:n toisella puolella olevan Ojangon ulkoilualueen kautta Sipoonkorven ja Viikin seudullisesti merkittäviin viheralueisiin (Viherrakenneselvitys). Lähdepuistosta on Ojangon kautta hiihtoladut mm. Hakunilan urheilupuistoon, joka sijaitsee noin 2 km päässä suunnittelualueesta.

Liikenne

Rajatie on liityntäkatu, joka muuttuu kaava-alueen pohjoisosassa Lahdentien seututieksi.

Rajatietä pitkin kulkee pääpyöräreitti Hakunilaan ja Kehä III pohjoispuolelle sekä etelään Helsingin puolelle. Reitti on yhdistetty jalankulun kanssa. Suunnittelualueen pohjoispuolelta on pyörätie Vaaralankulmalle. Muuten pientaloalueella on vähän erillisiä pyöräteitä ja pyörällä ajo tapahtuu kadulla.

Lähin joukkoliikenteen pysäkki on Sakarakujalla. Vaaralan pientaloalueen kautta kiertää bussi 713. Hakunilantietä, Kehä III:a ja Lahdenväylää pitkin kulkee useita bussiyhteyksiä.

Rajatielle on yleiskaavassa 2020 merkitty pyöräilyn baanayhteys.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen itäpuolella kulkee Rajatien vesijohdon jakelulinja d100V. Vesijohto liittyy Talkootien d100V ja Hakunilantien d160V vesijohtojen kautta Vaaralan d225 runkovesijohtoon.

Vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m3, HW = +94,00 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m3. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.00 ja ylin on noin + 95.00. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee jätevesien d200M viettoviemäri ja d200M paineviemäri, jotka johtavat Rajakyläntien jätevedenpumppaamon jätevedet itään ja edelleen Vaaralan jätevedenpumppaamon kautta etelään. Jätevedet johdetaan d500 viettoviemärillä eteenpäin Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkostoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesien hallinta ja hulevesiviemäröinti

Hulevedet imeytyvät osin maaperään. Osa hulevesistä johdetaan pintavaluntana Kehä III:n varren avo-ojaan ja edelleen Kehä III:n ali Kormuniitynojaan. Kuormuniitynoja yhtyy Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Helsingissä Kapellviken'in lahdessa.

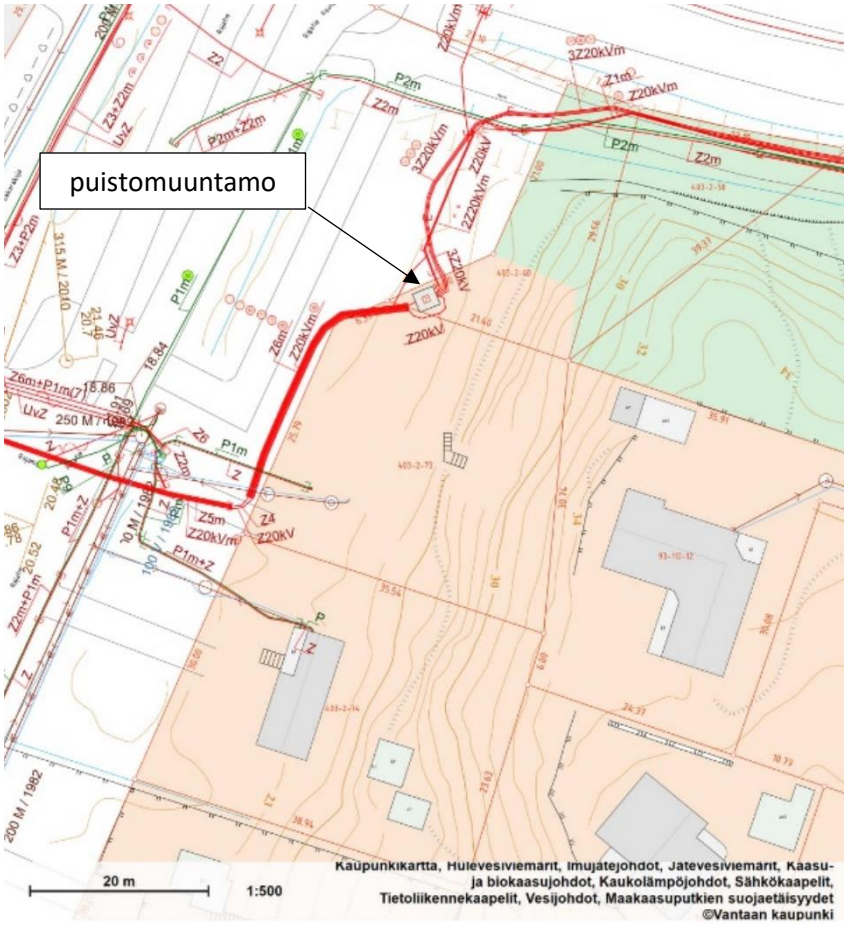
Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ei ulotu alueelle. Lähimmät johdot kulkevat Vaaralantien katualueella.

Sähköverkko

Suunnittelualueen pohjoisosassa on Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n omistama peltinen, ulkoa hoidettava puistomuuntamo, jonka keskijännitekojeisto on varustettu kuormaerottimien kauko-ohjauksella. Muuntamolle 2570, Rajatie 49, on tehty Vantaan kaupungin kanssa 50 vuoden määräaikainen sijoitussopimus, joka on päivätty 31.7.2006 ja allekirjoitettu 2.8.2006. Sopimuksen mukaisesti muuntamon sijoitussopimus on voimassa vuoteen 2056 saakka.

Vantaan Energialle kuuluvia keski- ja pienjännitemaakaapeleita on Rajatien varressa sekä kaavamuutosalueella kaupungin maaomistuksella. Muuntamolle tuleville kaapeleille on useita sijoituslupia, mm. luvat §645, päiväys 24.10.2006, sekä §326, päiväys 10.8.2012.



Ympäristöhäiriöt

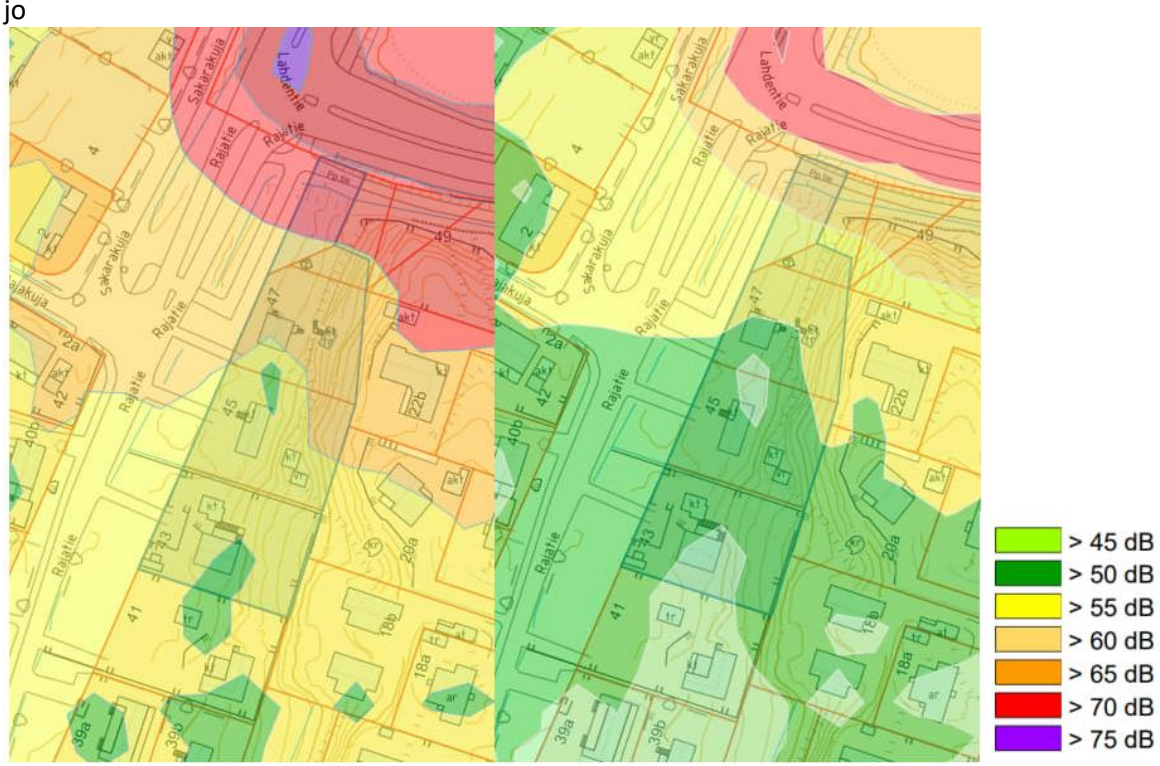
Suunnittelualue ei ole lentomelualuetta.

Liikennemelu

Kaava-alueen pohjoisosa on päivällä (klo 7-22) 60–65 dB tieliikenteen melualuetta. Suurin osa suunnittelualueesta on 55–60 db melualuetta ja osalla aluetta melua on alle 55 dB.

Yöllä (klo 22–7) suunnittelualueen pohjoisosassa melu on 55-60 dB ja muuten pääosin alle 55 dB.

jo



Kuva 2. Kaava-alueen tieliikenteen päiväajan keskiäänitasot v. 2016 tilanteessa, vasemmalla päiväajan, oikealla yöajan keskiäänitasot. (Sitowise, 16.11.2021)

Ilmanlaatu

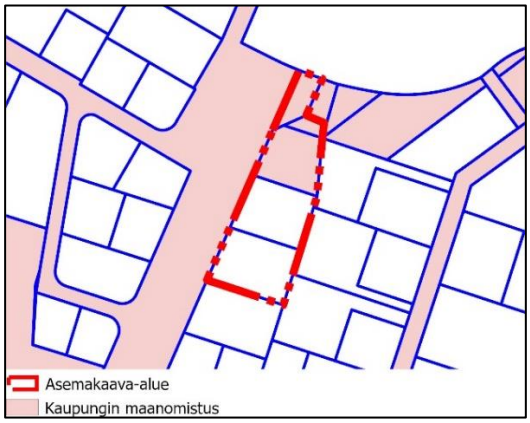
Tulevaisuudessa rakennettava asuinrakennus sijaitsee HSY:n ja Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen määrittelemiä ilmanlaatuvyöhykkeiden asuinrakentamisen minimi ja suositusetäisyyksiä kauempana lähimmistä vilkasliikenteisistä teistä.

HSY ilmanlaadun vuosikartalla tarkasteltuna pakokaasujen typpidioksidin (NO2) vuosikeskiarvo 12 µg/m3 alittaa VNA 79/2017 mukaisen 40 µg/m3 vuosiraja-arvon.

2.1.4 Maanomistus

Kiinteistöt 403-2-74 ja 403-2-75 ovat yksityisessä maanomistuksessa. Yksityisen maanomistuksen pinta-ala on yhteensä n. 2 339 m².

Muut osat kaava-alueesta ovat Vantaan kaupungin omistuksessa. Vantaan kaupungin maanomistus käsittää kiinteistön 403-2-73 sekä osat kiinteistöistä 403-2-60 ja 093-9901-0 yhteenlasketulta alaltaan n. 1 394 m².



Kaava-alueen koko on yhteensä n. 3734 m².

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

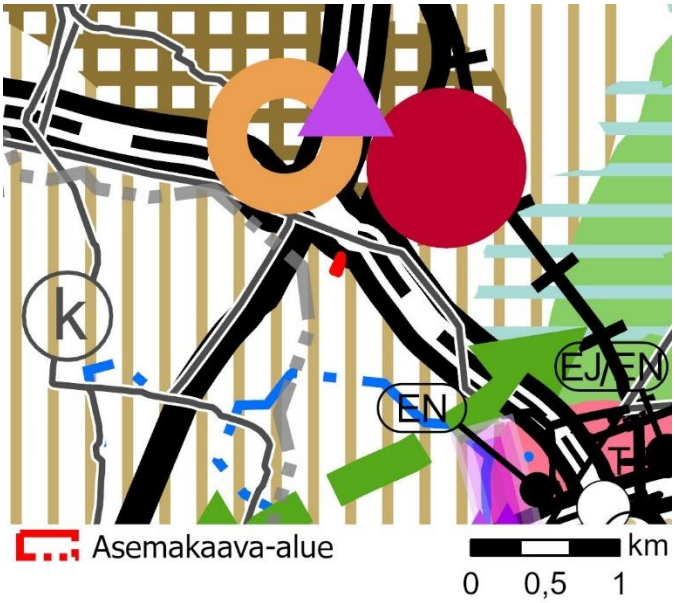
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava

Vantaan alueella on voimassa useita maakuntakaavoja: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaavat sekä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava - Östersundomin alue. Oheisessa kartassa on ote maakuntakaavayhdistelmästä.

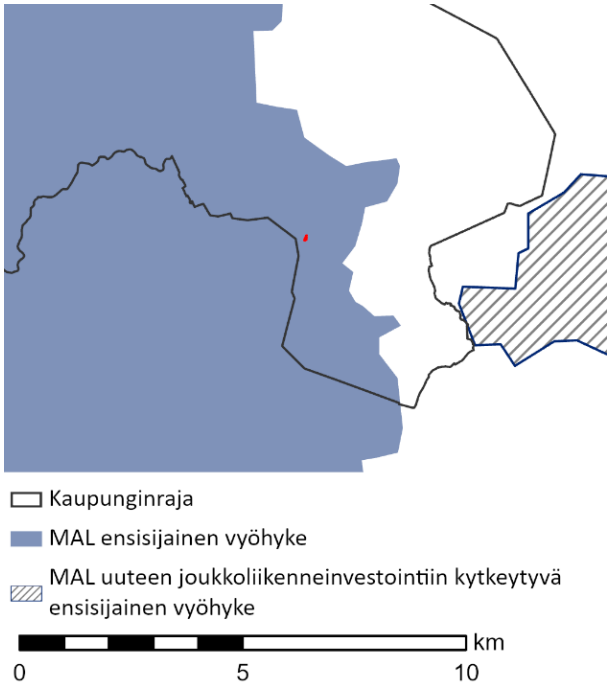
Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuus on valmistunut ja sen on tarkoitus korvata kaikki muut voimassa olevat maakuntakaavat paitsi Östersundomin alueen kaavaa. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti voimaantulosta 7.12.2020. Kaavakokonaisuuden oli määrä tulla voimaan tammikuun 2021 lopulla, mutta Helsingin hallinto-oikeus on välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston päätöksen täytäntöönpanon.



Maakuntakaavayhdistelmässä alue on ruskealla pystyviivalla esitettyä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä, joka rajautuu pohjoisessa tiehen.

MAL 2019 -suunnitelma

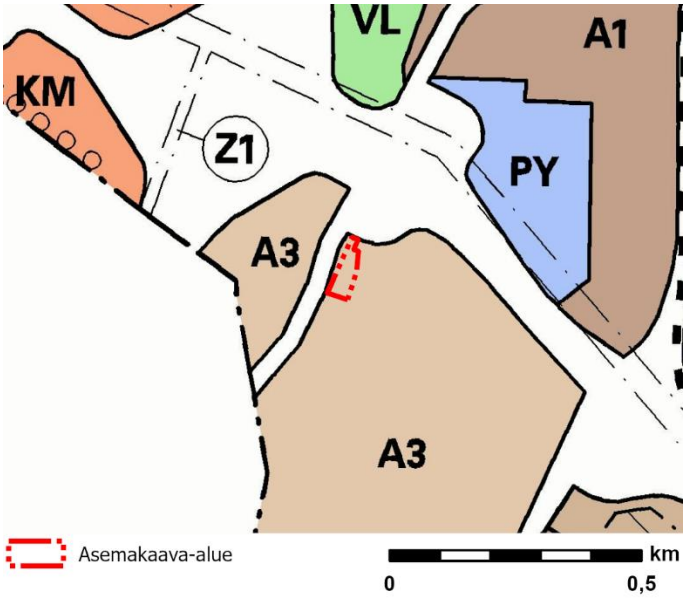
MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSLn toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti 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 (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSLn hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019.



Yleiskaava

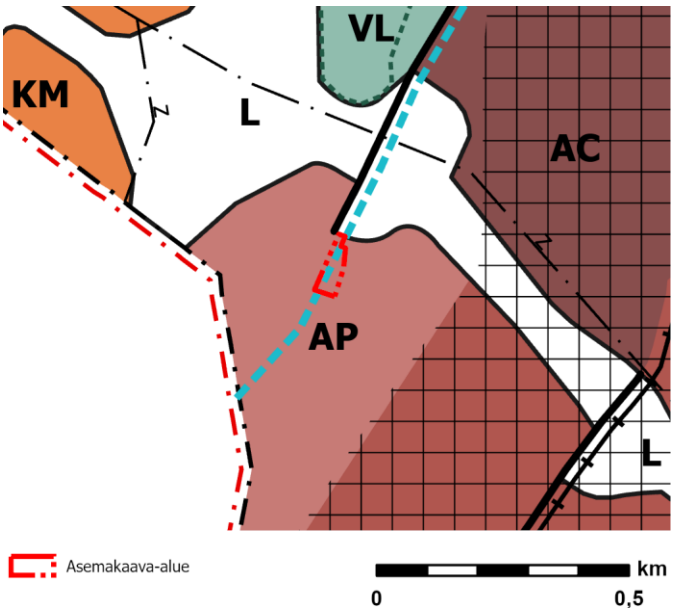
Vantaan yleiskaavassa (Kv 2007) alue on pientaloaluetta (A3).

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.



Vantaan yleiskaava 2020

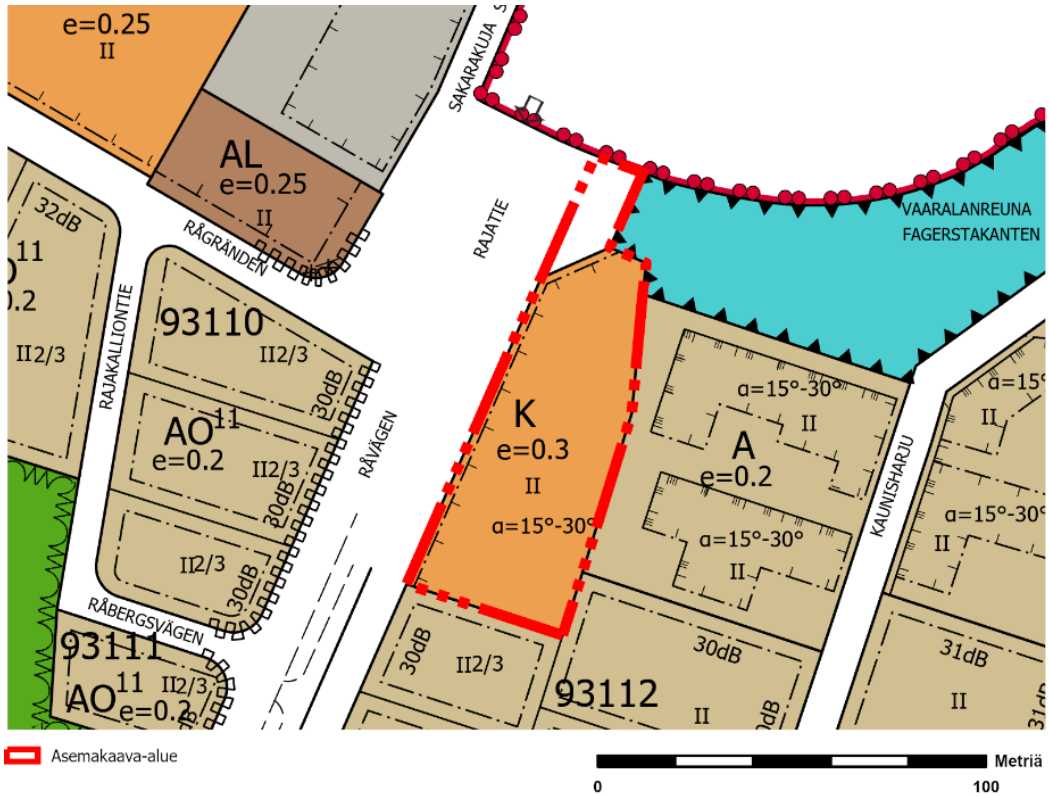
Yleiskaava 2020 on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta se ei ole vielä voimassa. Alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP), jolle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja.



Rajatielle on yleiskaavassa 2020 merkitty pyöräilyn pyöräliikenteen baanan ohjeellinen sijainti. Pyöräilyn baana on pitkämatkaisen pyöräliikenteen nopea runkoyhteys. Baanalle on jatkosuunnittelussa tehtävä riittävä tilavaraus ja se tulee toteuttaa erityisen korkeatasoisena.

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa Asemakaava 931000 Vaarala 6 (YM 11.9.1992). Alue on asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), jolla on rakennustehokkuus e=0,3 ja sallittu kerroskorkeus kaksi. Kaavamuutosalueen pohjoisosassa on katualuetta.



3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Maanomistajien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 1.2.2017. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002343 ja kaavoitus tuli vireille 07.02.2020.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat kaavamuutoksen hakijat, alueen maanomistajat ja maanvuokraajat, viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset. Lisäksi osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, Pelastuslaitos, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt, HSY.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 kirjallista mielipidettä, jotka on esitetty tiivistetysti alla.

Fingrid: Asemakaavoitettavalla alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, ei kommentoitavaa asemakaavoituksen lähtökohdista.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä: Kaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista eikä johtosiirtojen tekemistä.

HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä: ei kommentoitavaa

Vantaan energia oy ja Vantaan energia sähköverkot oy: ei kommentoitavaa

Vantaan kaupunginmuseo: ei huomautettavaa.

Suunnittelija on ollut tavoitettavissa puhelimitse, erityisesti 10.2.2020.

Kaavatyö oli esillä Vaarala-seuran kevätkokouksessa 30.3.2022.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen.

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli 7.6.2022 asemakaavan muutosehdotusta. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) 29.6.2022 – 29.8.2022. Tänä aikana ei saatu muistutuksia. Lausuntoja pyydettiin 4 kappaletta ja saatiin 2 kappaletta.

Vantaan Energia Oy: Asemakaavan muutosehdotuksessa huomioitava maakaapeleiden ja puistomuuntamon sijainti.

> *Kaavakarttaan on lisätty aluevaraus maanalaisia johtoja varten. Puistomuuntamo on kuvattu kaavaselostuksessa sekä lisätty määräys muuntamon huomioinnista suunnittelussa.*

Uudenmaan ELY-keskus: Liikenteen ennustevuoden tulisi olla vähintään 20 vuotta eteenpäin. Meluselvitys tulee liittää kaava-aineistoon. Asuinrakennuksen sijainti soveltuu huonosti asumiseen korkeiden melutasojen vuoksi. Ilmanlaatua ei ole käsitelty.

> *Terveellisyysolosuhteiden turvaamista varten on lisätty seuraavat kaavamääräykset:*

”Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ylitä yöllä (klo 22-7) 30 dB.”

”Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.”

Kaavaselostusta on tarkistettu ja täydennetty ympäristöhäiriöt -luvun osalta. Meluselvitys on lisätty kaavan nettisivuille sekä kaava-aineistoon.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022 – 2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyyden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa. Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

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

Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla. Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- 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.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

3.3.2 Muut tavoitteet

Vihertehokkuus

Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

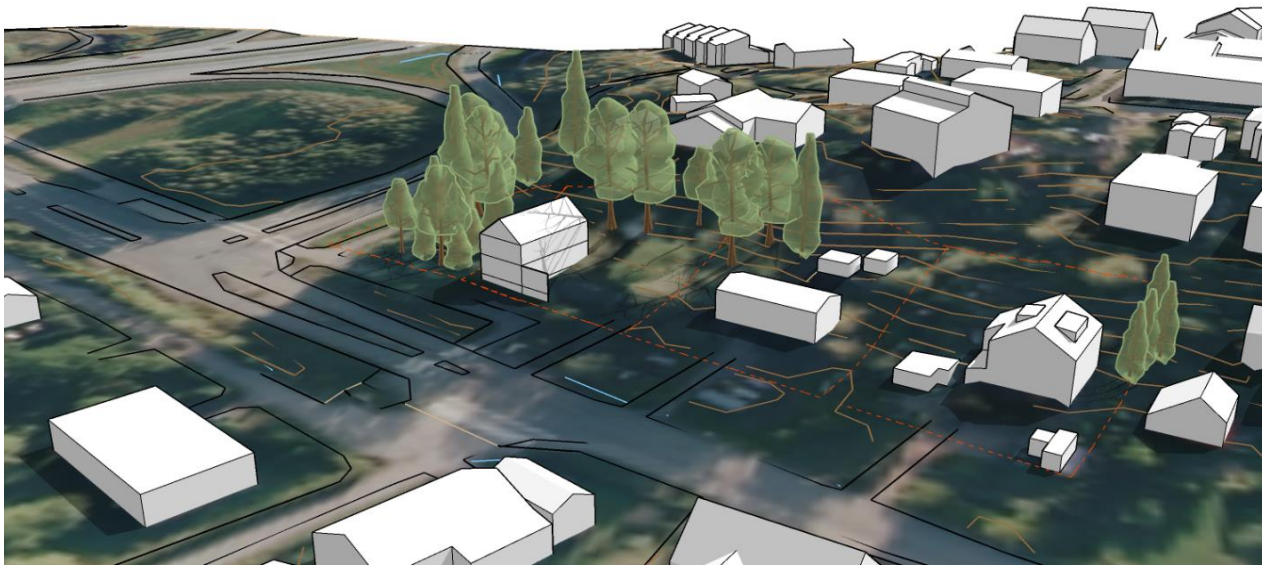
3.4 ASEMAKAAVARATKAISU

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavamuutos vastaa isojen erillispientalojen tonttikysyntään. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue. Asemakaavamuutoksessa alue esitetään erillispientalojen korttelialueena AO. Muodostuvien erillispientalotonttien tehokkuudeksi esitetään olevaa sekä ympäröivän asemakaavan mukaista tehokkuutta 0,3. Rakennustehokkuus pysyy ennallaan suhteessa kumoutuvaan kaavaan.

Asemakaavassa suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi muodostettavilla uusilla AO-tonteilla ehdotetaan II 2/3. Uusi kerroskorkeus mukailee ympäröivän korttelirakenteen kerroskorkeutta.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Havainnekuva, jossa esitetty esimerkki pohjoisen tontin massasta.

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutoksella muutetaan kaava-alueen käyttötarkoitus liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tehokkuusluvuksi esitetään 0,3 ja kerroskorkeudeksi II 2/3. Kaava esittää kolme erillispientalotonttia. Kaava-alueen pohjoisosaan esitetään suojaviheraluetta.

4.1.1 Mitoitus

Kaava-alue on kooltaan 3 734 m² (3733,59 m²), josta erillispientalojen korttelialueen koko on 3249 m² ja suojaviheralueen koko 484 m².

Kaavan osoittama tehokkuusluku (e) on 0,3. Kaava mahdollistaa rakennusoikeutta yhteensä 975 k-m² (974,76 k-m²). Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti esitetyillä tonteilla:

- tontti 21: (tontin koko 917,45 m²), rakennusoikeus 275,3 k-m²
- tontti 22: (tontin koko 1107,43 m²) rakennusoikeus 332,2 k-m²
- tontti 23: (tontin koko 1223,97 m²) rakennusoikeus 367,2 k-m²

Lisäksi kaava mahdollistaa taloustiloja 40 m²/tontti rakennusoikeuden lisäksi.

Alueelle saa kaavamääräyksen mukaan sijoittaa sellaisia toimistotiloja ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Autopaikkoja: 2 ap/asunto

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu määräyksiä. Kaavamuutoksessa sovelletaan ympäröivien asuinkortteleiden asemakaavamääräyksiä kaupunkikuvan yhtenäisyyden varmistamiseksi.

Kaavan esittämä vihertehokkuustavoite on 0,9. Lisäksi kaavamääräyksen mukaan tonttien itäreunan kalliota ja puustoa tulee säilyttää.

Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on erillispientalojen korttelialuetta AO.

4.3.1 Korttelialueet

AO, erillispientalojen korttelialue

Asuinpientalojen korttelialue muodostuu kolmesta vierekkäisestä tontista, joiden rakennusala ja kaavamääräykset noudattelevat ympäröivää rakennetta ja asemakaavojen henkeä.

Kaavassa on huomioitu korttelialueen itäpuolen kalliot rajaamalle niitä rakennusalan ulkopuolelle sekä lisämääräyksin.

Meluntorjuntaan kiinnitetään huomiota rakennusalueen rajauksessa sekä kaavamääräyksissä etenkin pohjoisimmalla, lähinnä melunlähdettä olevalla tontilla. Rakennusalueen rajauksella pohjoisimmalla tontilla 21 mahdollistetaan meluntorjunnan ratkaisut joustavasti.

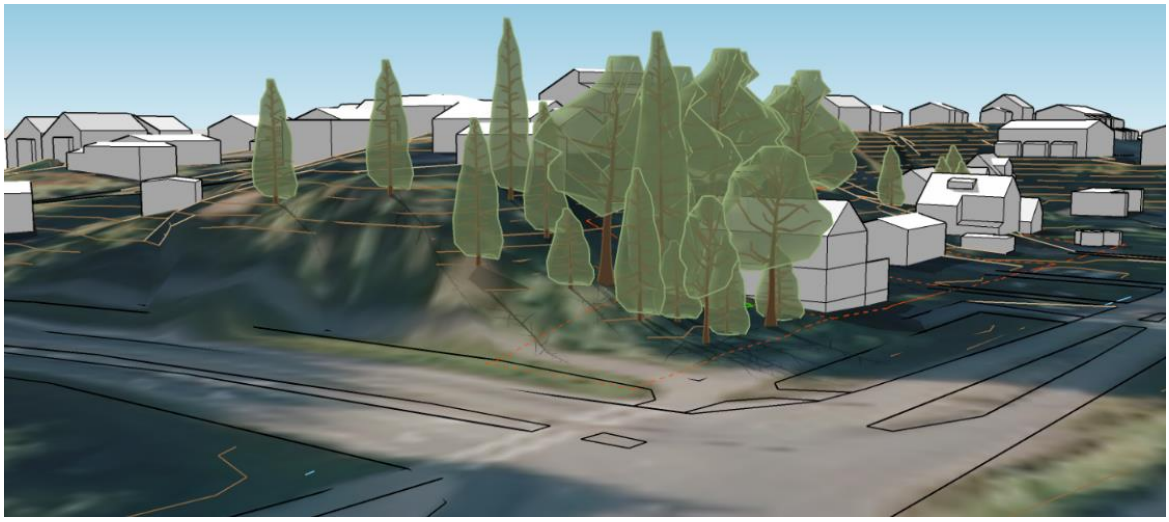
Kaavassa on määrätty ilmanlaadun turvaamisesta rakennusten sisätiloissa.

Kaavamääräyksissä huomioidaan hulevedet sekä edellytetään vihertehokkuutta 0,9. Lisäksi kaavamääräyksissä ohjataan uusiutuvan energian käyttöön ohjaamalla rakennusten kattolappeiden muotoilu ja suuntaus niin, että aurinkopaneelien sijoittaminen on mahdollista.

4.3.2 Muut alueet

EV, suojaviheralue

Vaaralanreunan suojaviheraluetta esitetään kaavassa jatkettavaksi korttelialueen ja Kehä III:n rampin väliin.



Havainnekuva K-III:n rampilta kaavamuutosalueelle.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

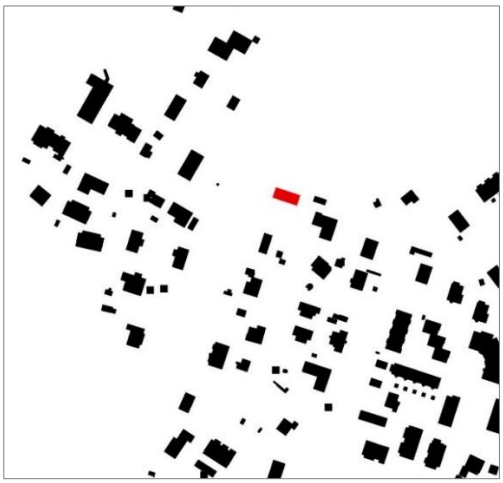
Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Vaaralan kaupunginosaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Kaava mahdollistaa kolme pientalotonttia, ja kuusi suurta asuntoa.

Alue- ja yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Vaaralan kaupunginosaan, Kehä III:n Lahdentien liittymän kaakkoispuolelle. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo pientalotontteja.

Kaupunkikuva ja maisema

Kaavan mahdollistama rakentaminen on kaavamääräyksin sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja maisemaan. Uusilla muodostuvilla tonteilla määrätään vihertehokkuudesta ja olevien puiden ja kallion säilyttämisestä ja varmistetaan lähiympäristön vehreys.

Kulttuuriperintö

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriperintöön.

Asuminen

Kaava mahdollistaa yhteensä 3 - 6 asuntoa. Kaava mahdollistaa suuria asuntoja omalla vehreällä pihalla.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-alueelle on mahdollista tulla joitakin työpaikkoja tai palveluita. Kaavamääräyksen mukaan AO-korttelialueelle saa sijoittaa sellaisia toimistotiloja ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20% tontin rakennusoikeudesta.

Taloudelliset vaikutukset

Uusia vesi- ja viemärilinjoja ei ole tarpeen rakentaa, sillä nykyiselle asutukselle on järjestetty vesihuoltopalvelut.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle kaavan toteutuessa muuttaa muutamia uusia asukkaita.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää alueen virkistysalueiden käyttöä jonkun verran. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaavamuutos lisää sekä ajoneuvoliikennettä, kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikenteen matkustajamääriä vähäisesti alueella. Kaava-alueen länsipuoleiselle katualueelle jää tilaa yleiskaavan 2020 osoittamalle pyöräyhteyden baanalle.

Vesihuolto

Kaava-alueen vesihuolto on toteutettu kohdan 2.3.1 mukaisesti. Muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen vesihuoltoon.

Hulevedet

Kaavamuutosalueen hulevedet voidaan kerätä ja viivyttää ennen johtamista tonteilta eteenpäin avo-ojia ja hulevesiviemäreitä pitkin edelleen Kormuniitynojaan.

Kaavamuutosalueen tonttien hulevedet hallitaan määrällisesti ja laadullisesti Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti. Hulevesistä on annettu kaavamääräyksiä.

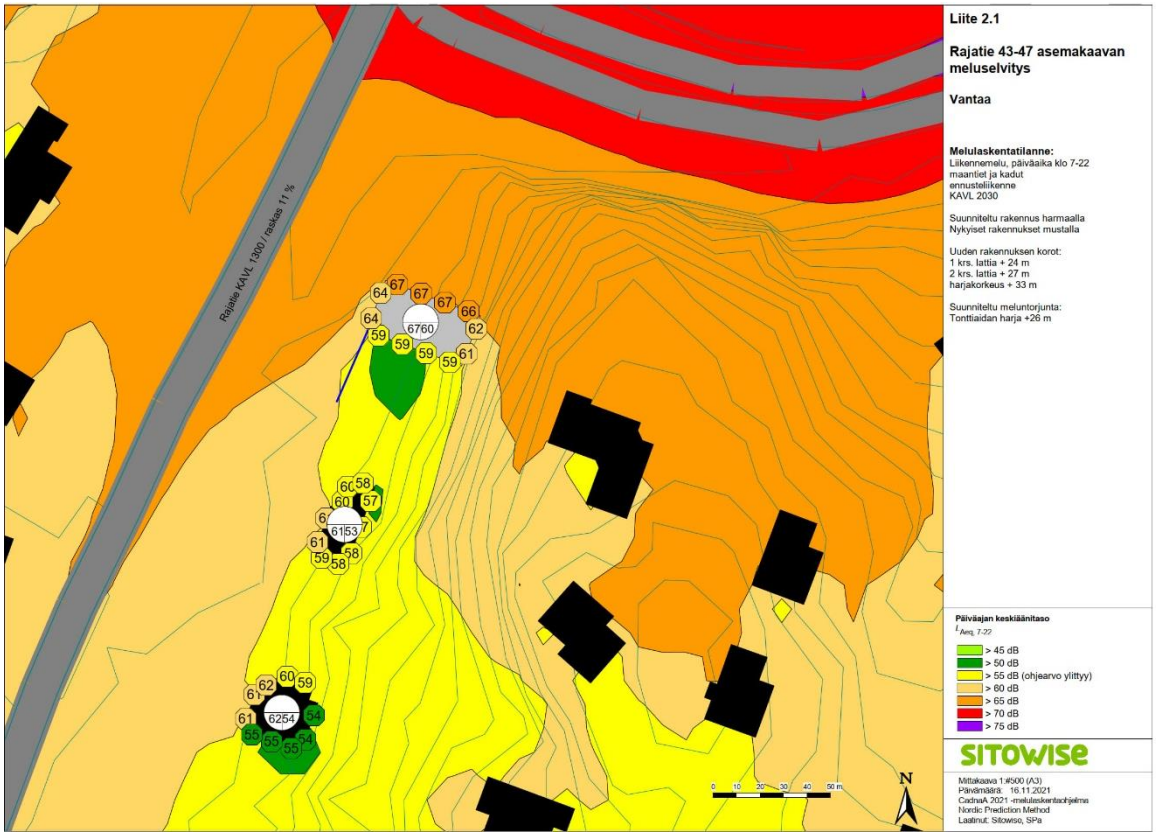
Ympäristöhäiriöt

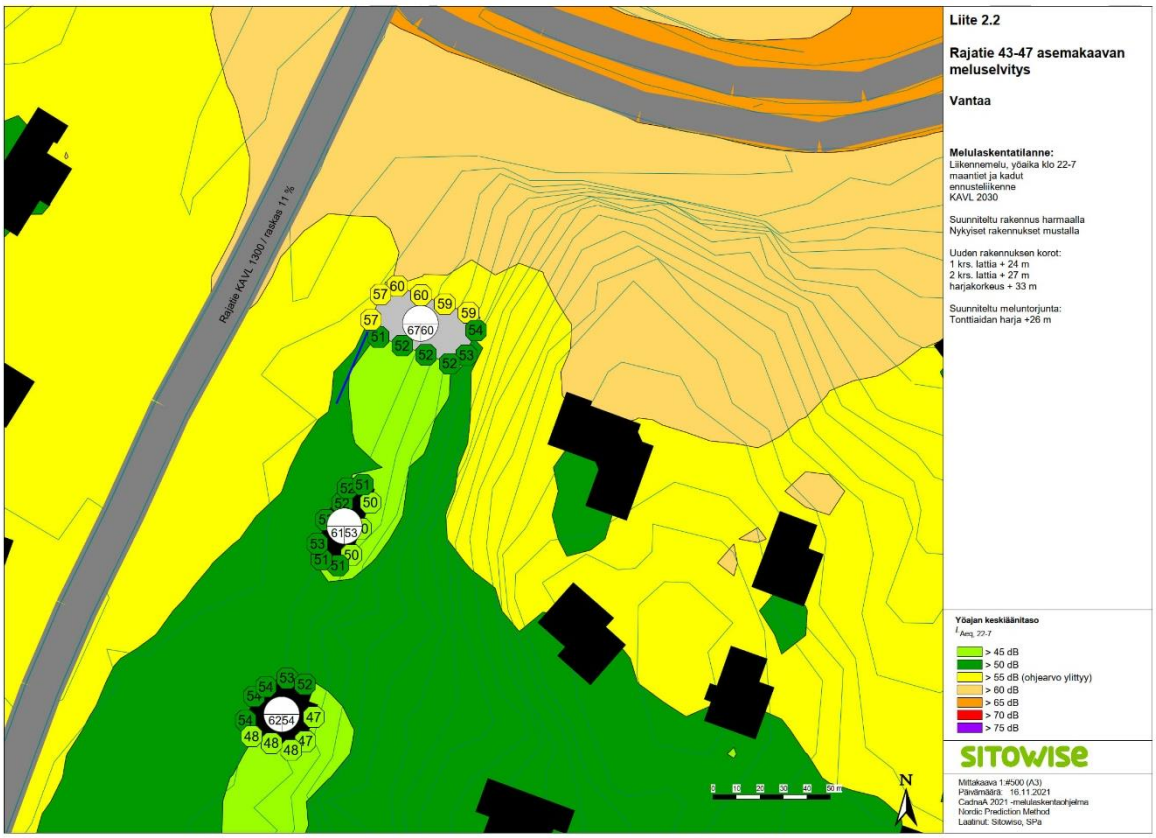
Tieliikennemelu

Alueella mitoittavana melulähteenä on tieliikennemelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA Kehä III:n puolella, jossa melu on voimakkainta.

Asemakaavaehdotuksen tontit 22 ja 23 ovat jo rakennettuja, niillä sijaitsee jo pientalot. Kaavan esittää uutta pientalorakentamista tontille 21. Uusi rakentaminen täydentää olevaa rakennetta. Alueen ympäristössä sijaitsee kaavan esittämää rakentamista jo entuudestaan.

Laskentojen mukaan uusirakennuksen julkisivuun kohdistuu vuoden 2030 ennustetilanteessa enimmillään noin 67 dB päiväajan ja noin 60 dB yöajan keskiäänitaso. Liikenteen ennustetilanteena on käytetty katukohtaisesti mitoittavinta liikennemäärää nykytilanteen ja vuoden 2050 välillä. Piha-alueet on mahdollista järjestää määräysten mukaisiksi rakennusmassoja suuntaamalla sekä tarvittaessa meluaidoin. Meluntorjunnasta on annettu asemakaavamääräykset.





Kuvat: Otteet meluselvityksestä. Kaksi mustaa rakennusta ovat kaava-alueella olevia rakennuksia, harmaa on uusi rakennus. Sinisellä osoitetaan laskennassa käytetyn melua torjuvan tonttiaidan paikka. rakennuksen lattiakorkeus 1, krs +24 m, harjakorkeus +33 m, tonttiaidan harja +26 m.

Ilmanlaatu

Pienhiukkasten ja typpioksidin kulkeutumista sisäilmaan estetään käyttämällä koneellista tuloilmanottoa sekä riittävän tehokkailla suodattimilla.

Tärinä ja runkomelu eivät kaavamuutosalueella aiheuta ongelmia.

4.4.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja ilmastonmuutokseen

Hanke hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueen vihertehokkuusmääräyksellä edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Kaavamääräyksin pyritään säilyttämään tonteilla sijaitsevia avokallioita ja minimoimaan maaston keinotekoisia muotoiluja. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Kaavassa määrätyn vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä.

Kaavamääräyksissä ohjataan uusiutuvan energian käyttöön ohjaamalla rakennusten kattolappeiden muotoilu ja suuntaus niin, että aurinkopaneelien sijoittaminen on mahdollista.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueella huomioidaan vettä läpäisevän ja läpäisemättömän pinnan muutokset verrattuna nykytilaan. Muutokset alueen pinta- ja pohjavesiin ehkäistään hulevesien hallintaratkaisuilla. Hulevesistä sekä läpäisevien pintojen suosimisesta piha-alueilla on annettu kaavamääräykset.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Vesihuollon esisuunnitelma on esitetty kohdassa 8.

5. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Mari Jaakonaho	aluearkkitehti, 1.2.2022 alkaen
	Noora Koskivaara	Aluearkkitehti sij., 1.11.2021 – 31.1.2021
	Vesa Karisalo	aluearkkitehti, 31.10.2021 asti
	Mikel Aizpuru	asemakaava-arkkitehti
	Milja Halmkrona	asemakaavasuunnittelija, 1.4.2022 alkaen
	Sari Simonen	kaavatekninen koordinaattori
	Satu Onnela	asemakaava-arkkitehti, 31.1.asti
Yleiskaavoitus:	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
Kadut ja puistot:	Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri
	Heikki Väänänen	liikenteen alueinsinööri
Ympäristökeskus:	Jouni Ahtiainen	ympäristöinsinööri
Kiinteistöhallinta ja asuminen:	Marja Hannikainen	maankäyttöinsinööri, 21.4.2022 asti

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 25. päivänä lokakuuta 2022

Mikel Aizpuru
asemakaava-arkkitehti

Mari Jaakonaho
aluearkkitehti

6. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	**092 Vantaa**	Täyttämispvm	**11.04.2022**
Kaavan nimi	**002343 Vaarala 93 kaupunginosa**		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	**07.02.2020**
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	**092002343**
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	**0,3733**	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	**0,3733**

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

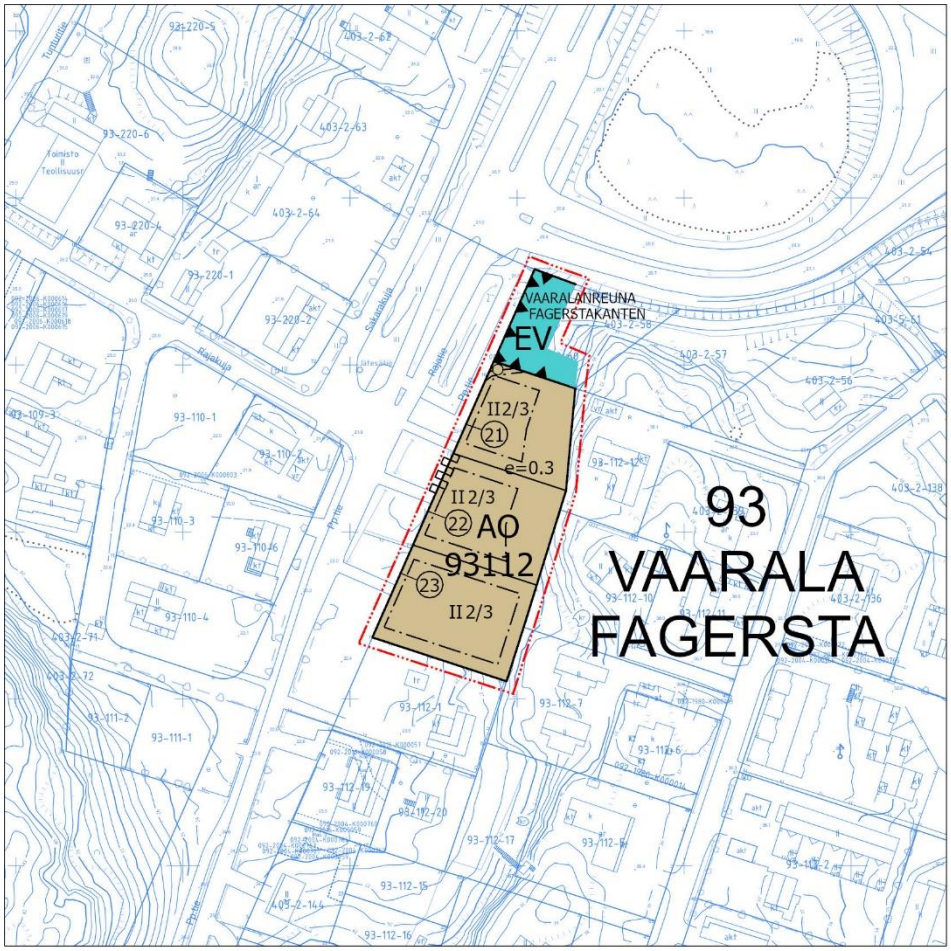
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,3733**	**100,0**	**975**	**0,26**	**0,0000**	**-37**
A yhteensä	0,3249	87,0	975	0,30	0,3249	975
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,3373	-1012
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,0360	0
E yhteensä	0,0484	13,0	0		0,0484	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

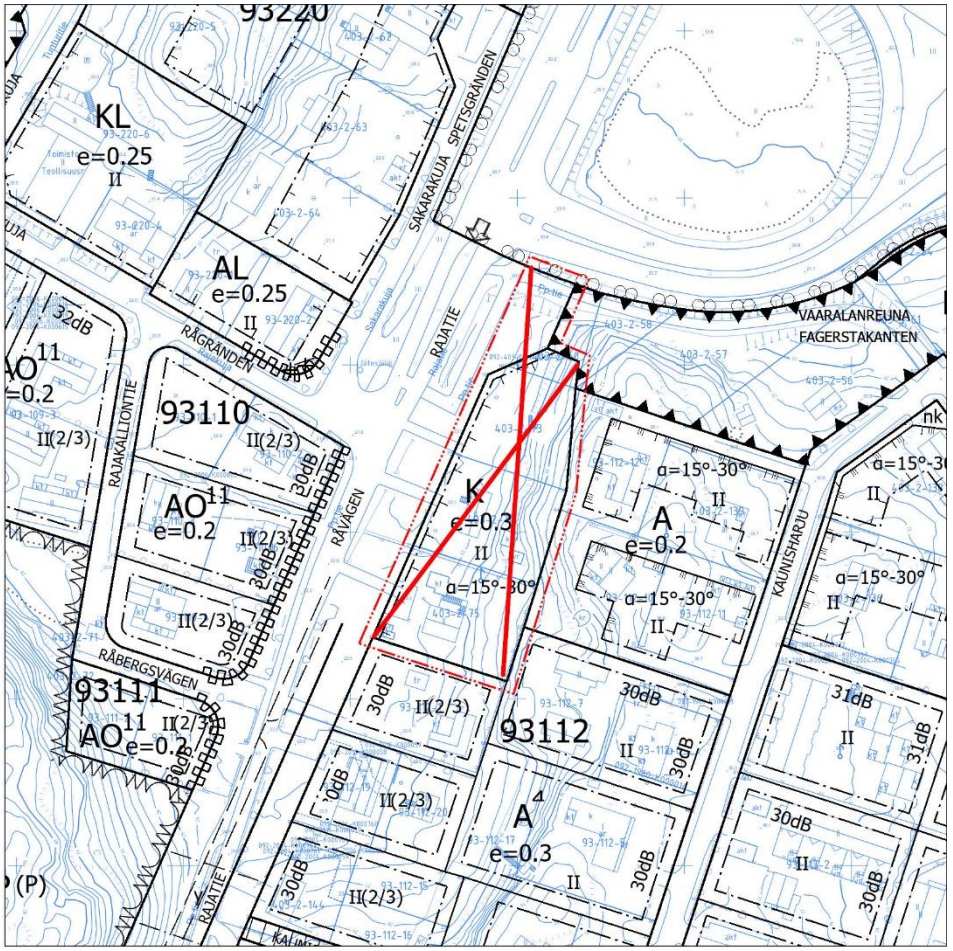
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,3733**	**100,0**	**975**	**0,26**	**0,0000**	**-37**
A yhteensä	0,3249	87,0	975	0,30	0,3249	975
A	0,3249	100,0	975	0,30	0,3249	975
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,3373	-1012
K	0,0000		0		-0,3373	-1012
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,0360	0
Kadut	0,0000		0		-0,0360	0
E yhteensä	0,0484	13,0	0		0,0484	0
EV	0,0484	100,0	0		0,0484	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





Asemakaavan muutosehdotus

Poistettavat merkinnät

Metriä
0 25 50 100 150

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002343	25.10.2022

Vantaan kaupunki

002343 - Rajatie 43-47

Kaupunginosa 93, VAARALA

Vanda stad

002343 - Råvägen 43-47

Stadsdel 93, FAGERSTA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 93112 ja erityisaluetta.

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 93112 och specialområde

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 93112.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 93112.

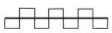
1:2000

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
AO	**Erillispientalojen korttelialue.**	**Kvartersområde för fristående småhus.**
	Jokaiselle tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen rakennuksen.	På varje tomt får en byggnad med högst två bostäder byggas.
	Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimistotiloja ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20% tontin rakennusoikeudesta.	På området får totalt högst 20% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontorslokaler och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.
	Tonttia kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 40 neliömetriä erilliseen talousrakennukseen.	Utöver den största tillåtna våningsytan får för varje tomt byggas ekonomiutrymmen om högst 40 kvadratmeter i en skild ekonomibyggnad.
	Rakennuksissa on käytettävä harja- tai pulpettikattoa.	I byggnaderna ska användas sadel- eller pulpettak.
	Kattomuotojen ja -kulmien sekä kattolappeiden suuntauksen valinnassa tulee mahdollistaa aurinkoenergian käyttö.	I valet av takformer och -vinklar samt takfallens riktning ska utnyttjande av solenergi möjliggöras
	Yksikerroksisia talousrakennuksia saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle säästämällä kalliota ja puustoa.	Ekonomibyggnader i en våning får byggas utanför byggnadsytan så att berg och trädbestånd sparas.
	Tontit on aidattava katu- tai muita yleisiä alueita vastaan pensasaidalla tai puurakenteisella aidalla.	Tomterna skall ingärdas med häck eller trästaket mot gatuområden eller andra allmänna områden.
	Rakennukset tulee sovittaa maastoon luontevasti. Suuria keinotekoisia maastonmuotoiluja tulee välttää.	Byggnaderna ska anpassas till terrängen på ett naturligt sätt. Omfattande konstgjorda terrängformationer ska undvikas.
	EV-alueella sijaitseva muuntamo on otettava huomioon suunnittelussa.	Transformatorn som är belägen i EV-området måste beaktas i planeringen.
	Tonttien itälaidan kalliota ja puita tulee säästää.	Berg och träd ska sparas på tomternas östra kant.
	Tonteilla tulee huomioida yläpuolisilta alueilta tulevat valumavedet.	På tomterna ska avrinningsvattnet från ovanliggande områden beaktas.
	Hulevedet on käsiteltävä viivyttämällä ennen johtamista tontilta hulevesiviemäriin tai avo-ojaan.	Dagvattnet ska hanteras så att det fördröjs innan det avleds från tomten till dagvattenavloppet eller ett öppet dike.

Pihoilla tulee suosia vettä läpäiseviä pinnotteita.	På gårdarna skall användas vattengenomsläppliga material.
Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.	Tomtarnas gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstal 0,9. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.
Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on tontilla 21 Kehä III:n puoleisella julkisivulla oltava vähintään 32 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller ska i bostadsrummens ytterhöje på de sidor som vetter mot Ring III vara minst 32 dB.
Tontilla on rakennusosin huolehdittava siitä, ettei tieliikennemelun keskiäänitaso L(Aeq) ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla 55 dB päivällä eikä 50 dB yöllä.	På tomten ska med byggnadsdelar sörjas för att vägtrafik bullrets medelljudnivå L(Aeq) på de gårdsområden som är avsedda för vistelse inte överskrider 55 dB dagtid eller 50 dB nattetid.
Asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.	Bostäderna får inte öppna upp endast mot den fasaden, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.
Tontilla 21 Kehä III:n puoleiselle julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita tai muita ulko-oleskelutiloja.	Balkonger eller andra utrymmen för utevistelse får inte placeras på fasaden mot Ring III på tomt 21.
Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta.	I samband med bygglovet ska en bullerutredning presenteras liksom planer för hur ljudisoleringen av byggnadens ytterhölje och gårdsområdenas bullerskydd förverkligas.
Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ylitä yöllä (klo 22-7) 30 dB.	Bostädernas ventilation eller nedkylning ska ordnas så att trafikbullrets medelljudnivå (LAeq) inte överskrider 30 dB på natten (kl. 22–7).
Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.	Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas från taknivå på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter.
Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/asunto.	Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser/bostad.

EV	**Suojaviheralue.**	**Skyddsgrönområde.**
	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.**
21	**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.**
93	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VAARA	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
93112	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
VAARALANREUNA	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
II	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
II 2/3	**Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.**	**Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningytan.**

e = 0,3	**Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.**	**Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.**
	**Rakennusala.**	**Byggnadsyta.**
	**Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.**	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**
	**Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää**	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

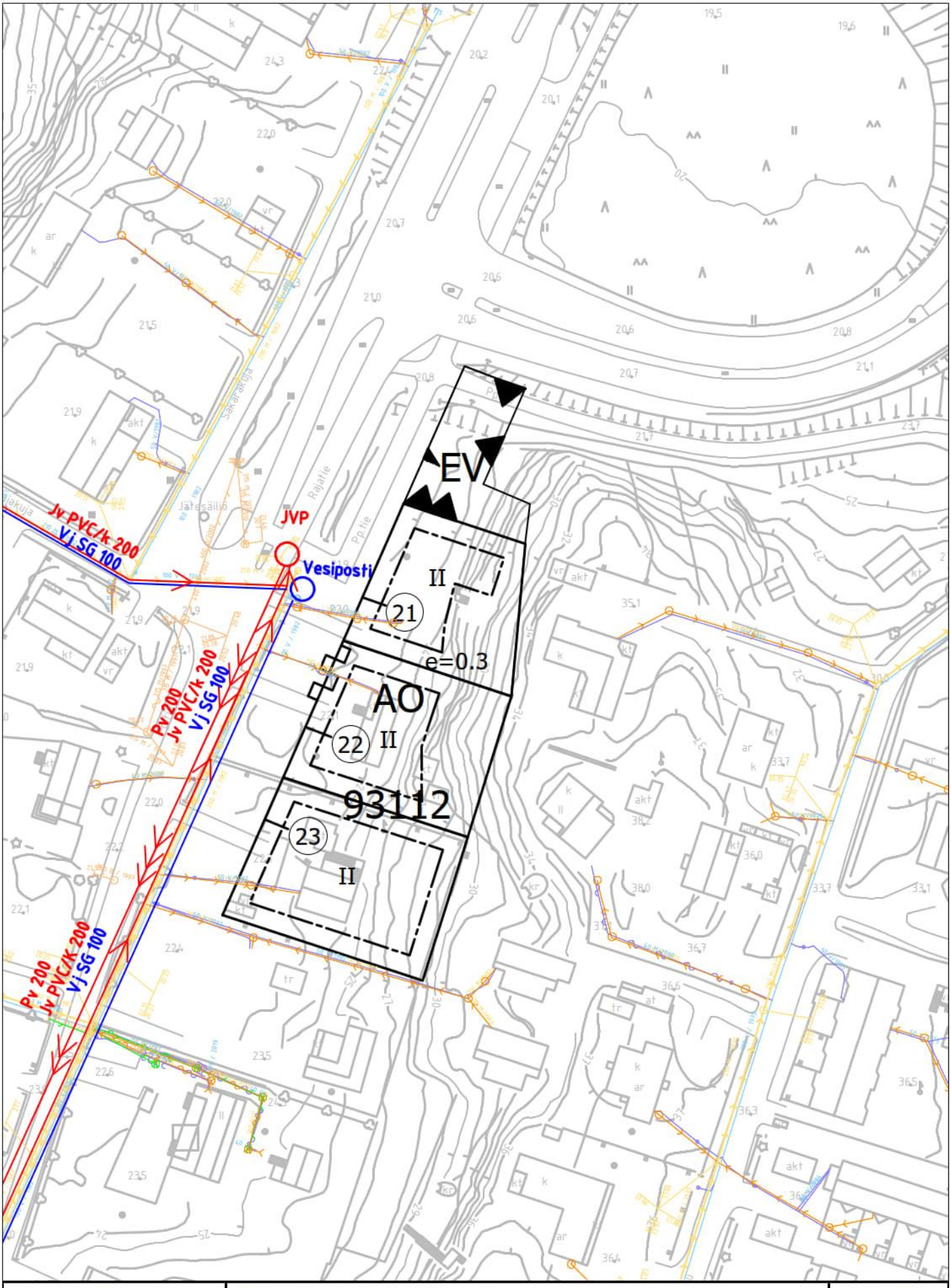
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__	Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__



Vantaan kaupunki copyright Antti Auvinen tulosteen laatija 19.5.2022 päiväys	VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA 002343 Rajatie 43 - 47 0 20 100 m	ETRS-GK25 Koord.järj. N2000 Korkeusjärj. 1 : 1 000 Mittakaava

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002343
Rajatie 43-47
LAUSUNNOT JA VASTINEET
KALA 25.10.2022

Kaupunkiympäristölautakunta 7.6.2022 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002343**/**Rajatie 43-47**. Lausuntoja pyydettiin 4 ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1, Vantaan Energia, 6.7.2022	- Puistomuuntamon otettava huomioon. - Maanalaiset johdot otettava huomioon.	- Puistomuuntamo on kuvattu kaavaselostuksessa ja lisätty määräys kaavakarttaan. - Kaavamuutosehdotukseen on lisätty merkintä: maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa.
NRO 2 ELY, 29.8.2022	- Liikenteen ennustevuoden tulisi olla vähintään 20 vuotta eteenpäin. - Meluselvitys tulee liittää kaava-aineistoon. - Asuinrakennuksen sijainti soveltuu huonosti asumiseen korkeiden melutasojen vuoksi - Ilmanlaatua ei ole käsitelty lainkaan	- Kaavaselostuksen ympäristöhäiriöt -lukua on tarkistettu ja täydennetty. -Meluselvitys on lisätty kaavan nettisivuille ja liitetty kaava-aineistoon. -Terveellisyysolosuhteiden turvaamista varten kaavaehdotukseen on lisätty kaavamääräyksiä.

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002343
Rajatie 43-47
LAUSUNNOT JA VASTINEET
KALA 25.10.2022

NRO 1
Vantaan Energia, 6.7.2022

Lausunto:

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.

Asemakaavan alueella sijaitsee kaavaselostuksessa mainittu puistomuuntamo M2570. Pohjoisimman tontin 21 kohdalla tulee huomioida uusien rakennusten riittävä (>8m) vähimmäisetäisyys muuntamoon.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija
Antti Hartikainen, puh. 050-3266913.

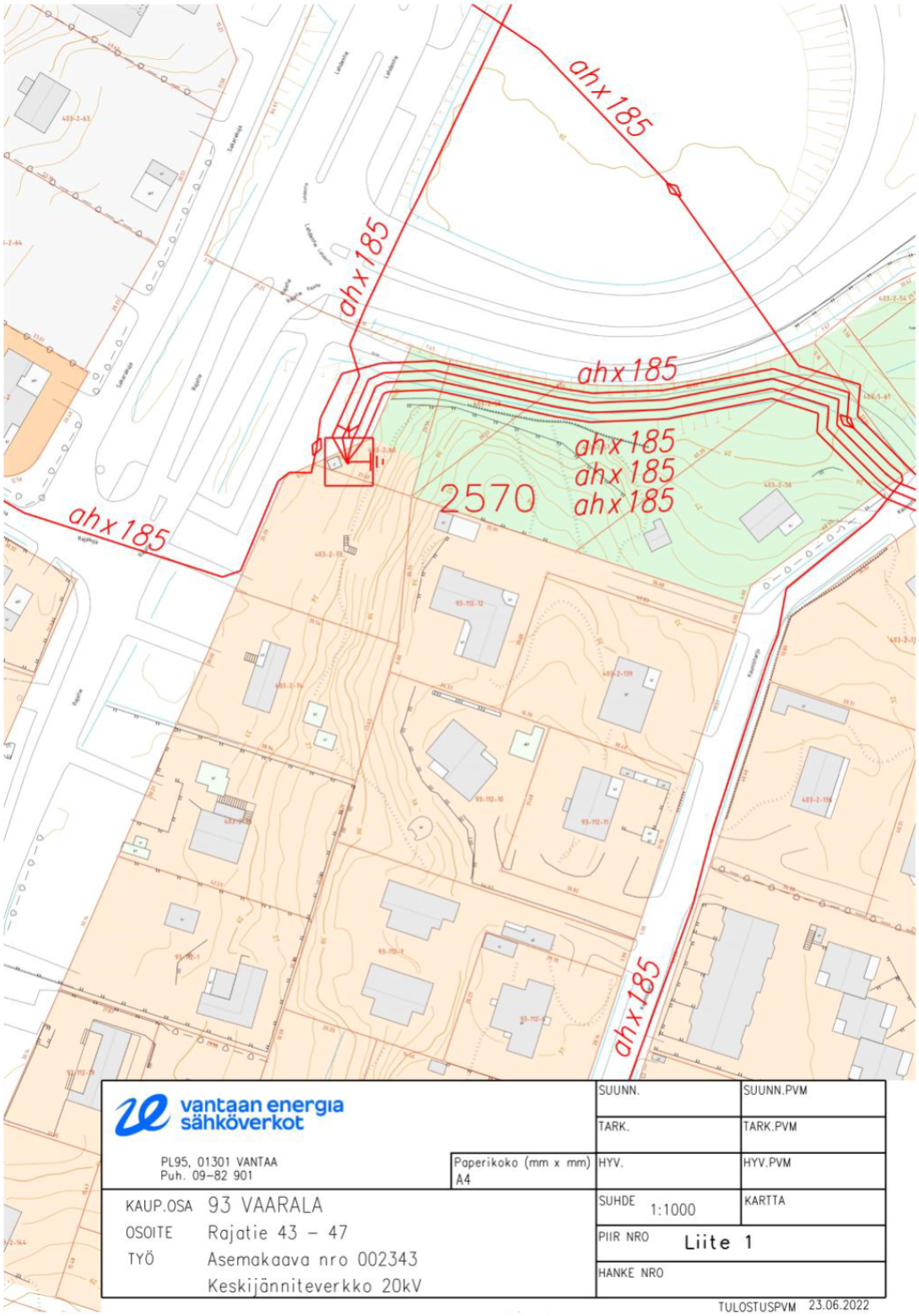
Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa.

Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkkoa.

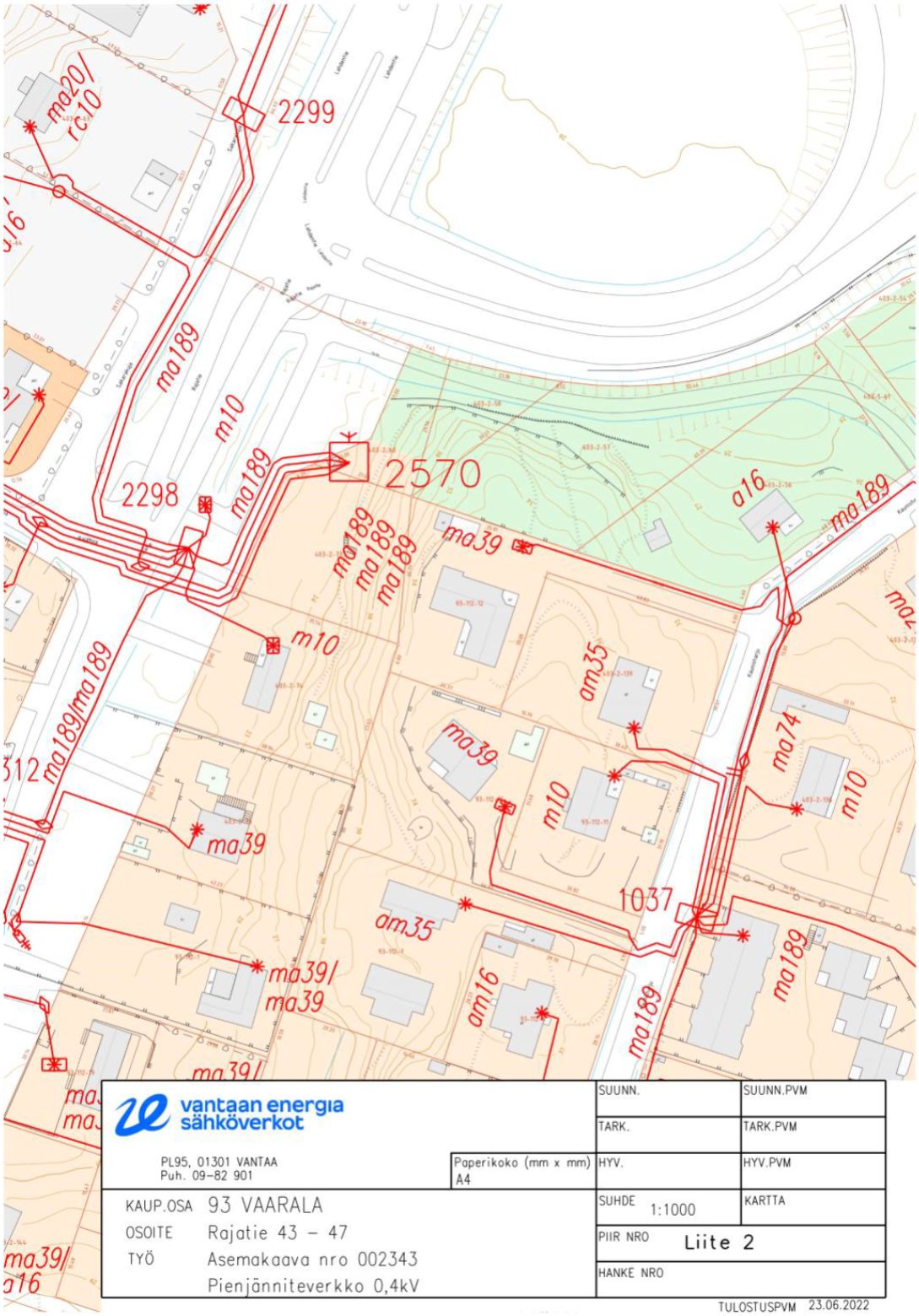
VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002343
Rajatie 43-47
LAUSUNNOT JA VASTINEET
KALA 25.10.2022



VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002343
Rajatie 43-47
LAUSUNNOT JA VASTINEET
KALA 25.10.2022



VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002343
Rajatie 43-47
LAUSUNNOT JA VASTINEET
KALA 25.10.2022

Vastine:
Kaavamuutosehdotukseen on lisätty aluevaraus maanalaisia johtoja varten.
Erillispientalojen korttelialueelle on lisätty muuntamoa koskeva määräys: *EV-alueella sijaitseva muuntamo on otettava huomioon suunnittelussa.*

Tarkistukset:
Kaavamuutosehdotukseen on lisätty aluevaraus maanalaisia johtoja varten.
Erillispientalojen korttelialueelle on lisätty muuntamoa koskeva määräys: *EV-alueella sijaitseva muuntamo on otettava huomioon suunnittelussa.*

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002343
Rajatie 43-47
LAUSUNNOT JA VASTINEET
KALA 25.10.2022

NRO 2
ELY, 29.8.2022

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Rajatie 43-47 asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 002343).

Kaavaratkaisun meluselvityksessä tieliikenteen ennustevuotena on käytetty vuotta 2030. Liikenteen ennustevuoden tulisi olla vähintään 20 vuotta eteenpäin. Meluselvitys tulee myös liittää kaava-aineistoon.

Kaava-alue sijaitsee voimakkaan tieliikennemelun alueella Kehä III:n rampin läheisyydessä. Uuden rakennuksen (tontti 21) julkisivuilla melun päiväajan keskiäänitasot ovat 59–67 dB. Melutasot ylittävät kaikilla rakennuksen julkisivuilla päiväajan ohjearvot. Uuden asuinrakennuksen sijainti (tonnit 21) soveltuu huonosti asumiseen korkeiden melutasojen vuoksi. Kaavassa esitetyn EV-korttelialueella tulee tehdä tarvittavat meluntorjuntatoimenpiteet, jotta tontin 21 riittävät terveellisyysolosuhteet voidaan turvata.

Kaavaselostuksessa ilmanlaatua ei ole käsitelty lainkaan eikä aineistosta selviä, miten ilmanlaatu otetaan huomioon kaavaratkaisussa. Tältä osin kaava-aineistoa tulee täydentää.

Vastine:
Liikenteen ennustetilanteena on meluselvityksessä (16.11.2021, Sitowise) käytetty katukohtaisesti mitoittavinta liikennemäärää nykytilanteen ja vuoden 2050 välillä.

Meluselvityksen (16.11.2021, Sitowise) perusteella pihat on mahdollista suojata melulta. Asunnon sisäpuolinen meluntorjunta on mahdollista hoitaa rakennuksen suunnittelulla. Kaavaehdotukseen on lisätty kaavamääräys: *Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ylitä yöllä (klo 22-7) 30 dB.*

Ilmanlaatua käsittelevä teksti on lisätty selostukseen ja kaavaehdotuksen on lisätty kaavamääräys: *Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.*

Tarkistukset:
Kaavaselostuksen ympäristöhäiriöt -lukua on tarkistettu ja täydennetty. Meluselvitys on lisätty kaavan nettisivuille sekä liitetty kaava-aineistoon. Terveellisyysolosuhteiden turvaamista varten on lisätty seuraavat kaavamääräykset:

- Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ylitä yöllä (klo 22-7) 30 dB.

- Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

Tiina Kumpula

002343 Rajatie 43–47 asemakaavan muutos

Meluselvitys

Päiväys	16.11.2021
Tekijät	Tiina Kumpula
Tarkastaja	Siru Parviainen
Projektinumero	YKK65769

Sisällys

1 Taustatiedot 1

1.1 Selvityksen kohde ja tarkoitus 1
1.2 Yhteyshenkilöt 2

2 Arviointimenetelmät ja lähtötiedot 2

2.1 Melun ohjearvot 2
2.2 Nykyinen melutilanne 3
2.3 Melulaskennat ja melumalli 4
2.4 Viitesuunnitelma 5
2.5 Tie- ja katuliikenne 6

3 Melulaskennan tulokset 6

3.1 Ulko-oleskelualueiden melutasot ja meluntorjuntatarve 7
3.2 Julkisivuihin kohdistuvat melutasot 7

4 Tulosten tarkastelu ja johtopäätökset 8

4.1 Oleskelualueet ulkona 8
4.2 Julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ja sisämelu 9
4.3 Parvekkeiden melutasot ja lasitustarve 9

5 Jatkotoimenpidesuositukset 9

6 Epävarmuustarkastelu 10

7 Liitteet 10

8 Viitteet 10

Sitowise Oy
Linnoitustie 6D, 02600 Espoo

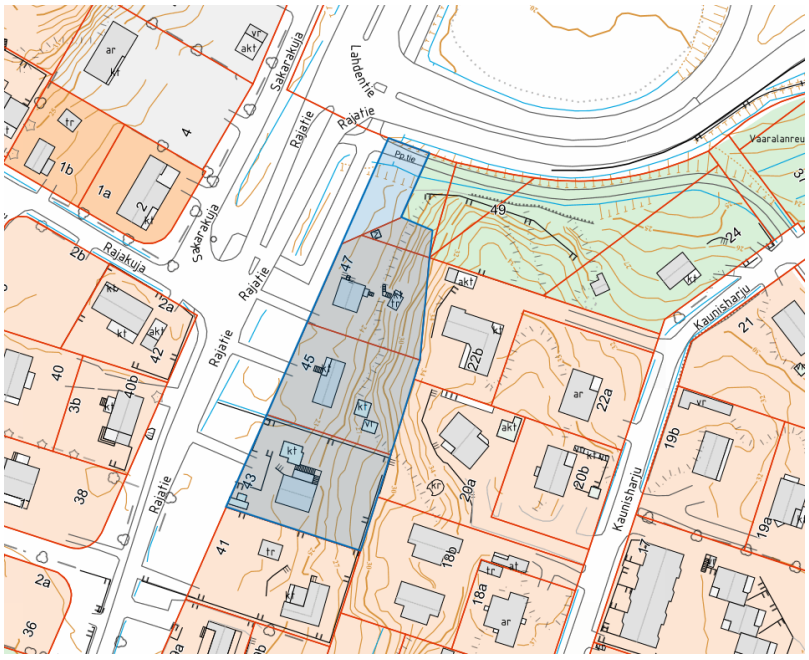
Y-tunnus 2335445-0, **Kotipaikka** Espoo
Sähköposti etunimi.sukunimi@sitowise.com

1 Taustatiedot

1.1 Selvityksen kohde ja tarkoitus

Tehtävänä oli laatia Vantaan Rajatie 43–47 asemakaavan muutoksen liikennemeluselvitys (asemakaavan numero ja nimi: 002343, Rajatie 43-47). Suunnittelualue sijaitsee Vantaan Vaaralan kaupunginosassa (Kuva 1). Tavoitteena on osoitteissa 43–47 kiinteistöjen käyttötarkoituksen muuttaminen liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Kiinteistöt ovat jo rakennettuja ja niillä sijaitsee asuinrakennuksia. Osana asemakaavamuutostyötä on tutkittu osoitteessa Rajatie 47 sijaitsevan nykyisen asuinrakennuksen korvaamista uudella paritalolla.

Meluselvityksessä tarkasteltiin meluvaikutukset suunnitelmaluonnoksen mukaisiin asuinrakennuksiin ja oleskelualueille. Työssä määritettiin ohjeet ja suositukset kaava-alueen melunhallinnan ja -torjunnan jatkosuunnittelulle.


Lahdentie
Rajatie
Sakarankuja
Rajakuja
Vaaralanreu
Kaunisharju
Rajatie
Sakarankuja
Rajatie
Rajatie
Kaunisharju
Rajatie
Rajatie
Rajatie

1.2 Yhteyshenkilöt

Tilaaja:

Vantaan kaupunki, Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kielotie 13, 01300 VANTAA

Heikki Väänänen
Liikenteen alueinsinööri, Itä-Vantaa
heikki.vaananen@vantaa.fi

Meluasiantuntijat:

Sitowise Oy
Linnoitustie 6D, 02600 Espoo
+358 20 747 6000 | vaihde

Tiina Kumpula, Ins. AMK, projektipäällikkö ja suunnittelija
puh. +358 40 051 6888, Tiina Kumpula@sitowise.com

Siru Parviainen, tekn. kandi, laadunvarmistus
Siru.Parviainen@sitowise.com

2 Arviointimenetelmät ja lähtötiedot

2.1 Melun ohjearvot

Melulaskennan tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annettuihin melutason ohjearvoihin [1]. Melun ohjearvot on tarkoitettu käytettäväksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä. Ohjearvot on annettu erikseen päivä- (klo 7–22) ja yöajan (klo 22–7) melutasoille. Tässä työssä ulko-oleskelualueille sovellettiin päiväajan 55 dB ja yöajan 50 dB ohjearvoja.

Taulukko 1 Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annetut melutason ohjearvot, joita ei saa ylittää [1]

Ohjearvot ulkona	**Päivällä** $L_{Aeq,\ klo\ 7–22}$	**Yöllä** $L_{Aeq,\ klo\ 22–7}$
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB
Uudet asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja hoitolaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 dB
Loma-asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Ohjearvot sisällä	$L_{Aeq,\ klo\ 7–22}$	$L_{Aeq,\ klo\ 22–7}$
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneistot	45 dB	-

2.2 Nykyinen melutilanne

Nykytilanteessa kaava-alueen keskiäänitaso on päivällä noin 53–70 dB ja yöllä noin 48–64 dB (kuva 2).



Kuva 2. Kaava-alueen tieliikenteen päiväajan keskiäänitasot v. 2016 tilanteessa, vasemmalla päiväajan, oikealla yöajan keskiäänitasot [2]

2.3 Melulaskennat ja melumalli

Melulaskenta perustuu melun leviämiseen 3D-maastomallissa, johon on mallinnettu melulähteet, rakennukset, meluaidat ja maastonmuodot sekä näiden akustiset ominaisuudet. Liikennemelulähteiden melupäästö määritetään liikennetietojen perusteella. Melumalli sisältää kaikki merkittävät liikenteen melulähteet.

Melumallina on käytetty Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen 2017 melumallia [1]. Melumallin maastomallia tarkennettiin Vantaan kantakartan perusteella. Melumalliin lisättiin osoitteeseen Rajatie 43 suunniteltu uusi rakennus viitesuunnitelman mukaisesti [3]. Melumallissa laajat asfalttialueet, paikoitusalueet, tiealue, rata-alue ja rakennusten katot on mallinnettu akustisesti kovina alueina. Muut alueet, kuten puistot ja metsäalueet, on mallinnettu akustisesti pehmeänä.

Mahdollista puuston ja kasvillisuuden melua vaimentavaa vaikutusta ei ole huomioitu. Kasvillisuudella voi olla vähäinen myönteinen melua torjuva vaikutus.

Melulaskennat on suoritettu DataKustik CadnaA 2021 -melulaskentaohjelmalla. Laskenta perustuu yleisesti Suomessa käytettävään yhteispohjoismaiseen tieliikennemelun laskentamalleihin (Nordic Prediction Method) [4]. Pohjoismaisen tieliikennemelumallin tarkkuus lähietäisyydellä (< 30 m) on tyypillisesti ±2 dB, kun merkittävät melulähteet ovat laskenta pisteeseen näkyvillä.

Selvityksessä on laskettu päivä- ja yöajan keskiäänitasot L_{Aeq} 2 m korkeudelle maanpinnasta, jolloin niitä voi verrata valtioneuvoston antamiin melutasojen ohjearvoihin. Lisäksi on laskettu kaava-alueen asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ulkovaipan äänitasoerovaatimuksen muodostamisen tueksi.

Työssä on selvitetty melun ohjearvojen toteutumista asuinrakennuksissa ja oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla sekä määritetty osoitteessa Rajatie 43 sijaitsevan uudisrakennuksen osalta tarvittava meluntorjunta.

Tärkeimmät laskenta-asetukset melulaskennassa:

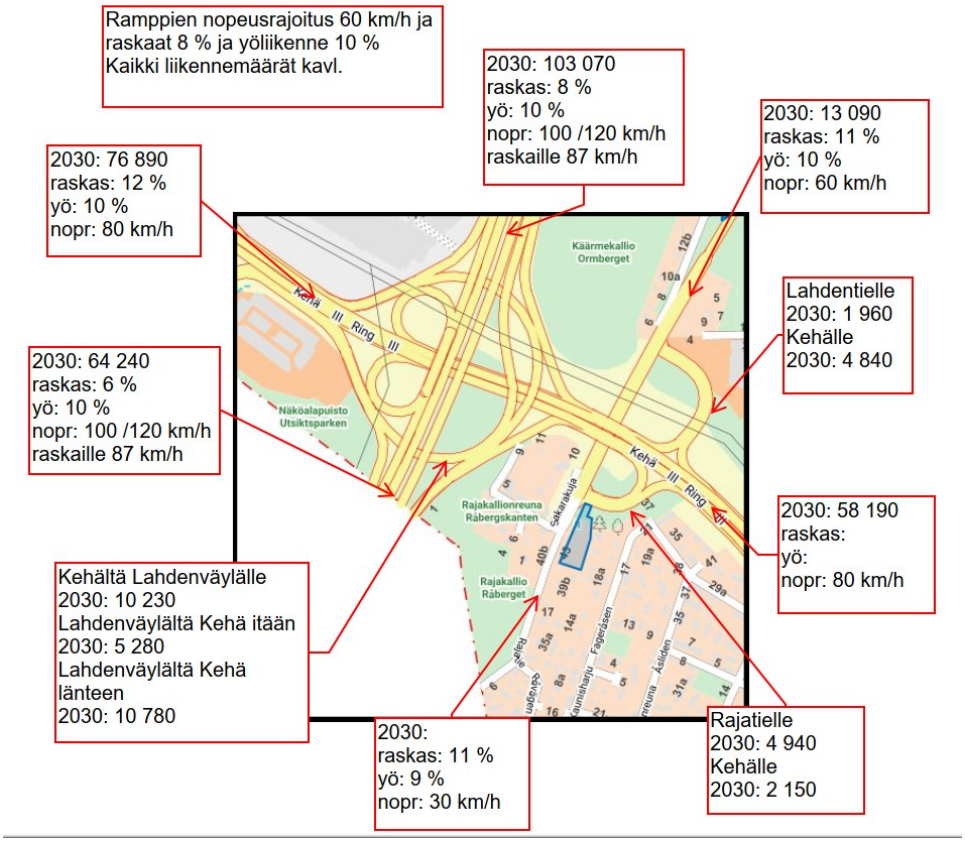
- Laskentaruudukon koko 4 x 4 metriä ulkoalueilla. Jokainen ruutu on laskettu ilman ruutujen interpolointia
- Meluvyöhykkeiden laskentakorkeus 2 metriä
- Laskentasäde 2000 metriä
- Laskennassa mukana 2. kertaluvun heijastukset
- Rakennukset ja meluaidat heijastavia 1 dB heijastusvaimennuksella.
- Kukin melulähde yksittäisenä emissiolähteenä (pohjoismaisen tiemelumallin mukaisesti)
- Heijastustason määrittelyssä suurin sallittu poikkeama on 1 metri

2.4 Viitesuunnitelma

Kaavan rakennukset, autokatokset ja piha-alueet on mallinnettu viitesuunnitelman [3] mukaisesti. Suunnitelman mukaiset päällystetyt alueet on mallinnettu akustisesti kovina ja muu alue pehmeänä.

2.5 Tie- ja katuliikenne

Selvityksessä on huomioitu kaava-alueen läheinen tie- ja katuverkosto. Rajatien, Lahdentien ja Kehän III sekä niitä yhdistävien ramppien liikennemäärät on saatu tilaajalta (Vantaan kaupungin liikennetieto, 2.3.2021). Käytetyt liikennetiedot on esitetty kuvassa 2.



Kuva 2. Käytetyt tie- ja katuliikennetiedot

Taulukko 2 Melulaskennassa käytetyt tie- ja katuliikenteen liikennetiedot

3 Melulaskennan tulokset

Melutasot laskettiin ennustetilanteessa 2030 päivällä ja yöllä kaava-alueella ja suunnitellun uudisrakennuksen julkisivuilla. Meluvyöhykekartat ovat raportin liitteinä 1.1–2.2.

3.1 Ulko-oleskelualueiden melutasot ja meluntorjuntatarve

Laskentojen mukaan ennustetilanteessa kaava-alueen asumiseen käytettävillä alueilla keskiäänitaso on päivällä enimmillään noin 65 dB suunnitellun uudisrakennuksen alueella (liite 1.1). Yöaikaan keskiäänitasot ovat matalampia, enimmillään noin 59 dB (liite 1.2).

Kaava-alueen asuintonttien leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuille piha-alueille muodostuu pieniä alueita, joilla päiväajan keskiäänitaso alittaa ohjearvon 55 dB päivällä. Liikenteen jakaumasta johtuen yöajan alle 50 dB aluetta muodostuu selvästi enemmän.

Koska osoitteissa Rajatie 43 ja 45 sijaitsevien tonttien rakennuskantaan ei ole suunnitteilla muutoksia, ei em. tonttien osalta tutkittu uutta meluntorjuntaa. Meluntorjuntatarkastelu tulee laatia em. tonteille viimeistään rakennuslupavaiheessa.

Osoitteeseen Rajatie 47 on suunnitteilla uusi paritalo. Em. paritalon osalta tutkittiin useita meluntorjuntavaihtoehtoja, joista tehokkaimmaksi todettiin 13 m pitkä ja noin mp + 3 m korkea meluseinä (meluesteen yläreuna tasolla +26 m) tontin länsilaidalla. Esitetyn tonttiaidan toteuttamisen jälkeen paritalon kummallekin pihalle on osoitettavissa ohjearvon 55 dB mukaista piha-aluetta. Siltä osin, kun rakennuksen etelään aukeava piha-alue jää laskennalliselle yli 55 dB keskiäänitasoalueelle, on keskiäänitaso kaikilta osin alle 57 dB eli ns. laskentatarkkuuden rajoissa ohjearvon 55 dB tasalla. Yöajan ohjearvo 50 dB alitetaan uudisrakennuksen leikkiin ja oleskeluun tarkoitetulla piha-alueella.

3.2 Julkisivuihin kohdistuvat melutasot

Julkisivuihin kohdistuvien keskiäänitasojen osalta päiväajan ohjearvo 35 dB sisätiloissa on ulkovaipan meluntorjuntatarpeen osalta määrittävä suure.

Laskentojen mukaan uusirakennuksen julkisivuun kohdistuu vuoden 2030 ennustetilanteessa enimmillään noin 67 dB päiväajan ja noin 60 dB yöajan keskiäänitaso (liitteet 2.1 ja 2.2, kuva 3).



Kuva 3. Uudisrakennuksen pohjoiseen ja läntiseen julkisivuun kohdistuva laskennallinen keskiäänitaso LAeq7-22, 2030

Nykyisiin asuinrakennuksiin kohdistuu enimmillään noin 61–62 dB päiväaikainen ja 53–54 dB yöaikainen keskiäänitaso (liitteet 2.1 ja 2.2)

4 Tulosten tarkastelu ja johtopäätökset

4.1 Oleskelualueet ulkona

Laskentojen mukaan kaava-alueelle suunnitellun uudisrakennuksen ulko-oleskelualueille muodostuu esitetyn noin 3 m korkean tonttiaidan toteuttamisen jälkeen ohjearvojen 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä mukaista piha-aluetta (liitteet 2.1 ja 2.2).

Nykyisten asuinrakennusten piha-alueille päiväajan ohjearvon mukaista aluetta muodostuu niukasti, mutta koska tonttien maankäyttöön ei ole tulossa muutoksia, ei tonteille suunniteltu tämän selvityksen yhteydessä rakenteellista

meluntorjuntaa. Em. tonttien osalta, rakennuskannan muuttuessa, on viimeistään rakennuslupavaiheessa tutkittava ja osoitettava sellainen tontinkäyttöratkaisu, jolla ohjearvojen mukaista piha-aluetta on osoitettavissa.

4.2 Julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ja sisämelu

Suurimmat uudisrakennuksen julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ovat päivällä 67 dB ja yöllä 60 dB, joista aiheutuva laskennallinen äänitasoerovaatimus (ΔL) sisämelutaso-ohjearvovaatimuksen täyttämiseksi on 32 dB sillä julkisivulla, jolle päiväajan 67 dB keskiäänitaso kohdistuu.

Muilta osin (uudisrakennuksen muut julkisivut, osoitteissa Rajatie 43 ja 45 rakennukset) melualueilla sovellettava vähimmäisvaatimus 30 dB ulkovaipan ääneneristävyydestä on riittävä sisämelun ohjearvojen toteutumisen varmistamiseksi.

4.3 Parvekkeiden melutasot ja lasitustarve

Oleskeluparvekkeet, jotka ovat yli 52 dB päivämelun tai 47 dB yömelun (julkisivuun kohdistuva melutaso ilman heijastusta) julkisivuilla tulee suojata parvekelasituksen avulla.

Osoitteeseen Rajatie 47 suunnitellun uudisrakennuksen pohjoiseen aukeavalle julkisivulle ei suositella parvekkeita. Mikäli pohjoiselle julkisivulle halutaan toteuttaa oleskeluun tarkoitettu parveke tai parvekkeita, tulee niiden lasituksen toteutustapa tutkia ja osoittaa melun kannalta viimeistään rakennuslupavaiheessa, sillä tavanomaisella tiivistämättömällä lasituksella ohjearvotasoa ei todennäköisesti saavuteta.

5 Jatkotoimenpidesuositukset

Osoitteeseen Rajatie 47 suunnitellun rakentamisen toimivuus melun kannalta tulee tutkia ja tarvittaessa mitoittaa tarkemmin rakennuslupavaiheessa, kun tontinkäyttösuunnitelma, suunnitellut pihatasot mukaan lukien, tarkentuu.

Osoitteissa Rajatie 43 ja 45 sijaitsevien nykyisten asuttujen rakennusten osalta melutilanne tulee selvittää ja tarvittava meluntorjunta osoittaa, mikäli tonteille halutaan toteuttaa esimerkiksi uusia asuinrakennuksia nykyisten asuinrakennusten tilalle.

6 Epävarmuustarkastelu

Osoitteeseen Rajatie 47 suunniteltu maankäyttö tarkentuu myöhemmissä suunnitteluvaiheissa mm. etelään aukeavien pihatasojen osalta. Pihatason korkeus voi vaikuttaa suunnitellun tonttiaidan tarvittavaan korkeuteen, mistä syystä aidan tarvittava korkeus tulee tutkia ja osoittaa viimeistään rakennuslupavaiheessa.

7 Liitteet

1.1	Keskiäänitasot ennustetilanteessa 2030 päivällä, ilman tonttimeluestettä
1.2	Keskiäänitasot ennustetilanteessa 2030 yöllä, ilman tonttimeluestettä
2.1	Keskiäänitasot ennustetilanteessa 2030 päivällä, melueste
2.2	Keskiäänitasot ennustetilanteessa 2030 yöllä, melueste

8 Viitteet

[1] Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 29.10.1992/993. Voimaantulo: 1.1.1993. Saatavissa: http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1992/19920993
[2] Vantaan liikennemelu 2017, ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys. Laatinut: Sito Oy
Raportti saatavilla: https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/134247_vantaan_meluselvitys_2017.pdf
[3] Rajatie 47, suunnitelmaluonnos, Mikel Azipuru, 16.2.2021

[4] Road traffic noise – Nordic prediction method, TemaNord 1996:525, Nordic Council of Ministers 1996.
[5] Ääniympäristö, Ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä 2018

Liite 1.1

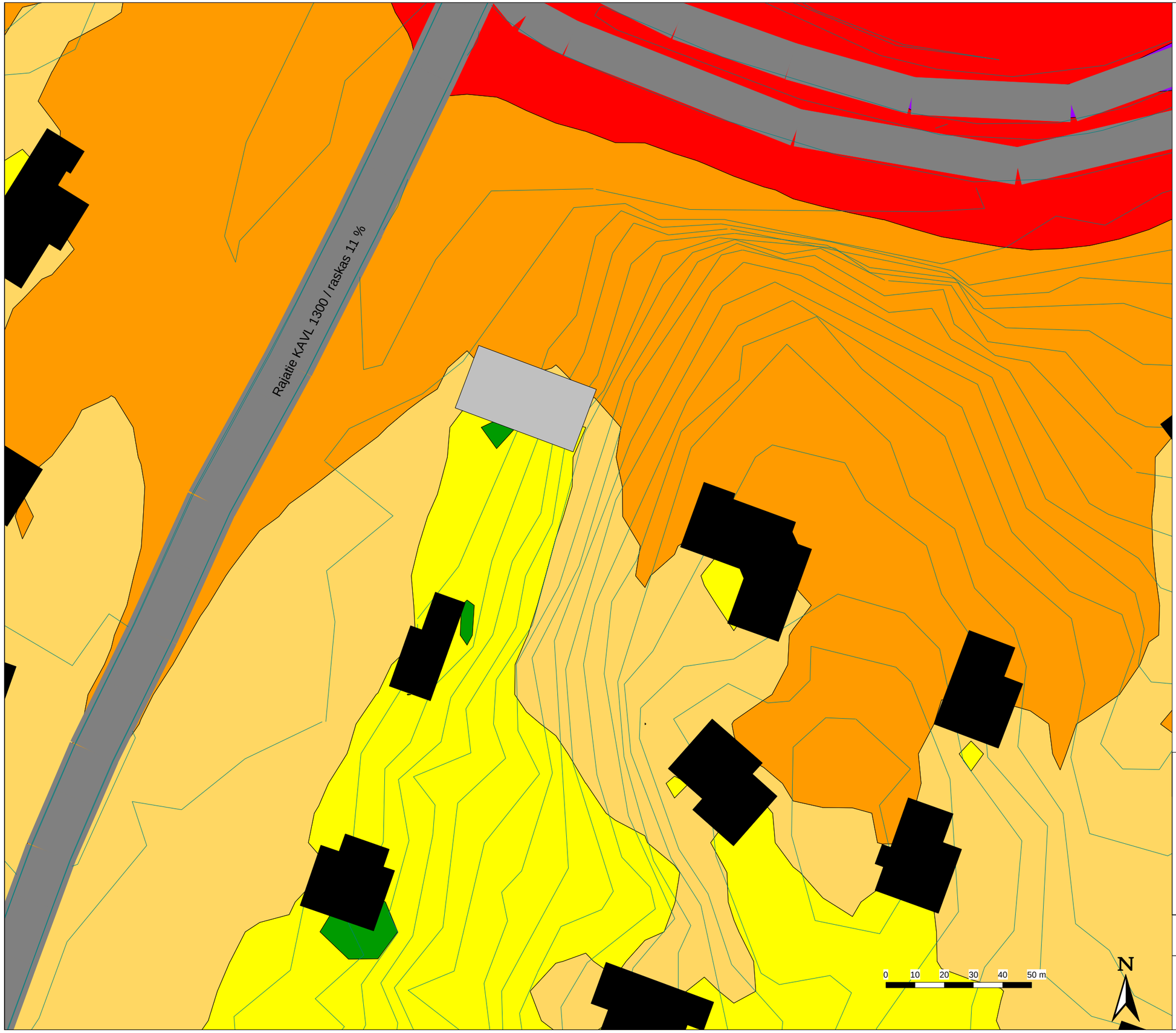
Rajatie 43-47 asemakaavan meluselvitys

Vantaa

Melulaskentatilanne:
Liikennemelu, päiväaika klo 7-22
maantiet ja kadut
ennusteliikenne
KAVL 2030

Suunniteltu rakennus harmaalla
Nykyiset rakennukset mustalla

Uuden rakennuksen korot:
1 krs. lattia + 24 m
2 krs. lattia + 27 m
harjakorkeus + 33 m



Päiväajan keskiäänitaso
$L_{Aeq, 7-22}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB (ohjearvo ylittyy)
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

SITOWISE

Mittakaava 1:#500 (A3)
Päivämäärä: 16.11.2021
CadnaA 2021 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise, SPa

Liite 1.2

Rajatie 43-47 asemakaavan meluselvitys

Vantaa

Melulaskentatilanne:
Liikennemelu, yöaika klo 22-7
maantiet ja kadut
ennusteliikenne
KAVL 2030

Suunniteltu rakennus harmaalla
Nykyiset rakennukset mustalla

Uuden rakennuksen korot:
1 krs. lattia + 24 m
2 krs. lattia + 27 m
harjakorkeus + 33 m

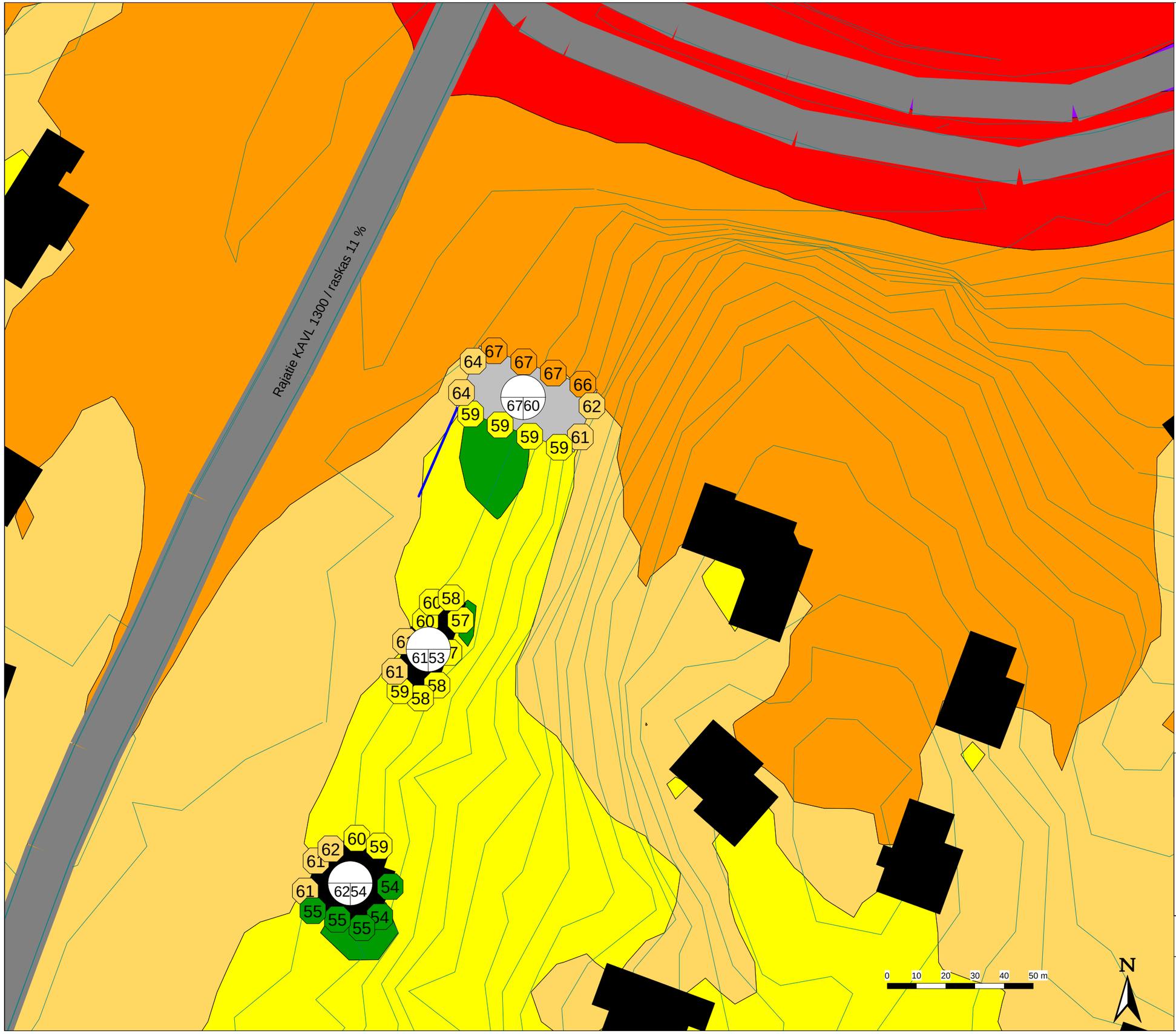


Yöajan keskiäänitaso
$L_{Aeq, 22-7}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB (ohjearvo ylittyy)
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

SITOWISE

Mittakaava 1:#500 (A3)
Päivämäärä: 16.11.2021
CadnaA 2021 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise, SPa



Liite 2.1

Rajatie 43-47 asemakaavan meluselvitys

Vantaa

Melulaskentatilanne:
Liikennemelu, päiväaika klo 7-22
maantiet ja kadut
ennusteliikenne
KAVL 2030

Suunniteltu rakennus harmaalla
Nykyiset rakennukset mustalla

Uuden rakennuksen korot:
1 krs. lattia + 24 m
2 krs. lattia + 27 m
harjakorkeus + 33 m

Suunniteltu meluntorjunta:
Tonttiaidan harja +26 m

Päiväajan keskiäänitaso
$L_{Aeq, 7-22}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB (ohjearvo ylittyy)
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

SITOWISE

Mittakaava 1:#500 (A3)
Päivämäärä: 16.11.2021
CadnaA 2021 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise, SPa

Liite 2.2

Rajatie 43-47 asemakaavan meluselvitys

Vantaa

Melulaskentatilanne:
Liikennemelu, yöaika klo 22-7
maantiet ja kadut
ennusteliikenne
KAVL 2030

Suunniteltu rakennus harmaalla
Nykyiset rakennukset mustalla

Uuden rakennuksen korot:
1 krs. lattia + 24 m
2 krs. lattia + 27 m
harjakorkeus + 33 m

Suunniteltu meluntorjunta:
Tonttiaidan harja +26 m



Yöajan keskiäänitaso
$L_{Aeq,\ 22\text{-}7}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB (ohjearvo ylittyy)
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

SITOWISE

Mittakaava 1:#500 (A3)
Päivämäärä: 16.11.2021
CadnaA 2021 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise, SPa

30 § **Asemakaavamuutos 002425 ja tonttijako, 52 Veromies / Tietotie 9 ja 11**

VD/6444/10.02.04.00/2019

TeA/TLA/JOR/J-VH/VIK/JT

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan toimistorakennusten, uuden hotellin ja kadun varren liiketilojen kokonaisuus, yhteensä 34 100 k-m2, sekä korttelia palvelevan pysäköintitalon rakentaminen Tietotien varteen ratikkapysäkin vierelle. Kortteli sijaitsee lentoaseman välittömässä läheisyydessä ja on kävelymatkan päässä sekä Aviapoliksen että Lentoaseman rautatieasemilta. Kaupunkimainen korttelirakenne yhdistyy lentoasemalta Aviapoliksen asemalle johtavalle virikkeelliselle kävelyraitille.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 52413 ja katualuetta, kaupunginosassa 52 Veromies.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kiinteistöjä 423-38-2 ja 423-38-3 LL-korttelialueella.

Tonttijako koskee korttelia 52413.

Alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa osoitteissa Tietotie 9 ja 11. Alue rajautuu lännessä Tietotiehen, pohjoisessa ja etelässä pysäköintialueisiin ja idässä Lentoasemantiehen sekä sen suojavyöhykkeeseen.

Hakija
Koy Vantaan Tietotie 9 ja Koy Vantaan Tietotie 11.

Maanomistus
Asemakaavan muutosalueen omistavat Kiinteistö Oy Vantaan Tietotie 9 ja Kiinteistö Oy Vantaan Tietotie 11.

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arkkitehdit Soini & Horto Oy, Sitowise Oyj ja Granlund Oy konsultteina.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten. Alue on lentomeluvyöhykkeellä m2 (Lden 55–60 dB). Tietotien kohdalla kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys ja liikenneväylän tunneliosuus. Vantaalle on laadittu yleiskaava 2020, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.1.2021. Päätöksestä on valitettu, joten uusi yleiskaava ei vielä ole lainvoimainen. Kaavassa alue on osoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (TP). Alue on lentomeluvyöhykkeellä 2 (Lden 55–60 dB). Tietotiellä kulkee raitiotie ja pyöräilyn baana.

Asemakaavamuutos
Asemakaavamuutosta on hakenut kiinteistöjen omistaja Antilooppi Management Oy 9.8.2019 saapuneella hakemuksella. Kaavamuutoksella mahdollistetaan toimitilaa ja hotelli Tietotien varrelle tulevan ratikkapysäkin viereen.

Lentokenttäaluetta LL muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY sekä autopaikkojen korttelialueeksi LPA. Kaavamuutoksella luodaan myös tilavaraus suunnitteilla olevaa Vantaan pikaraitiotieyhteyttä varten. Kaavahanke parantaa Tietotien kaupunkikuvaa nykyisestä. Tietotie on vilkas yhteys, josta luodaan sujuva ja miellyttävä reitti lentoaseman ja Aviapoliksen keskustan välille.

Uuden korttelin 52413 tontille 2 sijoittuu uutta 9–12-kerroksista toimitila- ja hotellirakentamista rakentamista ja tontille 3 pysäköintilaitos. Kaava-alueella on rakennusoikeutta yhteensä 57 306 k-m2, josta 23 206 k-m² on olemassa olevan Tietotie 9:n kerrosalaa. Uutta rakennusoikeutta kaava-alueella on täten 34 100 k-m2, johon sisältyy Tietotien varteen sijoittuvan rakennuksen kivijalkaan yhteensä 500 k-m² vaadittavaa liiketilaa.

Tietotie 9:n (tontti 1) osalta asemakaava on toteava. Se päivitetään vastaamaan nykytilannetta muun muassa käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden ja kerrosluvun osalta. Tontille osoitettu rakennusoikeus 23 206 k-m² vastaa tontilla olevaa nykyistä toimistorakennusta eikä mahdollista lisärakentamista.

Korttelin tehokkuus on e = 1,5. Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Vantaan kaupungin Resurssiviisauden tiekartan mukaisesti asemakaavassa esitetään vaatimuksia uusiutuvan energian käytöstä, vihertehokkuudesta ja energiatehokkuudesta. Autopaikat on keskitetty pysäköintilaitokseen, joka palvelee kaikkia uusia rakennuksia. Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa myös lentoaseman pysäköintiä. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 37 433 m².

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 25.5.2020.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa 31.5.2020 ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ja lausuntoja Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 kpl. Mielipiteet, lausunnot ja niiden vastineet on esitetty tarkemmin selostuksessa ja mielipiteiden koonnissa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Sopimus
Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija Koy Vantaan Tietotie 11 ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 21 100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 7.6.2022 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 7.6.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002425 sekä tonttijakoehdotus, 52 Veromies / Tietotie 9 ja 11,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,

c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Koy Vantaan Tietotie 11 maksaa muutoskustannukset (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 21 100 €.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja muutti esitystään siten, että esittelytekstiin ja päätökseen tehtiin seuraavat korjaukset (korjaukset alleviivattu):
Korjataan kaavan hakijan nimeksi Antilooppi Management Oy:n sijaan Koy Vantaan Tietotie 9 ja Koy Vantaan Tietotie 11. Hakijatieto on korjattu myös kaavaselostuksen sivuilla 5 ja 19.
Korjataan muutoskustannusten maksua koskeva kohta siten, että hakija Koy Vantaan Tietotie 11 maksaa kaavamuutoskustannukset ja kaupunginhallitukselle esitetään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 21 100 €.

Päätös:
Hyväksyttiin korjattu esitys.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2022 § 10

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 7.6.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002425 sekä tonttijakoehdotus, 52 Veromies / Tietotie 9 ja 11,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Koy Vantaan Tietotie 11 maksaa muutoskustannukset (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 21 100 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 29.6.–29.8.2022. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 20.6.2022 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 9 ja saatiin 6 kappaletta Finavia Oyj:ltä, Keski-Uudenmaan pelastustoimen liikelaitokselta, Uudenmaan ELY-keskukselta, Helsingin seudun liikenteeltä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY) sekä Vantaan Energia Oy:ltä. Vastineet lausuntoihin on selostettu kaavaselostuksessa sekä lausuntojen koonnissa.

Tehdyt tarkistukset
Elyn lausunnon johdosta melumääräystä tarkennettiin. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavamuutoksen selostukseen on tehty pieniä teknisiä tarkistuksia.

Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.10.2022 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002425 sekä tonttijakoehdotus, 52 Veromies / Tietotie 9 ja 11.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 30

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.10.2022 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002425 sekä tonttijakoehdotus, 52 Veromies / Tietotie 9 ja 11.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 25.10.2022
- Asemakaavamuutoksen selostus 25.10.2022
- Lausunnot ja vastineet 25.10.2022

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 302 8975,
asemakaavasuunnittelija Jukka-Veli Heikka, p. 040 825 2578
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002425

Päiväys
Datum

25.10.2022

Vantaan kaupunki

TIETOTIE 9 JA 11

Kaupunginosa 52, Veromies

Asemakaavamuutos
Kortteli 52413 ja katualuetta.

Tonttijako
Kortteli 52413.

1:2000

Vanda stad

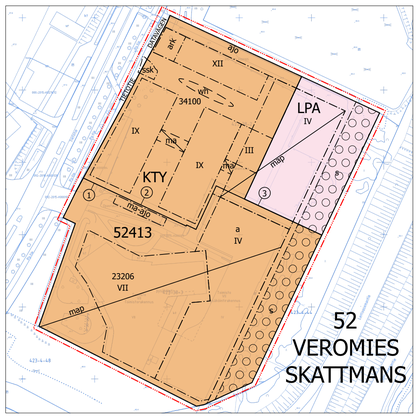
DATAVÄGEN 9 OCH 11

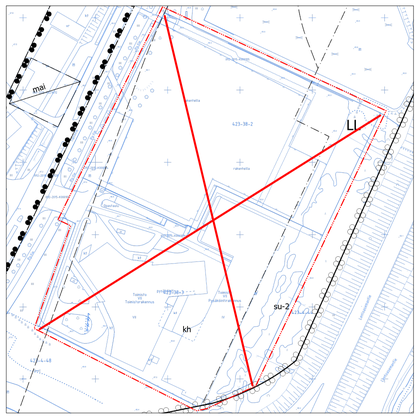
Stadsdel 52, Skattmans

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 52413 och gatuområde.

Tomtindelning
Kvarteret 52413.

1:2000





52
VEROMIES
SKATTMANS

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantotilaa sekä palvelu-, liikunta- ja opetustiloja.

Yleiset

Korttelialueesta tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten massoittelun, materiaalien ja kattomuotojen osalta.

Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Vähintään 12-kerroksiseen rakennuksen osaan, jossa on majoitustilaa, tulee ylimpään kerrokseen sijoittaa yleisölle avointa tilaa.

Korttelialueesta tulee laatia yhtenäinen opastus- ja valaistussuunnitelma.

Alueelle saa sijoittaa muuntamon. Muuntamo tulee sijoittaa rakennuksen yhteyteen tai suunnitella osaksi rakennettavaa ympäristöä, myös väritykseen osalta.

Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 mpy.

Maanalaisen pysäköintilaitoksen saa rakentaa yhtenäisenä tonttirajoista riippumatta.

Tontin rajalle sijoittuva palomuuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

Rakennuksen korvausilman ottopaikat tulee sijoittaa sisäpihan puolelle mahdollisimman korkealle.

Rakennusoikeus

Tontilla 52413–2 Tietotien varteen sijoittuvan rakennuksen kivijalkakerrokseen tulee sijoittaa vähintään 500 k-m² liiketilaa.

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Rakennusten julkisivumateriaalin ja -värityksen tulee pohjautua ilmailluun. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla uutta ja kokeellista.

Rakennusten julkisivujen tulee olla korkealuokkaisista ja kestävistä materiaaleista rakennettuja. Julkisivumateriaalin tulee olla metalli, puu tai lasi.

Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää ja suunnitella osaksi julkisivua.

Maantasokerroksen julkisivuissa tulee käyttää puuta jalankulkureittien varrella.

Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Tasakattojen tulee olla kasvikattoja, terasseja ja/tai katoille tulee sijoittaa yhteistiloja ja/tai aurinkopaneeleita.

Rakennuksen katolle saa rakentaa ilmastointikonehuoneen kerrosluvun estämättä osaksi julkisivua.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

Affärs- och kontorslokaler, inkvarteringslokaler, produktionslokaler som inte ger upphov till miljöstörningar samt service-, idrotts- och undervisningslokaler får placeras i området.

Allmänt

För kvartersområdet ska en helhetsplan utarbetas med avseende på byggnadernas gestaltning, material och takformer.

En stor detaljhandelsenhet får inte placeras i området.

I en byggnadsdel med minst 12 våningar där det finns inkvarteringslokaler ska utrymme som är öppet för allmänheten placeras på översta våningen.

För kvartersområdet ska en enhetlig skyltnings- och belysningsplan göras upp.

I området får en transformatorstation placeras. Transformatorstationen ska placeras i anslutning till byggnaden eller planeras som en del av den miljö som byggs, också för färgsättningens del.

Inga konstruktioner eller anordningar får överskrida höjdnivån +100 m öh.

En underjordisk parkeringsanläggning får byggas som en helhet oberoende av tomtgränserna.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

Byggnadens intag för ersättningsluft ska placeras så högt upp som möjligt på innergårdens sida.

Byggrätt

I stenfotsvåningen i byggnaden som placeras vid Datavägen på tomt 52413–2 ska minst 500 m²-vy affärsutrymme placeras.

Stadsbild och arkitektur

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en urban och högklassig prägel och genomförandet ska hålla en hög nivå.

Byggnadernas fasadmaterial och färger ska basera sig på luftfart. Byggnadernas arkitektur ska vara ny och experimentell.

Byggnadernas fasader ska vara byggda av högklassiga och hållbara material. Fasadmaterialet ska utgöras av metall, trä eller glas.

Eventuella elementfogar ska döljas och planeras som en del av fasaden.

I markplansvåningens fasader ska trä användas utmed gångslederna.

Byggnadernas entréer ska framhävas med hjälp av arkitektur.

Plana tak ska utgöras av gröntak, terrasser och/eller så ska gemensamma utrymmen och/eller solpaneler placeras på taken.

På byggnadens tak får ett ventilationsmaskinrum byggas som en del av fasaden, utan att våningstalet utgör ett hinder.

Tekniset tilat ja laitteet on sovitettava luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Tietotien varteen tulee sijoittaa keskimäärin 20 metrin välein rakennusten julkisivuun tai korttelin reunaan jotain kaunista ja kiinnostavaa.

Kivijalka

Tietotien puoleisille ja kadulle näkyville julkisivuille tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kivijalkakerros, joka on kaksi kerrosta korkea.

Kivijalkakerrosta tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, rakennusosilla ja valaistuksella.

Kivijalkakerroksen liiketiloihin tulee olla suora kulkuyhteys Tietotieltä. Sisäänkäyntien yhteyteen tulee suunnitella laadukas ja viihtyisä julkinen ulkotila.

Melusuojaus

Toimisto- ja liiketilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Hotellin majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Opetus- ja kokoontumistilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Muiden tilojen ulkokuoren ääneneristävyys ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Pihat

Kortteleiden pihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Pihojen tulee olla vehreitä ja pääosin maanvaraisia.

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma.

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,8. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Alueelle toteutetaan kasvillisuudeltaan monipuolinen piha-alue.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla.

Jalankulkijan liikkumisreitit ja oleskelualueet tulee suunnitella turvallisiksi ja miellyttäväksi.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Hulevedet tulee pääosin viivyttää pihalla maanpäällisissä rakenteissa erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti. Hulevesiä on viivytettävä korttelialueella tonttijaosta riippumatta.

Hiilineutraalius

Toimistorakennukset tulee toteuttaa A-energiatehokkuusluokan rakennuksina. Hotelli tulee toteuttaa vähintään B-energialuokan rakennuksena. Energiatehokkuusluku varmistetaan rakennusluvan yhteydessä.

Tontilla tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa. Jokaisella tontilla on hyödynnettävä energiakaivoja ja/tai vähintään kolmannes tontin rakennusten vapaasta kattopinta-alasta on hyödynnettävä paikalliseen uusiutuvan energian tuotantoon. Mahdolliset energiakaivot on sijoitettava tontille niin, että ne eivät rajoita viereisten tonttien mahdollisuutta hyödyntää maaenergiaa. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Rakentamisessa tulee käyttää hiilijalanjäljeltään vähäpäästöisiä materiaaleja, kuten kierrätysmateriaalia sisältäviä rakennusmateriaaleja. Julkisivujen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Tästä on esitettävä perustelut rakennusluvan yhteydessä.

Autopaikat

Huollon, saattoliikenteen sekä liikuntaesteisten pysäköintipaikat sijoitetaan tonteille mahdollisimman lähelle sisäänkäyntejä.

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään:

hotelli	Hotellin tarvitsemat autopaikat esitetään rakennusluvan yhteydessä.
liiketilat	1 ap / 100 k-m²
toimistotilat	1 ap / 80 k-m²

Muiden tilojen autopaikat määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Polkupyöräpaikat

Pääosan polkupyöräpaikoista tulee olla helposti käytettäviä ja säältä suojattuja.

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään:

hotelli	1 pp / 150 k-m²
liiketilat	1 pp / 40 k-m²
toimistotilat	1 pp / 50 k-m²

Muiden tilojen polkupyöräpaikat määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Yleiset

Korttelialueesta tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten massoittelun, materiaalien ja kattomuotojen osalta.

Alueelle saa sijoittaa myös yleistä pysäköintiä.

Korttelialueesta tulee laatia yhtenäinen opastus- ja valaistussuunnitelma.

Alueelle saa sijoittaa muuntamon. Muuntamo tulee sijoittaa rakennuksen yhteyteen tai suunnitella osaksi rakennettavaa ympäristöä, myös väritykseen osalta.

Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 mpy.

Maanalaisen pysäköintilaitoksen saa rakentaa yhtenäisenä tonttirajoista riippumatta.

Tontin rajalle sijoittuva palomuuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää ja suunnitella osaksi julkisivua.

Tekniska utrymmen och anordningar ska anpassas så att de bildar en naturlig del av byggnadernas arkitektur.

Utmed Datavägen ska något vackert och intresseväckande placeras med 20 meters mellanrum i genomsnitt.

Stenfot

Fasaderna som ligger på Datavägens sida och syns mot gatan ska förses med en öppen, funktionell och visuell stenfotsvåning som är två våningar hög.

Stensfotsvåningen ska framhävas med arkitektoniska medel, ett stort antal öppningar, byggnadsdelar och belysning.

Stensfotsvåningens affärslokaler ska ha en direkt förbindelse från Datavägen. I anslutning till entréerna ska ett offentligt uterum som häller hög kvalitet och är trivsamt planeras.

Bullerskydd

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafik- och flygbuller ska vara minst 32 dB i kontors- och affärslokalernas ytterhölje.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafik- och flygbuller ska vara minst 35 dB i ytterhöljet hos hotellets inkvarteringsrum.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafik- och flygbuller i undervisnings- och samlingslokalernas ytterhölje ska vara minst 35 dB.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafik- och flygbuller i övriga utrymmen fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

Gårdar

Kvarterens gårdar ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen. Gårdarna ska vara grönskande och till största delen markburna.

För kvartersområdet ska en enhetlig plan över gårdarna utarbetas.

Kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 0,8. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

I området anläggs ett gårdsområde som är mångsidigt till sin växtlighet.

På gårdsområdet ska också högväxta trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag.

Gångstråk och vistelseområden ska planeras så att de är trygga och inbjudande.

Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska stenläggas eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

Dagvattnet ska i huvudsak fördröjas på gården i konstruktioner ovanpå markytan i enlighet med en separat dagvattenplan. Dagvattnet ska fördröjas i kvartersområdet oberoende av tomtindelningen.

Klimatneutralitet

Kontorsbyggnaderna ska uppföras som byggnader i energiprestandaklass A. Hotellet ska uppföras som byggnad i minst energiprestandaklass B. Energiprestandavärdet fastställs i samband med bygglovet.

Förnybar energi ska produceras på tomten. På varje tomt ska energibrunnar utnyttjas och/eller minst en tredjedel av den fria takytan hos tomtens byggnader ska utnyttjas för lokal produktion av förnybar energi. Eventuella energibrunnar ska placeras på tomten så att de inte begränsar de angränsande tomternas möjlighet att utnyttja markenergi. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

I byggandet ska material användas som till sitt koldioxidavtryck ger låga utsläpp, som byggmaterial som innehåller återvinningsmaterial. Fasadernas huvudsakliga material ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara. Om detta ska en motivering läggas fram i samband med bygglovet.

Bilplatser

Parkeringsplatserna för service, avlämnings- och hämtningstrafik och rörelsehindrade placeras på tomterna så nära entréerna som möjligt.

Bilplatser ska byggas till ett antal av minst:

hotell	Bilplatser som hotellet behöver presenteras i samband med bygglovet.
affärslokaler	1 bp / 100 m²-vy
kontorslokaler	1 bp / 80 m²-vy

Bilplatser för övriga utrymmen fastställs i varje enskilt fall i samband med bygglovet.

Cykelplatser

Huvuddelen av cykelplatserna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder.

Cykelplatser ska byggas till ett antal av minst:

hotell	1 cp / 150 m²-vy
affärslokaler	1 cp / 40 m²-vy
kontorslokaler	1 cp / 50 m²-vy

Cykelplatser för övriga utrymmen fastställs i varje enskilt fall i samband med bygglovet.

Kvartersområde för bilplatser.

Allmänt

För kvartersområdet ska en helhetsplan utarbetas med avseende på byggnadernas gestaltning, material och takformer.

I området får också allmän parkering placeras.

För kvartersområdet ska en enhetlig skyltnings- och belysningsplan göras upp.

I området får en transformatorstation placeras. Transformatorstationen ska placeras i anslutning till byggnaden eller planeras som en del av den miljö som byggs, också för färgsättningens del.

Inga konstruktioner eller anordningar får överskrida höjdnivån +100 m öh.

En underjordisk parkeringsanläggning får byggas som en helhet oberoende av tomtgränserna.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

Stadsbild och arkitektur

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en urban och högklassig prägel och genomförandet ska hålla en hög nivå.

Eventuella elementfogar ska döljas och planeras som en del av fasaden.

Pihat

Kortteleiden pihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Pihojen tulee olla vehreitä ja pääosin maanvaraisia.

Korttelialueesta tulee laatia yhtenäinen pihasuunnitelma.

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,8. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Jalankulkijan liikkumisreitit tulee suunnitella turvallisiksi ja miellyttäväksi.

Hiilineutraalius

Pysäköintilaitoksessa tulee varata vähintään 5 % paikoista sähköauton latauspisteille. Pysäköintilaitoksessa tulee toteuttaa latauspistevalmius vähintään 30 prosenttiin pysäköintipaikoista. Varautumisessa tulee huomioida riittävä muuntamokapasiteetti.

Tasakattojen tulee olla kasvikattoja ja/tai osa rakennusten käyttöenergiasta on toteutettava paikallisesti kortteli alueella uusiutuvan energian keinoin.

Mahdolliset katolle sijoitettavat energian tuotantoon tarkoitetut tekniset laitteet ja varusteet on suunniteltava osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Rakentamisessa tulee käyttää hiilijalanjäljeltään vähäpäästöisiä materiaaleja, kuten kierrätysmateriaalia sisältäviä rakennusmateriaaleja. Julkisivujen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Tästä on esitettävä perustelut rakennusluvan yhteydessä.

I byggandet ska man använda material som till sitt koldioxidavtryck ger låga utsläpp, som byggmaterial som innehåller återvinningsmaterial. Fasadernas huvudsakliga material ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara. Om detta ska en motivering läggas fram i samband med bygglovet.

Bilplatser

I parkeringsanläggningen ska minst 5 % av platserna reserveras för laddningspunkter för elbilar. I parkeringsanläggningen ska beredskap skaffas för laddningspunkter för minst 30 procent av parkeringsplatserna. Vid skaffandet av beredskap ska en tillräcklig transformatorkapacitet beaktas.

Plana tak ska utgöras av gröntak och/eller en del av byggnadernas driftenergi ska produceras lokalt i kvartersområdet genom lösningar som bygger på förnybar energi.

Eventuella tekniska anordningar och utrustning för energiproduktion som placeras på taket ska planeras som en del av byggnadens taklandskap och arkitektur.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

I byggandet ska man använda material som till sitt koldioxidavtryck ger låga utsläpp, som byggmaterial som innehåller återvinningsmaterial. Fasadernas huvudsakliga material ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara. Om detta ska en motivering läggas fram i samband med bygglovet.

Gårdar

Kvarterens gårdar ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen. Gårdarna ska vara grönskande och till största delen markburna.

För kvartersområdet ska en enhetlig plan över gårdarna utarbetas.

Kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 0,8. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

Gångstråken för fotgängare ska planeras så att de är trygga och inbjudande.

Klimatneutralitet

I parkeringsanläggningen ska minst 5 % av platserna reserveras för laddningspunkter för elbilar. I parkeringsanläggningen ska beredskap skaffas för laddningspunkter för minst 30 procent av parkeringsplatserna. Vid skaffandet av beredskap ska en tillräcklig transformatorkapacitet beaktas.

Plana tak ska utgöras av gröntak och/eller en del av byggnadernas driftenergi ska produceras lokalt i kvartersområdet genom lösningar som bygger på förnybar energi.

Eventuella tekniska anordningar och utrustning för energiproduktion som placeras på taket ska planeras som en del av byggnadens taklandskap och arkitektur.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

I byggandet ska man använda material som till sitt koldioxidavtryck ger låga utsläpp, som byggmaterial som innehåller återvinningsmaterial. Fasadernas huvudsakliga material ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara. Om detta ska en motivering läggas fram i samband med bygglovet.

Bilplatser

I parkeringsanläggningen ska minst 5 % av platserna reserveras för laddningspunkter för elbilar. I parkeringsanläggningen ska beredskap skaffas för laddningspunkter för minst 30 procent av parkeringsplatserna. Vid skaffandet av beredskap ska en tillräcklig transformatorkapacitet beaktas.

Plana tak ska utgöras av gröntak och/eller en del av byggnadernas driftenergi ska produceras lokalt i kvartersområdet genom lösningar som bygger på förnybar energi.

Eventuella tekniska anordningar och utrustning för energiproduktion som placeras på taket ska planeras som en del av byggnadens taklandskap och arkitektur.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

I byggandet ska man använda material som till sitt koldioxidavtryck ger låga utsläpp, som byggmaterial som innehåller återvinningsmaterial. Fasadernas huvudsakliga material ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara. Om detta ska en motivering läggas fram i samband med bygglovet.

Gårdar

Kvarterens gårdar ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen. Gårdarna ska vara grönskande och till största delen markburna.

För kvartersområdet ska en enhetlig plan över gårdarna utarbetas.

Kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 0,8. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

I området anläggs ett gårdsområde som är mångsidigt till sin växtlighet.

På gårdsområdet ska också högväxta trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag.

Gångstråk och vistelseområden ska planeras så att de är trygga och inbjudande.

Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska stenläggas eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

Dagvattnet ska i huvudsak fördröjas på gården i konstruktioner ovanpå markytan i enlighet med en separat dagvattenplan. Dagvattnet ska fördröjas i kvartersområdet oberoende av tomtindelningen.

Klimatneutralitet

Kontorsbyggnaderna ska uppföras som byggnader i energiprestandaklass A. Hotellet ska uppföras som byggnad i minst energiprestandaklass B. Energiprestandavärdet fastställs i samband med bygglovet.

Förnybar energi ska produceras på tomten. På varje tomt ska energibrunnar utnyttjas och/eller minst en tredjedel av den fria takytan hos tomtens byggnader ska utnyttjas för lokal produktion av förnybar energi. Eventuella energibrunnar ska placeras på tomten så att de inte begränsar de angränsande tomternas möjlighet att utnyttja markenergi. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

I byggandet ska material användas som till sitt koldioxidavtryck ger låga utsläpp, som byggmaterial som innehåller återvinningsmaterial. Fasadernas huvudsakliga material ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara. Om detta ska en motivering läggas fram i samband med bygglovet.

Bilplatser

Parkeringsplatserna för service, avlämnings- och hämtningstrafik och rörelsehindrade placeras på tomterna så nära entréerna som möjligt.

Bilplatser ska byggas till ett antal av minst:

hotell	Bilplatser som hotellet behöver presenteras i samband med bygglovet.
affärslokaler	1 bp / 100 m²-vy
kontorslokaler	1 bp / 80 m²-vy

Bilplatser för övriga utrymmen fastställs i varje enskilt fall i samband med bygglovet.

Cykelplatser

Huvuddelen av cykelplatserna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder.

Cykelplatser ska byggas till ett antal av minst:

hotell	1 cp / 150 m²-vy
affärslokaler	1 cp / 40 m²-vy
kontorslokaler	1 cp / 50 m²-vy

Cykelplatser för övriga utrymmen fastställs i varje enskilt fall i samband med bygglovet.

Kvartersområde för bilplatser.

Allmänt

För kvartersområdet ska en helhetsplan utarbetas med avseende på byggnadernas gestaltning, material och takformer.

I området får också allmän parkering placeras.

För kvartersområdet ska en enhetlig skyltnings- och belysningsplan göras upp.

I området får en transformatorstation placeras. Transformatorstationen ska placeras i anslutning till byggnaden eller planeras som en del av den miljö som byggs, också för färgsättningens del.

Inga konstruktioner eller anordningar får överskrida höjdnivån +100 m öh.

En underjordisk parkeringsanläggning får byggas som en helhet oberoende av tomtgränserna.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

Stadsbild och arkitektur

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en urban och högklassig prägel och genomförandet ska hålla en hög nivå.

Eventuella elementfogar ska döljas och planeras som en del av fasaden.

Pihat

Kortteleiden pihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Pihojen tulee olla vehreitä ja pääosin maanvaraisia.

Korttelialueesta tulee laatia yhtenäinen pihasuunnitelma.

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,8. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Jalankulkijan liikkumisreitit tulee suunnitella turvallisiksi ja miellyttäväksi.

Hiilineutraalius

Pysäköintilaitoksessa tulee varata vähintään 5 % paikoista sähköauton latauspisteille. Pysäköintilaitoksessa tulee toteuttaa latauspistevalmius vähintään 30 prosenttiin pysäköintipaikoista. Varautumisessa tulee huomioida riittävä muuntamokapasiteetti.

Tasakattojen tulee olla kasvikattoja ja/tai osa rakennusten käyttöenergiasta on toteutettava paikallisesti kortteli alueella uusiutuvan energian keinoin.

Mahdolliset katolle sijoitettavat energian tuotantoon tarkoitetut tekniset laitteet ja varusteet on suunniteltava osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Rakentamisessa tulee käyttää hiilijalanjäljeltään vähäpäästöisiä materiaaleja, kuten kierrätysmateriaalia sisältäviä rakennusmateriaaleja. Julkisivujen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Tästä on esitettävä perustelut rakennusluvan yhteydessä.

I byggandet ska man använda material som till sitt koldioxidavtryck ger låga utsläpp, som byggmaterial som innehåller återvinningsmaterial. Fasadernas huvudsakliga material ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara. Om detta ska en motivering läggas fram i samband med bygglovet.

Gårdar

Kvarterens gårdar ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen. Gårdarna ska vara grönskande och till största delen markburna.

För kvartersområdet ska en enhetlig plan över gårdarna utarbetas.

Kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 0,8. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

För kvartersområdet ska en enhetlig plan över gårdarna utarbetas.

Kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 0,8. Kvartersområdets gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

För kvartersområdet ska en enhetlig plan över gårdarna utarbetas.

Kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 0,8. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

Gångstråken för fotgängare ska planeras så att de är trygga och inbjudande.

Kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 0,8. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

Klimatneutralitet

I parkeringsanläggningen ska minst 5 % av platserna reserveras för laddningspunkter för elbilar. I parkeringsanläggningen ska beredskap skaffas för laddningspunkter för minst 30 procent av parkeringsplatserna. Vid skaffandet av beredskap ska en tillräcklig transformatorkapacitet beaktas.

Plana tak ska utgöras av gröntak och/eller en del av byggnadernas driftenergi ska produceras lokalt i kvartersområdet genom lösningar som bygger på förnybar energi.

Eventuella tekniska anordningar och utrustning för energiproduktion som placeras på taket ska planeras som en del av byggnadens taklandskap och arkitektur.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

I byggandet ska man använda material som till sitt koldioxidavtryck ger låga utsläpp, som byggmaterial som innehåller återvinningsmaterial. Fasadernas huvudsakliga material ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara. Om detta ska en motivering läggas fram i samband med bygglovet.

Bilplatser

I parkeringsanläggningen ska minst 5 % av platserna reserveras för laddningspunkter för elbilar. I parkeringsanläggningen ska beredskap skaffas för laddningspunkter för minst 30 procent av parkeringsplatserna. Vid skaffandet av beredskap ska en tillräcklig transformatorkapacitet beaktas.

Plana tak ska utgöras av gröntak och/eller en del av byggnadernas driftenergi ska produceras lokalt i kvartersområdet genom lösningar som bygger på förnybar energi.

Eventuella tekniska anordningar och utrustning för energiproduktion som placeras på taket ska planeras som en del av byggnadens taklandskap och arkitektur.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

I byggandet ska man använda material som till sitt koldioxidavtryck ger låga utsläpp, som byggmaterial som innehåller återvinningsmaterial. Fasadernas huvudsakliga material ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara. Om detta ska en motivering läggas fram i samband med bygglovet.

Gårdar

Kvarterens gårdar ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen. Gårdarna ska vara grönskande och till största delen markburna.

För kvartersområdet ska en enhetlig plan över gårdarna utarbetas.

Kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 0,8. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

I området anläggs ett gårdsområde som är mångsidigt till sin växtlighet.

På gårdsområdet ska också högväxta trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag.

Gångstråk och vistelseområden ska planeras så att de är trygga och inbjudande.

Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska stenläggas eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

Dagvattnet ska i huvudsak fördröjas på gården i konstruktioner ovanpå markytan i enlighet med en separat dagvattenplan. Dagvattnet ska fördröjas i kvartersområdet oberoende av tomtindelningen.

Klimatneutralitet

Kontorsbyggnaderna ska uppföras som byggnader i energiprestandaklass A. Hotellet ska uppföras som byggnad i minst energiprestandaklass B. Energiprestandavärdet fastställs i samband med bygglovet.

Förnybar energi ska produceras på tomten. På varje tomt ska energibrunnar utnyttjas och/eller minst en tredjedel av den fria takytan hos tomtens byggnader ska utnyttjas för lokal produktion av förnybar energi. Eventuella energibrunnar ska placeras på tomten så att de inte begränsar de angränsande tomternas möjlighet att utnyttja markenergi. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

I byggandet ska material användas som till sitt koldioxidavtryck ger låga utsläpp, som byggmaterial som innehåller återvinningsmaterial. Fasadernas huvudsakliga material ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara. Om detta ska en motivering läggas fram i samband med bygglovet.

Bilplatser

Parkeringsplatserna för service, avlämnings- och hämtningstrafik och rörelsehindrade placeras på tomterna så nära entréerna som möjligt.

Bilplatser ska byggas till ett antal av minst:

hotell	Bilplatser som hotellet behöver presenteras i samband med bygglovet.
affärslokaler	1 bp / 100 m²-vy
kontorslokaler	1 bp / 80 m²-vy

Bilplatser för övriga utrymmen fastställs i varje enskilt fall i samband med bygglovet.

Cykelplatser

Huvuddelen av cykelplatserna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder.

Cykelplatser ska byggas till ett antal av minst:

hotell	1 cp / 150 m²-vy
affärslokaler	1 cp / 40 m²-vy
kontorslokaler	1 cp / 50 m²-vy

Cykelplatser för övriga utrymmen fastställs i varje enskilt fall i samband med bygglovet.

Kvartersområde för bilplatser.

Allmänt

För kvartersområdet ska en helhetsplan utarbetas med avseende på byggnadernas gestaltning, material och takformer.

I området får också allmän parkering placeras.

För kvartersområdet ska en enhetlig skyltnings- och belysningsplan göras upp.

I området får en transformatorstation placeras. Transformatorstationen ska placeras i anslutning till byggnaden eller planeras som en del av den miljö som byggs, också för färgsättningens del.

Inga konstruktioner eller anordningar får överskrida höjdnivån +100 m öh.

En underjordisk parkeringsanläggning får byggas som en helhet oberoende av tomtgränserna.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

Stadsbild och arkitektur

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en urban och högklassig prägel och genomförandet ska hålla en hög nivå.

Eventuella elementfogar ska döljas och planeras som en del av fasaden.

Pihat

Kortteleiden pihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Pihojen tulee olla vehreitä ja pääosin maanvaraisia.

Korttelialueesta tulee laatia yhtenäinen pihasuunnitelma.

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,8. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Jalankulkijan liikkumisreitit tulee suunnitella turvallisiksi ja miellyttäväksi.

Hiilineutraalius

Pysäköintila

002425 TIETOTIE 9 JA 11

VEROMIES



Havainnekuva Tietotieltä. Kuva: Arkkitehdit Soini & Horto Oy.

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 25.10.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002425. Kaavoitus on tullut vireille 25.5.2020.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

kortteli 52413 ja katualuetta kaupunginosassa 52, Veromies.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kiinteistöjä 423-38-2 ja 423-38-3 LL-korttelialueella.

Tonttijako:

kortteli 52413 kaupunginosassa 52, Veromies.

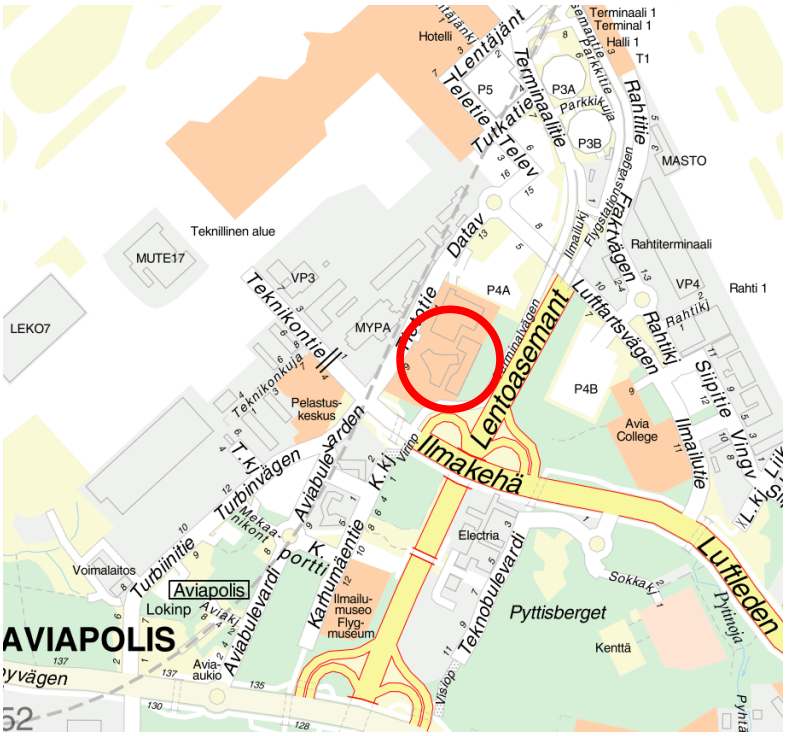
Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan toimistorakennusten, mahdollisen uuden hotellin, Tietotien varren liiketilojen sekä korttelia palvelevan pysäköintitalon rakentaminen. Kortteli sijaitsee lentoaseman välittömässä läheisyydessä Tietotien varressa ja on kävelymatkan päässä sekä Aviapoliksen että Lentoaseman rautatieasemilta.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatijat: Päivi Veijola, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; päivi.veijola@vantaa.fi, puh. 043 8266 958, Jukka-Veli Heikka, asemakaava-arkkitehti; jukka-veli.heikka@vantaa.fi, puh. 040 825 2578

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa osoitteissa Tietotie 9 ja 11. Alue rajautuu lännessä Tietotiehen, pohjoisessa ja etelässä pysäköintialueisiin ja idässä Lentoasemantiehen sekä sen suojavyöhykkeeseen. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3,8 ha. Aviapoliksen sekä Lentoaseman rautatieasemille on matkaa noin 500 m ja lentoaseman terminaaleille noin kilometri. Kaavamuutosalue on osa lentoaseman ja Aviapoliksen aseman välille rakentuvaa monipuolista työpaikka-aluetta, joka sijoittuu Vantaan ratikan varrelle.



Asemakaavan muutosalueen sijainti on merkitty opaskartalle punaisella ympyrällä.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 9.8.2019. Kaavamuutos sai vuoden 2020 työohjelmassa numeron 002425.
- Kaavoitus tuli vireille 25.5.2020.
- Mielipiteet ja kommentit pyydettiin 23.6.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta.
- Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville ajalle 29.6.-29.8.2022. Lausunnot (9 kpl) pyydettiin 2.9.2022 mennessä Uudenmaan ELY-keskukselta, Finavia Oyj:ltä, Vantaan Energialta, Helsingin seudun liikennekuntayhtymältä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY), Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta, TUKES:ilta, Uudenmaan liitolta, Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:ltä ja Vantaan kaupunginmuseolta. Lausunnot saatiin Uudenmaan ELY-keskukselta, Vantaan Energialta, Helsingin seudun ympäristöpalveluilta, HSL:ltä sekä Elisa Oyj:lta. Muistutuksia kaavasta ei tullut.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 5
2. Lähtökohdat 6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6
2.2 Suunnittelutilanne 12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 18
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 18
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 18
3.3. Asemakaavan tavoitteet 21
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 22
4. Asemakaavan kuvaus 24
4.1 Kaavan rakenne 24
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 25
4.3 Aluevaraukset 27
4.4 Kaavan vaikutukset 28
4.5 Ympäristön häiriötekijät 34
4.6 Nimistö 34
5. Asemakaavan toteutus 35
6. Kaavatyöhön osallistuneet 35
7. Asemakaavan seurantalomake 36
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 38

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta ja kaavamääräykset, 23.5.2022 (selostuksen kohta 8)
- Asemakaavan seurantalomake, 23.5.2022 (selostuksen kohta 7)
- Asemakaavan viitesuunnitelma, Arkkitehdit Soini & Horto Oy, 11.5.2022 (selostuksen kohta 9)
- Meluselvitys, WSP Finland Oy, 9.3.2021 (kaavan verkkosivuilla), päivitetty 31.8.2022
- Vihertehokkuuslaskelma, Arkkitehdit Soini & Horto Oy, 14.2.2022 (selostuksen kohta 9)
- Pihasuunnitelma, Arkkitehdit Soini&Horto Oy, 11.5.2022 (selostuksen kohta 9)
- Hulevesisuunnitelma, Sitowise, 24.2.2022 (kaavan verkkosivuilla)
- Liikenteen toimivuustarkastelu, Sitowise, 4.2.2022 (kaavan verkkosivuilla)
- Ilmanlaatuselvitys, WSP Finland Oy, 29.4.2021 (kaavan verkkosivuilla)
- Hiilineutraaliusselvitys, Granlund, 28.9.2021 (kaavan verkkosivuilla)
- Yhteenveto OAS-vaiheen mielipiteistä 3.11.2020 (selostuksen kohta 3.2.2)
- Johtosiirtosuunnitelma, Sitowise, 17.11.2021 (kaavan verkkosivuilla)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Aviapoliksen kaavarunko, kaupunginvaltuusto 18.4.2016.
- Aviapolis, Veromiehen verkot, 052700, Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, 2018.
- Aviapolis Coren viitesuunnitelma
- Vantaan Ratikan yleissuunnitelma, 16.12.2019

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutosta on hakenut kiinteistöjen omistaja Koy Vantaan Tietotie 9 ja Koy Vantaan Tietotie 11 9.8.2019 saapuneella hakemuksella. Kaavamuutoksella mahdollistetaan toimitilaa ja hotelli Tietotien varrelle tulevan ratikkapysäkin viereen.

Lentokenttäaluetta LL muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY sekä autopaikkojen korttelialueeksi LPA. Kaavamuutoksella luodaan myös tilavaraus suunnitteilla olevaa Vantaan pikaraitiotieyhteyttä varten. Kaavahanke parantaa Tietotien kaupunkikuvaa nykyisestä. Tietotie on vilkas yhteys, josta luodaan sujuva ja miellyttävä reitti lentoaseman ja Aviapoliksen keskustan välille.

Uuden korttelin 52413 tontille 2 sijoittuu uutta 9-12-kerroksista toimitila- ja hotellirakentamista rakentamista ja tontille 3 pysäköintilaitos. Kaava-alueella on rakennusoikeutta yhteensä 57 306 k-m², josta 23 206 k-m² on olemassa olevan Tietotie 9:n kerrosalaa. Uutta rakennusoikeutta kaava-alueella on täten 34100 k-m², johon sisältyy Tietotien varteen sijoittuvan rakennuksen kivijalkaan yhteensä 500 k-m² vaadittavaa liiketilaa.

Tietotie 9:n (tontti 1) osalta asemakaava on toteava. Se päivitetään vastaamaan nykytilannetta muun muassa käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden ja kerrosluvun osalta. Tontille osoitettu rakennusoikeus 23 206 k-m² vastaa tontilla olevaa nykyistä toimistorakennusta eikä mahdollista lisärakentamista.

Korttelin tehokkuus on e = 1,5. Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista, laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Vantaan kaupungin Resurssiviisauden tiekartan mukaisesti asemakaavassa esitetään vaatimuksia uusiutuvan energian käytöstä, vihertehokkuudesta ja energiatehokkuudesta. Autopaikat on keskitetty pysäköintilaitokseen, joka palvelee kaikkia uusia rakennuksia. Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa myös lentoaseman pysäköintiä.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 37 433 m².



Arkkitehdin näkemys asemakaavan mukaisesta rakentamisesta, Arkkitehdit Soini&Horto 11.3.2022

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutos koskee Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevaa tilaa 92-423-38-2 Mikkola (Tietotie 11) ja tilaa 92-423-38-3 Mikkola 2 (Tietotie 9). Osoitteessa Tietotie 9:ssä sijaitsee vuonna 2013 valmistunut toimistorakennus ja pysäköintilaitos (EuroPark P-HOTT). Käytetty kerrosala on noin 23206 k-m^2. Arkkitehtitoimisto Helin & Co:n suunnittelemassa toimistorakennuksessa toimii mm. Finnairin pääkonttori. Näyttävän rakennuksen julkisivut ovat sinistä teräspeltikasettia ja lasia. Lentoasemantien varressa sijaitsevassa pysäköintitalossa on 551 pysäköintipaikkaa. Osoitteessa Tietotie 11 aiemmin sijainnut ja Finnairin pääkonttorina toiminut toimistorakennus on purettu vuonna 2017. Tällä hetkellä alue on rakentamaton ja aidattu.

Tilan 92-423-38-2 Mikkola (Tietotie 11) pinta-ala on 18 390 m² ja tilan 92-423-38-3 Mikkola 2 (Tietotie 9) pinta-ala on 19 407 m². Alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.



Ilmakuva suunnittelualueesta vuodelta 2019



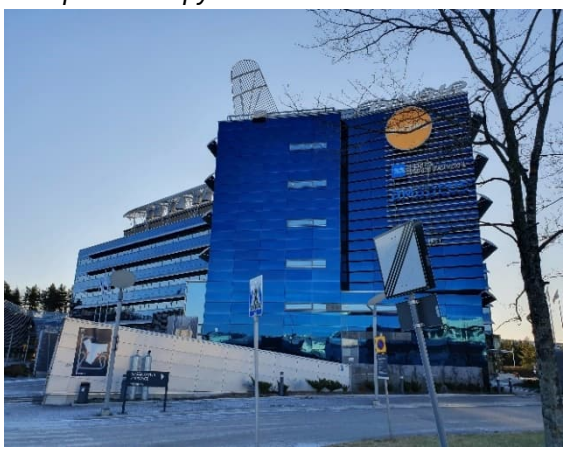
Finnairin pääkonttorirakennuksen pysäköintitalo Tietotien suunnalta nähtynä.



Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee lentoasemaa palveleva pysäköintialue.



Näkymä Tietotien varresta.



Tietotie 9:n metallijulkisivu on näyttävä.

Yllä valokuvakooste kaava-alueelta helmikuulta 2020.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

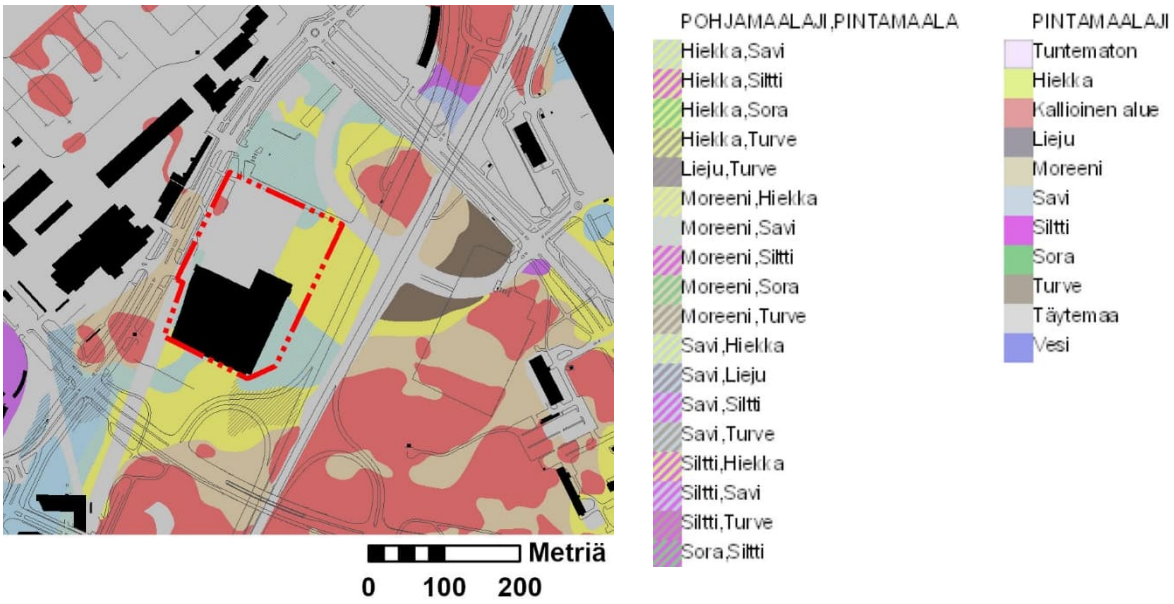
Suunnittelualue sijoittuu Veromiehen pohjoisosassa sijaitsevalle laajalle selänteelle. Selänteen pohjavesistä saavat alkunsa Aviapoliksen alueella virtaavat, Vantaan- ja Keravanjokeen laskevat ojat, Pytinoja ja Palo-oja. Alueen maisemakuvaa hallitsevat mittakaavaltaan suuret väylät ja rakennukset. Suunnittelualueen eteläosa on pääosin rakennettu ja pohjoisosassa on purkutöiden jäljiltä laakea maakuoppa. Alueen itäreunassa Lentoasemantien varressa on jäljellä pieni kaistale rakentamatonta reunametsää. Tietotien varressa on säilynyt pieni kalliokumpare ja joitakin puita. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Vesistöt ja vesitalous

Suurin osa kaavoitettavasta alueesta on rakennettua pintaa tai puretun rakennuksen jäljiltä sorapintaa. Alue ei ole pohjavesialuetta. Kaava-alue sijaitsee Pyhtäänkorvenojan pienvaluma-alueella.

Maaperä

Maalajikartan perusteella alueen maaperä koostuu useista maalajeista. Tietotien varrella on kaksi pienehköä avokallioaluetta. Kaava-alueen pohjoisosa on suurelta osin täyttömaata, eteläosassa on hiekkaa ja savea kaksoismaalajina. Lentoasemantien puoleinen osa on osittain hiekkamaata.



Ote maalajikartasta, Vantaan karttapalvelu

Topografia

Alue on melko tasainen ja maaston korkeusasemat vaihtelevat pääosin välillä +45,3...+47,0 mpy. Korkein kohta on Tietotie 11:n kalliokumpare, jonka korkeus on +49,1. Puretun toimistorakennuksen kohdalla on laaja kuoppa, jonka korkeusasemaa ei ole mitattu.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Aviapoliksen suuralueen väestö kasvaa nopeasti. Vuonna 1997 väkiluku oli reilut 4 200 henkeä ja vuonna 2020 jo reilu 20 000 henkeä. Veromiehessä asukkaita oli vuoden 2020 lopussa 1 078 henkeä. Vantaan väestöennusteen 2021 mukaan Aviapoliksen väestön ennustetaan kasvavan vuoteen 2031 mennessä noin 8 500 henkilöllä. Suurin väestönkasvu kohdistuu runsaan uudisrakentamisen myötä Veromiehen kaupunginosaan, jossa väestön määrän ennustetaan kasvavan yli 6 000 henkilöllä vuoteen 2031 mennessä. Vireillä olevat kaavahankkeet tulevat muuttamaan ennustetta arvioitua suuremmaksi.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja eikä alue sovellu asumiseen korkean lentomelun vuoksi.

Palvelut ja työpaikat

Aviapoliksen suuralue on Vantaan suurin työpaikkakeskittymä, jossa oli vuonna 2018 jo 41 600 työpaikkaa. Kaupunginosista työpaikkoja oli selvästi eniten Veromiehessä, noin 15 500. Vieressä olevat Pakkala ja Lentokenttä ovat myös merkittäviä työpaikka-alueita. Molemmissa on yli 7 000 työpaikkaa. Veromiehen kasvu on kuitenkin ollut omaa luokkaansa, Vuodesta 2009 vuoteen 2018 työpaikat lisääntyivät siellä 7 700:lla. Tähän myötävaikutti noin 4 800 työpaikan siirtyminen Lentokentän kaupunginosasta Veromiehen kaupunginosaan vuonna 2014. Aviapoliksen työpaikoista

lähes kolmasosa oli kuljetuksen ja varastoinnin toimialalla. Muita merkittäviä toimialoja olivat tukku- ja vähittäiskauppa, teollisuus ja hallinto- ja tukipalvelutoiminta.

Aviapoliksen kaavarungossa varaudutaan noin 40 000–60 000 työpaikan sijoittumiseen Veromiehen alueelle.

Lentoasema on houkutellut ympärilleen yrityksiä, joille on tarjolla toimitiloja Veromiehen toimistokokonaisuuksissa, mm. Technopoliksessa ja Kehä III:n pohjoispuolella. Alueella on myös hotelleja ja erityiskauppoja. Kehä III:n eteläpuolella sijaitsevat Jumbon liikekeskus ja Flamingon kylpylähotelli ja viihdekeskus. Etelämpänä Pakkalassa on yrityspuisto, jossa sijaitsee mm. ympäristöosaamiskeskus Leija. Vantaan ammattiopisto Varian Rälssitien toimipiste sijaitsee Veromiehessä teollisuus- ja varastoalueen keskellä. Lentoaseman läheisyydessä on Finavian ammatillinen erikoisoppilaitos Avia College, jossa annetaan koulutusta eri ilmailuammatteihin, sekä helikopterikoulutuskeskus. Veromiehessä on myös ilmailun valtakunnallinen erikoismuseo, Suomen Ilmailumuseo.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee lentoaseman välittömässä läheisyydessä. Alue rajoittuu Tietotiehen idässä ja Lentoasemantiehen idässä. Sen pohjoispuolella sijaitsee lentoasemaa palveleva laaja pysäköintialue P4A, joka on Finavia Oyj:n omistuksessa. Suunnittelualueella sijaitsee Finnairin 7-kerroksinen pääkonttorirakennus ja sitä palveleva 4-kerroksinen pysäköintirakennus. Suunnittelualueella on Lentoasemantien puolella sekapuustoinen metsikkö. Alueen eteläpuolella on Finavian omistama Tietotie 7 kiinteistö, joka on tällä hetkellä rakentamaton tontti.

Kaupunkikuva

Tietotien kaava-alueen ympäristön kaupunkikuva on väljä. Rakennuskanta koostuu toimisto- ja liikerakennuksista sekä teollisuus- ja varastorakennuksista. Alueella on suuria paikoitusalueita ja pieniä säilyneitä metsiköitä. Yhdyskuntarakenteen muutos kohti tiivistä kaupunkirakentamista alkaa kuitenkin jo näkyä Veromiehen kaupunginosassa, kuten Perintötien varrelle rakentuvissa asuinkerrostaloissa.

Virkistys

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä ei ole kaavoitettua puistoaluetta. Alueen lento- ja tiemelun takia se ei sovellu virkistyskäyttöön. Lähimpänä sijaitsevat puistot ovat Karhumäenkallio ja Tiiranpuisto noin 300 metrin etäisyydellä kaava-alueesta.

Kaupunkirakenteen muutos yksipuolisesta työpaikka-alueesta monipuoliseksi asumisen, työpaikkojen ja palveluiden alueeksi edellyttää virkistysalueiden ja -yhteyksien kehittämistä koko Veromiehen alueella. Veromiehen verkot -selvityksessä suunnittelualueen eteläpuolelle esitetään viherkantta, mikä parantaisi viheryhteyttä Lentoasemantien yli.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Tietotiellä, vuosina 2024–2028 toteutuvaksi suunnitellun Vantaan raitiotien varrella. Kaava-alueen kohdalle on suunnitteilla Tietotie Datavägen- niminen raitiotiepysäkki. Tietotiellä on pääpyöräreitti, yhdistetty pyörätie- ja jalkakäytävä. Tietotie on Finavian yksityistie, valaistu, kaksikaistainen ja toiminnalliselta luokitukseltaan kokoojakatu.

Kaava-aluetta rajaavat Maantie 135 (Lentoasemantie), Tietotie ja Ilmailutie. Lentoasemantie yhdistää lentoaseman valtakunnan päätieverkkoon. Lentoasemantiellä on joukkoliikennettä, sekä Vantaan sisäisiä linjoja että Lentoasemalle päättyviä, seudullisia linjoja. Kehäradan Aviapoliksen aseman sisäänkäynti on noin 700 metrin päässä kaava-alueesta. Samassa paikassa sijaitsee myös

Aviapoliksen aseman bussiterminaali. Alueen sijainti on liikenteellisesti keskeinen. Lentoasemantien vuorokausiliikennemäärä arkena on vähän yli 20 000 ajon/vrk.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu rakennetun vesihuoltoverkoston piiriin. Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Tietotiellä ja osin kaava-alueen sisällä tontin puolella.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla. Vesitornin varastotilavuus on 8000 m³.

Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen painetasot vaihtelevat välillä + 66 m... +83 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueen jätevesiviemäri kulkee Tietotiellä ja osin kaavamuutosalueen sisällä tontin puolella.

Jätevedet johdetaan Ilmakehän runkoviemäriin, josta ne johtuvat edelleen Tuusulanväylän alitse Köyhämäen mittausasemalle. Mittausasemalta vedet johdetaan Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueen lähin hulevesiviemäri sijoittuu Tietotielle sekä osin kaavamuutosalueen tontin puolelle.

Kaavamuutosalueen hulevedet johtuvat nykytilanteessa Tietotien hulevesiviemärin kautta Ilmailutien runkoviemäriin ja siitä edelleen Pytinojaan. Pytinojasta vedet kulkeutuvat lopulta Palo-ojan ja Kattilaojan kautta Keravanjokeen.

Kaukolämpö

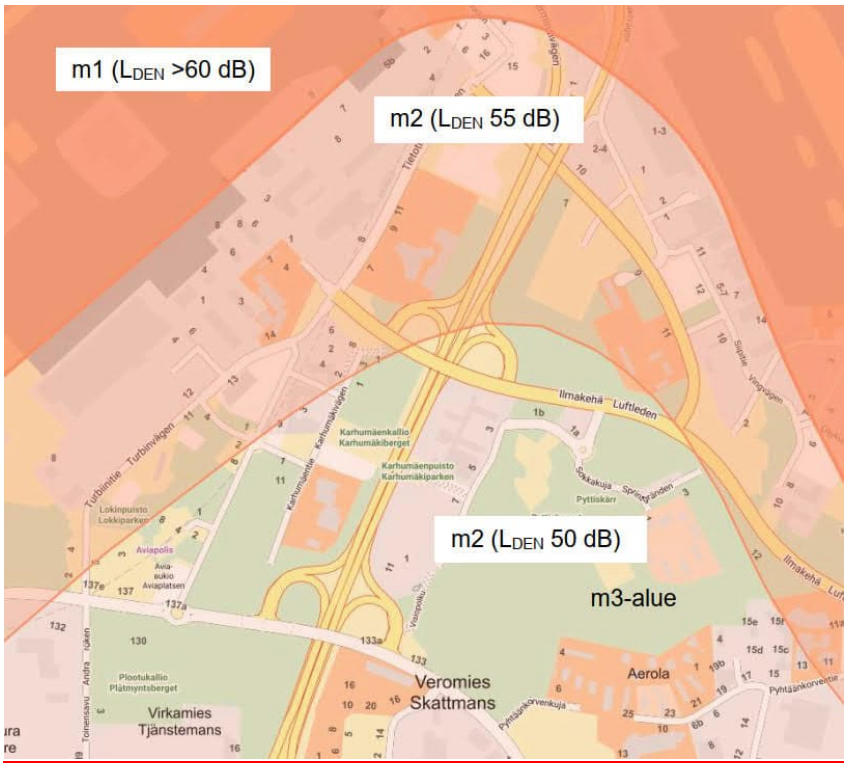
Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Vantaan energian kaukolämpöjohdot kulkevat Tietotien alla. Tietotie 9 ja 11 alue on jo liittynyt kaukolämpöverkkoon.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia kaapeleita on Tietotien, Lentoasemantien ja Ilmakehän alla.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu



Lentomeluvyöhykkeet Tietotie 9 ja 11 ympäristössä, Vantaan karttapalvelu

Suunnittelualue on yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 2 (Lden 55-60 dB), minkä takia alueelle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Vantaan rakennusjärjestyksen mukaan majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua ΔL vastaan on oltava tällöin vähintään 35 dB ja toimistotilojen vähintään 32 dB.

Jatkosuunnittelussa tulee huomioida julkisivujen riittävä ääneneristävyys, jotta asuin- ja majoitushuoneissa sekä toimistohuoneissa ohjearvojen vaatimukset täyttyvät.

Liikennemelu

Vantaan karttapalvelun Tiemelu päivällä 2016-kartassa kortteliin 52131 kohdistuva liikennemelu on pääosin 55–60 dB. Asemakaavatyön yhteydessä suunnittelualueelle on laadittu tarkempi meluselvitys WSP Finland Oy:n toimesta. Meluselvitys on kaavan liitteenä.

Pienhiukkaset

Tieliikenteen, lähinnä Lentoasemantien, Ilmakehän ja Tietotien aiheuttamat pienhiukkaset tai typpidioksidi eivät aiheuta ongelmia asemakaavamuutosalueen toiminnoille. Aviapoliksen asemien alueelle on toteutettu ilmanlaatuselvitys (Sweco 6.5.2021). Toteutuneessa selvityksessä esitetään esimerkiksi nykytilanteen ilmanlaatuarviota sekä ilmanlaatuarvio vuodelle 2030. Nykytilan typpidioksidin vuosikeskiarvopitoisuus (2019) on luokkaa 10 µg/m3 koko alueella. Tulevan liikenteen mallinnuksessa tulee ilmi, että suurin osa asemakaava-alueesta sijoittuu typpidioksiditasolle 40.0-50.0 µg/m3. Asemakaava-alueen pohjois-, länsi- ja itäreunaa sivuaa typpidioksiditaso 50.0- 60.0 µg/m3. Koillisreunaa sivuaa pieneltä osin yli 70 µg/m3 typpidioksiditaso. Ilmanlaatuselvityksessä todetaan leviämislaskelmien perusteella ilmanlaadun olevan hyvän.

Tietotien liikennemäärät ennustetilanteessa ovat Tietotien ilmanlaatuselvityksen (WSP 29.4.2021) mukaan 8690 ajoneuvoa/vrk, joista raskaan liikenteen osuus oli 10 % Tietotien nopeusrajoitus on 50 km/h. WSP:n laatiman tarkastelun perusteella suunnitellut rakennukset sijoittuvat vähintään HSY:n ilmanlaadun suositusten mukaisille etäisyyksille rakennuksia ympäröivistä väylistä.

2.1.4 Maanomistus

Asemakaavan muutosalueen omistavat Kiinteistö Oy Vantaan Tietotie 9 ja Kiinteistö Oy Vantaan Tietotie 11.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-423-38-2	kaavamuutoksen hakija	1,8
92-423-38-3	kaavamuutoksen hakija	1,9
Yhteensä		3,8

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

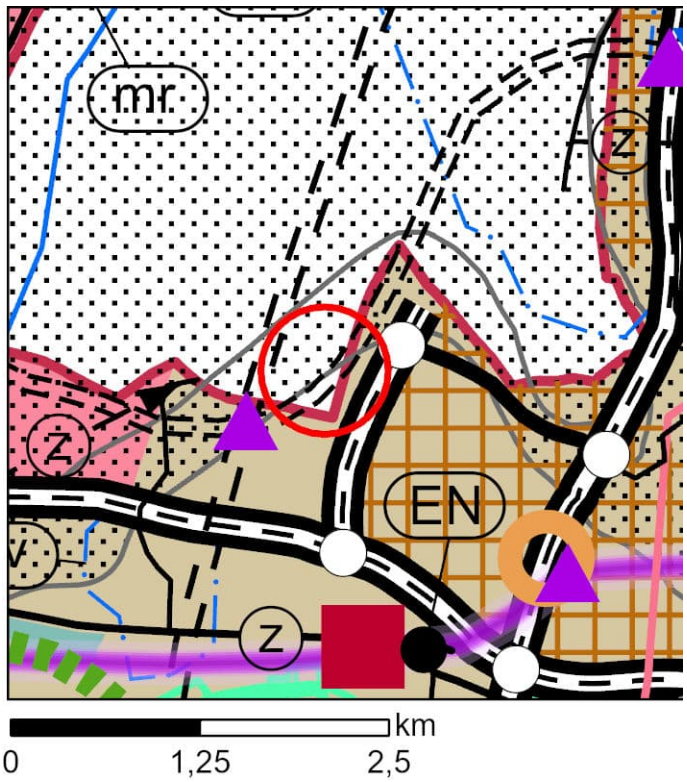
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

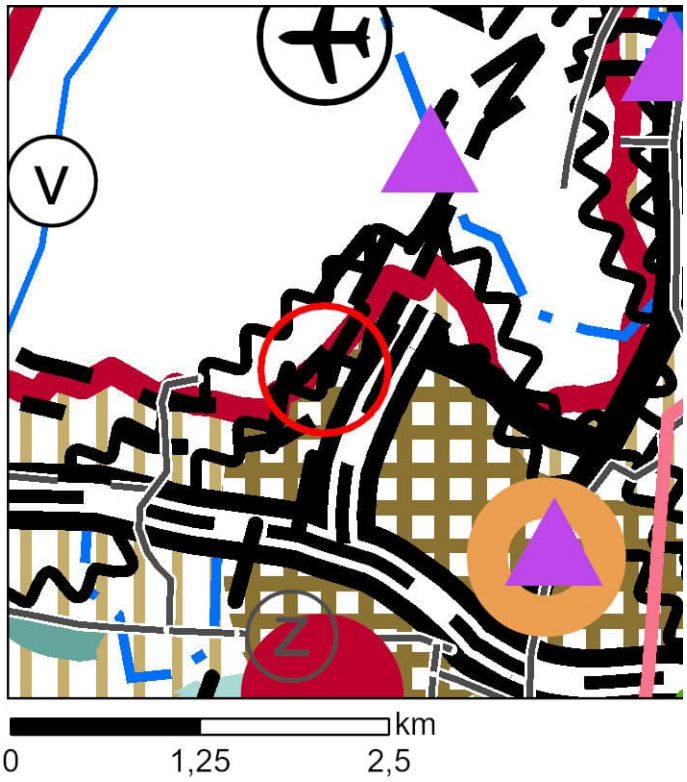
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

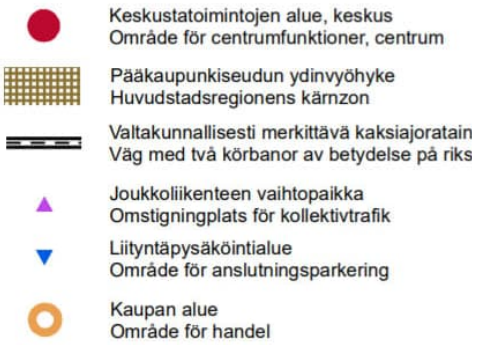
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä (2017) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alue on lentomelualuetta 1 (Lden 55–60 dBA). Suunnittelualueen kohdalla kulkee liikennetunneli (seutuliikenteen rata).

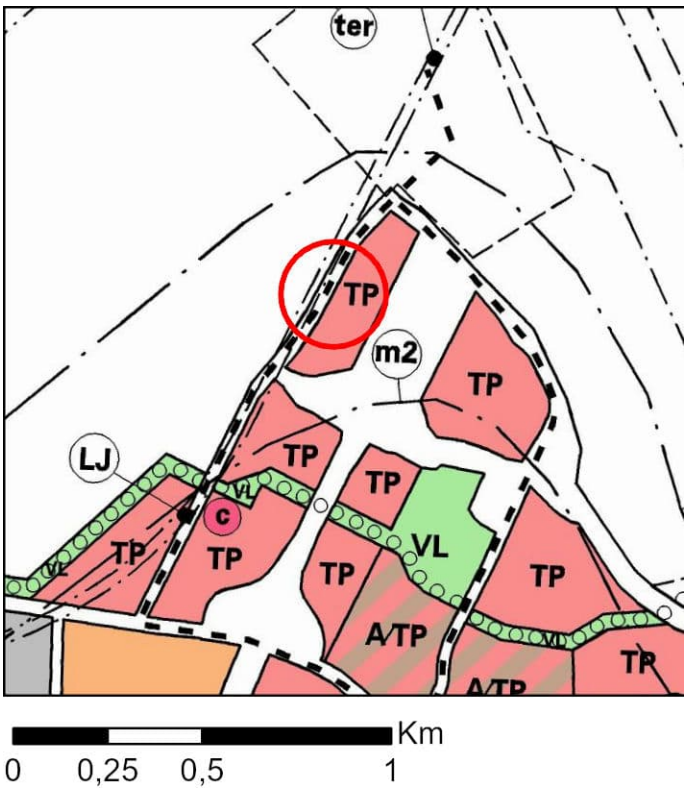
Maakuntakaava 2050





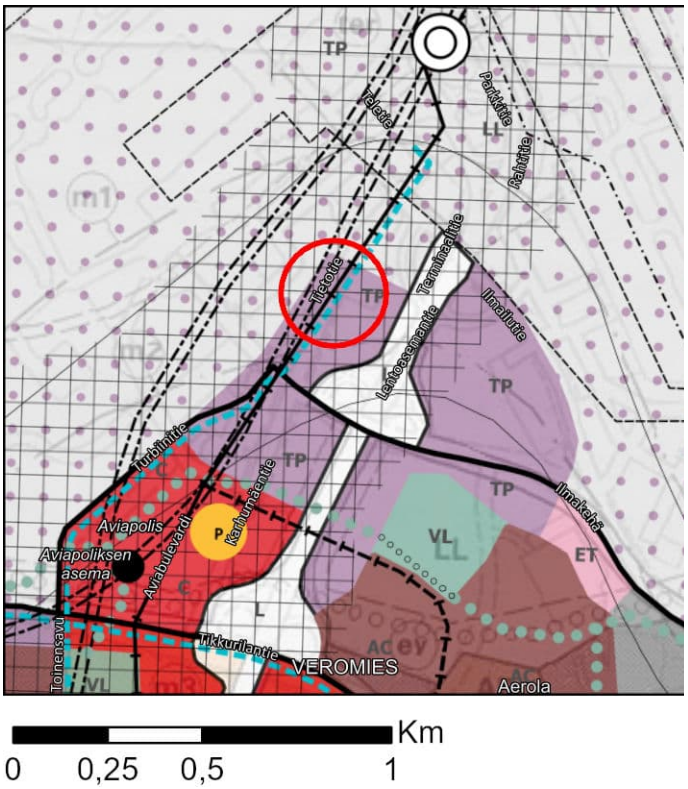
Uusimaa-kaavan kokonaisuus on hallinto-oikeuden 24.9.2021 antamilla päätöksillä pääosin voimassa. Uusimaa-kaavan kokonaisuuden voimaan tulon myötä lähes kaikki vanhat maakuntakaavat ovat kumoutuneet. Sen mukaan suunnittelualue sijaitsee lentoaseman ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen välissä. Alue on lentomelualuetta (Lden 55–60 dBA). Suunnittelualueen kohdalla kulkee liikennetunneli.

Yleiskaava



Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava 2007. Yleiskaavassa alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten. Alue on lentomeluvyöhykkeellä m2 (Lden 55–60 dB). Tietotien kohdalla kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys ja liikenneväylän tunneliosuus.

Yleiskaava 2020



Vantaalle on laadittu yleiskaava 2020, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.1.2021. Päätöksestä on valitettu, joten uusi yleiskaava ei vielä ole lainvoimainen. Kaavassa alue on osoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (TP). Alue on lentomeluvyöhykkeellä 2 (Lden 55–60 dB). Tietotiellä kulkee raitiotie ja pyöräilyn baana.

Aviapoliksen kaavarunko

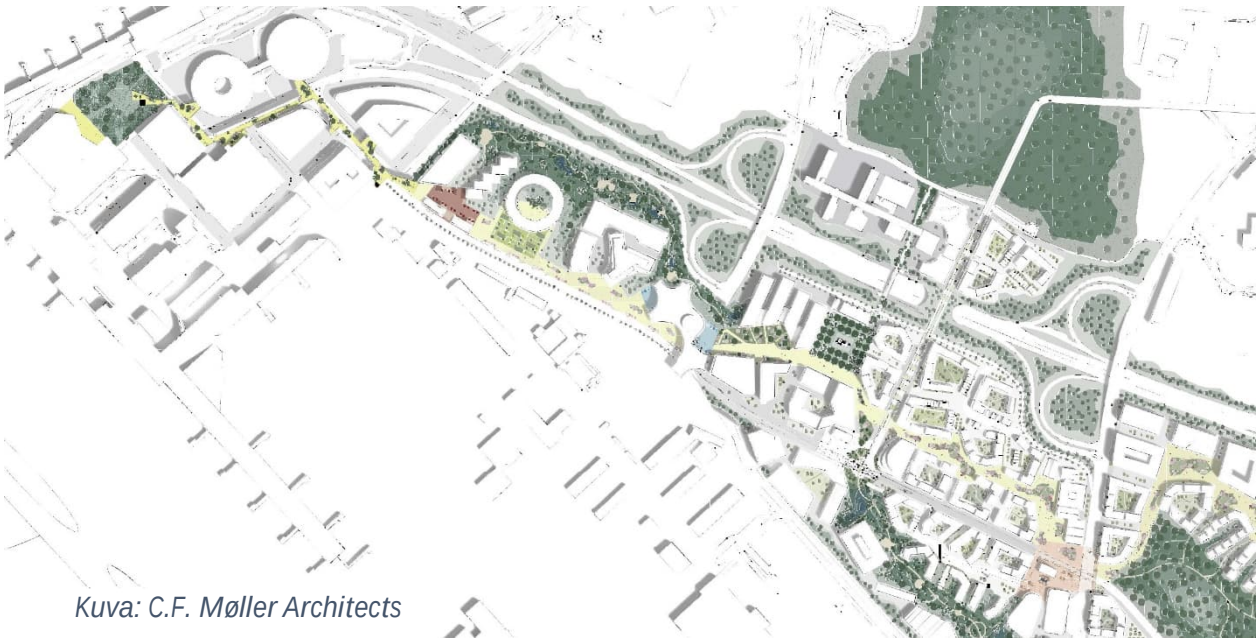


Kaavarunko on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.4.2016 alueen asemakaavoituksen pohjaksi. Kaavarungon mukaan suunnittelualue on intensiivistä työpaikka-aluetta. Kaavarunko on ohjeellinen maankäyttösuunnitelma, joten sillä ei ole oikeusvaikutuksia, kuten asemakaavalla. Asemakaavamuutosalueen sijainti on merkitty karttaan mustalla ympyrällä.

Aviapoliksen teematyö – Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet

Aviapoliksen teematyö käynnistyi 27.2.2020. Tekeillä olevan selvityksen aineistoa on hyödynnetty myös tämän asemakaavamuutoksen laadinnassa. Aviapoliksen teemat -työllä mahdollistetaan alueen kokonaisvaltainen suunnittelu, johon yksittäiset kaavamuutokset ja muut suunnitelmat liittyvät. Työ keskittyy Veromieheen ja osin Pakkalan pohjoisosiin. Teemoilla luodaan suuntaviivoja suunnittelulle ja parannetaan alueen imagoa. Työssä osallistetaan yhteistyökumppaneita, asukkaita, maanomistajia, yrittäjiä ja muita asiantuntijatahoja. Teematyö sisältää kolme osaa: Kaupunkivihreän malli, Käveltävä kaupunki ja Kiehtova kaupunki.

Aviapolis Coren kaavaluonnos



Kuva: C.F. Møller Architects

Aviapoliksen aseman seudulla on vireillä asemakaavan muutosluonnos 052400, johon alueen tulevat asemakaavat pohjautuvat. Kaavamuutos 002425 on osa Aviapolis Coren kaava-aluetta, joka

sijaitsee Veromiehen ja Lentokentän kaupunginosissa, Aviapoliksen aseman ja lentoaseman välillä. Alueen laajuus on n. 60 ha. Suunnittelu pohjautuu Aviapolis Core -viitesuunnitelmaan (“A Walk-Friendly Airport City in Nature”), jonka laati C. F. Möller Architects -arkkitehtitoimisto talvella 2018–2019.

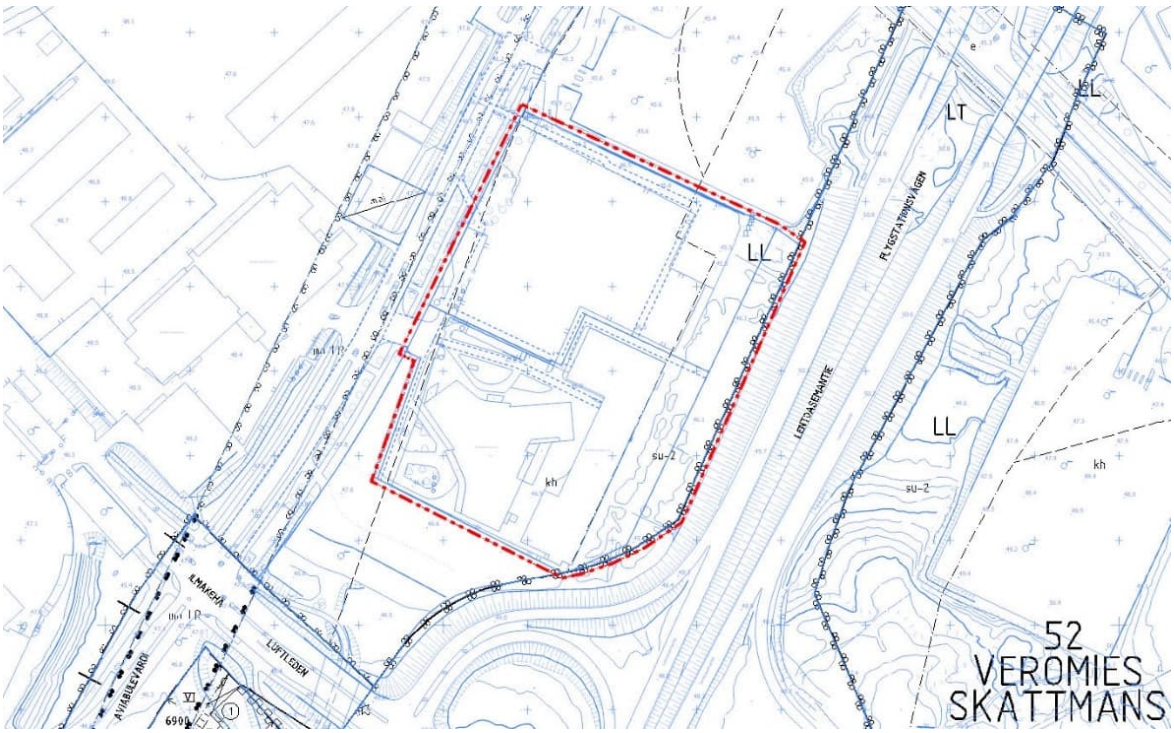
Kaavaluonnoksen tavoitteet:

- Tehdään ainutlaatuista kaupunkiympäristöä lentokentän kainaloon, jossa luonto on tärkeässä ja näkyvässä roolissa: jotain, mitä ei ole missään muualla.
- Tehdään yhdessä Aviapoliksesta uudenlainen lentokenttäkaupunki, jonka kuuluisuus tulee kumpuamaan asumisen, kaupan, yöelämän, julkisten toimintojen ja kulttuuritapahtumien sekoittuneisuudesta aivan lentokentän lähellä.
- Tehdään lentokenttäkaupunki, joka luo tulevaisuudelle uuden kaupunkimallin. Suunnitelman punaisena lankana on luonnon, kaupungin ja lentoaseman yhdistäminen eloisaksi lentokenttäkaupungiksi.

Tavoitteisiin päästään seuraavien periaatteiden avulla:

- Jalankulkijoille korostetun laadukas ja luonteeltaan vaihteleva reitti lentoterminaalilta etelään. Luonto vahvasti osaksi kaupunkiympäristöä.
- Kaupunkielämän erilaisten paikkojen, solmukohtien, sarja kävelyreitin varrelle.
- Liikkumisessa korostuvat joukkoliikenne, kävely ja pyöräily.
- Rakennuspaikat ja tontit sijoittuvat em. periaatteiden mukaisesti.
- Aviapoliksen ydin, ”Aviapolis Core”, elää 24/7 ympäri vuoden.
- Liikkumisen verkosto koostuu neljästä erilaisesta reittityypistä: joukkoliikenteen bulevardista, lähes
  kylämäisistä kotikaduista, lentoasemalle johtavasta jalankulkureitistä ja metsäkäytävistä.
- Korttelisuunnitelmat pohjautuvat ihmisen, luonnon, yhteisöllisyyden ja kulttuurin yhteiseloon, ihmisen mittakaavaan, rakennusten maantasokerrosten elävöittämiseen ja erilaisiin rakennustypologioihin.

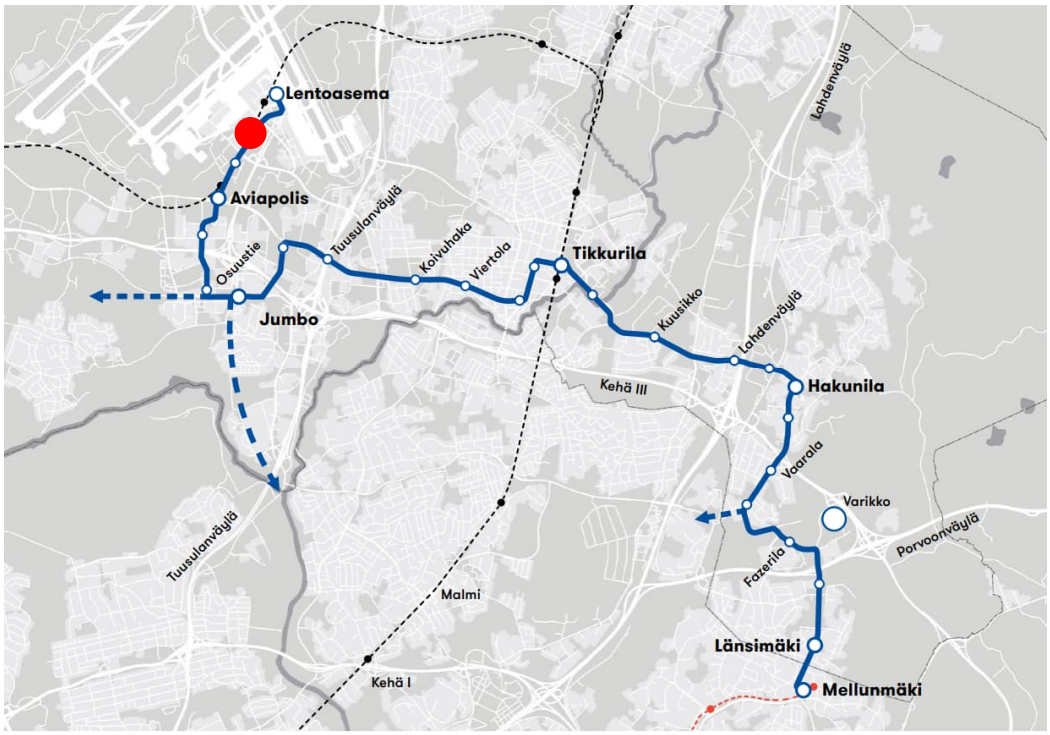
Asemakaava



Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1978 hyväksytty ja 1981 vahvistettu asemakaava 530100 sekä vuonna 1995 vahvistettu asemakaava 001134. Asemakaavassa 53010 alue on osoitettu lentokenttäalueeksi (LL). Alueelle saa rakentaa lentomatkustajille tarpeellisia yleisörakennuksia, ilmailutoimintaan välittömästi liittyviä toimisto-, hallinto-, teollisuus- ja varastorakennuksia ja -rakennelmia sekä ilmailuopiston ja työsiirtolan. Alueelle saa rakentaa myös edellä mainittujen toimintojen vaatimalle henkilökunnalle tarpeellisia liikerakennuksia ja sosiaalista toimintaa palvelevia rakennuksia. Rakennusten julkisivukorkeus saa olla enintään 35 m. Suunnittelualue on merkitty pääosin ohjeelliseksi hallinto- ja koulutustoimintojen alueeksi (kh). Asemakaavassa 001134 suunnittelualueen itäreuna, joka rajautuu Lentoasematiehen, on osoitettu lentotoiminnan suoja-alueeksi, jota on kehitettävä luonnonmukaisena (su-2). Alueelle saa rakentaa lentotoimintaan liittyviä vähäisiä rakenteita ja laitteita.

Vantaan ratikan yleissuunnitelma (30.4.2019)
Vantaan ratikka on pikaraitiotieyhteys Mellunmäen metroasemalta Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta lentoasemalle. Raideyhteydellä lisätään kestävää ja esteetöntä liikkumista, mahdollistetaan kaupungin kasvaminen kestävästi joukkoliikenteen varrelle sekä edistetään alueellista hyvinvointia ja vetovoimaa.

Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019 ja se hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa 19.11.2019. Kaupunginvaltuusto päätti 16.12.2019 ratikan jatkosuunnittelusta, jossa Vantaan ratikan reitille laaditaan katu- ja puistosuunnitelmat, alustavat rakennussuunnitelmat sekä asemakaavat.
Yleissuunnitelmassa on tutkittu hanke- ja vertailuvaihtoehtoja sekä laadittu matkustajamääräennusteita. Lisäksi on arvioitu ratikan vaikutuksia kulkutapoihin, liikenteelliseen saavutettavuuteen, tieliikenteen suoritteisiin ja onnettomuuksiin, päästöihin, matka-aikoihin lentoasemalle, maankäyttöön ja yhdyskuntarakenteeseen, palveluiden kehityspotentiaaliin, luontoon, kulttuuriin, virkistyskäyttöön, maisemaan, kaupunkikuvaan, meluun ja tärinään.



Vantaan ratikan linjaus. Tietotien pysäkki merkitty punaisella ympyrällä.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Koy Vantaan Tietotie 9 ja Koy Vantaan Tietotie 11 jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 9.8.2019. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002425 ja kaavoitus tuli vireille 25.5.2020.

Asemakaavamuutos on Vantaan vuoden 2021 kaavoitusohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 25.5.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta julkaistiin ilmoitus Vantaan Sanomissa 31.5.2020.

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

Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä ja Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 mielipidettä.

Caruna Oy:

Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

Vantaan kaupunginmuseo:

Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY):

Suunnittelualueella ja sen välittömässä ympäristössä on rakennettua vesihuoltoa (vesijohto, jätevesi- ja hulevesiviemäri), johon uudisrakennukset voivat liittyä.

Esitetyssä havainnekuvassa uudisrakennukset tai puurivistö sijaitsevat joko rakennetun vesihuollon päällä tai sen välittömässä läheisyydessä.

Rakennettu vesihuolto edellyttää johtokujan merkitsemistä kaavakarttaan Tietotie 9:n alueella, ja todennäköisesti joko johtokujan merkitsemistä tai vesihuollon siirtämistä Tietotie 11:n alueella.

Vantaan Energia Oy, Vantaan Energia Sähköverkot Oy:

Asemakaava-alueelle tullaan tarvitsemaan useampia uusia muuntamoiden tilavarauksia. Muuntamoiden sijainti, määrä ja omistussuhteet arvioidaan kaavatyön edetessä, kun mahdollinen

tonttijako ja sähköliittymien tehoarviot ovat tiedossa. Asemakaavamuutoksessa tulee huomioida maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Mahdollisten siirtokustannuksien osalta toimitaan 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Fingrid Oyj:
Fingridillä ei ole kommentoitavaa.

Finavia Oyj:
Hankkeeseen liittyvä hotellin kongressikeskus generoi suuren määrän henkilöautoliikennettä ja kuormittaa katuverkkoa. Jo nykyisin Tietotie on Finnairin pääkonttorin osalta tukossa. Kaavahanke ja ratikan infrastruktuuri aiheuttavat Tietotien ruuhkautumisen ja heikentävät vakavasti lentoaseman matkustajaliikenteen palvelukykyä.
Kaava-alueen länsireuna voidaan suunnitella vasta kun LL-alueen rajaamisesta Tietotiellä on yleiskaavatasolla päätös, joka mahdollistaa viranomaisvaatimusten mukaisen lentoaseman turva-aidan sijainnin. Lisäksi kohteesta on tehtävä huolellinen hulevesitarkastelu ja koko korttelin hulevesiverkosto on suunniteltava ja tarkistettava ennen kaavoitusta. Kohteen välittömässä läheisyydessä on mm. Finnair Catering, jolla on tuotantotoimintaa kellaritiloissa. Majoitustilojen osalta kaavassa on määrättävä riittävät rakennuksen ulkokuoren ääneneristysvaatimukset.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen sekä lausuntojen ja muistutusten huomioiminen.
Asemakaavaehdotus on ollut kaupunginhallituksen 20.6.2022 päätöksellä MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 29.6.–29.8.2022. Lausunnot pyydettiin ja saatiin Finavia Oyj:ltä, Keski-Uudenmaan pelastustoimen liikelaitokselta, Uudenmaan ELY-keskukselta, Helsingin seudun liikenteeltä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY) sekä Vantaan Energia Oy:ltä. Määräaikana ei jätetty yhtäkään muistutusta. Lausuntojen huomioiminen on esitetty kunkin lausunnon yhteydessä kursiivilla. Elyn lausunnon takia melumääräystä tarkennettiin. Kaavaselostukseen tehtiin pieniä teknisiä tarkistuksia.

Elisa Oyj:

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavamuutokseen.

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Uudenmaan ELY-keskus:

Kaava-alueelle laaditussa meluselvityksessä tie- ja raitiotieliikenteen ennustevuotena on käytetty vuotta 2030. Liikenteen ennustevuoden tulisi olla vähintään 20 vuotta eteenpäin.

Meluselvityksen mukaan ennustetilanteessa päiväaikana hotelli- ja toimistorakennusten julkisivuihin kohdistuu korkeimmillaan 55...67 dB melutasoja. Kaava-alue on lentomeluvyöhykkeellä (Lden 55–60 dB)

Kaavassa on määrätty toimisto- ja liiketilojen sekä hotellin majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyydestä. Kaava mahdollistaa myös opetustilojen sijoittamisen alueelle. Ääneneristysvaatimukset tulisi kaavassa määrätä myös opetustiloille ja ulko-oleskelutiloille, mikäli niitä on tarkoitus osoittaa alueelle.

Ääneneristysvaatimukset tulisi kaavassa määrätä myös opetustiloille ja ulko-oleskelutiloille, mikäli niitä on tarkoitus osoittaa alueelle.

→ Vantaan kaupungin liikenne-ennusteessa liikennemäärien on oletettu olevan suurimmallaan. vuonna 2030. Sen jälkeen liikennemäärien oletetaan pienevän esimerkiksi ruuhkamaksujen ja muiden ohjaavien toimien takia. Ennusteliikennemääriksi annetaan kuitenkin suurin mahdollinen liikennemäärä eri skenaarioita vertailemalla. Vuoden 2030 ennustettu liikennemäärä on siis mitoittavin. Asiasta on lisätty maininta asemakaavan meluselvitykseen ja kaavaselostukseen.

Kaavahankkeen viitesuunnitelmassa on toimitilarakennusten yhteyteen esitetty auditorio- ja konferenssitila. Asemakaavaan on tästä syystä lisätty määräys opetus- ja kokoontumistilojen äänieristyksestä. Ulko-oleskelu sijoittuu kaava-alueella rakennusten väliin muodostuvalla sisäpihalla, jossa tieliikenteen melutasot ovat pääosin 45-50 ja 50-55 dB ja vain pohjoisimmalta osaltaan melutaso on 55-60 dB. Todellisuudessa myös sisäpihan pohjoisosassa tilanne on parempi, sillä meluselvityksestä puuttuu Tietotie 11 suunniteltu uusi pysäköintilaitos. Kaavan viitesuunnitelmassa on esitetty toimisto- ja hotellirakennukset, joten oleskelu kaava-alueella tulee olemaan vain lyhytaikaista.

Kaupunkiympäristön laadun, viihtyisyyden ja turvallisuuden kannalta on tärkeää, että rakennusten pihoilla on mahdollista oleskella ja kokoontua. Tietotie 11 pihan suunnittelussa on pyritty lisäämään rakennusten käyttäjien hyvinvointia monipuolisesti viherrakentamisen keinoilla.

Uudenmaan liitto

Ei anna lausuntoa kyseisestä asemakaavamuutosehdotuksesta.

Pyydämme kuitenkin huomioimaan kaavaselostuksen s. 14 osalta, että Uusimaa-kaavan kokonaisuus on hallinto-oikeuden 24.9.2021 antamilla päätöksillä pääosin voimassa. Uusimaa-kaavan kokonaisuuden voimaan tulon myötä lähes kaikki aiemmat maakuntakaavat ovat kumoutuneet.

→ Kyseinen tieto maakuntakaavasta on korjattu kaavaselostukseen.

Vantaan energia Oy:

Sähköverkon osalta Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Kaavamääräyksissä mainitut asiat muuntamoiden sijoittelusta asemakaavan alueelle on selkeät ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy tarpeiden mukaiset ja tarpeen säilyttää. Asemakaavan alueelle tarvitaan tilavaraukset useammalle muuntamolle. Muuntamoiden sijoittelut, niiden määrät, omistussuhteet ja muut tarpeet tarkentuvat kaavan toteutuessa.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkon osalta:

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä:

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Tietotie 9 ja 11 asemakaavan muutosehdotuksesta.

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä:

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on rakennettua yleistä vesihuoltoa, johon uudet rakennukset voivat liittyä. Asemakaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista. Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1983 rakennettu muovinen 225 mm vesijohto ja

muovinen 250 mm jätevesiviemäri, jotka siirretään Tietotielle. Siirrettävän johto-osuuden

pituus on noin 170 m.

Johtosiirto on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa Sitowisen laatimassa vesihuollon esisuunnitelmassa. Johtosiirron alustavaa kustannusarviota ei selostuksessa ole esitetty.

Siirto toteutetaan HSY:n ulkopuolisella rahoituksella.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

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

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

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.

- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

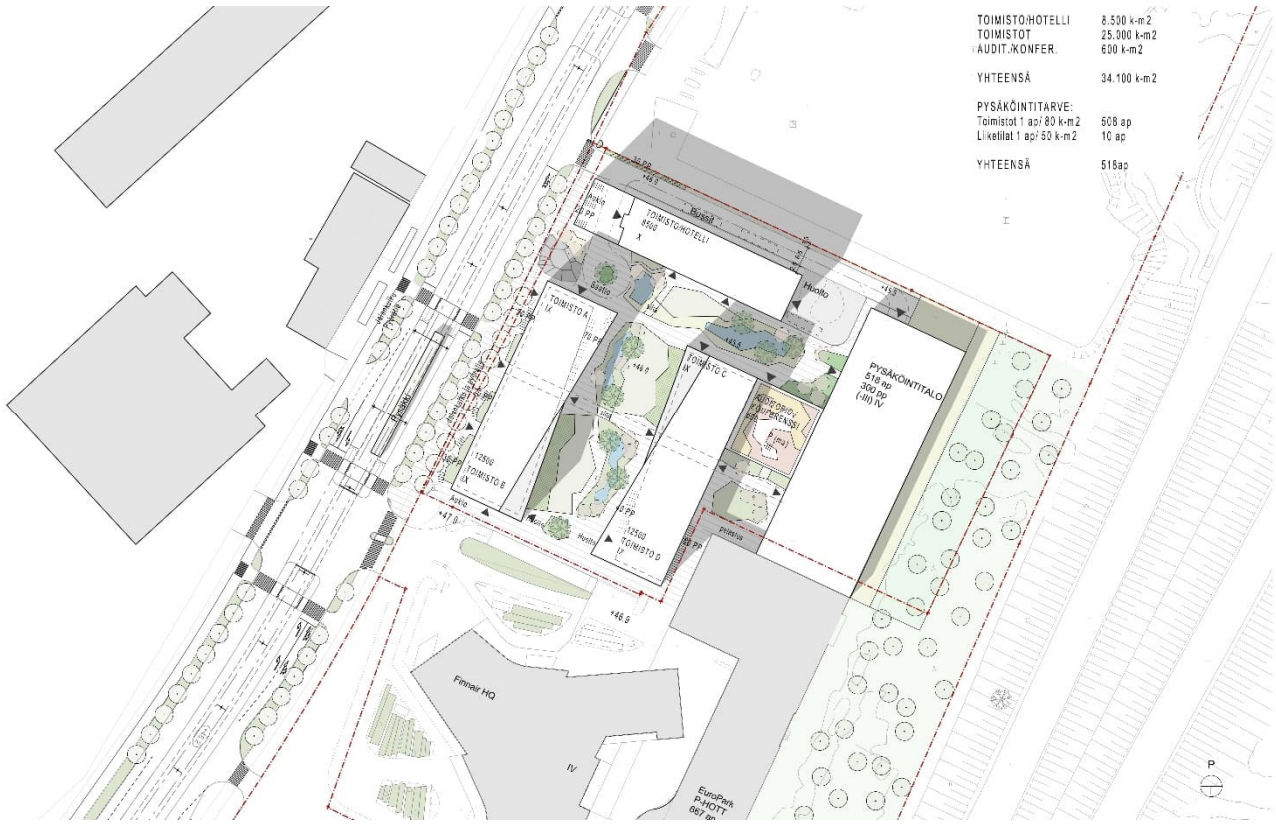
3.3.2 Muut tavoitteet (maanomistajien ja osallisten tavoitteet)

Tavoitteena on kehittää Tietotie 11:sta toimisto- ja hotellirakennusten alue sekä samalla päivittää Tietotie 9:n osalta asemakaava vastaamaan sen nykyistä käyttötarkoitusta. Tietotie 9:ssä asemakaavan on tarkoitus olla toteava. Tietotie 11 osalta kaava mahdollistaa hakijan tulevan kehityshankkeen. Autopaikat sijoitettaisiin uuteen rakennettavaan pysäköintitaloon. Asemakaavamuutoksen yhteydessä haetaan myös tonttijakoa.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavamuutos perustuu asemakaavamuutoksen hakijan esittämään viitesuunnitelmaan, jossa on esitetty tulevat rakennukset, piha-alueet ja pysäköintipaikkalaskelmat. Suunnitelmaa on työn aikana kehitetty yhteistyössä kaupungin asiantuntijoiden kanssa siten, että se on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti mahdollisimman toimiva. Viitesuunnitelmaa käytetään varsinaisen rakennussuunnitelman perustana. Viitesuunnitelma ei esitä suoraan tulevia rakennuksia yksityiskohtineen. Varsinainen rakennussuunnitelma voi poiketa viitesuunnitelmasta asemakaavan määräysten asettamissa rajoissa.

Tietotie 9 ja 11:n viitesuunnitelma pohjautuu osittain Aviapolis Core -viitesuunnitelmaan (“A Walk-Friendly Airport City in Nature”, C. F. Möller Architects). Alueen maanomistajat teettivät C. F. Möller Architects -toimistolla Aviapolis Core -viitesuunnitelman talven 2018–2019 aikana.

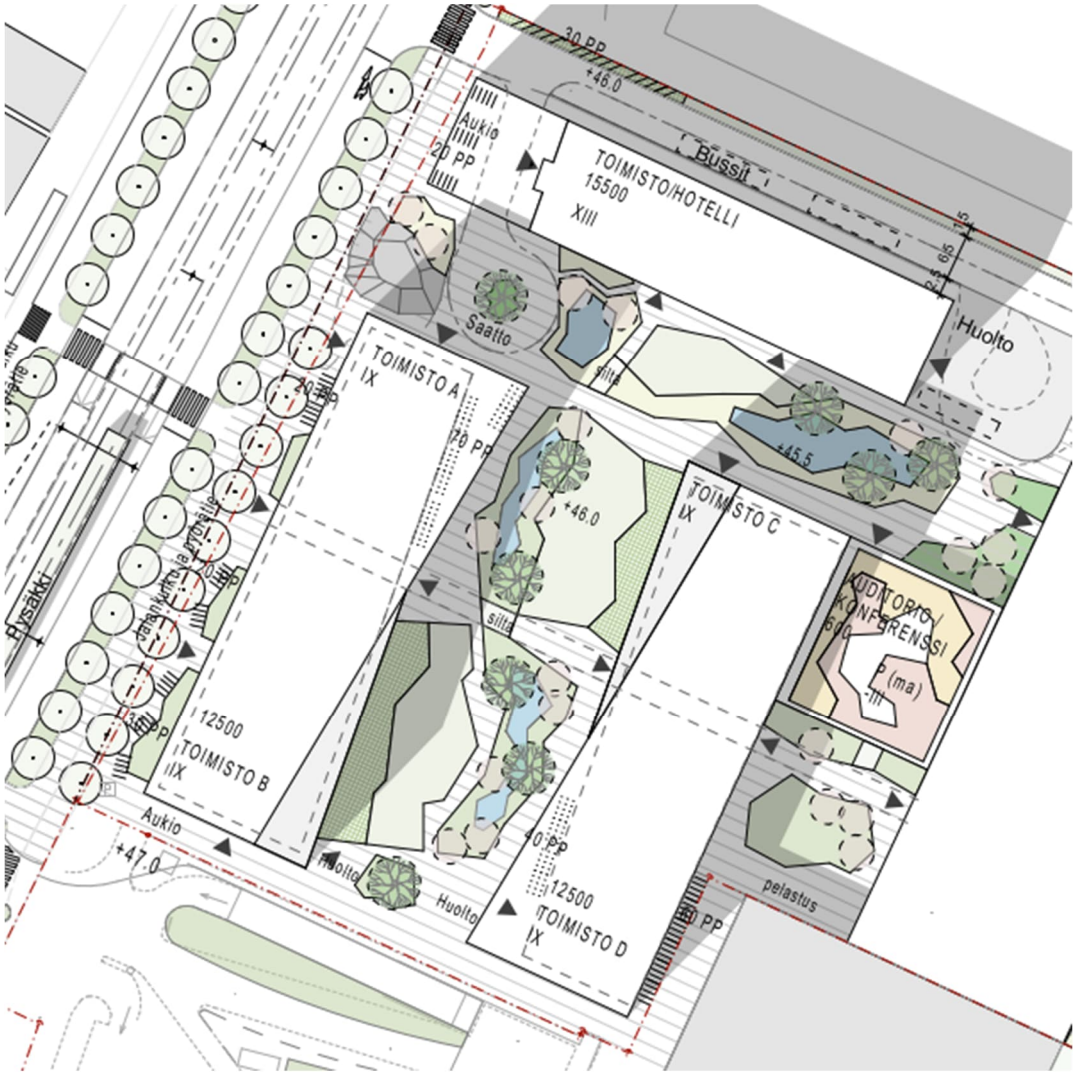


Tietotie 11 viitesuunnitelman asemapiirros, Arkkitehdit Soini&Horto Oy

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

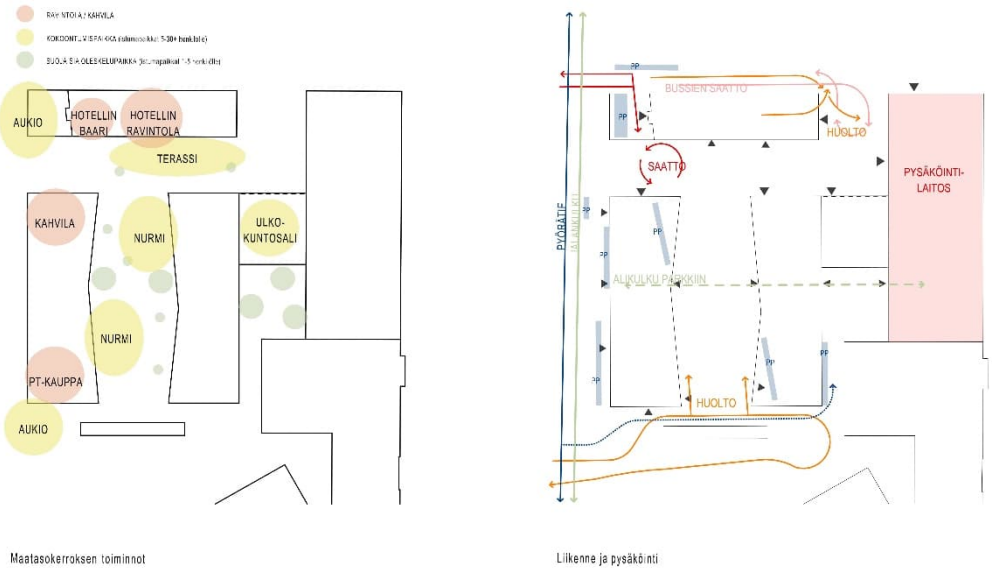
Asemakaavaprosessin aikana alkuperäistä viitesuunnitelmaa on kehitetty erilaisin versioin, joissa on tutkittu muun muassa kerroskorkeuksia, toiminnallisuutta ja toteutettavuutta. Asemakaavatyön aikana on tutkittu myös rakennustehokkuudeltaan suurempaa vaihtoehtoa, jossa pohjoisin, mahdollinen hotellirakennus rakennus olisi ollut 13-kerroksinen. 13 kerrosta on suurin lentokorkeusrajoituksen mahdollistama kerrosluku. Korttelikokonaisuuden perusratkaisu kaikissa vaihtoehtoehdoissa on kuitenkin pohjautunut alkuperäiseen viitesuunnitelmaan, jonka on todettu olevan toimiva ja paikkaansa sopiva.

Asemakaavatyön aikana on tutkittu myös rakennustehokkuudeltaan suurempaa vaihtoehtoa, jossa pohjoisin, mahdollinen hotellirakennus rakennus olisi ollut 13-kerroksinen 13 kerrosta on suurin lentokorkeusrajoituksen mahdollistama kerrosluku. Kuva vieressä vasemmalla.



4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE



Kaavio Tietotie 11 maantasokerroksen toiminnoista, liikenteestä ja pysäköinnistä, Soini&Horto Arkkitehdit Oy

Lentokenttäaluetta (LL) muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY sekä autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Kaavamuutoksella luodaan myös tilavaraus suunnitteilla olevaa Vantaan pikaraitiotieyhteyttä varten. Kaavahanke parantaa Tietotien kaupunkikuvaa nykyisestä. Tietotie on vilkas yhteys, josta luodaan sujuva ja miellyttävä reitti lentoaseman ja Aviapoliksen keskustan välille.

Uuden korttelin 52413 tontille 2 sijoittuu uutta 9-12-kerroksista toimitila- ja hotellirakentamista ja tontille 3 pysäköintilaitos. Kaava-alueella on rakennusoikeutta yhteensä 57 306 kem2, josta 23 206 k-m² on olemassa olevan Tietotie 9:n kerrosalaa. Uutta rakennusoikeutta kaava-alueella on täten 34 100 k-m². Lisäksi liiketilaa vaaditaan Tietotien varteen sijoittuvan rakennuksen kivijalkaan yhteensä 500 kem².

Tietotie 9:n (tontti 1) osalta asemakaava on toteava. Se päivitetään vastaamaan nykytilannetta muun muassa käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden ja kerrosluvun osalta. Tontille osoitettu rakennusoikeus 23 206 k-m² vastaa tontilla olevaa nykyistä toimistorakennusta eikä mahdollista lisärakentamista.

Korttelin tehokkuus on e = 1,5. Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista, laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Vantaan kaupungin Resurssiviisauden tiekartan mukaisesti asemakaavassa esitetään vaatimuksia uusiutuvan energian käytöstä, vihertehokkuudesta ja energiatehokkuudesta. Autopaikat on keskitetty pysäköintilaitokseen, joka palvelee kaikkia uusia rakennuksia. Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa myös lentoaseman pysäköintiä.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 37 433 m².

4.1.1 Mitoitus

Toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) pinta-ala on 31879 k-m². k- m² ja tehokkuusluku e= 1,8. Rakennusoikeus KTY-alueella on 57 306 k-m²., josta 23206 k-m² on jo käytettyä Tietotie 9:n rakennusoikeutta. Rakennusoikeudesta 500 m² on Tietotien varren rakennuksen liiketilaa.
Autopaikkojen korttelin (LPA) 5553 neliömetrin alueelle saa rakentaa enintään 4-kerroksisen pysäköintitalon.
Kaavassa osoitetut autopaikkojen vähimmäismäärät:

liiketilat	1 ap / 100 k-m2
toimistotilat	1 ap / 80 k-m2

Hotellin ja muiden tilojen autopaikat määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Polkupyöräpaikkoja tulee kaavan mukaan rakentaa vähintään:

hotelli	1 pp / 150 k-m2
liiketilat	1 pp / 40 k-m2
toimistotilat	1 pp / 50 k-m2

Muiden tilojen polkupyöräpaikat määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakennukset

Aviapoliksen kaavarungossa osoitettu, lentoasemaa lähinnä oleva työpaikka-alue toteutuu osaltaan asemakaavamuutoksen korttelissa. Asemakaavan mukaiset uudet toimitila- ja majoitusrakennukset tuovat lisää kaupunkimaista ympäristöä aivan lentoaseman tuntumaan Aviapoliksen kaavarungon hengessä. Kaupunkikuvallisesti toissijaiseen paikkaan, Tietotieltä katsottuna KTY-alueen taakse sijoittuu LPA-korttelialue.



Tietotie 11, 1. kerros, Arkkitehdit Soini&Horto Oy

Pihat

Pihoista on asemakaavassa esitetty laatumääräyksiä. Kaavassa mm. määrätään Tietotien varren pienen avokallioalueen säilyttämisestä, hulevesien hallinnasta sekä vihertehokkuudesta, jonka tavoiteluku kaavassa on 0,8.



Tietotie 11 pihasuunnitelman ideoita, Arkkitehdit Soini&Horto Oy 11.3.2022

4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaavamuutosalueeseen kuuluu toimitilarakennusten alue (KTY) ja autopaikkojen korttelialue (LPA) pysäköintilaitosta varten. Tietotien varressa oleva pieni avokallioalue on kaavassa suojelualuemerkinnällä (ssk).

4.3.1 Korttelialueet

KTY, toimitilarakennusten korttelialue

Asemakaavalla kortteliin 52413 muodostetaan toimitilarakennusten korttelialuetta tonteille 1 ja 2. Tietotie 9, Antilooppi Management Oy:n Finnairin pääkonttorina toimivan rakennuksen tontti 1, ja uusien rakennusten (Tietotie 11) tontti 2 osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Tietotie 11:n rakennusten kerrosluku on 9 kerrosta ja enimmillään 12 kerrosta pohjoisimman rakennusalan osalta. Tontilla 52413-2 Tietotien varteen sijoittuvan rakennuksen kivijalkakerrokseen tulee kaavan mukaan sijoittaa vähintään 500 k-m2 liiketilaa.

Asemakaavassa esitetään vaatimuksia Tietotie 11:n rakennusten julkisivuarkkitehtuurin, kivijalkakerroksen ilmeen ja sen toiminnallisuuden suhteen. Kivijalkakerroksen on oltava avoin ja toiminnallinen, mikä on huomioitava myös sen sisätilojen ja rakenteiden suunnittelussa. Asemakaavassa esitetään laatuvaatimuksia toimitilarakennusten piha-alueelle.

Lentokentän läheisyyden takia mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 m mpy.



Tietotie 11 julkisivu Tietotielle, Arkkitehdit Soini ja Horto Oy

LPA, autopaikkojen korttelialue

Asemakaavamuutos mahdollistaa nelikerroksisen pysäköintirakennuksen rakentamisen. Suurin osa uudisrakentamisen myötä tarvittavista autopaikoista sijoittuu tähän pysäköintilaitokseen. Pysäköintitalo sijoittuu omalle tontilleen ja voidaan rakentaa kiinni Tietotie 9:n pysäköintitaloon. Pysäköintitalon laadusta, ulkoasusta ja viihtyisyydestä esitetään määräyksiä asemakaavassa. Kaavassa esitetään pysäköintinormit toimistojen ja liiketilojen osalta. Hotellin osalta pysäköintipaikat osoitetaan rakennusluvan yhteydessä.

4.3.2 Muut alueet

Liikennealueet

Kaava-alueelle kaavoitetaan kapea, 363 m² laajuinen kaistale katualuetta Tietotien leventämiseksi Vantaan ratikan tilavarausta varten. Se lohkotaan olemassa olevista kiinteistöistä.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT), voimassa olevan maakuntakaavan, Uusimaa-kaavan 2050, voimassa olevan yleiskaavan sekä yleiskaavaluonnoksen 2020 mukainen. Asemakaavamuutos noudattaa Aviapoliksen kaavarungon (2016) periaatteita ja siinä on huomioitu Vantaan ratikan rakentamisen vaatimat tilavaraukset. Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se on hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

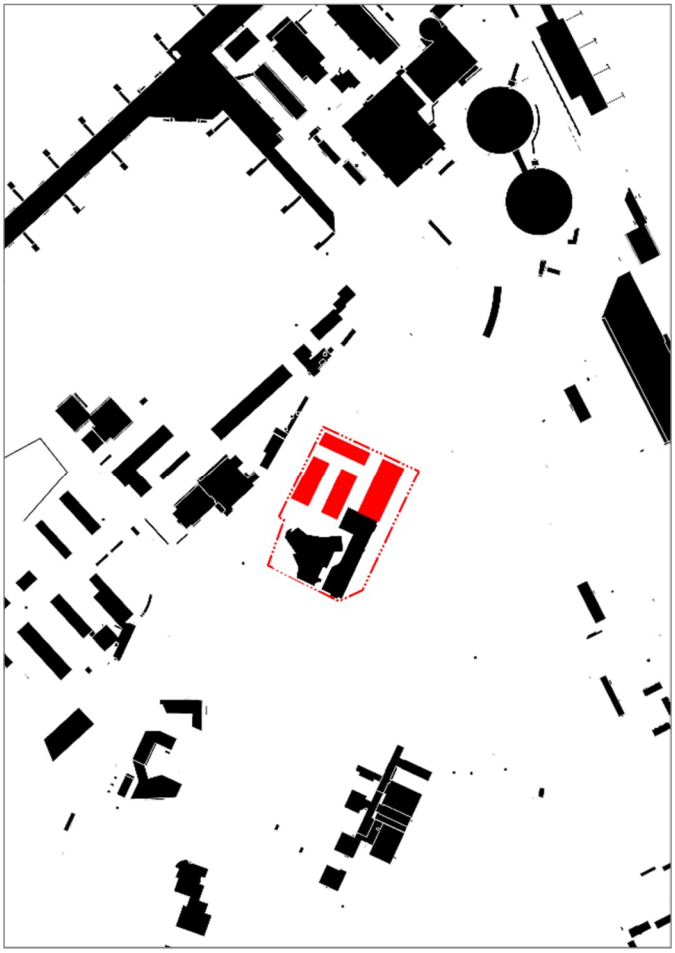
4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Uudet toimitilarakennukset ja mahdollinen hotelli muodostavat kokonaisuuden yhdessä Finnairin pääkonttorirakennuksen kanssa. Tietotien aikaisemmin väljä tunnelma vaihtuu kaupunkimaisemmaksi katukuvaksi kadunvarren kivijalkakerroksineen.

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos ei lisää asuntojen määrää alueella.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Veromiehen kaupunginosaan, lentoaseman välittömään läheisyyteen. Se sijaitsee Veromiehen kaupunginosan pohjoisimmassa korttelissa. Kaava-alue on lentomelualueella. Tuleva rakentaminen on yleiskaavan ja Aviapoliksen kaavarungon mukaisesti suurelta osin työpaikkarakentamista.

Rakentaminen sijoittuu suunnitteilla olevan ja mahdollisesti toteutuvan Vantaan ratikan varrelle. Raitiotiepysäkki on suunnitteilla alueen kohdalle, Tietotielle. Hanke tiivistää yhdyskuntarakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla, kehäradan varressa. Kartassa on merkattuna kaavan mukainen rakentaminen punaisella, olevat rakennukset mustalla.

Kaupunkikuva

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Rakennusten julkisivumateriaalin ja -värityksen tulee pohjautua ilmailuun. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla uutta ja kokeellista. Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Tietotie on myös Aviapoliksen kaavarungossa visioidun ”kiinnostavuuden kehän” jatke lentoasemalle. Sen varressa on katutilaan avautuvia kivijalkatiloja sekä viherrakentamisella luotua viihtyisyyttä. Tien kummassakin päässä, jokseenkin lähellä juna-asemia, ovat sopivat paikat yleisöä palveleville toiminnoille, esimerkiksi liikunnalle tai kulttuurille. Tietotien länsilaita on varattu lentokenttää palveleville toiminnoille.

Kaavarungossa on linjaus, jonka mukaan kävelijän reitillä on keskimäärin 20 metrin välein jotain ”kivaa ja kaunista”, visuaalisia ärsykkeitä, jotka houkuttavat kävelemään ja tekevät siirtymisestä miellyttävän. Tämä on ensiarvoisen tärkeää Tietotiellä, josta tehdään ”yksi maailman kauneimmista kaduista” istuttamalla tiiviit puurivit tien itälaidalla kulkevan jalankulkureitin molemmin puolin ja järjestämällä miellyttävä valaistus.



Arkkitehdin näkemys korttelin pihatunnelmasta, Arkkitehdit Soini ja Horto.

Asuminen

Kaavamuutos ei lisää asuntojen määrää alueella. Uusien asuinalueiden kaavoittaminen kaava-alueen välittömään läheisyyteen ei ole mahdollista korkean lentomelun takia.



Näkymä etelästä Tietotie 9 ja 11- kaava-alueelle, Arkkitehdit Soini&Horto

Palvelut ja työpaikat

Alueella säilyvät Tietotie 9:ssä sijaitseva Finnairin pääkonttorirakennus ja sen työpaikat. Uusia työpaikkoja alueelle tulee Tietotie 11 tontille (kaavassa tontti 2) Antilooppi Oy:n toimitilarakentamisen myötä. Uusi asemakaava mahdollistaa myös hotellin sijoittumisen kaava-alueelle. Liiketilaa vaaditaan Tietotien varteen 500 m².

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset tulevat kaavahankkeen vaatimista johtosiirroista. Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksessa sovitun mukaan.

Uusi rakentaminen mahdollistaa osaltaan Aviapoliksen kehittämistä työpaikka-alueena. Kaavamuutos toteuttaa Aviapoliksen kaavarungon mukaista visiota alueen maankäytön muutoksesta logistiikka- ja teollisuusalueesta monipuoliseksi ja toiminnoiltaan sekoittuneeksi asuin- ja työpaikka-alueeksi. Maankäyttö tehostuu, mikä on kaavatalouden kannalta edullista.

Virkistys

Hanke ei vaikuta julkisiin virkistysmahdollisuuksiin alueella, mutta kaavamääräyksillä pyritään kannustamaan laadukkaiden piha-alueiden suunnitteluun. Tonttien riittävä viherpinta-ala on varmistettu vihertehokkuuslaskelmalla.

Liikenne

Kaavahanke on teettänyt kaavoitusta varten tontin liikennejärjestelysuunnitelman, tonttiliittymien vaihtoehtojen suunnitelmia sekä liikenteen toimivuustarkasteluja. Kaupunki on teettänyt Vantaan ratikan yleissuunnitelman ja alustavia katusuunnitelmia. Näiden ja naapuritonttien vaatimusten perusteella on päädytty liikenneratkaisuun, jossa tontin liikenne hoidetaan osin etelän suunnasta

naapuritontin kautta. Lisäksi tontin pohjoisosassa on suuntaisliittymä, joka mahdollistaa sisäänajon etelän suunnasta ja poistumisen pohjoisen suuntaan.

Kaavaratkaisu on joukkoliikennejärjestelmästä riippumaton. Se kuitenkin lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Liikenneverkon kapasiteetti kestää liikenteen toimivuustarkastelun perusteella uuden rakentamisen. Ratikan katusuunnitelmissa Tietotielle on esitetty pyöräilyn baana kadun länsireunalle sekä jalankulku- ja pyörätie kadun itäreunalle.

Vesihuolto

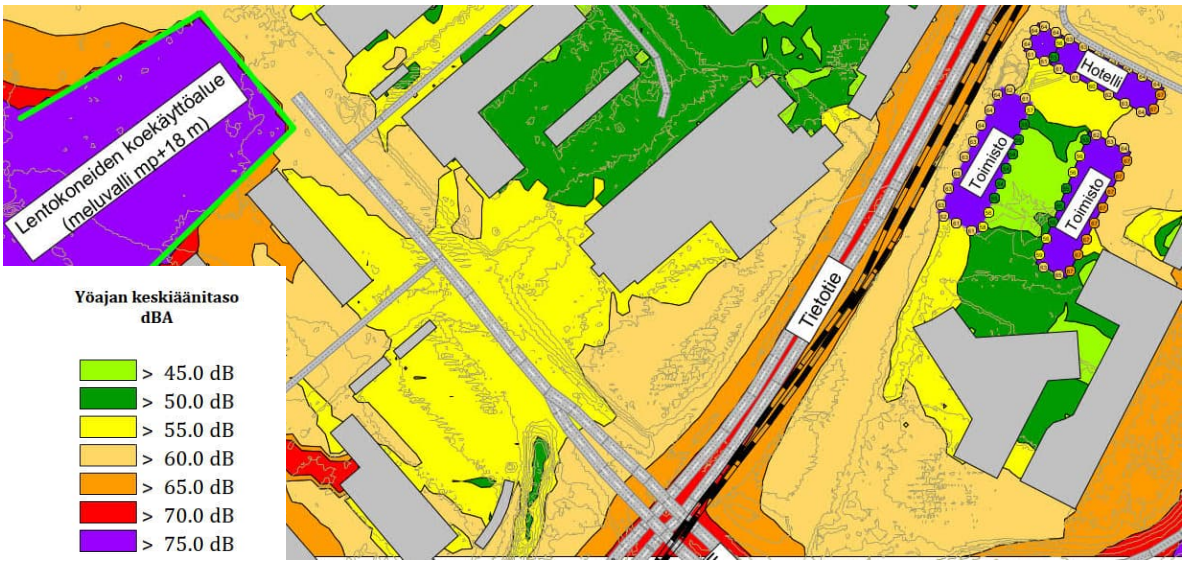
Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen edellyttää olemassa olevien vesihuoltoverkostojen siirtämisen tontin puolelta Finavia Oyj:n omistuksessa olevalle tiealueelle. Yhteensä siirrettäviä osuuksia on noin 170 metriä. Siirrettävät osuudet on esitetty johtosiirtosuunnitelmassa.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Sitowise on laatinut kaavan liitteeksi meluselvityksen (9.3.2022), jossa esitetyt ääneneristävyysvaatimukset ja -ratkaisut on otettu asemakaavan muutoksessa huomioon määräyksinä. Kaavoituksessa ja rakentamisessa huomioon otettavat ohjearvot on annettu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Päätöksessä liikennemelun ohjearvot on annettu päiväajan klo 7 – 22 ja yöajan klo 22-7 keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille. Alueella mitoittavana melulähteenä on lento- ja tiemelu, mikä huomioidaan rakennusten ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA toimisto- ja liiketilojen osalta ja 35 dBA hotellin majoitushuoneiden osalta.

Vantaan kaupungin liikenne-ennusteessa liikennemäärien on oletettu olevan suurimmallaan. vuonna 2030. Sen jälkeen liikennemäärien oletetaan pienevän esimerkiksi ruuhkamaksujen ja muiden ohjaavien toimien takia. Ennusteliikennemääriksi annetaan kuitenkin suurin mahdollinen liikennemäärä eri skenaarioita vertailemalla.



Tiemelu Tietotie 9 ja 11 ympäristössä päivällä. Kuva: WSP Finland Oy:n tekemästä meluselvityksestä.



Tiemelu Tietotie 9 ja 11 ympäristössä yöllä. Kuva: WSP Finland Oy

Pienhiukkaset

Aviapoliksen keskustan kaavaluonnostyön yhteydessä on Tietotie 11 hanketta varten laadittu ilmanlaatuselvitys (WSP 29.4.2021), joka on nähtävillä tämän kaavan liitteenä. Tarkastelun perusteella suunnitellut rakennukset sijoittuvat vähintään HSY:n ilmanlaadun suositusten mukaisille etäisyyksille rakennuksia ympäröivistä väylistä. Tuloksia tarkasteltaessa on otettava huomioon, että tarkastelu ei ota huomioon väylien päästöjen yhteisvaikusta.

Tie / katu	KAVL ajon. / vrk	Etäisyys metriä	Suositusetäisyys metriä	Vähimmäisetäisyys metriä
Tietotie	8690	22	20	7
Terminaalitie	62370	123	120	42
Ilmakehä	20800	212	60	21
Ilmailutie	24850	196	50	18

Ilmanlaadun vähimmäis- ja suositusetäisyydet tarkastelluilla tie- ja katuosuuksilla, Tietotie 11 ilman-laatuselvitys, WSP 29.4.2021

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita. Asemakaava säilyttää osaltaan Lentoasemantien reunametsää. Pihasuunnitelmalta vaaditaan asemakaavassa monipuolista kasvillisuutta ja suuriksi kasvavia puita. Korttelialueen vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,8. Verrattuna nykytilanteeseen tilanne paranee hulevesien ja vihertehokkuuden osalta.

Ote ilmanlaatuselvityksestä (Sweco 6.5.2021)

Vesistöt ja vesitalous
Asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma (Sitowise 24.2.2022) ja tonttien hulevedet tulee käsitellä laaditun hulevesisuunnitelman mukaisesti. 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. Hulevesimäärien laskemiset tarkemmin tehdään vihertehokkuuslaskennan yhteydessä.

Lisäksi alueella on laajemmin mallinnettu HSY:n toimesta runkohulevesiviemärin kapasiteettia ja todettu Ilmailutien runkoviemärissä kapasiteettivajetta. Runkoviemärin kapasiteetin kasvattaminen on merkattu HSY:n investointiohjelmassa vuosille 2023-2024.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta täydennysrakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu synnytettäviin laadukkaisiin kevyen liikenteen yhteyksiin ja joukkoliikennepalveluihin. Toimistorakennukset tulee toteuttaa A-energiatehokkuusluokan rakennuksina. Kaavan mahdollistama hotelli tulee toteuttaa vähintään B-energialuokan rakennuksena. Vantaan resurssiviisauden tiekartan mukaisesti kaavamuutos toteuttaa kestävästi täydentyvää ja sekoittuvaa kaupunkirakennetta. Julkisen liikenteen yhteydet ovat kaavamuutosalueelta hyvät. Kaavamuutoksessa varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja resurssitehokkaat, luonnonmukaiset ratkaisut ovat siellä käytössä, mm viherrakenteessa ja hulevesien käsittelyssä

Kaavassa ohjataan resurssitehokkaisiin ja hiilineutraaliutta edistäviin ratkaisuihin. Luonnon monimuotoisuutta lisätään kaavamääräyksin. Vihertehokkuuden näkökulmasta nykyisen kasvillisuuden säilyttäminen (itäreunan metsäalue ja avokallio), puiden istuttaminen ja läpäisevien pintojen maksimointi on oleellista. Tontti on nykytilassa pääosin hiekkakenttää ja rakennukset ja uudet istutukset sijoittuvat pääosin tälle alueelle. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli).

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4.6 NIMISTÖ

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Asemakaavan toteuttamisen ajankohta riippuu yksityisestä maanomistajasta.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Antilooppi Management Oy:		
	Antti-Juhani Lehti	
	Timo Metsälä	
	Antti Savilampi	
	Heidi Kerosuo	
Arkkitehdit Soini&Horto Oy:	Arno Stenbäck	
	Maija Gulin	
Sitowise Oyj:	Tiina Tuomola	
	Saara Lehtinen	
	Olga Heino	
	Eeva-Riikka Rautarinta	
Vantaan Energia:	Hannu Turpela	
Vantaan kaupunki:		
	Johanna Rajala	aluearkkitehti
	Jukka-Veli Heikka	asemakaava-arkkitehti
	Päivi Veijola	asemakaava-arkkitehti
	Vuokko Rova	suunnitteluavustaja
	Paula Luomala	vesihuollon suunnittelu
	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenteen alueinsinööri
	Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Ari Pietilä	ympäristösuunnittelija
	Agon Shala	kaavoitusinsinööri
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 25. päivänä lokakuuta 2022

Päivi Veijola ja Jukka-Veli Heikka
asemakaava-arkkitehdit

Johanna Rajala
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	**092 Vantaa**	Täyttämispvm	**23.05.2022**
Kaavan nimi	**002425 Veromies 52 kaupunginosa**		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	**25.05.2020**
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	**3,7797**	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	**3,7797**

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,7797**	**100,0**	**57306**	**1,52**	**0,0000**	**57306**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,1880	84,3	57306	1,80	3,1880	57306
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5917	15,7	0		-3,1880	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

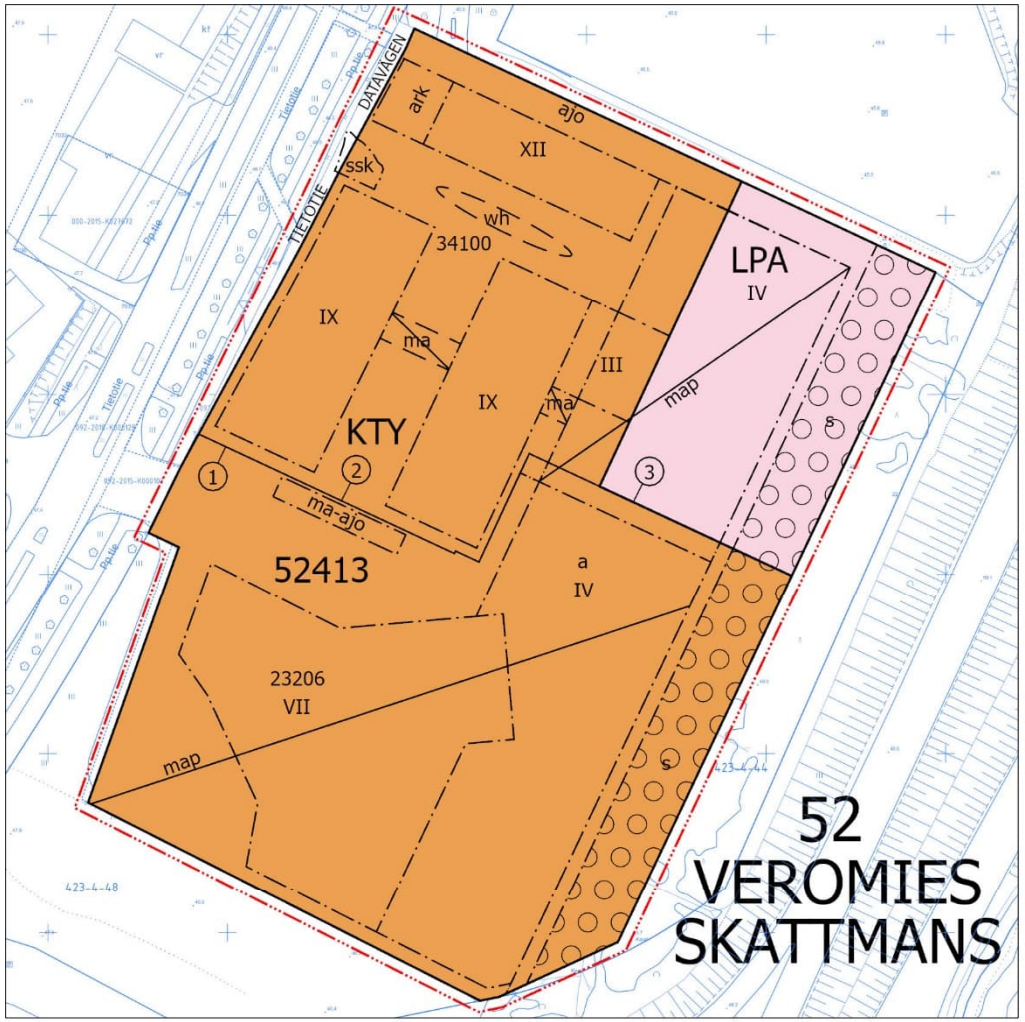
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,1540**	**57,0**	**0**	**2,1540**	**0**

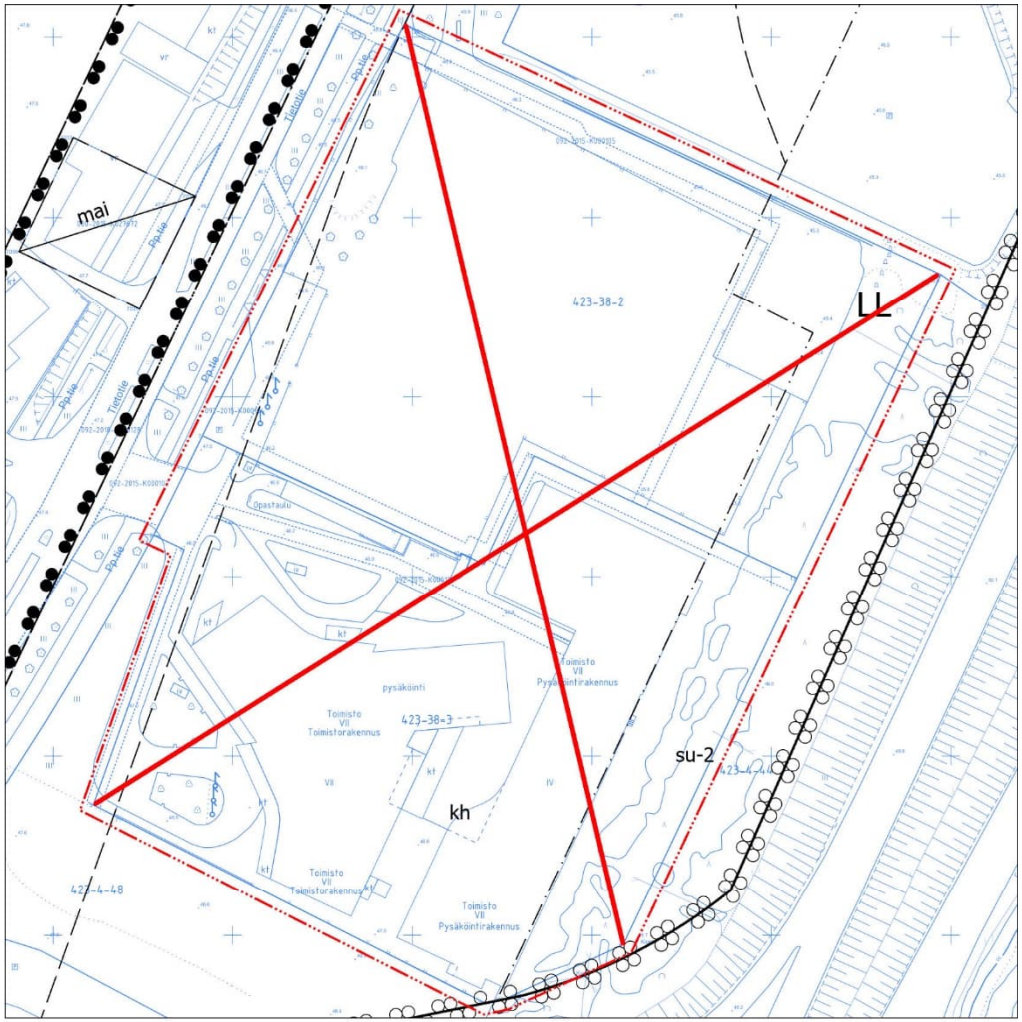
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,7797**	**100,0**	**57306**	**1,52**	**0,0000**	**57306**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,1880	84,3	57306	1,80	3,1880	57306
KTY	3,1880	100,0	57306	1,80	3,1880	57306
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5917	15,7	0		-3,1880	0
Kadut	0,0364	6,2	0		0,0364	0
LL	0,0000		0		-3,7797	0
LPA	0,5553	93,8	0		0,5553	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,1540**	**57,0**	**0**	**2,1540**	**0**
ma-ajo	0,0228	1,1	0	0,0228	0
map	2,1080	97,9	0	2,1080	0
ma	0,0232	1,1	0	0,0232	0





ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

1:2000

POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100 m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002425	25.10.2022

Vantaan kaupunki

TIETOTIE 9 JA 11

Kaupunginosa 52, Veromies

Asemakaavamuutos
Kortteli 52413 ja katualuetta.

Tonttijako
Kortteli 52413.

1:2000

Vanda stad

DATAVÄGEN 9 OCH 11

Stadsdel 52, Skattmans

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 52413 och gatuområde.

Tomtindelning
Kvarteret 52413.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantotilaa sekä palvelu-, liikunta- ja opetustiloja.

Yleiset

Korttelialueesta tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten massoittelun, materiaalien ja kattomuotojen osalta.

Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Vähintään 12-kerroksiseen rakennuksen osaan, jossa on majoitustilaa, tulee ylimpään kerrokseen sijoittaa yleisölle avointa tilaa.

Korttelialueesta tulee laatia yhtenäinen opastus- ja valaistussuunnitelma.

Alueelle saa sijoittaa muuntamon. Muuntamo tulee sijoittaa rakennuksen yhteyteen tai suunnitella osaksi rakennettavaa ympäristöä, myös värityksen osalta.

Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 mpy.

Maanalaisen pysäköintilaitoksen saa rakentaa yhtenäisenä tonttirajoista riippumatta.

Tontin rajalle sijoittuva palomuuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

Rakennuksen korvausilman ottopaikat tulee sijoittaa sisäpihan puolelle mahdollisimman korkealle.

Rakennusoikeus

Tontilla 52413–2 Tietotien varteen sijoittuvan rakennuksen kivijalkakerrokseen tulee sijoittaa vähintään 500 k-m² liiketilaa.

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Rakennusten julkisivumateriaalin ja -värityksen tulee pohjautua ilmailuun. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla uutta ja kokeellista.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

Affärs- och kontorslokaler, inkvarteringslokaler, produktionslokaler som inte ger upphov till miljöstörningar samt service-, idrotts- och undervisningslokaler får placeras i området.

Allmänt

För kvartersområdet ska en helhetsplan utarbetas med avseende på byggnadernas gestaltning, material och takformer.

En stor detaljhandelsenhet får inte placeras i området.

I en byggnadsdel med minst 12 våningar där det finns inkvarteringslokaler ska utrymme som är öppet för allmänheten placeras på översta våningen.

För kvartersområdet ska en enhetlig skyltnings- och belysningsplan göras upp.

I området får en transformatorstation placeras. Transformatorstationen ska placeras i anslutning till byggnaden eller planeras som en del av den miljö som byggs, också för färgsättningens del.

Inga konstruktioner eller anordningar får överskrida höjdnivån +100 m öh.

En underjordisk parkeringsanläggning får byggas som en helhet oberoende av tomtgränserna.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

Byggnadens intag för ersättningsluft ska placeras så högt upp som möjligt på innergårdens sida.

Byggrätt

I stenfotsvåningen i byggnaden som placeras vid Datavägen på tomt 52413–2 ska minst 500 m²-vy affärsutrymme placeras.

Stadsbild och arkitektur

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en urban och högklassig prägel och genomförandet ska hålla en hög nivå.

Byggnadernas fasadmaterial och färger ska basera sig på luftfart. Byggnadernas arkitektur ska vara ny och experimentell.

Rakennusten julkisivujen tulee olla korkealuokkaisista ja kestävistä materiaaleista rakennettuja. Julkisivumateriaalin tulee olla metalli, puu tai lasi.

Byggnadernas fasader ska vara byggda av högklassiga och hållbara material. Fasadmaterialet ska utgöras av metall, trä eller glas.

Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää ja suunnitella osaksi julkisivua.

Eventuella elementfogar ska döljas och planeras som en del av fasaden.

Maantasokerroksen julkisivuissa tulee käyttää puuta jalankulkureittien varrella.

I markplansvåningens fasader ska trä användas utmed gångslederna.

Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Byggnadernas entréer ska framhävas med hjälp av arkitektur.

Tasakattojen tulee olla kasvikattoja, terasseja ja/tai katoille tulee sijoittaa yhteistiloja ja/tai aurinkopaneeleita.

Plana tak ska utgöras av gröntak, terrasser och/eller så ska gemensamma utrymmen och/eller solpaneler placeras på taken.

Rakennuksen katolle saa rakentaa ilmastointikonehuoneen kerrosluvun estämättä osaksi julkisivua.

På byggnadens tak får ett ventilationsmaskinrum byggas som en del av fasaden, utan att våningstalet utgör ett hinder.

Tekniset tilat ja laitteet on sovitettava luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Tekniska utrymmen och anordningar ska anpassas så att de bildar en naturlig del av byggnadernas arkitektur.

Tietotien varteen tulee sijoittaa keskimäärin 20 metrin välein rakennusten julkisivuun tai korttelin reunaan jotain kaunista ja kiinnostavaa.

Utmed Datavägen ska något vackert och intresseväckande placeras med 20 meters mellanrum i genomsnitt.

Kivijalka

Tietotien puoleisille ja kadulle näkyville julkisivuille tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kivijalkakerros, joka on kaksi kerrosta korkea.

Kivijalkakerrosta tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, rakennusosilla ja valaistuksella.

Kivijalkakerroksen liiketiloihin tulee olla suora kulkuyhteys Tietotieltä. Sisäänkäyntien yhteyteen tulee suunnitella laadukas ja viihtyisä julkinen ulkotila.

Stenfot

Fasaderna som ligger på Datavägens sida och syns mot gatan ska förses med en öppen, funktionell och visuell stenfotsvåning som är två våningar hög.

Stensfotsvåningen ska framhävas med arkitektoniska medel, ett stort antal öppningar, byggnadsdelar och belysning.

Stensfotsvåningens affärslokaler ska ha en direkt förbindelse från Datavägen. I anslutning till entréerna ska ett offentligt uterum som håller hög kvalitet och är trivsamt planeras.

Melusuojaus

Toimisto- ja liiketilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Bullerskydd

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafik- och flygbuller ska vara minst 32 dB i kontors- och affärslokalernas ytterhölje.

Hotellin majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafik- och flygbuller ska vara minst 35 dB i ytterhöljet hos hotellets inkvarteringsrum.

Opetus- ja kokoontumistilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafik- och flygbuller i undervisnings- och samlingslokalernas ytterhölje ska vara minst 35 dB.

Muiden tilojen ulkokuoren ääneneristävyys ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafik- och flygbuller i övriga utrymmen fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

Pihat

Kortteleiden pihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Pihojen tulee olla vehreitä ja pääosin maanvaraisia.

Gårdar

Kvarterens gårdar ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen. Gårdarna ska vara grönskande och till största delen markburna.

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma.

För kvartersområdet ska en enhetlig plan över gårdarna utarbetas.

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,8. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 0,8. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

Alueelle toteutetaan kasvillisuudeltaan monipuolinen pihaalue.

I området anläggs ett gårdsområde som är mångsidigt till sin växtlighet.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla.

På gårdsområdet ska också högväxta trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag.

Jalankulkijan liikkumisreitit ja oleskelualueet tulee suunnitella turvallisiksi ja miellyttäväksi.

Gångstråk och vistelseområden ska planeras så att de är trygga och inbjudande.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska stenläggas eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

Hulevedet tulee pääosin viivyttää pihalla maanpäällisissä rakenteissa erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti. Hulevesiä on viivytettävä korttelialueella tonttijaosta riippumatta.

Dagvattnet ska i huvudsak fördröjas på gården i konstruktioner ovanpå markytan i enlighet med en separat dagvattenplan. Dagvattnet ska fördröjas i kvartersområdet oberoende av tomtindelningen.

Hiilineutraalius

Toimistorakennukset tulee toteuttaa A-energiatehokkuusluokan rakennuksina. Hotelli tulee toteuttaa vähintään B-energialuokan rakennuksena. Energiatehokkuusluku varmistetaan rakennusluvan yhteydessä.

Tontilla tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa. Jokaisella tontilla on hyödynnettävä energiakaivoja ja/tai vähintään kolmannes tontin rakennusten vapaasta kattopinta-alasta on hyödynnettävä paikalliseen uusiutuvan energian tuotantoon. Mahdolliset energiakaivot on sijoitettava tontille niin, että ne eivät rajoita viereisten tonttien mahdollisuutta hyödyntää maaenergiaa. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Rakentamisessa tulee käyttää hiilijalanjäljeltään vähäpäästöisiä materiaaleja, kuten kierrätysmateriaalia sisältäviä rakennusmateriaaleja. Julkisivujen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Tästä on esitettävä perustelut rakennusluvan yhteydessä.

Autopaikat

Huollon, saattoliikenteen sekä liikuntaesteisten pysäköintipaikat sijoitetaan tonteille mahdollisimman lähelle sisäänkäyntejä.

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään:

hotelli	Hotellin tarvitsemat autopaikat esitetään rakennusluvan yhteydessä.
liiketilat	1 ap / 100 k-m²
toimistotilat	1 ap / 80 k-m²

Muiden tilojen autopaikat määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Polkupyöräpaikat

Pääosan polkupyöräpaikoista tulee olla helposti käytettäviä ja säältä suojattuja.

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään:

hotelli	1 pp / 150 k-m²
liiketilat	1 pp / 40 k-m²
toimistotilat	1 pp / 50 k-m²

Muiden tilojen polkupyöräpaikat määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Klimatneutralitet

Kontorsbyggnaderna ska uppföras som byggnader i energiprestandaklass A. Hotellet ska uppföras som byggnad i minst energiprestandaklass B. Energiprestandavärdet fastställs i samband med bygglovet.

Förnybar energi ska produceras på tomten. På varje tomt ska energibrunnar utnyttjas och/eller minst en tredjedel av den fria takytan hos tomtens byggnader ska utnyttjas för lokal produktion av förnybar energi. Eventuella energibrunnar ska placeras på tomten så att de inte begränsar de angränsande tomternas möjlighet att utnyttja markenergi. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

I byggandet ska material användas som till sitt koldioxidavtryck ger låga utsläpp, som byggmaterial som innehåller återvinningsmaterial. Fasadernas huvudsakliga material ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara. Om detta ska en motivering läggas fram i samband med bygglovet.

Bilplatser

Parkeringsplatserna för service, avlämnings- och hämtningstrafik och rörelsehindrade placeras på tomterna så nära entréerna som möjligt.

Bilplatser ska byggas till ett antal av minst:

hotell	Bilplatser som hotellet behöver presenteras i samband med bygglovet.
affärslokaler	1 bp / 100 m²-vy
kontorslokaler	1 bp / 80 m²-vy

Bilplatser för övriga utrymmen fastställs i varje enskilt fall i samband med bygglovet.

Cykelplatser

Huvuddelen av cykelplatserna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder.

Cykelplatser ska byggas till ett antal av minst:

hotell	1 cp / 150 m²-vy
affärslokaler	1 cp / 40 m²-vy
kontorslokaler	1 cp / 50 m²-vy

Cykelplatser för övriga utrymmen fastställs i varje enskilt fall i samband med bygglovet.

LPA

Autopaikkojen korttelialue

Yleiset

Korttelialueesta tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten massoittelun, materiaalien ja kattomuotojen osalta.

Alueelle saa sijoittaa myös yleistä pysäköintiä.

Korttelialueesta tulee laatia yhtenäinen opastus- ja valaistussuunnitelma.

Alueelle saa sijoittaa muuntamon. Muuntamo tulee sijoittaa rakennuksen yhteyteen tai suunnitella osaksi rakennettavaa ympäristöä, myös värityksen osalta.

Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 mpy.

Maanalaisen pysäköintilaitoksen saa rakentaa yhtenäisenä tonttirajoista riippumatta.

Tontin rajalle sijoittuva palomuuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää ja suunnitella osaksi julkisivua.

Kvartersområde för bilplatser

Allmänt

För kvartersområdet ska en helhetsplan utarbetas med avseende på byggnadernas gestaltning, material och takformer.

I området får också allmän parkering placeras.

För kvartersområdet ska en enhetlig skyltnings- och belysningsplan göras upp.

I området får en transformatorstation placeras. Transformatorstationen ska placeras i anslutning till byggnaden eller planeras som en del av den miljö som byggs, också för färgsättningens del.

Inga konstruktioner eller anordningar får överskrida höjdnivån +100 m öh.

En underjordisk parkeringsanläggning får byggas som en helhet oberoende av tomtgränserna.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

Stadsbild och arkitektur

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en urban och högklassig prägel och genomförandet ska hålla en hög nivå.

Eventuella elementfogar ska döljas och planeras som en del av fasaden.

	Pihat	Gårdar
	Kortteleiden pihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Pihojen tulee olla vehreitä ja pääosin maanvaraisia.	Kvarterens gårdar ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen. Gårdarna ska vara grönskande och till största delen markburna.
	Korttelialueesta tulee laatia yhtenäinen pihasuunnitelma.	För kvartersområdet ska en enhetlig plan över gårdarna utarbetas.
	Korttelialueen vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,8. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.	Kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 0,8. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.
	Jalankulkijan liikkumisreitit tulee suunnitella turvallisiksi ja miellyttäväksi.	Gångstråken för fotgängare ska planeras så att de är trygga och inbjudande.
	Hiilineutraalius	**Klimatneutralitet**
	Pysäköintilaitoksessa tulee varata vähintään 5 % paikoista sähköauton latauspisteille. Pysäköintilaitoksessa tulee toteuttaa latauspistevalmius vähintään 30 prosenttiin pysäköintipaikoista. Varautumisessa tulee huomioida riittävä muuntamokapasiteetti.	I parkeringsanläggningen ska minst 5 % av platserna reserveras för laddningspunkter för elbilar. I parkeringsanläggningen ska beredskap skaffas för laddningspunkter för minst 30 procent av parkeringsplatserna. Vid skaffandet av beredskap ska en tillräcklig transformatorkapacitet beaktas.
	Tasakattojen tulee olla kasvikattoja ja/tai osa rakennusten käyttöenergiasta on toteutettava paikallisesti korttelialueella uusiutuvan energian keinoin.	Plana tak ska utgöras av gröntak och/eller en del av byggnadernas driftenergi ska produceras lokalt i kvartersområdet genom lösningar som bygger på förnybar energi.
	Mahdolliset katolle sijoitettavat energian tuotantoon tarkoitetut tekniset laitteet ja varusteet on suunniteltava osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.	Eventuella tekniska anordningar och utrustning för energiproduktion som placeras på taket ska planeras som en del av byggnadens taklandskap och arkitektur.
	Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.	Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.
	Rakentamisessa tulee käyttää hiilijalanjäljeltään vähäpäästöisiä materiaaleja, kuten kierrätysmateriaalia sisältäviä rakennusmateriaaleja. Julkisivujen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Tästä on esitettävä perustelut rakennusluvan yhteydessä.	I byggandet ska man använda material som till sitt koldioxidavtryck ger låga utsläpp, som byggmaterial som innehåller återvinningsmaterial. Fasadernas huvudsakliga material ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara. Om detta ska en motivering läggas fram i samband med bygglovet.
ma	**Ohjeellinen maanalainen tila.**	**Riktgivande underjordiskt utrymme.**
wh	**Ohjeellinen hulevesialue.**	**Riktgivande dagvattenområde.**
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
3	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
52	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VERO	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
52413	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
TIETOTIE	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
41100	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
IX	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
a	**Auton säilytyspaikan rakennusala**	**Byggnadsyta för förvaringsplats för bil**
map	**Maanalainen pysäköintitila**	**Underjordiskt parkeringsutrymme**

Julkisivu jolle on sijoitettava arkadi.
Arkadin tulee olla vähintään kaksi kerrosta korkea ja valaistu.

Fasad som skall förses med en arkad.
Arkaden ska vara minst två våningar hög och upplyst.

Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.

ssk

Avokallio tai siirtolohkare, joka tulee säilyttää.

Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras

Katu.

Gata.

ajo

Ajoyhteys.

Körförbindelse.

Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.

Del av område på vilken får placeras körslänt till underjordiska utrymmen.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Mätning och geoteknik

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

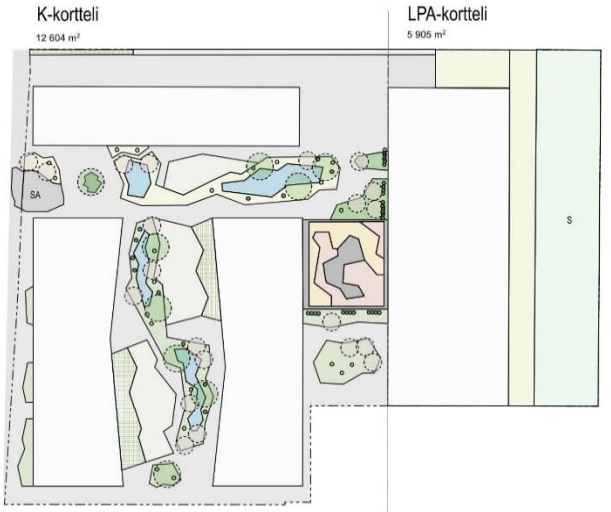
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa__/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige__/__20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO



ANTILOOPPI/ TIETOTIE 11
Pihasuunnitelma, 1:500



Elementti	m²	kpl
*YMP_heinäkatto	183,14	1
*YMP_istutettava iso puu	397,62	9
*YMP_istutettava pieni puu	412,23	21
*YMP_istutettavat isot pensaat	15,80	20
*YMP_istutettavat muut pensaat	172,36	3
*YMP_istutettavat perennat	807,27	7
*YMP_läpäisemätön	4 216,50	5
*YMP_maksaruohoviherkatto	214,00	3
*YMP_monivuotiset köynnökset	32,39	41
*YMP_niitty-keto-kuntta	428,68	3
*YMP_nurmi	884,61	4
*YMP_piiloon	78,82	1
*YMP_puoliläpäisevät pinnoitteet	350,54	3
*YMP_rakennukset	4 968,34	5
*YMP_sadepuutarha	331,41	4
*YMP_säilytettävä avokallio	106,30	1

Elementti	m²
*YMP_LPA_läpäisemätön	120,18
*YMP_LPA_niitty-keto-kuntta	952,35
*YMP_LPA_rakennukset	3 018,26
*YMP_LPA_säilytettävä_metsä	1 793,30



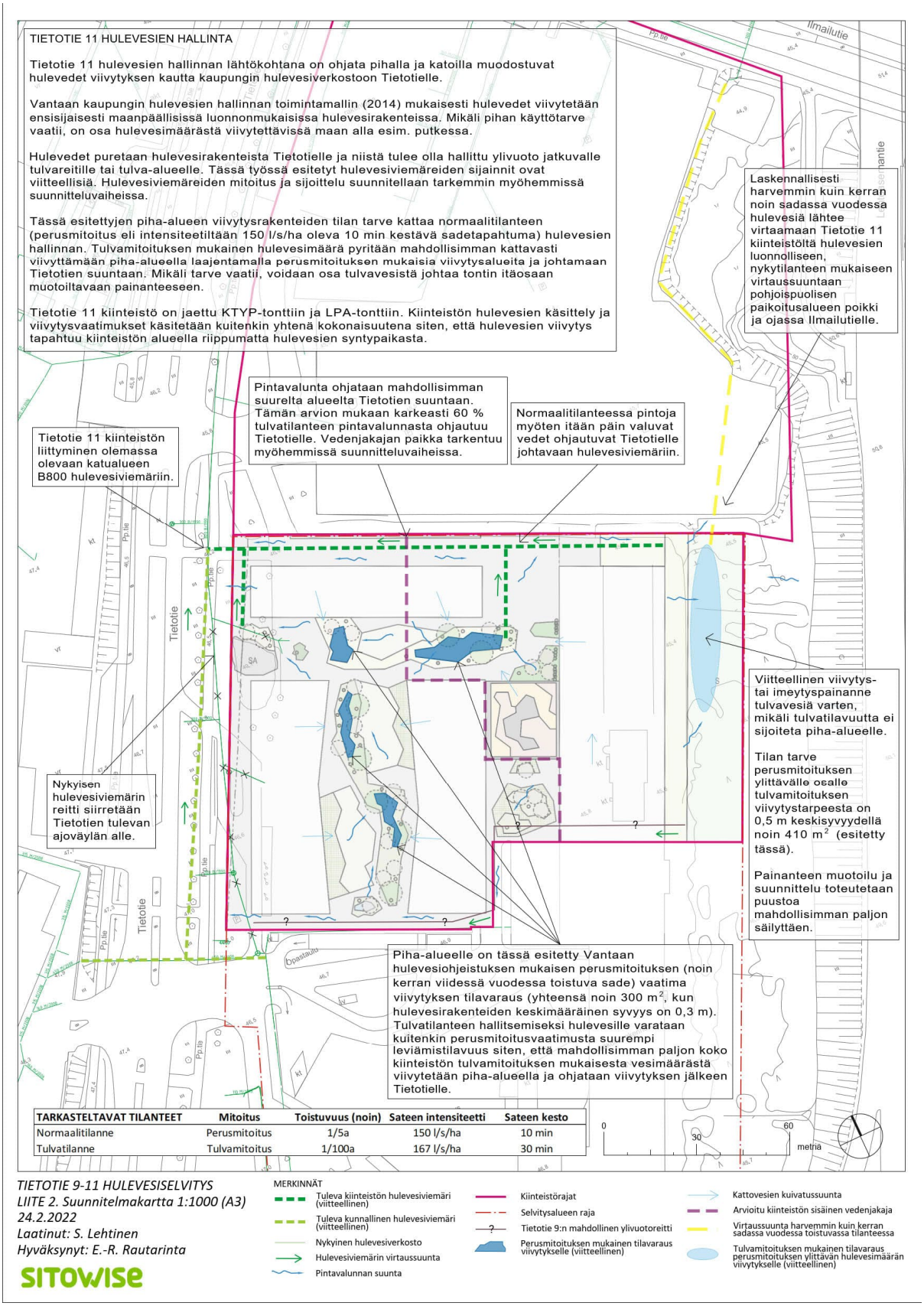
ANTILOOPPI/ TIETOTIE 11
Viherkerroinlaskelma, 1:600

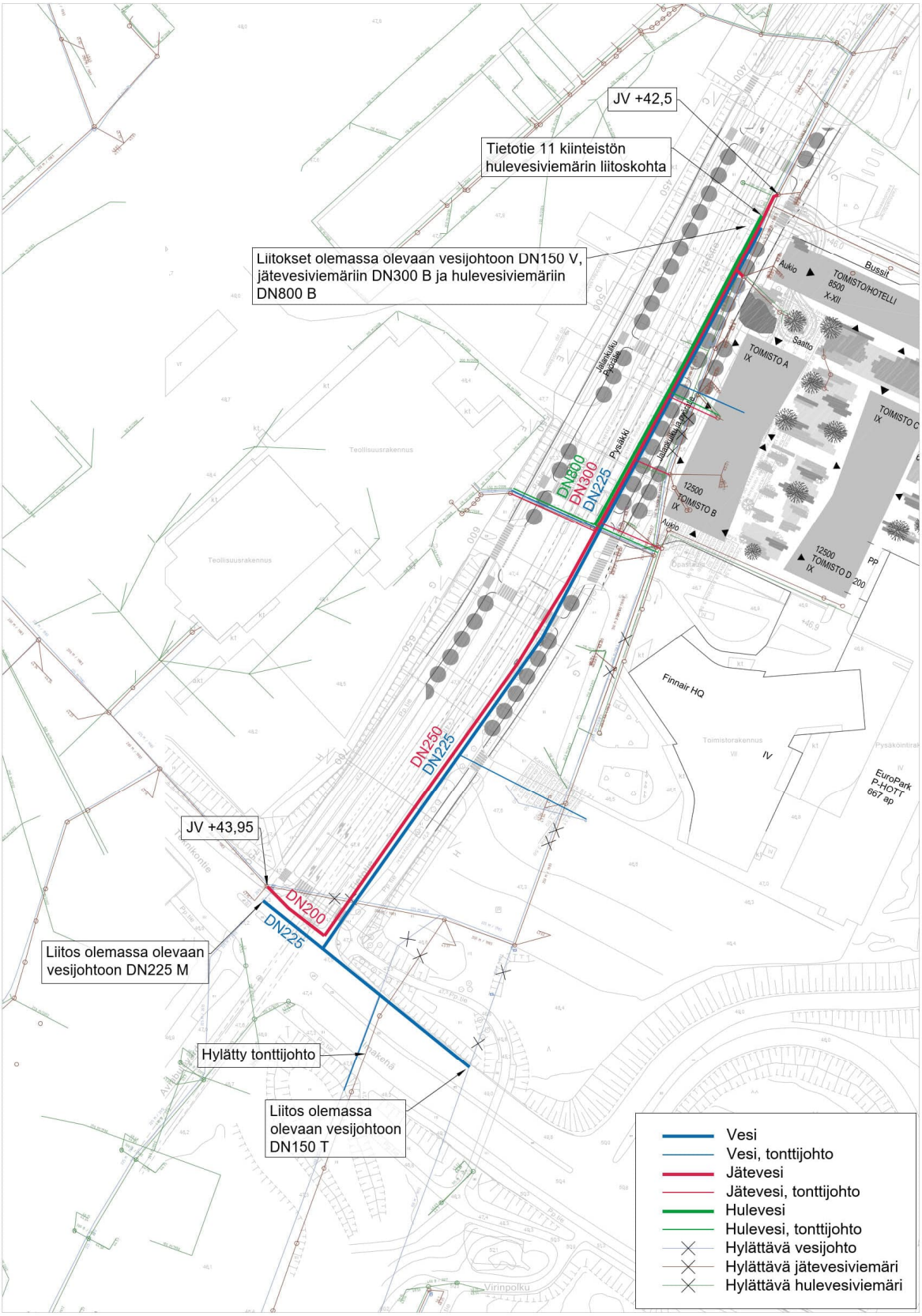
Vihertehokkuus (saavutettu taso)
0,80
Tavoitetaso
0,8
Alueen pinta-ala, m²
12605
Painotettu pinta-ala yht., m²
10080
Rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala m²
9330
Tontin pinta-ala miinus rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala, m²
3275
Valittujen maanpinnan elementtien pinta-ala, m² (ilman puita, lahopuita ja viherkattoja)
7559
Käytetty alueen pinta-ala, m²
12443
162,5 m2 vielä käytettävää!
Hulevesien viivytystarve m³
67,2
Sateen intensiteetti l/s/ha, kesto 10min
150
Alueen keskimääräinen valumakerroin C
0,79
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³
yhteensä: 86,7
maanpäällinen: 86,7
maanalainen: 0,0
Jää viivyttämättä m³
0,0
Sallittu tontilta poistuva virtaama, l/s
37,815

Tarkistus: Hulevesialueen pinta-ala vähintään oltava, m²

Elementti-tyyppi	Elementti-tunnus	Elementin määritelmä	Yksikkö	Pinta-ala tai lukumäärä	Painotus (Viherkerroin)	Painotettu pinta-ala, m²	Valuma-kerroin C
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	1	Säilytettävä hyväkuntoinen isokokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena > 9m tai latvus 40 m² / halkaisija 7,5m)	kpl		3,4	0,0	
	2	Säilytettävä hyväkuntoinen, pienikokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena 6-7 m tai latvus 20 m² / halkaisija 5m) tai pylväsmäinen puu (halkaisija 2m)	kpl		3,4	0,0	
	3	Säilytettävä hyväkuntoinen iso pensas (à 1,8 m² / kpl)	kpl		2,2	0,0	0,15
	4	Säilytettävä luonnonmukainen pohjakasvillisuus	m²		3,1	0,0	0,1
	5	Säilytettävä kallio ja sen kasvillisuus	m²		2,9	0,0	0,3
	6	Säilytettävä avokallio	m²	106	2,8	296,8	0,7
	7	Säilytettävä puruouma	m²		2,9	0,0	0,1
Istutettava / kylvettävä kasvillisuus	8	Isokokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena > 9m tai latvus 40 m² / halkaisija 7,5m). (Kasvualusta 80 cm)	kpl	11	2,9	1276,0	
	9	Pienikokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena 6-7 m tai latvus 20 m² / halkaisija 5m) tai pylväsmäinen puu (halkaisija 2m). (Kasvualusta 60 cm)	kpl	5	2,9	290,0	
	10	Kansipihalle istutettava pieni puu (täysikasvuisena 15 m2, halkaisija 4,4 m). (Kasvualusta 1m)	kpl		2,9	0,0	
	11	Isot pensaat, marjapensaat (à 1,8 m²). (Kasvualusta 40 cm)	kpl	15	1,6	43,2	0,15
	12	Muut pensaat. (Kasvualusta 40 cm)	m²	242	1,4	338,8	0,15
	13	Perennat. (Kasvualusta 20-40 cm)	m²	824	1,4	1153,6	0,2
	14	Monivuotiset köynnökset (maapinta-ala 1 m²/kpl). (Kasvualusta 60 cm)	kpl	22	3,9	85,8	0,15
	15	Nurmikko. (Kasvualusta 20 cm)	m²	524	1,0	524,0	0,25
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	16	Niitty, keto tai kuntta. (Kasvualusta 15 - 30 cm)	m²	560	1,7	952,0	0,2
	17	Runsaasti kukkivat puut ja hedelmäpuut (täysikasvuisena 6-7 m tai latvus 20 m² / halkaisija 5m). (Kasvualusta 60 cm)	kpl	15	2,9	870,0	
	18	Viljelylaatikot tai kasvimaa. (Kasvualusta 20-40 cm)	m²		2,1	0,0	0,2
	19	Lahopuut ja kannot, toimivat myös hyönteishotellina (1 m2/ kpl, esim. 2m x 0,5m) Ei tarvitse merkitä pihasuunnitelmaan	kpl	2	1,9	3,8	
	20	Kattopuutarha (Kasvualusta 20 – 100 cm) VAIN SE OSA, JOKA ON KASVILLISUUTTA, LAITETAAN LASKURIIN	m²		2,5	0,0	0,1
	21	Heinäkatto (Kasvualusta 20-30 cm)	m²	183	2,0	366,0	0,2
	22	Niitty/ketokatto(Kasvualusta 15 – 30 cm)	m²		1,7	0,0	0,2
	23	Maksaruohokatto (Kasvualusta 6-8 cm)	m²	214	1,3	278,2	0,45
Pinnoitteet	24	Puoliläpäisevät pinnoitteet (esim. nurmikivi, kivituhka, puuterassit, kumirouhe)	m²	523	1,0	523,0	0,45
	25	Läpäisevät pinnoitteet (esim. sora- ja hiekkapinnat, avoin asvaltti)	m²		1,3	0,0	0,35
	26	Vettä läpäisemätön pinta (ei rakennuksien katot)	m²	4446	0,1	444,6	1
Hulevesien hallintarakenteet	27	Kosteikko, lampi, tulvanitty tai soistuma luonnonmukaisella kasvillisuudella (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta; muun ajan maa pysyy kosteana)	m²		2,6	0,0	0,1
	28	Sadepuutarha / biosuodatuspainanne (ei pysyvää vesipintaa, monipuolista ja kerroksellista kasvillisuutta)	m²	289	2,5	722,5	0,1
	29	Kasvillisuuspintainen imeytyspainanne	m²		2,0	0,0	0,1
	30	Kasvillisuuspintainen viivytyspainanne	m²		2,0	0,0	0,1
	31	Kivipainespintainen imeytyspainanne (esim. kivipesä)	m²		1,3	0,0	0,1
	32	Kivipainespintainen viivytyspainanne	m²		1,3	0,0	0,1
	33	Katualueilla: Hulevesien kerääminen läpäisemättömiltä pinnoilta läpäisevälle kasvillisuudelle maassa (ko.läpäisemättömän pinnan pinta-ala merkitään laskuriin)	m²		0,7	0,0	
	34	Rakennettava / putkituksesta palautettava puruouma	m²		3,0	0,0	0,1
	35	Imeytyskaivanto (maanalainen, huom. yksikkö on tilavuus!) Maanalaiset piirretään katkoviivalla suunnitelmaan	m³			0,0	-
	36	Viivytyskaivanto tai -säiliö (maanalainen, huom. yksikkö on tilavuus!) Maanalaiset piirretään katkoviivalla suunnitelmaan	m³			0,0	-
Bonus	37	Rivien 14, 16, 17 ja 19 toteutuessa lisäpisteet kerroksellisesta kasvillisuudesta ja luonnon monimuotoisuudesta	m²	599	0,5	1911,6	

A


TIETOTIE 11 HULEVESIEN HALLINTA
Tietotie 11 hulevesien hallinnan lähtökohtana on ohjata pihalla ja katoilla muodostuvat hulevedet viivytyksen kautta kaupungin hulevesiverkostoon Tietotielle.
Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallin (2014) mukaisesti hulevedet viivytetään ensisijaisesti maanpäällisissä luonnonmukaisissa hulevesirakenteissa. Mikäli pihan käyttötarve vaatii, on osa hulevesimäärästä viivytettävissä maan alla esim. putkessa.
Hulevedet puretaan hulevesirakenteista Tietotielle ja niistä tulee olla hallittu ylivuoto jatkuvalle tulvareitille tai tulva-alueelle. Tässä työssä esitetyt hulevesiviemäreiden sijainnit ovat viitteellisiä. Hulevesiviemäreiden mitoitus ja sijoittelu suunnitellaan tarkemmin myöhemmissä suunnitteluvaiheissa.
Tässä esitettyjen piha-alueen viivytysrakenteiden tilan tarve kattaa normaalitilanteen (perusmitoitus eli intensiteetiltään 150 l/s/ha oleva 10 min kestävä sadetapahtuma) hulevesien hallinnan. Tulvamitoituksen mukainen hulevesimäärä pyritään mahdollisimman kattavasti viivyttämään piha-alueella laajentamalla perusmitoituksen mukaisia viivytysalueita ja johtamaan Tietotien suuntaan. Mikäli tarve vaatii, voidaan osa tulvavesistä johtaa tontin itäosaan muotoiltavaan painanteeseen.
Tietotie 11 kiinteistö on jaettu KTYP-tonttiin ja LPA-tonttiin. Kiinteistön hulevesien käsittely ja viivytysvaatimukset käsitetään kuitenkin yhtenä kokonaisuutena siten, että hulevesien viivytys tapahtuu kiinteistön alueella riippumatta hulevesien syntypaikasta.
Laskennallisesti harvemmin kuin kerran noin sadassa vuodessa hulevesiä lähtee virtaamaan Tietotie 11 kiinteistöltä hulevesien luonnolliseen, nykytilanteen mukaiseen virtaussuuntaan pohjoispuolisen paikoitusalueen poikki ja ojassa Ilmailutielle.
Pintavalunta ohjataan mahdollisimman suurelta alueelta Tietotien suuntaan. Tämän arvion mukaan karkeasti 60 % tulvatilanteen pintavalunnasta ohjautuu Tietotielle. Vedenjakajan paikka tarkentuu myöhemmissä suunnitteluvaiheissa.
Normaalitilanteessa pintoja myöten itään päin valuvat vedet ohjautuvat Tietotielle johtavaan hulevesiviemäriin.
Tietotie 11 kiinteistön liittyminen olemassa olevaan katualueen B800 hulevesiviemäriin.
Viitteellinen viivytys- tai imeytyspainanne tulvavesiä varten, mikäli tulvatilavuutta ei sijoiteta piha-alueelle.
Tilan tarve perusmitoituksen ylittävälle osalle tulvamitoituksen viivytystarpeesta on 0,5 m keskisyvyydellä noin 410 m² (esitetty tässä).
Painanteen muotoilu ja suunnittelu toteutetaan puustoa mahdollisimman paljon säilyttäen.
Nykyisen hulevesiviemärin reitti siirretään Tietotien tulevan ajoväylän alle.
Piha-alueelle on tässä esitetty Vantaan hulevesiohjeistuksen mukaisen perusmitoituksen (noin kerran viidessä vuodessa toistuva sade) vaatima viivytyksen tilavaraus (yhteensä noin 300 m², kun hulevesirakenteiden keskimääräinen syvyys on 0,3 m). Tulvatilanteen hallitsemiseksi hulevesille varataan kuitenkin perusmitoitusvaatimusta suurempi leviämistilavuus siten, että mahdollisimman paljon koko kiinteistön tulvamitoituksen mukaisesta vesimäärästä viivytetään piha-alueella ja ohjataan viivytyksen jälkeen Tietotielle.
Ilmailutie
Tietotie
Tietotie
Opastaulu
TARKASTELTAVAT TILANTEET | Mitoitus | Toistuvuus (noin) | Sateen intensiteetti | Sateen kesto
Normaalitilanne | Perusmitoitus | 1/5a | 150 l/s/ha | 10 min
Tulvatilanne | Tulvamitoitus | 1/100a | 167 l/s/ha | 30 min
0
30
60
metriä
TIETOTIE 9-11 HULEVESISELVITYS
LIITE 2. Suunnitelmakartta 1:1000 (A3)
24.2.2022
Laatinut: S. Lehtinen
Hyväksynyt: E.-R. Rautarinta
SITOWISE
MERKINNÄT
Tuleva kiinteistön hulevesiviemäri (viitteellinen)
Tuleva kunnallinen hulevesiviemäri (viitteellinen)
Nykyinen hulevesiverkosto
Hulevesiviemärin virtaussuunta
Pintavalunnan suunta
Kiinteistörajat
Selvitysalueen raja
Tietotie 9:n mahdollinen ylivuotoreitti
Perusmitoituksen mukainen tilavaraus viivytykselle (viitteellinen)
Kattovesien kuivatussuunta
Arvioitu kiinteistön sisäinen vedenjakaja
Virtaussuunta harvemmin kuin kerran sadassa vuodessa toistuvassa tilanteessa
Tulvamitoituksen mukainen tilavaraus perusmitoituksen ylittävän hulevesimäärän viivytykselle (viitteellinen)


JV +42,5
Tietotie 11 kiinteistön hulevesiviemärin liitoskohta
Liitokset olemassa olevaan vesijohtoon DN150 V, jätevesiviemäriin DN300 B ja hulevesiviemäriin DN800 B
DN800
DN300
DN225
DN250
DN225
JV +43,95
DN200
DN225
Liitos olemassa olevaan vesijohtoon DN225 M
Hylätty tonttijohto
Liitos olemassa olevaan vesijohtoon DN150 T
Vesi
Vesi, tonttijohto
Jätevesi
Jätevesi, tonttijohto
Hulevesi
Hulevesi, tonttijohto
Hylättävä vesijohto
Hylättävä jätevesiviemäri
Hylättävä hulevesiviemäri

VANTAAN KAUPUNKI

Asemakaavoitus JOR, J-VH, VRA

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002425
Tietotie 9 ja 11
LAUSUNNOT JA VASTINEET
kala 25.10.2022

Kaupunginhallitus oikeutti 20.6.2022 asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **002425 /Tietotie 9 ja 11**. Lausuntoja pyydettiin 9 kpl ja saatiin 6 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1, 29.6.2022 Elisa Oyj	Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavamuutokseen. Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).	Ei vastattavaa.
NRO 2, 29.8.2022 Uudenmaan ELY-keskus	Kaava-alueelle laaditussa meluselvityksessä tie- ja raitiotieliikenteen ennustevuotena on käytetty vuotta 2030. Liikenteen ennustevuoden tulisi olla vähintään 20 vuotta eteenpäin. Meluselvityksen mukaan ennustetilanteessa päiväaikana hotelli- ja toimistorakennusten julkisivuihin kohdistuu korkeimmillaan 55...67 dB melutasoja. Kaava-alue on lentomeluvyöhykkeellä (Lden 55–60 dB) Kaavassa on määrätty toimisto- ja liiketilojen sekä hotellin majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyydestä. Kaava mahdollistaa myös opetustilojen sijoittamisen alueelle.	Vantaan kaupungin liikenne-ennusteessa liikennemäärien on oletettu olevan suurimmallaan. vuonna 2030. Sen jälkeen liikennemäärien oletetaan pienevän esimerkiksi ruuhkamaksujen ja muiden ohjaavien toimien takia. Ennusteliikennemääriksi annetaan kuitenkin suurin mahdollinen liikennemäärä eri skenaarioita vertailemalla. Vuoden 2030 ennustettu liikennemäärä on siis mitoittavin. Asiasta on lisätty maininta asemakaavan meluselvitykseen ja kaavaselostukseen. Kaavahankkeen viitesuunnitelmassa on toimitilarakennusten yhteyteen

	Äänieristysvaatimukset tulisi kaavassa määrätä myös opetustiloille ja ulko-oleskelutiloille, mikäli niitä on tarkoitus osoittaa alueelle.	esitetty auditorio- ja konferenssitila. Asemakaavaan on tästä syystä lisätty määräys opetus- ja kokoontumistilojen äänieristyksestä. Ulko-oleskelu sijoittuu kaava-alueella rakennusten väliin muodostuvalla sisäpihalla, jossa tieliikenteen melutasot ovat pääosin 45-50 ja 50-55 dB ja vain pohjoisimmalta osaltaan melutaso on 55-60 dB. Todellisuudessa myös sisäpihan pohjoisosassa tilanne on parempi, sillä meluselvityksestä puuttuu Tietotie 11 suunniteltu uusi pysäköintilaitos. Kaavan viitesuunnitelmassa on esitetty toimisto- ja hotellirakennukset, joten oleskelu kaava-alueella tulee olemaan vain lyhytaikaista. Kaupunkiympäristön laadun, viihtyisyyden ja turvallisuuden kannalta on tärkeää, että rakennusten pihoilla on mahdollista oleskella ja kokoontua. Tietotie 11 pihan suunnittelussa on pyritty lisäämään käyttäjien hyvinvointia monipuolisesti viherrakentamisen keinoilla.
NRO 3, 27.8.2022 Uudenmaan liitto	Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa kyseisestä asemakaavamuutosehdotuksesta. Pyydämme kuitenkin huomioimaan kaavaselostuksen s. 14 osalta, että Uusimaa-kaavan kokonaisuus on hallinto-oikeuden 24.9.2021 antamilla päätöksillä pääosin voimassa. Uusimaa-kaavan kokonaisuuden voimaan tulon myötä lähes kaikki aiemmat maakuntakaavat ovat kumoutuneet.	Korjataan kyseinen tieto maakuntakaavasta kaavaselostukseen.
NRO 4, 11.8.2022 Vantaan energia Oy	Sähköverkon osalta: Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan	Ei vastattavaa.

	muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Kaavamääräyksissä mainitut asiat muuntamoiden sijoittelusta asemakaavan alueelle on selkeät ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy tarpeiden mukaiset ja tarpeen säilyttää. Asemakaavan alueelle tarvitaan tilavaraukset useammalle muuntamolle. Muuntamoiden sijoittelut, niiden määrät, omistussuhteet ja muut tarpeet tarkentuvat kaavan toteutuessa. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Kaukolämpöverkon osalta: Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.	
NRO 5, 23.8.2022, HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Tietotie 9 ja 11 asemakaavan muutosehdotuksesta.	Ei vastattavaa.

NRO 6, 8.9.2022, HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on rakennettua yleistä vesihuoltoa, johon uudet rakennukset voivat liittyä. Asemakaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista. Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1983 rakennettu muovinen 225 mm vesijohto ja muovinen 250 mm jätevesiviemäri, jotka siirretään Tietotielle. Siirrettävän johto-osuuden pituus on noin 170 m. Johtosiirto on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa Sitowisen laatimassa vesihuollon esisuunnitelmassa. Johtosiirron alustavaa kustannusarviota ei selostuksessa ole esitetty. Siirto toteutetaan HSY:n ulkopuolisella rahoituksella.	Ei vastattavaa.

NRO 1 Elisa Oyj

Lausunto:

29.6.2022

Asemakaavamuutosehdotus 002425, 52 Veromies / Tietotie 9 ja 11

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavamuutokseen.

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Lisätietoja asiasta antaa verkontuki@elisa.fi

Vastine ja tarkistukset:

- Asia ok.

NRO 2 Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto:

Viite: lausuntopyyntö 29.6.2022

Lausunto, asemakaavan muutosehdotus, Vantaa, Tietotie 9-11, 002425

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Tietotie 9-11 asemakaavan muutosehdotuksesta (002425).

Kaava-alueelle laaditussa meluselvityksessä tie- ja raitiotieliikenteen ennustevuotena on käytetty vuotta 2030. Liikenteen ennustevuoden tulisi olla vähintään 20 vuotta eteenpäin.

Meluselvityksen mukaan ennustetilanteessa päiväaikana hotelli- ja toimistorakennusten julkisivuihin kohdistuu korkeimmillaan 55...67 dB melutasoja. Kaava-alue on lentomeluvyöhykkeellä (Lden 55–60 dB)

Kaavassa on määrätty toimisto- ja liiketilojen sekä hotellin majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyydestä. Kaava mahdollistaa myös opetustilojen sijoittamisen alueelle. Ääneneristysvaatimukset tulisi kaavassa määrätä myös opetustiloille ja ulko-oleskelutiloille, mikäli niitä on tarkoitus osoittaa alueelle.

Vastine ja tarkistukset:

Vantaan kaupungin liikenne-ennusteessa liikennemäärien on oletettu olevan suurimmallaan. vuonna 2030. Sen jälkeen liikennemäärien oletetaan pienevän esimerkiksi ruuhkamaksujen ja muiden ohjaavien toimien takia. Ennusteliikennemääriksi annetaan kuitenkin suurin mahdollinen liikennemäärä eri skenaarioita vertailemalla. Vuoden 2030 ennustettu liikennemäärä on siis mitoittavin. Asiasta on lisätty maininta asemakaavan meluselvitykseen ja kaavaselostukseen.

Kaavahankkeen viitesuunnitelmassa on toimitilarakennusten yhteyteen esitetty auditorio- ja konferenssitila. Asemakaavaan on tästä syystä lisätty määräys opetus- ja kokoontumistilojen äänieristyksestä.

Ulko-oleskelu sijoittuu kaava-alueella rakennusten väliin muodostuvalla sisäpihalla, jossa tieliikenteen melutasot ovat pääosin 45-50 ja 50-55 dB ja vain pohjoisimmalta osaltaan melutaso on 55-60 dB. Todellisuudessa myös sisäpihan pohjoisosassa tilanne on parempi, sillä meluselvityksestä puuttuu Tietotie 11 suunniteltu uusi pysäköintilaitos. Kaavan viitesuunnitelmassa on esitetty toimisto- ja hotellirakennukset, joten oleskelu kaava-alueella tulee olemaan vain lyhytaikaista.

Kaupunkiympäristön laadun, viihtyisyyden ja turvallisuuden kannalta on tärkeää, että rakennusten pihoilla on mahdollista oleskella ja kokoontua. Tietotie 11 pihan suunnittelussa on pyritty lisäämään käyttäjien hyvinvointia monipuolisesti viherrakentamisen keinoilla.

NRO 3 Uudenmaan liitto

Lausunto:

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa kyseisestä asemakaavamuutosehdotuksesta.

Pyydämme kuitenkin huomioimaan kaavaselostuksen s. 14 osalta, että Uusimaa-kaavan kokonaisuus on hallinto-oikeuden 24.9.2021 antamilla päätöksillä pääosin voimassa. Uusimaa-kaavan kokonaisuuden voimaan tulon myötä lähes kaikki aiemmat maakuntakaavat ovat kumoutuneet. Täältä lisätietoa: https://uudenmaanliitto.fi/kaavoitus-ja-liikenne/maakuntakaavat/tulkinta-voimassa-olevasta-maakuntakaavatilanteesta/

Vastine ja tarkistukset:

- Korjataan kyseinen tieto maakuntakaavasta kaavaselostukseen.

NRO 4 Vantaan energia Oy

Lausunto:

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 002425

Kaupunginosa	52, Veromies
Kohdealue	Tietotie 9-11

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.

Kaavamääräyksissä mainitut asiat muuntamoiden sijoittelusta asemakaavan alueelle on selkeät ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy tarpeiden mukaiset ja tarpeen säilyttää. Asemakaavan alueelle tarvitaan tilavaraukset useammalle muuntamolle. Muuntamoiden sijoittelut, niiden määrät, omistussuhteet ja muut tarpeet tarkentuvat kaavan toteutuessa.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Antti Hartikainen, puh. 050-3266913.

Kaukolämpöverkko

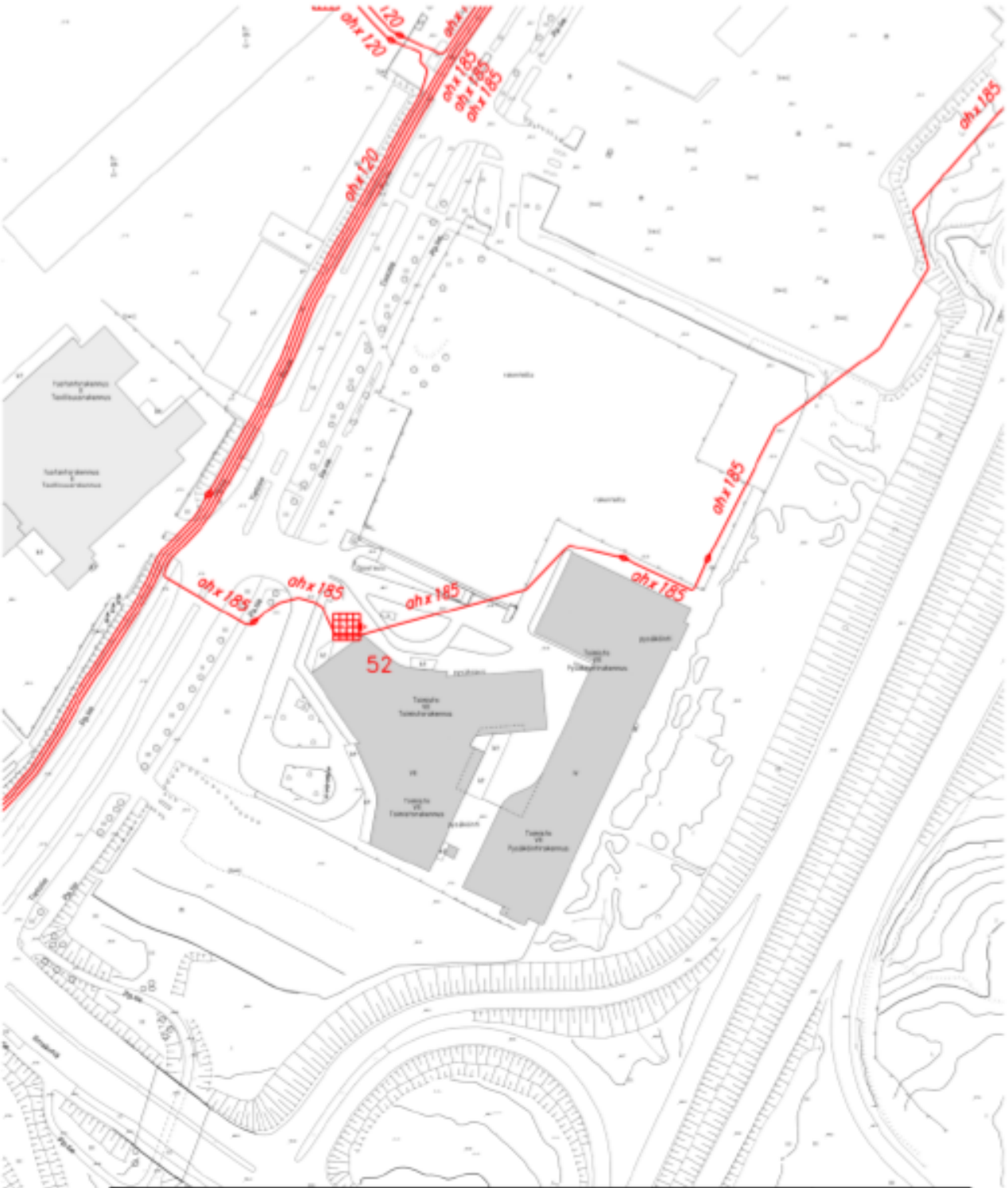
Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3).

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

LIITTEET

1. Keskijänniteverkon kartta 1:2000
2. Pienjänniteverkon kartta 1:2000
3. Kaukolämpöverkon kartta 1:1500

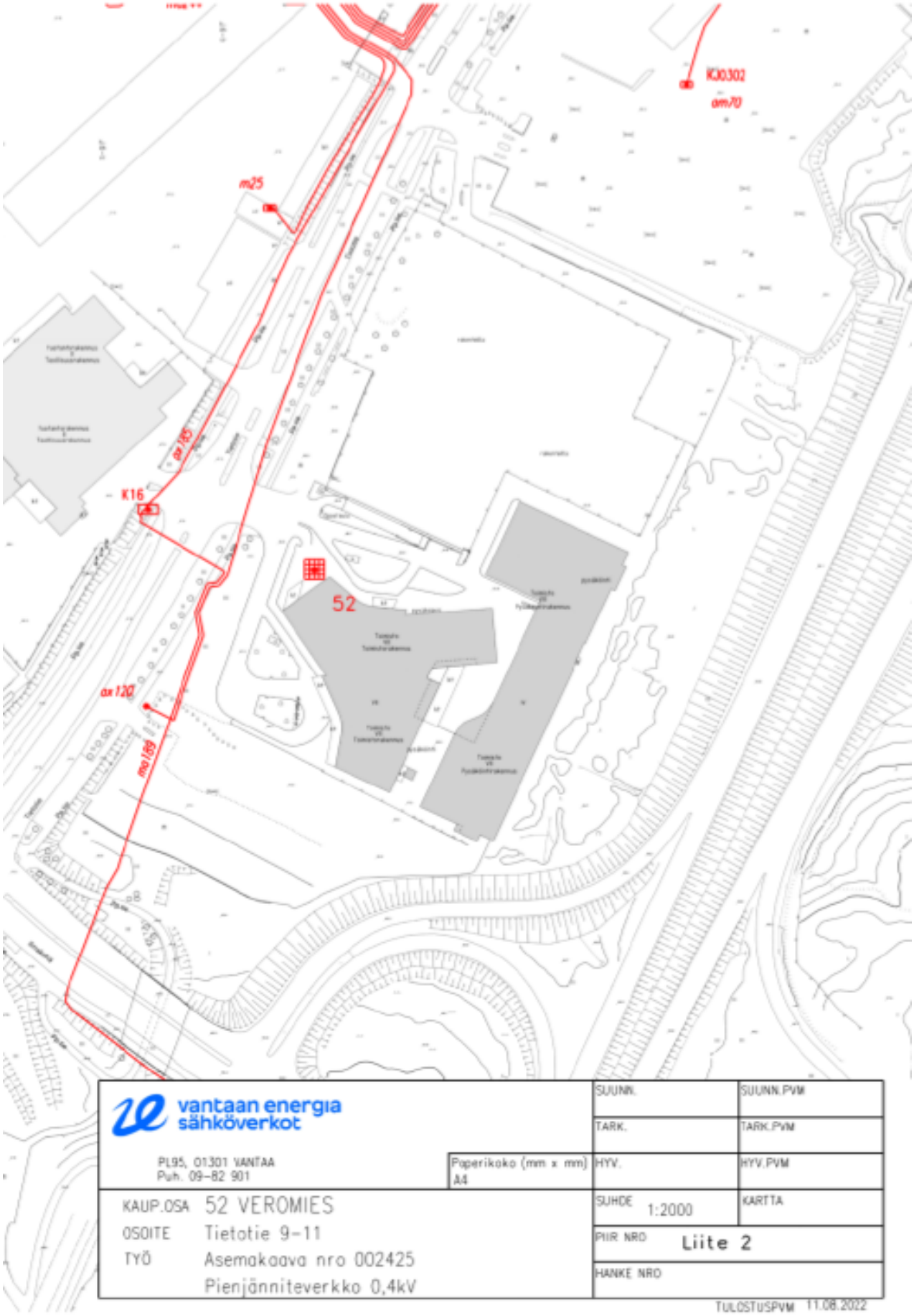


vantaan energia sähköverkot

PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901

		SUUNN.	SUUNN.PVM
		TARK.	TARK.PVM
	Paperikoko (mm x mm) A4	HYV.	HYV.PVM
KAUP.OSA 52 VEROMIES		SUHDE 1:2000	KARTTA
OSOITE Tietotie 9-11		PIIR NRO Liite 1	
TYÖ Asemakaava nro 002425 Keskijänniteverkko 20kV		HANKE NRO	

TULOSTUSPVM 11.08.2022



vantaan energia sähköverkot

PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901

Paperikoko (mm x mm) A4

SUUNN.	SUUNN.PVM
TARK.	TARK.PVM
HYV.	HYV.PVM
SUHDE 1:2000	KARTTA
PIIR NRO Liite 2	
HANKE NRO	

KAUP.OSA 52 VEROMIES
OSOITE Tietotie 9-11
TYÖ Asemakaava nro 002425
Pienjänniteverkko 0,4kV

TULOSTUSPVM 11.08.2022



Vastine ja tarkistukset:

- Asia ok.

NRO 5 HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Lausunto:

Asemakaavan muutosehdotus Tietotie 9 ja 11 (nro 002425)

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Tietotie 9 ja 11 asemakaavan muutosehdotuksesta (VD/6444/10.02.04.00/2019, 002425).

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Vastine ja tarkistukset:

- Asia ok.

NRO 6 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Lausunto:

Asemakaavan muutos 002425, Tietotie 9–11

Asemakaavaselostuksessa todetaan mm. seuraavaa:

"Kaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa osoitteissa Tietotie 9 ja 11. Alue rajautuu lännessä Tietotiehen, pohjoisessa ja etelässä pysäköintialueisiin ja idässä Lentoasemantiehen sekä sen suojavyöhykkeeseen. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3,8 ha. Aviapoliksen sekä Lentoaseman rautatieasemille on matkaa noin 500 m ja lentoaseman terminaaleille noin kilometri. Kaavamuutosalue on osa lentoaseman ja Aviapoliksen aseman välille rakentuvaa monipuolista työpaikka-aluetta, joka sijoittuu Vantaan ratikan varrelle.

Lentokenttäaluetta LL muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY sekä autopaikkojen korttelialueeksi LPA. Kaavamuutoksella luodaan myös tilavaraus suunnitteilla olevaa Vantaan pikaraitiotieyhteyttä varten. Kaavahanke parantaa Tietotien kaupunkikuvaa nykyisestä. Tietotie on vilkas yhteys, josta luodaan sujuva ja miellyttävä reitti lentoaseman ja Aviapoliksen keskustan välille. Uuden korttelin 52413 tontille 2 sijoittuu uutta 9–12-kerroksista toimitila- ja hotellirakentamista ja tontille 3 pysäköintilaitos. Kaava-alueella on rakennusoikeutta yhteensä 57 306 k-m², josta 23 206 k-m² on olemassa olevan Tietotie 9:n kerrosalaa. Uutta rakennusoikeutta kaava-alueella on täten 34100 k-m², johon sisältyy Tietotien varteen sijoittuvan rakennuksen kivijalkaan yhteensä 500 k-m² vaadittavaa liiketilaa."

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan asiasta seuraavaa:

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on rakennettua yleistä vesihuoltoa, johon uudet rakennukset voivat liittyä. Asemakaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista. Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1983 rakennettu muovinen 225 mm vesijohto ja muovinen 250 mm jätevesiviemäri, jotka siirretään Tietotielle. Siirrettävän johto-osuuden pituus on noin 170 m.

Johtosiirto on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa Sitowisen laatimassa vesihuollon esisuunnitelmassa. Johtosiirron alustavaa kustannusarviota ei selostuksessa ole esitetty. Siirto toteutetaan HSY:n ulkopuolisella rahoituksella.

Vastine ja tarkistukset:

- Asia ok.

31 § **Asemakaavamuutos 002436 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 60 Hiekkaharju / Suopursuntie**

VD/9048/10.02.04.00/2019

TeA/TLA/MYL/TKO/VIK/JT

Suopursuntien asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uudiskerrostalon ja korvattavan pien- tai pienkerrostalon rakentaminen. Tontin käyttötarkoitus on asuinrakennusten korttelialue (A). Uudiskerrostalon kerrosala on 2900 k-m^2, lisäksi 60 k-m^2 liiketilaa. Kerrosluvut ovat V, VI ja VIII. Korvattava kaksikerroksinen rakennus on noin 200 k-m^2. Asuinrakennukset mahdollistavat yhteensä noin 55 asuntoa. Muodostettavan tontin pinta-ala on 2180,2 m2 ja tonttitehokkuus 1,45. Tontin aikaisempi rakennustehokkuus oli 0,25 ja rakennusoikeus 380 k-m^2. Kerrosalamäärä kasvaa 2580 k-m^2:lla. Autopaikkoja on uudiskerrostalossa 10 autotallissa ja 18 pihalla. Korvattavan rakennuksen autopaikkoja on kolme. Ympäristöään tehokkaamman maankäytön perustelee sen sijainti yleiskaava 2020:n kestävän kasvun vyöhykkeellä, kaupunkikeskustan asuinalueella (AC) ja Tikkurilan keskustan pohjoisella rajalla, merkittävässä risteyskohdassa lähellä Hiekkaharjun ja Tikkurilan asemia.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 60053 ja katualuetta, kaupunginosassa 60, Hiekkaharju. Muutos koskee osia kumoutuvissa asemakaavoissa 600100, 610900 ja 001720 osaa korttelista 60053 ja katu- ja torialuetta, kaupunginosassa 60, Hiekkaharju.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 60053.

Alue sijaitsee Hiekkaharjussa Tikkurilan keskustan pohjoisella rajalla. Kaavamuutosaluetta rajaavat Kielotie, Valkoisenlähteentie, Suopursuntie sekä Hiekkaharjun pientalokortteli kaavamuutosalueen itäpuolella.

Hakija
Yksityinen hakijataho edustajanaan Jalon Rakentajat Oy (myöhemmin Jalon Uusimaa Oy).

Maanomistus
Kaavamuutosalueen maan omistavat yksityinen maanomistaja ja Vantaan kaupunki.

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Ajak Arkkitehdit kaavamuutoksen hakijoiden konsulttina. Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutosalue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta (A3), jolle saa ensisijaisesti rakentaa pientaloja. Oikeusprosessissa olevassa uudessa yleiskaavassa 2020 alue on merkitty AC:ksi, joka on kaupunkikeskustan asuinalue, jota kehitetään asuntovaltaisena, monipuolisena ja toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä.

Asemakaavamuutos
Asemakaavamuutos mahdollistaa asuinkerrostalon rakentamisen sekä rakennusperintökohteen korvaavan asuinrakennuksen rakentamisen. Tontin käyttötarkoitusmerkintä on A, asuinrakennusten korttelialue. Kerrosalaa on uudiskerrostalossa 2900 k-m^2 asumiselle ja 60 k-m^2 liiketilalle, korvattavan

rakennuksen kerrosala on noin 200 k-m2. Kaava-alueen tuleva tonttitehokkuus on 1,45. Ratkaisu tiivistää Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteysaluetta. Kaava-alue liittyy Hiekkaharjun pientaloalueeseen, jonka tiivistämisen yleiskaava 2020 mahdollistaa. Sitä perustelee myös sijainti Tikkurilan keskustan pohjoisena osana sekä Hiekkaharjun aseman läheisyys.

Kaavan mahdollistama uudiskerrostalo on polveileva massa, yhdistelmä 5-, 6- ja 8-kerroksisia osia. Se madaltuu kohti naapurirakennuksia ja on korkein risteyskohdassa, jossa se muodostaa Tikkurilan keskustan pohjoisen porttiaiheen yhdessä risteyksen muiden kerrostalojen kanssa. Punatiili ja vaalea rappaus liittyvät lähiympäristön väri- ja materiaalimaailmaan. Korvattava rakennus toistaa mahdollisimman hyvin rakennusperintökohteen ulkoisia piirteitä. Rakennus on kaksikerroksinen. Sen korvaaminen on mahdollista alkuperäisen rakennuksen huonon kunnon ja toimimattomien rakenneratkaisujen vuoksi.

Uudiskerrostalon pysäköintipaikat on järjestelty autotalleihin ja pihalle. Niiden määrää on rajattu, jotta pihalla säilyisi oleskelu- ja leikkitilaa. Pysäköintipaikat tulee rajata istutuksin. Korvattavan rakennuksen pihalla pysäköintipaikkoja on 3. Pihan leikki- ja oleskelualue sijaitsee sisäpihalla suojassa katualueen melulta ja ilman epäpuhtauksilta. Kaava-alueelta edellytetty vihertehokkuusluku on 0,9, joka täyttyy kaavan mukaisilla ratkaisuilla ja edellyttää monipuolisia istutuksia. Uudiskerrostalon etupihalle osaksi risteysaluetta on määrätty laadukas, katutilaan liittyvä kokonaisuus, jonne tulee sijoittaa istumispaikka yleisön käyttöön.

Tontti muodostetaan yhdistämällä olemassa oleva tontti Suopursunaukioon ja pieneen kiilaan katualuetta. Osa tontin pohjoisreunasta otetaan Suopursuntien jalkakäytäväksi.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 18.5.2020.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kahdeksan kappaletta.
Kaavamuutostyötä esiteltiin yrittäjille suunnatussa Tikkurila-foorumissa 18.5.2021 ja 19.5.2021 järjestetyssä Uudistuva Tikkurila -teams live -asukastapahtumassa, jotka järjestettiin verkossa koronatilanteen vuoksi.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).
Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa 2580 k-m2 uutta asuntokerrosalaa (Uudiskerrostalossa asumista 2900 k-m2, n. 52 asuntoa), sekä pientalon tai pienkerrostalon rakennuspaikan (1 kpl). Työpaikkarakentamista kaavassa on 60 k-m2 (liiketila).

Sopimus
Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 5.4.2022 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.4.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002436 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 60 Hiekkaharju / Suopursuntie,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että Jalon Uusimaa Oy maksaa muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

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

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta 10.5.2022 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.4.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002436 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 60 Hiekkaharju / Suopursuntie,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että Jalon Uusimaa Oy maksaa muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelujohtaja täydensi esitystään tiivistelmäliitteellä, jossa on kuvattu kaava-alueella sijaitsevan, korvattavaksi esitettävän rakennuksen kuntoa sekä suojeluarvoja koskevien selvitysten keskeinen sisältö.

Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Merkittiin, että sosialidemokraattien ja vasemmistoliiton lautakuntaryhmät jättivät asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:
”Vantaan kaupungin on kartoitettava vanhat suojellut kohteet ja samalla kartoitettava myös niiden kunto, jotta voidaan arvioida korjaustarve ja aikataulu. Näin vältytään turhilta arvonalentumisilta ja kulttuuriperinnön tuhoutumiselta.”

Kaupunginhallitus 23.5.2022 § 17

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.4.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002436 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 60 Hiekkaharju / Suopursuntie,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että Jalon Uusimaa Oy maksaa muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 8.6. - 8.8.2022. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus.

Muistutus
Muistutuksessa mainittiin ehdotetun hankkeen mittakaava, sijainti tontilla, kerrostalorakennuksen vaikutukset varjoihin, paloturvallisuuteen ja naapuritontin yksityisyyteen, sekä liikenteen lisääntyminen Suopursuntiellä sekä pysäköintipaikkojen riittämättömyys.

Muistutus on koottu liitteeksi sekä osaksi kaavaselostusta ja sille on annettu vastineet.
Vastineiden seurauksena selostusta on täydennetty kappaleissa 3.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutus ja 4.4 Kaavan vaikutukset.

Kaavakarttaan ei tullut muistutuksen johdosta muutoksia.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 23.5.2022 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 3 ja saatiin 3 kappaletta. Lausunnon jättivät HSY, Vantaan Energia ja Sähköverkot sekä Vantaan kaupunginmuseo.

Vantaan Energia Oy:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kaukolämpöputket ja pienjännitemaakaapelit sekä jakokaappi tulee huomioida. Jos niitä täytyy siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 sopimuksen mukaisesti.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:n mukaan Suopursuntiellä on rakennettua vesihuoltoa, johon voi liittyä. Asemakaavamuutos ei edellytä uuden vesihuollon rakentamista. Suopursunaukiolla on yleinen 300 mm hulevesiviemäri, joka tulee siirtää hankkeen toimesta ja kustannuksella. Hankkeen laatimat siirtosuunnitelmat tulee tarkastaa HSY:n verkostosuunnitteluohjeen suhteen.

Kaupunginmuseon mukaan suunnittelualueella sijaitsee rakennus, joka on todettu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi. Rakennuksen suojeluperusteiden selvittämiseksi teetettiin rakennushistoriallinen selvitys (Suopursuntie 12, Innovarch 23.3.2020) ja korjaustarveselvitys (Suopursuntie 12, Sitowise 19.23.2020) ja sen jatkotutkimus korjattavuuden arvioinnista (Sitowise 6.4.2021). Selvitysten ja kohdekäynnin perusteella oli helppo todeta kunnostus- ja korjaustarpeet, jotka edellyttivät laajaa purkamista ja käytännössä lähes kokonaan uudelleenrakentamista, jolloin alkuperäis- ja historia-arvot menetettäisiin. Rakennuksen suojeluun ei ole riittävästi perusteita laajan

korjaustarpeen vuoksi. Mikäli päädytään rakentamaan vanhaa imitoiva rakennus purettavan paikalle, ei ole kyse suojelusta.

Tehdyt tarkistukset
Kaavakarttaan ei tullut muutoksia lausuntojen johdosta.

Kaavaselostuksen tarkistukset
Lausuntojen ja muistutuksen seurauksena selostusta on tarkistettu kappaleissa 3.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutus ja 4.4 Kaavan vaikutukset. Ne eivät aiheuta muutoksia kaavakarttaan.
Tämän lisäksi kaavakarttaan on tehty teknisiä korjauksia, merkintöjen paikkoja on muutettu ja kartalle on laitettu yksi lisäys: 30 dB:n melusuojausmerkintä, joka puuttui. Merkintä on kahdeksankerroksisen osan itäjulkisivulla. Karttamuutos koskee yksityistä etua ja hanketta on kuultu erikseen.
Tarkistukset eivät ole olennaisia, ja uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Ajak Oy Jalon Uusimaa Oy:n konsulttina. Kaava on tehty kaupungin työnä.

Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.10.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002436 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 60 Hiekkaharju / Suopursuntie.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että sosialidemokraattien valtuustoryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon vihreiden ja vasemmistoliiton ryhmät yhtyivät:
”Suopursuntien asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uudiskerrostalon ja korvattavan pien- tai pienkerrostalon rakentaminen. Rakentaja on velvoitettava korjaamaan suojeluarvoiltaan merkittävä rakennus tontilla. Korvattavan rakennuksen osalta kaavamääräyksiä on noudatettava tarkasti. Rakennuksen korvaamisen osalta pilottihanke Vantaan museon kanssa on toteutettava ja hankkeen etenemisestä on raportoitava työn edetessä ja rakennuksen valmistuttua kaupunkiympäristölautakunnalle.”

Merkittiin, että sosialidemokraattien valtuustoryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon vasemmistoliiton ryhmä yhtyi:
”Vantaan kaupungin on kartoitettava vanhat suojellut kohteet ja samalla kartoitettava myös niiden kunto, jotta voidaan arvioida korjaustarve ja aikataulu. Näin vältytään turhilta arvonalentumisilta ja kulttuuriperinnön tuhoutumiselta.”

———

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 31

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.10.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002436 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 60 Hiekkaharju / Suopursuntie.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että sosialidemokraattinen kaupunginhallitusryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

”Vantaan kaupungin on kartoitettava vanhat suojellut kohteet ja samalla kartoitettava myös niiden kunto, jotta voidaan arvioida korjaustarve ja aikataulu. Näin vältytään turhilta arvonalentumisilta ja kulttuuriperinnön tuhoutumiselta.”

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 25.10.2022
- Asemakaavamuutoksen selostus 25.10.2022
- Koonti muistutuksista 25.10.2022
- Koonti lausunnoista 25.10.2022

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Marjaana Yläjääski, p. 040 591 3878
asemakaava-arkkitehti Terhi Kuusisto, p. 050 302 9691
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002436

Päiväys
Datum

25.10.2022

Vantaan kaupunki

SUOPURSUNTIE

Kaupunginosa 60, Hiekkaharju

Vanda stad

GETPORSVÄGEN

Stadsdel 60, Sandkulla

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 60053 ja katualuetta.

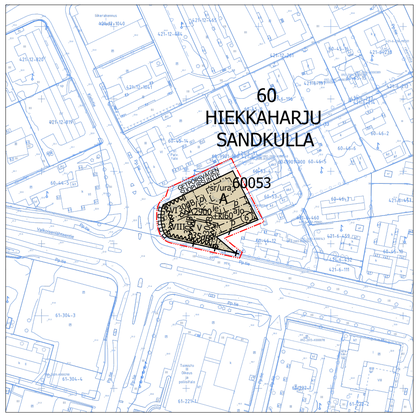
Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 60053.

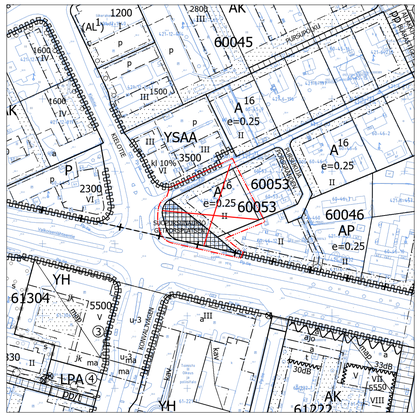
1:2000

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 60053 och gatuområdet.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 60053.

1:2000





ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

A

Asuinrakennusten korttelialue.

Kaava-alueella sijaitsevat rakennukset on toteutettava ja otettava käyttöön samanaikaisesti tai siten, että korvattava rakennus on toteutettava ja otettava käyttöön ensimmäiseksi.

Uudiskerrostalo

Uudiskerrostalon kerrosala on 2900 k-m². Tämän lisäksi rakennuksen risteyskohtaan tulee sijoittaa liiketilaa katutasoon vähintään 60 k-m².

Asumista palvelevat yhteistilat, varastotilat, tekniset tilat, pysäköintitilat sekä parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia.
Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/porrashuone saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Risteysalueen etupiha tulee suunnitella laadukkaasti ja siitä tulee muodostaa katutilaan luontevasti liittyvä kokonaisuus. Aluetta ei saa aidata. Alueelle tulee sijoittaa istumispaikka yleisön yhteiseen käyttöön.

Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla uloskäynti kadulle ja pihan puolelle. Rakennuksen edessä sijaitsevalta aukiolta tulee järjestää sisäänkäynti porrashuoneeseen ja liiketilaan.

Asukkaita palveleva yhteinen saunatila tulee sijoittaa seitsemänteen tai kahdeksanteen kerrokseen. Tilojen tulee avautua länteen.

Katutasokerroksen vähimmäiskorkeus on 3,0 metriä. Katuun rajautuvilta osin liiketilan kerroskorkeuden tulee olla vähintään 6 metriä. Katualueen puolelle tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kahden kerroksen korkuinen kivijalkakerros.

Kivijalkakerrosta ja sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja/tai valaistuksella.

Rakennuksen julkisivujen tulee olla paikalla muurattua punatiiltä ja vaaleaa rappausta. Tiilijulkisivussa tulee käyttää vaihtelevia muuraustapoja ja yksityiskohtia.

Väestönsuoja voidaan osin tai kokonaan sijoittaa Valkoisenlähteentien julkisivun kohdalle. Ikkunatonta julkisivua väestönsuojan kohdalla tulee korostaa muusta julkisivusta poikkeavalla tiililadonnalla.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.

Byggnaderna som ligger i planområdet ska uppföras och tas i bruk samtidigt eller på så sätt att den ersättande byggnaden uppförs och tas i bruk först.

Det nya flervåningshuset

Det nya flervåningshusets våningsyta är 2900 m²-vy. Utöver detta ska minst 60 m²-vy affärsutrymme placeras i byggnadens gatuplan i korsningen.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, förråd, tekniska utrymmen, parkeringsutrymmen samt balkongernas och terrassernas fast inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser eller skyddsrum anvisas.

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp.
På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.
På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.
På varje våning får ytterligare en trappa/ett trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten.
De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Gårdsplanen framför korsningsområdet ska planeras så att den är av hög kvalitet och den ska bildas till en helhet som anknyter till gaturummet på ett naturligt sätt. Området får inte inhägnas. I området ska en sittplats placeras för allmänhetens gemensamma bruk.

Från varje trapphus ska det finnas en utgång till gatan och gårdssidan. Från den öppna platsen som ligger framför byggnaden ska en entré ordnas till trapphuset och affärsutrymmet.

Det gemensamma bastuutrymmet som betjänar de boende ska placeras på sjunde eller åttonde våningen. Utrymmena ska öppna sig västerut.

Gatuplansvåningens minimihöjd är 3,0 meter. Till de delar som gränsar till gatan ska affärsutrymmets våningshöjd vara minst 6 meter. På gatuområdets sida ska en öppen, funktionell och visuell, två våningar hög stenfotsvåning bildas.

Stensfotsvåningen och entréerna ska framhävas med arkitektoniska medel genom ett stort antal öppningar, material, färger, byggnadsdelar och/eller belysning.

Byggnadens fasader ska bestå av platsmurat rödtegel och ljus puts. I tegelfasaden ska varierande murningssätt och detaljer användas.

Skyddsrummet kan delvis eller helt placeras vid fasaden på Vitbäcksvägen. Den fönsterlösa fasaden vid skyddsrummet ska framhävas med tegelsättning som avviker från den övriga fasaden.

Uudiskerrostalon kulkuaukkoja tulee korostaa ja ne tulee rajata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein, jotka liittyvät kivijalkakerroksen arkkitehtuuriin. Jätetilat tulee rajata katutilasta ja pihasta.

Parvekkeet saa pihan puolella ulottaa rakennusalan yli kolmannesta kerroksesta lähtien. Rakennuksen itäisimmällä julkisivulla parvekkeet eivät saa ylittää rakennusalan rajaa. Parvekkeen kaideosan tulee antaa umpinainen vaikutelma. Pääosa parvekkeista tulee lasittaa.

Parvekkeiden taustaseinät voivat materiaaliltaan poiketa muusta julkisivusta. Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä.

Parvekkeita ei saa tukea maahan.

Tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Katolle sijoittuvat tekniset tilat tulee sijoittaa pihajulkisivuun rajautuen.

Melu

Valkoisenlähteentien ja Kielotien liikenne aiheuttaa melua, joka tulee huomioida parvekkeiden suunnittelussa. Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia, ettei ohjeiden mukainen melutaso ylity.

Tärinä

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä tärinäselvitys, joka sisältää tärinämittaukset, tulokset ja ratkaisut tärinän vähentämiseksi tärinän heilahdusnopeuden raja-arvon 0,30 mm/s alle.

Ilmanlaatu

Rakennuksen tuloilma tulee ottaa riittävän korkealta rakennuksen puhdasilmaisemmilta puolilta ja suodattaa tehokkaasti.

Maaperä

Tontin maaperän mahdolliset epäpuhtaudet tulee selvittää ja maaperä tarvittaessa kunnostaa ennen rakennustöiden aloittamista.

Piha

Pihalle on varattava leikki- ja oleskelualue tontin yhteiseen käyttöön.

Olevia isoja puita ja pensaita tulee mahdollisuuksien mukaan pyrkiä säilyttämään.

Alueelle on laadittava yhteinäinen pihasuunnitelma, jossa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja, niittyä ja nurmikkoa. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä tai leikki- ja oleskelualueina, on istutettava.

Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Kattovedet imeytetään ensisijaisesti tontilla siten, että naapurikiinteistöille ei aiheudu haittaa. Mikäli hulevesiä on johdettava tontilta pois, on niiden kulkua viivytettävä. Pysäköinti- ja ajoväylien hulevedet tulee johtaa viivytyksen jälkeen hulevesiviemäriin.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Vain ajoväylät saa asvaltoida. Pysäköintipaikat tulee päällystää puoliläpäisevillä pinnoitteilla.

Pysäköintialueet tulee rajata istutuksin.

Pysäköinti

Uudiskerrostalo:

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Kerrostaloasunnot 1/110 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/2 asuntoa. Lisäksi 1/1500 k-m² vieraille ja 1 /5000 k-m² huoltoa varten. Liiketiloille 1/100 k-m², kuitenkin vähintään yksi paikka per liiketila.

10 autopaikkaa tulee sijoittaa autotalleihin.

Uudiskerrostalon yhteyteen saa sijoittaa enintään 18 pihapysäköintipaikkaa. Pihan asuntoja varten mitoitetut pysäköintipaikat tulee toteuttaa nimeämättöminä.

Pihalla sijaitsevista autopaikoista saa vähentää 15 % silloin, kun paikat ovat nimeämättömiä.

Pysäköintipaikoilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pihan 18:sta autopaikasta 2 tulee mitoittaa liikuntaesteisille. Paikat sisältyvät perusmitoitukseen.

Pyöräpysäköintipaikkoja tulee varata vähintää 2/asunto.

Korvattava rakennus:

Mikäli korvattava rakennus toteutetaan pientalona, mitoitetaan sille vähintään 2 autopaikkaa. Mikäli korvattava rakennus toteutetaan pienkerrostalona, mitotetaan se uudiskerrostalon perusmitoituksella. Korvattavan rakennuksen autopaikat eivät sisälly uudiskerrostalon pihapaikkamäärään vaan mitoitetaan näiden lisäksi korvattavan talon yhteyteen sen pihalle.

sr/ura

Säilytettävä rakennus/uusi rakennus.

Ominaispiirteiltään, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Rakennus on pääosin korvattava ja siinä on käytettävä alkuperäisen rakennuksen osia.

Suunnittelun ja toteuttamisen järjestys

Alkuperäisestä asuinrakennuksesta on tehtävä mittapiirustukset. Kaava-alueelle saa hakea rakennuslupaa vasta, kun rakennuksen inventointitiedot ja mittapiirustukset on toimitettu rakennusvalvontaan.

Korvattavan rakennuksen rakennus- tai purkamislupahakemuksen yhteydessä tulee toimittaa selvitys korvattavan rakennuksen kunnostettavista ja korjattavista osista sekä niiden varastointisuunnitelma.

Korvattavan rakennuksen tai sen osan saa purkaa vasta kun korvaavan rakennuksen rakennuslupa on myönnetty ja purkamislupa on myönnetty.

Korjaamiseen liittyvät määräykset

Korvaavassa rakennuksessa on uudelleenkäytettävä korvattavan rakennuksen alkuperäisiä, käyttökelpoisia rakennusosia kuten ikkunoita tai niiden osia, ulko- ja sisäovia sekä vanhoja puuhellolja ja tulisijoja. Osat tulee tarvittaessa korjata tai kunnostaa.

Korjattavat ja kunnostettavat osat tulee varastoida suojattuina kuivissa tiloissa. Varastoinnista tulee laatia suunnitelma.

Det nya flervåningshusets passager ska framhävas och de ska avgränsas med konstruktioner som håller hög kvalitet med avseende på stadsbilden och anknyter till stenfotsvåningens arkitektur. Soprummen ska avgränsas från gaturummet och gården.

På gårdssidan får balkongerna sträcka sig över byggnadsytan räknat från tredje våningen. På byggnadens östligaste fasad får balkongerna inte sträcka sig över byggnadsytans gräns. Balkongens räcksedel ska ge ett solitt intryck. Största delen av balkongerna ska inglasas.

Balkongernas fondväggar kan till sina material avvika från den övriga fasaden. Sandwich-elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar.

Balkonger får inte stöttas mot marken.

Tekniska utrymmen och anordningar ska anpassas till byggnadens arkitektur. Tekniska utrymmen som placeras på taket ska placeras så att de gränsar till gårdsfasaden.

Buller

Vitbäcksvägens och Konvaljvägens trafik orsakar buller som ska beaktas i planering av balkonger. Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids.

Vibrationer

Till bygglovshandlingarna ska en vibrationsutredning bifogas some innehåller vibrationsmätningar, resultat och lösningar för att minska vibrationernas svängningshastighet till under 0,30 mm/s.

Luftkvalitet

Byggnadens tilluft ska tas från en tillräckligt hög höjd på de sidor av byggnaden där luften är renare, och filtreras effektivt.

Jord

Eventuella föroreningar i tomtmarken ska utredas och marken ska vid behov saneras innan byggarbetena inleds.

Gårdsplan

På gården ska ett lek- och vistelseområde reserveras för tomtens gemensamma bruk.

Man ska sträva efter att i mån av möjlighet bevara befintliga stora träd och buskar.

För området ska en enhetlig plan för gårdsplanen utarbetas i vilken behoven hos användare i olika åldrar ska beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växlighet där det planteras träd, buskar, perenner, ängar och gräs med beaktande av årstidernas växling. De delar av gårdsplanen som inte används som nödvändiga gångvägar eller för lek och utevistelse, ska förses med planteringar.

Gården ska ha minst 0,9 i gröneffektivitet. Kalkylen över gröneffektiviteten bifogas bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

Takvatten infiltreras i första hand på tomten på ett sådant sätt att detta inte medför olägenhet för grannfastigheterna. Om dagvatten ska avledas från tomten ska avrinningen fördröjas. Dagvatten från parkeringar och körvägar ska efter fördröjning avledas till dagvattenavloppet.

För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.

Endast körbanorna får asfalteras. Parkeringsplatserna ska beläggas med halvgenomsläppliga ytbeläggningar.

Parkeringsplatserna ska avgränsas med planteringar.

Parkering

Det nya flervåningshuset:

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder i flervåningshus 1/110 m²-vy, dock minst 1 bp/2 bostäder. Dessutom 1/1500 m²-vy för gäster och 1/5000 m²-vy för underhåll. För affärsutrymmen 1/100 m²-vy, trots minst en plats per affärsutrymme.

10 bilplatser ska placeras i garage.

I anslutning till det nya flervåningshusets gård får högst 18 parkeringsplatser placeras. Parkeringsplatser som dimensionerats för gårdens bostäder ska anläggas så att de är omarkerade.

De bilplatserna på gården får minskas med 15 % när platserna är omarkerade.

Parkeringsplatserna ska ha beredskap för laddningställen för elbilar.

Av gårdens 18 bilplatser ska 2 dimensioneras för rörelsehindrade. Platserna är inkluderade i grunddimensioneringen.

Minst 2/bostad ska reserveras för cykelparkeringsplatser.

Byggnad som ska ersättas:

Om den ersättande byggnaden byggs som ett småhus ska minst 2 bilplatser dimensioneras för det. Om den ersättande byggnaden byggs som ett låghus dimensioneras det enligt det nya flervåningshusets grunddimensionering. Bilplatserna för den ersättande byggnaden ingår inte i det nya flervåningshusets gårdsplatsantal, utan dimensioneras utöver dessa i anslutning till det ersättande huset på dess gård.

Byggnad som ska bevaras/ny byggnad.

Byggnad som till sina specifika drag är historiskt och stadsbildsmässigt värdefull.

Byggnaden ska huvudsakligen ersättas och den ursprungliga byggnadens delar ska användas vid ersättandet.

Ordningsföljd för planering och genomförande

Mättritningar ska göras över det ursprungliga bostadshuset. Bygglov får ansökas för planområdet först då byggnadens inventeringsuppgifter och mättritningar lämnats in till byggnadstillsynen.

I samband med ansökan om bygglov eller rivningstillstånd för byggnaden som ersätts ska en sammanställning lämnas in över de delar av byggnaden som sätts i skick och repareras samt en lagringsplan för dem.

Byggnaden som ersätts eller en del av den får rivas först då den ersättande byggnadens bygglov och rivningstillstånd har beviljats.

Bestämmelser i anslutning till renoveringen

I den ersättande byggnaden ska man från byggnaden som ersätts återanvända ursprungliga, användbara byggnadsdelar, såsom fönster eller delar av dem, ytter- och innerdörrar samt gamla vedspisar och eldstäder. Delarna ska vid behov repareras eller sättas i skick.

Delar som repareras och sätts i skick ska lagras skyddade i torra utrymmen. En plan ska göras upp för lagringen.

Korvaavaa rakennusta koskevat määräykset

Korvaava rakennus tulee toteuttaa asuinrakennuksena. Korvaavan rakennuksen ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen saa sijoittaa korvattavan rakennuksen mitattujen ulkomittojen mukaan rakennusoikeutta.

Korvaavan rakennuksen kellarin saa jättää rakentamatta. Mikäli kellari rakennetaan, saa sinne sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Tilat voi rakentaa ensimmäisen ja toisen kerroksen mitatun rakennusoikeuden lisäksi.

Alkuperäinen rakennus on korvattava sitä ulkonäöltään ja mitoiltaan vastaavalla uudisrakennuksella. Lähtökohtana on alkuperäistä rakennusta ulkoisilta osilta vastaavan rakennuksen rakentaminen. Tarvittaessa voidaan huomioida uudisrakennuksen rakenteiden vaatimukset.

Rakentamisen lähtökohtana on ulkonäöltään alkuperäisten rakenteiden ja rakennusosien kuten julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulko-ovien, savupiippujen ja niiden yksityiskohtien, ominaispiirteiden, materiaalien, mittojen ja värien käyttäminen siten kuin mitta- ja inventointisuunnitelmissa on todettu.

Rakennuksen rakenneratkaisut tulee toteuttaa toimivina, terveellisinä ja turvallisina. Rakennuksen kantavat rakenteet ja sisätiloja jakavat väliseinät saa toteuttaa kiviaineisena.

Sisätilojen lähtökohtana tulee pääosin olla korvattavan rakennuksen tilajako.

Korvaavan rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa voi soveltaa korjausrakentamista koskevaa lainsäädäntöä.

Bestämmelser i den ersättande byggnaden

Den ersättande byggnaden ska byggas som ett bostadshus. På första och andra våningen i den ersättande byggnaden får byggrätt placeras enligt de uppmätta yttermåtten hos den byggnad som ersätts.

Den ersättande byggnadens källare får lämnas obyggd. Om källaren byggs få utrymmen som överensstämmer med det huvudsakliga användningsändamålet placeras i den. Utrymmena kan byggas utöver den första och andra våningens uppmätta byggrätt.

Den ursprungliga byggnaden ska ersättas med en nybyggnad som till utseendet och dimensionerna motsvarar originalet. Utgångspunkten är att uppföra en byggnad som motsvarar den ursprungliga byggnaden till de yttre delarna. Vid behov kan kraven på nybyggnadens konstruktioner beaktas.

Utgångspunkten för byggandet är att konstruktioner och byggnadsdelar som till utseendet motsvarar originalen används enligt det som konstaterats i dimensions- och inventeringsplanerna, såsom fasader, yttertak, fönster, ytterdörrar, skorstenar och deras detaljer, specifika drag, material, mått och färger.

Byggnadens konstruktionslösningar ska förverkligas så att de fungerar, är hälsosamma och säkra. Byggnadens bärande konstruktioner och mellanväggar som delar upp inomhusutrymmena får byggas av stenmaterial.

Utgångspunkten för inomhusutrymmena ska i huvudsak vara rumsindelningen i den byggnad som ersätts.

I planeringen och byggandet av den ersättande byggnaden kan lagstiftning om reperationsbyggande tillämpas.

Kaupunginosan raja.

Stadsdelsgräns.

Kortteleiden välinen raja.

Gräns mellan kvarter.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.

6

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.

HIEKKA

Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.

60

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

60053

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

SUOPURSUN

Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.

Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.

2900

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

2900+kl60

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.

Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.

VIII

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

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

Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Rakennusala.

Byggnadsyta.

35dB

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 35 dB.

le

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa

För lek och utevistelse reserverad del av område

Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.

Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.

Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.

Istutettava puu.

Träd som ska planteras.

Katu.

Gata.

ajo

Ajoyhteys.

Körförbindelse.

p

Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Marjaana Yläjääski, Aluearkkitehti, 10.10.2022 14.50

Kimmo Junttila, Kaupungingeodeetti, 28.10.2022 14.12

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

002436 SUOPURSUNTIE

HIEKKAHARJU



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 25.10.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002436. Kaavoitus on tullut vireille 18.5.2020.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

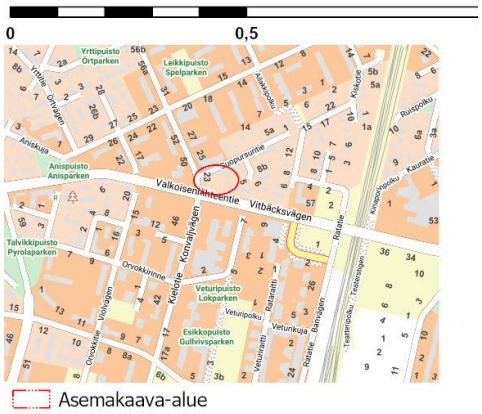
osa korttelia 60053 ja katualuetta kaupunginosassa 60, Hiekkaharju (kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 60053 ja katu- ja torialueet kaupunginosassa 60, Hiekkaharju).

Tonttijako ja tonttijaon muutos: osa korttelia 60053 kaupunginosassa 60, Hiekkaharju.

Suopursuntien asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uudiskerrostalon ja korvattavan pien- tai pienkerrostalon rakentaminen muodostettavalle tontille. Tontin käyttötarkoitus on asuinrakennusten korttelialue (A). Uudiskerrostalon kerrosala on 2900 k-m2, jonka lisäksi pohjakerrokseen sijoittuu 60 k-m2 liiketilaa. Rakennuksen kerrosluvut ovat V, VI ja VIII. Korvattava kaksikerroksinen rakennus on noin 200 k-m2. Asuinrakennukset mahdollistavat asumista noin 60 asukkaalle. Muodostettavan tontin pinta-ala on 2180,2 m2 ja tonttitehokkuus siten 1,36 ilman korvattavaa rakennusta ja sen kanssa 1,45. Tontin aikaisempi rakennustehokkuus oli 0,25 ja rakennusoikeus 380 k-m2, määrä kasvaa 2580 k-m2:lla (ilman korvattavaa rakennusta). Ympäristöään tehokkaamman maankäytön perustelee sen sijainti tiivistyvällä alueella Tikkurilan keskustan pohjoisella rajalla, merkittävässä risteyskohdassa, ja lähellä Hiekkaharjun asemaa. Autopaikkoja on uudiskerrostalossa 10 autotallissa ja 18 pihalla. Korvattavan rakennuksen autopaikkoja on kolme sen pihapiirissä. Kaavan yhteydessä tehdään maanvaihto kaupungin kanssa. Tontti muodostetaan yhdistämällä olemassa oleva tontti Suopursunaukioon ja pieneen kiilaan katualuetta. Osa tontin pohjoisreunasta otetaan Suopursuntien jalkakäytäväksi. Kaavamuutokseen liittyen tehdään tonttijako ja tonttijaon muutos. Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Terhi Kuusisto, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9691

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Hiekkaharjussa Tikkurilan kaupunginosan pohjoisrajalla Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteyksessä. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu Suopursuntien länsipään maarekisteritila osoitteessa Suopursuntie 12 sekä sen viereinen Suopursunaukio ja osa ympäröivistä katualueista.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Yksityisen hakijatahon jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 14.11.2019. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002436.
- Kaavoitus tuli vireille 18.5.2020.
- Mielipiteet pyydettiin 18.6.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.
- Hanke esiteltiin Tikkurila-foorumi -yrittäjätilaisuudessa 18.5.2021 ja Uudistuva Tikkurila -asukastilaisuudessa 19.5.2021.
- Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 8.6.-8.8.2022, jolloin saatiin 3 lausuntoa ja 1 muistutus

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4

2. Lähtökohdat 5

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5

2.2 Suunnittelutilanne 14

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 17

3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 17

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 17

3.3. Asemakaavan tavoitteet 23

3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 27

4. Asemakaavan kuvaus 30

4.1 Kaavan rakenne 30

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 31

4.3 Aluevaraukset 31

4.4 Kaavan vaikutukset 32

4.5 Ympäristön häiriötekijät 40

5. Asemakaavan toteutus 40

6. Kaavatyöhön osallistuneet 41

7. Asemakaavan seurantalomake 42

8. Asemakaavakartta ja –määräykset 44

9. Muu suunnitelma-aineisto 50

9.1 Hulevesisuunnitelma, GeoPro consulting Oy

9.2 Hulevesiputkien siirtosuunnitelma, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

9.3 Kaavamuutoksen vihertehokkuustuloskortti, Vantaan kaupunki

9.4 Otteet meluselvityksestä, Promethor 7.4.2020

9.5 Ympäristön pyöräilyreitit, Vantaan kaupunki

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Korjaustarveselvitys, Suopursuntie 12, Sitowise 19.3.2020
- Jatkotutkimus liittyen rakennuksen korjattavuuden arviointiin, Sitowise 6.4.2021
- Rakennushistoriallinen selvitys, Suopursuntie 12, Maiju Rinne-Kanto / Innovarch 23.3.2020
- Liikennemeluselvitys, Suopursuntie 12, Promethor 7.4.2020

Kannen kuva, Arkkitehtitoimisto AJAK

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksella mahdollistetaan kahden asuinrakennuksen rakentaminen. Toinen on uudiskerrostalo ja toinen tontilla sijaitsevan rakennusperintökohteen korvaava pien- tai pienkerrostalo. Korttelialue merkitään asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Rakennusoikeus on uudiskerrostalolle 2900 k-m2 ja sen liiketilalle 60 k-m2, pien- tai pienkerrostalon rakennusoikeus tarkentuu myöhemmin tehtävällä olemassa olevan rakennuksen mittauksella ja on noin 200 k-m2. Kerrosluvut uudiskerrostalossa ovat V, VI ja VIII, korvattava rakennus on kaksikerroksinen. Mikäli korvattavan talon pinta-ala on 200 k-m2, on kaava-alueen tonttitehokkuus 1,45, ilman korvattavaa rakennusta 1,36. Hanke edellyttää maanvaihtoa kaupungin ja hankkeen kesken. Hanke tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta.

Asemakaavaprosessin aikana arvioitiin kahta eri vaihtoehtoa. A-vaihtoehdossa tontilla sijaitseva funkistalo ajateltiin suojeltavaksi ja risteyskohdan kerrostalo oli 6-, 7- ja 8-kerroksinen kokonaisuus. B-vaihtoehdossa suojeltavaksi ajateltu talo suunniteltiin korvattavaksi. Risteyskohdan kerrostalon siipiä madallettiin 5- ja 6-kerroksisiksi, jolloin rakennus sopeutui paremmin ympäristöönsä. Ratkaisussa päädyttiin vaihtoehtoon B. Tontin rakennusperintökohde olisi joka tapauksessa täytynyt rakentaa lähes kokonaan uusiksi sen huonon kunnon ja toimimattomien rakenneratkaisujen vuoksi. Rakennuksen korvaaminen uudisrakennuksella ja yhdistelemällä uudis- ja korjausrakentamisen mahdollisuuksia arvioitiin hyväksi valinnaksi, jota hanke itse ehdotti. Kerrostalon siipien madaltaminen vastasi niin naapureiden toiveisiin pienimittakaavaisemmasta ratkaisusta, vähensi pysäköinnin vaatimaa tilaa ja lisäsi tontinkäytön mahdollisuuksia.

Risteyskohdan uudiskerrostalo muodostaa näyttävän päätteen Kielotien keskustaosuudelle sen pohjoiseen päähän. Korkein osa on risteyksessä aukion reunalla. Rakennus muodostaa risteysympäristöä muiden sitä reunustavien rakennusten kanssa. Sen edessä on aukio, jolle on määrätty puu sekä istuin. Rakennuksen materiaaleiksi on määrätty ympäristön materiaaleja, punatiiltä ja vaaleaa rappausta. Ehdotus on ympäristöään tehokkaampi ja sitä perustelevat yleiskaava 2020:n tavoitteet alueen tiivistymisestä sekä sijainti lähellä Hiekkaharjun asemaa ja Tikkurilan keskustan pohjoista osaa. Rakennusperintökohteen korvaava uudisrakennus luo muistuman menneestä ja jäljittelee sitä mahdollisimman tarkasti.

Arkkitehtuurin, materiaalien ja pihan ominaisuuksista on määrätty erikseen. Pysäköinti on järjestelty autotalleihin ja tontille. Autotalleissa paikkoja on 10, pihalla 18, korvattavan talon paikkoja on yhteensä 3 sen yhteydessä. Leikki- ja oleskelualue sijoittuu keskelle pihaa, suojaan melulta ja huonolta ilmanlaadulta. Ajoväylä on määrätty asfaltoitavaksi ja pysäköintiruudut tulee toteuttaa puoliläpäisevinä. Piha tulee istuttaa monipuolisesti ja olemassa olevia puita ja pensaita pyritään säilyttämään.

Kuvat: Julkisivuluonnos kohti etelää Valkoisenlähteentielle ja pihalle. Kuvat AJAK Arkkitehdit





2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Hiekkaharju sijaitsee Tikkurilan kaupunginosan pohjoispuolella. Aluetta rajaa päärata sen itäpuolella, Valkoisenlähteentie etelässä, Talvikkitie lännessä ja pohjoisessa Rekolanojanlaakso ja Malmipellon viljelyaukea.



1

Hiekkaharju on kaupungin ainoa harju ja se on kaupunginosan kohdalla tasoittunut laajaksi selänteeksi. Alue on pientalojen ja kerrostalojen aluetta. Hiekkaharjun pientalot on rakennettu 1920-luvulta lähtien, kerrostalot taas 1950-luvulta lähtien. Hiekkamaalle on ollut helppo rakentaa.

Hiekkaharju sijaitsee Tikkurilan palveluiden ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Hiekkaharjun rautatieasemalta on yhteys lähijunaliikenteen palvelualueelle, mm. lentoasemalle. Alueelta löytyy paikallisia palveluita ja oma pieni liikekeskittymä aseman länsipuolella. [1]

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Hiekkaharju sijoittuu hiekkaharjulle, joka on osa Helsingin Kallvikinniemestä Vantaan ja Keski-Uudenmaan läpi kulkevaa 60 kilometrin pituista harjumuodostelmaa, joka on jääkauden jälkeisten merivaiheiden seurauksena tasoittunut. Harju on luodekaakkosuuntainen. Uuden vesitornin ympäristö on vielä jäljellä korkeammasta harjumuodostelmasta. Kaupunginosan pohjoisosassa alue laskee loivasti kohti Rekolanojaa ja sen viereisiä peltoalueita. Alue on pääosin rakennettua ympäristöä lukuun ottamatta kaupunginosan pohjoista aluetta, joka on peltoa. Rakennukset ovat pienimittakaavaisia pien- ja pienkerrostaloja. Aseman lähellä on muutama korkea kerrostalo. [2, 3]

Vesistöt ja vesitalous

Osa Hiekkaharjun alueesta on Valkealähteen pohjavesialuetta, joka on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Hiekkaharjun pohjoisosassa kulkee kiemurteleva Rekolanoja, joka kerää vesiä Rekolanojan valuma-alueelta. Rekolanoja on vesilain tarkoittama puro. Rekolanojaan liittyy Rekolanojan alajuoksu, joka on virtaveden arvokas luontokohde ja alueeltaan hieman puroa laajempi. [4, 3]

[1] Vantaa alueittain 2015, Vantaan kaupunki, Tietopalveluyksikkö

[2] Vantaa alueittain 2015, Vantaan kaupunki, Tietopalveluyksikkö

[3] Vantaan kaupungin karttapalvelu, vampatti.vantaa.fi

[4] Maanmittauslaitoksen paikkatietoikkuna, www.paikkatietoikkuna.fi

Maaperä

Kaavamuutosalueen maaperä on karkeaa hietaa. Hiekkaharju sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella, jonka raja kulkee kaavamuutosalueen pohjoispuolitse: Kaavamuutoshanke ei sijaitse alueella. Tikkurilan alueella on sijainnut lyijyä käsitteleviä toimintoja, minkä vuoksi kaavamuutosalueen maaperän mahdolliset raskasmetallipitoisuudet tulee tarkistaa ja maaperä mahdollisesti puhdistaa. [5, 3]

Topografia

Hiekkaharju on suhteellisen tasainen alue lukuun ottamatta uuden vesitornin ympäristöä, jossa maaston korko on +38,0. Koko alueen korot vaihtelevat kaupunginosan eteläisen rajan +19,2-20,6:sta pohjoisen kaupunginosan Malmipellon +21,2:een. Kaavamuutosalueen korot vaihtelevat välillä +20,7 ja +22,1. [3]

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Hiekkaharjussa asui 5348 henkeä vuoden 2019 alussa. Vuosien 2009–2018 aikana alueen väkiluku on kasvanut 1354 hengellä. Hiekkaharjun asukkaista suurin osa on työikäisiä 25–64 -vuotiaita, sen jälkeen eläkeikäisiä 65+. Lapsista ja nuorista suurin ikäluokka on 16–24 -vuotiaat, 0-6 ja 7-15 -vuotiaita on vähiten, ja keskenään lähes sama määrä. Koko Tikkurilan suuralueella oli 44 311 henkeä 1.1.2019. Vuonna 2009 luku oli 37 064, joten kasvua on ollut kymmenen vuoden aikana 7 247 henkilöä. [6, 7]

Asuminen

Kaavamuutosalue sijaitse risteyksessä, jossa naapureina on sekä kerrostaloja että pientaloja. Toisella puolelle Valkoisenlähteentietä sijaitsee työpaikkarakentamista; poliisi- ja oikeustalo, kaavamuutosalueen naapurina risteyksessä vanhusten palvelutalo sekä senioritalo. Ympäröivä rakenne on eri-ikäistä, sillä alue on uusiutunut vaiheittain. Myös ympäröivien rakennusten kokoluokka vaihtelee. [8]

Sosiaalinen ympäristö

Tikkurilan ikärakenne on aikuisvaltainen, eniten alueella on 45–64 -vuotiaita, sen jälkeen 30-44 -vuotiaita. Tämän jälkeen ikäryhmistä yleisimpiä ovat 16–29 -vuotiaat ja sen jälkeen eläkeläiset 65+. Vähiten on 0–15 -vuotiaita. Perherakenne alueella on perinteinen. Asukkaat ovat useimmiten aviopareja, joko lapsiperheitä tai lapsettomia. Lapsettomia avopareja sekä yksihuoltajaperheitä on lähes sama määrä ja vähiten alueella asuu avopareja, joilla on lapsia. Alueella 2,7 % asukkaista puhuu muuta kieltä kuin suomea, saamea tai ruotsia. Työttömyysaste vuoden 2018 lopussa oli luokassa 5,0–6,9 %, kun se koko Vantaalla oli 8,7 %. [9, 10]

Palvelut ja työpaikat

Hiekkaharjussa oli 457 työpaikkaa 31.12.2017. Suurin osa työpaikoista oli terveys- ja sosiaalialan työpaikkoja, joita alueella oli 189 paikkaa. Tämän jälkeen yleisimpiä olivat rakentamisen, koulutuk-

[5] Geologian tutkimuskeskuksen karttapalvelu, gtkdata.gtk.fi/maankamara

[6] https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

[7] http://www.aluesarjat.fi/

[8] www.vampatti.vantaa.fi, Vantaan kaupungin sisäinen karttapalvelu

[9] http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

[10] www.aluesarjat.fi

sen, majoitus- ja ravitsemistoiminnan, ammatillisen, tieteellisen ja teknisen toiminnan sekä tukku- ja vähittäiskaupan työpaikat, joita kaikkia oli muutamia kymmeniä. [9]

Yhdyskuntarakenne

Hiekkaharju on pääradan varren asutuskeskittymä. Sen naapurissa on Vantaan hallinnollinen keskusta, Tikkurila. Hiekkaharjun asemalta on yhteys muille lähijunaliiketeen asemille. Alueella on vähän työpaikkoja ja tukeutuu muihin palvelu- ja liikekeskuksiin, mm. Tikkurilaan. Hiekkaharjussa on kuitenkin jonkin verran paikallisia lähipalveluita, mm. Hiekkaharjun aseman läheinen vaatimaton ostari aukioineen. Hiekkaharjun kaupunginosa on pääosin rakentunutta asuinaluetta, mutta alueen pohjoispää on rakentamaton Malminpelto. Pääradan itäpuolella Jokiniemessä ja Havukoskella on runsaat virkistysmahdollisuudet, mm. golfkenttä ja kävely- ja pyöräilyreittejä. Hiekkaharjun alueen läpi kulkee bussiliikennettä, mikä liittää sen joukkoliikenteellä muihin Vantaan alueisiin. Alueen maamerkki on uusi vesitorni Malminmäellä. [11]

Kaupunkikuva

Hiekkaharju on vehreää pientalo- ja kerrostaloaluetta, jossa kerroskorkeudet ovat maltillisia. Hiekkaharjun ostari ja asemanseutu toimivat alueen keskuksena. Hiekkaharjun vaatimaton ostoskeskus on alueen palvelukeskittymä. Lisäksi keskustan alueella sijaitsee perinteikäs Puistokulma, jossa on järjestetty tansseja 50 vuoden ajan. Malminmäki vesitorneineen on alueen toinen kiintopiste. Alueen rakennuskanta on ajallisesti kerroksellista ja rakennuksia on 1900-luvun alusta tälle vuosikymmenelle. Osa niistä on arvotettu rakennusperintökohteiksi, mm. pientaloalueella sijaitseva rintamamiestalokeskittymä Kullerotien ja Metsätähdentien varressa. Hiekkaharjun alueen pohjoisosassa rakentamisen reuna on siirtynyt pohjoisemmaksi uuden rakentamisalueen toteutumisen myötä. [12, 11]

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalueen kansanfunkista edustava pienkerrostalo on kaupunginmuseon arvottama, kulttuurihistoriallisesti merkittävä (R2), Talo Lagström, arviolta vuosilta 1936–1940. Rakennuksen on suunnitellut Sigurd Johansson, rakennusmestari, joka on suunnitellut kansanfunkisrakennuksia myös Helsingin puolelle. Rakennuksella on harvinaisuusarvoa, sillä vastaavanlaisia rakennuksia on vain vähän Vantaalla. Rakennusta ei ole päivitetty vuosien kuluessa, minkä vuoksi rakennuksen alkuperäisosia on paljon jäljellä. Rakennuksella on siten säilyneisyysarvoa ja edustavuusarvoa, sekä oman aikakautensa todistusvoimaisuutta. [13,14]

Rakennus on kaksikerroksinen asuinrakennus ja siinä on alun perin ollut neljä asuntoa, kaksi pohjakerroksessa ja kaksi toisessa kerroksessa. Myöhemmin toisen päädyn asunnot on yhdistetty yhdeksi asunnoksi. Julkisivu on rapattu, rakennus on puurunkoinen, kellari betonirunkoinen. Julkisivu edustaa funkista, mutta siinä on myös 1920-luvun klassismin piirteitä, mm. julkisivun symmetrisyys. Vaalean rappauksen kontrastina ovat tummanvihreät ikkunapuitteet sekä ruskeat ulko-ovet. Rakennuksella on aumakatto.

Rakennus on osiltaan pitkälti säilynyt, mutta hyvin huonossa kunnossa. Rakennushistoriallinen selvityksen kanssa samanaikaisesti laadittiin korjaustarveselvitys, jossa talon kuntoa ja korjaustarpeita on arvioitu. Osa toteutetuista rakenneratkaisuista eivät ole terveitä ja turvallisia. Rakennus vaatii mittavat korjaustoimet, ja suurin osa rakenteista sekä pintamateriaaleista tulee vaihtaa, muut-

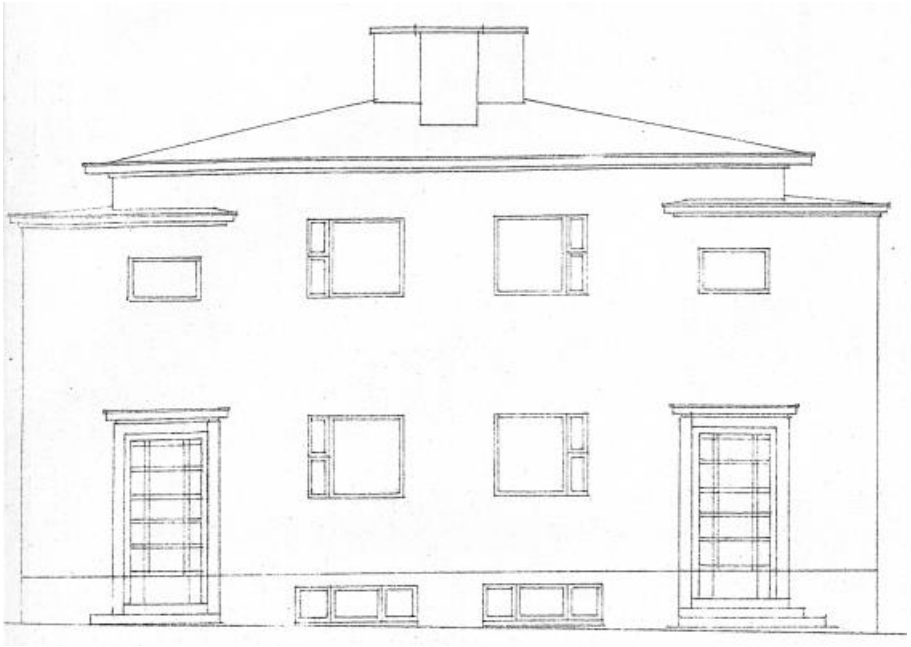
[11] www.vampatti.vantaa.fi, Vantaan kaupungin sisäinen karttapalvelu

[12] Vantaa alueittain 2015, Vantaan kaupunki, Tietopalvelu

[13] Vantaan kaupunginmuseo, arvio aloituskokouksessa 29.4.2020, Anne Silanto

[14] Suopursuntie 12, Vantaa, Rakennushistoriallinen selvitys 23.3.2020, Maiju Rinne-Kanto, Innovarch

taa, vahvistaa ja/tai uusia, mikäli se halutaan korjata asuinkäyttöön, joka täyttää tekniset vaatimukset ja täyttää vaatimukset turvallisesta ja terveellisestä rakennuksesta.



Kuva: Suopursuntie 12:n talo Lagström, Suopursuntien puolen katujulkisivu.

Kaavamuutosalueen arvorakennuksen lisäksi Hiekkaharjussa on muita yksittäisiä rakennusperintökohteita, jotka kaupunginmuseo on arvottanut. Kullerotie-Metsätähdentien yhtenäinen rintamamiesalue on tunnistettu. Kaavamuutoshankkeen kanssa saman katuakselin varressa, Vanhan Sahatien itäpäässä, on arvotettu 1907 vuoden pientalo Kiskotie 3:ssa. Myös tämän tontin talousrakennus on nähty arvokkaana, se on vuodelta 1910. [15]

Virkistys

Malmipelto Hiekkaharjun pohjoisosassa on tärkeä virkistysalue. Alue laskee Rekolanojan varteen. Jokivarressa kasvaa rehevä kasvusto, joka houkuttelee lintuja. Pääradan itäpuoli on monipuolisten liikuntaharrastusten aluetta, siellä sijaitsee Hiekkaharjun urheilupuisto, jossa voi harrastaa mm. golfia, tennistä, sulkapalloa ja squashia. [16]

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Suopursuntien ja Valkoisenlähteentien sekä Kielotien risteyksessä, kiilamaisessa korttelinosassa korttelinsa päässä. Suopursuntie on liityntäkatu, joka on itäpäästään muutettu kävely- ja pyöräily-yhteydeksi. Suopursuntien länsipäästä on kulku Kielotielle, joka on kokoojakatuluokassa paikallinen kokoojakatu. Kielotien eteläpäästä, Tikkurilan keskusta-alueen eteläreunalta, on yhteys Kehä III:lle. Valkoisenlähteentie on osin pääkatu ja kaavamuutosalueen kohdalla alueellinen kokoojakatu, jota pitkin on lännessä yhteys Tuusulanväylälle.[17] OAS-vaiheen

[15] vampatti.vantaa.fi, Vantaan kaupungin sisäinen karttapalvelu

[16] Vantaa alueittain 2015, Vantaan kaupunki, Tietopalvelu

[17] www.vampatti.vantaa.fi, Vantaan kaupungin sisäinen karttapalvelu

asukasmielipiteiden mukaan Suopursuntien ja Kielotien risteys ruuhkautuu helposti ja Suopursuntieltä on haastava kääntyä Kielotielle. [18]

Hiekkaharju on Pääradan ja Kehäradan varrella. Asemalta on yhteys lentokentälle ja lähiliikenteen palvelualueelle, esimerkiksi Pasilaan ja Helsingin rautatieasemalle. Asemalta lähtevät junat I, P, K ja T. K-junalla on yhteydet kaikille Hiekkaharjun pohjoispuolisille asemille Keravalle asti. T-juna liikennöi Riihimäelle asti. [19]

Hiekkaharjun eteläosassa bussiliikenne palvelee Hiekkaharjuntietä, Talkootietä sekä Kielotietä ja Valkoisenlähteentietä. Tontin läheisyydessä on Suopursuntien pysäkki, josta on yhteys busseihin 735 (Maarukka-Tikkurila), 736 (Ruokkitie-Tikkurila) ja 619 (Simonsilta-Tikkurila). Lähempänä junarataa Ratatiellä pysähtyvät linjat 562, 562N, 711, 712, 712A ja 724N.[20]

Kaavamuutosalueelta on lyhyt matka pääpyöräteille Kielotielle, Valkoisenlähteentielle ja Hiekkaharjuntielle. Paikallispyörätieverkko on pääpyörätieverkkoa tiheämpi. Esimerkiksi Tikkurilan keskusta-alueella paikallispyörätieverkko on hyvin tiheä. Pidemmällä aikavälillä Pääradan varteen kehitetään pyöräilyn laatukäytävä. Tämä kohta radanvarresta nähdään jo vuoteen 2025 ajoittuvassa suunnittelussa. [21]

Suopursuntiellä ei ole eroteltua jalankulkuyhteyttä. Katu muuttuu itäpäässään kävelyn ja pyöräilyn reitiksi. Reitti jatkuu itään Vanhana Sahatietä, joka on myös katu, jonka reunoilla ei ole jalankulkutietä. Valkoisenlähteentietä ja Kielotietä reunustaa katujen molemmilla puolilla jalankulkuväylät.

Vesihuolto
Kaava-alue kuuluu rakennetun vesihuoltoverkoston piiriin.

Vedenjakelu
Kaava-alue tukeutuu vedenjakelussa Suopursuntiellä olevaan vesijohtoon (VJ 110 M 2010).
Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla. Vesitornin varastotilavuus on 8000 m³.
Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.
Alueen painetasot vaihtelevat välillä +75m… +80 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti
Kaava-alueen jätevesiviemäri sijaitsee Suopursuntiellä vesijohdon yhteydessä (JV 200 M 2010).
Kaava-alueen jätevedet johdetaan Suopursuntieltä Kielotien runkoviemäriin, josta vedet kulkevat Tikkurilan ja Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta jätevedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä
Kaava-alueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Suopursuntiellä (HV 300 B 1997) sekä Valkoisenlähteentiellä (HV 315 M 1991).

[18] OAS-vaiheen asukasmielipide

[19] https://www.hsl.fi/reitit-ja-aikataulut/reittikartat

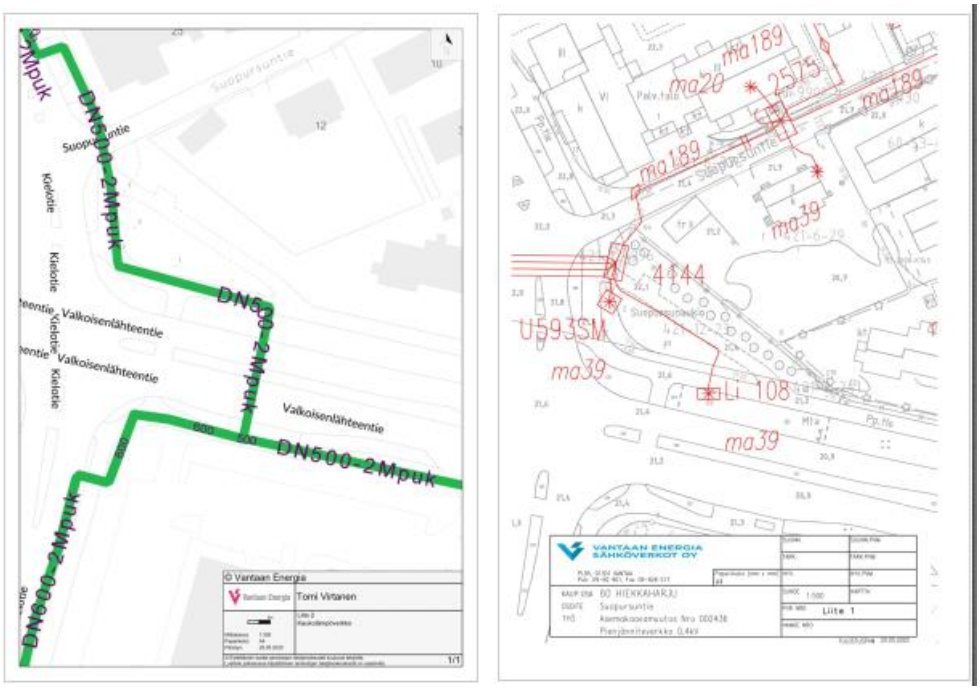
[20] https://reittiopas.hsl.fi/pysakit/HSL:4610239/kartta

[21] www.vampatti.vantaa.fi, Vantaan kaupungin sisäinen karttapalvelu

Kaavamuutosalueen hulevedet johtuvat nykytilanteessa Valkoisenlähteentien hulevesiviemäriin ja siitä eteenpäin hulevesiviemäreissä Tikkurilan keskustan kautta Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämmön siirtolinja DN500 sijaitsee alueella ja kulkee Kielotiellä, Suopursunaukiolla sekä Valkoisenlähteentiellä. Mikäli kaukolämpöputkia tulee siirtää, toimitaan kustannusten osalta Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 sopimuksen mukaisesti. [22]



Kuvat: Vantaan Energia: kaukolämmön siirtolinja sekä Vantaan Energia Sähköverkot Oy: pienjänniteverkko alueella.

Sähköverkko

Alueella ei ole keskijännitekaapeleita. Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Suopursuntiellä sekä Suopursunaukiolla. Lisäksi aukiolla on pienjänniteverkon jakokaappi (4144). Kaapeleiden sijainti tulee huomioida ja kun niitä tulee siirtää, toimitaan maksuasioissa kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 sopimuksen mukaisesti. Hankkeen myötä jakokaapille tulee löytää paikka nykyisen läheisyydestä. [23]

Ympäristöhäiriöt

Melu

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992 määrittelee maankäytössä noudatettavat melun ohjearvot ulkona ja sisällä. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa 55 dB (7-22) eikä yöohjearvoa 50 dB (22-7, vanha alue). Sisällä melutason tulee alittaa päiväohjearvo 35 dB ja yöohjearvo 30 dB.

Valtioneuvoston päätöksen lisäksi melua koskee Vantaalla Vantaan kaupungin rakentamisohje ”Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset, 30.10.2007”. Asuinrakennusten julkisivujen

[22] Vantaan Energia ja Vantaan Energia sähköverkot Oy, OAS-mielipide

[23] Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, OAS-mielipide

äänitasoerovaatimukset ovat sen mukaan 30 dB meluvyöhykkeellä 55–59,9 ja 35 dB vyöhykkeellä 60-64,9. Yli 65 dB:n vyöhykkeellä tarvitaan erillinen selvitys. Kaavaa varten on teetetty liikennemeluselvitys, josta lisää tuonnempana.

Kaavamuutosalue ei sijaitse **lentomelu**alueella. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan koko Vantaan alueella on kuitenkin meluntorjuntatarve lentomelua ja muuta liikennemelua vastaan. Rakennusjärjestyksen ääneneristyvaatimukset on huomioitu kaavaa varten tehdyssä liikennemeluselvityksessä.

Vantaan kaupungin karttapalvelun vuoden 2016 melukarttojen mukaan kaavamuutosalue sijaitsee junaliikenteen aiheuttaman **rautatiemelun** vyöhykkeillä <50 dB ja 50-55 dB (7-22). Yöllä kaavamuutosalueen meluvyöhyke on <45 dB (22-7). Ulkoalueiden melutason ohjearvo alittuu päivällä (55 dB, 7-22), samoin yöohjearvo (45 dB uusi alue, 50 dB vanha alue, 22-7).

ELYn opas melun ja tärinän torjunnasta ohjeistaa maankäytön suunnittelua. Sen mukaan asuinalueiden viihtyisyyttä edistää rakennusten julkisivuun kohdistuvien **enimmäisäänitasojen** L_{Amax} huomiointi kaavoituksessa. Lyhytaikaista melua tuottaa esimerkiksi raskas tavarajunaliikenne. Oppaan mukaan maksimimelun suositus on, että se ei ylitä öisin toistuvasti tasoa 45 dB AFmax. Tämä ohje on huomioitu tehdyssä liikennemeluselvityksessä.

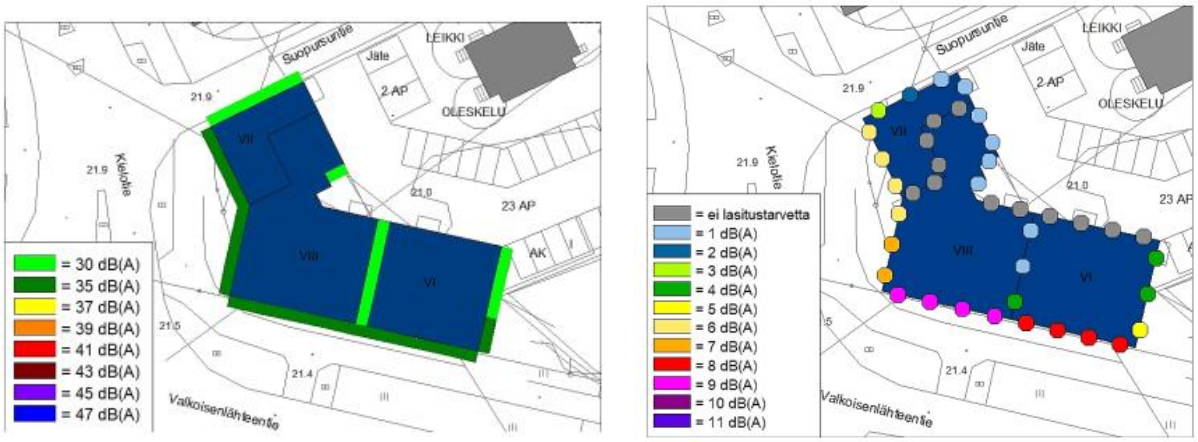
Tieliikennemeluvyöhykkeitä (tiedot 2016) on kaavamuutosalueella neljä päivällä ja kolme yöllä. Päivän vyöhykkeet (7-22) ovat <50 dB, 50-55 dB ja 55-60 dB ja 60-65 dB. Suurin melutaso on lähellä katuja. Yöajan vyöhykkeet alueella ovat <45 dB, 45-50 dB ja 50-55 dB. Tiemelu vuoden 2016 tiedoilla edellyttää melunsuojausta ja/tai kaava-alueen rakennusten ja/tai rakenteiden sekä ulko-oleskelutilojen sijoittamista siten, että melun ohjearvot ulko-oleskelutiloissa täyttyvät (päivä 55 dB ja yö 45 dB).

Kaavaa varten laaditussa **liikennemeluselvityksessä** on tarkasteltu melutasoja ennustetilanteessa 2040. Kaavaan laitettavissa melun ohjearvoissa tulee liikenteen ennustetilanne ottaa huomioon. Ennustetilanteen melut eroavat vuoden 2016 melukarttojen arvoista, sillä liikenteen ennustetaan kasvavan.

Promethorin laatima liikennemeluselvitys tarkastelee melua Valtioneuvoston päätöksen ja Vantaan kaupungin mitoitusohjeen ohjearvojen pohjalta. Lisäksi on huomioitu ELYn opas raideliikenteen lyhytaikaisesta maksimimelutasosta. Meluarvojen mitoituksessa on otettu huomioon ennustetilanteen tieliikenne ja radan aiheuttama maksimimelutaso.

Liikennemeluselvityksen laskentatulosten mukaan ennustetilanteessa ulko-oleskelualueilla ylittyy päiväajan ja yöajan ohjearvot, kun tarkastellaan nykyistä maankäyttöä. Ohjearvot niin päivä- kuin yöaikaan kuitenkin täyttyvät, kun tarkastellaan ehdotettua, uutta maankäyttöä. Uusi rakennus sijoittuu siten, että se ehkäisee kadun meluhaitat pihalta.

Julkisivujen melutaso on suurimmillaan Valkoisenlähteentien julkisivuilla, 64 dB päivällä ja 57 dB yöllä (keskiäänitaso). Rautatieliikenteen aiheuttama maksimiäänitaso on suurimmillaan 47–48 dB Valkoisenlähteentien julkisivulla ja uuden rakennusmassan itäisimmällä julkisivulla. Liikennemeluselvityksen mukaan julkisivujen tulee täyttää äänitasoerovaatimus 30 dB tai 35 dB riippuen julkisivusta. Kuva alla näyttää tilanteen. Oikeanpuolinen kuva näyttää parvekkeiden äänitasoerovaateet.



Kuvaotteet Promethorin liikennemeluselvityksestä, julkisivujen äänitasoerovaatimukset ja parvekkeiden äänitasoerovaatimukset.

Liikennemeluselvityksen mukaan parvekkeet tulee lasittaa valtaosalla julkisivuista, suurin vaatimus on Valkoisenlähteentien julkisivun parvekkeilla. Parvekkeita voidaan sijoittaa vapaasti, sillä päiväajan keskiäänitaso 65 dB ei ylity millään julkisivulla.

[24], [25], [26], [27], [28]

Tärinä ja runkomelu

Maaperä kaavamuutosalueella on hiekkaa ja karkeaa hietaa. Kaavamuutosalue sijaitsee 290 metrin päässä Pääradasta ja maaperä tällä välillä on kovaa ja karkearakenteista kivennäismaalaji hiekkaa. Tästä suunnasta tärinää ei tarvitse tarkastella. Valkoisenlähteentien ja Kielotien puoli on hietaa. Kaavamuutosalue rajautuu näihin katuihin. Liikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä tulee huomioida rakennuksen suunnittelussa. Rakennusluvan yhteydessä on selvitettävä Valkoisenlähteentien ja Kielotien liikenteen aiheuttama tärinä ja siitä mahdollisesti seuraavat ratkaisut tärinän vähentämiseksi tärinän heilahdusnopeuden raja-arvon 0,30 mm/s alle. Tällöin rakennus on Norjan standardin NS 8176 (1999) mukaisen luokituksen värähtelyluokassa C, joka on suositus uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa. Luokka on korkeampi kuin mitä vanhoille alueille täydennysrakennettaessa edellytettäisiin (D). [29, 30] Tällä varmistetaan asumisen korkea laatu.

VTT:n selvityksessä Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi käsitellään maaliikenteen runkomeluvaikutuksia, ohjearvoja ja arviointia. Selvityksen mukaan runkomelu on ”maaperän kautta rakennukseen siirtyvää värähtelyä, joka muuttuu ääneksi”. Sitä ei havaita tärinänä, eikä se vahingoita rakenteita. Runkomelun haitat ovat suurimmat, kun äänilähteen ja rakennuksen perustukset ulottuvat suoraan kitkamaahan tai peruskallioon. Pääradan ja kaavamuutosalueen välinen maaperä on hiekkaa. Kaavamuutosalueen etäisyys Pääratan on kuitenkin 290 metriä, jolloin värähtelytarkastelu ei ole tarpeen. VTT:n selvityksen mukaan turvaetäisyys on 130 m (IC-juna, 160 km/h) ja se täyttyy. [31, 29]

[24] Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992

[25] www.vampatti.vantaa.fi, Vantaan kaupungin sisäinen karttapalvelu

[26] Liikennemeluselvitys, Suopursuntie 12, Vantaa, Promethor, 7.4.2020

[27] Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa, ELY, Hannu Airola, Opas 02/2013

[28] Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset, 30.0.2007, Vantaan kaupunki, rakennusvalvonta

[29] https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/

[30] Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta, VTT 2278, Talja 2004, s. 25

[31] Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi, VTT 2468, Talja ja Saarinen, 2009

Pienhiukkaset

”Autoliikenne Vantaalla 2016/2017”mukaan Valkoisenlähteentien liikennemäärät olivat 9550 ajoneuvoa vuorokaudessa. [32] HSY:n ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaisesti tällä liikennemäärällä asuinrakennusten suositusetäisyys on 20 metriä kadun ajoradan reunasta ja minimietäisyys 7 metriä. Kaavamuutosalueen raja on 11,7 metrin etäisyydellä ajoradasta. Minimietäisyyttä sovelletaan kaavoja muutettaessa jo rakennetuilla alueilla sekä täydennysrakennettaessa. [33]

Maaperän epäpuhtaudet

Tikkurilassa sijainneen lyijysulaton ilmapäästöt ovat aiheuttaneet raskasmetallijäämiä maaperään laajalle alueelle. Hiekkaharjun ja Tikkurilan alueella on tehty tähän liittyen lyijyllä pilaantuneiden maa-alueiden kunnostustoimenpiteitä.[34] Asia tulee tarkistaa myös kaavamuutoskohteessa. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista.

Seveso-laitokset

Tikkurila Oyj on Seveso direktiivi III:n mukainen turvallisuusselvityslaitos, joka sijaitsee kaavamuutosalueen lähellä. Laitoksen konsultointivyöhyke on 1 kilometri. Kaavamuutosalue sijaitsee juuri kantaman ulkopuolella, joten laitoksen aiheuttamia riskejä ei tarvitse ottaa huomioon maankäytössä ja rakentamisessa.[35, 36]

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue koostuu maarekisteritiloista 92-421-6-29 ja 92-421-12-23 (Suopursunaukio) sekä pienestä palstan osasta, joka on osa 11-palstaista kiinteistöä 92-421-12-996 (osa Suopursunaukiota). Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu pieni kiila katualueesta, joka koostuu 4 palstasta, 92-60-9901-0 sekä pieni maarekisteripala 92-421-0003-0241.

Lähtötilanne / kiinteistöt:

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-421-6-29	Yksityinen taho	0,1702
92-421-12-23	Vantaan kaupunki	0,0677
92-421-12-996	Vantaan kaupunki (osa 1/11 palstaa)	0,0033
92-60-9901-0	Vantaan kaupunki (osa 1/4 palstasta)	0,0030
92-421-3-241	Vantaan kaupunki	0,0005
Yhteensä	**Yhteensä**	**0,2412**

Lopputilanne:

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
x	Yksityinen taho	0,2180
x	Vantaan kaupunki	0,0232
Yhteensä		**0,2412**

[32] Autoliikenne Vantaalla 2016/2017, Vantaan kaupunki ja ELY

[33] Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa, ELY ja HSY, Airola ja Myllynen, opas 2, 2015

[34] www.vampatti.vantaa.fi, Vantaan sisäinen karttapalvelu: Pilaantuneet maat

[35] Seveso-laitokset ja maankäytön suunnittelu, Lonka ja Halonen, Kaakkois-Suomen yke, 369 / 2004

[36] Kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeet, tukes, 2.5.2019

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

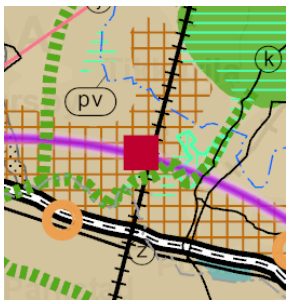
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan on edistettävä toimivien yhdyskuntien ja kestävän liikkumisen kehittymistä, esimerkiksi edistämällä monikeskuksista ja verkottuvaa sekä hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja luomalla edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle. On tukeuduttava olemassa olevaan rakenteeseen ja varmistettava riittävä ja monipuolinen asuntotuotanto. Asemakaavatasolle ja tähän kaavamuutostyöhön sopivien tavoitteiden mukaisesti on myös taattava terveellinen ja turvallinen elinympäristö; tulee varautua sään ääri-ilmiöihin ja ilmastonmuutokseen ja sijoittaa uusi rakentaminen nämä sisällöt huomioon ottaen. Melun, tärinän ja huonon ilmanlaadun aiheuttamia haittoja tulee ehkäistä ja terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavia riskejä tulee hallita. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen vaikutusten arviointi -kohdissa.

Tavoitteissa mm.

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. [37]

Maakuntakaava



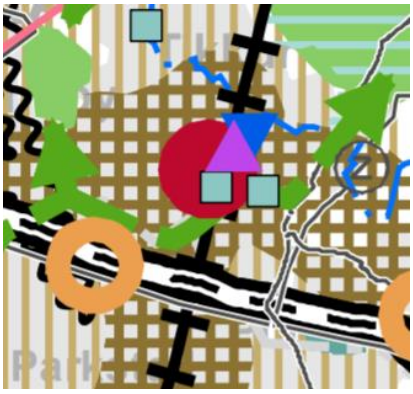
Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä kaavamuutosalue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta. Päärata kulkee alueen itäpuolitse. Tikkurilan keskusta on keskustatoimintojen aluetta. Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli. Keravanjoen varressa ja Tikkurilan keskuspuistossa on viheryhteystarve, yhteydet yhdistyvät Jokiniemessä Rekolanojan laaksossa, joka on myös merkitty maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (Hanabölen kylämaisema 277). Lähempänä Tikkurilan keskustaa ovat maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ”Tikkurilan kulttuurimaisema” ja valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) kohde Tikkurilan rautatieasema sekä aluekohde Jokiniemen koelaitoksen alue. Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen. [38, 39]

[37] Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017

[38] Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto, julkaisu E 114, 2012

[39] https://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/

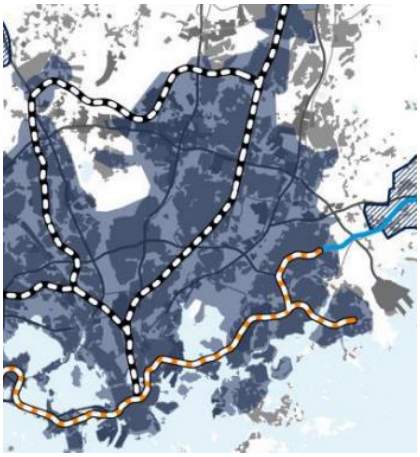
Uusimaa-kaava 2050



Uusimaa-kaava 2050 on tullut pääosin voimaan 24.9.2021 Helsingin hallinto-oikeuden käsiteltyä jätetyt valitukset. Lainvoiman kaava saa vasta, kun mahdolliset jatkovalitukset ratkaistaan korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Valitukset eivät koske asemakaava-aluetta koskevia merkintöjä.

Kartalla punainen ympyrä merkitsee Tikkurilan keskustan keskustatoimintojen alueeksi. Päärata jakaa alueen. Ruskeasävyiset rasterit (viiva ja ruutu) tarkoittavat taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Liila ja sininen kolmio tarkoittavat joukkoliikenteen vaihtopaikkaa ja liityntäpysäköintialuetta. Vaaleanturkoosit ruudut merkitsevät kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta, rautatieasemaa ja Jokiniemen koelaitoksen aluetta. Jokirantaa seurailee viheryhteystarve-merkintä. Kartan yläosassa näkyy Valkealähteen pohjavesialue. Kehä III on valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie. Z-merkitty voimajohto kulkee Jokiniemen ja Hakkilan reunavyöhykkeellä. Sen vierellä kulkee maakaasun runkoputki. [40, 41]

MAL 2019 -suunnitelma

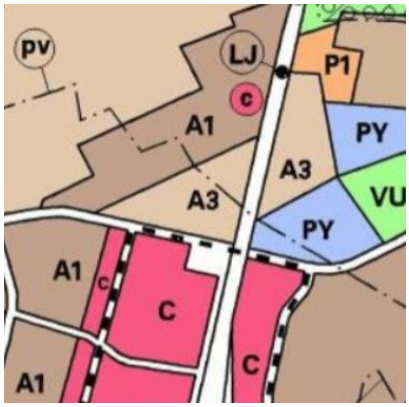


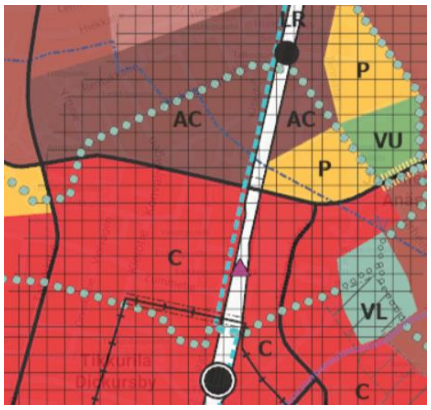
MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. 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 mm. että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSLn hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. Uusin MAL-sopimus on Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2020–2031, jonka pohjana on ollut MAL-suunnitelma 2019. Suopursuntien kaavahanke sijoittuu MAL-suunnitelman maankäytön ensisijaiselle kehittämisvyöhykkeelle (kuvassa sininen). [42]

[40] https://www.uudenmaanliitto.fi/files/24933/Kartta_Helsingin_seudun_vaihemaakuntakaava.pdf

[41] https://www.uudenmaanliitto.fi/files/24927/Merkinnat_ja_maaraykset_HELSINKI.pdf

[42] MAL 2019, Helsingin seudun maankäyttö, asuminen ja liikenne, MAL-sopimus 2020-2031 Hki:n seutu





Yleiskaava

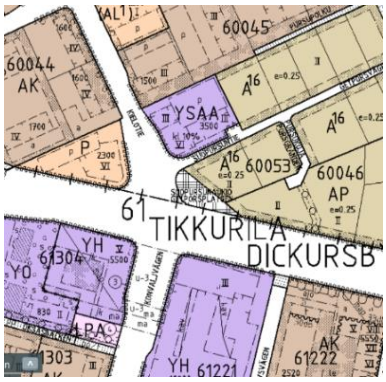
Yleiskaava 2007

Alueella on voimassa Vantaan yleiskaava vuodelta 2007 (KV 17.12.2007, tullut voimaan kuulutuksin 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010). Alue on yleiskaavassa 2007 pientaloaluetta (A3), jolle saa ensisijaisesti rakentaa pientaloja. Hiekkaharjun ostoskeskuksen ympäristö on merkitty ”keskustatoimintojen alakeskukseksi”. Päärata on merkitty raideliikenteen alueeksi (LR). Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella (pv). Heti kaavamuutosalueen pohjoispuolella on tehokas asuntoalue (A1).

Yleiskaava 2020

Vantaan uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.1.2021, mutta siitä on valitettu, joten se ei ole vielä voimassa selostuksen kirjoitusaikana.

Yleiskaavassa 2020 kaava-alueen ympäristö on merkitty AC-merkinnällä, joka tarkoittaa ”kaupunkikeskustan asuinaluetta” aikaisemman yleiskaavan A3-pientaloaluemerkinnän sijaan. AC-aluetta kehitetään asuntovaltaisena, monipuolisena ja toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Kaikki talotyypit ovat sallittuja. Tikkurilan ydinkeskustan punainen ”kaupunkikeskustan alue” on laajentunut. Päärata on liikennealuetta ja sen päälle keskustassa on merkitty seudullisesti merkittävä liityntäpysäköintialue. Raitiotiemerkintä kulkee Kielotietä, Lummekujaa sekä Valkoisenlähteentietä kohti Jokiniemeä. Merkittävimmät katuyhteydet on merkitty mustalla viivalla, joka on paikallista liikennettä palveleva liikenneyhteys. Pyöräilyn baana seurailee Päärataa. Vihreällä palloviivalla on merkitty virkistysalueyhteydet. Valkealähteen pohjavesialue näkyy kartalla Hiekkaharjun alueella. [43, 44]



Asemakaava

Asemakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu käyttötarkoitusalueiltaan monipuoliselle paikalle. Tontilla, jossa kaavamuutosalueen 1930-luvun rakennus sijaitsee, on voimassa Hiekkaharjun alueen ensimmäinen asemakaava ”600100 Hiekkaharju” vuodelta 1980. Siinä kortteli 60053, jossa rakennus sijaitsee, on merkitty asuntorakennusten korttelialueeksi (A16). Tonttitehokkuus on 0,25 ja sallittu kerrosluku korkeintaan kaksi. Tontin reunoille on määrätty istutettava alue. Suopursunaukio sijaitsee viereisen, vuoden 1987 asemakaavan ”Tikkurilan keskusta B, 610900” alueella ja se on merkitty katuaukioksi. Valkoisenlähteentie on katualuetta. Kaavamuutosalueen poh-

[43] www.vampatti.vantaa.fi, Vantaan sisäinen karttapalvelu

[44] https://www.vantaa.fi/yleiskaava2020 / Yleiskaavaehdotuksen selostus

joispuolella on voimassa asemakaavamuutos ”001720 Hiekkaharju” vuodelta 2002. Kaavamuutosalueen tonttia vastapäätä sen pohjoispuolella on ”sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialue, YSAA”. Rakennusoikeus on 3500 k-m2, josta liiketilaa tulee olla 10%. Kerrosluvut ovat III ja VI. Tämän tontin reunassa on ”katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää”. Pysäköinti on järjestelty YSAA-tontin koillisreunaan. Kielotien länsipuolella on P:llä merkitty ”palvelurakennusten korttelialue”. Rakennusoikeutta tontilla on 2300 k-m2 ja sallittu kerroskorkeus VI. Pysäköinti on P-tontin luoteisreunassa. Valkoisenlähteen tien eteläpuolelle sijoittuvat YH-alueet eli hallinto- ja virastorakennusten korttelialue sekä AK-merkitty asuinkerrostalojen korttelialue. [45]

Rakennuskielto

Maarekisteritilat ovat rakennuskiellossa. Kaavamuutosalueelle tulee tehdä tonttijako ja tonttijaon muutos. Kaavamuutosalueeseen kuuluvat maarekisteritilat 92-421-6-29, sekä katu- tai aukioalueena olevat maarekisteritilan palsta 92-421-12-996 (pieni palsta Suopursunaukiota on osa maarekisteritilaa, johon kuuluu 11 hallintayksikköä eri osoitteissa) ja maarekisteritila 92-421-12-23 (Suopursunaukio). Lisäksi pieni kiilamainen maarekisteritila, joka on kaupungin, liitetään osaksi muodostettavaa tonttia, 92-321-3-241. Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu pieni kiila nykyistä katualuetta, joka on useasta katualueesta koostuvan kiinteistön 092-60-9901-0 osa, myös se liitetään osaksi tonttia.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Yksityisen hakijatahon jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 14.11.2019. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002436. Kaavoitus tuli vireille 18.5.2020.

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat, mm. Vantaan kaupunginmuseo ja rakennusvalvonta
- Muut viranomaiset ja yhteisöt, mm.: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, TUKES, Uudenmaan ELY-keskus, Pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Elisa Oyj, Finavia, Yhdyskuntasuunnittelun seura ry

[45] www.vampatti.vantaa.fi, Vantaan kaupungin sisäinen karttapalvelu

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Tikkurilan alueellisessa uutiskirjeessä 062020 ja Vantaan Sanomissa 31.5.2020 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan saatiin seitsemän kirjallista mielipidettä. Lisäksi vastaanotettiin yksi puhelu yksityiseltä mielipiteenantajalta. Mielipiteitä saatiin siten yhteensä kahdeksan.

Carunalla ja Fingridillä ei ollut kommentoitavaa OASiin, sillä heillä ei ole johtoja/verkkoa alueella.

HSYn mukaan kaavamuutosalueella ja sen läheisyydessä sijaitsee pääosin vuosina 1997 ja 2010 rakennettua vesihuoltoa. Kaavamuutosalue on liitettävissä Suopursuntien rakennettuun vesihuoltoon. Suopursunaukiolla sijaitsee hulevesiviemäri, joka tulee muutoksen myötä siirtää hankkeen toimesta ja sen kustannuksella.

Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy lausui sähköverkon pienjännitemaakaapeleista sekä kaukolämmön siirtolinjasta, joita sijaitsee alueella. Alueella ei sijaitse keskijännitekaapeleita. Kaavamuutosalueella sijaitsee pienjänniteverkon jakokaappi 4144 sekä pienjännitekaapeleita. Jakokaapille tulee etsiä paikka nykyisen läheisyydestä. Maakaasu- ja sähköverkon maakaapeleiden ja siirtolinjan sijainnit tulee ottaa huomioon. Mikäli niitä tulee siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 sopimuksen mukaisesti.

Senaatin lausunnossa kerrottiin kaavamuutosalueen naapurissa sijaitsevasta Senaatti-kiinteistöjen hallinnoimasta Vantaan oikeus- ja poliisitalon kiinteistöstä osoitteessa Kielotie 21. Kiinteistössä tapahtuvan viranomaistoiminnan erityisvaatimukset on huomioitava kaavamuutoksen suunnittelussa ja asiasta tulee neuvotella Senaatti-kiinteistöjen kanssa, jotta viranomaistoiminnan edellytykset täyttyvät.

Kaupunginmuseo lausui rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Kaavamuutosalueella sijaitsee 1930-luvun rakennuksen, joka tyyliltään yhdistelee funktionalismia ja klassismia. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Suojeluperusteiden selvittämiseksi on teetetty rakennushistoriallinen selvitys. Museo määrittelee selvityksen perusteella rakennuksen suojelun osana kaavatyötä. Alueella ei tunneta muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Ryhmä yksityisiä naapuruston taloyhtiöiden edustajia jätti yhteisen mielipiteen. Ryhmä vastustaa asemakaavan muutosta. Ryhmän mukaan alue on kaavoitettu pientaloalueeksi ja Tikkurilasta olisi hyvä löytää myös houkuttelevia pientaloalueita, kiinnostavia ja arvokkaita. Mielipiteessä on arvioitu Suopursuntien liikennemääriä, melua, ehdotetun rakennuksen korkeutta ja vaikutuksia näkymiin risteyksessä, vaikutuksia pientalojen yksityisyyteen ja varjostukseen, Suopursunaukiota ja sen käyttöä, eriarvoisuutta ja pysäköintiä. Lisäksi on mainittu pohjavesialue, joka sijaitsee lähellä. Johtopäätöksenä mielipiteessään ryhmä vastustaa kaavamuutosta, kerrostalot ovat liian korkeita vanhaan talokantaan nähden, hanke vaikuttaisi negatiivisesti liikenneturvallisuuteen, yksityisyydensuojaan, alueen melutasoon sekä viihtyvyyteen, turvallisuudentunteeseen ja naapuriasuntojen arvoon. Jos kaavaa kuitenkin muutetaan, on mielipiteeseen kerätty ajatuksia tulevasta rakentamisesta. Ryhmä ehdottaa kahta kolmikerroksista rakennusta ja niiden sijoittamista kaavamuutosalueen läntiseen päätyyn. Kerrostalolle parempi vaihtoehto olisi luhti-, pari- ja rivitalorakenne ja rakentamisen tulisi sopia pientaloalueelle.

Kirjallisten mielipiteiden lisäksi saatiin yksi mielipide puhelulla. Yksityinen soittaja kertoi Suopursuntien liikenteestä, Kielotien risteyksen ruuhkautumisesta ja oli huolissaan Vanhan Sahatien yhteyden mahdollisesti avaamisesta. Lisäksi OASissa ehdotettu kerrostalo oli liian korkea ja soittaja ehdotti nelikerroksista rakennusta. Ehdotettu korkeus vaikuttaisi naapureiden yksityisyyteen sitä häiritsevästi.

Vastineet mielipiteisiin

HSY:n lausunnon mukaisesti kaavamuutosalueen hulevesiyhteydet tulee suunnitella ja toteuttaa uusiksi. Hanke on laatinut suunnitelman, jossa katualueen hulevesiputket uudelleen linjataan. Tontin hulevedet viivytetään tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäristöön.

Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kaukolämpöputket ja pienjänniteverkon jakokaappi ja kaapeleita sijaitsee kaavamuutosalueella. Kaukolämpöputken suojaetäisyydet on huomioitu. Pienjänniteverkon kaapeleita sekä jakokaappi tulee siirtää.

Senaatin kanssa on neuvoteltu hankkeen mukaisesta ratkaisusta ja Valkoisenlähteentien eteläpuoleisen tontin nykyinen toiminta ja tulevaisuuden kehittäminen eivät vaarannu tai vaikeutu.

Kaupunginmuseon mielipiteen mukaisesti Suopursuntien pientalosta on teetetty rakennushistoriallinen selvitys, korjaustarveselvitys ja sen tarkennus. Vierailun seurauksena päädyttiin ratkaisuun, jossa rakennus on mahdollista korvata, sillä rakennuksen terveyden saattoi kyseenalaistaa pelkästään aistinvaraisin huomioin, lisäksi osa rakenneratkaisuista oli toimimattomia. Ratkaisu tarkoittaa käytännössä uudelleen rakentamista.

Yksityisten mielipiteiden ehdotuksena oli kolme- ja nelikerroksiset rakennukset. Huolta aiheutti ehdotetun ratkaisun korkeus, liikenneturvallisuus, melu, viihtyvyys ja yksityisyys. Suunnitelmaa kehitettiin siten, että mielipiteiden huomiot otettiin mahdollisimman hyvin huomioon. Kerrostalorakennus sijoitettiin kaavamuutosalueen läntiseen reunaan, kuten palautteissa toivottiin, mahdollisimman kauas naapuritonteista. Rakennus muodostaa Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteykseen muiden risteyksen kerrostalojen kanssa kaupunkimaisen kohdan, joka toimii porttiaiheena Tikkurilan keskustan ja Hiekkaharjun taitteessa. Rakennusmassaa madallettiin siten, että sen pohjoinen siipi on kuusikerroksinen kuten sen pohjoispuoleinen palvelutalo, itäinen siipi taas madallettiin viiteen kerrokseen. Risteyskohta, joka toimii Kielotien keskustaosuuden pohjoisena päätteenä, on kahdeksankerroksinen. Tämä korkein rakennuksen kohta on mahdollisimman kaukana naapureistaan. Yksityisyydentunteen turvaamiseksi on rakennuksen itäisin osa viisikerroksinen. Se on lähimpänä naapurin pientalotontteja. Kaavamääräyksellä on ohjattu parvekkeiden sijoittaminen siten, että niitä ei saa ulottaa itäisen julkisivun ulkopuolelle, lisäksi kaiteet on määrätty umpinaisen vaikutelman antaviksi. Tällä on pyritty huomioimaan itäpuolen pientalotontin yksityisyyttä ja samalla sitä, että kadulle avautuvat parvekkeet näyttäytyvät siisteinä, vaikka parvekkeilla säilytettäisiin tavaroita.

Yksityisten mielipiteissä mainittu liikenneturvallisuus on huomioitu. Kaavamuutosalueen pohjoiseen reunaan on rajattu aikaisempaa leveämpi katualue (1,6 metriä) ja nyt Suopursuntien eteläreunaan saa jalkakäytävän kaavamuutosalueen kohdalla. Ratkaisu leventää katutilaa, mahdollistaa jalankulun turvallisesti kaavamuutosalueen kohdalla ja mahdollistaa autoilijoille paremmat näkymät Kielotien risteyksessä. Liikenteen määrän arvioidaan kasvavan muutamalla kymmenellä autolla.

Rakennus suojaa piha-aluettaan ja sen takana sijaitsevia tontteja Valkoisenlähteentien ja Kielotien melulta. Kaavamääräys ohjaa kerrostalotontin rajaamiseen, mikä tarkoittaa käytännössä aitaa, joka myös torjuu melua Valkoisenlähteentien puolella kohdassa, jossa rakennusta ei ole.

Yksityisiä mielipiteitä huolestuttanut naapurikiinteistöjen arvon aleneminen tai yleneminen Tikkurilan kehityksen myötä ja vireillä olevan kaavamuutoksen myötä on haasteellista arvioida. Tässä vaiheessa kaupunki ei pysty ottamaan kantaa mahdolliseen kiinteistöjen arvon alenemisiin. Muutokset voivat tuoda eteen myös tilanteen, jossa kiinteistöjen arvo nousee. Alue on osa Tikkurilan keskusta-alueen kehittymistä ja sen tonttien tulevaisuutta voidaan tarkastella monella eri tavalla. Rakennukset on mahdollista myydä kehitettäväksi tonttimaaksi tai toisessa ääripäässä säilyttää, korjata ja asua niin kauan kuin asukas itse haluaa.

Asukastilaisuudet

Kaavamuutos oli mukana yrittäjille suunnatussa Tikkurila-foorumissa 18.5.2021 ja 19.5.2021 järjestetyssä Uudistuva Tikkurila -teams live -asukastapahtumassa, jotka järjestettiin verkossa koronatilanteen vuoksi.

Muistutukset ja lausunnot kaavamuutosehdotukseen

Kaavamuutosehdotuksesta pyydetiin muistutukset ja lausunnot. Lausunnot pyydettiin 8.8.2022 mennessä kolmelta taholta ja niitä saatiin kolme kappaletta. Nähtävilläoloaika oli 8.6-8.8.2022. Muistutuksia saatiin yksi.

Vantaan Energia Oy:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kaukolämpöputket ja pienjännitemaakaapelit sekä jakokaappi tulee huomioida. Jos niitä täytyy siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 sopimuksen mukaisesti.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:n mukaan Suopursuntiellä on rakennettua vesihuoltoa, johon voi liittyä. Asemakaavamuutos ei edellytä uuden vesihuollon rakentamista. Suopursunaukiolla on yleinen 300 mm hulevesiviemäri, joka tulee siirtää hankkeen toimesta ja kustannuksella. Hankkeen laatimat siirtosuunnitelmat tulee tarkastaa HSY:n verkostosuunnitteluohjeen suhteen.

Vantaan kaupunginmuseo lausui OAS-vaiheessa suunnittelualueella sijaitsevasta rakennuksesta, joka on todettu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi. Rakennus on melko harvinainen tyylihistoriallisten piirteidensä kannalta. Se on edustava esimerkki kansanfunkiksesta. Julkisivu on yhdistelmä funkista ja klassismia. Sen kaupunkikuvallinen merkitys on vähentynyt sen jäätyä meluaidan ja puuston taakse. Rakennuksen suojeluperusteiden selvittämiseksi teetettiin rakennushistoriallinen selvitys (Suopursuntie 12, Innovarch 23.3.2020) ja korjaustarveselvitys (Suopursuntie 12, Sitowise 19.23.2020) ja sen jatkotutkimus korjattavuuden arvioinnista (Sitowise 6.4.2021). Selvitysten ja kohdekäynnin perusteella oli helppo todeta kunnostus- ja korjaustarpeet, jotka edellyttivät laajaa purkamista ja käytännössä lähes kokonaan uudelleenrakentamista, jolloin alkuperäis- ja historiaarvot menetettäisiin. Rakennuksen suojeluun ei ole riittävästi perusteita laajan korjaustarpeen vuoksi. Rakennus ei vastaa julkisen rakennuksen arvoja. Mikäli päädytään rakentamaan vanhaa imitoiva rakennus purettavan paikalle, ei ole kyse suojelusta.

Yksityinen taho antoi kaavamuutosluonnoksesta muistutuksen. Muistutuksessa ehdotettiin kahta korkeintaan kolmikerroksista kerrostaloa tontin länsireunaan. Muistutuksen mukaan ehdotettu kokonaisuus ei sovellu ympäristönsä pientaloalueelle ja se ei huomioi itäpuolen pientaloja. Rakennus on liian lähellä naapurin tonttia ja paloturvallisuusriski. Se varjostaa naapuritonttia kesäiltaisin. Liikenne Suopursuntiellä kasvaa, mikä on haaste. Risteykseen muodostuu sokeakulma ja Kielotielle on vaikea liittyä. Pysäköintipaikkoja on liian vähän, mikä johtaa pysäköintiin Suopursuntiellä, joka on kapea.

Vastineet lausuntoihin ja muistutukseen

Vastineet lausuntoihin

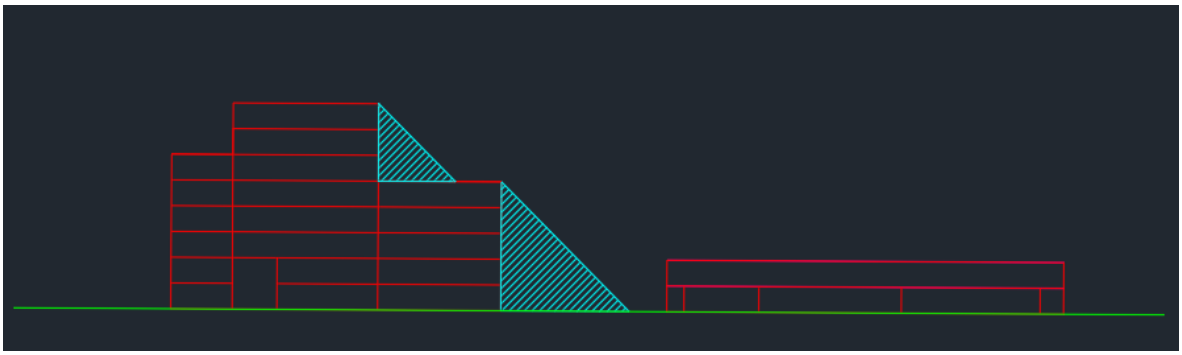
Vantaan Energian ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n sekä HSY:n ja Vantaan kaupunginmuseon lausuntojen tietosisältö on lisätty kaavaselostukseen ylle, eivätkä lausunnot edellytä muutoksia kaavakarttaan. Maanalaisten putkien ja kaapeleiden siirtotarpeesta on lisätty tämän 3.2.2 Vuorovaikutuskohdan lisäksi myös kohtaan 4.4 Vaikutusten arviointi: Pienjännitemaakaapeleita, jakokaappi sekä hulevesiviemäreitä tulee siirtää. Siirroissa toimitaan hankkeen kustannuksella tai tehtyjen sopimusten pohjalta. 4.4-kohdasta löytyy myös tieto rakennusperintökohteen menettämisestä hankkeen myötä. Kaava mahdollistaa funkisrakennuksen toisinnon toteuttamisen, mikä on kokeilu tämänlaisesta ratkaisusta. Kyseessä ei tällöin ole suojelu ja purettavan rakennuksen kulttuuriarvot siten menetetään. Rakennuksen purkaminen on mahdollista sen huonon kunnon vuoksi, jolloin suojeluedellytyksiä ei ole.

Vastineet muistutukseen

Tiivistyvä Tikkurila
Suopursuntien asemakaavamuutosalue sijaitsee lähellä Tikkurilan ja Hiekkaharjun asemia. Asemilta on mm. lentokenttäyhteys. Muodostettava tontti on Tikkurilan keskustan pohjoisella rajalla, Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteyksessä. Risteys on merkittävä liikenteellinen kohta Vantaan Tikkurilan hallinnollisen keskustan alueella ja muodostaa päätteen Kielotien keskustaosuudelle, mikä tukee risteyksen kehittämistä nykyistä kaupunkimaisemmaksi. Kaupunkikuvaltaan risteyksestä rakentuu Tikkurilan keskustan pohjoinen portti.
Tulevaisuudessa Valkoisenlähteentie tullaan rakentamaan jatkumaan itään Lahdentielle asti, jolloin kadusta muodostuu merkittävä itä-länsisuuntainen läpikulkukatu, joka yhdistää Itä-Hakkilaa ja Tikkurilaa. Tulevaisuudessa lisääntyvä liikenne lisää myös ajoneuvoliikenteen aiheuttamia ympäristöhäiriöitä alueella. Pientalorakentamista massiivisempi rakentaminen suojaa korttelin sisäosia melulta ja päästöiltä pientalorakentamista paremmin.
Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa Hiekkaharjun eteläosa sijaitsee AC-merkityllä alueella, mikä tarkoittaa kaupunkikeskustan asuinaluetta. Alue on lisäksi kestävän kasvun vyöhykettä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Yleiskaavan mukaan pientaloalueilla tehokkuuden muutos tulee suunnitella useiden kortteleiden kokonaisuuksina, mikä on tehty Tikkurilan kaavarunko 2020 työn yhteydessä. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavarunkoluonnoksen nähtäville vuonna 2021 ja se on tarkoitus tuoda päätöksentekoon vielä vuoden 2022 aikana. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue sijoittuu pientaloalueelle (A3), keskusta-alueen (C) rajalle, jolloin yleiskaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen hanke on myös voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Näin laadittu asemakaavan muutos tukee risteyksen maankäytön monipuolista tehostamista niin voimassa olevassa kuin uudessa yleiskaavassa.
Rakennusjärjestys ei ohjaa maankäytön suunnittelua tai asemakaavojen sisältöä. Asemakaavan kaupunkikuvalliset ynnä muut vaikutukset arvioidaan kaavatyössä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Asemakaavalla voidaan mahdollistaa rakennusjärjestyksestä eroavia ratkaisuja. Tiivistyvällä kaupunkialueella rakentaminen jopa aivan tonttirajaan kiinni on normaalia.
Kaikki risteyksen uudistuneiden tonttien rakennukset ovat kerrostaloja, mikä tukee kohdan tiivistämistä. Uusi kerrostalorakennus on polveileva korkeuksiltaan, sen pohjoinen siipi on kuusikerroksinen, risteyskohta kahdeksankerroksinen ja itäinen siipi viisikerroksinen. Kuusikerroksinen siipi ottaa kiinni palvelutaloon sen pohjoisella puolella, risteyskohta on korkein ja toimii Kielotien päätteenä ja viisikerroksinen siipi huomioi sen itäpuolisen pientalon muuta massaa matalammalla osalla. Rakennuksen molempia siipiä on madallettu hankkeen ehdottamasta massasta kerroksella. Tontin uudelleenrakennettava pientalo nivoo kiinni mittakaavaa kohti idänpuoleisia pientaloja.

Varjostusvaikutukset
Kaavatyön yhteydessä on varjotarkasteluissa tutkittu kesä- ja talvipäivänseisauksen ajat sekä kevät- ja syyspäivänseisauksen ajat keskipäivällä kaavahankkeissa totuttuun tapaan. Kun aurinkokulma laskee loppukesästä kohti talvea, pitenevät varjot ja matalakin rakennus luo varjoja ympäristöön, näin erityisesti illalla. Varjotarkasteluja on muistutusten myötä täydennetty ja ne löytyvät selostuksen vaikutustenarviointi-osioista.
Kaupunkikeskustojen suunnittelussa pyritään hyödyntämään aurinkokulmia ja passiivista aurinkoenergiaa, mutta aina kaikkien tonttien ympärivuorokautista valoisuutta ei ole mahdollista huomioida. Mikäli pihoista haluttaisiin varjottomia, kasvaisivat rakennusten etäisyydet pitkiksi ja keskustamaista kaupunkirakennetta ei syntyisi. Tämä edellyttäisi myös suuria tonttikokoja.

Kuva alla: 45 asteen varjostuskulmalla tarkastellen naapurirakennus jää valoisalle osalle tonttia. Rakennusten välissä on yli 8 metriä tilaa.



Sijainti tontilla

Nyt laadittu asemakaavamuutos sallii uudiskerrostalon rakentamisen lähemmäksi rajaa kuin 4 metriä. Kaavassa osoitettu rakennusalue sijoittuu lähimmillään 2,2 metrin päähän yksityisen maanomistajan tonttirajasta. Raja naapurin kanssa on siksak-mainen kolmio, jonka piikki osoittaa kohti uudiskerrostaloa. Uudiskerrostalo sijoittuu 2,2 metrin päähän tämän piikin kärjestä (uudiskerrostalo kuvassa oranssilla, tontinraja harmaalla).

Palon leviäminen rakennuksesta toiseen ei saa vaarantaa henkilöitä eikä aiheuttaa taloudellisia menetyksiä. Rakennusten etäisyyden on oltava sellainen, ettei palo leviä helposti rakennuksesta toiseen. Jos naapurirakennusten etäisyys on alle 8 metriä, on rakenteellisin tai muin keinoin huolehdittava palon leviämisen rajoittamisesta. (Asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017)



Uudiskerrostalon itäisen naapurin on mahdollista voimassa olevan asemakaavan puitteissa rakentaa alueelle, joka on yli 8 metrin päässä asemakaavamuutoksen mahdollistamasta uudiskerrostalosta ja josta ei seuraa vaatimuksia paloturvallisuusnäkökulmasta (Kuva: tumman sininen linja, jota rajaavat vahvan asemakaavan mukainen istutusalue ja tontin luoteisrajalla kulkeva hulevesiviemäri suoja-alueineen).

Mikään itäisen naapurin rakentamis- ja/tai nykytilannetta muuttava asemakaavoitusvaihtoehto ei muodostu mahdottomaksi uudiskerrostalohankkeen kaavamuutoksen myötä. Itänaapurin mahdollisen asemakaavamuutoksen myötä mahdollistuvaan rakennusalaan vaikuttaa tontin rajalla kulkevan hulevesiviemärin sijainti suojaetäisyyksineen, rakennuksen ympärille tarvittava työskentelyvara ja tontin terävä muoto. Paloturvallisuusasetuksessa mainitut henkilövahingot ehkäistään rakennusten välisillä etäisyyksillä, jotka nykytilanteessa täyttyvät ja rakenteiden osastoinnilla, mikäli itänaapurin kaavaa muutettaisiin ja itäisen naapurin uusi rakennusala sijaitsisi niin lähellä asemakaavamuutoksen mahdollistamaa kerrostaloa kuin mahdollista. Asemakaavamuutoshankkeen mukainen ratkaisu ei aiheuta kohtuutonta taloudellista tai yhteiskunnallista haittaa. Itäisen naapurin tasa-arvoinen asemakaavamuutos on mahdollinen.

Liikenne
Noin 30 autopaikkaa lisää Suopursuntien varteen tarkoittaa teoreettisesti yhteensä noin 60 ajomatkaa vuorokauden aikana. Pahimmassa tapauksessa tämä on 30 autoa aamun ja iltapäivän huipputuntien aikana -> yksi auto lisää kadulle kahdessa minuutissa yhden tunnin aikana. Käytännössä kaikkia matkoja ei kuitenkaan tulla tekemään vain tunnin aikana, joten pienehkön kerrostalon vaikutus ajoneuvomääriin Suopursuntiellä on hyvin pieni. Uusi kerrostalo tulee aivan Suopursuntien Kielotien puoleiseen päähän ja lisäliikenteen vaikutus kävelijöiden arkeen tulee olemaan vähäinen suurimmalla osalla Suopursuntietä.

Suopursuntieltä ajetaan Kielotien risteykseen korotetun suojatien yli, mikä vähentää nopeuksia ja tuo turvaa pyöräilijöille. Risteyksessä Kielotielle liittymistä haastaa vilkas pohjoisesta tuleva Kielotien liikenne, johon hankkeella ei ole vaikutusta. 1,6 metrin jalkakäytävä helpottaa näkymien syntymistä Suopursuntien risteyksessä. Lisäksi suunniteltu jalkakäytävä lisää katutilan väljyyttä ja näkyvyyttä.

Autopaikkanormit on Vantaalla päätetty tutkimusten perusteella siitä mikä autonomistusaste kaupungin eri osissa on. On tietenkin aina mahdollista, että tällä tontilla autonomistusaste tuleekin olemaan normaalia korkeampi, mutta pysäköintipaikkanormit on päätettävä keskiarvojen mukaan. Suopursuntien autopaikkamäärä perustuu pitkälti Tikkurilan matkakeskuksen läheisyyteen. Suopursuntiellä on pysäköinti kielletty.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin.

Lausunnot ja muistutukset on koottu selostuksen tähän kappaleeseen (3.2.2) ja niille on annettu vastineet tässä kappaleessa sekä vaikutustenarviointikappaleessa (4.4). Kaavakarttaan ei tullut niiden johdosta muutoksia. Kaavakarttaan on tehty teknisiä korjauksia ja yksi lisäys asemakaavoitustyön seurauksena. Kaavakarttaan tehty muutos on vähäinen ja siitä on neuvoteltu niiden tahojen kanssa, joita muutos tai sen vaikutukset koskevat. Uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Vantaan vision mukaan kaupunki on rohkea, rento ja viihtyisä kestävyyden edelläkävijä. Arvot ovat avoimuus, rohkeus, vastuullisuus ja yhteisöllisyys. Kuusi painopistettä ohjaa kaupungin työtä, ne ovat 1 taloudellisesti kestävä ja elinvoimainen kaupunki, 2 hyvät asukaslähtöiset palvelut, 3 eriarvoistumisen estäminen, 4 resurssiviisas ja hiilineutraali Vantaa, 5 kukoistavat kaupunkikeskukset sekä 6 merkityksellistä työtä vaikuttavalla johtamisella. Tähän on poimittu painopisteiden tavoitteita, jotka soveltuvat tähän kaavahankkeeseen. 1-kohdan tavoitteista on Vantaa vetovoimaisen asumisen kaupunkina. Resurssiviisaan ja hiilineutraalin Vantaan (4) yksi tavoitteista on luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen. Kukoistavat kaupunkikeskustat (5) tavoittelee viihtyisiä, turvallisia ja toimivia keskustoja, luontoa, joka on lähellä, mm. pihalla, keskustaa, jossa liikkuminen on helppoa ja yritysten kehittymisedellytykset ovat hyvät. Yksi neljästä kärkihankkeesta on Vantaan ratikka, jonka lähin pysäkki on Tikkuraitin pysäkki. [46]

[46] Valtuustokauden 2022-2025 strategia (Kv 31.1.2022)

MAL-tavoitteet, MAL-sopimus 2020–2031

Valtion ja Helsingin seudun kuntien MAL-sopimus on maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus, joka perustuu Helsingin seudun 14 kunnan ja valtion yhteiseen tahtotilaan seudun kehittämisestä. Se luo edellytykset seudun monipuoliselle asuntotuotannolle sekä liikenteen ja maankäytön yhteensovittamiselle. Sopimuksessa on tavoitetilat, joihin päästää sovittuja kehityspolkuja ja toimenpiteitä edistämällä. Sopimus uusitaan 2023, jolloin tavoitetilat ja toimenpidepolut tarkistetaan ja sovitaan uusista toimenpiteistä. Alla on lisää sopimuksen tavoitetiloista.

Kestävän ja vähähiilisen yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän tavoitetila 2030+ mukaan yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelmä muodostavat kestävää kasvua tukevan kokonaisuuden, jonka myötä sujuva ja turvallinen arki turvataan. Liikkumisen valintojen tulee olla mahdollista kestävästi, mitä tukee kaupunkirakenteen kehitys. 85 % väestöstä sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille ja 65 % kulkutapaosuudesta on kestävää liikkumista. Seutu on houkutteleva työvoiman ja yritysten näkökulmista ja toimintaympäristössä on hyvä. Kansainvälinen, Suomen sisäinen ja seudullinen liikkuminen huomioidaan.

Asumisen ja elinympäristön laatu on oma otsikkonsa ja sille on laadittu oma **tavoitetila 2030+.** Sen mukaan seudulle rakennetaan 2030 mennessä noin 200 000 asuntoa ja 90 % tästä sijoittuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille joukkoliikenteen ääreen. Laadukas ja riittävä kaavoitus mahdollistaa seudun väestönkasvun ja koko- sekä hallintamuotojakaumaltaan monipuolisen asuntotuotannon. Seudun asuntomarkkina tukee työvoiman saatavuutta ja työmarkkinoiden toimivuutta. Monipuolinen asukasrakenne on sosiaalisesti kestävää ja heikoimmassa asemassa olevat huomioidaan, asunnottomuus pyritään poistamaan. Erikseen on nostettu puurakentaminen, jonka osuutta halutaan kasvattaa niin asuin- kuin muussa rakentamisessa.

Maapoliittiset maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (Kv 18.6.2018)
Tavoitetiloja:

- ”Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista.
- Maa- ja asuntopolitiikka on seudullisesta vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista.
- Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävää. Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti.
- Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti.
- Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolla ja menestyksekkäälle yritystoiminnalle.
- Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja jo olemassa olevaan infrastruktuuriin.
- Maankäyttösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa.
- Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää.
- Tontteja luovutetaan monipuolisesti asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin.
- Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti.” [47]

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015), mm.:

- ”Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Takaamme laadukasta ja kohtuuhintaista asumista keskeisille paikoille.
- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Varmistamme, että työ, koti ja kauppa lomittuvat kaupunkirakenteessa.

[47] Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (18.6.2018)

- Korostamme keskeisten väylien ja ratojen arkkitehtuuria ja viherrakentamisen laatua.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.” [48]

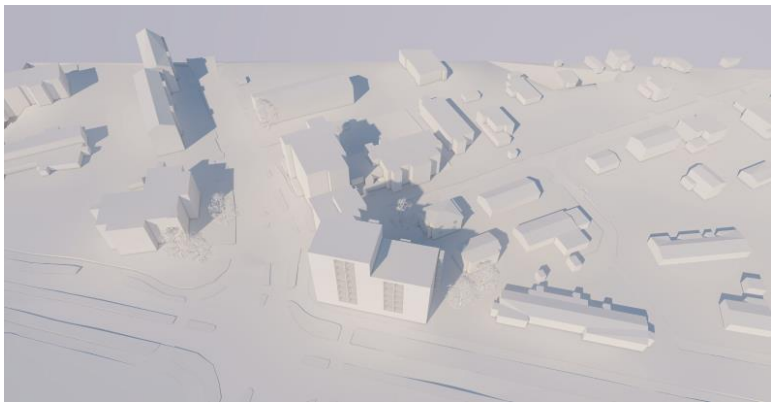
Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018–2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat mm.:
- 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.
- Maankäytön suunnittelun lähtökohtana on resurssi- ja energiatehokkuus [49]

3.3.2 Muut tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijatahojen tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijatahon ja sen edustajan tavoitteena on rakentaa muodostettavalle tontille risteyskohtaan sijoittuva kerrostalo, jonka pohjakerroksessa sijaitsee liiketilaa. Ehdotetussa suunnitelmassa tonttiin liitetään Suopursunaukio ja pieni kiila katualuetta. Pysäköinti sijaitsee tontilla ja osin autotalleissa rakennusrungon sisällä. Oleskelupiha sijoitetaan suojaan Valkoisenlähteentien melulta. Kerrosluvut vaihtelevat massan eri osissa kuudesta seitsemään ja korkeimmassa massassa risteyskohdassa kahdeksaan. Tontilla sijaitseva pienkerrostalo halutaan joko korvata tai korjata.



Kuva. Kuvassa osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukainen suunnitelma, jota on lähdetty kehittämään kaavamuutosehdotukseksi. Kuva Jalon Oy ja Arkkitehtitoimisto Ajak.

Osallisten tavoitteet

Yksityisten palautteiden joukossa on toivottu ehdotettua matalampaa rakennusta, vaihtoehdoksi tarjottiin kolmi- ja nelikerroksisia rakennuksia ja luhti-, pari ja rivitalorakennetta sekä rakennuksen sijoittamista tontin länsipäähän. Suopursuntien avaamista läpiajettavaksi Vanhalle Sahatielle ei

[48] Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015, Vantaan kaupunki

[49] Resurssiviisauden tiekartta, Vantaan kaupunki, Ympäristökeskus 2019:2

toivottu. Kielotien risteys on jo nyt ruuhkautunut ja ruuhkien vaikeutumisesta oltiin huolissaan. Suopursunaukion penkki on tärkeä esim. viereisen palvelutalon asukkaille.

Asemakaavaprosessissa tarkentuneet tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on kehittää Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteyksestä Tikkurilan keskusta-alueen pohjoinen portti. Tätä tukee kaavassa risteykseen sijoittuvan kerrostalon mahdollistaminen. Kaava-alueen rakennusperintökohdetta haluttiin kunnioittaa mahdollistamalla toisinto, joka tuo kaupunkirakenteeseen muistuman Tikkurilan historiasta.

Kaavatyössä päädyttiin kerrostaloratkaisuun, joka on oman alueensa rakennetta tehokkaampi. Perusteluja tälle ovat eri kaava- ja suunnitelmatasojen; maakuntakaavan, MAL-2019 -suunnitelman ja Vantaan uuden yleiskaavan (2020) tiivistämistä puoltavat sisällöt. Lisäksi sijainti Tikkurilan keskustan pohjoisella rajalla ja lähellä Hiekkaharjun asemaa perustelee pientaloympäristöä tehokkaamman ratkaisun.

Maakuntakaavassa alue on tiivistettävällä taajamatoimintojen alueella. MAL 2019 -suunnitelmassa alue on vyöhykkeellä, jolle pääkaupunkiseudun kasvu ensisijaisesti ohjataan. Yleiskaavan 2020 luonnoksessa alue on tiivistä kaupunkikeskustan asuinaluetta (AC). Alueen kehittämisessä tulee mm. parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä. Pääradan myötä alueella on ”kestävän kasvun vyöhyke”, jolle ohjataan maankäyttöä tehostuva rakentaminen. Voimassa olevassa yleiskaavassa (2007) alue on pientaloaluetta (A3), jolle saa ensisijaisesti rakentaa pientaloja. Esitetty ratkaisu on poikkeus tästä, ja toissijaisesti on valittu määräystä tehokkaampi ratkaisu, mikä on mahdollista yleiskaavan yleispiirteisyyden perusteella: heti Valkoisenlähteentien eteläpuolella on C-alue (keskusta). Ratkaisua tukee myös kaavamuutosalueen sijainti Hiekkaharjun aseman sekä Tikkurilan aseman läheisyydessä sekä uusi yleiskaava 2020. Lisäksi alueen pohjoispuolella on Hiekkaharjun kerrostaloalue, ja kaavamuutosalueen viereisen risteyksen rakennukset ovat kerrostaloja.

Kaavaprosessin aikana ja naapureiden palautteiden myötä rakennuksen kokoa tarkennettiin osin matalammaksi. Polveilevan rakennuksen kerroskorkeudet suunniteltiin vaihteleviksi: Suopursun palvelutalon kuusikerroksisen massan viereen valittiin saman korkuinen massa, joka ottaa kiinni naapuriinsa. Risteyskohdassa kahdeksan kerrosta korostaa rakennuksen sijaintia risteyksessä ja Kielotien keskustaosuuden päätteenä. Itäpuolisen pientalonaapurin päässä rakennusta kerroksia on viisi, jotta huomioitaisiin naapurin yksityisyys ja pienimittakaavaisuus. Tällä julkisivulla ei sallita rakennusalasta ulosvedettyjä parvekkeita. Kuten palautteissa toivottiin, sijoittuu rakennus tontin länsipäähän.

Rakennushanke ei vaikuta Suopursuntien avaamiselle Vanhalle Sahatielle, katu päättyy jatkossakin, kuten asukaspalautteessa toivottiin. Uuden kerrostalotontin pohjoiseen reunaan varattiin tila 1,6 metrin jalkakäytävälle, jotta jalankulku sujuvoituisi nyt kapealla kadulla. Rakennuksen sijainti tontilla on pyritty uuden jalkakäytävän kanssa asemoimaan niin, että ajonäkemät olisivat mahdollisimman hyvät risteyksissä Kielotiellä.

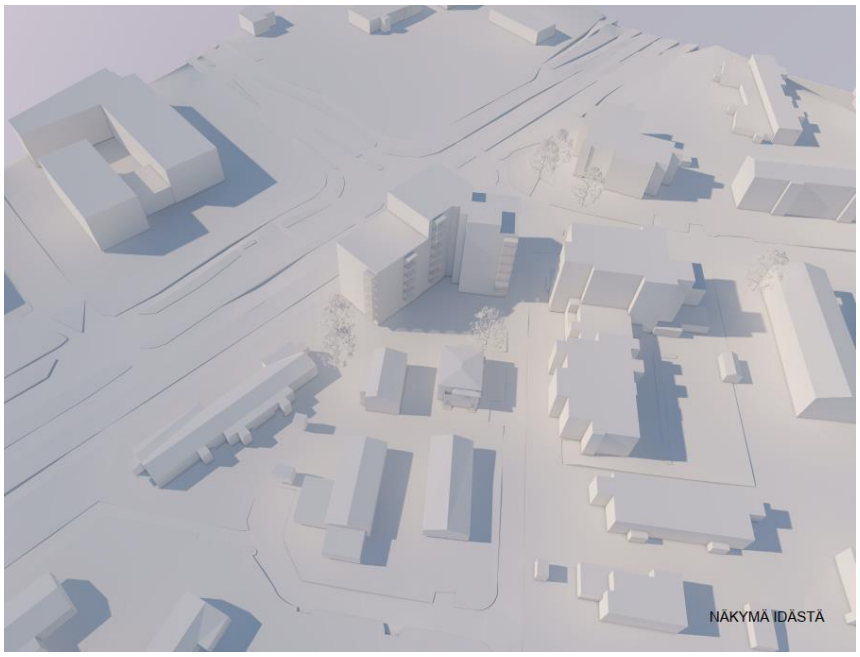
Suopursunaukio käytetään hankkeen myötä rakentamiseen, minkä vuoksi rakennuksen tontille sen kadunpuolelle on suunniteltu pieni aukio. Aukiolle on määrätty istumispaikka yleiseen käyttöön sekä puu istutettavaksi. Sekä toisen porrashuoneen, että liiketilan ulko-ovet avautuvat aukiolle ja siitä muodostuu pieni paikka kohtaamisille. Liiketilassa on mahdollisuus pienen yrityksen toiminnalle.

Tontin piha on pieni ja sille on mahdutettu lukumäärältään rajattu pysäköinti ja kulkuväylät siten, että kävelyn tila on erotettu ajoväylästä. Oleskelu ja leikki sijoittuu tontin keskelle suojan melusta ja huonosta ilmanlaadusta. Piha tulee toteuttaa vihertehokkaasti ja huolehtia hulevesien hallinnasta. Koska piha on pieni ja aamuauringossa, on asukkaille varattu yhteistilaa yhteisestä saunatilasta, joka tulee sijoittaa seitsemänteen tai kahdeksanteen kerrokseen läntiselle julkisivulle iltaaurinkoon.

Kaavamuutoksella on ehkäisty ympäristöhäiriöt rakennuksesta ja tontilta. Karttaan on merkitty meluntorjunnan desibeliarvot. Valkoisenlähteentien mahdollisesti aiheuttama tärinä tulee selvittää ja ehkäistä. Ilmanotto tulee sijoittaa rakennuksen puhdasilmaisemmille puolille. Maaperän mahdolliset epäpuhtaudet tulee selvittää ja kunnostaa.

Suopursuntien pientalo korvataan tai korjataan nykyistä vastaavaksi sen huonon kunnon vuoksi. Korjaamiselle on jätetty mahdollisuus, mutta korvaaminen on todennäköisempi ratkaisu, sillä rakennuksen kunto on huono ja rakenneratkaisut eivät ole toistettavia toimimattomien tai puutteellisten ratkaisujen vuoksi. Käytännössä pääosa rakennuksesta tulisi joka tapauksessa korvata. Koska rakennuksessa on alun perin ollut neljä asuntoa eri kerroksissa, on rakennus tosiasiallisesti pienkerrostalo, jossa myöhemmin toinen pääty on yhdistetty yhdeksi kaksikerroksiseksi asunnoksi. Korvattavan tai korjattavan pientalorakennuksen ratkaisu (A) mahdollistaa sekä pien- että pienkerrostalon rakentamisen. Rakentaja voi itse valita omaan toimintaansa ja markkinatilanteeseen paremmin sopivan ratkaisun. Asemakaavan vaihtoehdoissa alla on kuvattu syyt, miksi rakennuksen suojeluun ei päädytty (3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet).

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Vaihtoehto A: Kaavamuutoshakemuksen mukainen ratkaisu, jossa risteykseen sijoittuu 8-, 7- ja 6-kerroksinen kerrostalo ja Suopursuntien rakennusperintökohde suojellaan. Kuva: Ajak

Vaihtoehto A: 8-, 7- ja 6-kerroksinen kerrostalo ja suojeltu rakennusperintökohde

Vaihtoehdossa Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteykseen sijoittuu kaupunkikuvaa ryhdistävä, ympäristöön nähden verrattain kookas rakennus. Rakennus muodostaa päätteen Kielotien keskustaosuudelle sen pohjoispäässä ja sopeutuu risteyksen muuhun kerrostalomaailmaan. Suopursuntien rakennusperintökohteeksi arvotettu rakennus ajateltiin tässä vaiheessa säilytettäväksi, sillä tarkempia korjaustarveselvityksiä ei vielä ollut tehty.

Vaihtoehto B: 8-, 6- ja 5-kerroksinen kerrostalo ja rakennusperintökohteen korvaaminen ja osin korjaaminen

Vaihtoehtoiseksi suunnitelmaksi kehitettiin kevennetty versio kaavamuutoshakemusvaiheen suunnitelmasta. Risteyskohdassa kerrostalon korkein kohta jätettiin kahdeksankerroksiseksi, mutta sen pohjoista ja itäistä siipeä madallettiin, jotta se sopeutuisi paremmin ympäristöönsä. Suopursuntien palvelutaloa vastapäätä sijaitseva siipi laskettiin 6 kerrokseen, kuten palvelutalo naapurissa ja itäinen siipi pientalotontin vierellä madallettiin 5 kerrokseen.

Rakennusperintökohteen korjaustarveselvityksen ja lisäselvitysraportin sekä kohteessa vierailun seurauksena asemakaavoitus ja kaupunginmuseo päättivät lähteä kokeilemaan hankkeen ehdottamaa rakennusperintökohteen korvaamista uudella rakentamisella; korvaamisella ja korjaamisella niissä kohdissa, missä se olisi taloudellisesti ja terveysturvallisesti mahdollista. Käytännössä tämä tarkoittaa lähes kaikkien rakenteiden korvaamista ja päivittämistä toimiviksi. Rakennuksen osia sen sijaan on mahdollista säilyttää, korjata tai huoltaa ja uudelleen käyttää. Ratkaisu on poikkeuksellinen ja samalla kokeilu siitä, miten tämänkaltainen valinta onnistuu.



Vaihtoehto B: Kuvassa kaavamuutosalueen kerrostalorakennus, joka sijoittuu Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteykseen. Korkein 8-kerroksinen kohta muodostaa Kielotien keskustaosuudelle päätteen, siipiosat taas madaltuvat kohti naapuruston mittakaavaa ja ovat A-vaihtoehtoa matalammat. Pientalorakennus sijoittuu rakennuksen taakse; se ei näy kuvassa.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaehdotuksen pohjaksi valittiin vaihtoehto B, jossa nykyisen pientalon paikalle rakennetaan sitä mahdollisimman hyvin vastaava, korvaava ja korjaava, asuinrakennus ja tontin risteyskohtaan sijoitetaan 5-, 6-ja 8-kerroksinen kerrostalo, jonka pohjakerrokseen sijoittuu liiketilaa.

Kuva: Asemapiirros. Uudiskerrostalo ja korvattava rakennus uudella tontilla. Kuva AJAK Arkkitehdit



Kaavaprosessiaikana käydyissä keskusteluissa hankkeen sekä kaupunginmuseon kanssa päädyttiin toteamaan, että tontilla sijaitsevan funkisrakennuksen suojeleminen on haastavaa sen erittäin huonon kunnon vuoksi ja edellyttäisi monessa kohtaa uudelleenrakentamista. Lisäksi toteutuneet rakenneratkaisut eivät olleet turvallisia ja/tai terveitä, mm. eristyskerros rungon välistä ja tuuletusväli pintamateriaalien takaa puuttuivat kokonaan. Vierailun aikana oli aistinvaraisesti haistettavissa vahva maakellarin haju, joka säilyi vaatteissa päiviä käynnin jälkeen. Kellarin lattian alapuolelle kertyi pieneen kaivantoon vettä, jota pumpattiin pois. Kellarin yläpohja oli lotkolla ja puurungon alajuoksujen alta/perustuksen päältä puuttui kosteuskatko. Yläpohjassa katonrajassa rungossa oli lahoa. Rakennuksen ympärillä ei ollut salaojia, vaikka ollaan pohjavesialueen vieressä. Lisäksi tekniset järjestelmät olivat käyttöikänsä loppupäässä. Suurin osa koko rakennuksesta tulisi siten joka tapauksessa korvata ja päivittää terveeksi sekä turvalliseksi. Ainoat säästettävät ja kunnostettaviksi sopivat osat ovat rakennuksen ovia, osia ikkunoista ja tulisijoja. Edellisistä syistä päädyttiin kokeilemaan hankkeen itse ehdottamaa uudelleenrakentamista, eli nykyisen rakennuksen korvaamista ja korjaamista niiden osien osalta, jotka ovat mahdollisia. Ratkaisu ei ole tavallinen, mutta siihen lähdettiin ennakkoluulottomasti ja keräämään kokemusta tämänkaltaisesta ratkaisusta.

Koska korvattava rakennus on alun perin ollut pienkerrostalo, päädyttiin kaavamääräykseen A, joka mahdollistaa niin omakotitalon, paritalon kuin kolme- tai neliasuntoisen pienkerrostalon rakentamisen. Tämä antaa mahdollisuuden hankkeelle punnita paras vaihtoehto toteutukseen. Ratkaisun pysäköintipaikat (3) on sijoitettu korvattavaa rakennusta ympäröivälle pihanosalle.

Uudiskerrostalon massa sovitettiin ympäröivään rakenteeseen ja sitä madallettiin pohjois- ja itäsiivistään asukaspalautteen seurauksena. Risteyskohta säilyi kahdeksankerroksisena. Risteyskohdan liiketilaosa on kuusimetriä korkea ja muodostaa kaupunkimaisen päätteen Kielotien keskustassa kulkevan osan pohjoiseen päähän. Rakennuksen edessä on aukio, johon on määrätty puu ja istuin, jotta se olisi kaupunkimainen ja edustava. Materiaalimaailma valittiin ympäröivästä rakenteesta, vaalea rappaus ja punatiili. Sisäpihalla parvekkeet saa ulottaa rakennusalan yli. Pysäköintipaikat on rajattu, 10 autotalleissa ja 18 pihalla. Pihan keskiosassa on leikki- ja oleskelualue. Koska piha on osin päivästä varjossa, on asumisviihtyvyyttä lisätty määräämällä saunatilan läntiselle puolelle rakennusmassaa, ilta-auringon suuntaan.

Asukkaat toivoivat matalampaa ratkaisua kuin OASissa esitelty ja uudiskerrostalon massaa onkin kevennetty pohjois- ja länsisiivistään. Rakennus on länsipäässä tonttia, kuten palautteissa toivottiin. Suopursuntietä ei ole avattu liikenteelle, mikä huolestutti asukkaita. Korvattava rakennus tuo muistuman menneestä ja niveltää tontin osaksi sen itäpuolista mittakaavaa.

Ratkaisussa on huomioitu alueen tulevaisuus; sijainti Hiekkaharjun aseman läheisyydessä tarkoittaa sitä, että alueella on mahdollisuuksia tiivistyä. Ympäristöään tehokkaampi ratkaisu on käsitelty tarkemmin kohdassa 3.3.2 Muut tavoitteet / Asemakaavaprosessissa tarkentuneet tavoitteet.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutos mahdollistaa kerrostalon ja pien- tai pienkerrostalon rakentamisen muodostettaville tonteille. Korvattava rakennus on toisinto tontilta purettavasta rakennusperintökohteesta, joka oli liian huonokuntoinen ja riski korjattavaksi, minkä vuoksi päädyttiin ratkaisuun sen korvaamisesta. Korjaaminen jätettiin kuitenkin mahdolliseksi, jolloin sekin olisi pääosin korvaamista. Risteyksen kerrostalo on viisi-, kuusi- ja kahdeksankerroksinen polveileva kokonaisuus, jonka ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu liiketilaa. Se muodostaa kokonaisuuden risteysympäristön kerrostalomittakaavan kanssa.

Kaavamuutos sallii 2900 k-m2 asuinkerrosalaa ja 60 k-m2 liiketilaa uudiskerrostalolle ja kaavamääräyksissä mainittujen mittapiirustusten mukaisen pinta-alan korvattavalle rakennukselle, jonka voi toteuttaa pien-, pari- tai pienkerrostalona. Kerrostalon kerroskorkeudet ovat V, VI ja VIII, korvattavan rakennus on kaksikerroksinen. Pysäköinti on järjestelty pihalle ja autotalleihin. Kaavan vihertehokkuus on tarkastettu ja se täyttää vaatimuksen 0,9. Leikki- ja oleskelualue sijoittuu uudiskerrostalotontin keskiosaan. Kerrostalon eteen muodostuu pieni aukio, jolle on määrätty penkki sijoitettavaksi yleisön käyttöön.

4.1.1 Mitoitus

Rakentaminen mahdollistaa asuntorakentamista noin 58 asukkaalle. Asuntotyyppijakaumasta määrätään maankäyttösopimuksessa; max. 30 % yksiöitä, min. 30 % kolmioita ja suurempia.

Asuinrakennusten korttelialue A

Tontin pinta-ala 2180,2 m2.

Rakennusoikeus on kerrostalolle 2900 k-m2 ja 60 k-m2 liiketilalle, korvattavalle rakennukselle nykyistä käytettyä rakennusoikeutta vastaava rakennusoikeus, joka todentuu mittapiirustusten myötä, noin 200 k-m2. Tehokkuusluku koko kaavamuutosalueella on kaavamuutoksen seurauksena 1,45 (ilman korvattavaa taloa 1,36).

Pysäköinti:

- autopaikkoja: 1 ap/110 asuntok-m^2, kuitenkin vähintään 1 ap / 2 asuntoa
- 1 ap/ 60 k-m^2 liiketilak-m^2, kuitenkin vähintään yksi paikka per liiketila
- 1 ap / 5000 k-m^2 huollolle
- 1 ap / 1500 k-m^2 vieraille
- Paikoista kaksi tulee mitoittaa liikuntaesteisille.
- nimeämättömistä asuntojen pihapaikoista tulee vähentää 15 %
- kerrostalon pihalle saa sijoittaa enintään 18 pysäköintipaikkaa
- 10 paikkaa tulee sijoittaa autotalleihin
- pysäköintipaikoille tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin
- korvattavalle tulee mitoittaa vähintään 2 autopaikkaa, jos se toteutetaan pientalona, muuten toimitaan uudiskerrostalon mitoituksen mukaisesti
- pyöräpaikkoja tulee olla vähintään 2 kpl / asunto

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavaratkaisulla ja sen määräyksillä on pyritty varmistamaan rakentamisen ja ympäristön laatu. Kaavan mukainen rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu joukkoliikenteeseen kestävän kehityksen mukaisesti.

Kaupunkikuva kehittyy nykyisestä. Erityisesti Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteysalueen kaupunkikuva kehittyy. Risteys on portti Tikkurilan keskusta-alueelle. Kerrostalo sopeutuu Valkoisenlähteentien pohjoisreunan ja risteysalueen korkeampaan kerrostalomittakaavaan. Pientalorakentamista tehokkaampi ratkaisu perustellaan sen sijainnilla niin kehittyvän Valkoisenlähteentien varressa kuin Hiekkaharjun aseman läheisyydessä. Ratkaisu on Vantaan uuden yleiskaavan mukainen. Korvattava funkistalo sopeutuu Suopursuntien varren pientalomittakaavaan. Tavoitteena on korkealaatuinen ratkaisu, jossa rakennusperintökohdetta kunnioittaa vanhan korvaava/osin korjaava ratkaisu, jossa on vanhan rakennuksen henkeä ja muistuma siitä. Ratkaisu on samalla kokeilu siitä, miten tämänkaltainen valinta toteutuu.

Yleismääräyksissä on annettu rakentamisen ja arkkitehtuurin laatua käsitteleviä määräyksiä. Korvattavan rakennuksen materiaalimaailma seurailee purettavan rakennuksen materiaali- ja väripalettia. Risteyskohdan kerrostalon tulee olla yhdistelmä paikallamuurattua punatiiltä ja vaaleaa rappausta, jolloin se sopeutuu niin risteyksen punatiilimaailmaan kuin kaavamuutosalueen korvattavan/korjattava pientalon vaaleaan, rapattuun väri- ja materiaalimaailmaan. Kerrostalon ensimmäisen kerroksen käsittelystä on määrätty ja katualueen puolella tulee olla avoin, toiminnallinen ja visuaalisesti kahden kerroksen korkuinen kivijalkakerros, mikä korostaa rakennuksen sijaintia Tikkurilan keskusta-alueen pohjoisessa risteyksessä. Sisäänkäyntejä ja kivijalkakerrosta tulee korostaa.

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen täyttää vihertehokkuusmääräyksen. Tontilla sijaitsevia puita on pyrittävä säilyttämään, kuitenkin siten, että maaperän puhdistustyöt ja rakentamisen toimintamahdollisuudet huomioidaan. Kulkuväylät ja pysäköintiruudut tulee päällystää puoliläpäisevällä pinnoitteella ja tontti istuttaa monipuolisin istutuksin. Rakennuksen kiertää sisäpihalta käveltävä väylä, joka on erotettu ajoväylästä. Leikki- ja oleskelualue sijoittuu keskelle tonttia ja on melulta suojassa.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaavamuutosalue jakautuu asuinkerrostalojen korttelialueeseen ja katualueeseen. Muodostettava tontti merkitään asuinrakennusten korttelialueeksi (A).

4.3.1 Korttelialueet

A, asuinrakennusten korttelialue

5-, 6- ja 8-kerroksinen, katulinjojen mukaan nivelletty asuinkerrostalo sijoittuu Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteykseen. Se madaltuu kohti pohjoispuolista kuusikerroksista palvelutaloa sekä itäpuolen rivitaloa. Korkein osa massaa sijoittuu risteykseen mahdollisimman kauas pientalorakenteesta. Pihaan ajetaan Suopursuntietä ja pysäköinti on järjestelty pihapaikoille ja autotalleihin. Oleskelupiha sijoittuu talomassan pohjoispuolelle, suojaan melulta ja huonolta ilmanlaadulta. Rakennuksen Kielotien puolelle muodostuu aukiomainen tila liiketilaosan eteen.

Asuinkerrostalon rakennusoikeus on 2900 k-m2 asumiselle ja 60 k-m2 liiketilalle. Kaksi ensimmäistä kerrosta muodostavat kaupunkimaisen kivijalkakerroksen ja liiketilan etuosan korkeus on 6 metriä, joka muodostaa risteykseen näyttävän ja urbaanin päätteen. Materiaalimaailma on lainattu naapurirakennuksilta: punatiili ja vaalea rappaus.

Tontilla sijaitseva rakennusperintökohde tulee korvata uudella, vastaavalla rakennuksella ja osin korjata. Rakennuksesta tulee teettää mittapiirustukset ja korvaavassa rakennuksessa jäljitellä rakennusperintökohteen muotoa ja yksityiskohtia ja julkisivun pintakäsittelyä. Kellarin saa jättää rakentamatta korkealla olevan pohjaveden vuoksi. Myös rakenteet saa valita parhaiten korvaavaa ratkaisua tukevaksi ja päivittää. Sisätiloissa tulee ottaa lähtökohdaksi rakennusperintökohteen ratkaisut, mutta tiloja saa päivittää nykymitoitusta vastaavaksi. Lisäksi toteuttajalle on annettu vapaus valita, onko ratkaisu omakoti-, pari- vai asuinkerrostalo. Värimaailma, detaljit ja kunnostettavat osat tulee ottaa osaksi ratkaisua.

Uudiskerrostalon pihalle tulee sijoittaa oleskelu- ja leikkialue, joka on aamuauringossa. Tontilla olevia isoja puita ja pensaita tulee pyrkiä säilyttämään ja alueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Vihertehokkuus 0,9 täyttyy kaavamukaisella ratkaisulla.

4.3.2 Muut alueet

Katualue ja tonttialue muuttuvat kaavamuutoshankkeen myötä. Suopursuntien katualue levenee 1,6 metriä, jotta sen eteläiseen laitaan kaavamuutosalueen kohdalle voidaan rakentaa jalkakäytävä. Tämä helpottaa kävelyn turvallisuutta ja sujuvuutta sekä leventää näkymiä autolla ajettaessa Suopursuntien ja Kielotien risteykseen. Suopursunaukio taas otetaan osaksi tonttia, lisäksi Valkoisenlähteentien ja Kielotien risteyskohdan katualueesta siirtyy suikale tontinosaksi.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu jo rakennetulle Hiekkaharjun alueelle ja on Tikkurilan keskusta-alueen yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen lähelle Hiekkaharjun asemaa sekä bussiyhteyksiä. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

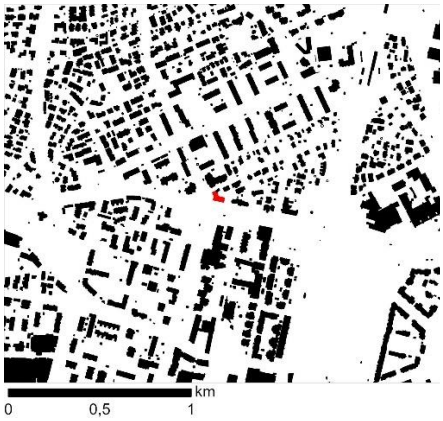
Hanke täydentää Tikkurilan keskusta-alueen tehokkaasti rakennettua aluetta. Se sijoittuu Tikkurilan keskusta-alueen pohjoiselle rajalle Hiekkaharjun puolelle ja muodostaa risteystä ympäröivän rakenteen kanssa keskustan pohjoisen portin.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä funkisrakennus menetetään hankkeen myötä. Rakennusperintökohteen korvaavan/korjattavan rakentamisen toteutumisen myötä Tikkurila saa uuden kohteen, jossa rakennusperintöä on kunnioitettu uudella tavalla. Hanke on samalla kokeilu siitä, miten tämänlainen ratkaisu toteutuu ja toimii. Ratkaisuun päädyttiin kohteen huonon kunnon ja taloudellisten seikkojen yhteisvaikutuksesta. Muistuma ei ole suojelua, mutta sillä on oma jännittävä ja kokeileva arvonsa kertomassa hankkeen myötä menetetystä, paikallisesti merkittävästä rakennusperintökohteesta.

Väestön rakenne ja kehitys

Hanke mahdollistaa asumista noin 60 asukkaalle. Erikokoiset asunnot mahdollistavat asumisen eri elämänkaaren vaiheissa. Hiekkaharjussa oli 5410 asukasta vuonna 2020, joten lisäys on noin prosentti alueen asukasmäärään.

Yhdyskuntarakenne



Kaavamuutoshanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, se täydentää Tikkurilan keskusta-alueen pohjoista rajaa ja olemassa olevaa kaupunkirakennetta, tukeutuu hyviin joukkoliikenneyhteyksiin ja hyödyntää jo rakennettua infrastruktuuria.

Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan keskusta-alueen pohjoisella rajalla ja päivittäispalvelut löytyvät kävelyetäisyydeltä. Se on myös osa radanvarren asuinaluetta: läheinen Hiekkaharjun asema mahdollistaa yhteydet lentokentälle ja seudulle.

Alue sijaitsee lähellä Jokiniemen runsaita virkistysmahdollisuuksia.

Kaupunkikuva

Hanke kehittää kaupunkikuvaa nykyistä tiiviimmäksi. Se sopeutuu Tikkurilan keskustan ja Valkoisenlähteentien risteysalueen mittakaavaan ja ryhdistää risteyksen kaupunkikuvaa. Korvattava pientalo ottaa kiinni Suopursuntien pientalorakenteen mittakaavaan ja niveltää kaavamuutosalueen mittakaavan sen itäpuolisiin naapureihin. Kerrostaloratkaisu aktivoi katutilaa, sen sisäänkäynnit ja liiketila sijoittuvat pienen aukion ja kävelyraitin yhteyteen. Risteyskohdan itäisin siipi on madallettu ja huomioi naapurin mittakaavaa. Pientaloaluetta tehokkaampi ratkaisu on perusteltu sijainnilla: Tikkurilan asema, Hiekkaharjun asema, Päärata ja Kehärata yhteyksineen tuo nopeat yhteydet seudulle ja lentokentälle. Sijainti Tikkurilan keskustakadun, Kielotien, päätteenä tukee tätä. Ratkaisu noudattaa myös Vantaan uuden yleiskaavan 2020 linjaa alueen tiivistymisestä ja sijaitsee niin voimassa olevan kuin uuden yleiskaavan keskusta-alueen rajalla.

Asuminen
Kaavamuutos mahdollistaa kerrostalon ja pientalon rakentamisen. Asukkaita hanke mahdollistaa noin 60. Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen, se lisää mahdollisuuksia monipuoliselle asuntotuotannolle raideliikenneyhteyksien varteen. Monipuolinen asuntojakauma mahdollistaa monen erilaisen asumistarpeen mukaiset asunnot ja asumisen elinkaaren eri vaiheissa.

Palvelut ja työpaikat Kerrostalorakennukseen tulee rakentaa 60 k-m2:n liiketila, joka mahdollistaa pienen yrityksen toiminnan ja muutaman työpaikan sijoittumisen tontille. Tikkurilan keskusta-alue on työpaikkakeskittymä, joka on hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Hanke kasvattaa työpaikkojen sijoittumismahdollisuuksia keskustan alueella ja edistää elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymistä.

Sosiaalinen ympäristö

Rakennushanke mahdollistaa tilat noin 60 asukkaalle. Kerrostaloasuntojen huoneistotyyppijakaumaa säädellään siten, että yksiöitä saa olla maksimissaan 30 % asuntomäärästä ja vähintään 30 % tukee olla kolmioita tai suurempia. Asuntojakauma mahdollistaa asumisen eri elämänkaaren vaiheissa ja tukee siten sosiaalisesti tasapainoisen kokonaisuuden rakentumista. Iäkkäille kohde tarjoaa esteettömän asumisen mahdollisuudet lähellä Tikkurilan keskustaa. Hanke edistää VAT:n mukaista sosiaalisesti kestävää kehitystä.

Virkistys

Hanke sijoittuu lähelle laajoja virkistysalueita, Jokiniemessä sijaitsevaa Hiekkaharjun liikuntapuistoa ja Tikkurilan urheilupuistoa Viertolassa ja lisää niiden käyttäjämäärää. Hanke ei vaaranna VAT:n pyrkimyksiä edistää luonnon monimuotoisuutta tai huolehtia virkistysalueiden riittävyydestä.

Liikenne

Hanke sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä ja lisää joukkoliikenteen käyttäjiä. Kohde on kävelyetäisyydellä Hiekkaharjun juna-asemasta, josta on yhteydet seudulle ja lentoasemalle. Bussireitti kulkee tontin ohitse. Uudet käyttäjät parantavat joukkoliikenteen kannattavuutta.

Hanke lisää liikennettä Suopursuntiellä muutamalla kymmenellä henkilöautomatkalla lyhyellä matkalla Suopursuntietä sen länsipäässä. Liikenne on asukkaiden liikennettä, lisäksi tontilla on muutama paikka vieraille ja huoltoliikenteelle. Suurimmillaan liikennemäärät ovat aamun ja iltapäivän huipputunteina.

Suopursuntie on päättyvä katu ja yhteydet Kielotielle kulkevat kadun länsipäästä kaavamuutosalueen vierestä. Naapureiden mukaan risteys on ruuhkainen. Uusi rakentaminen lisää liikennettä Kielotien ja Suopursuntien risteyksessä, joka ruuhkautuu Hiekkaharjusta etelään suuntautuvasta liikenteestä ja haastaa Kielotielle liittymistä. Suopursuntien katualuetta on levennetty 1,6 metriä kaavamuutosalueen kohdalta, jolloin katutila väljenee nykyisestä. Levennys on varattu jalkakäytäväksi. Tämä lisää tilaa ja näkyvyyttä kadulla ja helpottaa kävelijöiden kulkua muuten kapealla Suopursuntiellä.

Vesihuolto
Uudet rakennuksen voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa.
Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen edellyttää olemassa olevan hulevesiviemäröinnin siirtämistä pois tulevien rakennusten alta Suopursuntiellä sekä Valkoisenlähteentiellä. Yhteensä siirrettäviä osuuksia on noin 160 metriä. Siirrettävät osuudet on esitetty hulevesiviemärin siirtosuunnitelmassa. Hankkeen laatimat siirtosuunnitelmat tulee tarkastaa HSY:n verkostosuunnitteluohjeen suhteen. Kaupunki toteuttaa viemäreiden siirrot yhteistyössä niiden omistajien kanssa ja hanke osallistuu kunnallistekniikan rakentamiskustannuksiin.

Energiatalous

Vantaan Energia pyrkii fossiilittoman energian tuotantoon vuoteen 2026 mennessä. Lämmitys on siten mahdollista järjestää kestävästi. Käyttöenergian hankinta uusiutuvilla on mahdollista ja riippuu asujien valinnoista. Hanke lisää energiantarvetta ja sen käyttöä.

Kaukolämpö

Rakennus on mahdollista riittää rakennettuun kaukolämpöverkostoon. Kaukolämpöputkia ei tarvitse siirtää, rakennusala väistää kaukolämpöputkilinjausta.

Sähköverkko

Sähköverkon pienjänniteverkon kaapeleita ja jakokaappi tulee siirtää. Maakaapeleita ja jakokaappia siirrettäessä toimitaan Vantaan Energian ja Vantaan kaupungin yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Tietoliikenne

Suopursunaukion alla kulkee tietoliikennekaapeleita, jotka tulee siirtää hankkeen myötä. Kaupunki toteuttaa kaapeleiden siirron yhteistyössä johtojen omistajien kanssa ja hanke osallistuu kunnallistekniikan rakentamiskustannuksiin.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne

Alue on rakennettua ympäristöä. Maisemarakenne laajana kokonaisuutena säilyy. Hiekkaharju on kaavamuutosalueen kohdalla tasaista hiekkamaata, joka on osa luodekaakkosuuntaista pitkää harjua. Harju on tasoittunut jääkauden jälkeisten merivaiheiden aikana. Se jatkuu Helsingin puolelta Hiekkaharjuun ja jatkaa Keski-Uudellemaalle. Harju on Vantaan ainoa. Maisemarakenne ei muutu, mutta rakennettu lähimaisema muuttuu, kun risteysalueelle rakennetaan aiempaa tontin käyttöä tehokkaampi rakennus. Rakennus korostaa risteyskohtaa, joka on pohjoinen portti Tikkurilan keskusta-alueelle.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus

Uudisrakentaminen sijoittuu rakennetulle alueelle, eikä sillä ole merkittävää vaikutusta luonnonoloihin. Tontti on määrätty istutettavaksi monipuolisin istutuksin, mikä osaltaan huolehtii kasvullisen maan rikkaasta käsittelystä. Olemassa olevia puita on pyrittävä säilyttämään. Mikäli maaperä tulee puhdistaa, sillä saattaa olla vaikutuksia mahdollisuuksiin säästää olemassa olevia istutuksia ja puita. Pihan istutuksia koskevat määräykset tukevat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatetta luonnon monimuotoisuuden edistämisestä.

Maaperä

Kaavamuutosalueen maaperä on harjumuodostelman reuna-alueen hiekkaa ja karkeaa hietaa. Ajoväylät on määrätty asvaltoitavaksi, muut päällysteet puoliläpäiseviksi. Pelastustien kohdalta pohjamaa tulee vahvistaa kantavaksi. Maaperän raskasmetallipitoisuudet tulee tarkistaa ja tarvittaessa puhdistaa ennen rakennustöiden aloittamista. Kaavamuutostyön aikana teetetyn ympäristökatselmuksen mukaan tontilla on kohonnut riski koskien maaperän pilaantuneisuutta ja selvitys suosittelee maaperän pilaantuneisselvityksen tekemistä. Riskit liittyvät lyijysulatto Oy Grönberg Ab:n aiheuttamiin mahdollisiin lyijylaskelmiin, mahdolliseen maanalaiseen öljysäiliöön (epätodennäköinen) sekä alueella aiemmin olleeseen saunarakennukseen ja sen purkujätteiden mahdolliseen käsittelyyn. Kaavamääräyksen mukaan kaavamuutosalueen maaperän mahdolliset epäpuhtaudet tulee selvittää ja maaperä mahdollisesti kunnostaa.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on osin rakennettua, osin kasvullista maata. Uusi kerrostalo peittää osan aikaisemmasta kasvullisesta maasta ja rakennetun pinnan määrä kasvaa. Hulevesien määrä lisääntyy ja kaavamääräyksen mukaan kattovesiä tulee imeyttää sekä niitä ja muita hulevesiä viivyttää tontilla ennen vesien johtamista hulevesiviemäriin. Vain ajoväylät saa asvaltoida, pysäköintiruudut päällystetään puoliläpäisevällä pinnoitteella. Vihertehokkuusluku 0,9 pitää saavuttaa pihasuunnitelmassa, laskuri huomioi myös hulevedet.

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.
Korttelien hulevedet tulee hallita kaavavaiheessa laaditun hulevesisuunnitelman mukaisesti. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia päivitetty hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää kasvihuonepäästöjä, samoin rakennuksen käytönaikainen lämmön- ja sähkönkulutus. Hanke on mahdollista liittää kaukolämpöön, mikä on Vantaalla 2026 lähtien fossiilitonta. Sähkön voi hankkia uusituvilla, mikä riippuu kuluttajan valinnasta. Rakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, mikä taas vähentää esimerkiksi liikkumisen tarvetta ja sitä kautta liikenteen päästöjä. Uudisrakentaminen aiheuttaa hiilipiikin, tässä kohteessa myös puretaan pienkerrostalo. Uudisrakennukset tukeutuvat hyviin joukkoliikenneyhteyksiin, mikä tukee niiden kehittymistä ja käyttöä. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita ja luodaan viihtyisää elinympäristöä. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää valitulla alueella. Menetelmää on testattu Vantaan asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien. Suopursuntien hankkeen asemakaavavaiheen vihertehokkuuslaskemien perusteella kaavamuutosalueen tavoitetaso 0,9 on saavutettavissa. Vihertehokkuuslaskurin tuloskortti on selostuksen liitteenä. Säilyttämällä olemassa olevaa kasvustoa ja istuttamalla uutta kaavassa päästään tavoitelukuun. Hulevesien hallintasuunnitelma edistää ilmastonmuutokseen sopeutumista vesien hallinnan suhteen.

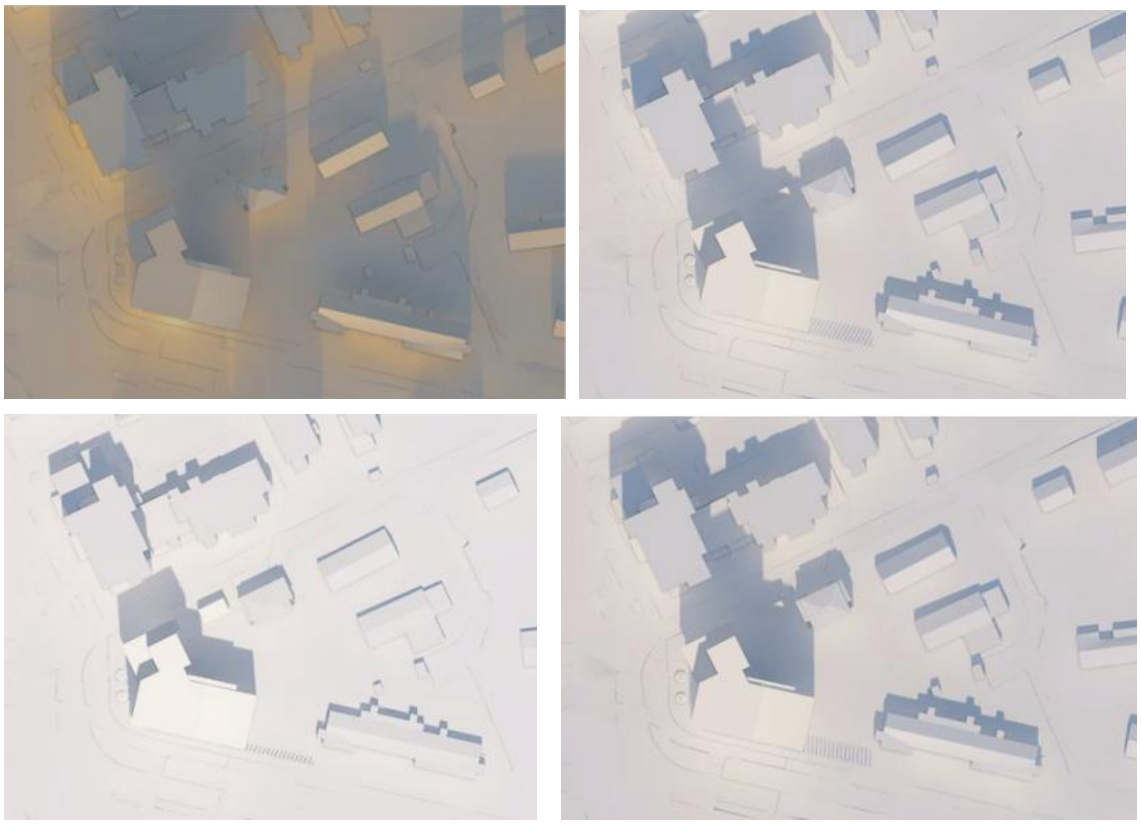
Varjostusvaikutukset

Kaavatyön yhteydessä on varjotarkasteluissa tutkittu kesä- ja talvipäivänseisauksen ajat sekä kevät- ja syyspäivänseisauksen ajat keskipäivällä kaavahankkeissa totuttuun tapaan. Kun aurinkokulma laskee loppukesästä kohti talvea, pitenevät varjot ja matalakin rakennus luo varjoja ympäristöön, näin erityisesti illalla.

Kaupunkikeskustojen suunnittelussa pyritään hyödyntämään aurinkokulmia ja passiivista aurinkoenergiaa, mutta aina kaikkien tonttien ympärivuorokautista valoisuutta ei ole mahdollista huomioida. Mikäli pihoista haluttaisiin varjottomia, kasvaisivat rakennusten etäisyydet pitkiksi ja keskustamaista kaupunkirakennetta ei syntyisi. Tämä edellyttäisi myös suuria tonttikokoja.

Rakennusten sijoittelu edistää suojaisan pienilmaston syntymistä. Suojaisalla sisäpihalla on mahdollista oleskella tuulettomassa ja varjoisassa kohdassa. Riippuen päivän ajankohdasta, piha-alue on auringossa tai varjossa.

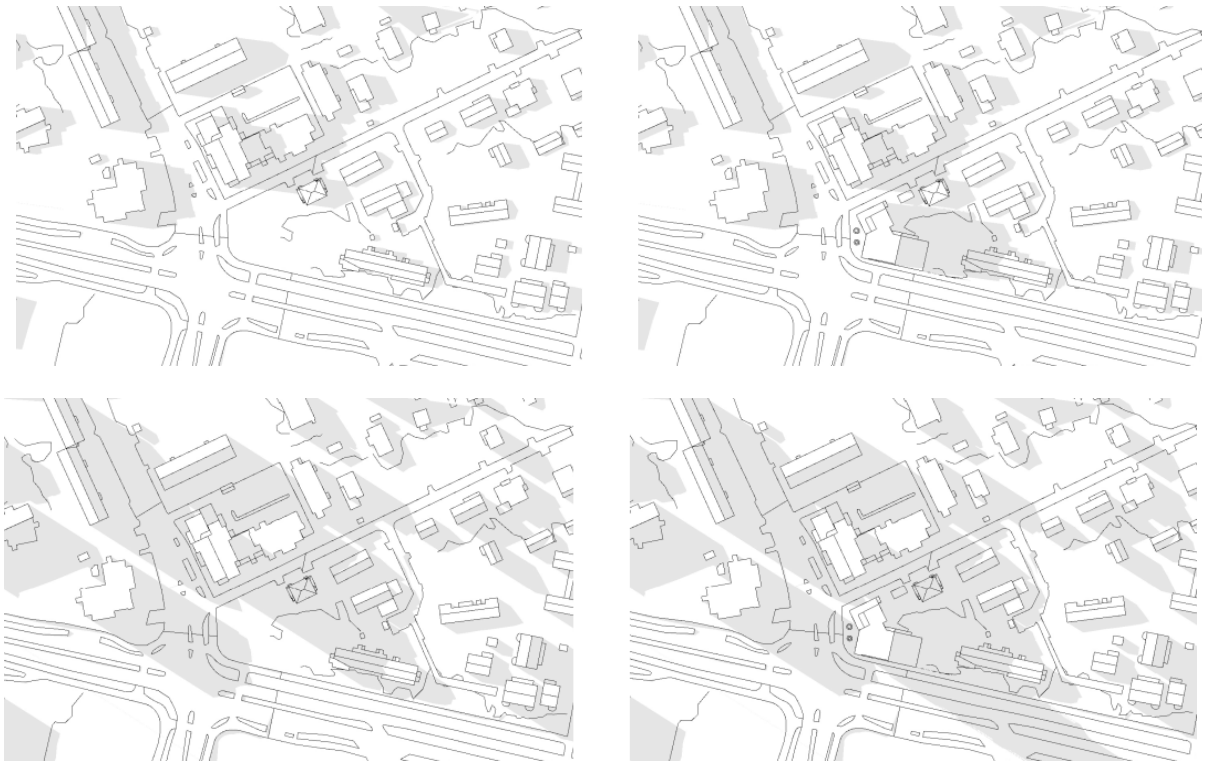
Kuvat: Varjotarkastelut kello 12 talvella ja keväällä 21.12. ja 21.3., seuraavalla sivulla klo 12 kesällä ja syksyllä, 21.6. ja 21.9., kuvat Arkkitehtitoimisto Ajak Oy



Kesän ja syksyn varjot

Seuraavalla sivulla on verrattu nykytilannetta ja hankkeen jälkeistä tilannetta kesä- ja syysillalla. Kuvissa on nykytilanne ja suunnitelman jälkeinen tilanne 21.6. (yllä) ja 21.9. (alla) klo 18:00 ja klo 20:00. Hankkeen myötä kello kuuden aikaan itäpuolen naapurin etupiha on aurinkoinen, mutta länsipää tontista varjossa.

Hankkeen myötä kello kuuden aikaan kesäkuussa itäpuolen naapurin etupiha on aurinkoinen, mutta länsipää tontista varjossa. Nykytilanteessa kesäkuussa kahdeksalta illalla itäpään naapuri varjostaa omaa pihaansa, mutta länsipää sen tontista on auringossa. Hankkeen myötä koko tontti on illalla 20:00 varjossa. Suurin vaikutus uudishankkeella on naapuritontin länsipäähän illalla. Syyskuussa tilanne on vastaava, länsipää tontista jää illalla 18:00 varjoon hankkeen myötä. Syyskuussa kello 20:00 koko alue on varjossa.



Kuvat yllä: Nykytilanne ja tilanne hankkeen myötä 21.6. kello 18:00 (ylempi) ja alla kello 20:00. Kuvat Arkkitehtitoimisto Ajak Oy.



Kuvat yllä: Nykytilanne ja tilanne hankkeen myötä 21.9. kello 18:00 (ylempi) ja kello 20:00 (alla). kuvat Arkkitehtitoimisto Ajak Oy

Taloudelliset vaikutukset

Uudet asunnot lisäävät asukaspohjaa ja alueen työvoimaa, mikä tukee alueen palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Rakennuksen pohjakerrokseen sijoittuva liiketila mahdollistaa pienimuotoista yrittäjätoimintaa.

Kaavan toteuttamiseen liittyvän kunnallisteknisen rakentamisen kustannus on verrattain vähäinen. Vanhan Sahatien eteläreunaan rakennetaan kaavamuutosalueen kohdalle jalkakäytävä. Johtoverkostot on rakennettu valmiiksi ja uusi rakentaminen voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon ja rakennukset on mahdollista liittää kaukolämpöverkostoon.

Hankkeen tulee kustantaa katualueen hulevesien uusi järjestely. Myös sähköverkon kaapeleita ja tietoliikennekaapeleita tulee siirtää rakentamisen alta ja Suopursunaukion jakokaapille tulee löytää uusi paikka. Sähköverkon siirron kustannusasioissa toimitaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 sopimuksen mukaisesti. Tietoliikenteen kaapeleista tulee olla yhteydessä palvelutarjoajaan ja sopia yksityiskohdista.

Tontille osoitetaan 2900 k-m2 uutta asuinkerrosalaa ja 60 k-m2 liiketilakerrosalaa, joista kaupunki saa korvauksen, jolla hakija osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Korvattavan rakennuksen rakennusoikeus on noin 200 k-m2 ja se tarkentuu tehtävien mittausten seurauksena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehitykseen

Kerrostalon ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa 60 k-m2:n kokoinen liiketila. Tila mahdollistaa pienessä määrin yritystoimintaa ja edistää sitä kautta toimivan kilpailun kehittymistä.

Vaikutukset ympäristöhäiriöihin

Melu

Meluntorjunta on huomioitu sitä koskevien määräysten, ohjeiden ja työtä varten tehdyn meluselvityksen pohjalta. Julkisivuille on määrätty äänitasoerovaatimukset 30 dB ja 35 dB. Uuden kerrostalorakennuksen sijainti tontilla ehkäisee melua piha-alueelta, jolla sijaitsee leikki- ja oleskelutila. Koko Vantaata koskevan lentomelun, tieliikenteen aiheuttaman melun sekä ratamelun aiheuttamat häiriöt ovat kaavamääräyksin ja rakennuksen sijoittelulla ehkäisty.

Tärinä

Kaavamääräyksillä on määrätty mahdollisen tärinän selvittämisestä ja vähentämisestä tärinän heilahdusnopeuden raja-arvon 0,3 mm/s alle. Mikäli tärinämittausten mukaan tärinää esiintyy, on kaavamääräyksellä ehkäisty sen haitat asumiselle.

Maaperä

Kaavamääräyksen mukaan maaperän mahdolliset epäpuhtaudet tulee selvittää ja maaperä kunnostaa ennen rakennustöiden aloittamista. Teollisuushistorian perintönä alueella on havaittu pilaantuneita maa-alueita. Päästöjä ovat aiheuttaneet pääradan varrella sijainnut lyijysulatto ja pääkirjaston paikalla sijainnut akkutehdas. Vantaan ympäristökeskus ei suosittele vihannesten, marjojen tai sienien käyttöä ravinnoksi, ellei maata ole todettu puhtaaksi tai tontin maaperää kunnostettu.

Ilmanlaatu

Rakennus sijaitsee noin 11 metrin päässä kadusta, jolla kulkee 9550 autoa vuorokaudessa. HSY:n suositusetäisyys ei täyty, mutta minimietäisyys 7 metriä ylittyy. Minimietäisyyttä voi soveltaa, kun tehdään kaavamuutosta jo rakennetulle alueelle. Rakennuksen tuloilma on määrätty otettavaksi pihapuolelta, jossa ilmanlaatu on puhtaampaa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ympäristöhäiriöiden vähentäminen ja terveellisen elinympäristön rakentuminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon. Kaavan vaikutuksia ympäristöhäiriöihin on käsitelty tarkemmin kohdassa 4.4.3 / Vaikutukset ympäristöhäiriöihin.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen, kaava on saanut lainvoiman ja hankkeelle on saatu rakennuslupa.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Jalon Uusimaa Oy:	En Janne	
	Rentto Kalle	
Arkkitehtitoimisto Ajak Oy:	Jaakko Kettunen	arkkitehti
Sitowise:	Tomi Valkeapää	korjaustarveselvitys
Innovarch:	Rinne-Kanto Maiju	RHS
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Marjaana Yläjääski	aluearkkitehti
	Kotilainen Ritva	ak-arkkitehti/alue-arkkitehti
	Niva Seppo	vs. alue-arkkitehti
	Kuusisto Terhi	asemakaava-arkkitehti
	Huhtala Tuuli	asemakaava-arkkitehti
	Kaunismäki Leena	kaavatekninen koordinaattori
	Vanhala Anna-Liisa	kaavoitusteknikko
	Kujala Ritva-Leena	asemakaavakoordinaattori
	Ekroos Elina	Kestävä kaupunki, maisema
	Eitsi Eeva	Kestävä kaupunki, maisema
Kadut ja puistot:	Luomala Paula	vesihuollon suunnittelu
	Keinänen Harri	vesihuollon suunnittelu
	Pajunen Jarmo	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta:	Kärki Matti	kaupunkikuva-arkkitehti
	Panu Latvala	lupa-arkkitehti
	Ilkka Laitinen	lupa-arkkitehti
	Rekonen Ilkka	lupapäällikkö
	Tuire Sulkava	tarkastusinsinööri
	Risto Levanto	rakennusvalvontapäällikkö
	Tommi Hietanen	rakennuslakimies
Kaupunginmuseo:	Silanto Anne	rakennustutkija
Kiinteistöhallinta ja asuminen:	Toljander Wilma	asumisen eritysasiantuntija
Ympäristökeskus:	Lundén Pyry	ympäristötarkastaja

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkirakenne ja ympäristö, Asemakaavoitus / Tikkurila

Vantaalla, 25. päivänä lokakuuta 2022

Terhi Kuusisto
asemakaava-arkkitehti

Marjaana Yläjääski
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	**092 Vantaa**	Täyttämispvm	**11.02.2022**
Kaavan nimi	**002436 60 Hiekkaharju kaupunginosa Suopursuntie**		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	**18.05.2020**
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	**092002436**
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	**0,2447**	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	**0,2447**

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2447**	**100,0**	**2960**	**1,21**	**0,0000**	**2581**
A yhteensä	0,2180	89,1	2960	1,36	0,0662	2581
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0267	10,9	0		-0,0662	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

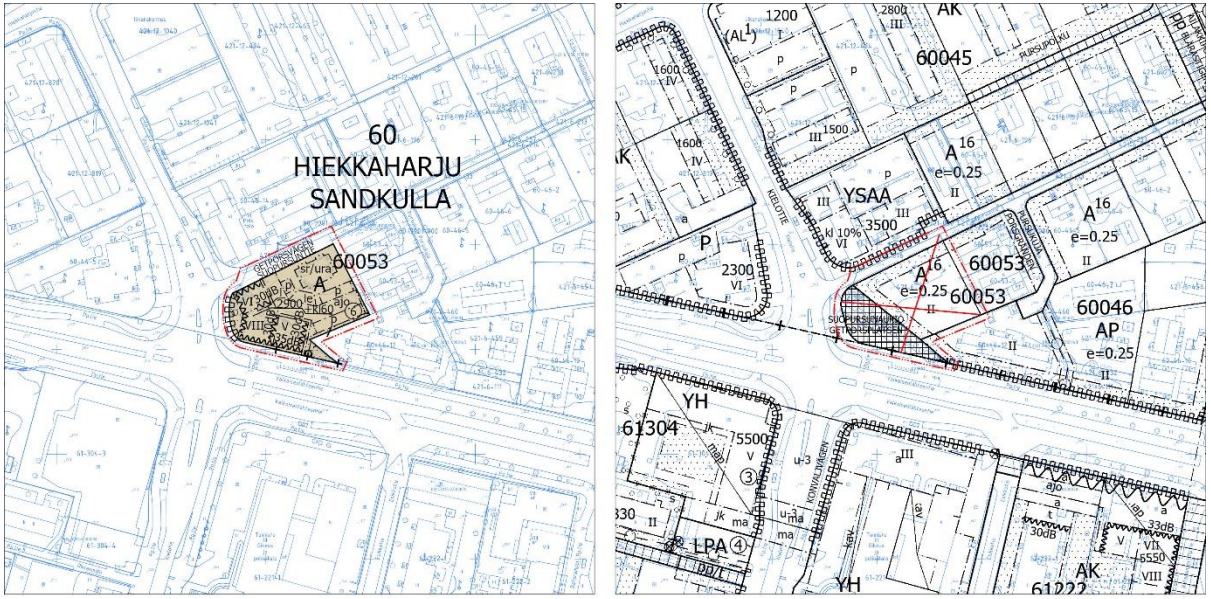
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**0**	**0**	**0**

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2447**	**100,0**	**2960**	**1,21**	**0,0000**	**2581**
A yhteensä	0,2180	89,1	2960	1,36	0,0662	2581
A	0,2180	100,0	2960	1,36	0,0662	2581
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0267	10,9	0		-0,0662	
Kadut	0,0267	100,0	0		0,0052	
Katuauk./torit	0,0000		0		-0,0714	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**0**	**0**	**0**
Asemakaava	1	0	0	0
Ei-asemakaava				

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET



1/5

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002436

Päiväys
Datum

25.10.2022

Vantaan kaupunki

SUOPURSUNTIE

Kaupunginosa 60, Hiekkaharju

Vanda stad

GETPORSVÄGEN

Stadsdel 60, Sandkulla

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 60053 ja katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 60053.

1:2000

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 60053 och gatuområdet.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 60053.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

A

Asuinrakennusten korttelialue.

Kaava-alueella sijaitsevat rakennukset on toteutettava ja otettava käyttöön samanaikaisesti tai siten, että korvattava rakennus on toteutettava ja otettava käyttöön ensimmäiseksi.

Uudiskerrostalo

Uudiskerrostalon kerrosala on 2900 k-m². Tämän lisäksi rakennuksen risteyskohtaan tulee sijoittaa liiketilaa katutasoon vähintään 60 k-m².

Asumista palvelevat yhteistilat, varastotilat, tekniset tilat, pysäköintitilat sekä parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia.
Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/porrashuone saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Risteysalueen etupiha tulee suunnitella laadukkaasti ja siitä tulee muodostaa katutilaan luontevasti liittyvä kokonaisuus. Aluetta ei saa aidata. Alueelle tulee sijoittaa istumispaikka yleisön yhteiseen käyttöön.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.

Byggnaderna som ligger i planområdet ska uppföras och tas i bruk samtidigt eller på så sätt att den ersättande byggnaden uppförs och tas i bruk först.

Det nya flervåningshuset

Det nya flervåningshusets våningsyta är 2900 m²-vy. Utöver detta ska minst 60 m²-vy affärsutrymme placeras i byggnadens gatuplan i korsningen.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, förråd, tekniska utrymmen, parkeringsutrymmen samt balkongernas och terrassernas fast inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser eller skyddsrum anvisas.

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp.
På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.
På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.
På varje våning får ytterligare en trappa/ett trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten.
De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Gårdsplanen framför korsningsområdet ska planeras så att den är av hög kvalitet och den ska bildas till en helhet som anknyter till gaturummet på ett naturligt sätt. Området får inte inhägnas. I området ska en sittplats placeras för allmänhetens gemensamma bruk.

Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla uloskäynti kadulle ja pihan puolelle. Rakennuksen edessä sijaitsevalta aukiolta tulee järjestää sisäänkäynti porrashuoneeseen ja liiketilaan.

Från varje trapphus ska det finnas en utgång till gatan och gårdssidan. Från den öppna platsen som ligger framför byggnaden ska en entré ordnas till trapphuset och affärsutrymmet.

Asukkaita palveleva yhteinen saunatila tulee sijoittaa seitsemänteen tai kahdeksanteen kerrokseen. Tilojen tulee avautua länteen.

Det gemensamma bastuutrymmet som betjänar de boende ska placeras på sjunde eller åttonde våningen. Utrymmena ska öppna sig västerut.

Katutasokerroksen vähimmäiskorkeus on 3,0 metriä. Katuun rajautuvilta osin liiketilan kerroskorkeuden tulee olla vähintään 6 metriä. Katualueen puolelle tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kahden kerroksen korkuinen kivijalkakerros.

Gatuplansvåningens minimihöjd är 3,0 meter. Till de delar som gränsar till gatan ska affärsutrymmets våningshöjd vara minst 6 meter. På gatuområdets sida ska en öppen, funktionell och visuell, två våningar hög stenfotsvåning bildas.

Kivijalkakerrosta ja sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja/tai valaistuksella.

Stensfotsvåningen och entréerna ska framhävas med arkitektoniska medel genom ett stort antal öppningar, material, färger, byggnadsdelar och/eller belysning.

Rakennuksen julkisivujen tulee olla paikalla muurattua punatiiltä ja vaaleaa rappausta. Tiilijulkisivussa tulee käyttää vaihtelevia muuraustapoja ja yksityiskohtia.

Byggnadens fasader ska bestå av platsmurat rödtegel och ljus puts. I tegelfasaden ska varierande murningssätt och detaljer användas.

Väestönsuoja voidaan osin tai kokonaan sijoittaa Valkoisenlähteentien julkisivun kohdalle. Ikkunatonta julkisivua väestönsuojan kohdalla tulee korostaa muusta julkisivusta poikkeavalla tililadonnalla.

Skyddsrummet kan delvis eller helt placeras vid fasaden på Vitbäcksvägen. Den fönsterlösa fasaden vid skyddsrummet ska framhävas med tegelsättning som avviker från den övriga fasaden.

Uudiskerrostalon kulkuaukkoja tulee korostaa ja ne tulee rajata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein, jotka liittyvät kivijalkakerroksen arkkitehtuuriin. Jätetilat tulee rajata katutilasta ja pihasta.

Det nya flervåningshusets passager ska framhävas och de ska avgränsas med konstruktioner som håller hög kvalitet med avseende på stadsbilden och anknyter till stenfotsvåningens arkitektur. Soprummen ska avgränsas från gaturummet och gården.

Parvekkeet saa pihan puolella ulottaa rakennusalan yli kolmannesta kerroksesta lähtien. Rakennuksen itäisimmällä julkisivulla parvekkeet eivät saa ylittää rakennusalan rajaa. Parvekkeen kaideosan tulee antaa umpinainen vaikutelma. Pääosa parvekkeista tulee lasittaa.

På gårdssidan får balkongerna sträcka sig över byggnadsytan räknat från tredje våningen. På byggnadens östligaste fasad får balkongerna inte sträcka sig över byggnadsytans gräns. Balkongens räckesdel ska ge ett solitt intryck. Största delen av balkongerna ska inglasas.

Parvekkeiden taustaseinät voivat materiaaliltaan poiketa muusta julkisivusta. Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä.

Balkongernas fondväggar kan till sina material avvika från den övriga fasaden. Sandwich-elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar.

Parvekkeita ei saa tukea maahan.

Balkonger får inte stöttas mot marken.

Tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Katolle sijoittuvat tekniset tilat tulee sijoittaa pihajulkisivuun rajautuen.

Tekniska utrymmen och anordningar ska anpassas till byggnadens arkitektur. Tekniska utrymmen som placeras på taket ska placeras så att de gränsar till gårdsfasaden.

Melu

Valkoisenlähteentien ja Kielotien liikenne aiheuttaa melua, joka tulee huomioida parvekkeiden suunnittelussa. Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia, ettei ohjeiden mukainen melutaso ylity.

Buller

Vitbäcksvägens och Konvaljvägens trafik orsakar buller som ska beaktas i planering av balkonger. Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids.

Tärinä

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä tärinäselvitys, joka sisältää tärinämittaukset, tulokset ja ratkaisut tärinän vähentämiseksi tärinän heilahdusnopeuden raja-arvon 0,30 mm/s alle.

Vibrationer

Till bygglovshandlingarna ska en vibrationsutredning bifogas some innehåller vibrationsmätningar, resultat och lösningar för att minska vibrationernas svängningshastighet till under 0,30 mm/s.

Ilmanlaatu

Rakennuksen tuloilma tulee ottaa riittävän korkealta rakennuksen puhdasilmaisemmilta puolilta ja suodattaa tehokkaasti.

Luftkvalitet

Byggnadens tilluft ska tas från en tillräckligt hög höjd på de sidor av byggnaden där luften är renare, och filtreras effektivt.

Maaperä

Tontin maaperän mahdolliset epäpuhtaudet tulee selvittää ja maaperä tarvittaessa kunnostaa ennen rakennustöiden aloittamista.

Jord

Eventuella föroreningar i tomtmarken ska utredas och marken ska vid behov saneras innan byggarbetena inleds.

Piha

Pihalle on varattava leikki- ja oleskelualue tontin yhteiseen käyttöön.

Olevia isoja puita ja pensaita tulee mahdollisuuksien mukaan pyrkiä säilyttämään.

Alueelle on laadittava yhteinäinen pihasuunnitelma, jossa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja, niittyä ja nurmikkoa. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä tai leikki- ja oleskelualueina, on istutettava.

Gårdsplan

På gården ska ett lek- och vistelseområde reserveras för tomtens gemensamma bruk.

Man ska sträva efter att i mån av möjlighet bevara befintliga stora träd och buskar.

För området ska en enhetlig plan för gårdsplanen utarbetas i vilken behoven hos användare i olika åldrar ska beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växlighet där det planteras träd, buskar, perenner, ängar och gräs med beaktande av årstidernas växling. De delar av gårdsplanen som inte används som nödvändiga gångvägar eller för lek och utevistelse, ska förses med planteringar.

3/5

Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.	Gården ska ha minst 0,9 i gröneffektivitet. Kalkylen över gröneffektiviteten bifogas bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.
Kattovedet imeytetään ensisijaisesti tontilla siten, että naapurikiinteistöille ei aiheudu haittaa. Mikäli hulevesiä on johdettava tontilta pois, on niiden kulkua viivytettävä. Pysäköinti- ja ajoväylien hulevedet tulee johtaa viivytyksen jälkeen hulevesiviemäriin.	Takvatten infiltreras i första hand på tomten på ett sådant sätt att detta inte medför olägenhet för grannfastigheterna. Om dagvatten ska avledas från tomten ska avrinningen fördröjas. Dagvatten från parkeringar och körvägar ska efter fördröjning avledas till dagvattenavloppet.
Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.	För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.
Vain ajoväylät saa asvaltoida. Pysäköintipaikat tulee päällystää puoliläpäisevillä pinnoitteilla.	Endast körbanorna får asfalteras. Parkeringsplatserna ska beläggas med halvgenomsläppliga ytbeläggningar.
Pysäköintialueet tulee rajata istutuksin.	Parkeringsplatserna ska avgränsas med planteringar.
Pysäköinti	**Parkering**
Uudiskerrostalo:	Det nya flervåningshuset:
Autopaikkojen vähimmäismäärät:	Minimiantalet bilplatser:
Kerrostaloasunnot 1/110 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/2 asuntoa. Lisäksi 1/1500 k-m² vieraille ja 1 /5000 k-m² huoltoa varten. Liiketiloille 1/100 k-m², kuitenkin vähintään yksi paikka per liiketila.	Bostäder i flervåningshus 1/110 m²-vy, dock minst 1 bp/2 bostäder. Dessutom 1/1500 m²-vy för gäster och 1/5000 m²-vy för underhåll. För affärsutrymmen 1/100 m²-vy, trots minst en plats per affärsutrymme.
10 autopaikkaa tulee sijoittaa autotalleihin.	10 bilplatser ska placeras i garage.
Uudiskerrostalon yhteyteen saa sijoittaa enintään 18 pihapysäköintipaikkaa. Pihan asuntoja varten mitoitetut pysäköintipaikat tulee toteuttaa nimeämättöminä.	I anslutning till det nya flervåningshusets gård får högst 18 parkeringsplatser placeras. Parkeringsplatser som dimensionerats för gårdens bostäder ska anläggas så att de är omarkerade.
Pihalla sijaitsevista autopaikoista saa vähentää 15 % silloin, kun paikat ovat nimeämättömiä.	De bilplatserna på gården får minskas med 15 % när platserna är omarkerade.
Pysäköintipaikoilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.	Parkeringsplatserna ska ha beredskap för laddningställen för elbilar.
Pihan 18:sta autopaikasta 2 tulee mitoittaa liikuntaesteisille. Paikat sisältyvät perusmitoitukseen.	Av gårdens 18 bilplatser ska 2 dimensioneras för rörelsehindrade. Platserna är inkluderade i grunddimensioneringen.
Pyöräpysäköintipaikkoja tulee varata vähintää 2/asunto.	Minst 2/bostad ska reserveras för cykelparkeringsplatser.
Korvattava rakennus:	Byggnad som ska ersättas:
Mikäli korvattava rakennus toteutetaan pientalona, mitoitetaan sille vähintään 2 autopaikkaa. Mikäli korvattava rakennus toteutetaan pienkerrostalona, mitotetaan se uudiskerrostalon perusmitoituksella. Korvattavan rakennuksen autopaikat eivät sisälly uudiskerrostalon pihapaikkamäärään vaan mitoitetaan näiden lisäksi korvattavan talon yhteyteen sen pihalle.	Om den ersättande byggnaden byggs som ett småhus ska minst 2 bilplatser dimensioneras för det. Om den ersättande byggnaden byggs som ett låghus dimensioneras det enligt det nya flervåningshusets grunddimensionering. Bilplatserna för den ersättande byggnaden ingår inte i det nya flervåningshusets gårdsplatsantal, utan dimensioneras utöver dessa i anslutning till det ersättande huset på dess gård.
sr/ura	**Säilytettävä rakennus/uusi rakennus.**	**Byggnad som ska bevaras/ny byggnad.**
	Ominaispiirteiltään, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.	Byggnad som till sina specifika drag är historiskt och stadsbildsmässigt värdefull.
	Rakennus on pääosin korvattava ja siinä on käytettävä alkuperäisen rakennuksen osia.	Byggnaden ska huvudsakligen ersättas och den ursprungliga byggnadens delar ska användas vid ersättandet.
	Suunnittelun ja toteuttamisen järjestys	**Ordningsföljd för planering och genomförande**
	Alkuperäisestä asuinrakennuksesta on tehtävä mittapiirustukset. Kaava-alueelle saa hakea rakennuslupaa vasta, kun rakennuksen inventointitiedot ja mittapiirustukset on toimitettu rakennusvalvontaan.	Måttritningar ska göras över det ursprungliga bostadshuset. Bygglov får ansökas för planområdet först då byggnadens inventeringsuppgifter och måttritningar lämnats in till byggnadstillsynen.
	Korvattavan rakennuksen rakennus- tai purkamislupahakemuksen yhteydessä tulee toimittaa selvitys korvattavan rakennuksen kunnostettavista ja korjattavista osista sekä niiden varastointisuunnitelma.	I samband med ansökan om bygglov eller rivningstillstånd för byggnaden som ersätts ska en sammanställning lämnas in över de delar av byggnaden som sätts i skick och repareras samt en lagringsplan för dem.
	Korvattavan rakennuksen tai sen osan saa purkaa vasta kun korvaavan rakennuksen rakennuslupa on myönnetty ja purkamislupa on myönnetty.	Byggnaden som ersätts eller en del av den får rivas först då den ersättande byggnadens bygglov och rivningstillstånd har beviljats.
	Korjaamiseen liittyvät määräykset	**Bestämmelser i anslutning till renoveringen**
	Korvaavassa rakennuksessa on uudelleenkäytettävä korvattavan rakennuksen alkuperäisiä, käyttökelpoisia rakennusosia kuten ikkunoita tai niiden osia, ulko- ja sisäovia sekä vanhoja puuhelloja ja tulisijoja. Osat tulee tarvittaessa korjata tai kunnostaa.	I den ersättande byggnaden ska man från byggnaden som ersätts återanvända ursprungliga, användbara byggnadsdelar, såsom fönster eller delar av dem, ytter- och innerdörrar samt gamla vedspisar och eldstäder. Delarna ska vid behov repareras eller sättas i skick.
	Korjattavat ja kunnostettavat osat tulee varastoida suojattuina kuivissa tiloissa. Varastoinnista tulee laatia suunnitelma.	Delar som repareras och sätts i skick ska lagras skyddade i torra utrymmen. En plan ska göras upp för lagringen.

4/5

	Korvaavaa rakennusta koskevat määräykset	**Bestämmelser i den ersättande byggnaden**
	Korvaava rakennus tulee toteuttaa asuinrakennuksena. Korvaavan rakennuksen ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen saa sijoittaa korvattavan rakennuksen mitattujen ulkomittojen mukaan rakennusoikeutta.	Den ersättande byggnaden ska byggas som ett bostadshus. På första och andra våningen i den ersättande byggnaden får byggrätt placeras enligt de uppmätta yttermåtten hos den byggnad som ersätts.
	Korvaavan rakennuksen kellarin saa jättää rakentamatta. Mikäli kellari rakennetaan, saa sinne sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Tilat voi rakentaa ensimmäisen ja toisen kerroksen mitatun rakennusoikeuden lisäksi.	Den ersättande byggnadens källare får lämnas obyggd. Om källaren byggs få utrymmen som överensstämmer med det huvudsakliga användningsändamålet placeras i den. Utrymmena kan byggas utöver den första och andra våningens uppmätta byggrätt.
	Alkuperäinen rakennus on korvattava sitä ulkonäöltään ja mitoiltaan vastaavalla uudisrakennuksella. Lähtökohtana on alkuperäistä rakennusta ulkoisilta osilta vastaavan rakennuksen rakentaminen. Tarvittaessa voidaan huomioida uudisrakennuksen rakenteiden vaatimukset.	Den ursprungliga byggnaden ska ersättas med en nybyggnad som till utseendet och dimensionerna motsvarar originalet. Utgångspunkten är att uppföra en byggnad som motsvarar den ursprungliga byggnaden till de yttre delarna. Vid behov kan kraven på nybyggnadens konstruktioner beaktas.
	Rakentamisen lähtökohtana on ulkonäöltään alkuperäisten rakenteiden ja rakennusosien kuten julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulko-ovien, savupiippujen ja niiden yksityiskohtien, ominaispiirteiden, materiaalien, mittojen ja värien käyttäminen siten kuin mitta- ja inventointisuunnitelmissa on todettu.	Utgångspunkten för byggandet är att konstruktioner och byggnadsdelar som till utseendet motsvarar originalen används enligt det som konstaterats i dimensions- och inventeringsplanerna, såsom fasader, yttertak, fönster, ytterdörrar, skorstenar och deras detaljer, specifika drag, material, mått och färger.
	Rakennuksen rakenneratkaisut tulee toteuttaa toimivina, terveellisinä ja turvallisina. Rakennuksen kantavat rakenteet ja sisätiloja jakavat väliseinät saa toteuttaa kivialneisena.	Byggnadens konstruktionslösningar ska förverkligas så att de fungerar, är hälsosamma och säkra. Byggnadens bärande konstruktioner och mellanväggar som delar upp inomhusutrymmena får byggas av stenmaterial.
	Sisätilojen lähtökohtana tulee pääosin olla korvattavan rakennuksen tilajako.	Utgångspunkten för inomhusutrymmena ska i huvudsak vara rumsindelningen i den byggnad som ersätts.
	Korvaavan rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa voi soveltaa korjausrakentamista koskevaa lainsäädäntöä.	I planeringen och byggandet av den ersättande byggnaden kan lagstiftning om reperationsbyggande tillämpas.
	Kaupunginosan raja.	**Stadsdelsgräns.**
	Kortteleiden välinen raja.	**Gräns mellan kvarter.**
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
6	**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.**
HIEKKA	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
60	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
60053	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
SUOPURSUN	**Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.**	**Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.**
2900	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
2900+kl60	**Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.**	**Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.**
VIII	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
35dB	**Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.**	**Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 35 dB.**

le	**Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa**	**För lek och utevistelse reserverad del av område**
l	**Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.**	**Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.**
	Istutettava alueen osa.	**Del av område som skall planteras.**
o	**Istutettava puu.**	**Träd som ska planteras.**
	Katu.	**Gata.**
ajo	**Ajoyhteys.**	**Körförbindelse.**
p	**Pysäköimispaikka.**	**Parkeringsplats.**
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto	Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,	ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä	höjdsystemet
N2000.	N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

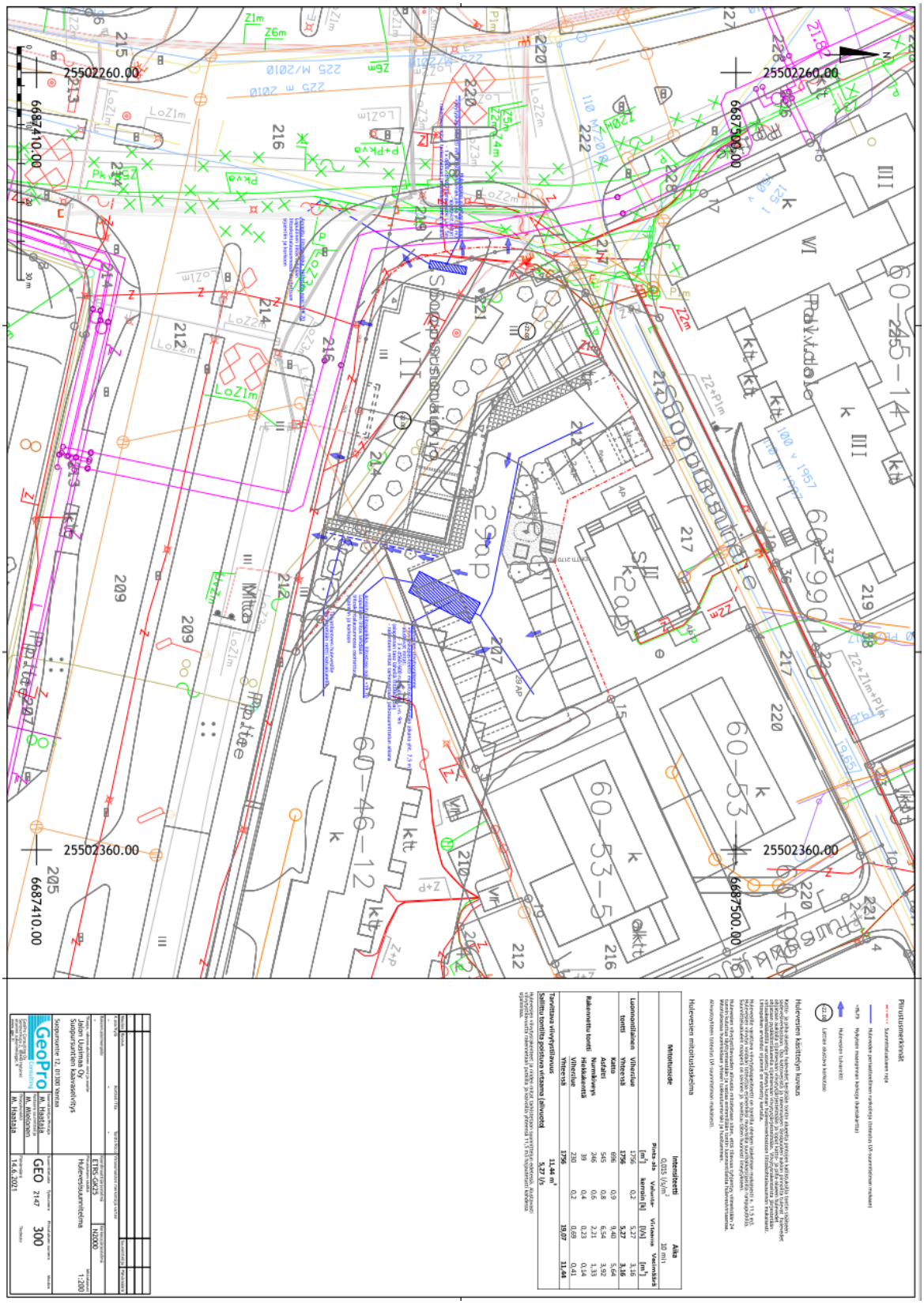
Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

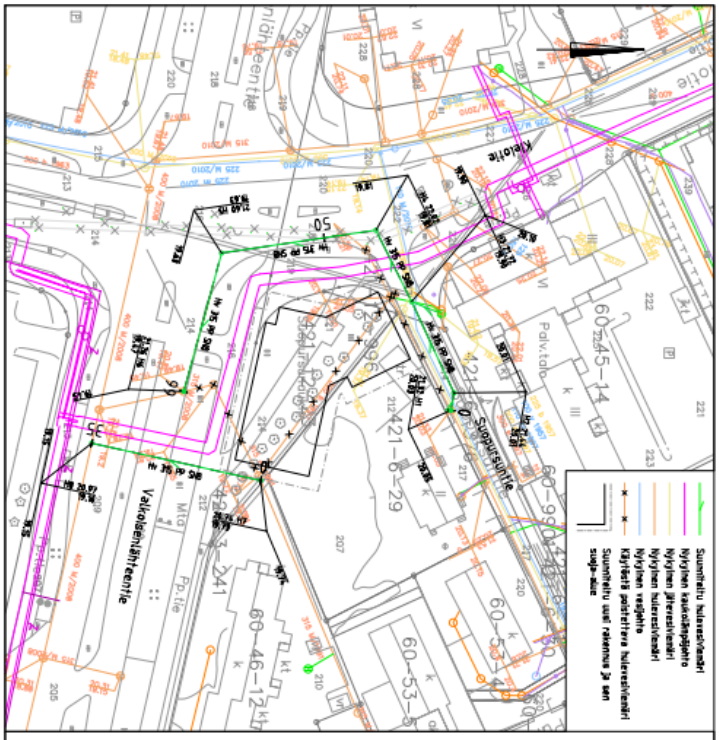
9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

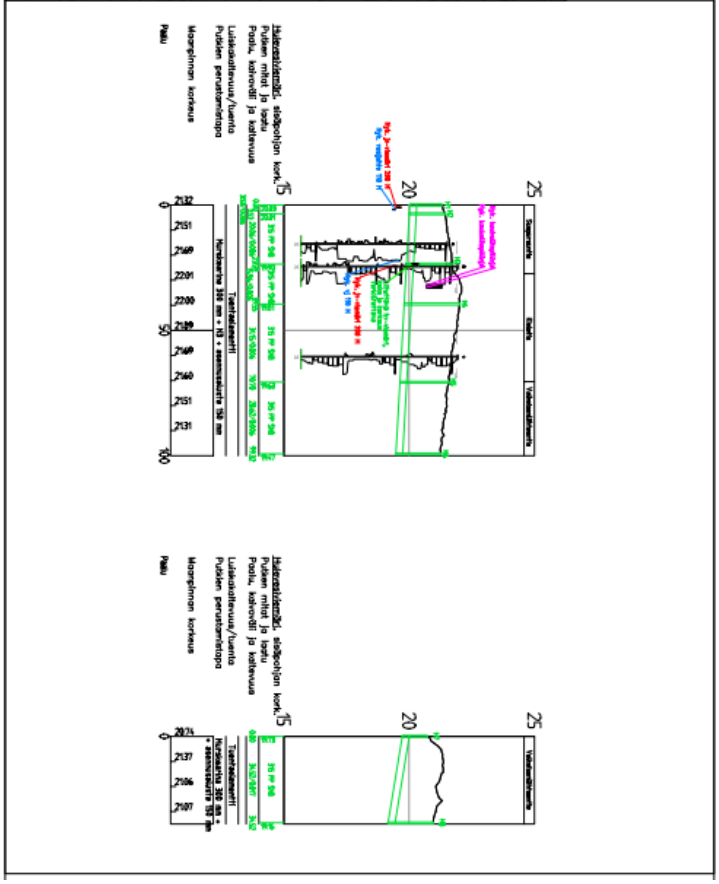
9.1 ALUSTAVA HULEVESIEN HALLINTASUUNNITELMA



Hulevesisuunnitelma, GeoPro consulting Oy

9.2 HULEVESIPUTKIEN SIIRTOSUUNNITELMA





HSY:n vesihuolto Lisäsatama 1 PL 100 00066 HSY p.(09) 156??, www.hsy.fi	HSY	HYV.	22.10.2021	L. Korhonen
		TARK.	22.10.2021	J. Puurunen

Kaupunginosa/Kylä Korttelí/Tila Tontti/mo	Viranomaisten merkintöjä
Rakennuksen numero/Rakennusten numerot/Rakennustunnus/Rakennustunnukset	
Rakennustoimenpide	Piirustuslaji Jusko.nu
Rakennuskohde Jalon Uusimaa Oy Suopursuntien hulevesiviemärien siirto Suopursuntie 12 Vantaa	Piirustuksen sisältö Asemapiirustus 1:500 Pituusleikkaukset 1:1000/1:100
FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy Satamakatu 22, 2. krs. 20100 Turku Puh. 0104090 www.fcg.fi	Suunnitteluala, työnumero ja piirustuksen numero Muutos VHT P41575 100 Tiedosto Q:\Tku\P415\P41575...\C_suunnittelu\C2_tyo\Piirustukset
Päiväys 18.10.2021 Pääsuunn. Hyv.	Suunn./Piirt. Katriina Jokinen Tarkastaja Katriina Jokinen Yhteyshenkilö Mikko Mielonen

Tuloskortti

Päivämäärä #NIMI?

Osoite Suopursuntie 12, Hiekkaharju

Kaavan numero 002436 Suopursuntie

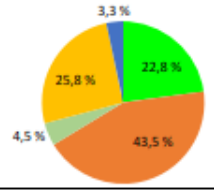
Vihertehokkuuslaskelma

Viher-tehokkuus	1,0
Tavoitetaso	0,9

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

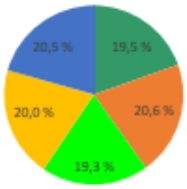
Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	2	7
Istutettava kasvillisuus	3	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	1	8
Pinnoitteet	2	3
Hulevesien hallintarakenteet	2	10
Yhteensä	**10**	**36**

Hulevesimäärä m^3	
9,7	
Valuma kerroin C	
0,7	
Viivytystilavuustarve m^3	
9,7	
Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
0,0	9,9
Läpäisemättömän pinnan osuus	
18 %	



Osuus painotetusta kokonaispinta-alasta, %

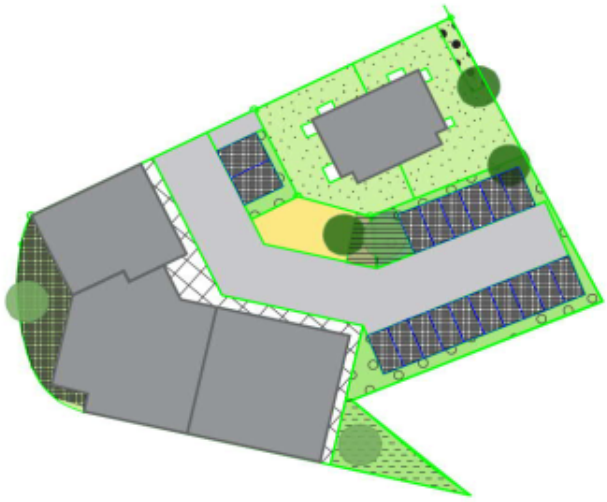
- Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä
- Istutettava kasvillisuus
- Luonnon monimuotoisuus ja kasvill.katot
- Pinnoitteet
- Hulevesien hallinta



Eri osa-alueiden painoarvo vihertehokkuudessa, %

- Ekologisuus
- Toiminnallisuus
- Maisema-arvo
- Kunnossapitomäärä
- Hulevesien hallinta

Pihasuunnitelma



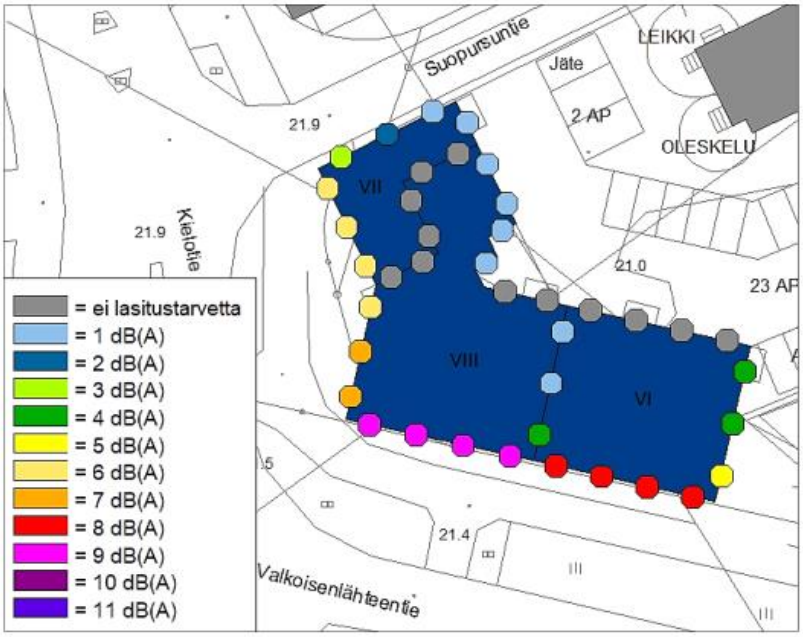
9.3 VIHERTEHOKKUUSLASKELMAN TULOSKORTTI

9.4 OTTEET MELUSELVITYKSESTÄ

Kuvaotteet meluselvityksestä, Promethor 7.4.2020



Kuva 3. Asuinhuoneistojen julkisivujen äänitasoerovaatimukset liikenteen melua vastaan.



Kuva 4. Asuinhuoneistojen parvekkeiden äänitasoerovaatimukset liikenteen melua vastaan.

9.5 PYÖRÄILYN VERKOSTO ALUEELLA



Pääpyöräreitti I

Pääpyöräreitti II

Laatukäytävät

Muut pyöräreitit

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002436
Suopursuntie
MUISTUTUKSET JA VASTINEET
kala 25.10.2022

Asemakaavoitus / TKO

Asemakaavamuutosehdotus 002436 / Suopursuntie on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **8.6. – 8.8.2022.** Tänä aikana jätettiin yksi (1) muistutus.

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
NRO 1 Muistuttaja 1, 8.8.2022	Asemakaavaan ehdotetaan kahta korkeintaan kolmikerroksista kerrostaloa tontin länsireunaan. Kaavassa ehdotettu rakennuskokonaisuus ei sovellu pientaloalueelle, ehdotuksessa on liian korkea kerrostalo tähän paikkaan, se ei ole sopusuhtainen viereisten rakennusten kanssa. Korkeusasemissa ei ole huomioitu itäpuolen pientaloja. Ratkaisu ei turvaa yksityisyydensuojaa. Hyvä rakennustapa ei toteudu, rakennus on liian lähellä naapurin rajaa ja siten huomattava paloturvallisuusriski. Rakennusten etäisyys naapurikiinteistölle on liian pieni, pitäisi olla vähintään 4 metriä. Rakennus varjostaa naapuritonttia kesä-syyskuussa iltaisin. Liikenne Suopursuntiellä kasvaa, mikä on haitaksi alueen asukkaille. Kapealla kadulla ei ole jalkakäytävää, mikä tekee siitä vaarallisemman. Liittyminen Kielotielle on jo nyt haastavaa ja Kielotien liikennettä on vaikea havainnoida Suopursuntieltä tullessa uuden kerrostalomassan vuoksi. Risteykseen muodostuu vaarallinen sokeakulma. Pysäköintipaikkoja on liian vähän ja johtaa siihen, että pysäköidään kadun varteen, mikä hankaloittaa hälytysajoneuvojen ja jätehuollon kulkua kadulla.	Muistutus on koottu tähän dokumenttiin sekä osaksi kaavaselostusta ja sille on annettu vastineet. Selostusta on täydennetty kappaleissa 3.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutus ja 4.4 Kaavan vaikutukset. Kaavakarttaan ei tullut muistutuksen johdosta muutoksia.

NRO 1

Muistuttaja 1, 8.8.2022

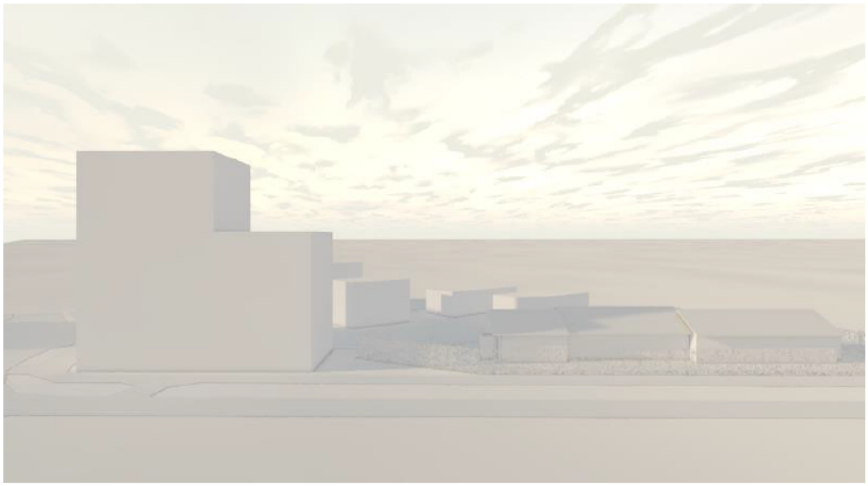
Muistutus:

Olemme tutustuneet Suopursuntien asemakaavamuutosselostukseen. Olemme aiemmassa vaiheessa jättäneet mielipiteemme koskien kaavamuutosta. Kaavamuutosselostuksessa on edelleen merkittäviä ongelmia, eikä yhteisön mielipiteitä ole juurikaan otettu huomioon. Tästä johtuen joudumme esittämään muutosta asemakaavaan ja pyytämään asian uudelleen käsittelyä. Esitämme asemakaavaa muutettavaksi niin, että rakennettavia kerrostaloja on kaksi, ne ovat korkeintaan 3-kerroksisia ja ne sijoitetaan tontin länsireunaan. Perustelut esitykselle:

Arvokas pientaloalue

Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen 5 §:ssä säädetään rakennuksen kaupunkikuvallisista vaatimuksista *”Rakennuksen rakentamisen, rakennuksen laajennuksen ja rakennuksen rakentamiseen verrattavan rakentamisen on sovelluttava ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan sekä tonttiin rajoittuvaan katuun, puistoon, ja muuhun julkiseen kaupunkitilaan rakennuksen sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Tontilla rakennusten on muodostettava kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen ja alueen luonnonarvot huomioon ottava kokonaisuus.”* Nyt kaavailtu rakennuskokonaisuus ei sovellu osaksi pientaloaluetta eikä noudata edellä mainittuja vaatimuksia.

Kaavamuutoksen suurin ongelma on uusien kerrostalojen korkeus. Rakennusjärjestyksen 8§ *”Rakennuksen korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja asemakaavassa suunniteltuihin korkeusasemiin.”* Huomattavasti alueen muuta talokantaa korkeammat talot rikkovat nykyisen harmonisen pientaloalueen. Uusi kerrostalokokonaisuus on jopa seitsemän kerrosta vanhaa talokantaa korkeampi, mikä aiheuttaa alueen asukkaille ja varsinkin naapureille monin tavoin merkittävää haittaa. Kontrasti on valtava. Tikkurilan keskustan aluetta on viime aikoina uudistettu nopealla tahdilla. Ympäri Tikkurilaa on rakennettu useita uusia kerrostaloja, joista viimeisimpänä Kielotien vanhan virastotalon ympäristöön on nousemassa toistakymmentä uutta kerrostaloa. Muutokset pitäisinkin aloittaa vanhan kerrostalokannan uudistamisesta ja Tikkurilan ydinkeskustan tiivistämisestä ennen kuin aletaan kaavoittamaan ydinkeskustan ulkopuolella kaupunkikuvaa rikastuttavia pientaloalueita.



” Rakennuksen korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja asemakaavassa suunniteltuihin korkeusasemiin. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä pintavaaituskartta tai vastaava selvitys, joka osoittaa tontin ja ympäröivän alueen

olemassa olevat korkeussuhteet.” – Vantaan kaupunki. Massoittelua havainnollistettu viereiseen yksikerroksiseen rivitaloon. Korkeusasemat ovat erittäin poikkeavat toisistaan.

Kaupunkikuva ja korkeusasemat

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys 5 §

Rakennuksen rakentamisen, rakennuksen laajennuksen ja rakennuksen rakentamiseen verrattavan rakentamisen on sovelluttava ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan sekä tonttiin rajoittuvaan katuun, puistoon, ja muuhun julkiseen kaupunkitilaan rakennuksen sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.
Tontilla rakennusten on muodostettava kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen ja alueen luonnonarvot huomioon ottava kokonaisuus.

• **Uudisrakennus tulee olemaan ympäröivän alueen korkein rakennus**, joka ei ole sopusuhtainen sen viereisiin rakennuksiin.

• Korkeusasemissa ei ole huomioitu itäisen puolen yksikerroksisia pientaloja. Jotta rakennus olisi sopusuhtainen myös 1 kerroksisten talojen kanssa, tulisi kerroksia laskea huomattavasti. 3 kerroksinen talo on jo paljon sopusuhtaisempi 1 kerroksisien kanssa.

Viereisessä kuvassa, joka on otettu Valkoisenlähteentieltä on hieno esimerkki, miten 3 kerroksinen uudempi kerrostalo on sovitettu 1 kerroksisen vanhemman pientalon viereen. Myös rakennusten välimatka toisiinsa lisää levollisuutta. Vaikutelma on sopusuhtainen ja luonnollisen oloinen



Yksityisyys

Asemakaavamuutosselostuksessa on todettu seuraavaa: *”Kerrostalorakennus sijoitettiin kaavamuutosalueen läntiseen reunaan, kuten palautteissa toivottiin, mahdollisimman kauas naapuritonteista.”* Todellisuudessa kuitenkin kaavapiirrustuksen mukaan tontin itärajalle tuleva viisikerroksinen talo on lähimmillään noin metrin päässä naapuritontin rajasta. Selostuksessa on otettu myös kantaa naapureiden yksityisyydentunteen turvaamiseen: *”Yksityisyydentunteen turvaamiseksi on rakennuksen itäisin osa viisikerroksinen. Se on lähimpänä naapurin pientalotontteja. Kaavamääräyksellä on ohjattu parvekkeiden sijoittaminen siten, että niitä ei saa ulottaa itäisen julkisivun ulkopuolelle, lisäksi kaiteet on määrätty umpinaisen vaikutelman antaviksi. Tällä on pyritty huomioimaan itäpuolen pientalotontin yksityisyyttä.”* Jokainen ymmärtää, että jos rakennat viisikerroksisen talon metrin päähän naapurin pientalotontista, yksityisyydentunteen turvaaminen ei toteudu. Kerrostalon ikkunoista ja parvekkeilta on suora näkymä niin naapuritontin rivitalon yksityisille takapihoille, kuin etupihallekin, joilla asukkaat viettävät paljon aikaa. Ratkaisu ei turvaa yksityisyydensuojaa millään tavalla, päinvastoin.

Rakennuksen etäisyydestä naapuritontin rajasta säädetään Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen 7 §:ssä *”Ellei asemakaavassa toisin määrätä, tulee rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta olla asemakaava-alueella vähintään 4 metriä ja asemakaava-alueen ulkopuolella 5 metriä. Tästä voidaan poiketa rajanaapurin suostumuksella tai milloin rakennuksen sijoittaminen lähemmäksi rajaa ei aiheuta haittaa naapurikiinteistölle tai vaikeuta sen sopivaa rakentamista.”* Eli lähtökohtaiseksi minimietäisyydeksi rajasta on säädetty asemakaava-alueella 4 metriä. Tässä tapauksessa minimietäisyydestä on poikettu asemakaavan määräyksellä. Kysymys kuuluukin, miksi on hyväksytty näin suuri poikkeama Vantaan kaupungin itse säätämästä lähtökohtana pidettävästä 4 metrin määräyksestä? On selvää, että metrin päähän rajasta viisikerroksisen talon rakentaminen aiheuttaa merkittävää haittaa naapurikiinteistölle, eikä tällaista lupaa olisi naapureilta tultu saamaan. Näin lähelle rakentaminen on myös huomattava paloturvallisuusriski naapurikiinteistöille. Todennäköisesti 4 metrin alitus on hyväksytty kaavaan, koska rakennuskokonaisuus ei muuten mahtuisi tontille, mikä taas osiltaan näyttää muistutuksemme toteen, rakennukset ovat liian suuria ja niitä on liian monta suhteutettuna tontin kokoon. Kaavoituksia ei pitäisi sallia tehtävän naapureiden kustannuksella. Tässä kaavamuutoksessa hyvä rakennustapa ei toteudu.

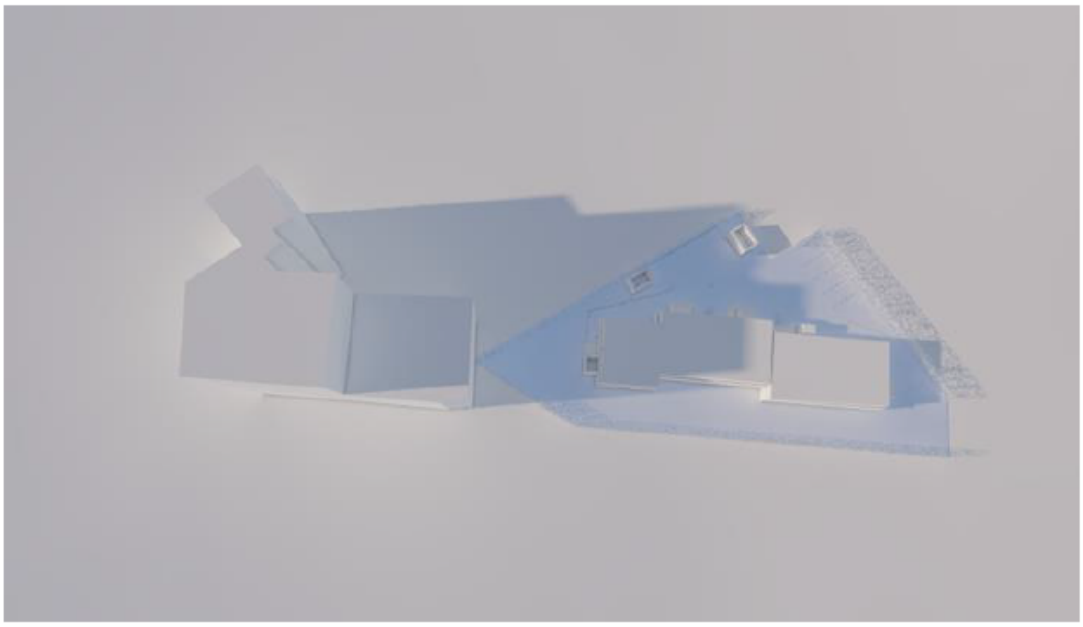


Arkkitehdin kuvasta mittakaavaan laitetun kuvan mukaisesti uusi kerrostalo sijaitsee alle metrin päässä rajanaapurista. ”Ellei asemakaavassa toisin määrätä, tulee rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta olla asemakaava-alueella vähintään 4 metriä ja asemakaava-alueen ulkopuolella 5 metriä.”

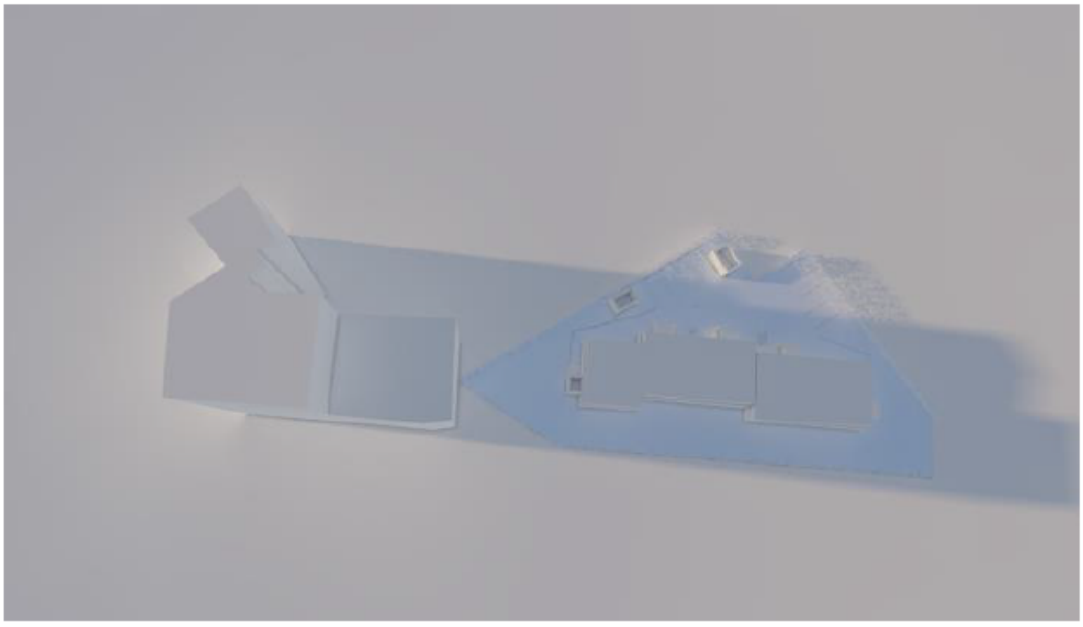
Varjostukset

Kaavamuutosselostuksessa on käyty hyvin suppeasti läpi rakennettavan kerrostalokokonaisuuden aiheuttamia varjostuksia lähiympäristöön. Selostuksessa varjostustarkastelut on tehty ainoastaan kello 12 talvella ja keväällä 21.12. ja 21.3. ja klo 12 kesällä ja syksyllä, 21.6. ja 21.9. Laskelmassa muiden ajankohtien varjostukset on jätetty huomioimatta.

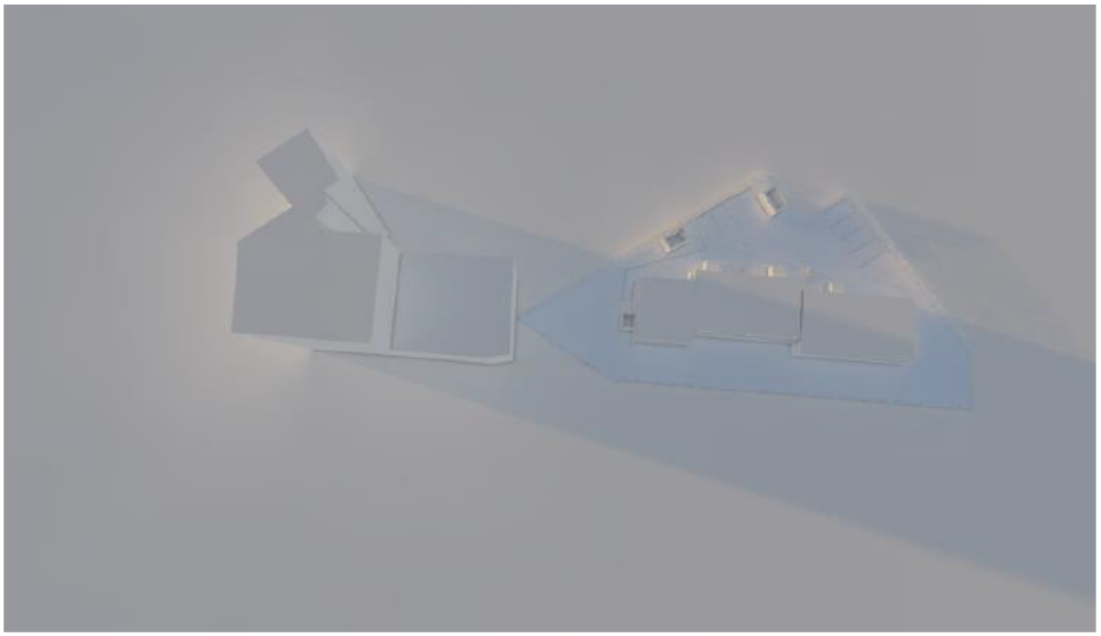
Olemme tehneet kerrostalon varjostuslaskelmat kesäkuukausille käyttäen Suncalculator-ohjelmaa. Laskelmien mukaan kesä-syyskuussa iltapäivä- ja ilta-aikaan kerrostalot aiheuttavat huomattavat varjostukset naapuritonteille. Laskelmiin on otettu esimerkiksi kesä-syyskuu kello 19. Jo kesäkuussa, jolloin aurinko paistaa korkeammalta, yli puolet naapurin pientalotontista jää varjostusten alle. Heinä-syyskuussa koko tontti jää varjostusten alle. Syyskuussa klo 19 kerrostalon varjo yltää Valkoisenlähteentien suuntaisesti jopa Vanhan Sahatien yli noin 150 metrin matkan varjostaen kaikki tontit tällä välillä. Varjostukset ajoittuvat juuri niihin aikoihin, kun ihmiset menevät pihalle töiden jälkeen nauttimaan auringosta. Suunnitteilla olevan kerrostalon koosta ja sijainnista johtuen viereiset pientalot jäävät kesäiltaisin varjoon.



6/22 klo 18:00



6/22 klo 19:00



6/22 klo 20:00

Varjolaskelmat

Varjolaskelma
Kesäkuu
n.Klo 19:00

Punainen ympyrä kuvaa alotun kerrostalon sijaintia, jonka korkeudeksi on merkitty tähän 24 metriä. Musta palkki kuvaa rakennuksesta syntyvää varjoa.

Rakennuksesta syntyvä varjo peittää Pursukuja 5 kiinteistöjen pihat kesäiltapäivinä/iltoina lähes kokonaan.



Varjolaskelma
Heinäkuu
n.Klo 19:00

Punainen ympyrä kuvaa aiotun kerrostalon sijaintia, jonka korkeudeksi on merkitty tähän 24 metriä. Musta palkki kuvaa rakennuksesta syntyvää varjoa.

Rakennuksesta syntyvä varjo peittää Pursukuja 5 kiinteistöjen pihat kesäiltapäivinä/iltoina lähes kokonaan.



Varjolaskelma
Elokuu
n.Klo 19:00

Punainen ympyrä kuvaa aiotun kerrostalon sijaintia, jonka korkeudeksi on merkitty tähän 24 metriä. Musta palkki kuvaa rakennuksesta syntyvää varjoa.

Rakennuksesta syntyvä varjo peittää Pursukuja 5 kiinteistöjen pihat kesäiltapäivinä/iltoina lähes kokonaan.



Varjolaskelma
Syyskuu
n.Klo 19:00

Punainen ympyrä kuvaa alotun kerrostalon sijaintia, jonka korkeudeksi on merkitty tähän 24 metriä. Musta palkki kuvaa rakennuksesta syntyvää varjoa.

Rakennuksesta syntyvä varjo peittää Pursukuja 5 kiinteistöjen pihat kesäiltapäivinä/iltoina lähes kokonaan.



Varjolaskelma
heinäkuu
12 tuntia
Klo 9-21

Varjolaskelmaan valikoitui kesäkuukaudet, sillä silloin piha-alueita käytetään.

Tässä varjostavan rakennuksen korkeus on 24 metriä. Todellisuudessa, varjoalue on suurempi, sillä laskelmassa ei ole huomioitu rakennuksen todellista muotoa/kokoa.

Rakennuksesta syntyvä varjo peittää Pursukuja 5 kiinteistöjen pihat kesäiltapäivinä/iltoina lähes kokonaan.

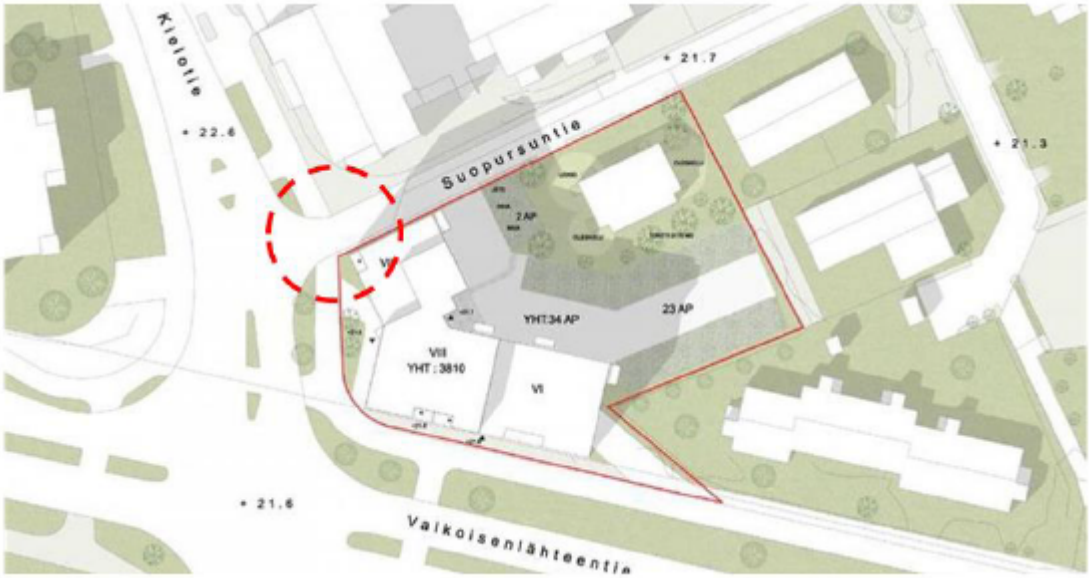


Liikenne

Jos kerrostalot rakennettaisiin kaavan mukaisesti, liikenne Suopursuntiellä tulee kasvamaan. Alueella liikkuu lapsia ja Suopursun palvelutalon asukkaita, joille autoliikenteen lisääminen olisi haitaksi. Suopursuntie on kapea, eikä siinä ole jalkakäytävää, mikä tekee siitä vielä vaarallisemman. Jo nyt liittyminen Suopursuntieltä Kielotielle on haastavaa. Liikennemäärien lisääntyessä se vaikeutuisi entisestää. Kerrostaloille kaavaillut pysäköintipaikat ovat selvässä epäsuhdassa asukasmäärän kanssa. Pysäköintipaikkoja on 28 eli 1 autopaikka/110 asuntok-m2, kuitenkin vähintään 1 autopaikka / 2 asuntoa.

Yksi autopaikka joka toista asuntoa kohden on liian vähän. Traficomin tilaston (https://trafi2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/TraFi/TraFi__Liikennekaytossa_olevat_ajoneuvot/010_kanta_tau_101.px/) mukaan vuonna 2022 vantaalaisille oli rekisteröity 113642 autoa. Tämä tarkoittaa, että noin joka toisella vantaalaisella on auto. Useilla perheillä on nykyään myös enemmän kuin yksi auto. Autopaikkojen riittämättömyys johtaa siihen, että autot on pakko parkkeerata jo valmiiksi kapean Suopursuntien reunaan, mikä aiheuttaa liikenneturvallisuuden vaarantumisen. Tämäkin ongelma ratkeaa talojen kerroksia vähentämällä.

Tontti on tällä hetkellä melkein luonnontilassa, siellä on hedelmäpuita, kukkia ja villiä kasvustoa, mitkä ovat tärkeitä pölyttäjille. Suunnitteilla olevat kerrostalot eivät mahdollista samanlaisen biodiversiteetin säilymistä, sillä kerrostalojen ympärille tulee lähes koko tontin laajuudelta asfaltilla päällystetyt parkkipaikat.



Otetaan tarkasteluun punaisin katkoviivoin merkitty risteysalue ja autojen lisääntyminen alueelle.

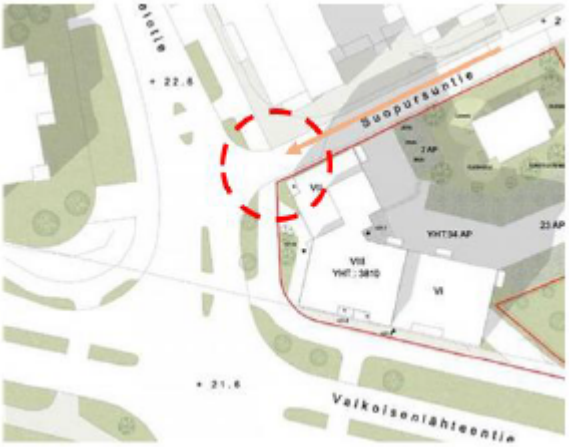
Uuden kerrostalo tontin on ilmoitettu sisältävän autopaikkoja 10 autotallissa ja 18 pihalla.

Määrä on erittäin optimistisesti suunniteltu ottaen huomioon, että uudiskerrostalossa asuntoja on 60.

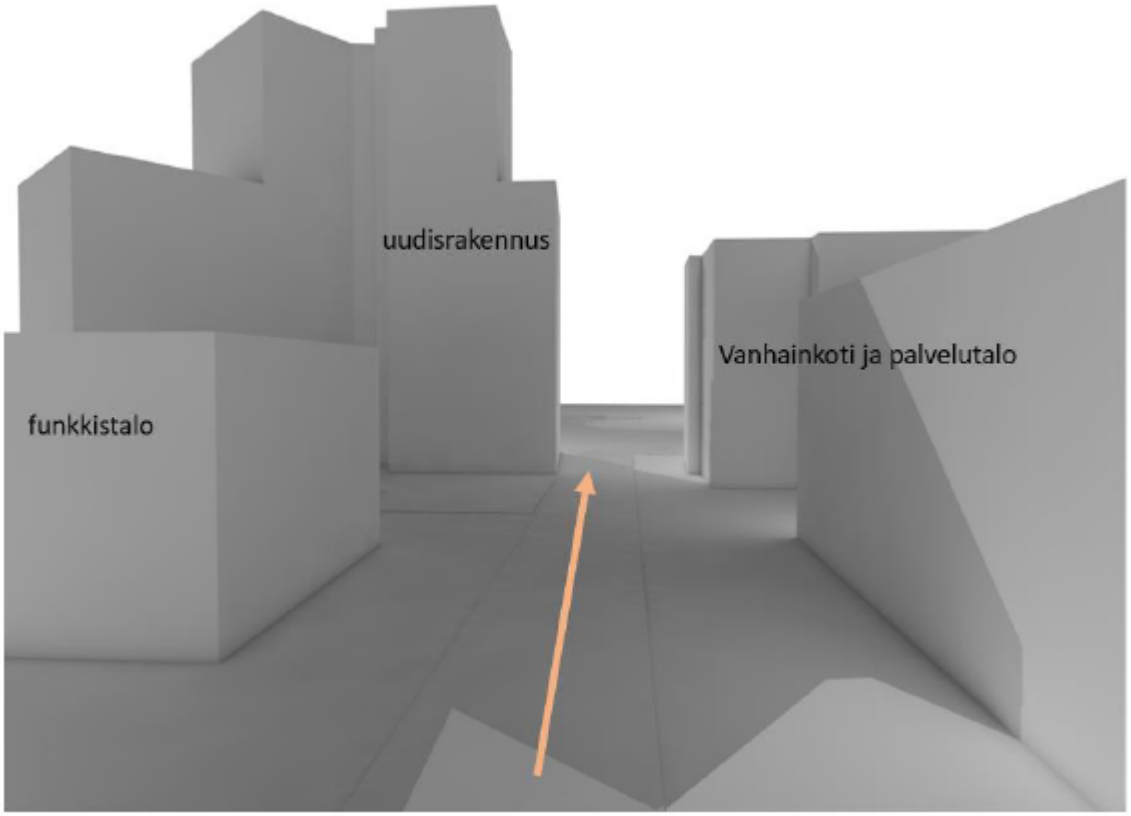
Pääkaupunkiseudulla juuri Vantaalaisilla on eniten autoja ja määrä lisääntyy pääkaupunkiseudun nopeinta vauhtia. (Helsingin sanomat 23.5.2019 : https://www.hs.fi/kaupunki/vantaa/art-2000006047461.html)

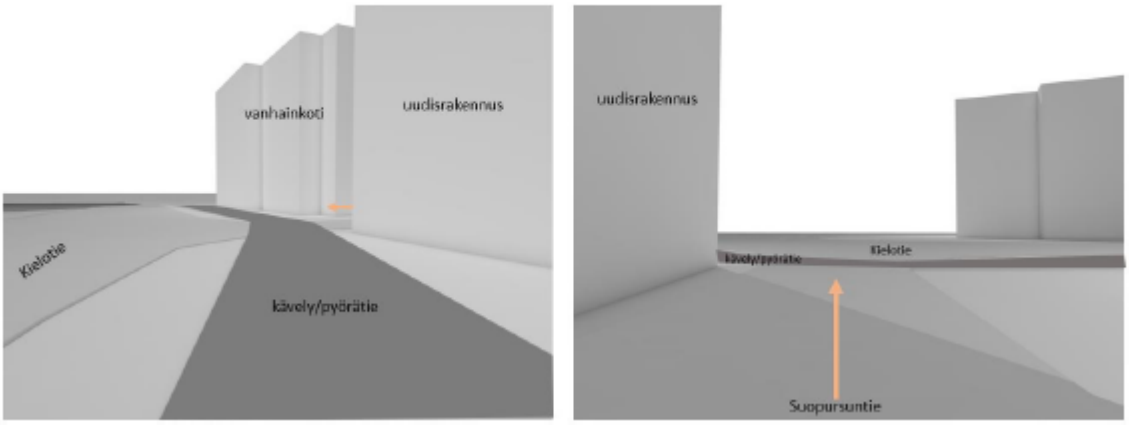
Uudiskerrostalon tontilla tulisi olla pysäköinti tilaa runsaasti enemmän, jotta autoja ei ala ilmestyä kadunvarsille tukkien hälytysajoneuvojen ja jätehuollon kulkua Suopursuntiellä. Koska uudisrakennusta vastapäätä suopursuntiellä sijaitsee vanhainkoti/palvelutalo on ambulanssi usein tavattavissa tällä katuosuudella.

Pysäköintiongelma on helposti ratkaistavissa vähentämällä asuntojen määrää uudisrakennustontilla



Näkymä johon on massoiteltu olemassa olevat rakennukset ja suunnitteilla oleva uudisrakennus. Suopursuntieltä lähestyttäessä Kielotielle ei pysty arvioimaan Kielotien liikennettä tältä etäisyydeltä. Lisäruuhkaa alueelle syntyy todennäköisesti työliikenteen aikoihin aamuisin ja iltapäivisin. Näinä aikoina, jolloin myös alueella asuvat pienet lapset liikkuvat päiväkotiin/kouluun.





Uudisrakennuksen myötä risteykseen muodostuu vaarallinen sokeakulma, jossa jalankulkijan/ pyöräilijän on vaikea havaita Suopursuntieltä tulevaa autoa.

Myös autoilijan on erittäin vaikea nähdä kävely/pyörätien keskustan suunnasta tulevaa liikennettä, sillä uudisrakennus estää näkymän. Käytännössä tässä tilanteessa autoilijan on mahdollista havaita jalankulkijat ja pyöräilijät vasta suojatien kohdalla. Koska alueella liikkuu paljon pyöräilijöitä, lapsia ja nuoria välillä kovallakin nopeudella, tulee tämä risteys olemaan erittäin vaarallinen.

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys 17 § mukaan tontin ajoneuvoliikenne on suunniteltava ja toteutettava siten, että ajoneuvoliikenteestä ei aiheudu vaaraa.

Vastineet:

Tiivistyvä Tikkurila

Suopursuntien asemakaavamuutosalue sijaitsee lähellä Tikkurilan ja Hiekkaharjun asemia. Asemilta on mm. lentokenttäyhteys. Muodostettava tontti on Tikkurilan keskustan pohjoisella rajalla, Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteyksessä. Risteys on merkittävä liikenteellinen kohta Vantaan Tikkurilan hallinnollisen keskustan alueella ja muodostaa päätteen Kielotien keskustaosuudelle, mikä tukee risteyksen kehittämistä nykyistä kaupunkimaisemmaksi. Kaupunkikuvaltaan risteyksestä rakentuu Tikkurilan keskustan pohjoinen portti.

Tulevaisuudessa Valkoisenlähteentie tullaan rakentamaan jatkumaan itään Lahdentielle asti, jolloin kadusta muodostuu merkittävä itä-länsisuuntainen Tikkurilan suuralueen läpikulkukatu, joka yhdistää Itä-Hakkilaa ja Tikkurilaa. Tulevaisuudessa lisääntyvä liikenne lisää myös ajoneuvoliikenteen aiheuttamia ympäristöhäiriöitä alueella. Pientalorakentamista massiivisempi rakentaminen suojaa korttelin sisäosia melulta ja päästöiltä pientalorakentamista paremmin.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa Hiekkaharjun eteläosa sijaitsee AC-merkityllä alueella, mikä tarkoittaa kaupunkikeskustan asuinaluetta. Alue on lisäksi kestävän kasvun vyöhykettä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Yleiskaavan mukaan pientaloalueilla tehokkuuden muutos tulee suunnitella useiden kortteleiden kokonaisuuksina, mikä on tehty Tikkurilan kaavarunko 2020 työn yhteydessä. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavarunkoluonnoksen nähtäville vuonna 2021 ja se on tarkoitus tuoda päätöksentekoon vielä vuoden 2022 aikana. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue sijoittuu pientaloalueelle (A3), keskusta-alueen (C)

rajalle, jolloin yleiskaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen hanke on myös voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Näin laadittu asemakaavan muutos tukee risteyksen maankäytön monipuolista tehostamista niin voimassa olevassa kuin uudessa yleiskaavassa.

Rakennusjärjestys ei ohjaa maankäytön suunnittelua tai asemakaavojen sisältöä. Asemakaavan kaupunkikuvalliset ynnä muut vaikutukset arvioidaan kaavatyössä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Asemakaavalla voidaan mahdollistaa rakennusjärjestyksestä eroavia ratkaisuja. Tiivistyvällä kaupunkikeskustan alueella rakentaminen jopa aivan tonttirajaan kiinni on normaalia.

Kaikki risteyksen uudistuneiden tonttien rakennukset ovat kerrostaloja, mikä tukee kohdan tiivistämistä. Uusi kerrostalorakennus on polveileva korkeuksiltaan, sen pohjoinen siipi on kuusikerroksinen, risteyskohta kahdeksankerroksinen ja itäinen siipi viisikerroksinen. Kuusikerroksinen siipi ottaa kiinni palvelutaloon sen pohjoisella puolella, risteyskohta on korkein ja toimii Kielotien päätteenä ja viisikerroksinen siipi huomioi sen itäpuolisen pientalon muuta massaa matalammalla osalla. Rakennuksen molempia siipiä on madallettu hankkeen ehdottamasta massasta kerroksella. Tontin uudelleenrakennettava pientalo nivoo kiinni mittakaavaa kohti idänpuoleisia pientaloja.

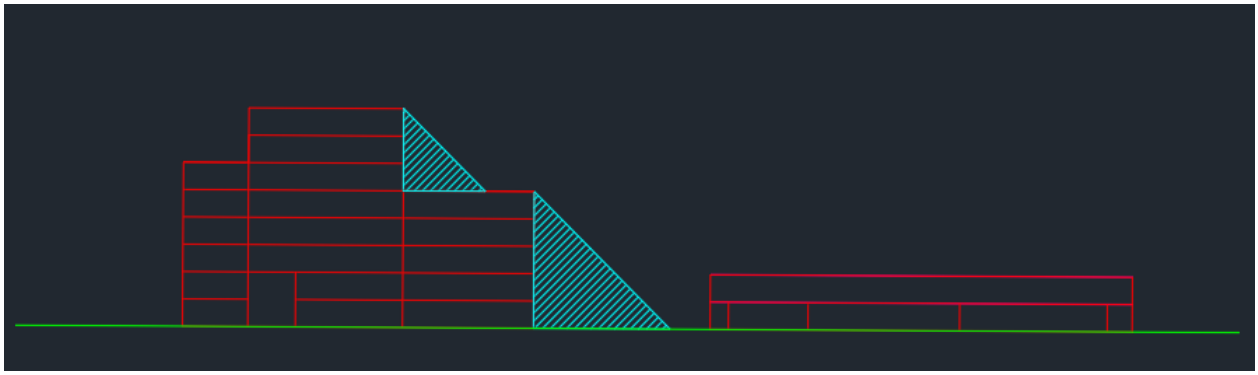
Varjostusvaikutukset

Kaavatyön varjotarkasteluissa on tutkittu kesä- ja talvipäivänseisauksen ajankohdat sekä kevät- ja syyspäivänseisauksen ajankohdat keskipäivällä. Kun aurinkokulma laskee loppukesästä kohti talvea, pitenevät varjot ja matalakin rakennus luo varjoja ympäristöön, näin erityisesti illalla. Varjotarkasteluja on muistutusten myötä täydennetty ja ne löytyvät selostuksen vaikutustenarviointi-osioista.

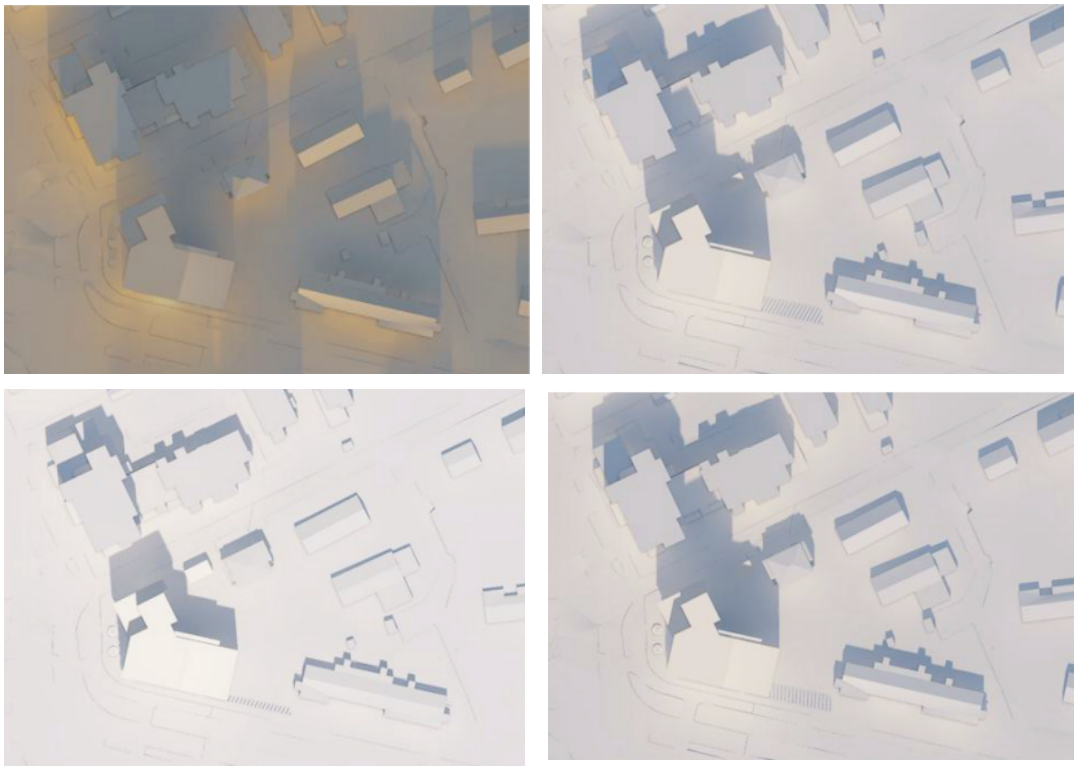
Kaupunkikeskustojen suunnittelussa pyritään hyödyntämään aurinkokulmia ja passiivista aurinkoenergiaa, mutta aina kaikkien tonttien ympärivuorokautista valoisuutta ei ole mahdollista huomioida. Mikäli pihoista haluttaisiin varjottomia, kasvaisivat rakennusten etäisyydet pitkiksi ja keskustamaista kaupunkirakennetta ei syntyisi. Tämä edellyttäisi myös suuria tonttikokoja.

Seuraavalla sivuilla on kuvat hankkeen varjostusvaikutuksista.

Kuva alla: 45 asteen varjostuskulmalla tarkastellen naapurirakennus jää valoisalle osalle tonttia ja rakennusten välissä on yli 8 metriä tilaa.



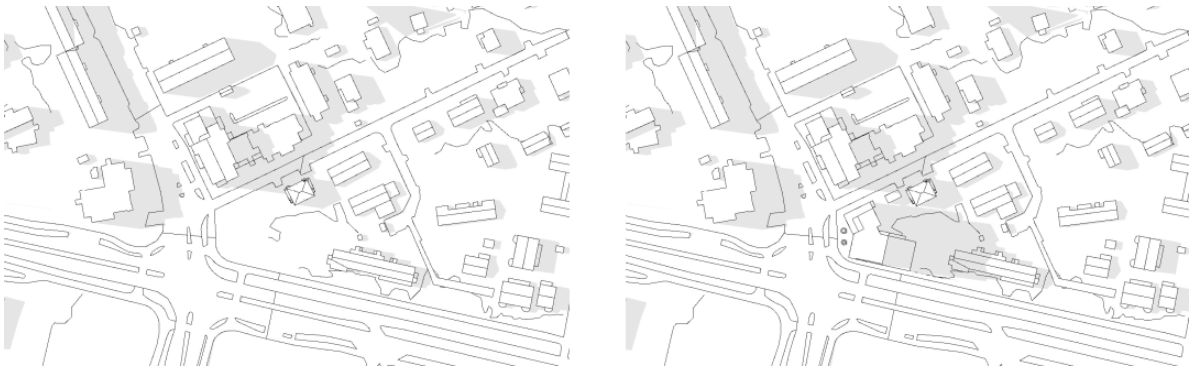
Kuvat: Varjotarkastelut kello 12 talvella ja keväällä 21.12. ja 21.3., alla klo 12 kesällä ja syksyllä, 21.6. ja 21.9., kuvat Arkkitehtitoimisto Ajak Oy.



Kesän ja syksyn illan varjot

Alla on verrattu nykytilannetta ja hankkeen jälkeistä tilannetta kesä- ja syysillalla. Kuvissa on nykytilanne ja suunnitelman jälkeinen tilanne 21.6. (yllä) ja 21.9. (alla) klo 18:00 ja klo 20:00.

Hankkeen myötä kello kuuden aikaan kesäkuussa itäpuolen naapurin etupiha on aurinkoinen, mutta länsipää tontista varjossa. Nykytilanteessa kesäkuussa kahdeksalta illalla itäpään naapuri varjostaa omaa pihaansa, mutta länsipää sen tontista on auringossa. Hankkeen myötä koko tontti on illalla 20:00 varjossa. Suurin vaikutus uudishankkeella on naapuritontin länsipäähän illalla. Syyskuussa tilanne on vastaava, länsipää tontista jää illalla 18:00 varjoon hankkeen myötä. Syyskuussa kello 20:00 koko alue on varjossa.



Kuva yllä: Nykytilanne ja tilanne hankkeen myötä 21.6. kello 18:00, kuvat Arkkitehtitoimisto Ajak Oy.



Kuva yllä: Nykytilanne ja tilanne hankkeen myötä 21.6. kello 20:00, kuvat Arkkitehtitoimisto Ajak Oy.



Kuvat yllä: Nykytilanne ja tilanne hankkeen myötä 21.9. kello 18:00 (ylempi) ja kello 20:00 (alla). kuvat Arkkitehtitoimisto Ajak Oy

Sijainti tontilla

Nyt laadittu asemakaavamuutos sallii uudiskerrostalon rakentamisen lähemmäksi rajaa kuin 4 metriä. Kaavassa osoitettu rakennusalue sijoittuu lähimmillään 2,2 metrin päähän yksityisen maanomistajan tonttirajasta. Raja naapurin kanssa on siksak-mainen kolmio, jonka piikki osoittaa kohti uudiskerrostaloa. Uudiskerrostalo sijoittuu 2,2 metrin päähän tämän piikin kärjestä (uudiskerrostalo kuvassa oranssilla, tontinraja harmaalla).

Palon leviäminen rakennuksesta toiseen ei saa vaarantaa henkilöitä eikä aiheuttaa taloudellisia menetyksiä. Rakennusten etäisyyden on oltava sellainen, ettei palo leviä helposti rakennuksesta toiseen. Jos naapurirakennusten etäisyys on alle 8 metriä, on rakenteellisin tai muin keinoin huolehdittava palon leviämisen rajoittamisesta. (Asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017)



Uudiskerrostalon itäisen naapurin on mahdollista voimassa olevan asemakaavan puitteissa rakentaa alueelle, joka on yli 8 metrin päässä asemakaavamuutoksen mahdollistamasta uudiskerrostalosta ja josta ei seuraa vaatimuksia paloturvallisuusnäkökulmasta (kuva yllä: tumman sininen linja, jota rajaavat vahvan asemakaavan mukainen istutusalue ja tontin luoteisrajalla kulkeva hulevesiviemäri suoja-alueineen (2,5m)).

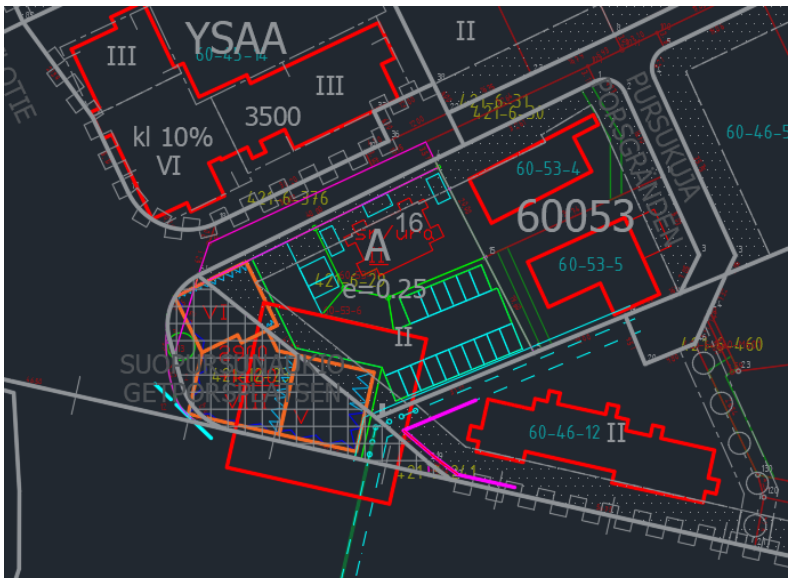
Mikään itäisen naapurin rakentamis- ja/tai nykytilannetta muuttava asemakaavoitusvaihtoehto ei muodostu mahdottomaksi uudiskerrostalohankkeen kaavamuutoksen myötä. Itänaapurin mahdollisen asemakaavamuutoksen myötä mahdollistuvaan rakennusalaan vaikuttaa tontin rajalla kulkevan hulevesiviemärin sijainti suojaetäisyyksineen, rakennuksen ympärille tarvittava työskentelyvara ja tontin terävä muoto. Paloturvallisuusasetuksessa mainitut henkilövahingot ehkäistään rakennusten välisillä etäisyyksillä, jotka nykytilanteessa täyttyvät ja rakenteiden osastoinnilla, mikäli itänaapurin kaavaa muutettaisiin ja itäisen naapurin uusi rakennusala sijaitsisi niin lähellä asemakaavamuutoksen mahdollistamaa kerrostaloa kuin mahdollista. Asemakaavamuutoshankkeen mukainen ratkaisu ei aiheuta kohtuutonta taloudellista tai yhteiskunnallista haittaa. Itäisen naapurin tasa-arvoinen asemakaavamuutos on mahdollinen.

Alla on kuvattu kaksi vaihtoehtoa mahdollisen kaavamuutoksen myötä.

Mikäli itänaapuri lähtisi muuttamaan asemakaavaansa, olisi Vantaan rakennusjärjestyksessä mainittu 4 metrin etäisyydellä rajasta sijaitseva rakentamisalue yli 8 metrin päässä uudiskerrostalosta, jolloin ei tule

paloturvallisuuteen liittyviä vaatimuksia. Kuvassa alla on rakennusalaa merkitsevä keltainen linja 4 metriä tontin rajasta, rakennukset sijoittuisivat täten yli 8 metrin päähän toisistaan, eikä paloturvallisuusvaatimuksia syntyisi.





Jos taas itäinen naapuri haluaisi uuden rakennuksen niin lähelle läntistä tonttia, kuin mahdollista uudesta asemakaavasta johtuen ja nykyisiä tonttirajoja noudattaen, rakennusalue olisi 2,5 metrin päässä tontin rajalla olevasta hulevesiputkesta ja työskentelyvaran verran lounaispuolen tontinrajasta. Rakennusala olisi teräväkulmainen ja mahdollinen rakennus tulisi kärjestään osastoida, mikäli se rakennettaisiin tähän rajaan kiinni (kuva: pinkki linja, joka risteää 8 metrin etäisyydellä uudiskerrostaloa ympäröivästä punaisesta kehästä).

Liikenne

Noin 30 autopaikkaa lisää Suopursuntien varteen tarkoittaa teoreettisesti yhteensä noin 60 ajomatkaa vuorokauden aikana. Pahimmassa tapauksessa tämä on 30 autoa aamun ja iltapäivän huipputuntien aikana -> yksi auto lisää kadulle kahdessa minuutissa yhden tunnin aikana. Käytännössä kaikkia matkoja ei kuitenkaan tulla tekemään vain tunnin aikana, joten pienehkön kerrostalon vaikutus ajoneuvomääriin

Suopursuntiellä on hyvin pieni. Uusi kerrostalo tulee aivan Suopursuntien Kielotien puoleiseen päähän ja lisäliikenteen vaikutus kävelijöiden arkeen tulee olemaan vähäinen suurimmalla osalla Suopursuntietä.

Suopursuntieltä ajetaan Kielotien risteykseen korotetun suojatien yli, mikä vähentää nopeuksia ja tuo turvaa pyöräilijöille. Risteyksessä Kielotielle liittymistä haastaa vilkas pohjoisesta tuleva Kielotien liikenne, johon hankkeella ei ole vaikutusta. 1,6 metrin jalkakäytävä helpottaa näkymien syntymistä Suopursuntien risteyksessä. Lisäksi suunniteltu jalkakäytävä lisää katutilan väljyyttä ja näkyvyyttä.

Autopaikkanormit on Vantaalla päätetty tutkimusten perusteella siitä mikä autonomistusaste kaupungin eri osissa on. On tietenkin aina mahdollista, että tällä tontilla autonomistusaste tuleekin olemaan normaalia korkeampi, mutta pysäköintipaikkanormit on päätettävä keskiarvojen mukaan. Suopursuntien autopaikkamäärä perustuu pitkälti Tikkurilan matkakeskuksen läheisyyteen. Suopursuntiellä on pysäköinti kielletty.

Tarkistukset:

Muistutus on koottu tähän dokumenttiin sekä osaksi kaavaselostusta ja sille on annettu vastineet. Selostusta on täydennetty kappaleissa 3.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutus ja 4.4 Kaavan vaikutukset. Kaavakarttaan ei tullut muistutuksen johdosta muutoksia.

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002436
Suopursuntie
LAUSUNNOT JA VASTINEET
kala 25.10.2022

Asemakaavoitus MYL / TKO

Kaupunginhallitus 23**.**5.2022 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **002436 Suopursuntie**. Lausuntoja pyydettiin 3 kpl ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1, 20.7.2022 HSY	Alueen välittömässä läheisyydessä on rakennettu yleistä vesihuoltoa, johon rakennukset voivat liittyä. Alueella oleva 300 mm yleinen hulevesiviemäri on siirrettävä hankkeen kustannuksella. Hankkeen siirtosuunnitelmat on tarkistettava HSY:n verkostosuunnitteluohjeen suhteen.	Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen ja sille on annettu vastine. Vaikutustenarviointikappaleeseen on lisätty tieto, että hulevesiviemäri siirretään kaupungin, vesihuollon omistajan ja hankkeeseen ryhtyvän yhteistyönä ja tehdyt siirtosuunnitelmat tulee tarkistaa. Ei muutoksia kaavakarttaan.
NRO 2, 8.8.2022 Vantaan kaupunginmuseo	Alueen funkkistyylisen asuintalon huonon kunnon perusteella päädyttiin ratkaisuun, jonka mukaan se voidaan korvata uudisrakennuksella. Tällöin kyse ei ole suojelusta.	Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen ja sille on annettu vastine. Ei muutoksia kaavakarttaan.
NRO 3, 6.7.2022 Vantaan Energia	Sähköverkon maakaapelit ja kaukolämpöverkon putket tulee huomioida. Mikäli maakaapeleita tulee siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energian sopimuksen mukaisesti. Mikäli kaukolämpöputkia tulee siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energian sopimuksen mukaisesti.	Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen ja sille on annettu vastine. Vaikutustenarviointi kappaleeseen on lisätty tieto, että kun sähköverkon maakaapeleita ja jakokaappi tulee siirtää hankkeen myötä. Siirrettäessä toimitaan Vantaan Energian ja Vantaan kaupungin yhteistyösopimuksen mukaisesti. Ei muutoksia kaavakarttaan.

NRO 1
HSY 20.7.2022
Lausunto:

Kaavamuutosalue sijaitsee Hiekkaharjussa Tikkurilan kaupunginosan pohjoisrajalla Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteyksessä. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu Suopursuntien länsipään maarekisteritila osoitteessa Suopursuntie 12 sekä sen viereinen Suopursunaukio ja osa ympäröivistä katualueesta.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan kahden asuinrakennuksen rakentaminen. Toinen on uudiskerrostalo ja toinen tontilla sijaitsevan rakennusperintökohteen korvaava pien- tai pienkerrostalo. Korttelialue merkitään asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Rakennusoikeus on uudiskerrostalolle 2900 k-m2 ja sen liiketilalle 60 k-m2, pien- tai pienkerrostalon rakennusoikeus tarkentuu myöhemmin tehtävällä olemassa olevan rakennuksen mittauksella ja on noin 200 k-m2. Kerrosluvut uudiskerrostalossa ovat V, VI ja VIII, korvattava rakennus on kaksikerroksinen. Mikäli korvattavan talon pinta-ala on 200 k-m2, on kaava-alueen tonttitehokkuus 1,45, ilman korvattavaa rakennusta 1,36. Hanke edellyttää maanvaihtoa kaupungin ja hankkeen kesken. Hanke tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan asiasta seuraavaa:
Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Suopursuntiellä on rakennettua yleistä vesihuoltoa, johon uudet rakennukset voivat liittyä. Asemakaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista. Suunnittelualueella, Suopursunaukiolla, sijaitseva betoninen 300 mm yleinen hulevesiviemäri (rv. 1997) on siirrettävä hankkeen toimesta ja kustannuksella. Hanke on laatinut siirtosuunnitelmat, joiden pätevyys HSY:n verkostosuunnitteluohjeen suhteen on huolellisesti vielä tarkastettava.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Vastine:
Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen ja sille on annettu vastine. Vaikutustenarviointikappaleeseen on lisätty, että Suopursunaukiolla sijaitseva 300 mm yleinen hulevesiviemäri tulee siirtää. Hanke osallistuu kunnallistekniikan rakentamiskustannuksiin ja kaupunki toteuttaa siirrot yhteistyössä viemäreiden omistajan kanssa. Hankkeen laatimat siirtosuunnitelmat tulee tarkastaa HSY:n verkostosuunnitteluohjeen suhteen. Hanketta on tiedotettu asiasta.

Tarkistukset:
Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen ja sille on annettu vastine. Ei muutoksia kaavakarttaan.

NRO 2
Vantaan kaupunginmuseo 8.8.2022
Lausunto:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavan muutoksesta 002436 Suopursuntie. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uudiskerrostalon ja korvattavan pien- tai pienkerrostalon rakentaminen muodostettavalle tontille. Kaavamuutosalue sijaitsee Hiekkaharjussa Tikkurilan kaupunginosan pohjoisrajalla Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteyksessä. Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vantaan kaupunginmuseon lausui 18.6.2020 kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (Dnro VKM/103/2020). Kaupunginmuseo totesi, että suunnittelualueella sijaitsee rakennus, joka on inventoinneissa todettu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi. Rakennus on melko harvinainen tyylihistoriallisten piirteidensä kannalta Vantaalla. Funkis-tyylisiä asuintaloja on rakennettu melko vähän Vantaalle ja niitä on myöhemmin purettu, tai niiden ulkoasua on muutettu merkittävästi. Rakennus on edustava esimerkki kansanfunkiksen, tyypillisestä tyylistä 1930-1940-luvuilta. Rakennuksen julkisivu edustaa funktionalistista tyyliä, mutta siinä on muistumia 1920-luvun klassismista. Rakennuksen noppamainen muoto, vaakasuuntainen ikkuna-aukotus ja minimalistinen puitejako ovat funkistyylisiä. Sen sijaan aumakaton muoto on viittaus uusklassistiseen tyylisuuntaan. Rakennuksen kaupunkikuvallinen merkitys on viime vuosina vähentynyt, sillä rakennus on jäänyt Valkoisenlähteentielle rakennetun meluaidan, ja korkeaksi kasvaneen puuston peittoon.

Rakennuksen suojeluperusteiden selvittämiseksi kaavatyötä varten tilattiin rakennushistoriallinen selvitys, jonka perusteella museolla oli mahdollisuus tarkentaa rakennuksen mahdollista suojelutarvetta kaavaprosessin aikana (Suopursuntie 12 / Innovarch 23.3.2020). Kohteesta teetettiin myös korjaustarveselvitys ja sen tarkennusraportti, sillä rakennuksessa oli havaittavissa monia korjaustarpeita (Korjaustarveselvitys, Suopursuntie 12, Sitovvise 19.3.2020 sekä jatkotutkimus liittyen rakennuksen korjattavuuden arviointiin, Sitovvise 6.4.2021). Kaupunginmuseon rakennustutkija on tutustunut kaavaprosessin yhteydessä selvityksiin ja käynyt paikan päällä kohteessa. Selvitysraporteissa esitetyt kunnostus- ja korjaustarpeet oli museon edustajan helppo todentaa myös aistinvaraisin havainnoin rakennuksessa. Kohdekäynnin jälkeen museo totesi kaavoittajan kanssa käydyissä keskusteluissa, että rakennuksen korjaaminen terveysturvalliseksi merkitsisi laajaa purkamista, käytännössä sen uudelleen rakentamista ja näin ollen oleellisten rakennusperintöarvojen häviämistä. Mikäli rakennus kuitenkin päädyttäisiin korjaamaan, sen historia- ja alkuperäisyysarvot menetettäisiin, eikä rakennuksen suojeluun olisi museon näkökulmasta enää riittävästi perusteita. Museo huomioi päätelmässään myös sen, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot on inventoinneissa todettu vain joiltain osin paikallisesti merkittäviksi verrattaessa sitä Vantaan merkittävimpiin paikallisten rakennusperintökohteiden joukkoon. Tällaisia ovat mm. julkiset rakennukset, joihin liittyy erityisiä arkkitehtonisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, tai esimerkiksi historiallista todistusvoimaisuutta kunnan vaiheista ja sen kehittymisestä kertovana merkkirakennuksena. Kaupunginmuseo toi keskusteluissa esille myös sen, että mikäli rakennus päädytään purkamaan ja rakentamaan tilalle vanhaa rakennusta imitoiva uusi rakennus, ei sitä pidä sekoittaa rakennuksen suojeluun. Kaavamuutosehdotuksessa rakennusta ei ole suojeltu, vaan se voidaan korvata uudisrakennuksella.

Vastine:
Johtuen funkisrakennuksen korjaustarpeista, joiden seurauksena se olisi täytynyt rakentaa lähes kokonaan uudelleen, ei rakennuksen suojelua nähty perustelluksi. Rakennushankkeen ehdottamana päädyttiin rakennuksen korvaamiseen uudella. Sen vaihtoehtona olisi ollut purettavan rakennuksen kohdalla sijaitsevan tontinalan käyttö virkistyspihana. Korvaava rakennus on kiinnostava kokeilu siitä, miten tämänlainen ratkaisu toimii. Kyseessä ei tällöin ole suojelu, vaan uudisrakennus, kuten museo lausunnossaan kirjoittaa. Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus menetetään.

Tarkistukset:
Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen ja sille on annettu vastine. Ei muutoksia kaavakarttaan.

NRO 3
NRO 3, Vantaan Energia 6.7.2022

Lausunto:

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteen 1 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko

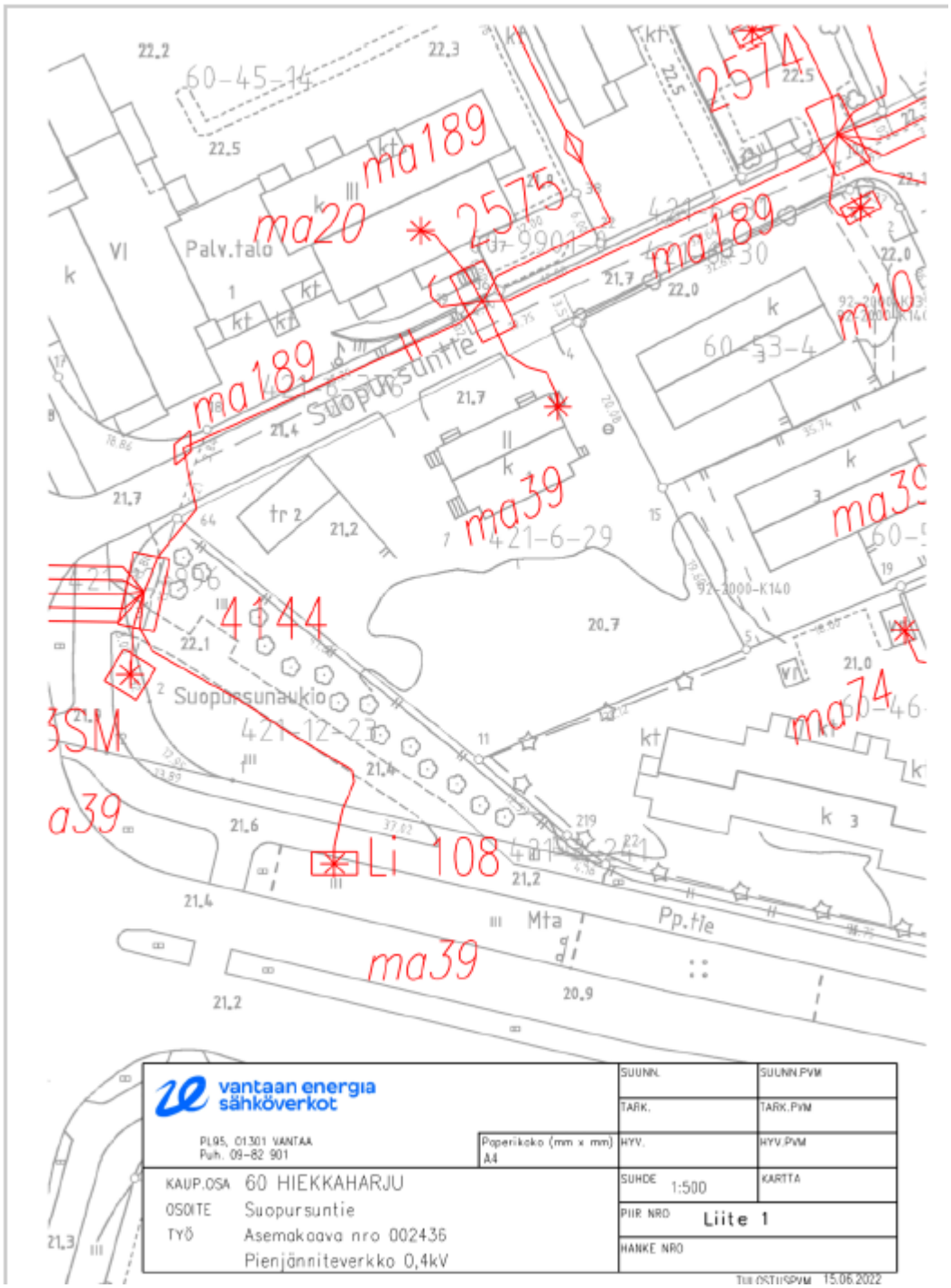
Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 2).

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

LIITTEET

1. Pienjänniteverkon kartta 1:500
2. Kaukolämpöverkon kartta 1:500


Palv.talo
Suopursuntie
Suopursunaukio
Mta
Pp.tie
ma189
ma20
2575
2574
ma39
4144
Li 108
ma74
vantaan energia sähköverkot
PL 95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901
Paperikoko (mm x mm) A4
KAUP.OSA 60 HIEKKAHARJU
OSOITE Suopursuntie
TYÖ Asemakaava nro 002436
Pienjänniteverkko 0,4kV
SUUNN.
SUUNN.PVM
TARK.
TARK.PVM
HYV.
HYV.PVM
SUHDE 1:500
KARTTA
PIIR NRO Liite 1
HANKE NRO
TILI OSTUSPVM 15.06.2022



Vastine:
OAS-vaiheen mielipidevastineissa on kuvattu sähköverkon pienjänniteverkon kaapeleiden ja jakokaapin siirtotarve. Muistutusvaiheessa selostuksen vastinetta on tarkennettu. Tarkennuksen mukaan maakaapeleita ja jakokaappia siirrettäessä toimitaan Vantaan Energian ja Vantaan kaupungin yhteistyösopimuksen mukaisesti. Tieto on lisätty myös vaikutustenarviointikappaleeseen. Hanketta on tiedotettu asiasta.

Tarkistukset:
Muistutus on tiivistetty kaavaselostukseen ja sille on annettu vastine. Sähköverkon pienjänniteverkon johtojen ja jakokaapin siirtotarpeen lisäksi on mainittu Vantaan Energian ja Vantaan kaupungin yhteistyösopimus. Ei muutoksia kaavakarttaan.

32 § **Asemakaavan muutos 002430 ja tonttijaon muutos, 62 Jokiniemi / Haxas**

VD/10261/10.02.04.00/2019

TeA/TLA/MYL/THU/VIK/JT

Kaava-alue sijaitsee Jokiniemessä. Haxasin rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta pihapiiriä täydennetään kaksikerroksisilla pari- ja rivitaloilla. Erillisten pientalojen korttelialue muuttuu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Päärakennuksen ja makasiinirakennuksen suojelua jatketaan, ja maakellari suojellaan. Uusi asuntorakentaminen sijoittuu muodostuvalle pohjoiselle tontille, jonka asuinrakennusoikeus on 1100 k-m2. Suojellut rakennukset ovat eteläisellä tontilla. Nykyisen päärakennuksen laajuus on 80 k-m2. Koko korttelin aikaisempi rakennusoikeus oli 200 k-m2, ja nyt osoitettu asuinrakennusoikeus on yhteensä 1180 k-m2, eli kasvua on 980 k-m2. Kaava-alueen pinta-ala on 0,56 ha. Korttelitehokkuus on e= 0,21, kun mukaan lasketaan suojeltu rakennus, ja e= 0,20 ilman suojeltua rakennusta. Aikaisempi korttelitehokkuus oli e= 0,036. Uusia asuntoja on 12 kpl, ja viitesuunnitelmassa niiden keskipinta-ala on noin 76 huoneistoneliömetriä. Uusia autopaikkoja on 18 kpl.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 62207, kaupunginosassa 62 Jokiniemi.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 62207, kaupunginosassa 62 Jokiniemi.

Tonttijaon muutos koskee korttelia 62207, kaupunginosassa 62 Jokiniemi.

Alue sijaitsee Jokiniemessä, Winterinmäen koillispuolella. Alueeseen kuuluu Ohratien, Elopolun, Satopolun ja Korsipolun rajaama kiinteistö osoitteessa Ohratie 8. Alueella on 1800-luvulla rakennettu Haxasin tilan päärakennus sekä neljä talousrakennusta: makasiini, maakellari, navetta/talli ja sauna. Etäisyys Tikkurilan asemalle on noin 1000 metriä ja Hiekkaharjun asemalle noin 900 metriä.

Hakija
Alueen maanomistaja.

Maanomistus
Alue on yksityisessä omistuksessa.

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Casagrande Laboratory hakijan konsulttina.

Asemakaavatyön aikana kaavatyön tueksi on laadittu seuraavat selvitykset, jotka ovat kaupunkiympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenten nähtävillä extranetissä:
Haxas – rakennushistoriallinen selvitys asemakaavoitusta varten 3.5.2019, Vantaan kaupunginmuseo
Korjattavuusselvitys Haxas talousrakennus, Asiantuntijamestarit Oy

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta (A1). Valtaosa alueesta sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella.

Uusi **yleiskaava 2020** on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Alue on merkitty asuinalueeksi (A), joka varataan monipuoliseen asumiseen. Olemassa olevan pientaloalueen

uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Valtaosa suunnittelualueesta sijaitsee pohjavesialueella, joka on erityisen merkittävä vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta.

Asemakaavamuutos

Kaava-alue sijaitsee Jokiniemessä. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Haxasin rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan pihapiirin täydentäminen puurakenteisin pientaloin. Päärakennuksen ja makasiinirakennuksen suojelua jatketaan, ja maakellari suojellaan. Uudisrakentaminen sijoittuu korttelin länsi- ja pohjoislaidoille. Uudisrakentamisen tieltä puretaan vanha navetta/tallirakennus.

Korttelialue muuttuu erillisten pientalojen korttelialueesta (AO) asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Kortteli jaetaan kahdeksi tontiksi. Uusi asuntorakentaminen sijoittuu pohjoiselle tontille, jonka asuinrakennusoikeus on 1100 k-m2. Suojellut rakennukset ovat eteläisellä tontilla. Nykyisen päärakennuksen laajuus on 80 k-m2. Korttelin asuinrakennusoikeus on yhteensä 1180 k-m2, ja korttelitehokkuus e= 0,21 (e= 0,20 ilman suojeltua rakennusta). Molemmille tonteille osoitetaan rakennusala uudelle talousrakennukselle.

Uudisasuntojen enimmäismäärä on 12 kpl. Asunnot sijoittuvat kaksikerroksisiin pari- ja rivitaloihin. Rakennusten koko, kattomuoto ja julkisivumateriaalit liittävät uudisrakentamisen olemassa olevaan kulttuurihistorialliseen ympäristöön. Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta. Korsipolun varrella rakennukset yhdistetään toisiinsa katoksin ja rakennelmin. Ratkaisulla rajataan korttelipihaa pohjoispuolen kerrostaloaluetta vasten.

Kortteli muodostaa jatkossakin yhden vehreän pihapiirin, jossa tonttien välistä rajaa ei aidata. Pihan vehreys ja viihtyisyys varmistetaan 0,9:n vihertehokkuusvaatimuksella. Korttelin vanhoja tammia säilytetään. Istutettavan kasvillisuuden ja pihan pintamateriaalien tulee soveltua vanhaan kulttuuriympäristöön. Pysäköintipaikat sijoitetaan hajautetusti maantasoon ja rakennusten välisiin katoksiin.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaan ja on yhdyskuntarakenteellisesti sekä -taloudellisesti perusteltua.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 2.3.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 8 kpl. Kaupunginmuseo toteaa kannanotossaan, että se on selvittänyt kiinteistön rakennushistoriaa, ja esittää kaikkien 1800-luvun rakennusten (päärakennus, navetta/talli, makasiini ja kellari) säilyttämistä pihapiirissä. Mahdollinen uudisrakentaminen tulee sovittaa pihapiirin kokonaisuuteen ja mittakaavaan. Yksityisissä mielipiteissä (2 kpl) haluttiin säilyttää nykyinen miljöö rakennuksineen. Uudet ajoyhteydet ja parkkipaikat herättivät huolta.

Mielipiteet on otettu huomioon asemakaavatyössä ja niissä esiin nousseita tavoitteita on yhteensovitettu asemakaavoituksen tavoitteiden kanssa muun muassa seuraavasti: kaavaehdotuksessa jatketaan voimassa olevassa asemakaavassa suojeltujen rakennusten (päärakennus ja makasiini) suojelua, ja suojelun piiriin lisätään maakellari. Purettavan navetta/tallirakennuksen kuntoa ja mahdollista tulevaa käyttötarkoitusta selvitettiin kaavatyön aikana. Uudisrakentaminen sovitetaan pihapiiriin kaavamääräyksin, jotka ohjaavat mm. runkosyvyyttä, kattomuotoa ja julkisivumateriaalia. Istutettavan kasvillisuuden ja pihan pintamateriaalien tulee soveltua vanhaan kulttuuriympäristöön, ja pysäköintipaikat sijoitetaan hajautetusti.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaava tuottaa 1100 k-m^2 uutta asuntokerrosalaa ja enintään 12 uutta asuntoa.

Sopimus
Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija, yksityinen maanomistaja, ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 2 (5000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 6100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 7.6.2022 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 7.6.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002430 ja tonttijaon muutosehdotus, 62 Jokiniemi / Haxas,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija, yksityinen maanomistaja, maksaa muutoskustannukset (5000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 6100 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2022 § 12

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 7.6.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002430 ja tonttijaon muutosehdotus, 62 Jokiniemi / Haxas,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija, yksityinen maanomistaja, maksaa muutoskustannukset (5000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 6100 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 29.6.-29.8.2022. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 20.6.2022 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 8 ja saatiin 6 kappaletta. Lausuntopyyntöön vastasivat Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Vantaan Energia Oy ja Vantaan energia Sähköverkot Oy, Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Vantaan kaupunginmuseo ja HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut. ELY-keskuksen ja kaupunginmuseon lausunnoissa arvioidaan asemakaavamuutosehdotuksen suhdetta korttelin kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin. Lausunnot on otettu huomioon vastineissa.

Tehdyt tarkistukset
Kaavakarttaan ei ole tehty tarkistuksia.

Kaavaselostuksen tarkistukset
Selostusta on täydennetty kaavaprosessin vaiheiden sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen osalta.

Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään selostukseen esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 7.6.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002430 ja tonttijaon muutosehdotus, 62 Jokiniemi / Haxas.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 32

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään selostukseen esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 7.6.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002430 ja tonttijaon muutosehdotus, 62 Jokiniemi / Haxas.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 7.6.2022
- Asemakaavamuutoksen selostus 7.6.2022, 25.10.2022 tarkistettu
- Lausunnot ja vastineet 25.10.2022

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Marjaana Yläjääski, p. 040 591 3878,
asemakaavasuunnittelija Tuuli Huhtala, p. 040 197 7963
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002430

Päiväys
Datum

7.6.2022

Vantaan kaupunki

HAXAS

Kaupunginosa 62, JOKINIEMI

Asemakaavan muutos
Kortteli 62207.

Tonttijaon muutos
Kortteli 62207.

1:1000

Vanda stad

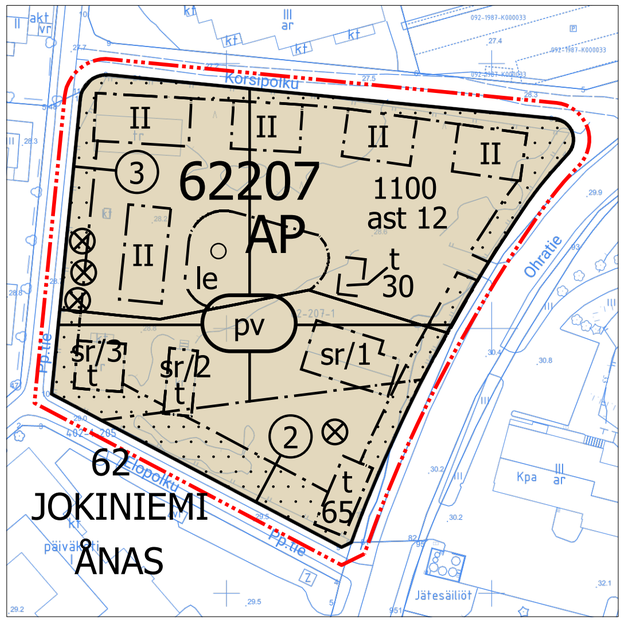
HAXAS

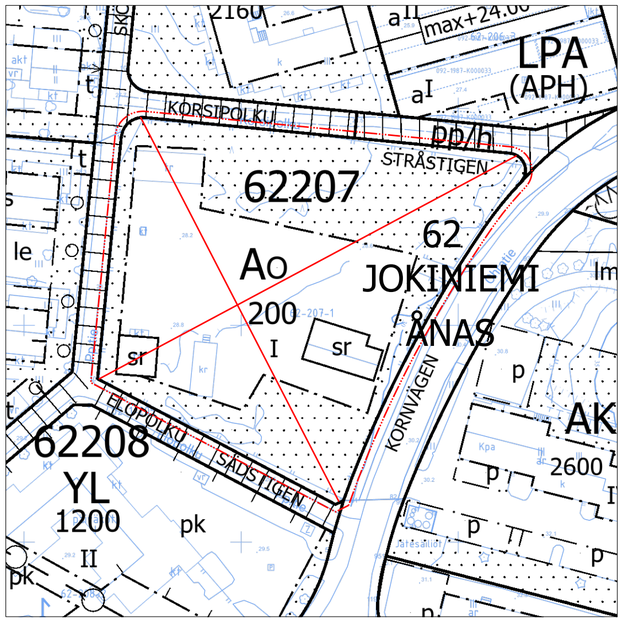
Stadsdel 62, ÅNÄS

Ändring av detaljplanen
Kvarter 62207.

Ändring av tomtindelningen
Kvarter 62207.

1:1000





ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AP

Asuinpientalojen korttelialue.

Kvartersområde för småhus.

Alueen rakennusten tulee sopia vanhaan kulttuuriympäristöön.

Byggnaderna i området ska passa in i den gamla kulturmiljön.

Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta.

Byggnaderna ska till sina bärande konstruktioner samt till fasaderna huvudsakligen bestå av trä.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa.

Byggnaderna ska förses med sadeltak.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Byggnaderna bör förses med öppen takfot.

Asuinrakennuksissa kattokulmien tulee tulee olla likimäärin 1:2 - 1:3. Talousrakennuksissa ja täydentävissä rakennusosissa kattokulma voi olla loivempi.

I bostadshusen ska takvinklarna vara ungefär 1:2 - 1:3. I ekonomibyggnader och kompletterande byggnadsdelar kan takvinkeln vara flackare.

Rakennusten runkosyvyys on enintään 8,3 metriä.

Byggnadernas stomdjup är högst 8,3 meter.

Asuntokohtaisen katetun tai katetun ja lasitetun ulkotilan saa rakentaa maantasokerrokseen runkosyvyyden ja rakennusalan estämättä. Ulkotilan leveysmitta voi olla enintään 70 % asunnon pihajulkisivun leveysmitasta.

Ett övertäckt eller övertäckt och inglasat uterum får byggas för respektive bostad på markplansvåningen oberoende av stomdjupet och byggnadsytan. Uterummets breddmått kan vara högst 70 % av breddmåttet hos bostadens gårdsfasad.

Korsipolun varren rakennukset tulee yhdistää toisiinsa katoksin ja rakennelmin, joihin saa sijoittaa autopaikkoja. Katosten ja rakennelmien tulee mahdollistaa asuntokohtainen kulku Korsipolulta korttelipihalle.

Byggnaderna utmed Stråstigen ska sammankopplas med tak och konstruktioner i vilka bilplatser får placeras. Taken och konstruktionerna ska möjliggöra bostadsvis passage från Stråstigen till kvartersgården.

Teknisen tilan, asuntokohtaiset varastot ja pyörävaraston saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Asuntokohtaisen varaston voi rakennusalan estämättä sijoittaa sisäänkäynnin yhteyteen tai Korsipolun varren rakennuksia yhdistävään katokseen ja rakennelmaan.

Ett tekniskt utrymme, bostadsvisa förråd och ett cykelförråd får byggas utöver byggrätten. Bostadsvisa förråd kan oberoende av byggnadsytan placeras i anslutning till entrén eller taket och konstruktionen som sammankopplar byggnaderna utmed Stråstigen.

Julkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettuja. Tontilla 3 rakennusten tulee väritykseltään poiketa toisistaan pienin sävyeroin.

Fasaderna ska ha en bruten färgskala. På tomt 3 ska byggnaderna till sin färgsättning avvika från varandra genom små nyansskillnader.

Korttelin vihertehokkuuden tulee tonttikohtaisesti täyttää tavoiteluku 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kvarterets gröneffektivitet ska på respektive tomt uppfylla målsättningstalet 0,9. Att gröneffektiviteten uppnås ska i samband med bygglovet styrkas med en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään.

Rent dagvatten ska i mån av möjlighet infiltreras i marken.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas.

Tontin 2 viemäröinti voidaan järjestää tontin 3 kautta joko erillisen tai tonttien yhteisen järjestelmän kautta.

Avloppssystemet för tomt 2 kan ordnas genom tomt 3 antingen genom ett separat system eller ett gemensamt system för tomterna.

Kaupunkikuvalliseti ja ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa siten, että puuston kaupunkikuvallinen arvo säilyy.

Det för stadsbilden och miljöhelheten värdefulla trädbeståndet ska bevaras och vid behov förnyas så, att trädbeståndets stadsbildmässiga värde bevaras.

	Alueelle istutettavan kasvillisuuden tulee sopia vanhaan kulttuuriympäristöön. Suositaan monipuolista perinnekasvien käyttöä.	Växtligheten som planteras i området ska passa in i den gamla kulturmiljön. Varierande traditionella växter gynnas i planteringarna.
	Pihojen pintamateriaalien tulee olla perinteisiä; asfaltointia tai laajoja laatoituksia ei sallita.	Gårdsplanernas ytmaterial skall vara traditionella; asfaltering eller stora ytor belagda med plattor är inte tillåtna.
	Korttelialuetta rajaava säleaita säilytetään tai korvataan uudella vastaavalla aidalla.	Pålstaketet som avgränsar kvartersområdet bevaras eller ersätts med ett nytt motsvarande staket.
	Tonttia ei saa aidata toista tonttia vastaan.	En tomt får inte inhägnas mot en annan tomt.
	Asuntopihoja saa rajata ainoastaan pensasaidoin, joiden enimmäiskorkeus on 1 m.	Bostadsgårdarna får endast avgränsas med häckar som är högst 1 m höga.
	Autopaikkojen vähimmäismäärät:	Minimiantalet bilplatser:
	Asuinpientalot 1,5 ap/ asunto	Småhus 1,5 bp/ bostad
	Pysäköinti tulee hajauttaa enintään viiden vierekkäisen autopaikan yksiköihin.	Parkeringen ska delas upp i enheter med högst fem bilplatser bredvid varandra.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
3	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
62	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
JOKI	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
62207	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
1100	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
II	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
ast 12	**Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntoa tontille saa rakentaa.**	**Beteckningen anger hur många bostäder som får byggas på tomten.**
t	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen**	**Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras**
	Tontin 2 talousrakennuksen tulee kattomuodon, väritykseltään ja julkisivujen mittasuhteiden osalta sopeutua olemassa olevaan pihapiiriin ja olla mitoiltaan alisteinen vanhalle päärakennukselle.	Ekonomibyggnaden på tomt 2 ska när det gäller takformen, färgsättningen och fasadernas dimensioner anpassas till den befintliga gårdsmiljön och till sina dimensioner vara underordnad den gamla huvudbyggnaden.
t	**Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.**	**Riktgivande byggnadsyta för ekonomibyggnad.**
	Rakennusalalle saa sijoittaa pyörävaraston.	Ett cykelförråd får placeras på byggnadsytan.
le	**Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa**	**För lek och utevistelse reserverad del av område**
	Suojeltava puu. Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana.	**Träd som skall skyddas.** Träd som bevaras ska skyddas under byggandet.
	Istutettava puu. Puu säilytetään tai korvataan isoksi kasvavalla puulla.	**Träd som ska planteras.** Trädet bevaras eller ersätts med ett träd som får växa sig stort.
	Istutettava alueen osa. Istutettavalle alueen osalle saa sijoittaa jätevaraston sekä asunnon sisäänkäyntikatoksen ja siihen liittyvän asuntokohtaisen varaston.	**Del av område som skall planteras.** På den områdesdel som planteras får soprum samt bostadens entrétak med tillhörande bostadsvisa förråd placeras.
sr	**Suojeltava rakennus.** Rakennus 1, päärakennus: Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.	**Byggnad som skall skyddas.** Byggnad 1, huvudbyggnad: En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.
	Rakennukset 2 ja 3, kellari ja makasiini: Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta erittäin merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.	Byggnaderna 2 och 3, källare och magasin: En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på området som helhet mycket betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovanstående värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.
pv	**Tärkeä pohjavesialue.**	**Viktigt grundvattensområde.**
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Marjaana Yläjääski, Aluearkkitehti, 12.10.2022 8.35

Kimmo Junttila, Kaupungingeodeetti, 28.10.2022 14.02

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

002430 HAXAS

JOKINIEMI



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 7.6.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002430. Kaavoitus on tullut vireille 2.3.2020.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kortteli 62207 kaupunginosassa 62 Jokiniemi. (kumoutuvan asemakaavan kortteli 62207, kaupunginosassa 62 Jokiniemi).

Tonttijaon muutos:

Kortteli 62207 kaupunginosassa 62, Jokiniemi.

Kaava-alue sijaitsee Jokiniemessä. Haxasin rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta pihapiiriä täydennetään kaksikerroksisilla pari- ja rivitaloilla. Erillisten pientalojen korttelialue muuttuu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Päärakennuksen ja makasiinirakennuksen suojelua jatketaan, ja maakellari suojellaan. Uusi asuntorakentaminen sijoittuu muodostuvalle pohjoiselle tontille, jonka asuinrakennusoikeus on 1100 k-m2. Suojellut rakennukset ovat eteläisellä tontilla. Nykyisen päärakennuksen laajuus on 80 k-m2. Koko korttelin aikaisempi rakennusoikeus oli 200 k-m2, ja nyt osoitettu asuinrakennusoikeus on yhteensä 1180 k-m2, eli kasvua on 980 k-m2. Kaava-alueen pinta-ala on 0,56 ha. Korttelitehokkuus on e= 0,21, kun mukaan lasketaan suojeltu rakennus, ja e= 0,20 ilman suojeltua rakennusta. Aikaisempi korttelitehokkuus oli e= 0,036. Uusia asuntoja on 12 kpl, ja viitesuunnitelmassa niiden keskipinta-ala on noin 76 huoneistoneliömetriä. Uusia autopaikkoja on 18 kpl.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija: Tuuli Huhtala, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki, etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 040 1977963.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Jokiniemessä, Winterinmäen koillispuolella. Alueeseen kuuluu Ohratien, Elopolun, Satopolun ja Korsipolun rajaama kiinteistö osoitteessa Ohratie 8. Alueella on 1800-luvulla rakennettu Haxasin tilan päärakennus sekä neljä talousrakennusta: makasiini, maakellari, navetta/talli ja sauna. Etäisyys Tikkurilan asemalle on noin 1000 metriä ja Hiekkaharjun asemalle noin 900 metriä.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 6.9.2019. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002430.
- Kaavoitus tuli vireille 2.3.2020.
- Mielipiteet pyydettiin 6.4.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.

- 17.5.2022 verkossa asukastilaisuus Tikkurilan suuralueen ajankohtaisista asemakaavoista.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.6.2022.
- Kaupunginhallitus 20.6.2022.
- Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 29.6.-29.8.2022. Määräaikana ei saatu muistutuksia.
- Lausuntoja pyydettiin 29.8.2022 mennessä ja niitä saatiin yhteensä 6/8 kappaletta.
- Kaavakarttaan ei ole tehty tarkistuksia. Selostusta on täydennetty kaavaprosessin vaiheiden sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen (3.2.2) osalta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä ... 4
2. Lähtökohdat ... 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 5
2.2 Suunnittelutilanne ... 11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ... 14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 14
3.3 Asemakaavan tavoitteet ... 16
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ... 17
4. Asemakaavan kuvaus ... 20
4.1 Kaavan rakenne ... 20
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 20
4.3 Aluevaraukset ... 20
4.4 Kaavan vaikutukset ... 21
4.5 Ympäristön häiriötekijät ... 24
5. Asemakaavan toteutus ... 24
6. Kaavatyöhön osallistuneet ... 25
7. Asemakaavan seurantalomake ... 26
8. Asemakaavakartta ja –määräykset ... 28
9. Muu suunnitelma-aineisto ... 32

SELOSTUKSEN LIITTEET:

Vesihuollon esisuunnitelma
Alustava pihasuunnitelma
Vihertehokkuuslaskelman tuloskortti

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Haxas – rakennushistoriallinen selvitys asemakaavoitusta varten 3.5.2019, Vantaan kaupunginmuseo
- Korjattavuusselvitys Haxas talousrakennus, Asiantuntijamestarit Oy
- Viitesuunnitelma 14.2.2022, Casagrande Laboratory

1. TIIVISTELMÄ

Kaava-alue sijaitsee Jokiniemessä. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Haxasin rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan pihapiirin täydentäminen puurakenteisin pientaloin. Päärakennuksen ja makasiinirakennuksen suojelua jatketaan, ja maakellari suojellaan. Uudisrakentaminen sijoittuu korttelin länsi- ja pohjoislaidoille. Uudisrakentamisen tieltä puretaan vanha navetta/tallirakennus.

Korttelialue muuttuu erillisten pientalojen korttelialueesta (AO) asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Kortteli jaetaan kahdeksi tontiksi. Uusi asuntorakentaminen sijoittuu pohjoiselle tontille, jonka asuinrakennusoikeus on 1100 k-m2. Suojellut rakennukset ovat eteläisellä tontilla. Nykyisen päärakennuksen laajuus on 80 k-m2. Korttelin asuinrakennusoikeus on yhteensä 1180 k-m2, ja korttelitehokkuus e= 0,21 (e= 0,20 ilman suojeltua rakennusta). Molemmille tonteille osoitetaan rakennusala uudelle talousrakennukselle.

Uudisasuntojen enimmäismäärä on 12 kpl. Asunnot sijoittuvat kaksikerroksisiin pari- ja rivitaloihin. Rakennusten koko, kattomuoto ja julkisivumateriaalit liittävät uudisrakentamisen olemassa olevaan kulttuurihistorialliseen ympäristöön. Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta. Korsipolun varrella rakennukset yhdistetään toisiinsa katoksin ja rakennelmin. Ratkaisulla rajataan korttelipihaa pohjoispuolen kerrostaloaluetta vasten.

Kortteli muodostaa jatkossakin yhden vehreän pihapiirin, jossa tonttien välistä rajaa ei aidata. Pihan vehreys ja viihtyisyys varmistetaan 0,9:n vihertehokkuusvaatimuksella. Korttelin vanhoja tammia säilytetään. Istutettavan kasvillisuuden ja pihan pintamateriaalien tulee soveltua vanhaan kulttuuriympäristöön. Pysäköintipaikat sijoitetaan hajautetusti maantasoon ja rakennusten välisiin katoksiin.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaan ja on yhdyskuntarakenteellisesti sekä -taloudellisesti perusteltua.



Kuva yllä pohjautuu Casagrande Laboratoryn asemapiirrokseen. Suojeltavat rakennukset on merkitty sinisellä: päärakennus (1), kellari (2) ja makasiini (3).
Kannen kuva Casagrande Laboratory

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Jokiniemen kaupunginosa sijaitsee pääradan itäpuolella ja rajautuu länsireunastaan Tikkurilan ja Hiekkaharjun kaupunginosiin. Junaradan lisäksi Jokiniemeä rajaavat etelän ja idän suunnassa Keravanjoki sekä koillisen suunnassa Rekolanoja. Tikkurilan ja Hiekkaharjun asemat palvelevat Jokiniemen aluetta, ja lentoasema on noin viiden kilometrin päässä.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Keskellä Jokiniemeä on metsäinen Winterinmäki, joka on osa Hiekkaharjun matalaa harjuselännettä. Keravanjoen ja Rekolanojan varret ovat alavaa savitasankoa, ja Jokiniemen pohjoisosa liittyy Hanabölen peltomaisemaan. Jokiniemen länsireuna muodostaa osan tiivistyvää Tikkurilan kaupunkikeskustaa, jossa alkuperäistä luonnonmaisemaa ei ole enää juuri havaittavissa. Myös Winterinmäen rinteet on pääosin rakennettu.

Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on väljästi rakennettu pientalokortteli, jonka pinta-alasta valtaosa on vettä läpäisevää istutettua aluetta. Eteläisintä kulmaa lukuun ottamatta kortteli sijoittuu tärkeälle Valkealähteen pohjavesialueelle.

Maaperä ja rakennettavuus

Maaperä: Maalajikartan (kuva alla) mukaan kaava-alueen maaperä on hiekkaa. Alueen maanpinta on noin tasovälillä +27…+30, laskien kohti luodetta. Pohjatutkimusten mukaan täytön (0–2 m) alla on silttiä, hiekkaa, soraa ja moreenia. Kairaukset ovat ulottuneet n. 1–12 m syvyydelle maanpinnasta. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon.



Kuva: Maalaji- pohjatutkimuskartta (ei mittakaavassa!)

Rakennettavuus maaperän suhteen: Kitkamaan sekä ohuen saven ja siltin alueilla perustamistapa voi olla maanvarainen tai massanvaihdolla maanvarainen. Paksuilla siltti- ja savialueilla rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti. Alueella tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Perustamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Topografia

Suunnittelualue on melko tasainen: maaston korot vaihtelevat +27,5 ja 29,5 metrin välillä. Lähiympäristössä sekä Winterinmäen että Satomäen huippujen korkeusasema on noin +36 metriä, Keravanjoen rannan noin +16 metriä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Jokiniemessä asui vuoden 2020 lopussa noin 6 100 henkilöä. Alueen väkiluku on noussut tasaisesti, ja vuodesta 2010 nousu on ollut noin 1 000 henkilöä. Jokiniemen asukkaista lapsia ja nuoria on yhteensä 16 % (koko Vantaa 18 %) ja 65-vuotiaita tai vanhempia 9 % (koko Vantaa 15 %). Tikkurilan suuralueella asui vuoden 2020 lopussa noin 46 200 henkilöä. Määrän ennustetaan kasvavan eniten Tikkurilan kaupunginosassa, mutta myös Jokiniemi tiivistyy ja väestömäärä jatkaa kasvuaan.[1]



Ilmakuva pohjoisen suunnasta, kuva Vampatti-karttapalvelu

Asuminen/nykytilanteen kuvaus

Kaavamuutosalueena on kulttuurihistoriallisesti arvokas Haxasin kiinteistö, jonka pihapiiri muodostuu päärakennuksesta ja neljästä talousrakennuksesta. Lähiympäristö on rakentunut tiiviiksi asuinalueeksi 1960-luvulta lähtien, ja tyypillistä naapurikortteleille on sekä rakennustyyppien että toteutusvuosien vaihtelu. Haxasin länsipuolella 2010-luvulla rakennettuja rivi- ja paritaloja, pohjoispuolella kolmikerroksisia 1980-luvun lamellikerrostaloja maantasopysäköinteineen. Ohratien itäpuolella on 1960-luvulla toteutettuja pistetaloja ja rinteeseen porrastettuja lamellikerrostaloja sekä niitä täydentävä 2013 valmistunut 8-kerroksinen pistetalo. Haxasin etelänaapurina on 1991 valmistunut Jokiniemen päiväkoti.

Sosiaalinen ympäristö

Jokiniemessä asuntokuntien keskikoko on 1,79 henkilöä, ja yksin asuu 49 % väestöstä. (koko Vantaalla keskikoko 2,03 ja yksin asuvia 42 %). Tikkurilan suuralueella työttömyys on hieman vähäisempää kuin Vantaalla keskimäärin.

Palvelut ja työpaikat

Tikkurila on toiseksi merkittävin työpaikka-alue Vantaalla heti Aviapoliksen jälkeen. Tikkurilassa oli vuonna 2018 noin 6 700 työpaikkaa. Jakauma on monipuolinen ja palvelupainotteinen: mm. julkinen hallinto sekä sosiaali- ja terveysala ovat suuria toimialoja. Jokiniemessä on toiminnoiltaan

[1] Tilastot ja tutkimukset | Vantaa

sekoittunutta kaupunkirakennetta etenkin Tikkurilan kupeessa pääradan varrella. Vuonna 2018 Jokiniemen työpaikkamäärä oli noin 2 500.[2]

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen ympäristö on ajallisesti kerrostunutta asuntoaluetta. Lähikortteleihin sijoittuu suomenkielinen päiväkoti sekä ruotsinkielinen päiväkoti ja koulu. Monipuoliset palvelut löytyvät noin kilometrin etäisyydeltä Tikkurilan aseman tuntumasta. Toiminnoiltaan sekoittunut kaupunkikeskusta on laajenemassa myös pääradan itäpuolella Jokiniemessä.

Kaupunkikuva

Jokiniemen kaupunkikuvalle tyypillinen piirre on monipuolisuus. Tikkurilan keskustan tuntumaan on rakentunut toimistoja ja tiiviitä asuinkortteleita 1990-luvulta alkaen. Maamerkkinä toimii asemakeskus Dixi, joka samalla muodostaa Tikkurilaa ja Jokiniemeä yhdistävän reitin. Kauempana pääradasta sijaitseva Jokiniemen osa on asuntovaltainen, väljä ja vehreä. Katuverkko ei ole suorakulmainen, vaan seurailee maaston muotoja. Viheralueita on runsaasti, samoin rakennusperintökohteita eri aikakausilta.



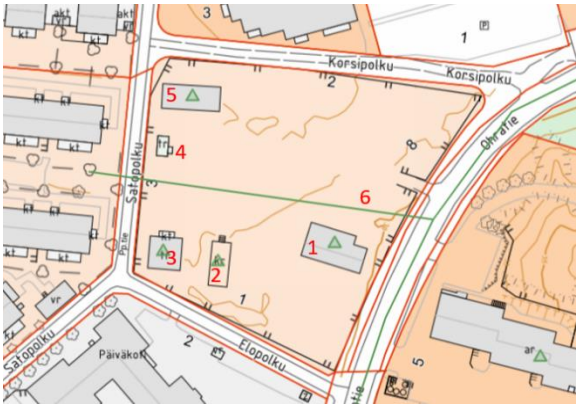
Rakeisuuskartta kaava-alueesta ja ympäristöstä

Rakennettu kulttuuriympäristö

Jokiniemen asutushistoria on pitkä. Suunnittelualueen tuntumassa sijaitseva Jokiniemen Muinaispuisto on yksi Suomen laajimmista tunnetuista kivikautisista asuinpaikoista. Muinaisjäännöskokonaisuuteen kuuluvat Satomäen, Stenkullan, Maarinkunnaan ja Tikkurilan maatalouden tutkimuskeskuksen asuinpaikat.

Haxbölen kylänpaikan historia ulottuu 1500-luvulle, ja keskiaikaisen Turusta Viipuriin johtaneen Suuren rantatien linjaus kulkee Tikkurilantiellä. Jokiniemen koelaitoksen valtakunnallisesti merkittävä RKY-alue on rakentunut vähitellen 1900-luvun alusta alkaen. Se rajautuu lähimmillään noin 200 metrin päähän suunnittelualueesta.

[2] Tilastot ja tutkimukset | Vantaa



Tontilla sijaitsevat rakennukset:
1. päärakennus R2, suojeltu asemakaavassa
2. kellari R1
3. makasiini R1, suojeltu asemakaavassa
4. sauna
5. talli/navetta R2

Tielinjaus:
6. Ohratie-Satomäentie R2

Tontilla sijaitsevat rakennukset sekä historiallinen tielinjaus

Kaavamuutosalueena on Haxasin historiallisesti arvokas pihapiiri. Kiinteistönomistajan pyynnöstä Vantaan kaupunginmuseo on laatinut inventoinnin **Haxas – rakennushistoriallinen selvitys asemakaavoitusta varten 3.5.2019**, jossa arvioidaan tontilla sijaitsevien rakennusten rakennushistoriallinen arvo. Inventoinnin perusteella kellarin ja makasiinin rakennushistorialliset arvot ovat erittäin merkittävät (R1), päärakennuksen ja tallin/navetan merkittävät (R2). Arvotetuista rakennuksista makasiini, päärakennus ja talli/navetta on kokonaan tai osittain rakennettu 1800-luvun puolella, kellari todennäköisesti 1800- ja 1900-lukujen vaihteessa. Saunarakennus on 1940-luvulta, ja sen rakennushistorialliset arvot ovat vaatimattomat.

Kellarin arvot: Rakennus on ainutlaatuinen. Tiilestä muurattuja, vuosisadan vaihteen kellareita on Vantaalla vain muutamia, eikä yhdessäkään niistä ole samanlaista detaljiikkaa, kuin tässä rakennuksessa. Tiililadonnoilla on pyritty arkkitehtoniseen ilmaisuun, joka ei ole ollut tyypillistä maakellareissa. Tämä tuo rakennukseen rakennustaiteellista arvoa. Ratakiskojen varaan tehdyt kappaholvit olivat yleisiä 1900-luvun alkupuolella kivitaloissa, mutta ainakaan vantaalaisissa kellareissa ei kovin monessa tätä rakennetta ole. Rakennus on hyvin säilynyt.

Makasiinin arvot: Rakennus on harvinainen, samanlaisia rakennuksia ei ole Vantaalla muita. Rakennustyyppinä(viljamakasiini) ja teknisten ratkaisujen käytön puolesta se on harvinainen (pyramidikatto, pylväsperustus). Rakennuksessa on käytetty paljon yksityiskohtia, jotka nostavat muuten talonpoikaiskulttuuriin kuuluvan rakennuksen arvoa myös rakennustaiteellisessa mielessä. Rakennuksella on alkuperäisyysarvoa ja se on erittäin tärkeä osa pihapiirin kokonaisuutta. Rakennuksella on myös historiallista todistusvoimaisuutta siihen liittyvissä käytön merkeissä, jotka liittävät rakennuksen Huberien sukuun.

Päärakennuksen arvot: Rakennus on harvinainen, koska se on rakennettu mahdollisesti jo 1800-luvun alussa ja siinä on tyylipiirteitä, joita ei esiinny muissa vantaalaisissa taloissa. Rakennus kertoo vielä alueella olleesta maatalouskulttuurista, vaikka sen ympäristö onkin rajusti muuttunut. Muuttuneessa ympäristössä sen historiallinen todistusvoimaisuus on noussut. Hirsirakenteinen rakennus edustaa talonpoikaista, perinteistä rakentamistapaa, jossa kuitenkin on rakennustaiteellisina yksityiskohtina päätyjen sahalaitakuviot. Rakennuksella on alkuperäisyysarvoa, vaikka se onkin hieman heikentynyt tehtyjen muutostöiden takia. Rakennus on erittäin tärkeä osa pihapiirin kokonaisuutta.

Tallin/navetan arvot: Rakennus on harvinainen, koska Vantaalla ei ole säästynyt monia hirsirunkoisia 1800-luvun navettarakennuksia. Rakennuksella on alkuperäisyysarvoa ja se on erittäin tärkeä osa pihapiirin kokonaisuutta.




Ajantasa-asemakaavassa suojellut rakennukset: päärakennus (R2) ja makasiini (R1), kuvat Vantaan kaupunginmuseo




Kellari (R1), kuva Vantaan kaupunginmuseo *Navetta/talli (R2), kuva Asintuntijamestarit Oy*

Ohratien toisella puolella sijaitsevat 1950- ja 60-luvulla rakennetut asuinkerrostalot ovat rakennusperintökohteita. Naapuruston lähimmät asemakaavalla suojellut rakennukset ovat Sandkullan päärakennus 1920-luvulta sekä Dickursby skola (koulu/nykyinen kirjasto 1800-luvun lopulta, piharakennus 1900-luvun alusta ja koulu vuodelta 1939).

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet muodostavat vetovoimaisen ja monipuolisen viheraluekokonaisuuden. Kävelyetäisyydellä suunnittelualueesta sijaitsevat myös Winterinmäen metsäinen puistoalue ja Hiekkaharjun liikuntapuisto.

Liikenne

Ajoyhteys suunnittelualueelle on korttelin länsipuoliselta Ohratieltä. Lähimmät kokoojakadut ovat Urheilutie ja Valkoisenlähteentientie. Muilta sivuiltaan kortteli rajautuu kevyen liikenteen reitteihin, joista Korsipolun itäosassa on lisäksi sallittu huoltoajo. Urheilutiellä ja Tikkurilantiellä kulkee pääpyöräreitti.

Urheilutien ja Tikkurilantien bussipysäkeiltä on yhteydet mm. Tikkurilan asemalle, lentokentälle, Hakaniemeen ja Hakunilan kautta Rautatientorille. Etäisyys Tikkurilan asemalle on noin 1000 metriä ja Hiekkaharjun asemalle noin 900 metriä.

Nykytilanteessa kaava-aluetta palvelevat autopaikat sijoittuvat pihapiiriin. Asemakaava edellyttää vähintään yhtä autopaikkaa asuntoa kohti.

Vesihuolto

Kaava-alue kuuluu rakennetun vesihuoltoverkoston piiriin.

Vedenjakelu

Kaava-alue tukeutuu vedenjakelussa Satopolulla ja Elopolulla olevaan vesijohtoon (VJ 300 V 1976).

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla. Vesitornin varastotilavuus on 8000 m³.

Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen painetasot vaihtelevat välillä + 75 m… +80 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen jätevesiviemärit sijaitsevat Satopolun ja Korsipolun risteysalueella (JV 250 M 1977) sekä Elopolun ja Ohratien risteyksessä (JV 250 M 1990).

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Satopolun jätevesiviemäriin ja sieltä edelleen Satomäen halki Keravanjoen varren runkoviemäriin. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Satopolulla (HV 300 B 1977) sekä Elopolun ja Ohratien risteyksessä (HV 300 B 1990).

Kaavamuutosalueen hulevedet johtuvat nykytilanteessa Satopolun hulevesiviemäriin ja sitä kautta Satomäen halki Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Ohratien ja Elopolun katualueilla.

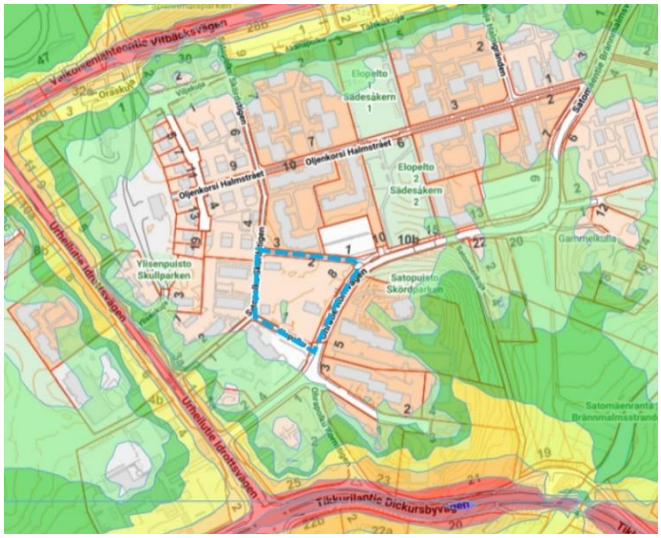
Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pien- ja keskijännitemaakaapeleita on Ohratien varressa. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Ympäristöhäiriöt

Koko Vantaan alueella on voimassa meluntorjuntatarve lentomelua ja muuta liikennemelua vastaan. Kaava-alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, jonka torjuntaa ohjaa Vantaan rakennusjärjestys. Tieliikenteen melu tai pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia.

Kaava-alueella ei ole pilaantuneita maita.



Tiemelu 2016 päivällä (7–22), Vampatti-kartat, Vantaan kaupunki

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen AO-alueen (kiinteistön 92-62-207-1) omistaa kaavamuutoksen hakija.

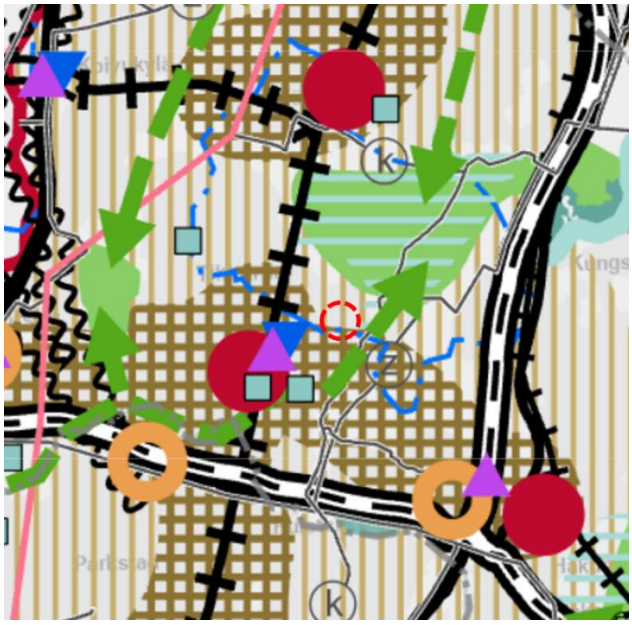
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



Uusimaa-kaavan kokonaisuus on tullut Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätösten myötä voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Voimaantulon myötä kaavakokonaisuus korvaa pääosin aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta Östersundomin alueen maakuntakaavaa, 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua sekä hallinto-oikeuden päätöksen myötä voimaan jääviä merkintöjä ja määräyksiä. Uusimaa-kaavan muutoksenhakuprosessi on vielä kesken. Hyväksyttyjen valitusten osalta Uusimaa-kaavan ratkaisut ovat edelleen täytäntöönpanokiellossa eivätkä voi tulla voimaan, ellei korkein hallinto-oikeus muuta tai kumoa hallinto-oikeuden ratkaisua. Lainvoiman kaavat voivat saada vasta, kun jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

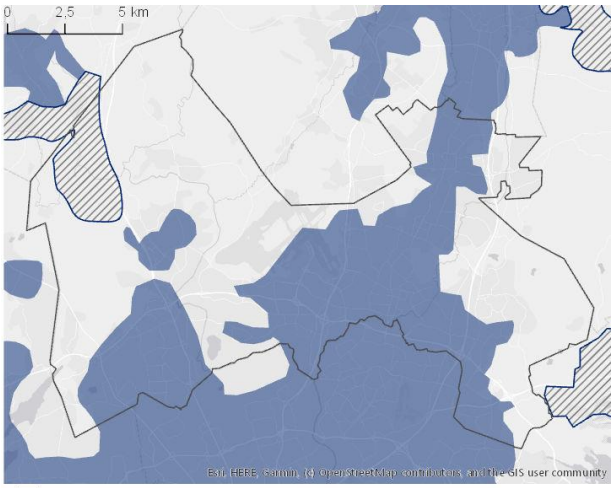
Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle (pystyraita) ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen (ruuturasteri) rajalle sekä pohjavesialueelle (sininen pistekatkoviiva). Alueen itäpuolella virtaavan Keravanjoen varteen on merkitty viheryhteystarve.

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 (määräävä

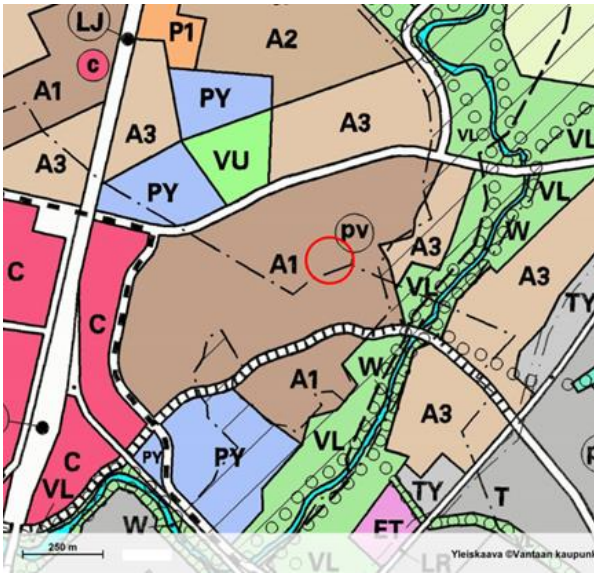
tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSLn hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019.



MAL ensisijainen vyöhyke

MAL uuteen joukkoliikenneinvestointiin kytkeytyvä ensisijainen vyöhyke

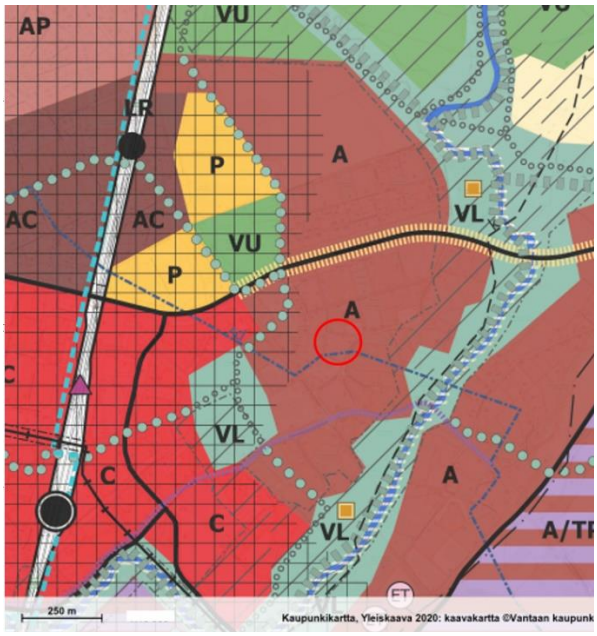
Yleiskaava 2007



Voimassa olevassa yleiskaavassa tontti on tehokasta asuntoaluetta (A1). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Valtaosa tontista sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella (pv), joka on erityisen merkittävä vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta.

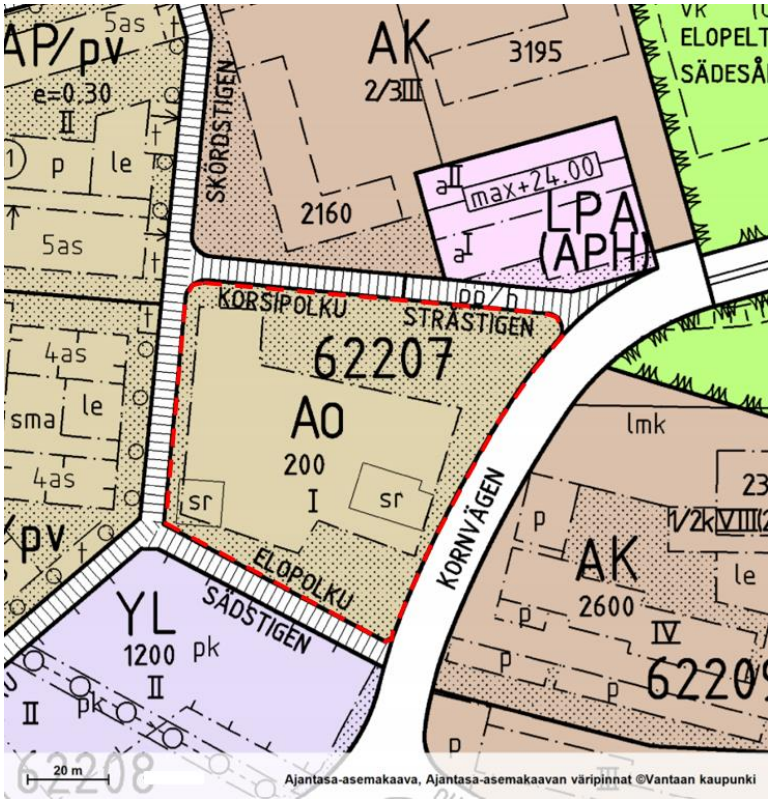
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Yleiskaava 2020



Uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Yleiskaavaehdotuksessa kortteli on asuinaluetta (A), joka varataan monipuoliseen asumiseen. Alueelle saa sijoittua asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja.
Valtaosa suunnittelualueesta sijaitsee pohjavesialueella, joka on erityisen merkittävä vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta.
Kaavahanke on yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Asemakaava



Korttelissa on voimassa asemakaavamuutos nro 000103 (Kv 20.11.1978). Siinä kortteli on erillisten pientalojen korttelialuetta (AO). Rakennusoikeutta on 200 k-m2, ja suurin sallittu kerrosluku on yksi. Tontilla on kaksi historiallisesti arvokasta rakennusta (sr), joita ei saa ilman pakottavaa syytä purkaa. Tontin laitoja kiertää istutettava korttelin osa, jonka leveys vaihtelee.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 6.9.2019. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002430 ja kaavoitus tuli vireille 2.3.2020.

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, Vantaan asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Kirjallisia mielipiteitä saatiin 8 kpl.

Vantaan Energia Oy:llä ja **Vantaan Energia Sähköverkot Oy**:llä ei ole huomautettavaa. Asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huomioida maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti. **HSY**:n mukaan Elopolulla ja Satopolulla sijaitsee rakennettua yleistä vesihuoltoa. Suunnittelualueen nykyinen tonttiviemäri liittyy lähellä Satopolun ja Korsipolun risteystä sijaitsevaan tarkastuskaivoon ja tonttivesijohto Elopolun vesijohtoon. Uuden yleisen vesihuollon tarve ja laajuus riippuu kaavatyön yhteydessä tehtävästä tonttijaosta.
HSL:llä ei ole kaavamuutokseen lausuttavaa. Asemakaavoitettavalla alueella ei ole **Fingridin** voimajohtoja eikä **Caruna Oy**:n sähköverkkoa.

Kaupunginmuseo toteaa, ettei alueella ei ole muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Museo on selvittänyt kiinteistön rakennushistoriaa. Haxbölen kylän kantatila jakautui aikanaan kolmeen erilliseen tilaan, joista Haxas on ainoa yhtenäisenä säilynyt vanhasta rakennuskannasta ja sen pihapiiristä muodostuva kokonaisuus. Arvokkaita ovat kokonaan tai osittain 1800-luvulla rakennetut rakennukset (päärakennus, navetta, makasiini ja kellari), jotka tulee museon näkemyksen mukaan säilyttää pihapiirissä.
Mahdollinen uudisrakentaminen tulee sovittaa pihapiirin kokonaisuuteen ja mittakaavaan. Erillistalot ovat mittakaavansa puolesta parempi vaihtoehto kuin rivi- ja paritalot. Asemakaavatyön yhteydessä tulee määritellä uudisrakennuksissa käytettävät materiaalit. Tilakokonaisuuden sisälle ei tule aidata yksittäisiä pihoja.

Yksityisissä mielipiteissä (2 kpl) halutaan säilyttää nykyinen miljöö kokonaisuutena kaikkine rakennuksineen. Esitetty uudisrakentaminen muuttaisi alueen luonteen, peittäisi nykyiset suojeltaviksi määrätyt rakennukset alleen sekä edellyttäisi uusia tieyhteyksiä ja parkkipaikkoja. Tontilla sijaitsee suojeltavaksi esitettyjen tammien lisäksi myös muita arvokkaita puita.

Vastineet mielipiteisiin
Mielipiteet on otettu huomioon asemakaavatyössä ja niissä esiin nousseita tavoitteita on yhteensovitettu asemakaavoituksen tavoitteiden kanssa muun muassa seuraavasti: kaavaehdotuksessa mahdollistetaan eteläisen tontin viemäröinti pohjoisen tontin kautta. Voimassa olevassa asemakaavassa suojeltujen rakennusten (päärakennus ja makasiini) suojelu jatkuu, ja suojelun piiriin lisätään maakellari. Purettavan navetta/tallirakennuksen kuntoa ja mahdollista tulevaa käyttötarkoitusta selvitettiin kaavatyön aikana. Vaihtoehtoiset tarkastelut ja kaavaratkaisun perusteet on esitetty selostuksen kohdassa 3.4. Uudisrakennuksissa on 2 tai 3 asuntoa. Rakennukset sovitetaan pihapiiriin kaavamääräyksin, jotka ohjaavat mm. runkosyvyyttä, kattomuotoa ja julkisivumateriaalia. Alueelle istutettavan kasvillisuuden tulee sopia vanhaan kulttuuriympäristöön, ja asuntopihoja saa rajata ainoastaan matalin pensasaidoin. Uudisrakentaminen tuottaa kortteliin yhden uuden ajoliittymän. Asemakaavaehdotukseen on merkitty asuntojen maksimimäärä. Pysäköintipaikat on hajautettu tontille, ja niiden määrä on sidottu asuntojen määrään. Tontin kaikille reunoille on osoitettu istutettava alueen osa, jotta ympäröivien katualueiden vehreys säilyisi myös jatkossa.

Asukastilaisuudet
17.5.2022 järjestettiin verkossa asukastilaisuus, jossa esiteltiin Tikkurilan suuralueen ajankohtaisia asemakaavoja, mm. Haxasin kaavamuutosehdotusta.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen
Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 7.6.2022 esittää kaupunginhallitukselle (20.6.2022), että kaavaehdotus asetetaan nähtäville ja asemakaavoitus oikeutetaan pyytämään tarvittavat lausunnot.

Lausunnot
Lausuntoja pyydettiin 29.8.2022 mennessä 8 ja saatiin 6 kappaletta.
Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla (**Tukes**) ei ollut lausuttavaa.
Vantaan Energia Oy:n ja Vantaan Energia sähköverkot Oy:n lausunnossa todetaan, ettei sähköverkon osalta ole huomautettavaa. Maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti tulee huomioida. Mahdollisten siirtokustannusten osalta toimitaan laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
Uudenmaan ELY-keskus lausuu, että kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot sekä suojelutavoitteet on tunnistettu ja tietyin varauksin turvattu. Talli-/navettarakennuksen purkaminen on valitettavaa, ja sen korvaaminen uudisrakennuksella muuttaa vanhan pihapiirin ilmettä ja tontin perinteistä typologiaa. Kaava täyttää riittävästi maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavalle asettamat sisältövaatimukset.
Uudenmaan liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa.
Vantaan kaupunginmuseon lausunnossa todetaan, että museo on lausunut mielipiteensä OAS-vaiheessa ja osallistunut asemakaavatyöhön. Uudisrakentamisen sovittamisesta vanhaan pihapiiriin on annettu kaavassa määräyksiä. Museon selvityksessä arvokkaiksi todettiin 1800-luvun rakennukset (päärakennus, navetta, makasiini ja kellari). Asemakaavaehdotuksessa suojeltaviksi on merkitty päärakennus, makasiini ja kellari, joiden suojelumääräykset ovat museon ehdotuksen mukaisia. Museo pitää valitettavana, että navettarakennukseen liittyvät kulttuurihistorialliset arvot tulevat katoamaan ja vanhan pihapiirin rakenteen hahmottuminen heikentyy.

HSY Helsigin seudun ympäristöpalvelut lausuu, ettei asemakaavamuutos edellytä vesihuollon uudisrakentamista eikä siirtämistä.

Vastineet lausuntoihin
Asemakaavatyössä otetaan huomioon maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Mahdollisissa siirtokustannuksissa noudatetaan laadittuja yhteistyösopimuksia.
Asemakaavaehdotus on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Vanhan pihapiirin rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot on pyritty turvaamaan suojeltavia rakennuksia, pihapiiriä ja uudisrakentamista koskevin kaavamääräyksin. Kaavatyössä tutkittiin mahdollisuutta säilyttää myös korttelin luoteiskulman navetta/tallirakennus. Museon esityksestä poiketen rakennusta ei kuitenkaan esitetä suojeltavaksi. Purkamisen perusteina ovat rakennuksen huono kunto sekä luontevan käyttötarkoituksen puuttuminen. Täydennysrakentamisen myötä korttelin pohjoisosan luonne muuttuu talouspihasta asumisen pihapiiriksi, ja alueen luoteiskulmaa rajataan likimain poistuvan talousrakennuksen sijaintiin rakentuvalla uudisrakennuksella.

Lausuntojen johdosta ei tehty tarkistuksia kaavamateriaaliin.

Muistutukset
Nähtävilläoloaikana 29.6.- 29.8.2022 ei saatu yhtään muistutusta.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022 – 2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyyden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)
- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
-

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

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

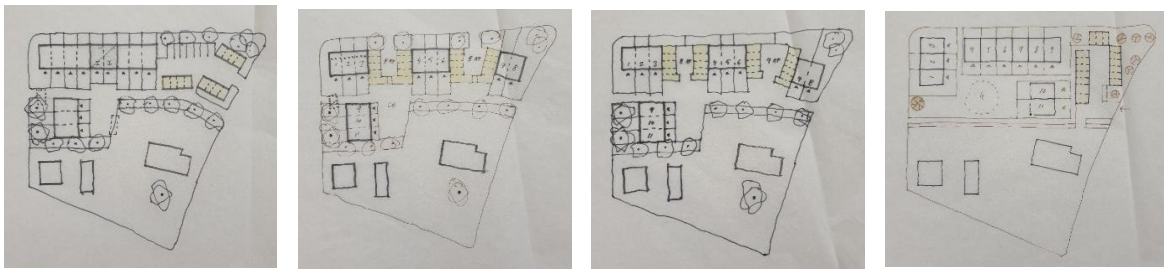
3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on korttelin täydennysrakentaminen.

Museoviranomaisen (kaupunginmuseon) tavoitteena on korttelin säilyminen yhtenä pihapiirinä, arvotettujen rakennusten suojelu sekä uudisrakentamisen sovittaminen ympäristöön.

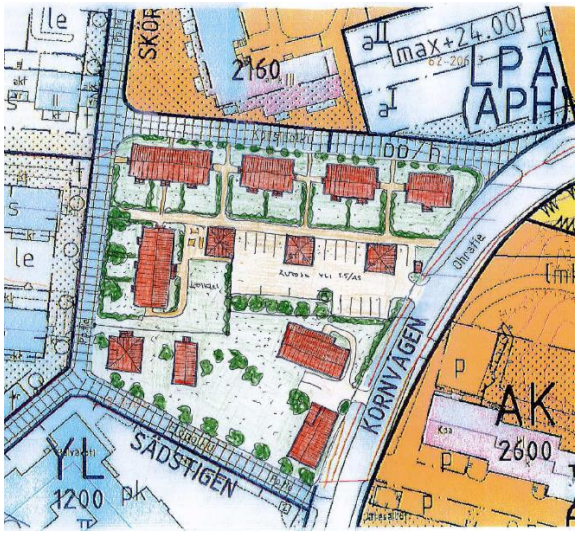
3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavatyön alussa tutkittiin vaihtoehtoisia malleja täydentää korttelia. Lähtökohtina olivat päärakennuksen ja makasiinin suojelun jatkaminen, kellarin liittäminen suojelun piiriin, merkittävien tammien suojelu ja uudisrakentamisen sovittaminen pihapiirin mittakaavaan. Vaihtoehtojen kautta sopivaksi uudisrakentamisen volyymiksi muodostui 10–12 perheasuntoa. Uuden ja vanhan rakennuskannan yhteensovitusta tukivat parhaiten ratkaisut, joissa uudisrakentaminen oli jaettu 2–3 asunnon yksiköihin ja pysäköinti hajautettu tontille. Tontille ajon sallimista Korsipolun kautta ei pidetty perusteltuna, mikä osaltaan karsi vaihtoehtoja.



Vaihtoehtoisia tontinkäyttöluonnoksia, kuvat asemakaavoitus / Tikkurila

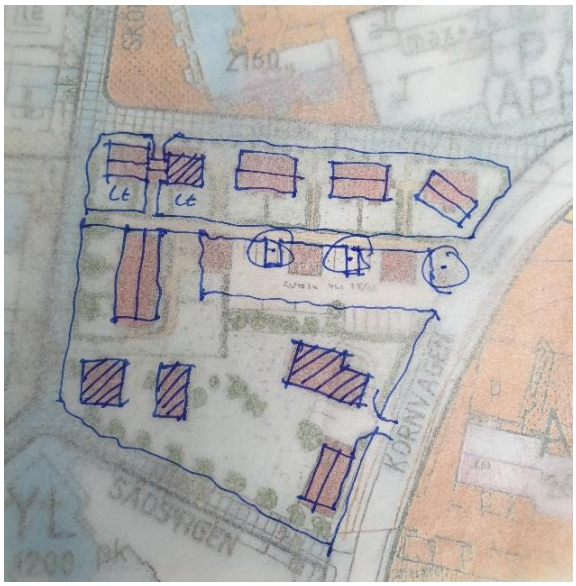
OAS-vaiheen luonnoksessa uudet asunnot sijoittuivat korttelin pohjois- ja länsilaidoille kolmeen paritaloon ja kahteen rivitaloon. Pysäköintiä oli rytmitetty katoksin. Jatkosuunnittelussa pysäköinti hajautettiin, jotta korttelipihasta muodostuisi vehreämpi ja väljempi. Korsipolun varren rakennukset yhdistettiin katoksin.





Kuvat Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kokko Oy

Kaavatyössä tutkittiin mahdollisuutta säilyttää myös korttelin luoteiskulman navetta/tallirakennus, jonka kaupunginmuseo on arvottanut luokkaan R2. Maanomistaja teetti rakennuksesta selvityksen: **Korjattavuusselvitys Haxas talousrakennus, Asiantuntijamestarit Oy**. Rakennuksen itäosa on aikanaan tehty suurelta osin muista rakennuksista puretuista hirsistä. Sen jatkeena on lautaseinäinen varastotila. Selvityksen perusteella itäosan korjaaminen on työlästä, mutta mahdollista. Karjasuojana toiminutta rakennusta ei kuitenkaan korjattunakaan voisi käyttää esim. asumista palvelevana varastotilana. Vaille käyttöä jäävän rakennuksen säilyttäminen vähentäisi uudisrakentamisen määrää 2–3 asunnolla, mikäli yhtenäinen korttelipiha haluttaisiin säilyttää. Tallin/navetan tärkeää roolia korttelia rajaavana rakennuksena on mahdollista korvata likimain samaan sijaintiin rakentuvalla uudisrakennuksella.



Vaihtoehtoinen luonnos, jossa talli/navettarakennuksen hirsirakenteinen itäosa säilyy (vanhat rakennukset merkitty vinoviivoituksella), kuva asemakaavoitus / Tikkurila

3.4.1 Asemakaavatyöhön liittyvät selvitykset

Asemakaavatyön aikana kaavatyön tueksi on laadittu seuraavat selvitykset:

Haxas – rakennushistoriallinen selvitys asemakaavoitusta varten 3.5.2019, Vantaan kaupunginmuseo: selvityksessä tunnistetut arvot, rakennusten luokitus sekä valokuvia kaavaselostuksen kohdassa 2.1.3 Lähtökohdat/Rakennettu ympäristö/Rakennettu kulttuuriympäristö.
Korjattavuusselvitys Haxas talousrakennus, Asiantuntijamestarit Oy: selvityksen johtopäätökset kaavaselostuksen kohdassa 3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.

3.4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaehdotuksen pohjana on Casagrande Laboratoryn viitesuunnitelma, joka puolestaan pohjautuu kohdassa 3.4 esiteltyyn suunnittelutyöhön. Korttelia täydennetään siten, että ajatus yhdestä ehjästä rakennusten, istutettavien alueiden ja aidan rajaamasta pihapiiristä säilyy. Alue jakautuu kahteen tonttiin, joista eteläiselle sijoittuvat suojeltavat rakennukset sekä uusi talousrakennus. Uudet asuinrakennukset sijoittuvat pohjoiselle tontille, ja rajaavat pihapiiriä Korsipolun ja Satopolun suuntaan. Navetta/tallirakennus puretaan, ja yksi uusista asuinrakennuksista sijoittuu likimäärin vastaavaan paikkaan tontin luoteiskulmaan. Purkamisen perusteina ovat rakennuksen huono kunto, sen sijainti erillään muiden suojeltavien rakennusten muodostamasta kokonaisuudesta sekä luontevan käyttötarkoituksen puuttuminen. Lisäksi puretaan saunarakennus, jonka rakennushistorialliset arvot ovat vaatimattomat.

Ajoliittymät ovat Ohratiellä. Pohjoinen tontti hyödyntää nykyistä liittymää. Uudet pysäköintipaikat on hajautettu osin maantasoon ja osin Korsipolun rakennuksia yhdistäviin katoksiin. Pihapiirin vehreyden säilyttämiseksi arvokkaita tammia suojellaan, ja kaikki korttelin reunat ovat istutettavaa aluetta.



Kuva Casagrande Laboratory

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla mahdollistetaan Haxasin pihapiirin täydennysrakentaminen. Nykyinen erillisten pientalojen korttelialue (AO) muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Alue jaetaan kahdeksi tontiksi, joille ajetaan Ohratien puolelta.

4.1.1 Mitoitus

Asuinpientalojen korttelialue AP

Tontin pinta-ala	5618 m^2
Rakennusoikeus/asunnot	1100 k-m^2 (uudisrakennukset, tontti 3) + 80 k-m^2 (suojeltu päärakennus, tontti 2), yhteensä 1180 k-m^2
Korttelin tehokkuusluku	e = 0,21 (ilman suojeltua rakennusta e = 0,20)
Pysäköinti	1,5 ap/asunto

Uudisasuntojen maksimimäärä on 12 kpl. Viitesuunnitelmassa on 2 kpl kolmioita ja 10 kpl neliöitä. Asuntojen keskipinta-ala on noin 76 huoneistoneliömetriä. Uusia asukkaita tulee noin 30. (Vuonna 2020 Vantaalla sijaitsevissa omakoti- ja paritaloissa asuntokunnan keskikoko oli 2,7, rivitaloissa 2,5 ja asuinkerrostaloissa 1,7 henkilöä.[3])

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavaratkaisulla ja sen määräyksillä on pyritty varmistamaan rakentamisen ja ympäristön laatu. Päärakennuksen ja makasiinirakennuksen suojelua jatketaan, ja maakellari suojellaan. Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset sovitetaan korttelin mittakaavaan. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu runkosyvyyttä, kattomuotoa, julkisivumateriaaleja ja -väritystä koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Edellytetään puurakentamista, ja vihertehokkuudesta sekä hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Vanhoja tammia säilytetään. Istutettava kasvillisuus ja pihan pintamateriaalit tulee sovittaa arvokkaaseen ympäristöön.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaava-alue on asuinpientalojen korttelialuetta AP.

4.3.1 Korttelialueet

AP, asuinpientalojen korttelialue

Korttelialue jakautuu kahteen tonttiin. Eteläiselle tontille sijoittuu kolmen suojeltavan rakennuksen kokonaisuus ja sitä täydentävä uusi talousrakennus. Päärakennus on historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä, kellari ja makasiini erittäin merkittäviä rakennuksia. Talousrakennuksen tulee sopeutua pihapiiriin ja olla mitoiltaan alisteinen vanhalle päärakennukselle. Eteläisen tontin viemäröinnin voi järjestää pohjoisen tontin kautta.

Pohjoisella tontilla kerrosluku on kaksi ja rakennusoikeus 1100 kerrosneliömetriä. Asuntojen maksimimäärä on 12, ja ne sijoittuvat viidelle rakennusalalle tontin pohjois- ja länsilaidoille. Rakennusten tulee olla kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta. Rakennuksissa on

[3] Vantaan väestö 2020/2021

harjakatto, avoräystäät ja maksimissaan 8,3 metrin runkosyvyys. Julkisivuvärityksessä käytetään murrettuja sävyjä. Korsipolun varren rakennukset yhdistetään toisiinsa katoksin ja rakennelmin. Kaavamääräyksin mahdollistetaan teknisen tilan ja asumisen aputilojen rakentaminen kerrosalan lisäksi sekä ohjataan aputilojen ja asuntokohtaisten katettujen ulkotilojen sijoittumista. Tontilla on ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala. Leikkiin ja oleskeluun varattu tontin osa on tontin etelälaidalla, korttelin keskellä.

Koko korttelin laajuisen pihapiirin säilymiseksi tonttia ei saa aidata toista tonttia vastaan ja asuntopihoja saa rajata ainoastaan matalin pensasaidoin. Korttelin laitoja rajaavat istutettava alueen osa sekä vanha säleaita, joka säilytetään tai korvataan vastaavalla aidalla. Vihertehokkuuden tavoiteluku on 0,9, ja hulevesien käsittelyä ohjataan kaavamääräyksin. Kuusi vanhaa tammea suojellaan. Alueelle istutettavien kasvien tulee sopia vanhaan kulttuuriympäristöön ja pihan pintamateriaalien olla perinteisiä. Pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä on 1,5 ap/asunto. Paikat tulee hajauttaa enintään viiden vierekkäisen autopaikan yksiköihin. Kaavamääräykset mahdollistavat autopaikkojen sijoittamisen Korsipolun rakennuksia yhdistäviin katoksiin. Pohjavesialue on merkitty kaavaan.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos lisää Jokiniemen asukasmäärää noin 30 henkilöllä. Pari- ja rivitaloasunnot Jokiniemen koulujen ja päiväkotien sekä Tikkurilan keskustan palvelujen ja liikenneyhteyksien tuntumassa soveltuvat esim. lapsiperheille.

Yhdyskuntarakenne



Rakeisuuskartta kaava-alueesta ja ympäristöstä

Alue sijoittuu Jokiniemen kaupunginosaan. Etäisyys Tikkurilan asemalle on noin 1000 ja Hiekkaharjun asemalle 900 metriä. Alue on asuinaluetta, ja sijaitsee lähellä Keravanjoen rannan ja Winterinmäen virkistysalueita. Ratkaisu edistää alueen täydennysrakentamista ja tiivistää maltillisesti kaupunkirakennetta.

Kaupunkikuva

Alue säilyy pientalokorttelina, ja uudisrakentaminen sovitetaan vanhaan kulttuuriympäristöön. Suurin muutos katukuvassa on Korsipolun varren rajaaminen rivi- ja paritaloin, jotka kytketään toisiinsa katoksin. Ratkaisulla rajataan korttelin pihapiiriä pohjoispuolen kerrostalokorttelia vasten. Satopolun suuntainen uudisrakennus sijoittuu kauemmas kadusta, jotta katuvarren vanhat tammet voidaan säilyttää. Korttelin eteläosassa on suojeltavien rakennusten kokonaisuus sekä niitä täydentävä uusi talousrakennus. Vanhan päärakennuksen ympärillä on väljyyttä. Elopolun ja Ohratien suuntaan katukuvan muutos on maltillinen.

Kortteli muodostaa jatkossakin yhden vehreän pihapiirin, jossa tonttien välistä rajaa ei aidata. Koko korttelia kiertää istutusalue, ja nykyinen aita säilytetään tai korvataan vastaavalla uudella. Istutettava kasvillisuus ja pihan pintamateriaalit sovitetaan ympäristöön.



Aluejulkisivu Korsipolululle, kuva Casagrande Laboratory

Rakennettu kulttuuriympäristö

Voimassa olevassa asemakaavassa suojeltujen rakennusten (päärakennus R2 ja makasiini R1) suojelua jatketaan, ja lisäksi suojellaan maakellari (R1). Uudisrakentamisen tieltä puretaan talli/navetta (R2). Yksi uusista asuinrakennuksista sijoittuu likimäärin vastaavaan paikkaan rajaamaan pihapiirin luoteiskulmaa. Uudisrakennukset sovitetaan pihapiiriin kaavamääräyksin, jotka ohjaavat mm. runkosyvyyttä, kattomuotoa ja julkisivumateriaalia. Vanhoja tammia suojellaan, ja alueelle istutettavan kasvillisuuden ja pihan pintamateriaalien tulee sopia vanhaan kulttuuriympäristöön.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee yhteensä 12 asuntoa, joista 6 kpl rivitaloissa ja 6 kpl paritaloissa. Hanke lisää alueen asuntokantaa ja mahdollistaa pientaloasumisen Tikkurilan keskustan tuntumassa.



Pihanäkymä korttelin luoteiskulmasta, kuva Casagrande Laboratory

Palvelut ja työpaikat

Kaava-alue säilyy asumisen alueena, jolle ei sijoitu työpaikkarakentamista. Uusien asukkaiden määrä on maltillinen, mutta vaikuttaa omalta osaltaan positiivisesti lähialueen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Myös päiväkoti- ja koulupaikkojen tarve kasvaa jonkin verran.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen ei liity merkittäviä kunnallisteknisen rakentamisen kustannuksia. Kadut ja johtoverkot on rakennettu ja kulkevat tontin vieritse. Uudet asunnot lisäävät asukaspohjaa ja työvoimaa, mikä tukee alueen palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Kaavamuutoksen hakija osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita. Uudet pari- ja rivitaloasunnot Tikkurilan palveluiden ja liikenneyhteyksien tuntumassa tarjoavat vaihtoehdon kerrostaloasumiselle ja soveltuvat esim. omistusasuntoon investoiville lapsiperheille.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Winterinmäen ja Hiekkaharjun liikuntapuiston käyttöä. Uudisrakennukset täydentävät nykyistä asuinkorttelia, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Ohratie on päättyvä kerrostaloalueen tonttikatu, jonka liikennemäärät koostuvat alueen asukkaiden matkojen lisäksi päiväkodin liikenteestä. Volyymiltään pienellä asuntokohteella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen liikennemääriin. Kadulle tulee tonttijaon myötä toinen ajoliittymä.

Etäisyys kaavamuutosalueelta Tikkurilan asemalle on noin 1000 metriä ja Hiekkaharjun asemalle noin 900 metriä. Bussipysäkit ovat lähietäisyydellä. Ratkaisu lisää osaltaan alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

Vesihuolto

Uudet rakennuksen voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa.

Ympäristöhäiriöt

Asemakaavan toteuttaminen tuottaa terveellistä ja turvallista elinympäristöä, eikä se tuota ympäristöhäiriöitä.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen täydentää olemassa olevaa asuinkorttelia, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Tontilla säilytetään vanhoja tammia, ja vehreys varmistetaan vihertehokkuusmääräyksillä. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on pääosin kasvipintaista maata ja alueella sijaitsee runsaasti puustoa. Uusi rakentaminen peittää osan aikaisemmasta kasvullisesta maasta ja rakennetun pinnan määrä kasvaa. Hulevesien määrä lisääntyy ja kaavamääräyksen mukaan muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ja imeyttää tontilla ennen vesien johtamista hulevesiviemäriin.

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.

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta hanke tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Asemakaavamuutoksen korttelialueella vaaditaan kaavan määräyksissä vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuuden - viherpintojen ja puiden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä.

Kaavamääräysten edellyttämä puurakentaminen toimii omalta osaltaan hiilivarastona.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ympäristöhäiriöt on käsitelty kaavaselostuksen vaikutuksista kertovassa kohdassa 4.4.1. Muut vaikutukset, Ympäristöhäiriöt. Ilmanlaadun haasteita kaavamuutosalueella ei ole. Ympäristöhäiriöiden vähentämistä ja terveellisen elinympäristön rakentumista on pyritty edistämään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan. Kaava perustuu hakijan konsulttina toimineen Casagrande Laboratoryn viitesuunnitelmaan.

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Marjaana Yläjääski	aluearkkitehti
	Tuuli Huhtala	asemakaava-arkkitehti
	Kimmo Kangas	kaavatekninen koordinaattori
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Yleiskaavoitus:	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
Kadut ja puistot:	Harri Keinänen	suunnitteluinsinööri/vesihuolto
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
Kiinteistöt ja tilat:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Janne Karppinen	geotekniikkainsinööri
Rakennusvalvonta:	Ilkka Laitinen	lupa-arkkitehti
Kaupunginmuseo:	Susanna Paavola	rakennustutkija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 7. päivänä kesäkuuta 2022

Marjaana Yläjääski
aluearkkitehti

Tuuli Huhtala
asemakaava-arkkitehti

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	**092 Vantaa**	Täyttämispvm	**06.04.2022**
Kaavan nimi	**002430 Haxas, Jokiniemi 62**		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	**17.03.2020**
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	**092002430**
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	**0,5618**	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	**0,5618**

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,0000**		**1100**		**0,0000**	**900**
A yhteensä	0,0000		1100		0,0000	900
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

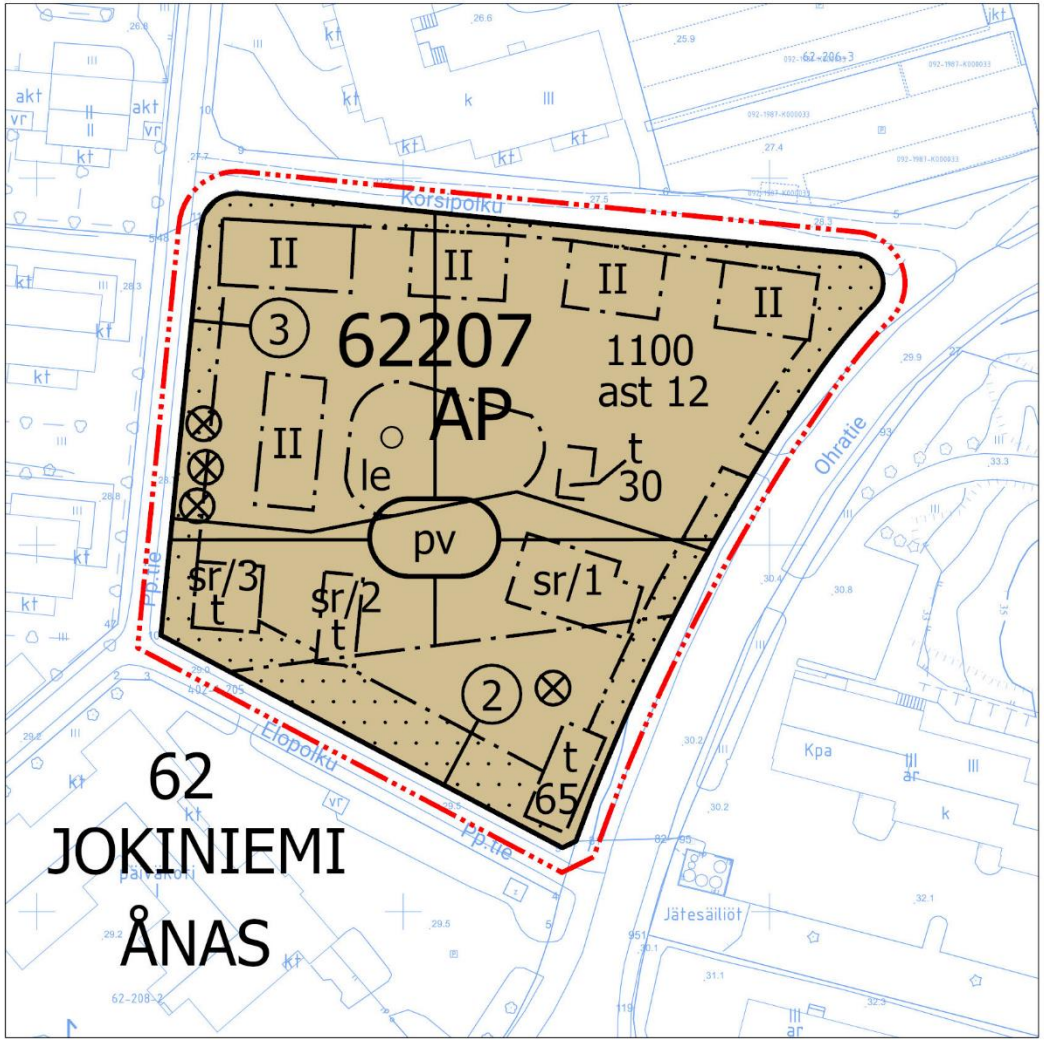
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**80**	**1**	**80**

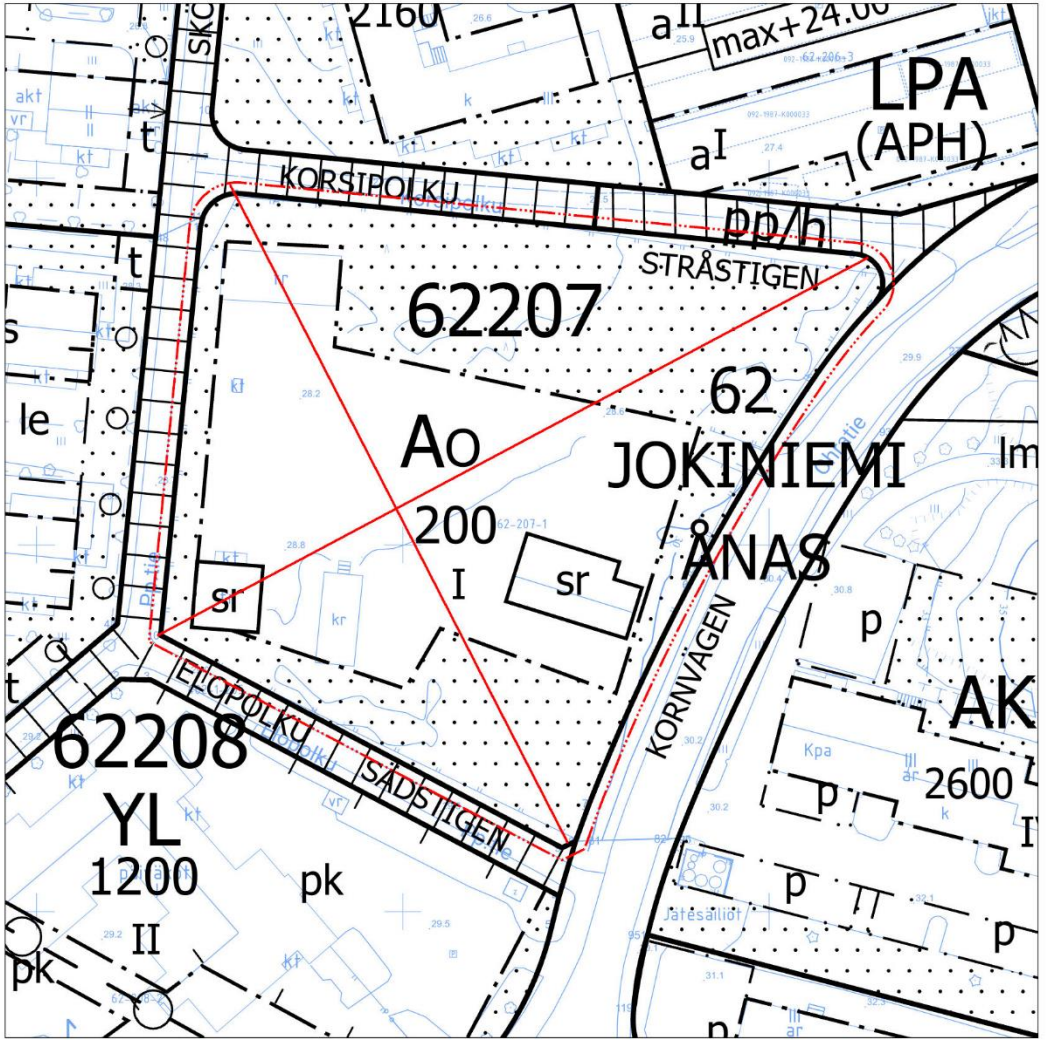
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,0000**		**1100**		**0,0000**	**900**
A yhteensä	0,0000		1100		0,0000	900
A	-0,5618				-0,5618	-200
AP	0,5618		1100	0,20	0,5618	1100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**80**	**1**	**80**
Asemakaava	1	80	1	80
Ei-asemakaava				



ASEMAKAAVANMUUTOS EHDOTUS



POISTUVAT MERKINNÄT

Metriä
0 10 20 40 60 80

1/3

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002430	7.6.2022

Vantaan kaupunki
HAXAS
Kaupunginosa 62, JOKINIEMI

Vanda stad
HAXAS
Stadsdel 62, ÅNÄS

Asemakaavan muutos
Kortteli 62207.

Ändring av detaljplanen
Kvarter 62207.

Tonttijaon muutos
Kortteli 62207.

Ändring av tomtindelningen
Kvarter 62207.

1:1000

1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AP

Asuinpientalojen korttelialue.

Alueen rakennusten tulee sopia vanhaan kulttuuriympäristöön.

Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Asuinrakennuksissa kattokulmien tulee tulee olla likimäärin 1:2 - 1:3. Talousrakennuksissa ja täydentävissä rakennusosissa kattokulma voi olla loivempi.

Rakennusten runkosyvyys on enintään 8,3 metriä.

Asuntokohtaisen katetun tai katetun ja lasitetun ulkotilan saa rakentaa maantasokerrokseen runkosyvyyden ja rakennusalan estämättä. Ulkotilan leveysmitta voi olla enintään 70 % asunnon pihajulkisivun leveysmitasta.

Korsipolun varren rakennukset tulee yhdistää toisiinsa katoksin ja rakennelmin, joihin saa sijoittaa autopaikkoja. Katosten ja rakennelmien tulee mahdollistaa asuntokohtainen kulku Korsipolulta korttelipihalle.

Teknisen tilan, asuntokohtaiset varastot ja pyörävaraston saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Asuntokohtaisen varaston voi rakennusalan estämättä sijoittaa sisäänkäynnin yhteyteen tai Korsipolun varren rakennuksia yhdistävään katokseen ja rakennelmaan.

Julkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettuja. Tontilla 3 rakennusten tulee väritykseltään poiketa toisistaan pienin sävyeroin.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för småhus.

Byggnaderna i området ska passa in i den gamla kulturmiljön.

Byggnaderna ska till sina bärande konstruktioner samt till fasaderna huvudsakligen bestå av trä.

Byggnaderna ska förses med sadeltak.

Byggnaderna bör förses med öppen takfot.

I bostadshusen ska takvinklarna vara ungefär 1:2 - 1:3. I ekonomibyggnader och kompletterande byggnadsdelar kan takvinkeln vara flackare.

Byggnadernas stomdjup är högst 8,3 meter.

Ett övertäckt eller övertäckt och inglasat uterum får byggas för respektive bostad på markplansvåningen oberoende av stomdjupet och byggnadsytan. Uterummets breddmått kan vara högst 70 % av breddmättet hos bostadens gårdsfasad.

Byggnaderna utmed Stråstigen ska sammankopplas med tak och konstruktioner i vilka bilplatser får placeras. Taken och konstruktionerna ska möjliggöra bostadsvis passage från Stråstigen till kvartersgården.

Ett tekniskt utrymme, bostadsvisa förråd och ett cykelförråd får byggas utöver byggrätten. Bostadsvisa förråd kan oberoende av byggnadsytan placeras i anslutning till entrén eller taket och konstruktionen som sammankopplar byggnaderna utmed Stråstigen.

Fasaderna ska ha en bruten färgskala. På tomt 3 ska byggnaderna till sin färgsättning avvika från varandra genom små nyansskillnader.

002430 *2/3*

	Korttelin vihertehokkuuden tulee tonttikohtaisesti täyttää tavoiteluku 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.	Kvarterets gröneffektivitet ska på respektive tomt uppfylla målsättningstalet 0,9. Att gröneffektiviteten uppnås ska i samband med bygglovet styrkas med en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.
	Puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään.	Rent dagvatten ska i mån av möjlighet infiltreras i marken.
	Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.	För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas.
	Tontin 2 viemäröinti voidaan järjestää tontin 3 kautta joko erillisen tai tonttien yhteisen järjestelmän kautta.	Avloppssystemet för tomt 2 kan ordnas genom tomt 3 antingen genom ett separat system eller ett gemensamt system för tomterna.
	Kaupunkikuvalliseti ja ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa siten, että puuston kaupunkikuvallinen arvo säilyy.	Det för stadsbilden och miljöhelheten värdefulla trädbeståndet ska bevaras och vid behov förnyas så, att trädbeståndets stadsbildmässiga värde bevaras.
	Alueelle istutettavan kasvillisuuden tulee sopia vanhaan kulttuuriympäristöön. Suositaan monipuolista perinnekasvien käyttöä.	Växtligheten som planteras i området ska passa in i den gamla kulturmiljön. Varierande traditionella växter gynnas i planteringarna.
	Pihojen pintamateriaalien tulee olla perinteisiä; asfaltointia tai laajoja laatoituksia ei sallita.	Gårdsplanernas ytmaterial skall vara traditionella; asfaltering eller stora ytor belagda med plattor är inte tillåtna.
	Korttelialuetta rajaava säleaita säilytetään tai korvataan uudella vastaavalla aidalla.	Pålstaketet som avgränsar kvartersområdet bevaras eller ersätts med ett nytt motsvarande staket.
	Tonttia ei saa aidata toista tonttia vastaan.	En tomt får inte inhägnas mot en annan tomt.
	Asuntopihoja saa rajata ainoastaan pensasaidoin, joiden enimmäiskorkeus on 1 m.	Bostadsgårdarna får endast avgränsas med häckar som är högst 1 m höga.
	Autopaikkojen vähimmäismäärät:	Minimiantalet bilplatser:
	Asuinpientalot 1,5 ap/ asunto	Småhus 1,5 bp/ bostad
	Pysäköinti tulee hajauttaa enintään viiden vierekkäisen autopaikan yksiköihin.	Parkeringen ska delas upp i enheter med högst fem bilplatser bredvid varandra.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
3	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
62	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
JOKI	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
62207	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
1100	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
II	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
ast 12	**Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntoa tontille saa rakentaa.**	**Beteckningen anger hur många bostäder som får byggas på tomten.**
t	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen**	**Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras**
	Tontin 2 talousrakennuksen tulee kattomuodon, värityksen ja julkisivujen mittasuhteiden osalta sopeutua olemassa olevaan pihapiiriin ja olla mitoiltaan alisteinen vanhalle päärakennukselle.	Ekonomibyggnaden på tomt 2 ska när det gäller takformen, färgsättningen och fasadernas dimensioner anpassas till den befintliga gårdsmiljön och till sina dimensioner vara underordnad den gamla huvudbyggnaden.
t	**Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.**	**Riktgivande byggnadsyta för ekonomibyggnad.**
	Rakennusalalle saa sijoittaa pyörävaraston.	Ett cykelförråd får placeras på byggnadsytan.
le	**Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa**	**För lek och utevistelse reserverad del av område**

002430

3/3

Suojeltava puu.
Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana.

Träd som skall skyddas.
Träd som bevaras ska skyddas under byggandet.

Istutettava puu.
Puu säilytetään tai korvataan isoksi kasvavalla puulla.

Träd som ska planteras.
Trädet bevaras eller ersätts med ett träd som får växa sig stort.

Istutettava alueen osa.
Istutettavalle alueen osalle saa sijoittaa jätevaraston sekä asunnon sisäänkäyntikatoksen ja siihen liittyvän asuntokohtaisen varaston.

Del av område som skall planteras.
På den områdesdel som planteras får soprum samt bostadens entrétak med tillhörande bostadsvisa förråd placeras.

sr

Suojeltava rakennus.
Rakennus 1, päärakennus: Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Rakennukset 2 ja 3, kellari ja makasiini: Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta erittäin merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Byggnad som skall skyddas.
Byggnad 1, huvudbyggnad: En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovanstående värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Byggnaderna 2 och 3, källare och magasin: En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på området som helhet mycket betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovanstående värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

pV

Tärkeä pohjavesialue.

Viktigt grundvattensområde.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__


Vantaan kaupunki
copyright
Harri Keinänen
tulosteen laatija
7.4.2022
päiväys
Vesihuollon esisuunnitelma
002430 Haxas
0
20
100 m
ETRS-GK25
Koord.järj.
N2000
Korkeusjärj.
1:1000
Mittakaava



Alustava pihasuunnitelma: Casagrande Laboratory

Tuloskortti

Päivämäärä 21.4.2022

Osoite Ohratie 8, 01370 Vantaa, 62-Jokiniemi

Kaavan numero 002430 - HAXAS

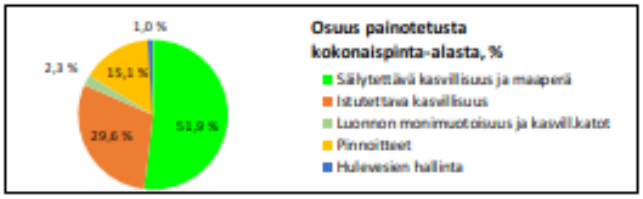
Vihertehokkuuslaskelma

Viher-tehokkuus	1,4
Tavoitetaso	0,9

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	4	7
Istutettava kasvillisuus	5	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	1	8
Pinnoitteet	3	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**14**	**36**

Hulevesimäärä m^3	
12,0	
Valuma kerroin C	
0,4	
Viivytystilavuustarve m^3	
12,0	
Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
0,0	12,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
3 %	





Pihasuunnitelma - Kaavavaihe



Vantaa

Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Kaupunginhallitus 20.6.2022 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosehdotuksesta **nro 002430** / **Haxas**. Lausuntoja pyydettiin 8 ja saatiin 6 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)	- Ei lausuttavaa.	- Ei tarkistuksia.
NRO 2 Vantaan Energia Oy ja Vantaan energia Sähköverkot Oy	- Sähköverkon osalta ei huomautettavaa. - Maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti tulee huomioida. Mahdollisten siirtokustannusten osalta toimitaan laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.	- Lausunto ja sen vastine on tiivistetty kaavaselostukseen. - Ei tarkistuksia.
NRO 3 Uudenmaan ELY-keskus	- Kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot sekä suojelutavoitteet on tunnistettu ja tietyin varauksin turvattu. - Talli-/navettarakennuksen purkaminen on valitettavaa. Sen korvaaminen uudisrakennuksella muuttaa vanhan pihapiirin ilmettä ja tontin perinteistä typologiaa. - Kaava täyttää riittävästi maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavalle asettamat sisältövaatimukset.	- Lausunto ja sen vastine on tiivistetty kaavaselostukseen. - Ei tarkistuksia.
NRO 4 Uudenmaan liitto	- Ei anna lausuntoa.	- Ei tarkistuksia.

NRO 5 Vantaan kaupunginmuseo	- Museo on lausunut mielipiteensä OAS-vaiheessa ja osallistunut asemakaavatyöhön. - Uudisrakentamisen sovittamisesta vanhaan pihapiiriin on annettu kaavassa määräyksiä. - Museon selvityksessä arvokkaiksi todettiin 1800-luvun rakennukset (päärakennus, navetta, makasiini ja kellari). Asemakaavaehdotuksessa suojeltavaksi on merkitty päärakennus, makasiini ja kellari, joiden suojelumääräykset ovat museon ehdotuksen mukaisia. - Museo pitää valitettavana, että navettarakennukseen liittyvät kulttuurihistorialliset arvot tulevat katoamaan ja vanhan pihapiirin rakenteen hahmottuminen heikentyy.	- Lausunto ja sen vastine on tiivistetty kaavaselostukseen. - Ei tarkistuksia.
NRO 6 HSY Helsigin seudun ympäristöpalvelut	- Asemakaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista eikä siirtämistä.	- Ei tarkistuksia.

NRO 1
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) 13.7.2022

Lausunto:
Hei,
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto on tutustunut lausuntopyynnön aineistoon eikä ole lausuttavaa asemakaavan muutoksesta.
YT.
Taina Viitamäki
Ylitarkastaja, Teolliset prosessit | Senior Officer, Industrial Processes Unit
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) | Finnish Safety and Chemicals Agency
Opastinsilta 12 B, 00521 Helsinki, FINLAND

Vastine:
-
Tarkistukset:
Ei tarkistuksia kaavamateriaaliin.

NRO
Vantaan Energia Oy ja Vantaan energia Sähköverkot Oy 17.8.2022

Lausunto:
Sähköverkko

Ei huomauttamista.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.
Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Antti Hartikainen

Kaukolämpöverkko
Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.
Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa kaukolämpöinsinööri Tero Kortesmäki
VANTAAN ENERGIA OY
Tero Kortesmäki

VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY
Antti Hartikainen
LIITTEET
1. Keskijänniteverkon kartta 1:1000
2. Pienjänniteverkon kartta 1:1000
3. Kaukolämpöverkon kartta 1:1000

Vastine:
Asemakaavatyössä otetaan huomioon maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Mahdollisissa siirtokustannuksissa noudatetaan laadittuja yhteistyösopimuksia.
Tarkistukset:
Ei tarkistuksia kaavamateriaaliin.

NRO 3
Uudenmaan ELY-keskus 18.8.2022

Lausunto:
Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Haxaksen asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 002430). Kaava-alueen kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot sekä suojelutavoitteet on tunnistettu ja tietyin varauksin turvattu asianmukaisin suojelumääräyksin. Talli-/navettarakennuksen purkaminen on valitettavaa ja sen korvaaminen uudisrakennuksella muuttaa vanhan pihapiirin ilmettä, heikentäen sen historiallista todistusvoimaa Vantaalla harvinaistuneesta agraarista rakentamisesta. Lisäksi menetetään arvokkaaksi todettu vanha talousrakennus. Mainitussa rakennuskulttuurissa on ollut tavallista, että esimerkiksi navetta on sijoitettu etäämmälle asuinrakennuksen pihapiiristä, minkä vuoksi mainittua piha-alueittakin on kutsuttu talouspihaksi. Purkaminen muuttaa siis myös tontin perinteistä typologiaa.
Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaava täyttää riittävästi maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavalle asettamat sisältövaatimukset.
Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin.
Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Vastine:
Tontilla sijaitsevien rakennusten rakennushistoriallinen arvo on määritelty Vantaan kaupunginmuseon laatimassa inventoinnissa Haxas – rakennushistoriallinen selvitys asemakaavoitusta varten 3.5.2019. Tunnistetut arvot on pyritty turvaamaan suojeltavia rakennuksia, pihapiiriä ja uudisrakentamista koskevin kaavamääräyksin.
Kaavatyössä tutkittiin mahdollisuutta säilyttää myös korttelin luoteiskulman navetta/tallirakennus, jonka kaupunginmuseo on arvottanut luokkaan R2. Rakennuksen itäosa on aikanaan tehty suurelta osin muista rakennuksista puretuista hirsistä. Sen jatkeena on lautaseinäinen varastotila. Maanomistajan teettämän korjattavuusselvityksen perusteella itäosan korjaaminen on työlästä, mutta mahdollista. Karjasuojana toiminutta rakennusta ei kuitenkaan korjattunakaan voisi käyttää esim. asumista palvelevana varastotilana. Museon esityksestä poiketen navettarakennusta ei esitetä suojeltavaksi. Purkamisen perusteina ovat rakennuksen huono kunto sekä luontevan käyttötarkoituksen puuttuminen.
Navetta/tallirakennus sijaitsee erillään muiden suojeltavien rakennusten muodostamasta kokonaisuudesta. Täydennysrakentamisen myötä korttelin pohjoisosan luonne muuttuu talouspihasta asumisen pihapiiriksi, ja alueen luoteiskulmaa rajataan likimain poistuvan talousrakennuksen sijaintiin rakentuvalla uudisrakennuksella.

Tarkistukset:
Ei tarkistuksia kaavamateriaaliin.

NRO 4

Lausunto:
Uudenmaan liitto 19.8.2022

Hei,
Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa kyseisestä asemakaavamuutosehdotuksesta.
Ystävällisin terveisin,
Inka Kytö
Maakunta-arkkitehti

Vastine:
-
Tarkistukset:
Ei tarkistuksia kaavamateriaaliin.

NRO 5
Vantaan kaupunginmuseo 29.8.2022

Lausunto:
Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavan muutoksesta 002430 Haxas. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydentää rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta pihapiiriä kaksikerroksisilla pari- ja rivitaloilla. Museo on lausunut mielipiteensä asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 6.4.2020 päivätyssä lausunnossaan (Dnro VKM/047/2020). Lisäksi museo on osallistunut asemakaavan suunnittelu- ja viranomaispalavereihin. Museo kiinnitti mielipiteessään huomiota arvokkaan pihapiirin uudisrakentamiseen. Museon näkökulmasta uudisrakentaminen tulee sovittaa pihapiirin kokonaisuuteen ja mittakaavaan. Uudisrakentamisen sovittamisesta vanhaan pihapiiriin on annettu kaavassa määräyksiä, jotka määrittelevät muun muassa rakennusten runkosyvyyttä, kattomuotoa ja julkisivumateriaaleja. Pihan istutuksista ja pihojen aitaamisesta on annettu erilliset määräykset.
Vantaan kaupunginmuseo on selvittänyt kiinteistön rakennushistoriaa (Haxas -Rakennushistoriallinen selvitys kaavoitusta varten, Paavola 3.5.2019). Haxasin rakennuskannasta todettiin selvityksessä arvokkaiksi 1800-luvun rakennukset (päärakennus, navetta, makasiini ja kellari), joita museo on esittänyt suojeltavaksi asemakaavassa, varta vasten kullekin rakennuksella laadituin kaavamerkinnöin ja määräyksin. Asemakaavaehdotuksessa suojeltavaksi on merkitty päärakennus, makasiini ja kellari, joiden suojelumääräykset ovat museon ehdotuksen mukaisia. Sen sijaan navettarakennuksen suojeltavaksi ehdotettu hirsinen osa on päätetty asemakaavassa jättää suojelun ulkopuolelle. Museo pitää valitettavana, että kaavan toteutuessa navettarakennukseen liittyvät kulttuurihistorialliset arvot tulevat katoamaan ja samalla vanhan pihapiirin rakenteen hahmottuminen heikentyy.

Vastine:
Asemakaavaehdotus on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Vanhan pihapiirin rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot on pyritty turvaamaan suojeltavia rakennuksia, pihapiiriä ja uudisrakentamista koskevin kaavamääräyksin.
Kaavatyössä tutkittiin mahdollisuutta säilyttää myös korttelin luoteiskulman navetta/tallirakennus, jonka kaupunginmuseo on arvottanut luokkaan R2. Rakennuksen itäosa on aikanaan tehty suurelta osin muista rakennuksista puretuista hirsistä. Sen jatkeena on lautaseinäinen varastotila. Maanomistajan teettämän korjattavuusselvityksen perusteella itäosan korjaaminen on työlästä, mutta mahdollista. Karjasuojana toiminutta rakennusta ei kuitenkaan korjattunakaan voisi käyttää esim. asumista palvelevana varastotilana. Museon esityksestä poiketen navettarakennusta ei esitetä suojeltavaksi. Purkamisen perusteina ovat rakennuksen huono kunto sekä luontevan käyttötarkoituksen puuttuminen.
Navetta/tallirakennus sijaitsee erillään muiden suojeltavien rakennusten muodostamasta kokonaisuudesta. Täydennysrakentamisen myötä korttelin pohjoisosan luonne muuttuu talouspihasta asumisen pihapiiriksi, ja alueen luoteiskulmaa rajataan likimain poistuvan talousrakennuksen sijaintiin rakentuvalla uudisrakennuksella.

Tarkistukset:
Ei tarkistuksia kaavamateriaaliin.

NRO 6
HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut 6.9.2022

Lausunto:
”Kaavamuutosalue sijaitsee Jokiniemessä, Winterinmäen koillispuolella. Alueeseen kuuluu Ohratien, Elopolun, Satopolun ja Korsipolun rajaama kiinteistö osoitteessa Ohratie 8. Alueella on 1800-luvulla rakennettu Haxasin tilan päärakennus sekä neljä talousrakennusta: makasiini, maakellari, navetta/talli ja sauna. Etäisyys Tikkurilan asemalle on noin kilometri ja Hiekkaharjun asemalle noin 900 metriä.

Korttelialue muuttuu erillisten pientalojen korttelialueesta (AO) asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Kortteli jaetaan kahdeksi tontiksi. Uusi asuntorakentaminen sijoittuu pohjoiselle tontille, jonka asuinrakennusoikeus on 1100 k-m2. Suojellut rakennukset ovat eteläisellä tontilla. Nykyisen päärakennuksen laajuus on 80 k-m2. Korttelin asuinrakennusoikeus on yhteensä 1180 k-m2, ja korttelitehokkuus e= 0,21 (e= 0,20 ilman suojeltua rakennusta). Molemmille tonteille osoitetaan rakennusala uudelle talousrakennukselle. Uudisasuntojen enimmäismäärä on 12 kpl. Asunnot sijoittuvat kaksikerroksisiin pari ja rivitaloihin

Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä esittää lausuntonaan asiasta seuraavaa:

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on rakennettua yleistä vesihuoltoa, johon uudet rakennukset voivat liittyä. Asemakaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista eikä siirtämistä. Lisätietoja antaa aluepäällikkö Mikko Stenius

Vastine:
-
Tarkistukset:
Ei tarkistuksia kaavamateriaaliin.

33 § **Asemakaava ja asemakaavamuutos 232800 ja tonttijako, 23 Kivistö / Kvartsikulma**

VD/1851/10.02.04.00/2019

TeA/TLA/A-RK/EHA/VIK/JT

Kvartsikulman asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tiivistä, resurssiviisasta asuntorakentamista, joka jatkaa Kivistön keskustan kaupunkirakennetta, elävöittää kaupunkikuvaa ja täydentää keskusta-alueen palvelu- sekä viherrakennetta. Asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on 46 200 k-m^2, josta asumisen osuus on 44 500 k-m^2.

Asemakaava koskee kortteleita 23143, 23144, 23145, 23146, 23147, 23148 ja 23149 sekä katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 23, Kivistö.

Asemakaavan muutos koskee osaa katualuetta asemakaavassa Marja-Vantaan asuntomessualue (nro 231000) ja Kivistön jäteasema (nro 231700) sekä osaa rautatiealuetta asemakaavassa Kehärata (nro 701100) kaupunginosassa 23, Kivistö.

Tonttijako koskee kortteleita 23143, 23144, 23145, 23146, 23147, 23148 ja 23149 kaupunginosassa 23, Kivistö.

Alue sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan pohjoispuolella. Etäisyys Kehäradan Kivistön asemalle on noin 800 metriä ja Lapinkylän tulevalle asemalle 500 metriä. Suunnittelualue rajautuu lounaassa Lumikvartsinkatuun, etelässä Kehärataan. Luoteessa ja pohjoisessa alue rajautuu asemakaavoitettuun Kvartsijuonen puistoon. Koillisessa ja idässä aluetta rajaavat asemakaavan ulkopuoliset rakentamattomat alueet. Alueen pinta-ala on noin 3,5 ha.

Hakija
Vantaan kaupunki

Maanomistus
Kaava-alueen pääasiallisena maanomistajana on Vantaan kaupunki. Kehäradan rautatiealueen omistaa Suomen valtio.

Valmistelu
Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Marja-Vantaan osayleiskaavassa (kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) suunnittelualue on merkitty tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1), jolle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Lisäksi alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3 eli Lden 50–55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen. Finavian ympäristöluvassa esittämien uusien lentomeluennusteiden toteutuessakaan kaava-alueen melutaso ei muutu nykyisestä.

Asemakaava
Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella laajennetaan Kivistön keskustaa kohti Lapinkylän asemavarausta ja mahdollistetaan koteja noin 1000 asukkaalle. Suunnitelma edistää kävelijäystävällisen,

elävän ja urbaanin, laadukkaan keskusta-alueen toteutumista. Alueen ratkaisuissa vehreys, ekologisuus ja resurssiviisaus ovat keskeisiä tekijöitä.

Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta aluetta lukuun ottamatta Kehäradan rautatiealuetta (LR) sekä Sinikvartsinkadun ja Lumikvartsinkadun katualueita. Kaava koostuu kuudesta tehokkaaseen asuntorakentamiseen osoitetusta korttelista (A, AR) ja yhdestä keskustatoiminnoille (C) osoitetusta hybridikorttelista. Korttelialueiden lisäksi kaavaan sisältyy luonnontilaisena säilytettävää puistoalueita (VL) ja katualueita.

Rakennusoikeutta kaavassa osoitetaan yhteensä 46 200 k-m², josta valtaosa (44 500 k-m²) on asuntorakentamista ja loput (1 700 k-m²) liiketiloja. Asuinrakennusten kerrosluvut vaihtelevat kahdesta kahdeksaan. Alueelle on mahdollista toteuttaa monipuolista asuntorakentamista, perinteisten piste- ja lamellikerrostalojen lisäksi alueelle voidaan toteuttaa rivitalo- ja/tai kaupunkipientalo tyyppistä rakentamista. Talotyypistä riippumatta osaan maantasokerrokseen sijoittuviin asuntoihin on mahdollista toteuttaa huoneistokohtaisia pihoja ja etupuutarhoja. Liiketiloille osoitettu rakennusoikeus sijoittuu asuinrakennusten maantasokerrokseen Lumikvartsinkadun ja Sinikvartsinkadun varteen sekä keskustatoimintojen kortteliin, johon sijoittuu myös koko kaava-aluetta palveleva viisikerroksinen pysäköintilaitos.

Alueelle tulee useita luonteeltaan erilaisia katualueita. Kaava-alue liittyy jo rakennettuun Kivistön keskustaan Lumikvartsinkatuun liittyvän Sinikvartsinkadun ja Kvartsiraitin kevyenliikenteen väylän kautta. Alueen lounas-koillinen suunnassa halkaiseva Sinikvartsinkatu toimii kokoojakatuna ja se on mitoitettu myös bussiliikenteelle. Sinikvartsinkadusta erkanevat kaksi katua ovat kokooja- ja pihakatuja. Kaava-alueen eteläosalla Kehäradan suuntaisesti kulkevat maanalaiset putkilinjat ja niiden säilyttäminen nykyisellä paikallaan on ollut yksi kaavan lähtökohta. Maanalaisten putkien vaikutus kaavaratkaisuun näkyyn kaavan katuverkossa ja kortteleiden mitoituksessa. Maanalaisen putkilinjan päälle on kaavassa osoitettu matalajuurisia pensasistutuksia ja Kissankullanpolku-niminen jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue, jolla huoltoajo tonteille on sallittu. Kissankullanpolkua lukuun ottamatta jokaiselle uudelle rakentamattomalle katualueelle on osoitettu puuistutuksia ja kadunvarsipysäköintiä. Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevasta Kehäradan rautatiealueesta osa muutetaan jo rakennetun Kvartsiraitin katualueeksi.

Kaava-alue rajautuu lounaassa vireillä olevaan Lumikvartsin (232700) kaava-alueeseen, jonka tavoitteena on mm. mahdollistaa Kehäradan ylittävän Lumikvartsinkadun sillan toteuttaminen. Sillan yleissuunnitelma on laadittu yhteistyössä vireillä olevien kaavatöiden kanssa. Toteutuessaan silta yhdistää Kivistön keskustan etelä- ja pohjoisosat ja luo alueellisen solmukohdan.

Pohjoisessa alue rajautuu Kvartsijuonenpuiston metsäalueeseen. Kaavassa luo-merkinnällä osoitettu lähivirkistysalue laajentaa nykyistä Kvartsijuonenpuistoa ja vahvistaa osaltaan liito-oravan sekä lahokaviosammalen elinaluetta. Kaavakartan luo-merkintä edellyttää olemassa olevan puuston säilyttämistä ja tarvittaessa uuden puuston istuttamista liito-oravien tarvitseman latvusyhteyden turvaamiseksi. Tämän lisäksi merkintä pyrkii takaamaan lahokaviosammalen säilymisen alueella. Asemakaavaa on laadittu rinnan alueen koillispuolelle sijoittuvan Kvartsijuonen (nro 233000) asemakaavan kanssa, joka jatkaa Kivistön keskustan metsäisiä yhteyksiä pohjoiseen ja itään.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 5.3.2019.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 29.3.2019 mennessä 8 kappaletta. Mielipiteissä edellytettiin monipuolista asuntotuotantoa, toimivia yhteyksiä joukkoliikenteen pysäkeille sekä lentoliikenteen huomioon ottamista. Kaava-alueen rajauksen muututtua osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 11.11.2019. Mielipiteitä saatiin 13.12.2019 mennessä 6 kappaletta. Mielipiteissä tuotiin esiin alueella sijaitsevien vesihuoltolinjojen sekä lahokaviosammalen huomioon ottaminen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä ja vastineet niihin on selostettu asemakaavaselostuksen liitteenä olevissa Osallisten mielipiteet -asiakirjoissa, saatavilla kaavan verkkosivulla https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/kiviston_kaavat/kiviston_kaavat_arkisto/101/0/143918.

Kvartsikulman alueella on järjestetty kaavakävely 6.3.2019, kaava-aineistoa on esitelty asukastilaisuudessa 18.6.2019 ja Kivistön kyläjuhlissa 7.9.2019. Yleisötilaisuuksia on järjestetty Kivistön kaupunkisuunnittelun avointen ovien tilaisuutena asukastila Rubiinissa Kivistössä 28.11.2019 ja 30.1.2020. Koronarajoitteiden myötä on vuorovaikutus painottunut verkkoon: osallistuvavantaa.fi > Suunnitellaan Kivistö.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaavatyö kohdistuu lähes kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 44 500 k-m² eli asuntoja noin 1 000 uudelle asukkaalle.

Sopimus
Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2021 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.2021 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232800 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kvartsikulma,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 26.4.2021 § 24

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.2021 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232800 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kvartsikulma,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 10.5.2021 § 17

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.2021 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232800 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kvartsikulma,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Kaupunginhallituksen jäsen Sakari Rokkanen esitti jäsen Lauri Kairan kannattamana seuraavan muutosesityksen selostusosan kaavamääräykseen: ”Porrashuoneiden tulee olla ~~luonnonvaloisia ja~~ viihtyisiä. Porrashuoneiden kokonaisalasta ei lasketa 20 k-m^2:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen.”

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

Äänestyksessä annettiin 7 jaa-ääntä (Tahvanainen, Norrena, Kähkönen, Kaukola, Pajunen, Puoskari, Tyystjärvi), 6 ei-ääntä (Multala, Jääskeläinen, Kaira, Niikko, Orpana, Rokkanen), joten puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo
Asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 26.5.2021-24.6.2021. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 10.5.2021 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 16 kpl ja saatiin 6 kpl. Lausunnot vastineineen ovat liitteenä.

Tehdyt tarkistukset
Kvartsijuonenpuistoa on laajennettu (534 m^2) kaava-alueen luoteis- ja pohjoisosassa Lippupuiston suuntaan liito-oravanydinalueen suojapuustovyöhykkeen ja puustoisen kulkuyhteyden turvaamiseksi. Puiston laajenemisen takia korttelialueiden rajauksiin, rakennusaloihin ja rakentamisen määrään tehtiin seuraavia tarkistuksia: Korttelin 23143 luoteenpuoleista rajaa siirrettiin 10 m kaakkoon siten, että Kvartsijuonenpuiston Lumikvartsinkatuun rajautuva sivu leveni 10 m. Rajan siirron takia korttelin 23143 pinta-ala pieneni 296 m^2, pinta-alan muutoksesta huolimatta rakennusoikeus on pidetty ennallaan. Korttelin 23145 Kvartsijuonenpuiston puoleisia kolmea rajaa siirrettiin siten, että korttelin pinta-ala putosi 1115 m^2:sta 877 m^2 (yhteensä 238 m^2). Korttelin 23145 pienentyessä myös sen rakentaminen on tutkittu uudestaan. Rakennusoikeutta on vähennetty 1430 k-m^2.

Lentomelun heijastusvaikutukset on otettu paremmin huomioon täsmentämällä määräystä ”Kattomateriaalien valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.” seuraavanlaiseksi: ”Rakennusmateriaalien valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.” Lisäksi määräys on lisätty koskemaan myös C- korttelialuetta.

C-korttelialuetta koskenut määräys: ”Oleskelualueella tulee alittaa melun ohjearvot ja määrittää tarvittava meluntorjunta rakennuslupavaiheessa”, on muutettu seuraavaksi: ”Oleskelualueilla tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo.”

A kortteiden 23146 ja 23147 runkomelua ja tärinää koskeviin määräyksiin on lisätty seuraavat määräykset:

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso tulee rajoittaa rakenneratkaisuilla asuinhuoneistoissa 30 dB.

Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso tulee rajoittaa rakenneratkaisuilla asuinhuoneistoissa 0,3 mm/s. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu ja tärinä on otettu huomioon.

A ja AR korttelialueille on lisätty seuraavat melunhallintaa ja parvekkeita koskevat määräykset:

Ulko-oleskelualueilla ja oleskeluun tarkoitetuilla parvekkeilla tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo.

Jokaisessa asunnossa tulee olla vähintään yksi oleskeluparveke tai tuuletusparveke.

A korttelialueille on lisätty kaavan tavoitteita tukevat seuraavat parvekkeita ja kulkuaukkoja koskevat määräykset:

Vähintään 40 % asunnoista on oltava enemmän kuin yksi parveke. Toinen parveke voi olla ranskalainen parveke.

Asuntokohtaisia tuuletusparvekkeita ei saa lasittaa.

Lumikvartsinkadun, Sinikvartsinkadun ja Kissankullankadun puoleisilla julkisivuilla oleskeluparvekkeet tulee pääsääntöisesti olla sisäänvedettyjä, mutta yksittäiset arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti perustellut ulokeratkaisut ovat sallittuja.

Jokaisella julkisivulla tulee olla parvekkeita, joista oleskeluparvekkeita vähintään 10 %, tuuletusparvekkeita vähintään 20 % ja ranskalaisia parvekkeita 20 %.

Parvekkeiden, kulkuaukkojen ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä julkisivujen laatutasoa vastaavasti.

Korttelia 23147 koskien määräyksiin on lisätty melunhallintaa ja kaavan tavoitteita tukevat parvekkeiden sijoittelua ja asuntojen suuntaamista koskevat seuraavat määräykset:

Korttelissa 23147 asunnot eivät saa avautua ainoastaan Kehäradan suuntaan.

> Korttelissa 23147 asunnon parvekkeen voi sijoittaa meluisimmalle julkisivulle radan suuntaan, mikäli asunnon toinen parveke on sijoitettu hiljaisemmalle julkisivulle.

A korttelialueiden porrashuoneita koskeva määräys: ” Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia ja viihtyisiä. Porrashuoneiden kokonaisalasta ei lasketa 20 k-m2:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen.” on muutettu seuraavaksi: "Porrashuoneen tulee olla luonnonvaloisa ja viihtyisä ja sen alasta ei lasketa 20 k-m²:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen. Sisääntulokerroksessa ei lasketa 30 k-m²:n alaa aulamaista tilaa rakennusoikeuteen."

A kortteleita koskevaan määräykseen on lisätty lihavoitu osuus: ”Kortteleissa 23143, 23144, 23146, 23147 ja 23149 rakennusalaan rajautuvat istutettavat alueet tulee toteuttaa huoneistokohtaisina **pääsisäänkäynti**pihoina, yhteiskäyttöisinä **hyöty**puutarhoina tai liiketiloihin liittyvinä ulkotiloina.”

A korttelialueita koskevassa määräyksessä: ”Julkisivut tulee jäsentää enintään 25 metrin mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin tai materiaalin ja aukotuksen sommittelun suhteen. Kaavaselostuksen viitteellisen värityssuunnitelman periaatteita tulee noudattaa.” oleva mitta 25 m on muutettu 20 metriin.

Kortteleiden 23143 ja 23145 talousrakennusten rakennusaloille on kaavan tavoitteiden varmistamiseksi lisätty vih- kaavamerkintä. Merkinnän mukaan alueelle on rakennettava kasvikatto.

VL alueelle osoitetun luo -rajausta koskeva määräys: ”Alueella sijaitsee liito-oravan kulkuyhteystarve elinympäristöjen välillä. Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen ja puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että puustoinen latvusyhteys säilyy. Alueelle tulee istuttaa uusia puita, erityisesti Lumikvartsinkatuun ja Sinikvartsinkatuun rajautuvalla alueen osalla tulee säilyttää korkeita puita ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan kulkuyhteys heikentyy tai häviää.” on poistettu ja sen tilalle on lisätty seuraavat määräykset:

> Alueella on luonnonsuojelulailla 49§ suojeltavan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää puustoisena.
>
> Alueelle tulee istuttaa uusia puita, erityisesti Lumikvartsinkatuun ja Sinikvartsinkatuun rajautuvilla alueen osilla tulee säilyttää ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita.

Kaavan meluselvitys (21.3.2021) on päivitetty 18.2.2022. Uusi meluselvitys on liitetty kaavan asiakirjoihin.

Kaavan rakennusoikeus on muutosten jälkeen 44 770 k-m², josta asumisen osuus on 43 100 k-m². Kaavan arvioidaan tuottavan asuntoja noin 1 000 uudelle asukkaalle. Kaavan rajaukseen ja pinta-alaan ei ole tehty muutoksia. Tarkistukset melun hallintaa, liito-oravan suojelua ja muita kaavan tavoitteita tukevia ja täsmentäviä.

Tarkistukset eivät ole merkittäviä, joten uusi nähtäville asettaminen ei ole tarpeen.

Sopimus
Asemakaavan toteuttamiseen liittyy Suomen valtion kanssa tehtävä kiinteistökauppa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaava on tehty kaupungin työnä.

Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.10.2022 päivätty, asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232800 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kvartsikulma.

Käsittely:
Merkittiin, että esittelijä muutti teknisenä korjauksena A-korttelialueiden julkisivujen jäsentämistä koskevan kaavamääräyksen esittelytekstin mukaiseen muotoon (muutettu kohta kursiivilla):
”Julkisivut tulee jäsentää enintään *20 metrin* mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin tai materiaalin ja aukotuksen sommittelun suhteen. Kaavaselostuksen viitteellisen värityssuunnitelman periaatteita tulee noudattaa.”

Päätös:
Hyväksyttiin korjattu esitys.

Sopimus
Asemakaavaan liittyvä maankäyttösopimus allekirjoitetaan 11.11.2022.

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 33

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.10.2022 päivätty, asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232800 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kvartsikulma.’

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 25.10.2022 (II)
- Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus 25.10.2022 (II)
- Lausunnot ja vastineet 25.10.2022

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, p. 050 302 8799
asemakaava-arkkitehti Veli-Pekka Ristimäki, p. 043 825 0515
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

232800

Päiväys
Datum

25.10.2022

Vantaan kaupunki

KVARTSIKULMA

Kaupunginosa 23, Kivistö

Vanda stad

KVARTSHÖRNAN

Stadsdel 23, Kivistö

Asemakaava
Korttelit 23143-23145, 23148, 23149 osat kortteleista 23146 ja 23147 sekä katu- ja virkistysalueet.

Asemakaavan muutos
Osat kortteleista 23146 ja 23147 sekä katualueetta.

Tonttijako
Korttelit 23143-23149.

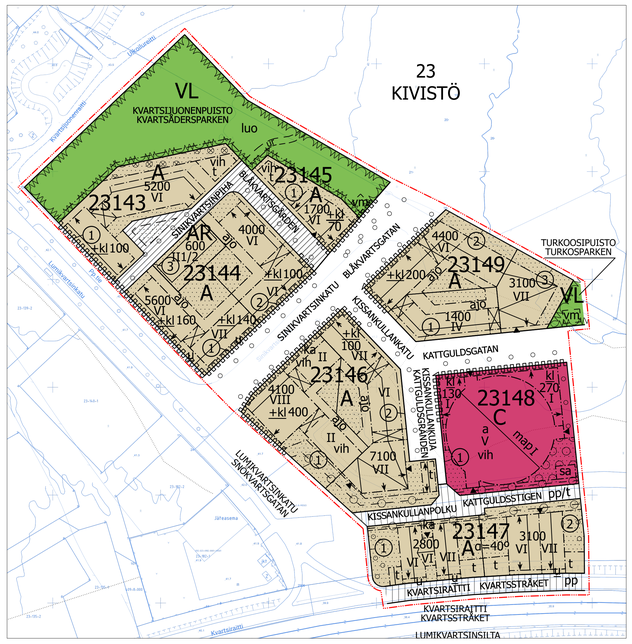
1:1000

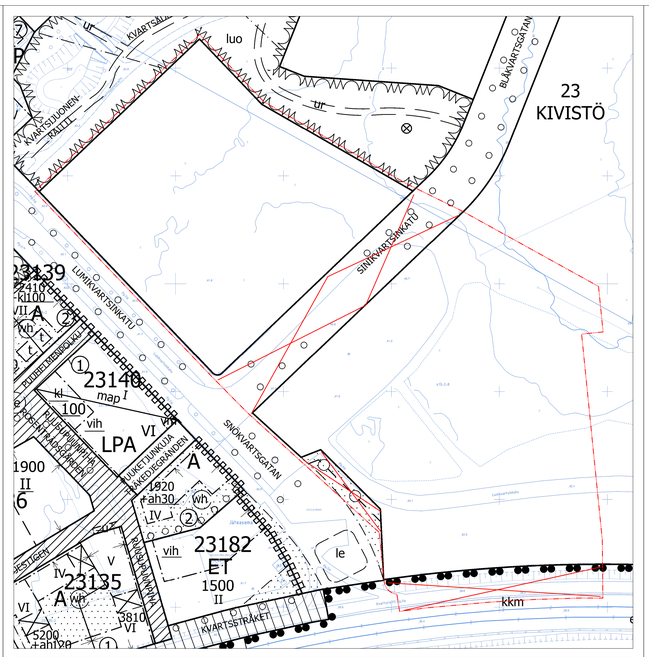
Detaljplan
Kvarteren 23143-23145, 23148, 23149 delar av kvarteren 23146 och 23147 samt gatu och rekreationsområden.

Ändring av detaljplanen
Delar av kvarteren 23146 och 23147 samt gatuområden.

Tomtindelning
Kvarteren 23143-23149.

1:1000





ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

A

Asuinrakennusten korttelialue.

Arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, värikästä ja kaupunkikuvaa rikastuttavaa.

Kaupunkitilan tulee olla pienimittakaavaista kävelymiljöötä.

Rakennusten ja kortteleiden tulee muodostaa ihmimillistä ja monimuotoista kaupunkia.

Toisiinsa kiinni sijoitetuilla rakennusaloilla rakennukset tulee rakentaa toisiinsa kiinni.

Rakennuksiin saa kerrosluvun estämättä rakentaa kellareita, joihin saa sijoittaa vain irtaimistovarastoja ja väestönsuojatiloja. Irtaimistovarastoja ei saa sijoittaa maantasokerrokseen.

Polkupyörä-, ulkoväline- ja lastenvaunuvarastot tulee sijoittaa maantasoon tai asuntojen välittömään läheisyyteen.

Kortteleissa 23146 - 23148 rakentaminen maanalaisten johtojen läheisyydessä ei saa aiheuttaa haittaa tai vahinkoa maanalaisille verkostoille.

Rakennusoikeus

Porrashuoneen tulee olla luonnonvaloisa ja viihtyisä ja sen alasta ei lasketa 20 k-m²:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen. Sisäänlukokerroksessa ei lasketa 30 k-m²:n alaa aulamaista tilaa rakennusoikeuteen.

Asukkaiden yhteistilat kuten talopesulat, kuivaustilat, talosaunat, harrastetilat, säilytystilat, varastot, vierhuoneet, kierrätyshuoneet, kasvihuoneet ja talousrakennukset saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Kaavamääräyksissä määrätyt asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava vähintään seuraavat yhteistilat:

Talosauna, jossa on parveke tai vilvoitteluterassi. Ei koske korttelin 23149 tonttia nro 1.

Jokaisessa korttelissa on rakennettava kaikkia korttelin asukkaita palvelevaa yhteistä oleskelutilaa vähintään 1 % korttelin asumisen rakennusoikeudesta. Yhteisen oleskelutilan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Oleskelutilaan on liityttävä ulko-oleskelutila ja/tai viherhuone. Maantasokerroksen oleskelutilaan on oltava kulku kadulta, puistosta tai pihalta.

Lisäksi on toteutettava kortteleissa 23144 ja 23146 vähintään kolme (3) ja kortteleissa 23143, 23145 ja 23147 vähintään kaksi (2) seuraavista ratkaisuista:

- yhteispihalle tai kattoterassille asukkaiden yhteinen kasvihuone, jonka koko on vähintään 10 m²

- yhteiskäyttöinen kattopuutarha oleskelutiloineen

- monimuotoinen sadepuutarha

- puurakenteminen tai muiden hiiltä sitovien rakennusmateriaalien tai -tekniikoiden käyttö

- uusiutuvan energian tuotanto ja/tai hyödyntäminen

- muu perusteltu innovatiivinen, hiilineutraaliuutta kehittävä ratkaisu

Julkisivut

Rakennusten julkisivuissa tulee olla vaihtelua eri kerrosten välillä; alimmaisen ja ylimmän kerroksen on poikettava muista kerroksista.

Tonteilla 23144-1 ja 23146-1 sijaitsevien rakennusten kadunpuoleisella julkisivulla kahden alimmaisen kerroksen ja ylimmäisen kerroksen on poikettava muista kerroksista.

Julkisivut tulee jäsentää enintään 20 metrin mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin tai materiaalin ja aukotuksen sommittelun suhteen. Kaavaselostuksen viitteellisen värityssuunnitelman periaatteita tulee noudattaa.

Julkisivuissa ei sallita näkyviä vaakasuuntaisia elementtisaumoja. Mahdollisten pystysuuntaisten elementtisaumojen on oltava oleellinen osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Jokaisessa asunnossa tulee olla vähintään yksi oleskeluparveke tai tuuletusparveke.

Asuntokohtaisia tuuletusparvekkeita ei saa lasittaa.

Vähintään 40 % asunnoista on oltava enemmän kuin yksi parveke. Toinen parveke voi olla ranskalainen parveke.

Lumikvartsinkadun, Sinikvartsinkadun ja Kissankullankadun puoleisilla julkisivuilla oleskeluparvekkeet tulee pääsääntöisesti olla sisäänvedettyjä, mutta yksittäiset arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltut ulokeratkaisut ovat sallittuja.

Jokaisella julkisivulla tulee olla parvekkeita, joista oleskeluparvekkeita vähintään 10 %, tuuletusparvekkeita vähintään 20 % ja ranskalaisia parvekkeita 20 %.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Ulokeparvekkeiden alapinnan tulee olla vähintään 6 m etäisyydellä katutasosta.

Ulokeparvekkeet tulee sijoittaa vapaasti sitten, että julkisivusta syntyy eloisa kokonaisuus.

Parvekkeiden, kulkuaukkojen ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä julkisivujen laatutasoa vastaavasti.

Rakennuksissa tulee olla harja- tai satulakatto tai niiden muunnoksia, lukuun ottamatta tontin 23146-1 II-kerroksisia rakennusaloja.

Korttelin 23146 viherkattojen pinta-alasta 70 % tulee toteuttaa toiminnallisena ulko-oleskelutilana.

Harja- tai satulakaton alle muodostuvaan tilaan tulee sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ja kattopiintoja tulee jäsentää ja rytmittää siroilla kattoikkunoilla ja -lyhdyillä.

Katoille saa kattomuodosta huolimatta rakentaa katteterasseja ja kattopuutarhoja.

Kortteleissa 23143 - 23147 ja korttelin 23149 tonteilla 2 ja 3 räystäslinja tulee olla rakennuksen ylimmän asuinkerroksen lattiapinnan tasolla tai sen alapuolella, ellei ylimmän kerroksen tasolla julkisivussa ole kattoterassia.

Kivijalkakerrokset ja pihat

Katualueen puolella sijaitseviin liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Kortteleissa 23143, 23144, 23146, 23147 ja 23149 rakennusalaan rajautuvat istutettavat alueet tulee toteuttaa huoneistokohtaisina pääsisäänkäyntipihoina, yhteiskäyttöisinä hyötypuutarhoina tai liiketiloihin liittyvinä ulkotiloina.

Etupuutarhojen ja asuntopihojen on liityttävä ensimmäisen kerroksen huoneistoihin omilla sisäänkäynneillä.

Sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöjä tulee korostaa.

Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Kortteleiden 23144, 23146, 23147 ja 23149 sisäpihan on muodostettava vehreä, suojaisa ja viihtyisä yhteispiha, jossa on yhteinen leikki- ja oleskelualue. Yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Pihoille ei saa sijoittaa pelastautumiseen tarkoitettuja nostopaikkoja.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.

Arkitekturen ska vara av hög kvalitet, färggrann och den ska berika stadsbilden.

Stadsrummet ska bilda en småskalig gångmiljö.

Byggnaderna och kvarteren ska bilda en människovänlig och mångsidig stad.

På byggnadstyor som placerats fast i varandra ska byggnaderna byggas fast i varandra.

Utan att våningstalet utgör ett hinder får man i byggnaderna bygga källare där endast förråd för lös egendom och skyddsrum får placeras. Förråd för lös egendom får inte placeras i markplansvåningen.

Cykelförråd, förråd för friluftsutrustning och barnvagnar ska placeras i markplanet eller i omedelbar anslutning till bostäderna.

I kvarteren 23146 - 23148 får inte byggande i närheten av underjordiska ledningar äventyra eller skada de underjordiska nätverken.

Byggrätt

Trapphuset ska ha dagsljusinsläpp och vara trivsam och 20 m²-vy av arealen i varje våningsplan räknas inte in i byggrätten. På entréplanet räknas den entréhallsliknande ytan på 30 m²-vy inte in i byggrätten.

Gemensamma utrymmen för de boende som tvättstugor, torkrum, gemensamma bastur, hobbyrum, förvaringsutrymmen, förråd, grönrum, återvinningsrum, växthus och ekonomibyggnader får byggas utöver den byggrätt som anvisats i planen.

Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planbestämmelserna och den tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

Dessutom ska minst följande gemensamma utrymmen byggas för de boendes bruk:

En gemensam bastu som har en balkong eller en avsvalkningsterrass. Gäller inte tomt nr 1 i kvarteret 23149.

I varje kvarter ska minst 1 % av kvarterets byggrätt för boende användas för byggande av ett gemensamt vistelseutrymme för alla boende i kvarteret. Det gemensamma vistelseutrymmet får byggas utöver byggrätten. I anslutning till vistelseutrymmet ska det finnas en uteplats och/eller ett grönrum. Markplansvåningens vistelseutrymme ska ha en ingång från gatan, parken eller gården.

Utöver detta ska minst tre (3) av följande lösningar förverkligas i kvarteren 23144 och 23146 och minst två (2) i kvarteren 23143, 23145 ja 23147:

- på den gemensamma gården eller takterrassen ett gemensamt växthus med en storlek av minst 10 m² för de boende

- en takträdgård med vistelseutrymmen för gemensamt bruk

- en mångsidig regnträdgård

- byggande i trä eller utnyttjande av andra byggnadsmaterial eller -tekniker som binder kol

- produktion och/eller utnyttjande av förnybar energi

- en annan grundad, innovativ lösning som främjar kolneutralitet

Fasader

Byggnadernas fasader ska ha variation mellan olika våningar; den nedersta och översta våningen ska skilja sig från de övriga våningarna.

I fasaderna med gatan i byggnaderna på tomterna 23144-1 och 23146-1 ska de två nedersta våningarna och den översta våningen skilja sig från de övriga våningarna.

Fasaderna ska struktureras in i högst 20 meter långa delar som skiljer sig från varandra med avseende på färg eller material och utformningen av öppningar. Principerna i planbeskrivningens riktgivande färgsättningsplan ska iakttas.

I fasaderna tillåts inga synliga vägråta elementfogar. Eventuella lodräta elementfogar ska utgöra en väsentlig del av byggnadens arkitektur.

Varje bostad ska ha minst en balkong för vistelse eller en vädringsbalkong.

Enskilda bostäders vädringsbalkonger får inte inglasas.

Minst 40 % av bostäderna ska ha fler än en balkong. Den andra balkongen kan vara en fransk balkong.

Vistelsebalkongerna på fasaderna mot Snökvartsgatan, Blåkvartsgatan och Kattguldsgatan ska i regel vara indragna, men enskilda arkitektoniskt och stadsbildsmässigt motiverade utsprångslösningar är tillåtna.

Varje fasad ska ha balkonger, varav minst 10 % ska vara balkonger för vistelse, minst 20 % vädringsbalkonger och 20 % franska balkonger.

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan.

Balkongerna får inte stöttas upp från marken.

De utskjutande balkongernas undersida ska vara på minst 6 m avstånd från gatunivån.

De utskjutande balkongerna skall placeras fritt, så att fasaden blir en levande helhet.

Balkongernas, passagernas och utsprångens synliga ytor ska behandlas så att de motsvarar fasadernas kvalitetsnivå.

Byggnaderna ska ha ås- eller sadeltak eller variationer av dem. Bortsett från byggnadstyor med II våningar på tomt 23146-1.

Av gröntaken i kvarteret 23146 ska 70 % anläggas som funktionellt område för utevistelse.

I det utrymme som bildas under ås- eller sadeltaket ska utrymmen i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet placeras och takytorna ska strukturera och varieras med sirliga takfönster och taklanterniner.

Takterrasser och takträdgårdar får byggas på taken oberoende av takformen.

Takfotslinjen ska ligga på samma nivå som golvnivån i byggnadens översta bostadsvåning, eller nedanför den om det inte finns en takterrass i fasaden i nivå med den översta våningen.

Stenfotsvåningar och gårdar

Bostäderna ska ha entréer både från gården och gatan.

Entréerna och deras omgivning ska framhävas.

Utrymmena för gemensamt bruk på gatuområdets sida ska ha en direkt förbindelse från gatan och de ska anslutas till uterummen med stora fönster och dörrar.

Stödmurar och staket ska till sina material hålla samma kvalitetsnivå som byggnaderna.

Utrymmena för gemensamt bruk på gatuområdets sida ska ha en direkt förbindelse från gatan och de ska anslutas till uterummen med stora fönster och dörrar.

De delar av innergården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Innergården i kvarteret 23144 ska bilda en lummig, skyddad och trivsam gemensam gård där det finns ett gemensamt område för lek och vistelse. För den gemensamma gården ska en enhetlig plan över gården utarbetas. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

På gårdarna är det inte tillåtet att placera lyftplatser som behövs för räddning.

Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

Bostadsvisa gårdar får inhägnas på ett sätt som passar ihop med byggnadens arkitektur.

Stödmurar och staket ska till sina material hålla samma kvalitetsnivå som byggnaderna.

Områdena framför trapphusen ska stenläggas.

Från tomterna får på husbolagets skötselansvar byggas en förbindelse till parken.

Kvarterets grönefektivitet ska uppfylla ett målsättningstal på minst 0,9. Grönefektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en grönefektivitetskalkyl.

Trafik och parkering

Bilparkeringsplatserna ska placeras i parkeringsanläggningen i kvarteret 23148 med undantag av parkeringsplatserna för rörelsehindrade i kvarteren 23143, 23144, 23146 och 23149.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade reserveras 2 bp / varje påbörjad 2 500 m²-vy, efter vilket 1 bp / varje påbörjad 2 500 - 5 000 k-m², A -korttelialueilla paikat sijoitetaan esteettömän kulkuyhteyden päähän porraskäytävästä.

Bilplatser får placeras oberoende av kvarters- och tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser som ska byggas:

boende minst 1 bp / 130 m²-vy, dock minst 1 bp per tre bostäder,

gästparkering 1 bp / 1 500 m²-vy,

service- och affärslokaler 1 bp / 60 m²-vy service- och affärslokaler 1 bp / 60 m²-vy

dock så att när parkeringen förverkligas som omarkerade platser i en parkeringsanläggning tillåts en avvikelse på 15 % från minimiantalet. Också förverkligande av växelvis parkering möjliggör en avvikelse på grundval av en separat utredning.

Kortvarig serviceparkering och parkering för hemvård får inte placeras på kvarterens innergårdar.

Minimiantalet cykelplatser som ska byggas:

boende 2 cp / bostad

Minst 50 % av cykelplatserna för boende ska vara låsbara och väderskyddade utrymmen, 30 % får ha tak och 20 % ska vara öppna.

Dagvatten

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Dagvattnen ska fördröjas inom kvartersområdet. Dagvattnen ska hanteras oberoende av tomtindelningen. Anläggandet av gårdarnas och uteplatsernas grönområden ska tekniskt och funktionellt anknytas till dagvattenhanteringen.

Miljöstörningar och energiförsörjning

Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB.

I områden för utomhusvistelse avsedda för gemensamt bruk och på balkonger som är avsedda för vistelse ska man som ett minimum uppnå riktvärdena för buller i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 eller det riktvärde som gäller vid respektive tidpunkt.

Vid planeringen av byggnaderna i kvarteren 23146 och 23147 ska behovet av att bekämpa stomburet och -vibrationer tas i beaktande.

Maximinivån för det buller i stommen, Lprm, som spårtrafiken orsakar ska begränsas till 30 dB i bostadsrummen genom konstruktionslösningar.

Den maximala nivån på vibrationer vw, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar ska begränsas till 0,3 mm/s i bostadsläghenter genom konstruktionslösningar. I samband med bygglovsansökan ska en utredning presenteras om hur stomburet och vibrationer har beaktats.

I kvarteret 23147 får bostäderna inte öppnas upp endast mot Ringbanan.

I kvarteret 23147 kan bostadens balkong placeras på den mest bullriga fasaden i banans riktning, om bostadens andra balkong har placerats på en tystare fasad.

Bullrets ekoeffekt får inte förstärkas genom valet av byggnadsmaterial.

Fastigheterna i detaljplaneområdets bostadskvarter ska anslutas till det centraliserade regionala rörsystemet för insamling av avfall i Kivistö centrum.

Ett återvinningsrum som används gemensamt med grannkvarteren och som är tillräckligt stort, dock minst 20 m² ska placeras för kvarteren 23143, 23144, 23147 och 23149 för insamling av återvinningsfraktioner som inte lämpar sig för avfallsinsamling via rörsystem (t.ex. större storlekar av kartong och blandavfall samt mindre metallskrot och insamlingsglas). Återvinningsrummen ska vara lätta att utföra service i.

AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, värikästä ja kaupunkikuvaa rikastuttavaa.

Rakennusten ja kortteleiden tulee muodostaa ihmimillistä ja monimuotoista kaupunkia.

Rakennusoikeus

Asukkaiden yhteistilat kuten talopesulat, kuivaustilat, talosaunat, harrastetilat, säilytystilat, varastot, vierhuoneet, kierrätyshuoneet, kasvihuoneet ja talousrakennukset saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Rakennusvaiheessa on toteutettava vähintään yksi (1) seuraavista ratkaisuista:

- puurakenteminen tai muiden hiiltä sitovien rakennusmateriaalien tai -tekniikoiden käyttö

- uusiutuvan energian tuotanto ja/tai hyödyntäminen

- muu perusteltu innovatiivinen, hiilineutraaliuutta edistävä ratkaisu

Julkisivut

Rakennusten julkisivuissa tulee olla vaihtelua eri kerrosten välillä; alimmaisen ja ylimmän kerroksen on poikettava muista kerroksista.

Julkisivut tulee jäsentää enintään 10 metrin mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin tai materiaalin ja aukotuksen sommittelun suhteen. Kaavaselostuksen viitteellisen värityssuunnitelman periaatteita tulee noudattaa.

Julkisivuissa ei sallita näkyviä vaakasuuntaisia elementtisaumoja. Mahdollisten pystysuuntaisten elementtisaumojen on oltava oleellinen osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Jokaisessa asunnossa tulee olla vähintään yksi oleskeluparveke tai tuuletusparveke.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan.

Balkongerna får inte stöttas upp från marken.

Byggnaderna ska ha ås- eller sadeltak eller variationer av dem.

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.

Arkitekturen ska vara av hög kvalitet, färggrann och den ska berika stadsbilden.

Byggnaderna och kvarteren ska bilda en människovänlig och mångsidig stad.

Byggrätt

Gemensamma utrymmen för de boende som tvättstugor, torkrum, gemensamma bastur, hobbyrum, förvaringsutrymmen, förråd, grönrum, återvinningsrum, växthus och ekonomibyggnader får byggas utöver den byggrätt som anvisats i planen.

Byggrätterna för gemensamma utrymmen som betjänar boendet och tillåtna övriga tilläggsbyggrätter för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

I byggnadsskedet ska minst en (1) av följande lösningar genomföras:

- byggande i trä eller utnyttjande av andra byggnadsmaterial eller -tekniker som binder kol

- produktion och/eller utnyttjande av förnybar energi

- en annan grundad, innovativ lösning som främjar klimatneutralitet

Fasader

Byggnadernas fasader ska ha variation mellan olika våningar; den nedersta och översta våningen ska skilja sig från de övriga våningarna.

Fasaderna ska struktureras in i högst 10 meter långa delar som skiljer sig från varandra genom färger eller material och utformningen av öppningar. Principerna i planbeskrivningens vägledande färgsättningsplan ska iakttas.

I fasaderna tillåts inga synliga vägråta elementfogar. Eventuella lodräta elementfogar ska utgöra en väsentlig del av byggnadens arkitektur.

Varje bostad ska ha minst en balkong för vistelse eller en vädringsbalkong.

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan.

Balkongerna får inte stöttas upp från marken.

Byggnaderna ska ha ås- eller sadeltak eller variationer av dem.

Harja- tai satulakaton alle muodostuvaan tilaan tulee sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ja kattopintoja tulee jäsentää ja rytmittää siroilla kattoikkunoilla ja -lyhdyillä.

Katoille saa kattomuodosta huolimatta rakentaa katteterasseja ja kattopuutarhoja.

Korttelissa 23143 - 23147 ja korttelin 23149 tonteilla 2 ja 3 räystäslinja tulee olla rakennuksen ylimmän asuinkerroksen lattiapinnan tasolla tai sen alapuolella, ellei ylimmän kerroksen tasolla julkisivussa ole kattoterassia.

Kivijalkakerrokset ja pihat

Asuntoihin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöjä tulee korostaa.

Katoille saa kattomuodosta huolimatta rakentaa katteterasseja ja kattopuutarhoja.

Räystäslinja tulee olla rakennuksen ylimmän asuinkerroksen lattiapinnan tasolla tai sen alapuolella, ellei ylimmän kerroksen tasolla julkisivussa ole kattoterassia.

Kivijalkakerrokset ja pihat

Asuntoihin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöjä tulee korostaa.

Katualueen puolella sijaitseviin liiketiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.

Rakennusoikeuden estämättä a-merkityille rakennusalalle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen.

Pysäköintiin osoitettujen tilojen seinät tulee rakentaa tiiviisrakenteisina vähintään 3 metrin korkeuteen saakka.

Rakennusmateriaalien valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.

Bullrets ekoeffekt får inte förstärkas genom valet av byggnadsmaterial.

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

Ajovalojen suuntautumiseen tulee kiinnittää huomiota siten, että valo ei häiritse asuinhuoneistoja.

Julkisivut tulee käsitellä taiteen keinoin ja/tai julkisivut tulee toteuttaa viherseininä.

Pysäköintilaitoksen tilojen turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä.

Pysäköintilaitoksessa tulee olla esteetön kulku.

Pysäköintilaitokseen sijoittuvista pysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee varustaa sähköauton latausmahdollisuudella.

Sähköauton latausmahdollisuutta vailla olevat autopaikat tulee olla helposti muutettavissa latauksen soveltuviksi.

Pysäköintilaitoksen maantasokerroksen saa sijoittaa helposti huollettavissa olevaa muuntamon.

Pysäköintilaitoksen saa sijoittaa väestönsuojan.

Pysäköintilaitos on katettava. Pysäköintilaitoksen katolle on toteutettava hulevesien viivyttämiseksi luonnon monimuotoisuutta tukeva kasvikatto tai sitä tulee käyttää yhteisoleskelutilana ja -liikuntatilana.

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

I områden för utomhusvistelse avsedda för gemensamt bruk och på balkonger som är avsedda för vistelse ska man som ett minimum uppnå riktvärdena för buller i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 eller det riktvärde som gäller vid respektive tidpunkt.

Rakennusmateriaalien valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.

Asemakaava-alueen asuinkortteleiden kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Putkikeräysjärjestelmään soveltumattomien kierrätysjakeiden (esim. suurikokoisten pahvin ja sekajätteen sekä pienmetallin ja keräyslasin) keräämiseksi kortteleihin 23143, 23144, 23147 ja 23149 on sijoitettava naapurikortteleiden kanssa yhteiskäyttöinen ja riittävän kokoinen kierrätyshuone, kuitenkin vähintään 20 m². Kierrätyshuoneiden on oltava helposti huollettavissa.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

Affärslokalerna ska ha en direkt förbindelse från gatan och de ska anslutas till uterummen med stora fönster och dörrar.

Utan hinder av byggrätten får en parkeringsanläggning placeras på den byggnadsyta som betecknats med a.

Väggarna i utrymmen som används för parkering ska byggas så att de är kompakta upp till minst 3 meters höjd.

Bullrets ekoeffekt får inte förstärkas genom valet av byggnadsmaterial.

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

Strålkastarnas riktning ska beaktas så att ljuset inte stör bostadsrummen.

Fasaderna ska behandlas med konstnärliga metoder och/eller byggas som grönväggar.

Säkerheten i och användbarheten av parkeringsanläggningens utrymmen ska främjas med hjälp av belysningen och användningen av färger.

Parkeringsanläggningen ska ha fri passage.

Minst 50 % av de parkeringsplatser som placeras i parkeringsanläggningen ska utrustas med möjlighet att ladda elbilar.

Bilplatser som saknar möjlighet att ladda elbilar ska enkelt kunna ändras så att de lämpar sig för laddning.

En transformator som är lätt att underhålla får placeras i parkeringsanläggningens markplansvåning.

Ett skyddsrum får placeras i parkeringsanläggningen.

Parkeringsanläggningen ska övertäckas. På parkeringsanläggningen ska tak ett grönt tak som stödjer naturens mångfald anläggas för fördröjning av dagvatten eller så ska det användas som utrymme för samvaro och motion.

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

I-kerroksiset rakennuksen osat tulee toteuttaa kasvikattoisina.

Byggnadsdelar med en våning ska förses med gröna tak.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää viherkertoimelle asetettu tavoiteluku vähintään 0,9. Vihertehokkuuden toteuttaminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kvarterets grönefektivitet ska uppfylla det målsättningstal på minst 0,9 som fastställts för grönytefaktorn. Grönefektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en grönefektivitetskalkyl.

Erillisen saunarakennuksen tulee arkkitehtuuriltaan selkeästi erottua korttelin muista rakennuksista ja rikastuttaa kaupunkikuvaa.

Den separata bastubyggnaden ska till arkitekturen tydligt skilja sig från kvarterets övriga byggnader och berika stadsbilden.

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.

VL — **Lähivirkistysalue** — **Område för närrekreation**

Koko kaava-aluetta koskevat määräykset:

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

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Taide:

Asemakaavan alueella tulee noudattaa taiteen konseptia, joka on asemakaavan liitteenä. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Julkisten ulkotilojen suunnittelun yhteydessä tulee laatia puisto- ja katusuunnitelma, jossa noudatetaan taiteen konseptia. Asuinkortteleiden suunnittelussa tulee olla mukana arkkitehti–taiteilija-työpari, joka kehittää ja toteuttaa taiteen konseptia rakennushankkeissa.

Uusiutuva energia:

Asemakaavan alueella tulee tuottaa ja hyödyntää uusiutuvaa energiaa.

Kattopintoja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen, ellei kattoa käytetä muuhun toimintaan.

Bestämmelser som gäller hela planområdet:

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

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras så att de bildar en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Konst:

I detaljplaneområdet ska det till detaljplanen bifogade konstkonceptet iaktttas. Konst ska redan i inledningsskedet tas med i all arkitektonisk planering och miljöplanering. I samband med planeringen av det offentliga utenrmmet ska en park- och gatuplan utarbetas, där konstkoncepte iaktttas. I planeringen av bostadskvarteren ska ett arbetspar bestående av en arkitekt och en konstnär delta och de ska utveckla och förverkliga ett konstkoncept i byggprojekten.

Förnybar energi:

I detaljplaneområdet ska förnybar energi produceras och utnyttjas.

Takytorna ska utnyttjas för insamling av solenergi om inte taket används för annan verksamhet.

Karttelin, korttelinosan ja alueen raja. — **Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**

Osa-alueen raja. — **Gräns för delområde.**

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. — **Riktgivande gräns för område eller del av område.**

3 — Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero. — **Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. — **Kryss på beteckning anger att betecknngen slopas.**

23 — Kaupunginosan numero. — **Stadsdelsnummer.**

KIVISTÖ — Kaupunginosan nimi. — **Stadsdelens namn.**

23146 — Korttelin numero. — **Kvartersnummer.**

SINIKVARTSINKATU — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. — **Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**

5200 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. — **Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**

IV — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. — **Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**

II ½ — Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. — **Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningytan.**

4100+kl400 — Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän. — **Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.**

Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee. — **Hänvisningslinjen visar området som betecknngen gäller.**

α=40° — Kattokaltevuus. — **Taklutning.**

U — Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen. — **Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**

Rakennusala. — **Byggnadsyta.**

sa — Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen. — **Byggnadsyta där bastubyggnad får placeras.**

vm — Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon. — **Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.**

kl — Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja. — **Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.**

t — Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen — **Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras**

kä — Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen. — **Byggnadsyta där ett skärmtak.**

ä — Auton säilytyspaikan rakennusala — **Byggnadsyta för förvaringsplats för bil**

maap — Maanalainen pysäköintitila — **Underjordiskt parkeringsutrymme**

U — Uloke — **Utsprång**

Rakennuksen harjansuuntaa os

232800 KVARTSIKULMA

KIVISTÖ



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen selostus, joka koskee 25.10.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 232800. Kaavoitus on tullut vireille 5.3.2019.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee kortteleita 23143, 23144, 23145, 23146, 23147, 23148 ja 23149 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 23, Kivistö.

Asemakaavan muutos koskee osaa katualuetta muutettavassa asemakaavassa Marja-Vantaan asuntomessualue (nro 231000) ja Kivistön jäteasema (nro 231700) sekä osaa rautatiealuetta muutettavassa asemakaavassa Kehärata (nro 701100) kaupunginosassa 23, Kivistö.

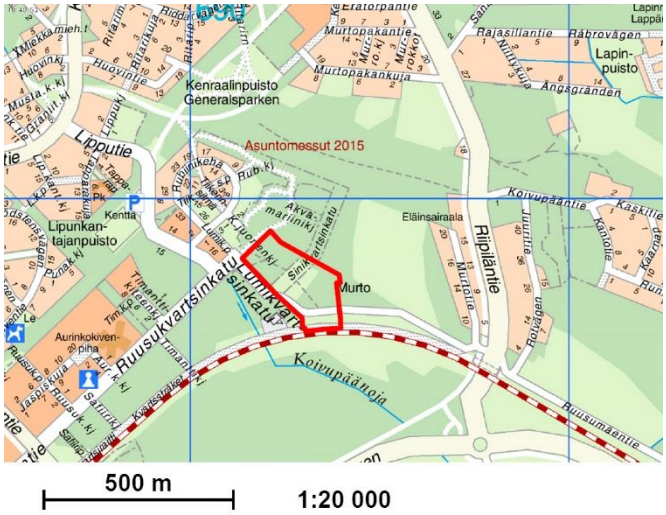
Tonttijako koskee kortteleita 23143, 23144, 23145, 23146, 23147, 23148 ja 23149 kaupunginosassa 23, Kivistö

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tiivistä, resurssiviisasta keskustarakentamista, joka jatkaa Kivistön keskustan kaupunkirakennetta, elävöittää kaupunkikuvaa ja täydentää keskusta-alueen palvelurakennetta. Asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on 44 770 k-m^2, josta asumisen osuus on 43 100 k-m^2.

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan eli kaupungin toimesta. Kaavaan ei liity maankäyttösopimuksia.

Kaavan laatija: Veli-Pekka Ristimäki, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 043 825 0515.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan pohjoispuolella. Etäisyys Kehäradan Kivistön asemalle on noin 800 metriä ja Lapinkylän tulevalle asemalle 500 metriä. Suunnittelualue rajautuu lounaassa Lumikvartsinkatuun, etelässä Kehärataan. Luoteessa ja pohjoisessa alue rajautuu asemakaavoitettuun Kvartsijuonen puistoon. Koillisessa ja idässä aluetta rajaavat asemakaavan ulkopuoliset rakentamattomat alueet. Alueen pinta-ala on noin 3,5 ha.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaavoituksen 10-vuotissuunnitelmassa on mainittu Kivistön sinikvartsi. Kvartsikulma on osa tuolloin rajattua Sinikvartsin aluetta.
- Kaavatyö on tullut vireille 5.3.2019 kaupungin omana kaavatyönä. Kaavatyö on otettu kaavoitusohjelmaan 2020.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) pyydettiin mielipiteet 29.3.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kpl.
- OAS päivitettiin 11.11.2019. Mielipiteet pyydettiin 13.12.2019 mennessä ja niitä saatiin 6 kpl.
- Alueen suunnittelusta pidettiin yleisötilaisuus 30.1.2020
- Koronavirusepidemian aikana työn etenemisestä viestitty kaupungin verkkosivuilla.
- Koronarajoitusten takia 22.4.2021 järjestetty yleisötilaisuus pidettiin verkossa.
- Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus oli kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 13.4.2021.
- Kaupunginhallituksen käsittelyssä 26.4.2021 asemakaava ja asemakaavan muutos jätettiin pöydälle. Seuraavassa kaupunginhallituksen kokouksessa 10.5.2021 kaava-aineisto hyväksyttiin asetettavaksi nähtäville.
- Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 26.5.2021-24.6.2021. Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.
- Lausunnot ehdotuksesta pyydettiin 15.8.2021 mennessä. Lausuntoja pyydettiin 16 kpl ja niitä saatiin 6 kpl.
- Asemakaavaa koskeva viranomaisneuvottelu pidettiin Uudenmaan ELYn kanssa 6.10.2021.
- Kivistön kirjastolla 27.10.2021 pidetyssä yleisötilaisuudessa esiteltiin kaavan nähtävillä ollutta aineistoa ja kaavan suunnittelun tilannetta.
- Liito-oravan elinympäristön ja asemakaavan aluerajauksia sekä niihin tehtäviä mahdollisia tarkistuksia arvioitiin kaava-alueen maastossa yhdessä kaupungin ja ELYn viranomaisten kanssa 18.11.2021.
- Kivistön kirjastolla 31.3.2022 pidetyssä yleisötilaisuudessa esiteltiin kaavan nähtävillä ollutta aineistoa ja selostettiin ELYn lausunnon pohjalta kaavaan mahdollisesti tehtäviä tarkistuksia.
- 10. ja 30.5.2022 ELYn viranomaisten kanssa pidetyissä työpalavereissa käytiin läpi ja sovittiin ELYn lausunnon pohjalta kaavaehdotukseen tehtävät tarkistukset sekä keskusteltiin kaavaan tehtävistä muista tarkistuksista.
- Tarkistettu asemakaava ja asemakaavan muutos on kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 25.10.2022.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 6
2. Lähtökohdat 8
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 8
2.2 Suunnittelutilanne 15
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 20
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 20
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 20
3.3. Asemakaavan tavoitteet 23
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 25
4. Asemakaavan kuvaus 29
4.1 Kaavan rakenne 29
4.2 Kaupunkiympäristön laatutavoitteet ja niiden toteutuminen 30
4.3 Aluevaraukset 32
4.4 Ympäristöhäiriöt, yhdyskuntatekniset ratkaisut ja kaavatalous 36
4.5 Kaavan vaikutukset 41
4.6 Nimistö 44
5. Asemakaavan toteutus 45
6. Kaavatyöhön osallistuneet 45
7. Asemakaavan seurantalomake 47
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 49
9. Muu suunnitelma-aineisto 60

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA: ”Muu suunnitelma-aineisto”

- LIITE 1: katujen yleissuunnitelma
- LIIITE 2: vesihuollon yleissuunnitelma
- LIITE 3: vihertehokkuus, viitteelliset pihasuunnitelmat
- LIITE 4: vihertehokkuus, tuloskortit
- LIITTEET 5-7: taiteen konsepti

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA (KAAVAN VERKKOSIVULLA)

- Nähtävilläolovaiheen lausunnot ja vastineet 25.10.2022, koonti
- Kvartsikulman meluselvitys (Sitowise 18.2.2022)
- OAS-vaiheen mielipiteet 5.3.2019 ja vastineet, koonti (13.4.2021)
- OAS-vaiheen mielipiteet 11.11.2019 ja vastineet, koonti (13.4.2021)
- Kvartsikulman meluselvitys (Sitowise 21.3.2021)
- Tärinä- ja runkomeluselvitys (WSP, 2.9.2020)

- Kvartsikulman alustava katusuunnitelma 2021 (19.2.2021)
- KEKO Kvartsikulma (18.3.2021)
- Kivistön keskusta-alueen hulevesisuunnitelma (Sitowise Oy, 16.6.2020)
- Vantaan Kivistön lahokaviosammal- ja luontotyyppiselvitys (FCG Oy, 2020a)
- Vantaan Kivistön ja Vantaanpuiston liito-oravaselvitys (FCG Oy, 2020b)
- Vantaan Kivistön seuranta-alueen liito-oravaselvitys (FCG Oy, 2020c)
- Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 26.5.2022)
- Kivistön keskustan liito-oravaseurannat (Ramboll Finland Oy, 2017, 2018, 2019)
- Myyrmäen, Kivistön ja Ylästön liito-oravaselvitys (Ramboll Finland Oy, 2016)
- Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma. Faunatican raportteja 1/2020 (Manninen, O. & Nieminen, M., 2020)
- Uudenmaan lahokaviosammalien luokittelu ja priorisointi (Uudenmaan ELY-keskus, 30.4.2019)
- Vantaan Kivistön linnusto- ja lepakkoselvitys (Faunatica Oy, 7.10.2021)
- Marja-Vantaan alueen matelija- ja sammakkoeläinselvitys (Faunatica Oy, 2011)
- Kolopuulausunto ja -katselmus (Luontoselvitys Metsänen Oy 27.5.2022)
- Vantaan Marjaradan rakentamisen luontoselvitys (Ympäristötutkimus Oy Metsätähti, 2003)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Kivistön keskustan kaavarunko (Vantaan kaupunki, kh 22.3.2021) ladattavissa https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/kiviston-visio-ja-keskustan-kaavarunko
- Kivistön keskustan kaavarungon viher- ja virkistyssuunnitelma, päivitys 2020-2021 (Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy ja Vantaan kaupunki, 9.3.2021)
- Vantaan hulevesiohjelma 2019
- Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli 2014

1. TIIVISTELMÄ

Kvartsikulman asemakaavalla laajennetaan Kivistön keskustaa kohti Lapinkylän asemaa ja mahdollistetaan koteja noin 1000 asukkaalle. Suunnitelma edistää kävelijäystävällisen, elävän ja urbaanin, laadukkaan keskusta-alueen toteutumista, jonka ratkaisuissa vehreys, ekologisuus ja resurssiviisaus ovat keskeisiä tekijöitä.



Näkymä kaava-alueelle Kehäradan eteläpuolelta. Kuvassa vasemmalla suunnitteilla oleva Lumikvartsinkadun silta.

Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta aluetta lukuun ottamatta Kehäradan rautatiealuetta (LR) sekä Sinikvartsinkadun ja Lumikvartsinkadun katualueita. Kaava koostuu kuudesta tehokkaaseen asuntorakentamiseen osoitetusta korttelista (A, AR) ja yhdestä keskustatoiminnoille (C) osoitetusta hybridikorttelista. Korttelialueiden lisäksi kaavaan sisältyy luonnontilaisena säilytettävää puistoalueista (VL) ja katualueita.

Rakennusoikeutta kaavassa osoitetaan yhteensä 44 770 k-m², josta valtaosa (43 100 k-m²) on asuntorakentamista ja loput (1 670 k-m²) liiketiloja. Asuinrakennusten kerrosluvut vaihtelevat kahdesta kahdeksaan. Alueelle on mahdollista toteuttaa monipuolista asuntorakentamista, perinteisten piste- ja lamellikerrostalojen lisäksi alueelle voidaan toteuttaa rivitalo- ja kaupunkipientalo tyyppistä rakentamista. Talotyypistä riippumatta, osaan maantasokerrokseen sijoittuviin asuntoihin on mahdollista toteuttaa huoneistokohtaisia pihoja ja etupuutarhoja. Liiketiloille osoitettu rakennusoikeus sijoittuu asuinrakennusten maantasokerrokseen Lumikvartsinkadun ja Sinikvartsinkadun varteen sekä keskustatoimintojen kortteliin, johon sijoittuu myös koko kaava-aluetta palveleva viisikerroksinen pysäköintilaitos.

Alueelle tulee useita luonteeltaan erilaisia katualueita. Kaava-alue liittyy jo rakennettuun Kivistön keskustaan Lumikvartsinkatuun liittyvän Sinikvartsinkadun ja Kvartsiraitin kevyenliikenteen väylän kautta. Alueen lounas-koillinen suunnassa halkaiseva Sinikvartsinkatu toimii kokoojakatuna ja se on mitoitettu myös bussiliikenteelle. Sinikvartsinkadusta erkanevat kaksi katua ovat kokooja- ja pihakatuja.

Kaava-alueen eteläosalla Kehäradan suuntaisesti kulkevat maanalaiset putkilinjat ja niiden säilyttäminen nykyisellä paikallaan on ollut yksi kaavan lähtökohdista. Maanalaisten putkien vaikutus kaavaratkaisuun näkyy kaavan katuverkossa ja kortteleiden mitoituksessa. Maanalaisen putkilinjan päälle on kaavassa osoitettu matalajuurisia pensasistutuksia ja Kissankullanpolku niminen jalanku-

lulle ja pyöräilylle varattu katualue, jolla huoltoajo tonteille on sallittu. Kissankullanpolkua lukuun ottamatta, jokaiselle uudelle rakentamattomalle katualueelle on osoitettu puuistutuksia ja kadunavarsipysäköintiä. Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevasta Kehäradan rautatiealueesta osa muutetaan jo rakennetun mukaiseksi Kvartsiraitin katualueeksi.

Kaava-alue rajautuu lounaassa vireillä olevaan Lumikvartsin (232700) kaava-alueeseen, jonka tavoitteena on mm. mahdollistaa Kehäradan ylittävän Lumikvartsinkadun sillan toteuttaminen. Sillan yleissuunnitelma on laadittu yhteistyössä vireillä olevien kaavatöiden kanssa. Toteutuessaan silta yhdistää Kivistön keskustan Kehäradan etelä- ja pohjoispuolet ja luo alueellisen solmukohdan.



Kaava-alueen rajaus ja rakenne havainnollistettuna.

Pohjoisessa alue rajautuu Kvartsijuonenpuiston metsäalueeseen. Kaavassa luo-merkinnällä osoitettu lähivirkistysalue (VL) laajentaa nykyistä Kvartsijuonenpuistoa ja vahvistaa osaltaan liito-oravan sekä lahokaviosammalen elinaluetta. Kaavakartan luo-merkintä edellyttää olemassa olevan puuston säilyttämistä ja tarvittaessa uuden puuston istuttamista liito-oravien tarvitseman latvusyhteyden turvaamiseksi. Tämän lisäksi merkintä pyrkii takaamaan lahokaviosammalen säilymisen alueella. Asemakaavaa on laadittu rinnan alueen koillispuolella vireillä olevan Kvartsijuonen (nro 233000) asemakaavan kanssa, joka jatkaa Kivistön keskustan metsäisiä yhteyksiä pohjoiseen ja itään.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan pohjoispuolella. Suunnittelualue rajautuu etelässä Kehärataan, lännessä Lumikvartsinkatuun ja pohjoisessa Kvartsijuonen puiston metsäalueeseen. Koillisessa ja idässä aluetta rajaavat asemakaavan ulkopuoliset rakentamattomat alueet. Suunnittelualue sijaitsee noin 800 metrin etäisyydellä Kivistön juna-asemasta ja noin 500 metrin etäisyydellä tulevasta Lapinkylän asemasta. Alueen pinta-ala on noin 3,5 hehtaaria. Suunnittelualue on rakentamatonta sekametsää, katualuetta ja väliaikaisen pysäköinnin aluetta.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue on osin rakentamatonta havupuuvaltaista metsää, osin aukeaa, jopa kasvipeitteetöntä aluetta. Suunnittelualueen alkuperäisestä metsästä lähes puolet on kaadettu arviolta vuonna 2012, tulevan Sinikvartsinakadun linjauksen mukaan. Hakkuualueen lopullinen laajuus ja sijainti ilmenevät vuoden 2017 ilmakuvasta. Puustoa on kaatunut paikoin myös myrskyjen seurauksena. Metsäinen maisema jatkuu suunnittelualueen pohjoispuolella asemakaavoitettuna Kvartsijuonen puistona. Kvartsiraitin ja sen suuntaisen Sinikvartsinkadun väliin rajautuva suunnittelualueen eteläinen osa on avointa, kasvipeitteeltään kulunutta ja vailla puustoa.

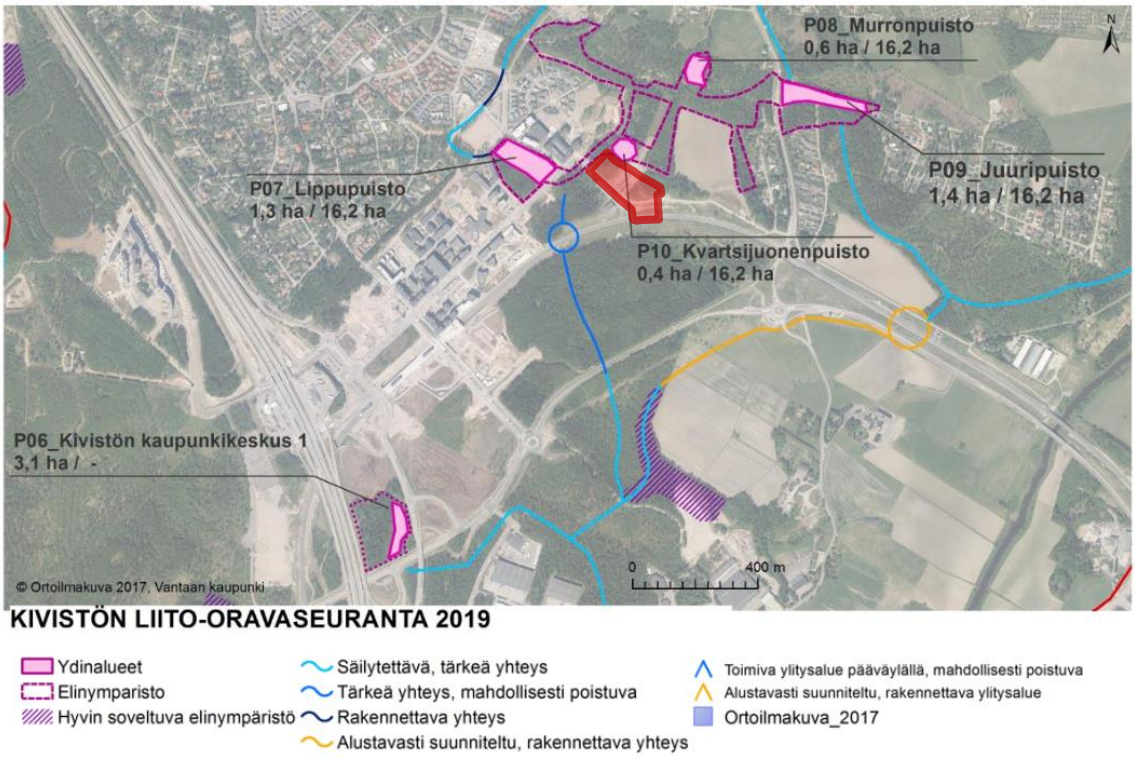
Luontoarvot

Alueen ajantasaisin luontoarvoja kartoittanut selvitys, Kivistön kaavarunkoalueen luontotyyppi- ja lahokaviosammalkartoitus (FCG 2020a), on selvittänyt luontotyyppiarvoja seuraavasti: rauhoitetut, silmälläpidettävät, uhanalaiset tai alueellisesti uhanalaiset kasvilajit sekä muu huomionarvoinen lajisto. Luontotyypeistä selvitettiin uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyypit sekä metsälain (10§), vesilain (2. luku 11§) ja luonnonsuojelulain (29§) mukaiset suojeltavat luontotyypit. Suunnittelualueelta ei tunnistettu erityisiä luontoarvoja.

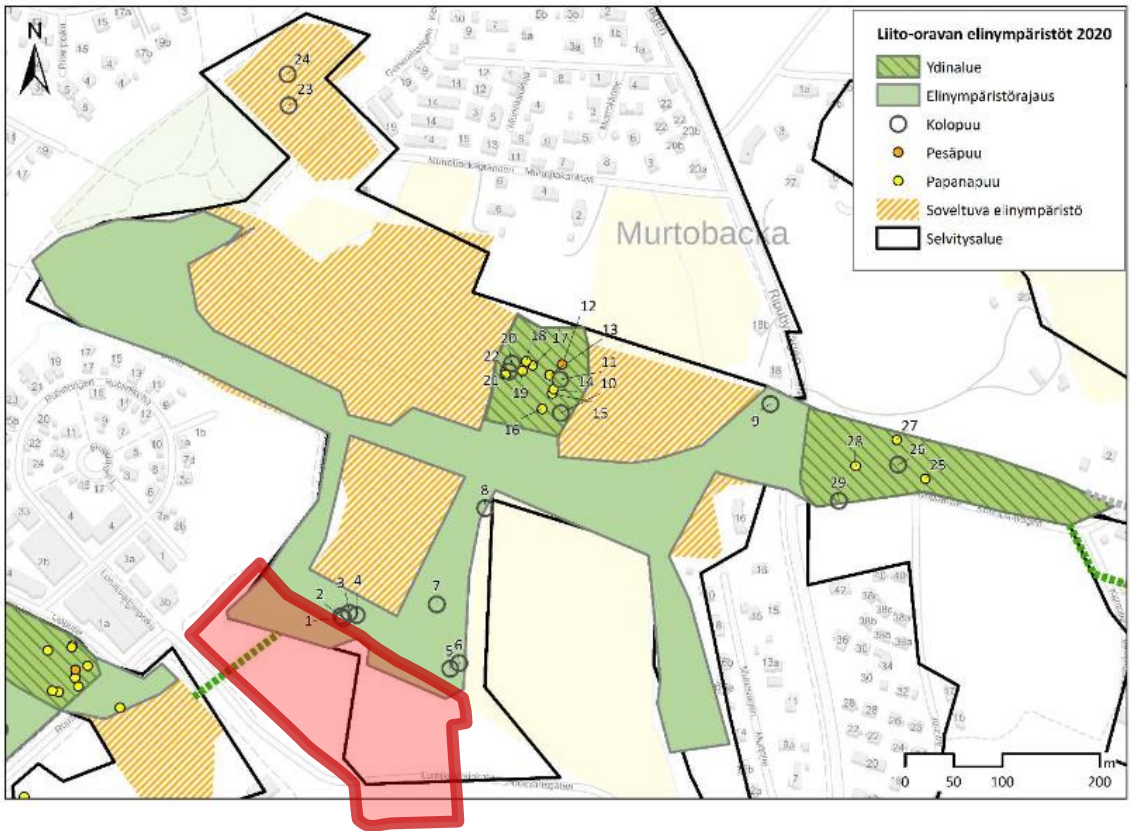
Alueen eläinlajistoa (sammakot, matelijat, linnut ja lepakot) koskevia kartoituksia on vuosilta 2011 ja 2021 (Faunatica). Maankäytön suunnittelussa keskeisenä tavoitteena koko Kivistön kaavarunkoalueella on riittävän leveiden ekologisten käytävien turvaaminen, jotta ne hyödyttävät niin liito-oravia kuin esimerkiksi lepakoita ja lintuja.

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

Kivistön keskustan alueella tehdyissä vuosittaisissa liito-oravaseurannoissa (2016–2022) alueella on tehty liito-oravahavaintoja. Kaava-alueen pohjois-koillisosa on liito-oravan elinympäristöä. Vuoden 2018 suorannassa tunnistettiin elinympäristössä uusi pieni ydinalue, Kvartsijuonenpuisto. Ydinalueen rajaus muuttui idemmäs vuoden 2019 seurannassa. (Ramboll 27.6.2019)



Kuvassa liito-oravaseuranta 2019 (Ramboll 2019). Suunnittelualueen sijainti ja rajaus on merkitty karttaan punaisella.



Kuvassa liito-oravan elinympäristöt 2020 (FCG 2020b). Suunnittelualueen sijainti ja rajaus on merkitty karttaan punaisella.

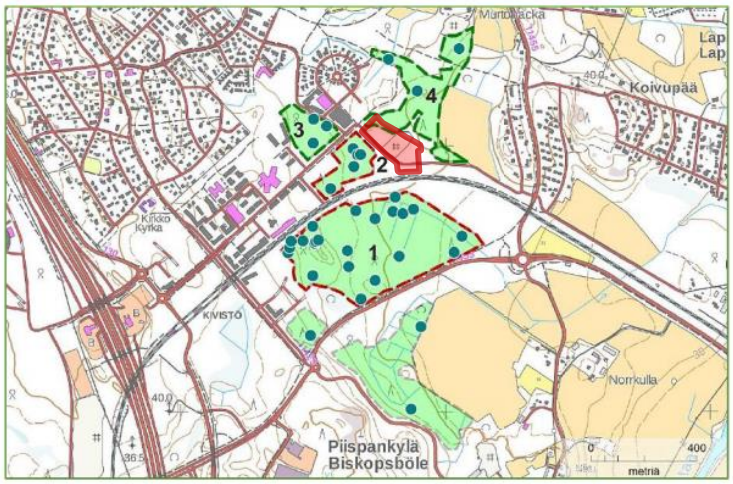
Kaavan vireilläolo oloaikana laadittu vuoden 2020 Vantaan Kivistön ja Vantaanpuiston liito-oravaselvityksessä (FCG 2020b) suunnittelualueen pohjois-koillisosassa on tunnistettu kolopuita ja alue on määritelty liito-oravan elinympäristöksi. Kaava-alueen elinympäristörajaus on pysynyt jokseenkin yhdenmukaisena aiempien vuosien liito-oravahavaintojen elinympäristörajaukseen (FCG 2020b, 2020c).

Edellisellä sivulla on vuoden 2020 liito-oravaseurannan tulokset esittävä kartta, jonka mukaan suunnittelualueella on liito-oravan elinympäristöä ja kolopuita. Suunnittelualueella ei ole liito-oravan ydinaluetta (FCG Oy, 2020b, 2020c).

Koko kaupungin kattavan Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma (Ramboll Finland Oy 2022) työn yhteydessä Kivistön alueella tehtiin maastokartoituksia keväällä 2021. Maastokartoitusten tulosten perusteella liito-oravan elinympäristössä ei ole tapahtunut Kvartsikulman asemakaava-alueen osalta merkittäviä muutoksia verrattuna aikaisempien vuosien (2016-2020) seurantaraporttien tuloksiin. Kevään 2021 kartoitustöiden yhteydessä tarkastelu alueelta löydettiin useita uusia kolopuita, joista yksi sijoittuu Kvartsikulman kaava-alueen koillisosaan. Kaava-alueelle sijoittuvan kolopuun soveltuvuutta liito-oravalle on tutkittu tarkemmin erillisessä konsulttityössä (Luontoselvitys Metsänen Oy, 2022). Tarkemman selvityksen maastokatselmuksessa havaittiin, että maasta tarkasteltuna keväällä 2021 havaittu kolo on ainoastaan kolon alku. Maastokatselmuksessa havaittiin lisäksi yksi uusi kolo, jonka soveltuvuutta liito-oravalle myös tutkittiin. Em. tarkempiin tutkimuksiin pohjautuva lausunto ja katselmuksen yhteydessä otetut valokuvat olivat esillä Uudenmaan ELYn kanssa pidetyssä työpalaverissa 30.5.2022. Työpalaverissa ELYn taholta todettiin, ettei kyseinen kolopuu vaikuta alueen suunnitteluun.

Lahokaviosammal (Buxbaumia viridis)

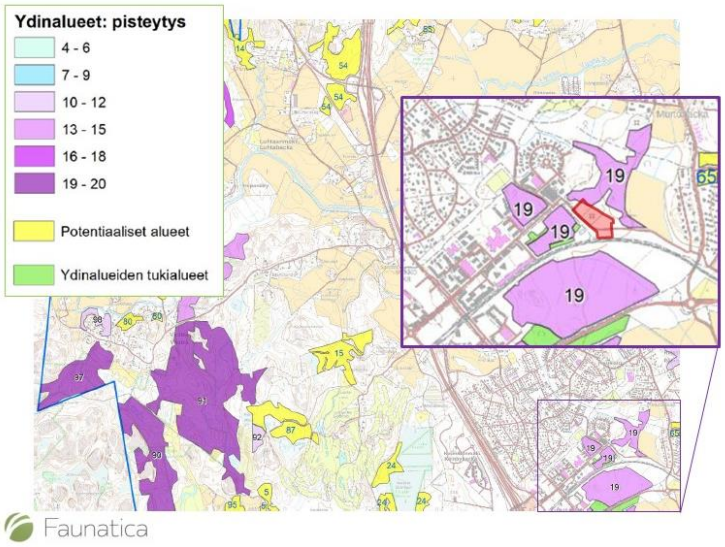
Lahokaviosammal on luonnonsuojeluasetuksella erityisesti suojeltava laji, jonka uusia esiintymiä on löydetty viime vuosina runsaasti eri puolilta Uuttamaata (Enviro 2019). Kvartsikulman suunnittelualueella on lahokaviosammalelle soveltuvaa maapuuta ja lahopuuta. Vantaan kaupungin tilaamassa koko kaupungin kattavassa lahokaviosammalen esiintymäselvityksessä osa suunnittelualueesta on määritelty lahokaviosammalen ydinalueeksi.



Kuva 48. Kivistön alueella on tehty enemmän lahokaviosammalhavaintoja kuin missään muualla Uudellamaalla. Alueelta on rajattavissa kaksi erittäin merkittävää esiintymää (1 Koivupääoja, 2 Timanttikujan metsä) sekä kaksi merkittävää esiintymää (3 Lippupuisto, 4 Murronpuisto). Etelämpänä Piispankylän alueella on lisäksi tehty yksittäisiä havaintoja lahokaviosammalelle hyvin sopivilta metsäkuvioilta (harmaat rajaukset).

Kuvakaappaus Uudenmaan ELY:n tilaamasta, Enviro Oy:n toteuttamasta Uudenmaan lahokaviosammalesiintymisen luokittelu ja priorisointi -selvityksestä. Selvityksen julkaisun jälkeen on lahokaviosammalesiintymiä löydetty merkittäviä määriä.

Suunnittelualue (merkitty karttaan punaisella) sijaistee osittain lahokaviosammalesiintymän numero 4 alueella. (Enviro 2019)



Manninen & Nieminen 2020: Kivistön keskusta-alueen lahokaviosammalen ydinalueet ja niiden pisteytykset. Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan punaisena alueena.

Vantaan kaupungin tilaama lahokaviosammalen esiintymäselvitys ja suojelusuunnitelma lahokaviosammalen huomioimiseksi kaavoituksessa ja lajin suotuisan suojelutason säilymisen arvioimiseksi (Manninen, O. & Nieminen, M. 2020) on koko kaupungin tasoinen. Selvityksen tavoitteena on turvata lajin suotuisan suojelutason säilyminen Vantaalla.

Selvityksessä otetaan huomioon se, että osaan tunnetuista esiintymistä kohdentuu maankäytön muutospaineita. Selvityksessä todetaan, että yleiskaava 2020:een osoitetut maankäytön muutokset kompensoivat pinta-alan ja kasvupaikkojen (havaittu itiöpesäke tai itujyväsryhmä) osalta rakennettaviksi osoitetuilla alueilla olevien lahokaviosammalesiintymien heikennykset riittävällä tasolla, jotta lajin suojelutaso säilyy Vantaalla suotuisana seuraavin varauksin:

- Yleiskaavaehdotuksessa esitetyt lahokaviosammalen ydinalueita turvaavat merkinnät pysyvät kaavassa ja suojelualueet toteutetaan
- Yleiskaavaehdotuksen metsätalousalueilla, virkistysalueilla ja muilla viheralueilla olevien lahokaviosammalen ydinalueiden turvaamiseen panostetaan, jotta kasvupaikat säilyvät niillä mahdollisimman kattavasti.
- Lahokaviosammalen ydinalueisiin ja kasvupaikkoihin jatkossa mahdollisesti kohdistuvat heikennykset kompensoidaan niiltä osin kuin se on mahdollista.
- Populaatioiden muutosta seurataan erikseen valittavilla kohdealueilla ja mahdolliseen negatiiviseen kehitykseen puututaan.
- Yleiskaavaehdotuksessa rakennettaviksi osoitetuilla alueilla olevat lahokaviosammalen kasvupaikat säästetään niiltä osin kuin se yksityiskohtaisen maankäyttösuunnittelun avulla on mahdollista.

Topografia

Maaston muodoiltaan suunnittelualue on loivasti kaakkoon viettävää rinnettä. Korkeuseroa on alueen korkeimman ja matalimman pisteen välillä on vain noin 4 metriä ja alue hahmottuu maisemassa tasaisena. Maanpinnan korot vaihtelevat noin +39.3 metristä +43.0 metriin merenpinnan yläpuolella.

Maaperä ja rakennettavuus

Maalajikartan mukaan kaava-alueen maaperä on pääosin savea. Alueen kaakkoisnurkassa maaperä on hiekkaa ja silttiä. Alueen luoteisnurkassa maaperä on hiekkaa.

Kaava-alueella on tehty pohjatutkimuksena painokairauksia, otettu maanäytteet kolmesta pisteestä ja asennettu kolme pohjaveden mittausputkea. Pohjatutkimusten mukaan pintamaakerros on n. 0,1-2,8 m syvyydelle humusta, silttiä ja/tai savea. Pintamaan alla on n. 1,8-14,5 m kerros silttistä hiekkaa, hiekkaa ja/tai soraa. Hiekan ja soran alla on kallion pintaa päällystävä moreeni. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon n. 4,9-17,5 m syvyydellä maanpinnasta.

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue kuuluu Koivupäänojan valuma-alueeseen. Alue on nykytilanteessä vettäläpäisevää metsäistä aluetta, joskin väliaikaisessa pysäköintikäytössä oleva osa suunnittelualueesta on asfalttipäällysteinen.

Ennen junaradan rakentamista alueen länsipuolella virtasi Koivupäänoja pohjoisesta etelään. Kehäradan rakentamisen seurauksena vesien luonnollinen reitti kuitenkin katkesi ja pohjoisesta virtaavat vedet johdetaan nykyään hulevesiviemäreissä Murronpuiston viivytysaltaaseen. Murronpuistosta vedet jatkavat matkaa hulevesiviemärissä idän suuntaan, päätyen Ruusumäentien pohjoispuolella Koivupäänojaan. Koivupäänoja virtaa siitä edelleen kohti itää laskien vedet Vantaanjokeen.

Kehäradan rakentaminen on alentanut alueen pohjavedenpinnan tasoa. Alueen keskellä sijaitsevassa pohjaveden havaintoputkessa pohjavesi on vaihdellut vuosien 2012-2020 välillä noin tasovälillä +35,43…+38,47 eli noin 3,8 - 6,9 metrin syvyydellä maanpinnasta. Aluetta ei ole luokiteltu pohjavesialueeksi.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Kivistön kaupunginosassa asuu yli 9 600 asukasta ja kilometrin säteellä Kivistön asemasta asukkaita on yli 7 300. Kivistön asemasta korkeintaan 1 000 metrin etäisyydellä asuvista 51 % on 19-34-vuotiaita (yli 3700 asukasta), 35-64-vuotiaita reilu neljäsosa (yli 2000 asukasta) ja yli 65-vuotiaita vain 4 % eli runsaat 300 asukasta. Alle kouluikäisä on 8 % (600 lasta), 7-12-vuotiaita 4 % (326 lasta) kuten on myös 13-18-vuotiaita (323 lasta). (seuturuutu.hsy.fi, 22.2.2021)

Kivistön keskusta-alue on Vantaan nopeimmin kasvavia alueita.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Yhdyskuntarakenne, palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueelta on lyhimmillään noin 800 metriä Kivistön asemalle, jonne tullaan toteuttamaan kaupallisia palveluita ja tiloja julkisille palveluille sekä noin 450 metriä suunnitellulle Lapinkylän asemalle.

Ruusukvartsinkadulla sijaitsee päivittäistavarakauppa ja Aurinkokiven palvelukeskus, jossa on päiväkoti, yhtenäiskoulu ja neuvola sekä erilaisia harrastetoimintoja. Lähialueilla sijaitsee myös muita päiväkoteja ja kaupallisia palveluja kivijalkaliiketiloissa. Kivistön aseman kupeeseen rakennettavasta palvelukeskittymästä on tehty päätös (kh 14.12.2020). Kivistön asukkaista valtaosa käy töissä alueen ulkopuolella. Kivistön kaupunginosassa keskeisimmät työllistävät alat ovat rakentaminen sekä terveys- ja sosiaalipalvelut.

Kaupunkikuva

Kivistön keskusta on uusi kaupunkikeskus, joka jatkaa rakentumistaan tulevina vuosina ja vuosikymmeninä. Kivistön keskustan jo toteutuneille osille luonteenomaista ovat 5 – 7 -kerroksiset kerrostalot ja näiden väliin jäävät matalammat talot ja erilaiset piharakennukset. Katupuut sekä katualueiden muut istutukset tuovat vehreyttä ajoin kiviseksi koettuun kaupunkikeskustaan.

Virkistys

Kivistön keskusta liittyy laajempiin virkistysalueisiin. Keskeistä keskustan kehittämisessä on viheryhteyksien vahvistaminen ja kehittäminen. Tunnistettujen luontoarvojen vaalimisen lisäksi tavoitteena on, että asumisessa on 300 metrin maksimietäisyys viheryhteyteen, joka johtaa laajemmalle viheralueelle. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevat jo rakennetut Kvartsijuonenpuiston, Lipunkantajankentän ja Lipunkantajanpuiston lähivirkistys- ja puistoalueet. Kvartsijuonenpuistossa kaupunkiviljely ja leikkipaikat mahdollistavat tekemistä kaiken ikäisille. Lipunkantajankenttä tarjoaa lähiliikuntapalveluita. Laajemmat viheralueet löytyvät Kvartsijuonenpuiston pohjoispuolelta, Kenraalinpuistosta. Kivistön keskustasta, aseman kupeesta, avautuu lumitalvina yhtenäinen latuyhteys Petikkoon, Hämeenlinnan väylän länsipuolelle.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee lähimmillään noin 800 metrin etäisyydellä Kivistön juna-asemasta. Suunnittelualueen eteläpuolella, Kehäradan pohjoisreunassa, kulkee Vantaan ensimmäinen toteutettu pyöräilyn laatukäytävän osa, Kvartsiraitti. Kivistön keskustaa kehitetään tavoin, joilla tuetaan jalankulkua ja pyöräilyä sekä joukkoliikenteen käyttöä. Autopysäköinti on Kivistön keskustan alueella järjestetty ensisijaisesti rakenteellisena, keskitettynä pysäköintinä. Kadunvarsipysäköinti Kivistön keskustassa on muuttunut maksulliseksi 2018.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alue tullaan liittämään HSY:n vesihuollon toiminta-alueeseen. Kaava-alue liitetään Lumikvartsinkadun DN500 runkovesijohtoon. Kivistön keskusta kuuluu Keimolan painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m3, ylävesipinta +95,35 ja alavesipinta +85.86. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä, Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Keimolan painepiiriin Myllymäen paineenkorottamon kautta. Myllymäen paineenkorottamolta vesi johdetaan DN 500 - 400 vesijohdolla Kivistöön. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +89 ja ylin painetaso noin +100.

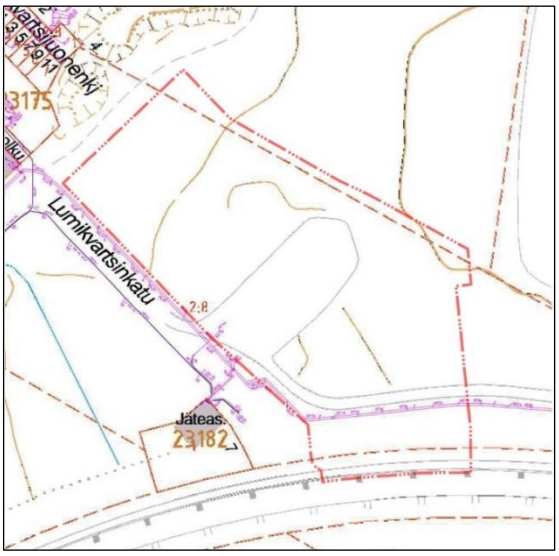
Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Lumikvartsinkadun DN560 runkojätevesiviemäriin, joka johtaa jätevedet kaakkoon Piispankylän jätevedenpumppaamolle. Jätevedet pumpataan kohti lounasta, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n ali kohti Espoon viemäriverkostoa ja edelleen puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen hulevedet tullaan liittämään Sinikvartsinkadun DN1200 hulevesiviemäriin, josta edelleen hulevedet johdetaan avo-ojan kautta Murronpuiston hulevesialtaaseen. Murronpuiston altaalta vedet ohjataan hulevesiviemäriä pitkin kaakkoon, missä ne johtuvat Lapinkylässä Koivupäänojaan.

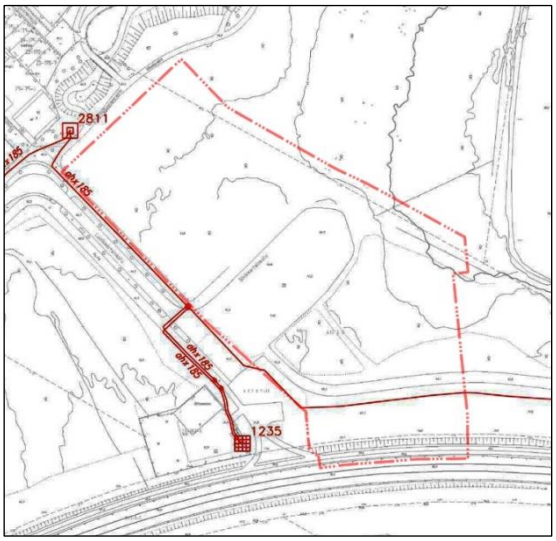
Kaukolämpö



Suunnittelualueen eteläosalla Kehäradan suuntaisesti sijaitsee osa Vantaan energia Oy kaukolämpöverkkoa.

Suunnittelualueen rajaus merkitty kuvaan punaisella pistekatkoviivalla.

Sähköverkko



Suunnittelualueen eteläosalla Kehäradan suuntaisesti sijaitsee Vantaan energia Oy keskijännite maakaapeleita. Suunnittelualueella ei sijaitse sähkön jakeluverkkoa.

Suunnittelualueen rajaus merkitty kuvaan punaisella pistekatkoviivalla.

Ympäristöhäiriöt

Tie- ja rautatieliikenteen melu

Tällä hetkellä kaava-alueen tieliikennemelutaso on päiväaikaan enimmillään tasolla 50 – 55 dB ja yöaikaan alle 45 dB (2016 tiedot). Rautatiemelua on päiväaikaan pääosin alle 50 dB ja yöaikaan alle 45 dB (2016 tilanne).

Lentomelu

Tiedot alueen lentomelusta ja sen kehityksestä perustuvat Finavian julkaisemiin lentomelun verhokäyriin, jotka ovat vahvistuneet Uudenmaan maakuntakaavassa ja edelleen Marja-Vantaan osayleiskaavassa. Asemakaava perustuu Marja-Vantaan osayleiskaavaan ja sen mukaisesti lento-

melu ei estä asuinrakentamista. Lentomelua on kuultavissa koko kaava-alueella. Asemakaava-alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3 (Lden 50 – 55 dB), joka ei estä uusien asuinalueiden rakentamista. Lentomeluvyöhykkeen 2 (Lden 55 – 60 dB) raja kulkee lyhimmillään 440 m etäisyydellä alueen eteläpuolella.

Lentomelutilanne kaava-alueella ei muutu Finavian ympäristöluvassaan esittämien uusienkaan verhokäyrien myötä. Yleiskaavan 2020 mukaisen lentomelualuetarkastelun mukaan suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3 (Lden 50-55 dB), jolla asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB. lentomeluvyöhykkeen 2 raja kulkee lähimmillään 240 metrin etäisyydellä alueen eteläpuolella.

Lentomelun osalta koko Kivistön keskusta-alueella on erikseen sovittu käytettäväksi 35 dB ääneneristävyysvaatimusta kaikissa asuinrakennuksissa.

Ilmanlaatu

HSY:n ilmanlaatukartan mukaan kaava-alue on Hämeenlinnanväylän hiukkaspäästöjen ulkopuolella, ja alueella on keskimäärin parempi ilmanlaatu kuin alueilla lähempänä Helsingin keskustaa.

Maaperän haitta-aineet

Alueella ei ole pilaantuneita yms. maita.

2.1.4 Maanomistus

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
092-413-2-8	Vantaan kaupunki	3,2
092-409-1-34	Vantaan kaupunki	0,2
092-871-1-1	Suomen valtio / Väylävirasto	0,1
Yhteensä		**3,5**

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

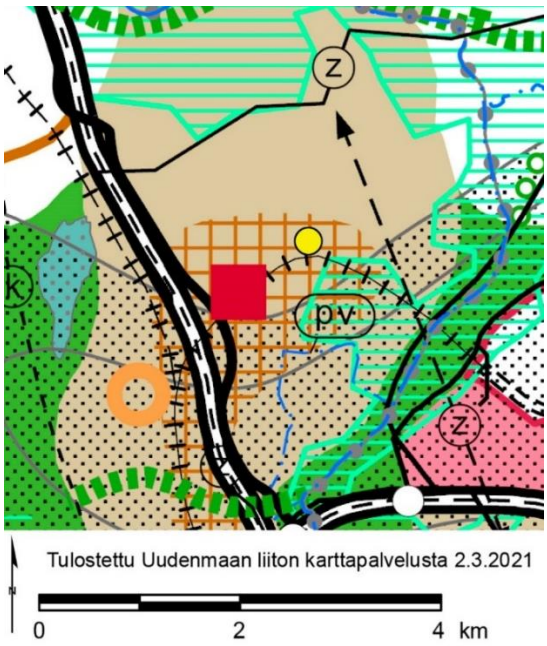
Kaava-alue toteuttaa resurssitehokkaan ja vähähiilisen yhdyskuntakehityksen tavoitetta. Alue on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Alueen suunnittelussa on varauduttu ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Samalla huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä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

Asemakaava vastaa VAT-tavoitteisiin muun muassa seuraavien tavoitteiden osalta:

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Sijoitetaan merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava



Vantaan alueella on voimassa useita maakuntakaavoja: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaavat sekä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava - Östersundomin alue. Oheisessa kartassa on ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi (ruskeat pysty- ja vaakaviivat).

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Suunnittelualueen sijainti on merkitty keltaisella ympyrällä.

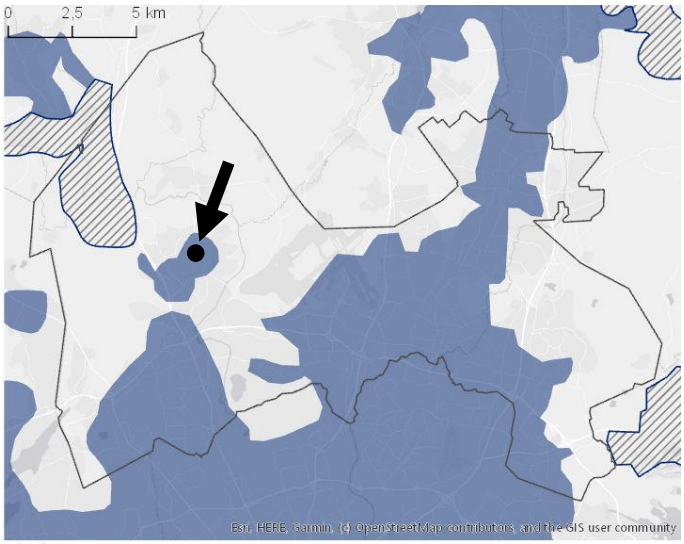


Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuus on valmistunut ja sen on tarkoitus korvata kaikki muut voimassa olevat maakuntakaavat paitsi Östersundomin alueen kaavaa. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti voimaantulosta 7.12.2020. Kaavakokonaisuuden oli määrä tulla voimaan tammikuun 2021 lopulla, mutta Helsingin hallinto-oikeus on välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston päätöksen täytäntöönpanon.

Uusimaa-kaava 2050 kaavassa Kivistö on merkitty keskustatoimintojen alueeksi ja keskukseksi (punainen ympyrä) sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi (ruskea pysty- ja vaakaviivat).

Suunnittelualueen sijainti on merkitty keltaisella ympyrällä.

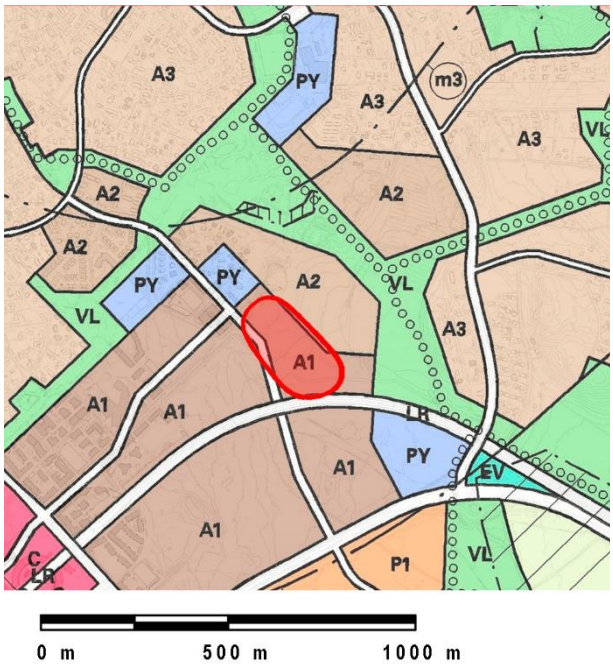
MAL 2019 -suunnitelma



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

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 mm., että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019.

Yleiskaava

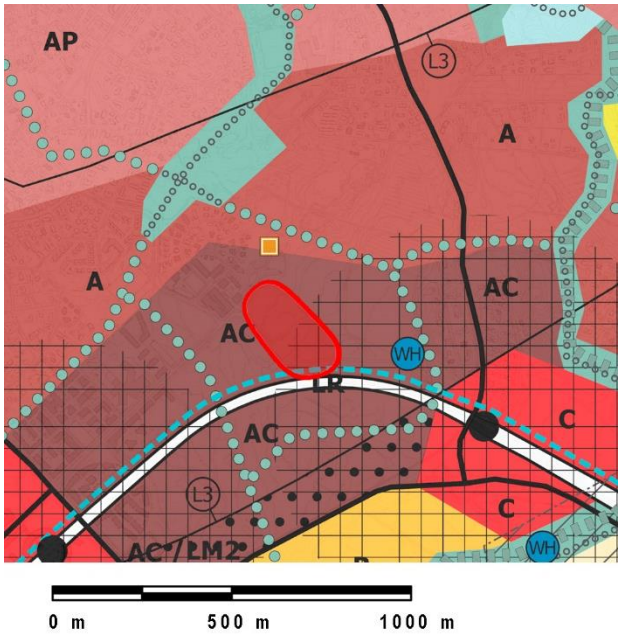


Ote Marja-Vantaan osayleiskaavasta (kv 19.6.2006, voimaan 9.7.2008).

Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella viivalla. Suunnittelualue on merkitty tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1), jolle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Lisäksi alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3 eli Lden 50 – 55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen. Finavian ympäristöluvassa esittämien uusien lentomeluennusteiden toteutuessakaan kaava-alueen melutaso ei muutu nykyisestä. Kaavahanke on voimassa olevan osayleiskaavan mukainen.

Kaavahanke on lainvoimaisen yleiskaavan mukainen.

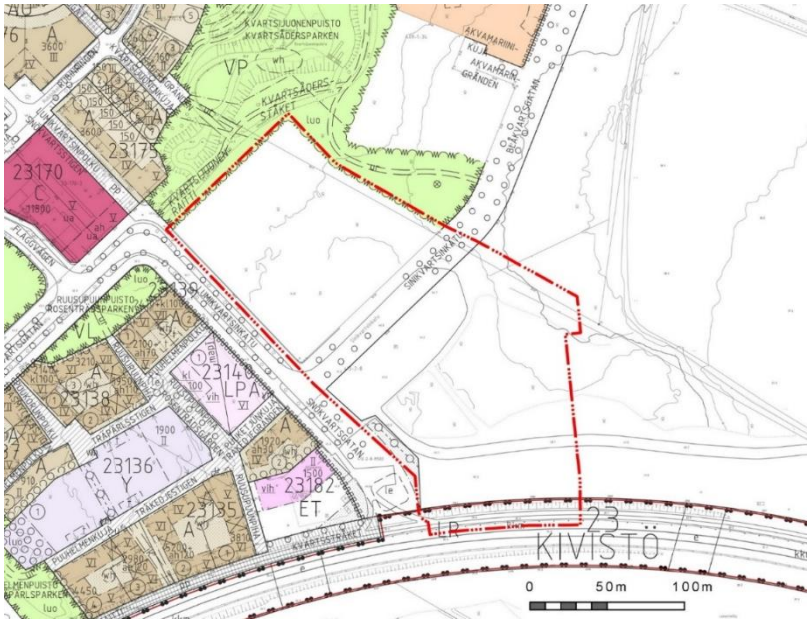
Yleiskaava 2020



Koko Vantaan kattava uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Vantaan yleiskaava 2020 tulee korvaamaan muun muassa Marja-Vantaan osayleiskaavan. Yleiskaava 2020 mukaan suunnittelualue on Kaupunkikeskustan asuinaluetta (AC) ja eteläosassa lisäksi lentomelualueen laajenemisvyöhykettä (/LM2), jolloin alueen kehittämisessä huomioidaan lentomeluun varautuminen. Alue on lisäksi osoitettu merkinnällä Kestävän kasvun vyöhyke: joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Kaavahanke on yleiskaavan 2020 mukainen.

Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella viivalla.

Asemakaava



Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamaton. Alue rajautuu Marja-Vantaan asuntomessualue 231000 -nimiseen asemakaavaan (kv 21.5.2012). Lounaassa suunnittelualue rajautuu asemakaavaan Kivistön jäteasema nro 231700 (kv 16.12.2013) sekä etelässä asemakaavaan Kehärata nro 701100 (kv 15.12.2008)

Muut päätökset ja suunnitelmat

Kivistön suuralueen visio 2042

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

Kivistön keskustan kaavarunko

Kivistön keskustan kaavarunko on hyväksytty noudatettavaksi ohjeena alueen asemakaavoituksessa (kh 22.3.2021). Kivistön keskustan kaavarunko esittää vision kestävästä, kahden aseman kaupunkikeskustasta tavoitevuodelle 2050. Kaavarungolla osoitetaan Lapinkylän aseman toteuttamisen ja käyttöönoton edellyttämä asukasmäärä mahdolliseksi. Kivistön tiivis ja vehreä kaupunkikeskusta mahdollistaa tulevaisuudessa asumista 45 000 asukkaalle ja merkittävän määrän työpaikkoja ja palveluja. Sekoittunut, pienimittakaavainen kaupunkirakenne perustuu kävelyyn ja kohtaamispaikkojen syntymiseen kaupunkiympäristössä sekä luontoarvot ja biodiversiteetin huomioivaan viherrakenteeseen. Kaavarunkoaineisto on luettavissa kokonaisuudessaan osoitteessa http://www.vantaa.fi/kiviston_visio_ja_kaavarunko. kaavarungot

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

- Vantaan hulevesiohjelma (Vantaan kaupunki, 2009)
    - Hulevesiohjelman tavoitteena on vähentää kaupunkirakenteen tiivistymisen haitallisia vaikutuksia tulvariskien hallintaan ja ympäristönsuojeluun.
- Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli (Vantaan kaupunki, 2014)
    - Vantaan hulevesiohjelmaa tukeva toimintamalli ohjaa suunnittelua hulevesien hajautettuun ja luonnonmukaiseen käsittelyyn.

- Kivistön keskustan hulevesiselvitys (Sitowise, 2020)
    - Kivistön keskustan alueelle laaditussa selvityksessä on tutkittu alueen hulevesien virtausreittejä, tarvittavia viivytystilavuuksia, valuma-aluerajauksia.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavatyöstä ei ole mainintaa nimellä Kvartsikulma vuoden 2019 kaavoitusohjelmassa. Asemakaavoituksen 10-vuotissuunnitelmassa työhön viitataan nimellä Kivistön sinikvartsi, jonka vireille tulo oli aikataulutettu vuodelle 2020.

Kvartsikulman asemakaava tuli vireille 5.3.2019 aluearkkitehdin päätöksellä. Kaavatyö laaditaan kaupungin omana työnä. Kaava-alueen rajausta on tarkistettu 11.11.2019 päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan: suunnittelualueeseen on lisätty niin sanottu väliaikainen messupysäköintialue, ja sen eteläpuoleinen alue aina Kehärataan ulottuen.

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, yhteisöt ja yritykset: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Kvartsikulman alueella on järjestetty kaavakävely 6.3.2019, kaava-aineistoa on esitelty asukastilaisuudessa 18.6.2019 ja Kivistön kyläjuhlissa 7.9.2019. Yleisötilaisuuksia on järjestetty Kivistön kaupunkisuunnittelun avointen ovien tilaisuutena asukastila Rubiinissa Kivistössä 28.11.2019 ja 30.1.2020. Koronarajoitteiden astuttua voimaan on vuorovaikutus siirtynyt verkkoon: osallistuvavantaa.fi -sivustolle perustettiin Kivistön keskustan kehityksen osio, jossa esitellään Kvartsikulman kaavahanketta ja on mahdollistettu kaavahankkeen kommentointi eri tavoin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, joka julkaistiin 5.3.2019, saatiin 29.3.2019 mennessä 8 mielipidettä. Kaava-aluerajauksen muutoksen vuoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 11.11.2019, ja siitä jätettiin 6 mielipidettä 13.12.2019 mennessä. Koonnit mielipiteistä ja niiden huomioon ottamisesta suunnittelussa ovat kaavaselostuksen liiteasiakirjoina, jotka ovat saatavissa kaavan verkkosivulla.

29.3.2019 mennessä jätetyissä mielipiteissä edellytettiin monipuolista asuntotuotantoa, toimivia yhteyksiä joukkoliikenteen pysäkeille sekä lentoliikenteen huomioon ottamista. 13.12.2019 mennessä jätetyissä mielipiteissä tuotiin esiin alueella sijaitsevien vesihuoltolinjojen sekä lahokaviosammalen huomioon ottaminen.

Kivistön asemakaavoitusta ja suunnittelua koskeva yleisötilaisuus järjestettiin asukastila Rubiinissa Kivistössä 30.1.2020. Tilaisuudessa esiteltiin ja keskusteltiin kaava-alueen suunnittelusta ja tavoitteista alueen asukkaiden kanssa. Koronarajoitteiden astuttua voimaan vuorovaikutus siirtyi verkkoon: osallistuvavantaa.fi-sivustolle perustettiin Kivistön keskustan kehityksen osio, nyt nimettynä ”Suunnitellaan Kivistö”, jossa on esitelty myös Kvartsikulman asemakaavatyötä.

Kaava-aineisto oli kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 13.4.2021.

Kivistön kaikkia käynnissä olevia kaavahankkeita käsittelevä avoin yleisötilaisuus järjestettiin 22.4.2021 TeamsLive -verkkotapahtumana, jossa yleisöllä oli mahdollisuus esittää kysymyksiä ja kommentteja suunnitelmista. Yleisötilaisuuden esitystallenne oli tilaisuuden jälkeen katsottavissa kahden viikon ajan samassa osoitteessa.

Kaupunginhallitus käsitteli kaava-aineistoa 26.4.2021 ja 10.5.2021 jonka jälkeen asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus oli MRA §27:n mukaisesti nähtävillä 26.5.- 24.6.2021. Nähtävilläoloaikana ei kaavasta ei jätetty muistutuksia.

Lausunnot ja niiden huomioiminen

Lausunnot nähtävillä olleesta asemakaavaehdotuksesta pyydettiin 15.8.2021 mennessä. Lausuntoja pyydettiin 16 taholta ja niitä saatiin 6 kpl.

Suurimmassa osassa lausunnoista ei ollut huomautettavaa. Uudenmaan ELY-keskus huomautti liito-oravan elinympäristöön, melunhallintaan ja parvekkeisiin liittyvistä teemoista. Lausunnon pohjalta järjestettiin viranomaisneuvottelu 6.10.2021, jossa käsiteltiin em. lausunnossa esille nostettuja teemoja.

Viranomaisneuvottelun jälkeen liito-oravan elinympäristöä ja kulkuyhteyksiä koskevia suunnitteluratkaisuja arvioitiin myös kaava-alueen maastossa 18.11.2021 yhdessä kaupungin ja ELYn viranomaisten kanssa.

Maastokäynnillä 18.11.2021 sovittujen tavoitteiden pohjalta kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset ja muutokset todettiin toimiviksi ELYn kanssa pidetyissä työpalavereissa 10. ja 30.5.2021.

Kaavakarttaan ja -määräyksiin ja liitteisiin tehdyt tarkistukset ja muutokset

Kvartsijuonenpuistoa on laajennettu (534 m^2) kaava-alueen luoteis- ja pohjoisosassa Lippupuiston suuntaan liito-oravanydinalueen suojapuustovyöhykkeen ja puustoisen kulkuyhteyden turvaamiseksi. Puiston laajenemisen takia korttelialueiden rajauksiin, rakennusaloihin ja rakentamisen määrän tehtiin seuraavia tarkistuksia:

- Korttelin 23143 luoteenpuoleista rajaa siirrettiin 10 m koilliseen siten, että Kvartsijuonenpuiston Lumikvartsinkatuun rajautuva sivu leveni 10 m. Tarkistusten takia korttelin 23143 pinta-ala pieneni 296 m^2. Korttelin rakennusoikeus on pidetty ennallaan.
- Korttelin 23145 Kvartsijuonenpuiston puoleisia kolmea rajaa siirrettiin siten että korttelin pinta-ala putosi 1115 m^2:sta 877 m^2. Korttelin pienentyessä myös sen rakentaminen on tutkittu uudestaan. Rakennusoikeutta on vähennetty 1430 k-m^2.

Lentomelun heijastusvaikutukset on otettu paremmin huomioon täsmentämällä määräystä ”Kattomateriaalien valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.” seuraavanlaiseksi:

- Rakennusmateriaalien valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.

Lisäksi määräys on lisätty koskemaan myös C- korttelialuetta.

C-korttelialuetta koskenut määräys: ”Oleskelualueella tulee alittaa melun ohjearvot ja määrittää tarvittava meluntorjunta rakennuslupavaiheessa”, on muutettu seuraavaksi:

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

A kortteiden 23146 ja 23147 runkomelua ja tärinää koskeviin määräyksiin on lisätty seuraavat määräykset:

- Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso tulee rajoittaa rakenneratkaisuilla asuinhuoneistoissa 30 dB.
- Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso tulee rajoittaa rakenneratkaisuilla asuinhuoneistoissa 0,3 mm/s. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu ja tärinä on otettu huomioon.

A ja AR korttelialueille on lisätty seuraavat melunhallintaa ja parvekkeita koskevat määräykset:

- Ulko-oleskelualueilla ja oleskeluun tarkoitetuilla parvekkeilla tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo.
- Jokaisessa asunnossa tulee olla vähintään yksi oleskeluparveke tai tuuletusparveke.

A korttelialueille on lisätty seuraavat parvekkeita ja kulkuaukkoja koskevat määräykset:

- Vähintään 40 % asunnoista on oltava enemmän kuin yksi parveke. Toinen parveke voi olla ranskalainen parveke.
- Asuntokohtaisia tuuletusparvekkeita ei saa lasittaa.
- Lumikvartsinkadun, Sinikvartsinkadun ja Kissankullankadun puoleisilla julkisivuilla oleskeluparvekkeet tulee pääsääntöisesti olla sisäänvedettyjä, mutta yksittäiset arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti perustellut ulokeratkaisut ovat sallittuja.
- Jokaisella julkisivulla tulee olla parvekkeita, joista oleskeluparvekkeita vähintään 10 %, tuuletusparvekkeita vähintään 20 % ja ranskalaisia parvekkeita 20 %.
- Parvekkeiden, kulkuaukkojen ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä julkisivujen laatutasoa vastaavasti.

Korttelia 23147 koskien määräyksiin on lisätty parvekkeiden sijoittelua ja asuntojen suuntaamista koskevat seuraavat määräykset:

- Korttelissa 23147 asunnot eivät saa avautua ainoastaan Kehäradan suuntaan.
- Korttelissa 23147 asunnon parvekkeen voi sijoittaa meluisimmalle julkisivulle radan suuntaan, mikäli asunnon toinen parveke on sijoitettu hiljaisemmalle julkisivulle.

A korttelialueiden porrashuoneita koskeva määräys: ” Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia ja viihtyisiä. Porrashuoneiden kokonaisalasta ei lasketa 20 k-m^2:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen.” on muutettu seuraavaksi:

- Porrashuoneen tulee olla luonnonvaloisa ja viihtyisä ja sen alasta ei lasketa 20 k-m²:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen. Sisääntulokerroksessa ei lasketa 30 k-m²:n alaa aulamaista tilaa rakennusoikeuteen.

A kortteleita koskevaan määräykseen on lisätty lihavoitu osuus: ”Kortteleissa 23143, 23144, 23146, 23147 ja 23149 rakennusalaan rajautuvat istutettavat alueet tulee toteuttaa huoneistokohtaisina **pääsisäänkäynti**pihoina, yhteiskäyttöisinä **hyöty**puutarhoina tai liiketiloihin liittyvinä ulkotiloina.”

A korttelialueita koskevassa määräyksessä oleva mittaluku (lihavoitu): ”Julkisivut tulee jäsentää enintään **25 metrin** mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin tai materiaalin ja aukotuksen sommittelun suhteen. Kaavaselostuksen viitteellisen värityssuunnitelman periaatteita tulee noudattaa.” on muutettu 20 metriin.

Kortteleiden 23143 ja 23145 talousrakennusten rakennusaloille on kaavan tavoitteiden varmistamiseksi lisätty vih- kaavamerkintä. Merkinnän mukaan alueelle on rakennettava kasvikatto.

VL alueelle osoitetun luo -rajausta koskeva määräys: ”Alueella sijaitsee liito-oravan kulkuyhteystarve elinympäristöjen välillä. Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen ja puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että puustoinen latvusyhteys säilyy. Alueelle tulee istuttaa uusia puita, erityisesti Lumikvartsinkatuun ja Sinikvartsinkatuun rajautuvalla alueen osalla tulee säilyttää korkeita puita ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan kulkuyhteys heikentyy tai häviää.” on poistettu ja sen tilalle on lisätty seuraavat määräykset:

- Alueella on luonnonsuojelulailla 49§ suojeltavan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää puustoisena.
- Alueelle tulee istuttaa uusia puita, erityisesti Lumikvartsinkatuun ja Sinikvartsinkatuun rajautuvilla alueen osilla tulee säilyttää ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita.

Kaavan meluselvitys (21.3.2021) on päivitetty 18.2.2022. Uusi meluselvitys on liitetty kaavan asiakirjoihin.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavaratkaisun erityisiä lähtökohtia ovat asemaan tukeutuvan yhdyskuntarakenteen täydentäminen, unohtamatta Vehreän Vantaan tavoitetta. Vehreyden ja hiilineutraaliuden sekä eri ohjelmalinjausten ja sopimusten kattotavoitteet on kaavatyössä pilkottu tavoitteiksi sekä keinoiksi, joilla tavoitteisiin voidaan päästä. Keskeisenä tavoitteena oleva Hiilineutraali Vantaa 2030 painottaa joukkoliikenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen toteuttamista.

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

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

MAL-sopimus (Kv 21.9.2020):
Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen MAL sopimus 2020-31 sisältää sovitun toimenpiteen asumisen asemakaavoituksesta: Helsingin seudun kunnat sitoutuvat siihen, että koko sopimuskaudella (2020-2023) valmistuu asuntotonttien asemakaavoja (asumiseen tarkoitettua rakennusoikeutta) yhteensä 6 miljoonaa kerrosneliömetriä. Vantaan kuntakohtainen osuus on 960 200 kerrosneliömetriä neljässä vuodessa. Kivistön keskusta-alue vastaa merkittävästä osasta Vantaan asuntotuotantotavoitteista.

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

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

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

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

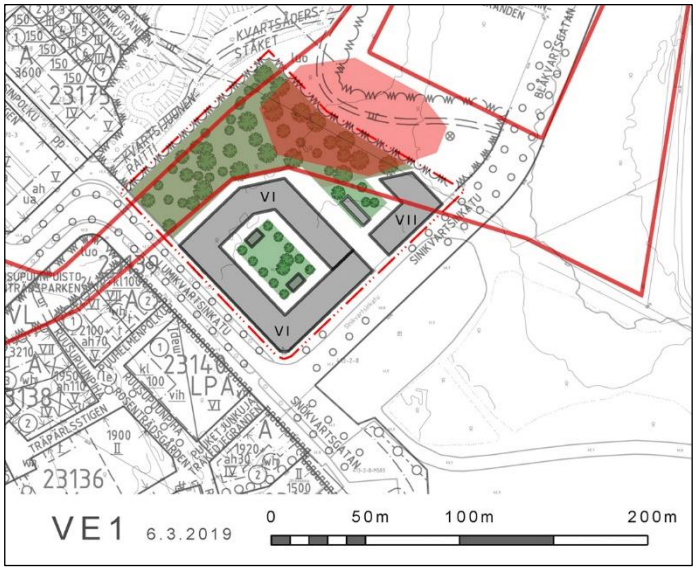
Resurssiviisaus, vehreä ympäristö ja hulevesien hallinta huomioidaan kaavatyössä. Asemakaavassa alueelle määrätään vihertehokkuustaso vihertehokkuusmenetelmää käyttäen.

3.3.2 Tavoitteiden jäsentyminen Kvartsikulman asemakaavassa:

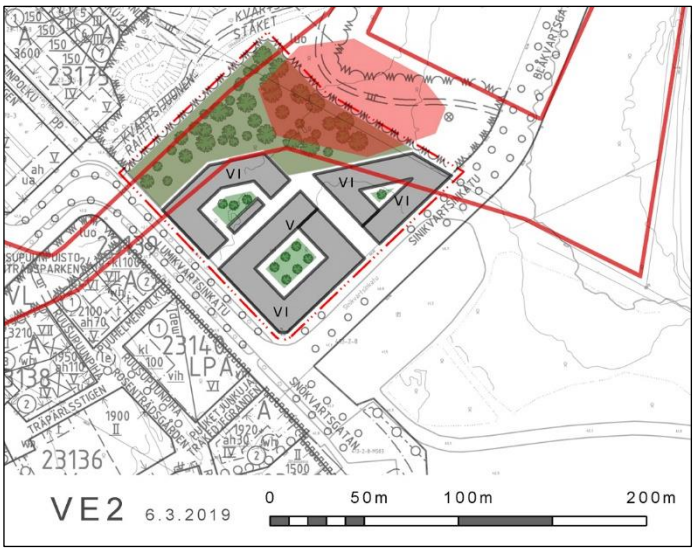
- Asumisen rakennusoikeutta arviolta 15 000 – 25 000 k-m², kaava-alueen laajentamisen myötä 35 000 k-m²
- Tiivistä kaupunkirakentamista, korttelitehokkuus e = 2,0 – 4,0
- Kaupunkirakenteen pienimittakaavaisuus
- Korttelialueen sisäiset reitistöt sekä niiden liittyminen ympäröiviin alueisiin ja tilahierarkia
- Liittyminen metsäiseen liito-oravavyöhykkeeseen, liito-orava yhteyden varmistaminen sekä lahokaviosammalen suojelu metsäisillä alueilla
- Vihertehokkuus ja sen tavoitetasot
- Keskitetty pysäköinti
- Tunnistettava teema: teemanaapurusto, alueidentiteetti tai muu kaava-alueen teema
- Resurssiviisaus läpileikkaavana periaatteena
- Taiteen konsepti

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

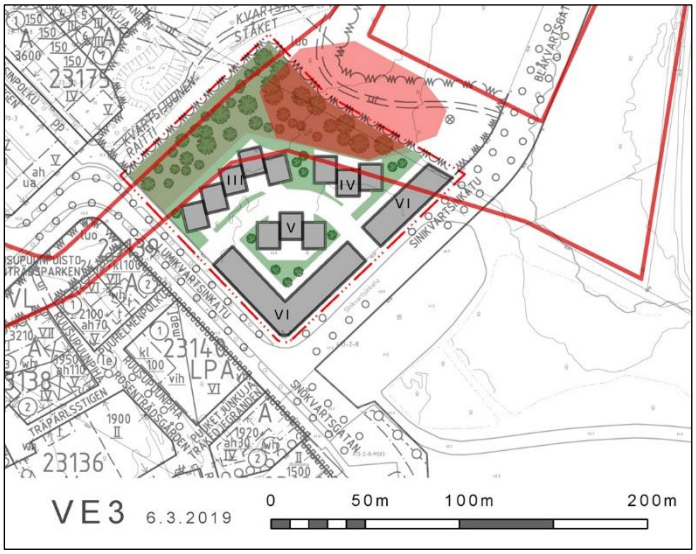
Kaavatyö vireille tulon yhteydessä laadittiin vaihtoehtoisia kaavioita alueen rakenteesta. Vaihtoehtoja arvioitiin lähiympäristön asukkaiden kanssa kaavan ensimmäisen osallistumis- ja arviosuunnitelman (oas) nähtävillä oloaikana pidetyssä kaavakävely- ja yleisötilaisuudessa 6.3.2019.



Vaihtoehto 1:ssä alue koostuu kahdesta kerrostalokorttelista. VI kerroksisesta umpikorttelista ja pienemmästä yhden tontin korttelista, jolle on sijoitettu VII kerroksinen pistetalo. Alueen läpi on jalankulkuyhteys. Sinikvartsinkadusta erkaneva tonttikatu on päättyvä. Rakentamista sijoittuu liito-oravan elinpiirialueelle alueen asumiseen osoitettujen kortteleiden koillisosassa.

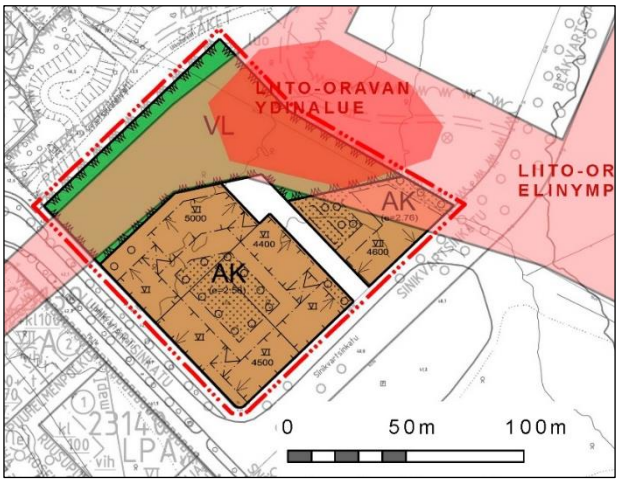


Vaihtoehto 2:ssa alue koostuu kolmesta kerrostalokorttelista, kahdesta umpikorttelista ja yhdestä avonaisemmasta korttelista, jossa korttelin kaakonpuoleinen sivu on rajattu talousrakennuksella. Rakennukset ovat V ja VI kerroksisia. Korttelit ovat pieniä ja niiden sisäpihat pieniä ja varjoisia. Sinikvartsinkadusta erkaneva tonttikatu on päättyvä. Jalankulku ja pyöräily on mahdollista alueen läpi. Rakentamista sijoittuu liito-oravan elinpiirialueelle asumiseen osoitettujen kortteleiden pohjois- ja koillisosassa.



Vaihtoehto 3:ssa alue koostuu kahdesta korttelista. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat III ja VI välillä. Alueen läpi voi ajaa autolla Sinikvartsinkadulta Lumikvartsiinkadulle. Kortteleiden pihat avautuvat alueen läpikulkevalle tonttikadulle. Rakentamista sijoittuu liito-oravan elinpiirialueelle alueen asumiseen osoitettujen kortteleiden pohjois- ja koillisosassa.

Kaavaehdotuksen suunnittelu käynnistettiin keväällä 2019 osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mielipiteiden pyytämisen jälkeen. Luontoarvojen säilyttämisen osalta alustavat vaihtoehdot eivät merkittävästi poikenneet toisistaan. Samoin katsottiin, että monipuolista asuntotarjontaa ja vaihtelevaa kaupunkiympäristöä pystyttiin toteuttamaan kaikissa vaihtoehdossa. Vaihtoehtojen isoimmat eroavaisuudet olivat rakentamisen tehokkuudessa ja katuverkossa. Kaavan tehokkuustavoitteeseen vastasivat vaihtoehtoa 3 paremmin vaihtoehdot 1 ja 2. Hieman tehokkaamman katuverkon takia, vaihtoehdosta 1 ja 2 valittiin jatkotyöstöön vaihtoehto 1. Vaihtoehdon pohjalta laadittiin ensimmäinen hahmotelma kaavakartasta 24.5.2019.



Kaavakarttaluonnos 24.5.2019

Kaavan asukaspysäköinnistä todettiin kaavan aloituskokouksessa 20.2.2019 että se tulee ratkaista asemakaavan ulkopuolella. Alueen pysäköinnistä ja sen sijoittumisesta käytiin kaupungin sisällä keskusteluja kevään ja kesän aikana. Keskustelujen ja alustavien tarkastelujen pohjalta päädyttiin laajentamaan kaava-aluetta siten, että pysäköinti voidaan ratkaista kaava-alueen sisällä. Suunnittelualueen pinta-alaa kasvatettiin (1,5 ha -> 3,5 ha) syksyllä 2019. Alueen rajauksen merkittävän muutoksen takia, kaavan tavoitteet ja oas päivitettiin ja siitä pyydettiin uudelleen mielipiteet.



Kaavakarttaluonnos 7.1.2020

Uuden kaavarajauksen sekä päivitettyjen tavoitteiden ja lähtökohtien pohjalta laadittiin alustava kaavakartta. 7.1.2020 päivätyssä versiossa Sinikvartsinkadun pohjoispuolisen alueen lähtökohdaksi on otettu em. 6.3.2019 päivätty kaavio vaihtoehto 2. kävelyä liikkumismuotona enemmän tukevan ratkaisun saavuttamiseksi. Karttaluonnoksesta on poistettu Sinikvartsinpihan koillispuolella

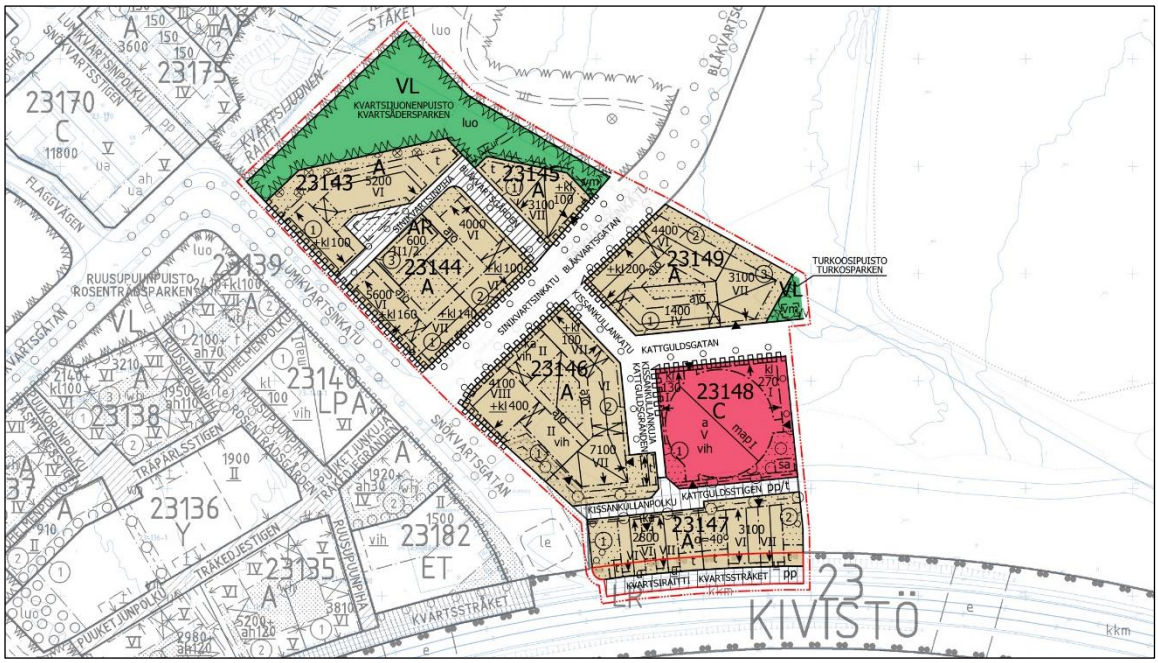
oleva kortteli viereisen liito-oravan ydinalueen säilymisen turvaamiseksi. Kvartsiraittiin rajautuvan korttelin toteutusta tutkittiin II kerroksisena rivitalo ja/tai kaupunkipientalo korttelina. Vaihtoehdossa korttelin kerrosala jäi kuitenkin tavoiteltua matalammaksi, lisäksi etelään avautuvat asuntokohtaiset pihat altistuivat voimakkaasti raideliikenteen aiheuttamille melulle.

Suunnittelutyön edetessä kevään 2020 aikana mm. alueen keskeisestä sijainnista johtuen, rakentamisen määrää lisätiin ja piha-alueiden melusuojausta parannettiin korttelin etelä sivulle sijoitetuilla talousrakennuksilla ja kasvihuoneilla. Monipuolisen asuntotuotannon turvaamiseksi rivitalo-/kaupunkipientalotyyppinen asuminen haluttiin kuitenkin säilyttää kaavassa, joten pihakadun varteen Sinikvartsinkadun pohjoispuolelle osoitettiin yksi tontti III-kerroksiselle rivi- ja/tai kaupunkipientalorakentamiselle. Aluetta palveleva LPA-kortteli muutettiin Kivistön kaavarunkotyön tavoitteiden mukaisesti keskustatoimintojen korttelikSi (C). Lisäksi kaava-alueen jokaisen katualueen tilavarauksia tutkittiin ja tarkistettiin. 3.6.2020 päivätyssä kaavakartta luonnoksessa on esitetty Sinikvartsinkadun kaventaminen alueen koillisosassa.



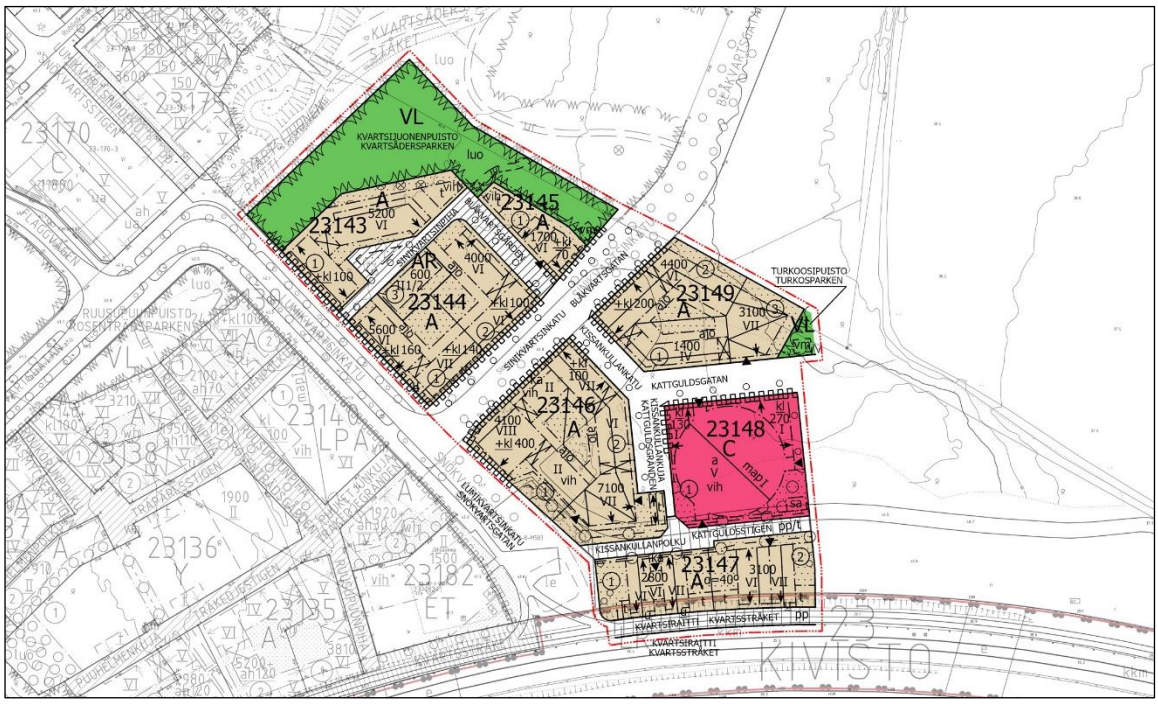
Kaavakarttaluonnos 3.6.2020

Kesällä 2020 käynnistettiin kaava-alueen lounaispuolelle sijoittuvan Lumikvartsinkadunsillan ja kaava-alueen katujen yleissuunnittelu. Em. yleissuunnitelmien valmistuttua syksyn ja talven aikana katujen ja korttelialueiden rajoja sekä rakennusoikeuksia tarkistettiin. Kaavaprosessin aikana valmistuneen uusimman aluetta koskevan liito-oravaselvityksen (Vantaan Kivistön ja Vantaanpuiston liito-oravaselvityksessä (FCG 2020b)) pohjalta Sinikvartsinkadun ja Sinikvartsinpihan pohjoispuolelle palautettiin 24.5.2019 päivätyssä kaavakarttaluonnoksessa esitetty asuinkortteli (asemakaavaehdotuksessa kortteli 23145). Lisäksi Kortteliin 23144 sijoittuvan rivitalo/kaupunkipientalotyyppiselle rakentamiselle osoitetun tontin käyttötarkoitusta muutettiin rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR) kaava tavoitteiden mukaisen toteutuksen varmistamiseksi.



Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 13.4.2021

Nähtävilläolon ja 6.10.2021 pidetyn viranomaisneuvottelun jälkeen syksyn 2021 ja kevään 2022 aikana kortteleiden 23143 ja 23145 rajauksia tarkistettiin siten että kaava-alueen pohjoispuolelle sijoittuvan liito-oravan ydinalueen suojapuustovyöhyke ja Sinikvartsinkadun ylittävä liito-oravan kulkuyhteys säilyvät riittävän leveinä. Kaavakarttaan tehtyjen muutosten takia, Kvartsijuonenpuisto leveni 10 metrillä Lumikvartsinkatuun rajautuvalta osalta. Samalla korttelin 23143 pinta-ala pieneni 296 m^2. Korttelialueen pienenemisestä huolimatta rakennusoikeus pidettiin ennallaan. Toisessa muuttuneessa korttelissa 23145 Kvartsijuonenpuiston puoleisia kolmea rajaa siirrettiin siten että korttelin pinta-ala putosi 1115 m^2:sta 877 m^2. Korttelin pienentyessä myös sen rakentaminen on tutkittu uudestaan. Rakennusoikeutta on vähennetty 1430 k-m^2.



Tarkistettu asemakaava ja asemakaavan muutos 25.10.2022.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla mahdollistetaan kuusi asuinkorttelia (A ja AR) sekä hybridikortteli (C). Kaavaratkaisu tuottaa tiivistä, resurssiviisasta asuntorakentamista, joka jatkaa Kivistön keskustan kaupunkirakennetta, elävöittää kaupunkikuvaa ja täydentää keskusta-alueen palvelurakennetta.

Kaupunkivihreän ja luonnon monimuotoisuutta alueella vahvistavat katupuut, katualueiden erityiset vihervyöhykkeet (flexzonet), kasvikatot, metsäiset korttelipihat ja puistoalueet. Kohtaamis- ja oleskelualueet niin katu- kuin pihatiloissa tukevat yhteisöllisyyttä ja sosiaalista kestävyyttä, joita tukevat myös kaavaratkaisun mahdollistamat erilaiset asumis- ja asuntotyypit.

4.1.1 Mitoitus

A, asunrakennusten korttelialueet

- Pinta-ala yhteensä 1,77 ha
- Rakennusoikeus on 43 770 k-m^2, josta liiketilaa 1 270 k-m^2
- Asukkaiden arvioitu määrä 1 000
- A-alueiden tehokkuus e=2,47. A-kortteleiden tehokkuusluvut vaihtelevat välillä e=1,95…2,87.
- Kerrosluku vaihtelee välillä 2-8
- Autopaikkamitoitus: 1 ap / 130 asunto k-m^2 tai vähintään 1 ap / kolme asuntoa, 1 ap / 60 k-m^2 palvelu- ja liiketilat. Pysäköinnin toteutuessa nimeämättömänä pysäköintilaitoksessa sallitaan 15 % poikkeama vähimmäismäärästä. Myös vuorottaispysäköinnin toteuttaminen mahdollistaa poikkeaman erillisen selvityksen perusteella.
- Autopaikkatarve yhteensä noin 349 ap (asuminen 327 ap, liiketilat 22 ap)
- Pyöräpaikkamitoitus: 2 pp / asunto ja 1 pp / 40 k-m^2 palvelu- ja liiketilat

AR, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

- Pinta-ala yhteensä 0,05 ha
- Rakennusoikeus on 600 k-m^2
- Asukkaiden arvioitu määrä 15
- AR-alueiden tehokkuus e=1,14
- Kerrosluku 2½
- Autopaikkamitoitus: 1 ap / 130 k-m^2 tai vähintään 1 ap / kolme asuntoa, 1 ap / 60 k-m^2. Pysäköinnin toteutuessa nimeämättömänä pysäköintilaitoksessa sallitaan 15 % poikkeama vähimmäismäärästä. Myös vuorottaispysäköinnin toteuttaminen mahdollistaa poikkeaman erillisen selvityksen perusteella.
- Autopaikkatarve yhteensä 5ap
- Pyöräpaikkamitoitus: 2 pp / asunto

C, keskustatoimintojen korttelialue

- Pinta-ala yhteensä 0,34 ha

- Rakennusoikeus 400 k-m^2 (liiketilaa)
- Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi korttelialueelle saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusalan ja kerrosluvun puitteissa pysäköintilaitoksen ja siihen liittyviä määräyksissä mainittuja tiloja sekä erillisen saunarakennuksen, jolle on kaavassa myös osoitettu oma rakennusala.
- Pysäköintilaitoksen arvioitu autopaikka määrä 405 ap
- Kerrosluku vaihtelee välillä 1-5 lisäksi 1 maanalainen kerros

VL, lähivirkistysalue

- Pinta-ala yhteensä 0,51 ha

Katualueet

- Pinta-ala yhteensä 0,83 ha

4.2 KAUPUNKIYMPÄRISTÖN LAATUTAVOITTEET JA NIIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan laadulliset päätavoitteet ovat: (1) kaupunkirakenne ja liikkumisympäristö, (2) viherrakenne, (3) asumisen monimuotoisuus sekä (4) resurssiviisaus.

1) Kaupunkirakenne ja liikkumisympäristö

- Kaava tiivistää ja täydentää Kivistön keskusta-aluetta, luo pienipiirteistä korttelirakennetta ja kiinnostavaa julkista kaupunkitilaa ja -ympäristöä.
- Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset sopivat mittakaavaltaan ympäröivään rakenteeseen ja ovat kerrosluvuiltaan ja muodoiltaan vaihtelevia. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä.
- Kaavassa osoitetut monimuotoiset kaupunkikorttelit noudattavat tavoiteltua keskustarakenteen mittakaavaa. Kortteleista on tehty riittävän pieniä, jotta ne eivät rajoittaisi alueen sisällä liikkumista.
- Katualueelle on suunniteltu leveitä erotuskaistoja, joille on mahdollista toteuttaa katuvihreää puu- ja pensasistutuksilla myös minimimitoitusta väljemmin.
- Tiheällä katuverkolla ja pienellä korttelikoolla aikaansaadaan kaupunkiympäristöä, jossa yhteydet joka suuntaan ovat mahdollisimman lyhyitä ja miellyttäviä ja että reitit ovat houkuttelevia ja monipuolisia. Alueelta on suora yhteys Kvartsiraitti nimisen kevyenliikenteen väylän kautta Kivistön keskustaan ja asemalle sekä tulevalle Lapinkylän asemalle. Suunnitteilla olevan Lumikvartsinkadun sillan kautta alueelta on myös suora yhteys Kehäradan eteläpuolisille alueleille.
- Alueen pysäköinti on keskitetty pysäköintilaitokseen, johon on ajo Kissankullankujalta.

2) Viherrakenne

- Kaava-alue liittyy Kvartsijuonenpuiston kautta Kivistön keskustan puistojen ja virkistysalueiden muodostamaan laajempaan viherverkostoon. Tunnistettujen luontoarvojen vaalimisen lisäksi tavoitteena on asumisessa 300 metrin maksimietäisyys sellaiseen viheryhteyteen, joka johtaa laajemmalle viheralueelle. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on kaavamääräyksissä omat määräykset.

- Suunnittelualueelle sijoittuva liito-oravien kulkuyhteys säilytetään VL-aluevarauksella. Lumikvartsinkadun ja Sinikvartsinkadun liito-oravien ylityspaikkojen osalta kaavassa määrätään, että erityisesti näille alueilla tulee säilyttää korkeita puita ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita. Kaavamääräyksellä (luo) kielletään VL-alueella toimenpiteet, jotka voivat heikentää lahokaviosammaleen kasvuolosuhteita alueella.
- Vihertehokkuusmenetelmän avulla varmistetaan tonteilla riittävän vehreä ja läpäisevä pinta-ala. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta kokonaispinta-alaan. Kaikkien yhteispihojen suunnittelussa tulee hyödyntää vihertehokkuuslaskuria ja osoittaa, että kortteleissa saavutetaan vihertehokkuudessa kaavassa edellytetty 0,9. Vihertehokkuuslaskuri on ladattavissa sivustolta www.vantaa.fi/vihertehokkuus.
- Viherrakenteen monimuotoisuutta tukevat osaan asuinrakennuksista sekä pysäköintilaitokseen määrätyt viherkatot. Lisäksi viihtymistä ja vehreyttä edistetään edellyttämällä tonteilta erilaisia viherrakenteita. Myös sisäpihat on istutettava vehreiksi puu- ja pensasistutuksilla.
- Kaavatyön yhteydessä laaditussa alueen katuja koskevassa yleissuunnitelmassa katualueille on osoitettu runsaasti puu- ja pensasistutuksia. Alueen kevyenliikenteenväyliä lukuun ottamatta istutuksia on osoitettu kaikille katualueille.

3) Asumisen monimuotoisuus ja teemanaapurustot

- Alueelle on mahdollista rakentaa monenlaisia asuntotyyppejä, jotka mahdollistavat monipuolisen väestöpohjan syntymistä alueelle.
- Kaavan tavoitteena on mahdollistaa yhteisöllisen asuinkortteleiden kokonaisuuden rakentaminen. Alueen pihakatu on kaikkien alueen ja lähiympäristön asukkaiden yhteistä aluetta. Kortteleihin tulee rakentaa yhteisten oleskelu- ja harrastetilojen lisäksi muita yhteisiä tiloja kuten pesuloita ja saunatiloja.
- Asuinrakennuksiin liittyvät pienet etupihat tukevat alueen julkisen tilan elävyyttä. Näitä etupihapuutarhoja on määrätty yhtä lukuun ottamatta kaikkiin asuinkortteleihin. Asuntokohtaiset etupuutarhat ja sisäpihat edesauttavat sosiaalisia kohtaamisia. Omaan asuntoon liittyvä ulkotila on aidattu, mikä edistää oman tilan hallintaa.
- Pysäköinnin keskittäminen C-korttelin hybridipysäköintilaitokseen lisää osaltaan alueen asukkaiden kohtaamisia alueen sisällä.
- Kaava-alueelle on laadittu taiteen konsepti, joka ohjaa taiteen teemoja ja sijainteja sekä alueen värityssuunnittelua. Taide vahvistaa alueen alueidentiteettiä ja asuinrakennusten tunnistettavuutta sekä tekee alueesta asukkailleen erityisen kotinaapuruston.

4) Resurssiviisaus

- uusiutuvan energian tuotantoa edellytetään määräyksillä.
- Kaavaratkaisussa annetaan vaihtoehtoja, joiden tavoitteena on edistää resurssiviisauden, luonnon monimuotoisuuden sekä hiilineutraaliuden tavoitteita, kuitenkaan sitomatta suunnittelijoita ja toteutusta liikaa. Parhaimmillaan vaihtoehdot toimivat syötteinä uusille ratkaisuille, esimerkkinä:
    - yhteispihalle tai kattoterassille asukkaiden yhteinen kasvihuone, jonka koko on vähintään 10 m^2
    - yhteiskäyttöinen kattopuutarha oleskelutiloineen
    - monimuotoinen sadepuutarha

- puurakentaminen tai muiden hiiltä sitovien rakennusmateriaalien tai -tekniikoiden käyttö
- uusiutuvan energian tuotanto ja hyödyntäminen
- muu perusteltu innovatiivinen, hiilineutraaliuutta kehittävä ratkaisu

- Kaavaratkaisun vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vehreä ympäristö turvaa ekosysteemipalveluita ja luo kaava-alueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaavaehdotuksessa on osoitettu korttelialueita asuntorakentamiseen ja keskustaan sijoittuvien palvelujen rakentamiseen (A, AR, C). Kaavamääräyksissä on kaikkia korttelialueita koskevia rakennuspaikkojen pohjatutkimuksiin, uusiutuvan energian käyttöön, teknistenlaitteiden sijoitteluun ja taiteeseen liittyviä määräyksiä. Kaava-alueen pinta-alasta (3,5 ha) korttelialueita on 61 % (2,2 ha), katualueita 24 % (0,8 ha) ja virkistysalueita 15 % (0,5 ha).

Kaavamääräykset ovat esitetty kappaleessa 8. Keskeisiä kaavassa tehtyjä ratkaisuja, kaavamääräyksiä, -merkintöjä ja niihin liittyviä tavoitteita käyttötarkoitusalueittain selostetaan seuraavaksi.

4.3.1 Korttelialueet

A, asuinrakennusten korttelialueet

Kaavamerkintä mahdollistaa monipuolisen asuntorakentamisen alueelle. Tontin koosta, rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta riippuen alueelle voidaan rakentaa erityyppisiä asuinkerrostaloja, piste- ja lamellitaloja kattoterasseineen. Korttelissa 23146 on mahdollista toteuttaa myös II kerroksista rivitalo- tai kaupunkipientalotyyppistä rakentamista. Kaavamääräyksen mukaan korttelialueen arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, värikästä ja kaupunkikuvaa rikastuttavaa. Kaupunkitilan tulee olla pienimittakaavaista kävelymiljöötä.



Näkymä korttelin 23146 sisäpihalta. Korttelin II-kerroksiset rakennusalat mahdollistavat rivitalo-/kaupunkipientalotyyppisten asuntojen rakentamisen. Asemakaava edellyttää II kerroksisten korttelin osien kattojen toiminnallisuutta.

Rakennusoikeudet on osoitettu kaavakartassa rakennusaloittain tonttikohtaisesti numeerisesti. Tonttien rakennusoikeuden määrä vaihtelee välillä 1 400 – 7 100 k-m^2 ja kerrosluvut II – VIII välillä. Kortteleita 23143 ja 23145 lukuun ottamatta rakennukset on sijoiteltu, siten että syntyy suojaisia yksityisiä piha-alueita kortteleiden sisälle. Vaihtelevat kerroskorkeudet ja kattomuodot tukevat jalankulkuun liittyvää dynamiikkaa; luovat rytmiä, vaihtelevia näkymiä ja tiloja pihoille ja kaduille. Tavoitetta vaihtelevasta ja mielenkiintoa ylläpitävästä kaupunkitilasta tuetaan useilla kaavamääräyksillä. Kaavan mukaan mm. julkisivut tulee jäsentää enintään 20 metrin mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin tai materiaalin ja aukotuksen sommittelun suhteen. Osaltaan jalankulkua liikkumismuotona tukevat myös rakennusten maantasokerrokseen sijoittuvat tilat ja toiminnot. Lumikvartsinkadun ja Sinikvartsinkadun varsille katutasoon tulee toteuttaa liike-, palvelu- ja yhteistiloja. Tilat tulee toteuttaa erikokoisina ja omasisäänkäyntisinä (suora kulkuyhteys kadulta) ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.

Maatasokerroksen aktiivisuutta lisää myös kaavan edellyttämät maantasoon sijoitetut asunnot sisäänkäynteineen. Kaavan mukaan kortteleissa 23143, 23144, 23146, 23147 ja 23149 rakennusalaan rajautuvat istutettavat alueet tulee toteuttaa huoneistokohtaisina pääsisäänkäyntipihoina, yhteiskäyttöisinä hyötypuutarhoina tai liiketiloihin liittyvinä ulkotiloina. Yhteiskäyttöisten hyötypuutarhojen ja asuntopihojen on liityttävä ensimmäisen kerroksen huoneistoihin omilla pääsisäänkäynneillä. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Korttelin 23147 pistetalot rajaavat Kissankullanpolun ja Kvartsiraitin kevyenliikenteen väyliä. Rakennusten väliin sekä itä- että länsipuolelle sijoittuvat asukkaiden yhteiskäytössä olevat piha-alueet on suojattu raideliikenteen melulta yksikerroksisilla talousrakennuksilla, jotka voivat olla esim. polkupyörä- ja ulkovälinevarastoja tai vaikka kasvihuoneita.



Näkymä Kissankullanpolulta, korttelin 23147 pistetalot vasemmalla, C-korttelin sauna ja pysäköintilaitos oikealla.

AR, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Pihakadun varteen kortteliin 23144 on varattu yksi tontti rivitalolle tai vastaavalle kaupunkipientalotyyppiselle asumismuodolle. Aluetta koskevat kaavamääräykset ovat tavoitteiltaan saman suuntaisia kuin kaava-alueen A-kortteleita koskevat määräykset. Rakennusoikeutta tontilla on 600 k-m^2 ja rakennusten kerrosluku on II½. Asunnot tulee toteuttaa omalla sisäänkäynnillä sekä kadun että pihan puolelta. Rakennuksessa tulee olla harja- tai satula katto ja ylimmän asuinkerroksen lattiapinnan tulee olla räystäslinjan tasolla tai sen yläpuolella.

C, keskustatoimintojen korttelialue

Koko kaava-aluetta palveleva C- kortteli 23148 sijoittuu Sinikvartsinkadun kaakkoispuolelle Kissankallankatu nimisen kokoojakadun varteen. Kerrosluvut ovat 1 ja 5, lisäksi kaava mahdollistaa osalle korttelista yhden maanalaisen kerroksen. C- kortteli on tarkoitus toteuttaa ns. hybridikorttelina, johon sijoittuu kaava-aluetta palveleva pysäköintilaitos (noin 405 autopaikkaa) sekä omilla sisäänkäynneillä varustettuja, isoilla ikkunoilla kadulle avautuvia liiketiloja. Pysäköintilaitokseen ajo tapahtuu Kissankullankadulta erkanevan Kissankullankuja nimisen tonttikadun kautta, korttelin lännen puoleiselta sivulta. Jalkaisin tai pyöräilen pysäköintilaitokseen saapuville, on varattu kolme sisäänkäyntiä ja niiden yhteyteen runsaasti paikkoja pyörä pysäköintiin.

Korttelin liiketiloille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 400 k-m^2. Pysäköintilaitoksen saa rakentaa sille osoitetun rakennusalan ja kerrosluvun puitteissa. Lisäksi korttelin kaakkoiskulmaan Kissakullanpolun varteen on osoitettu rakennusala erilliselle saunarakennukselle. Saunalle ei ole osoitettu erikseen rakennusoikeutta ja sen saa rakentaa rakennusalan puitteissa. Kaavamääräyksen mukaan saunarakennuksen tulee arkkitehtuuriltaan selkeästi erottua korttelin muista rakennuksista ja rikastuttaa kaupunkikuvaa.

Kaavan mukaan pysäköintilaitos on katettava ja sen katolle on toteutettava hulevesien viivyttämiseksi luonnon monimuotoisuutta tukeva kasvikatto tai sitä tulee käyttää yhteisoleskelutilana ja -liikuntatilana. Kaavamääräyksissä on myös pysäköintilaitoksen julkisivuja koskevia määräyksi. Määräysten mukaan julkisivut tulee käsitellä taiteen keinoin ja/tai julkisivut tulee toteuttaa viherseininä.

Pysäköintilaitoksen sijainti ja koko osana alueen korttelirakennetta mahdollistaa tulevaisuudessa pysäköintitarpeen mahdollisesti vähentyessä muuttamaan tilat muuhun käyttöön tai pysäköintilaitos voidaan korvata muulla rakentamisella katu- ja kunnallisteknisiä verkostoja muuttamatta.

4.3.2 Muut alueet

VL, Lähivirkistysalueet

Kaava-alueella on kaksi luonnontilassa säilytettävää lähivirkistysaluetta (VL).

Alueen pohjoisosassa sijaitseva VL-alue (pinta-ala 4880 m^2) laajentaa kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevaa nykyistä Kvartsijuonenpuistoa ja vahvistaa osaltaan liito-oravan ja lahokaviosammaleen elinympäristöjen säilymistä lähitulevaisuudessa kovan rakentamispaineen alla olevalla tiivistyvällä alueella. Kaava-alueeseen kuuluvalle Kvartsijuonen puiston osalle on osoitettu kaavakartassa luomerkitä. Kaavamääräyksen mukaan alueella on luonnonsuojelulailla 49§ suojeltavan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää puustoisena. Aluetta koskevat määräykset edellyttävät myös uusien puiden istuttamista alueelle. Erityisesti Lumikvartsinkatuun ja Sinikvartsinkatuun rajautuvilla alueen osilla tulee säilyttää ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita. Luo-merkintä pyrkii myös takaamaan lahokaviosammaleen kasvuolosuhteiden säilymisen alueella. Kaavamääräyksen mukaan alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lahokaviosammalen kasvupaikka heikentyy tai häviää. Sinikvartsinkatuun rajautuvalle alueelle, puiston itäosassa on ohjeellinen rakennusala alueelle sijoitettavaa puistomuuntamoa varten.

Kaava-alueen itäosassa Kissankullankadun pohjoispuolella sijaitsee pieni (pinta-ala 213 m^2) Turkoosipuisto niminen puistosirpale. Puiston on tarkoitus olla osa alueelle tulevaisuudessa kaavoitettavaa laajempaa saman nimistä lähivirkistysaluetta. Tässä asemakaavassa em. osa Turkoosipuistoa on alueelle sijoittavaa puistomuuntamoa varten.

Katualueet

Alueelle tulee useita uusia katualueita. Alue liittyy jo rakennettuun Kivistön keskustaan Lumikvartsinkadun ja Kvartsiraitin kautta. Kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä teetettiin konsulttityönä kaava-alueen katujen yleissuunnitelmat, joissa tutkittiin katujen liikenne ja erotuskaistojen tilavaraukset ja kunnallistekniikan tilatarpeet ja tehtiin myös vesihuollon yleissuunnitelmat. Suunnitelmat laati WSP Finland Oy.

Kaava-alueen halkaisee lounas koillinen suunnassa Sinikvartsinkatu, joka on osa Kivistön laajempaa kokoojakatuverkostoa. Kadun luoteispuolen erotuskaistalle sijoittuvat katupuut, hulevesien biosuodatuspainanteet, kadunvarsipysäköintiä (yhteensä 10 ap) sekä valaisimet. Erotuskaista levenee kaavan koillisosassa, jossa puustoa on mahdollista sijoittaa enemmän katualueelle. Näin kadun kanssa risteävä viheryhteys ja liito-orava reitti saadaan toimivammaksi. Ajoradan kaakkoispuolelle sijoittuvat toisistaan puurivillä erotetut kaksisuuntainen pyörätie ja jalkakäytävä.



Näkymä Lumikvartsinkadun ja Sinikvartsinkadun risteyksestä.

Sinikvartsikadusta kaakkoon erkaneva Kissankullankatu niminen katu on paikallinen kokoojakatu, joka välittää liikennettä mm. kaava-alueen C-kortteliin. Kissankullankujan risteyksen itäpuolelle on suunniteltu 6 m leveä puilla ja pensailla istutettava erotuskaita. Leveälle erotuskaistalle on varattu kuusi kadunvarsipysäköintipaikkaa palvelemaan mm. C-korttelin liiketiloja. Kadun molemmilla puolilla on jalkakäytävät. Polkupyöräily on suunniteltu tapahtuvan ajoradalla.

Em. Kissankullankuja on Kissankullankadusta etelään erkaneva tonttikatu, jonka kautta ajetaan alueen pysäköintilaitokseen sekä A-korttelin 23146 tonteille pienen katuaukion kautta. Aukiolta

etelään jatkuu jalankulun ja pyöräilyn väylä, jota voidaan ajaa huoltoajotyyppisesti Kissankullanpolulle C-korttelin 23148 eteläpuolelle. Kissankullankujalla on 7,5 m leveä erotuskaista, jolle on sijoitettu kolme kadunvarsipysäköintipaikkaa sekä 4,5 m leveä yhtenäinen puilla ja pensailla istutettava viherkaista.

Sinikvartsinkadusta luoteeseen erkaneva Sinikvartsinpiha on kaava-alueen sisäistä liikennettä palveleva pihakatu. Pihakadulle on suunniteltu puuistutuksia, joiden sijoittelulla pyritään rytmittämään katutilaa ja hidastamaan ajonopeuksia. Kadun varressa on kolme kadunvarsipysäköintipaikkaa lyhytaikaiseen pysäköintiin sekä kääntöpaikka/kiertolenkki, jonka keskellä on mahdollista käsitellä hulevesiä ja /tai toteuttaa puistomaista, istutuksilla rajattua oleskelu- ja/tai leikkialuetta.

Länsi- itä suuntaisesti kaava-alueen eteläosalla sijaitseva Kissankullanpolku on jalankulun ja pyöräilyn raitti, jonka kautta mahdollistetaan C-korttelin eteläpuolisen A-korttelin pelastus- ja huoltoliikenne. Kissankullanpolun sijainnin ja linjauksen määrittelee sen alla oleva jo rakennettu kunnallistekniikka. Katualueelle ei ole osoitettu istutuksia.

Kvartsiraitin osalta asemakaavassa todetaan nykyinen tilanne. Voimassa olevassa asemakaavassa LR-alueella sijaitseva reitti muutetaan kevyenliikenteen väyläksi. Kaava ei aiheuta muutoksia jo rakennettuun reittiin.

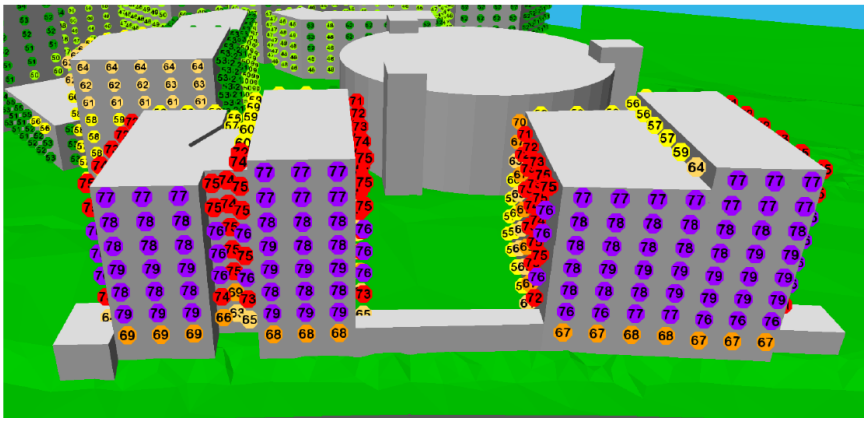
4.4 YMPÄRISTÖHÄIRIÖT, YHDYSKUNTATEKNISET RATKAISUT JA KAAVATALOUS

4.4.1 Melu ja tärinä

Melu

Suunnittelun aikana on kaava-alueelle laadittu erillinen meluselvitys, jossa on tutkittu raideliikenteen ja tieliikenteen meluvaikutuksia suunnitelmaan (liiteasiakirja, Sitowise Oy 2021, päivitetty 18.2.2022).

Suurimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat Lumikvartsinkatua ja Kehärataa sijaitsevien rakennusten em. liikenneväylien puoleisilla julkisivuilla. Suurin julkisivuihin kohdistuva melutaso päivällä on 62 dB ja yöllä 55 dB. Julkisivuihin kohdistuva raideliikenteen hetkellinen enimmäisäänitaso (junan ohiajon aikaiset, oletuksena juna kummallakin raiteella) on 79 dB. Taso laskee nopeasti kauemmas radasta siirryttäessä.



Julkisivuihin kohdistuvat enimmäisäänitasot Kehäradan suunnasta. (Sitowise 2022)

Kun julkisivuihin kohdistuvat enimmäisäänitasot ovat enintään 79 dB ja ulkovaipalla saavutetaan yleiskaavaluonnosmääräyksen mukainen 32 dB äänitasoero, on laskennallinen sisätiloissa vallitse-

va hetkellinen enimmäisäänitaso 47 dB. Ääniympäristöohjeen mukaan nukkumiseen käytettävissä tiloissa äänen hetkellinen enimmäistaso LAFmax ei saisi toistuvasti ylittää 45 dB. Mikäli tämä halutaan varmistaa, tulisi korttelin 23147 kehäradan suuntaan avautuville julkisivuille asettaa äänitasoerovaatimus (ΔL) 34 dB.

Tarkemmassa suunnittelussa on suositeltavaa pyrkiä sijoittamaan mahdollisimman suuri osa parvekkeista avautumaan poispäin alueen päämelulähteistä. Näin ääniolosuhteet ovat asukkaille miellyttävämmät, vaikka ohjearvot voidaan saavuttaa myös meluisammilla seinustoilla parvekelasituksen avulla. Viitesuunnitelmassa esitetyillä kortteleiden ulko-oleskelualueilla ohjearvot toteutuvat ilman erillistä meluntorjuntaa. Mikäli oleskelupihoja sijoitetaan ohjearvot ylittävän melun vyöhykkeelle, tulee niiden suojaksi suunnitella riittävä meluntorjunta. (Sitowise Oy, 2021, päivitetty 18.2.2022)

Tärinä

Tärinäselvityksen värähtelymittausten perusteella rakentamisen kannalta huomioitava tärinäalue ulottuu radan varressa noin 70 … 100 metrin etäisyydelle lähimmästä raiteesta. Näillä alueilla jatkosuunnittelussa tulee varmistaa, ettei rakennusten runko- ja välipohjarakenteiden resonanssitaajuuksia mitoiteta maaperässä esiintyvien värähtelyhuippujen kohdalle. Tärinäselvityksen (WSP 2020) johtopäätökset toteavat, että kohteessa esiintyvät tärinän vasteet ylittävät asumisviihtyisyydelle asetetut suositukset, kiihtyvyysvasteita lukuun ottamatta). Vaurioitumisherkkyyden suhteen viitearvot eivät ylity. Pystysuuntainen värähtely voidaan pääsääntöisesti vaimentaa perustusratkaisujen avulla ja vaakasuuntainen värähtely rakenteellisten ratkaisujen avulla.

Kohteen rakennesuunnittelussa tulee ottaa huomioon jännemitoiltaan pitkiin joustaviin lattiarakenteisiin liittyvä tärinäriski. Jatkosuunnittelussa tulee tarkastella rakenteellisia keinoja tärinän vaimentamiseksi asuinkohteissa. Vaimennusten tavoitteena on saada asuinhuoneistoihin kohdistuvat tärinätasot suositusten mukaiselle tasolle (0,3 mm/s). Jatkosuunnittelussa tulee suunnitella tärinän vaimentamista tarkemmin, jotta tärinä ei aiheuttaisi häiriöitä teknisille laitteille (kuten palvelimet).

Suunnittelualueen eteläreunalle kohdistuva runkomelutaso ylittää asuinkohteille esitetyn runkomelun ohjearvotason (35 dB) noin 30 metrin etäisyydelle Kehäradan pohjoisemmasta raiteesta. Alueen jatkosuunnittelussa on syytä ottaa huomioon 35 dB runkomelutason ylittyminen radan läheisyydessä.

4.4.2 Vesihuolto

Uutta vesihuoltoverkostoa tullaan rakentamaan Sinikvartsinpihalle, Sinikvartsinkadulle, Kissankullankadulle, Kissankullankujalle ja Kissankullanpolulle. Uutta vesijohtoa tullaan rakentamaan noin 328 metriä, jätevesiviemäriä tullaan rakentamaan noin 420 metriä ja hulvesiviemäriä noin 437 metriä.

Vesihuollon yleissuunnitelma on tämän selostuksen liitteenä.

Vesihuollon osalta uusien vesi- ja viemärilinjojen suunnittelu ja rakentamiskustannukset ovat noin 424 000 € (alv 0%).

4.4.3 Hulevesien hallinta

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

Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen

hallinnan periaatteita. Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasauksessa tulee huomioida sadetilanne, jonka rankkuus on 167 l/s/ha ja kesto on 30 minuuttia. Tällöin vesien tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joilla ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Näillä sadetapahtumilla tontilta saa poistua samansuuruinen virtaama kuin sieltä laskennallisesti poistuisi luonnontilassa. Näitä sadetilanteita harvinaisemmat sateet saa ohjata tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

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.

4.4.4 Kaavan ekotehokkuusarviointi

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon 26.5. 24.6.2021 jälkeen kaavan ekotehokkuus arviointia ei ole päivitetty. Nähtävilläolon jälkeen kaavaan tehtyjen tarkistusten takia kaavassa osoitettu rakennusoikeus on vähentynyt (1430 k-m^2) ja luonnontilassa säilytettävän Kvartsijuonen puiston pinta-ala on kasvanut (534 m^2). Tehdyt muutokset eivät vaikuta merkittävästi kaavaratkaisun ekotehokkuuteen.

Kaavaehdotuksesta 13.4.2021 (kuva sivulla 28) on tehty KEKO-laskenta. KEKO-työkalu on Suomen ympäristökeskuksen laatima kaavoituksen ekolaskuri, joka perustuu tieteellisistä tutkimuksista koottuihin kriteereihin ja arviointimenetelmiin. KEKO laskee kaavan vaikutuksia sekä rakennus- että käyttövaiheessa.
KEKO-laskenta tehtiin kahdesta eri vaihtoehdosta. Perusvaihtoehtona (ve 1) on täysin betonirakenteisina rakennuksina kaukolämpöratkaisuin toteutettava alue, jonka rakennukset ovat energiatehokkuudeltaan matalaenergiatasoa. Vertailuvaihtoehtona (ve 2) on puurakenteisina rakennuksina toteutettava alue, jonka rakennukset ovat energiatehokkuudeltaan passiivitasoa ja jossa lämmitysenergia jakautuu kaukolämpö 50 % ja maalämpö 50 %.

Vertailun tavoitteena oli erityisesti tutkia puurakentamisen ja energiatehokkuuden vaikutusta alueen ekotehokkuuteen. Kaavassa ei ole edellytetty, että rakennukset olisivat puurakenteisia tai että niiden pitäisi saavuttaa tietty energiatehokkuus, vaan näihin liittyvät vaatimukset määritellään tonttien kilpailutusten yhteydessä.

Kokonaisekotehokkuus
KEKO-laskennan kokonaisekotehokkuus huomioi kasvihuonepäästöt, kulutetut luonnonvarat ja luonnon monimuotoisuuden. KEKO:ssa on toistaiseksi kaikilla osa-alueilla sama painoarvo, eli tulos on niiden keskiarvo. Kokonaisekotehokkuus on sitä parempi, mitä pienempi luku on.
KEKO-laskennan tulosten perusteella kokonaisekotehokkain vaihtoehto olisi täysin puurakenteisista rakennuksista vaihtoehto (ve 2). Ero muodostuu kasvihuonepäästöjen määrästä sekä luonnonvarojen käytöstä (Taulukko 1). Näitä eroja on avattu enemmän seuraavissa kappaleissa.

Taulukko: Kaava-alueen kokonaisekotehokkuus		
	ve 1 100 % betonirakenteinen,	**ve 2** 100 % puurakenteinen,

	matalaenergiatehokkuus	passiivienergiatehokkuus
Kasvihuonepäästöt	88	73
Luonnonvarojen käyttö	57	38
Luontovaikutukset	21	21
Kokonaisekotehokkuus	**55**	**44**

Taulukko 1.

Kasvihuonepäästöt

Kasvihuonepäästöjen määrää arvioitiin suhteessa asukasmäärään. Vaihtoehdossa 1 kasvihuonepäästöjen määrä per asukas on noin 89 CO2 tonnia ja vaihtoehdossa 2 runsaat 74 CO2 tonnia. Ero muodostuu pääosin rakennusten energiankulutuksesta sekä jonkin verran rakennusten rakentamisesta ja kunnossapidosta syntyvistä kasvihuonepäästöistä, joita vaihtoehto 1 tuottaa noin kolmanneksen enemmän kuin puurakentamiseen perustuva vaihtoehto 2. (Taulukko 2)

Taulukko: Kasvihuonepäästöt asukasta kohti		
	ve 1 100 % betonirakenteinen, matalaenergiatehokkuus	**ve 2** 100 % puurakenteinen, passiivienergiatehokkuus
Kasvihuonepäästöt asukasta kohti yhteensä, CO2 t/as. (1 000 asukasta)	88,99	74,35
Kasvihuonepäästöt eri päästölähteistä asukasta kohti, CO2 t/as (1 000 asukasta)		
Maankäyttö	0,95	0,95
Infrastruktuurin rakentaminen ja kunnossapito	0,56	0,42
Rakennusten rakentaminen ja kunnossapito	30,73	25,08
Rakennusten energiankulutus	36,35	27,50
Henkilöliikenne	20,40	20,40

Taulukko 2.

Luonnonvarojen käyttö

Luonnonvarojen käytön osalta merkittävin ero on rakennusten materiaalien kulutuksessa. Vaihtoehto 1 kuluttaa yhteensä noin 112 tuhatta tonnia materiaaleja rakennuksiin, kun taas vaihtoehto 2 kuluttaa yhteensä noin 76 tuhatta tonnia materiaaleja rakennuksiin. Rakennusten lisäksi luonnonvaroja kuluu infrastruktuuriin (ve1: 2,08 tuhatta t/as. / ve2: 1,17 tuhatta t/as). Puurakentamisen vaihtoehdossa (ve 2) materiaalien kulutus infrastruktuuriin on hiukan pienempi kuin betonirakentamisen vaihtoehdossa.

Vaihtoehto 2 kuluttaa rakennuksiin uusiutumattomia luonnonvaroja vain noin 38 % siitä, mitä vaihtoehto 1 kuluttaa. Sen sijaan vaihtoehto 2 kuluttaa noin 6,8 tuhatta tonnia uusiutuvia luonnonvaroja, kun taas vaihtoehto 1 ei käytä niitä juuri lainkaan. (Taulukko 3)

Taulukko: Luonnonvarojen käyttö rakennuksiin		
	ve 1 100 % betonirakenteinen, matalaenergiatehokkuus	**ve 2** 100 % puurakenteinen, passiivienergiatehokkuus
Rakennusten materiaalin kulutus yhteensä, tuhatta tonnia	112,45	75,86
Rakennusten materiaalien kulutus materiaalityypeittäin, tuhatta tonnia		
Maamassat	43,60	43,60
Uusiutumattomat	68,79	25,49
Uusiutuvat	0,06	6,77

Taulukko 3

Luontovaikutukset
Luontovaikutuksia arvioidaan KEKO-laskennassa vain kaava-alueella. Näin ollen luontovaikutukset ovat samat kummassakin vaihtoehdossa. Kaavan vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön on arvioitu tarkemmin kohdassa 4.5.2.

4.4.5 Kaavataloudellinen tarkastelu

Kvartsikulma sijaitsee kaupunkirakenteen jatkeena enimmäkseen rakentamattomalla alueella ja jatkaa aiemmin asemakaavoitettuja alueita. Maa on kaupungin omistuksessa, joten kaavoittaminen toteuttaa kaupungin tavoitteita ja strategiaa ja tuottaa maanmyynti- ja/tai -vuokratuottoja.

Sinikvartsinkatu on asemakaavoitettu ja se tulee jatkumaan pohjoisen suuntaan. Asuntomessuja ja sittemmin alueen asukkaita palveleva väliaikainen pysäköintikenttä on rakennettu 2014 ja se tullaan poistamaan, mutta pohjarakenteita on mahdollista käyttää tulevien katujen pohjissa. Nykyinen asfaltti käytetään uuden kadun pinnoitteessa.

Kaava-alueen maaperä on vantaalaisittain tavanomaista, enimmäkseen savea. Tämä lisää rakentamiskustannuksia kantavampiin maalajeihin verrattuna, mutta toisaalta paremman maaperän alueet on jo hyödynnetty tai ne sijaitsevat kauempana nykyisestä kaupunkirakenteesta. Mikäli savea joudutaan poistamaan huomattavia määriä, niille olisi hyvä etsiä sijoituspaikkaa läheltä. Maan kuljetus lisää sekä kustannuksia että päästöjä ja lisäksi maanläjitysalueista on pulaa.

Katujen suunnittelu, vehreys ja mitoitus ovat olleet oleellisia tässä kaavatyössä, jotta kokonaisuudesta on saatu tehokas viihtyisä ja toimiva. Katualueelle suunnitelmissa esitetyt istutukset ja tiukka mitoitus maanpäällä kuin myös maan alla aiheuttaa haasteita johtojen suunnittelulle ja rakentamiselle, mikä lisää niiden kustannuksia, mutta toisaalta tiukka mitoitus ja pienempi katualueen pinta-ala myös vähentää kadun rakentamis- ja ylläpitokustannuksia. Lisäksi lisääntynyt kerrosala tuottaa huomattavasti enemmän kuin kunnallistekniikan jonkin verran tavanomaista kalliimpi toteuttaminen maksaa.

Kaava vahvistaa pyrkimyksiä toteuttaa Lapinkylän asema Kehäradalle. Myös ympäröivät alueet tullaan kaavoittamaan osana keskustaa junarataan tukeutuen. Nyt kaavoitetut kadut palvelevat tä-

män kaava-alueen kortteleiden lisäksi tulevia Turkoosikehän kaava-alueiden kortteleita, joten rakentamiskustannukset eivät kohdistu pelkästään tämän kaavan kortteleille.

Vuonna 2014 rakennettu vesihuolto on sijoitettu asemakaavoituksen kannalta hankalasti; johdot kulkevat noin 30 metrin päässä liikennealueesta, jossa junarata ja Kvartsiraitin kevyen liikenteen väylä kulkevat. Tämä on aiheuttanut ongelmia maankäytön suunnittelulle, mutta kyseiseen väliin on saatu muodostettua korttelialue, jolla on 5900 k-m² rakennusoikeutta. Johtojen rakentaminen on suunniteltu noin vuonna 2013, jolloin maankäytöstä on ollut olemassa yleissuunnitelma, mutta ei asemakaavoja. Johdot tulisi sijoittaa mahdollisimman lähelle katualueita ja katualueille, jotta maankäytön hyödyntäminen ei vaarannu. Uusien johtojen siirtäminen tulee kalliiksi, joskin sitäkin on jouduttu tekemään. Johdot tulevat hankaloittamaan myös tulevan Turkoosikehän alueen suunnittelua.

Alustavan katusuunnitelman mukaan (esikopio 19.2.2021) alueen infrastruktuurin rakentamisen kustannusarvio on 2,75 milj.euroa (alv 0).

Rakennusosa	Sinikvartsin-katu	Sinikvartsin-piha	Kissankullan-katu	Kissankullan-kuja	Kissankullan-polku	Kvartsiraitti	Lumikvartsin-kadun KLV + liittymä	Yhteensä
Kadut sekä jalankulun ja pyöräilyn väylät	**479 000**	**152 000**	**219 000**	**89 000**	**55 000**	**16 000**	**146 000**	**1 156 000**
Kunnallistekniikka	**442 000**	**204 000**	**141 000**	**73 000**	**46 000**		**36 000**	**942 000**
Vesihuolto	124 000	74 000	56 000	44 000	14 000			
Imujäte	103 000	55 000	22 000	16 000	20 000			
Kaukolämpö	73 000	33 000	20 000	9 000				
Sähkö, tele	59 000	42 000	43 000	4 000	12 000		36 000	
Hulevesien hallinta	**10 000**	**6000**						
Väylävalaistus	**23 000**	**12 000**	**13 500**	**6 500**	**7 500**	**7 000**	**10 000**	**79 500**
Pohjanvahvistukset								
Hankeosat ja työmaatehtävät yhteensä	**944 000**	**368 000**	**373 500**	**168 500**	**108 500**	**23 000**	**192 000**	**2 177 500**
Suunnittelutehtävät (8%)								**174 200**
Kustannukset yhteensä suunnittelutehtävineen								**2,35 M€**
Rakennuttamis- ja tilaajatehtävät sekä varaukset yht. (17%)								**0,40 M€**
YHTEENSÄ, alv. 0 %								**2,75 M€**

Taulukko. Kustannusarvio, MAKU-indeksi 101,14 (2015=100)

4.5 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Hanke sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen ja vastaa kaupunkistrategiaan. Hanke hyödyntää kaupungin maaomaisuutta ja sitä voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa ja vastaa valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumiseen.

4.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava jatkaa Kivistön keskustan rakentumista itäsuuntaan, kohti Lapinkylän asemavarausta. Ratkaisu edistää Kivistön keskusta-alueen kehittymistä ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta. Rakentaminen sijoittuu kävelymatkan päähän Kivistön asemasta. Bussipysäkit sijoittuvat lähikävelyetäisyydelle. Hanke edistää kestävää yhdyskuntarakennetta.

Kaupunkikuva

Pienimittakaavainen ja harkitun värikäs arkkitehtuuri sekä kasvillisuus luovat tunnistettavaa, kivistöläistä kaupunkirakennetta. Mittakaava on pienipiirteistä ja kaupunkirakenne yllätyksellistä – kävelijälle avautuu uusia näkymiä jokaisen kulman takaa, mikä vaikuttaa kokemuksellisuuteen ja jopa liikkumisen nopeuteen ja turvallisuuteen.

Asuminen

Kaava-alueen mahdollistamat asunnot vastaavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntotarpeeseen sekä Vantaan kaupungin MAL-sitoumuksiin. Hanke lisää asuntotuotantoa ja monipuolistaa asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Väestön rakenne ja kehitys

Uusia asuntoja mahdollistuu noin 1000 uudelle asukkaalle. Asunto- ja rakennustyyppien monipuolisuus mahdollistaa elinkaariasumisen. Kivistön keskusta-alue on ollut erityisesti nuorten suosiossa. Tällä kaava-alueella vastataan myös ikääntyvien tarpeisiin. Erityyppiset asunnot aina oma pihaisista maantasoasunnoista kattohuoneistoihin sekä pientaloihin laajentaa Kivistön keskustan asuntotarjontaa ja edistää tasapainoisen ikärakenteen kehittymistä.

Palvelut ja työpaikat

Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti koko Kivistön keskustan jatkuvasti lisääntyvään palveluiden tarjontaan, myös suunnittelualueella. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Myös Myyrmäen ja Aviapoliksen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja/tai pyörämatkan päässä. Hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Alueen kehitys hyödyntää kaupungin maaomaisuutta. Tiiviin yhdyskuntarakenteen rakentuminen laskee yksikkökohtaisia kustannuksia infrastruktuurin toteuttamisessa ja ylläpidossa. Houkuttelevien, uusien asunto- ja rakennustyyppien toteuttaminen vaikuttaa alueen imagoon ja haluttavuuteen.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle mahdollistettavien asuntojen tyypit ja koko vaihtelee, ja mahdollistaa siten kodin moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen, osassa ratkaisuja myös omalla asuntokohtaisella pihalla. Katualueeseen rajautuvat pihat lisäävät kohtaamisia. Asuminen alueella toteuttaa esteettömyyttä ja mahdollistaa kestäviä valintoja. Kaavaratkaisu mahdollistaa sosiaalisesti ehjän aluekokonaisuuden, kun toteutuksessa noudatetaan Vantaan asuntopoliittisia linjauksia.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Kivistön asemasta. Kvartsiraitti on nopean pyöräilyn baana, ja saattaa lisätä pyöräilyn suosiota ennestään. Tämä on huomioitu myös pysäköintiratkaisuissa. Bussipysäkit ovat jokaisesta asunnosta lyhyen kävelymatkan päässä, ja tukee joukkoliikenteen käyttöä. Keskitetty pysäköintiratkaisu vähentää alueen sisäistä autoliikennettä, ja pihakadut rauhoittuvat kävelyyn, oleskeluun ja esimerkiksi pyöräilyyn.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Lentomelu on huomioitu kaavamääräyksin. Ulko-oleskelutiloja on katettu (mm. kasvihuoneet).

Raidemelu

Raidemelu on huomioitu kaavamääräyksin. Ulko-oleskelutiloja on katettu (mm. kasvihuoneet).

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden käyttöä. Vehreä katuverkosto lisää kävelyn ja pyöräilyn houkuttelevuutta. Vehreä, kaavarunkotyön viitoittama, vähitellen rakentuva katuverkosto johdattaa laajemmille virkistysalueille, muun muassa Vantaanjoen rantaan.

4.5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamisella on aina vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön. Kvartsikulman kaava-alueella rakentaminen edellyttää metsäpuuston kaatoa, mutta toisaalta suuri osa nykyisestä puustosta pystytään säästämään VL-aluevarauksella, jolla on otettu huomioon liito-oravien yhteystarpeet ja elinympäristön rajaukset. Myös lahokaviosammalen esiintymiä suojellaan suunnittelualueella luo-merkinnällä ja määräyksellä VL-aluevarauksella. Tämä määräys suojelee sekä liito-oravan, lahokaviosammalen että muiden luontoarvojen säilymistä. Siten hanke ei oleellisesti vaarana paikallisia luontoarvoja. Kattokasvillisuudella tuetaan luonnon monimuotoisuutta. Vantaan valmisteilla olevan kasvikattolinjauksen suosituksia hyödyntämällä voidaan tarkemmassa suunnittelussa suosia paikallista kasvillisuutta ja hyödyntää olevaa maapohjaa kasvikattojen sekä korttelipihojen toteutuksessa. Luontoarvojen ja ekosysteemipalveluiden turvaamiseksi kaavassa määrätään korttelialueiden vihertehokkuudeksi vähintään 0,9.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavan myötä metsäinen alue muuttuu tiiviiksi, rakennetuksi keskusta-alueeksi ja sitä kautta vettä läpäisemättömän pinnan määrä kasvaa alueella merkittävästi. Tämä tulee lisäämään kaava-alueelta muodostuvan huleveden määrää.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on, että alueelta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan viivyttämällä syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Hulevesiviemärissä vedet ohjataan Murronpuiston alueelliseen viivytysaltaaseen, jossa hallitaan harvinaisempien sadetilanteiden virtaamia.

Kaavan edellyttämä vihertehokkuus on toteutettavissa eri keinoin eri kortteleissa (vrt. liitteet 3-4). Kasvikatot tukevat osaltaan luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät sadevesiä.

4.5.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat rakentamisen aikana negatiiviset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, ja metsän kaataminen rakennettavilta alueilta sekä maaperän muutokset kutistavat alueen hiilinieluja. Rakennusten käyttö ja liikenne lisäävät kasvihuonepäästöjä, joskin päästötasoon voidaan vaikuttaa sitä alentavasti eri keinoin. Rakentamisen CO2-päästöjä on arvioitu KEKO-laskelmalla kohdassa 4.4.4. Puurakentamisella sekä lämmitys- ja käyttöenergiassa uusiutuvien energialähteiden suosimisella voidaan vaikuttaa CO2-päästöihin niitä pienentävästi.

Rakentamisen keskittäminen Kivistön aseman vaikutusalueelle laajentaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, joka hyödyntää laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä. Henkilöautokannan sähköistyminen voi vaikuttaa päästöihin niitä pienentävästi.

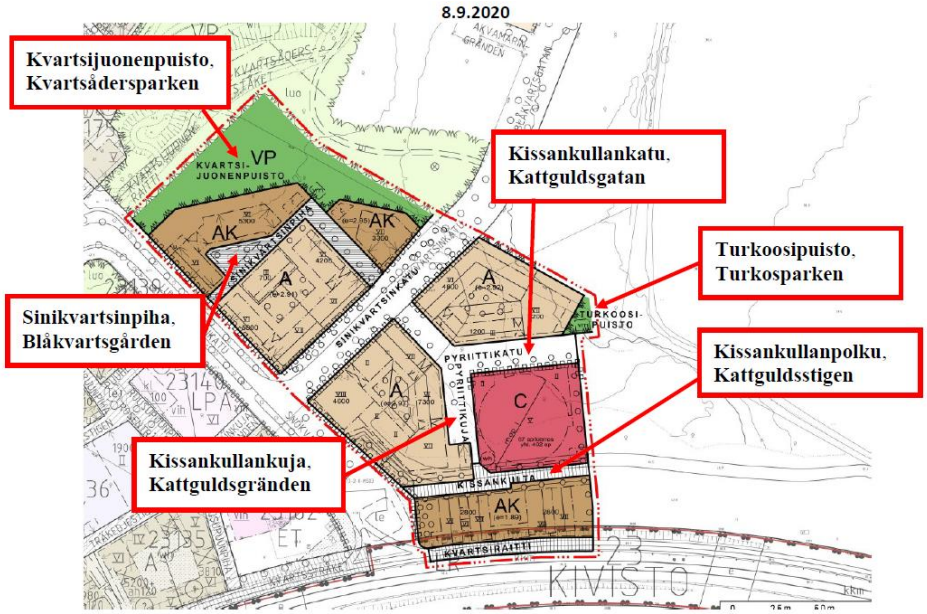
Asemakaavassa vaaditaan kaavamääräyksissä vihertehokkuus 0,9 asuinkortteleissa. Vihertehokkuuden – viherpintojen, puiden ja hulevesielementtien – avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edis-

tetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä rakennetussa ympäristössä. Kasvillisuus vähentää tulvariskiä, sitoo hiilidioksidia, viilentää rakennetun ympäristön lämpösaarekkeita ja lisää kaupunkitilan viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita.

4.6 NIMISTÖ

Kaava-alueen nimistö on päätetty nimistöryhmän kokouksessa 8.9.2020

Käytössä olevat nimet:
Kvartsijuonenpuisto, Kvartsådersparken
Puisto laajenee, nykyinen nimi (2011).
Turkoosipuisto, Turkosparken
Osa laajempaa puistoa, nimetty 2010.



Alkuperäiset nimistösuunnitelmat ja lopulliset nimistöpäätökset.

Uudet nimet:
Sinikvartsinpiha, Blåkvartsgården
Perustelu Pihakatu, lähtee Sinikvartsinkadulta (2012).
Kissankullanpolku, Kattguldsstigen
Kissankullankatu, Kattguldsgatan
Kissankullankuja, Kattguldsgränden
Ryhmänimi (mineraaleja). Riikkikiisua eli pyriittiä kutsutaan katinkullaksi ja kissankullaksi, rikkikiisu on ruotsiksi svavelkis.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttamiseen liittyy Suomen valtion kanssa tehtävä kiinteistökauppa.

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

Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Rakentamisenaikaiset hulevedet tulee hallita haittavaikutukset minimoiden. Etenkin kiintoaineen kulkeutuminen minimoitava.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Anna-Riitta Kujala	alue-arkkitehti
	Veli-Pekka Ristimäki	asemakaava-arkkitehti
	Eija Hasu	asemakaava-arkkitehti
	Hertta Ahvenainen	asemakaava-arkkitehti
	Ville Leppänen	asemakaavasuunnittelija
	Riikka Mattila	kaavatekninen koordinaattori
	Saara Lehtonen	kaavatekninen koordinaattori
Yleiskaavoitus:	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Kadut ja Puistot:	Henri Hyttinen	vesihuollon suunnittelu
	Elina Kettunen	vesihuollon suunnittelu
	Paula Luomala	vesihuollon suunnittelu
	Teemu Vihervaara	liikenteen alueinsinööri
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Sirpa Paavilainen	maisema-arkkitehti, katualueet
	Sirpa Mäkilä	maisema-arkkitehti, viheralueet
	Mikko Kettunen	alueinsinööri, kadunsuunnittelu
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija
	Sinikka Rantalainen	ympäristösuunnittelija
	Jouni Ahtiainen	ympäristösuunnittelija
Kiinteistöhallinta ja asuminen:	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö

Konsultit:

HSY:	Teemu Keitaanpää
Vantaan Energia:	Antti Hartikainen
Väylävirasto:	Ville Vuokko
WSP:	Olli Haveri, Sauli Sarjamo, Ollipekka Pakkanen, Sami Franssila, Juuso Haapamäki

VANTAAN KAUPUNKI Asemakaavoitus

Vantaalla, 25. päivänä lokakuuta 2022

Veli-Pekka Ristimäki	Anna-Riitta Kujala
asemakaava-arkkitehti	aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	10.10.2022
Kaavan nimi	232800 Kvartsikulma		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	05.03.2019
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092232800
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,5089	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	3,0424
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,4665

Ranta-asemakaava	**Rantaviivan pituus [km]**	
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,5089**	**100,0**	**44770**	**1,28**	**3,0424**	**44770**
A yhteensä	1,8235	52,0	44370	2,43	1,8234	44370
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	0,3430	9,8	400	0,12	0,3430	400
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5097	14,5	0		0,5097	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,8327	23,7	0		0,3663	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

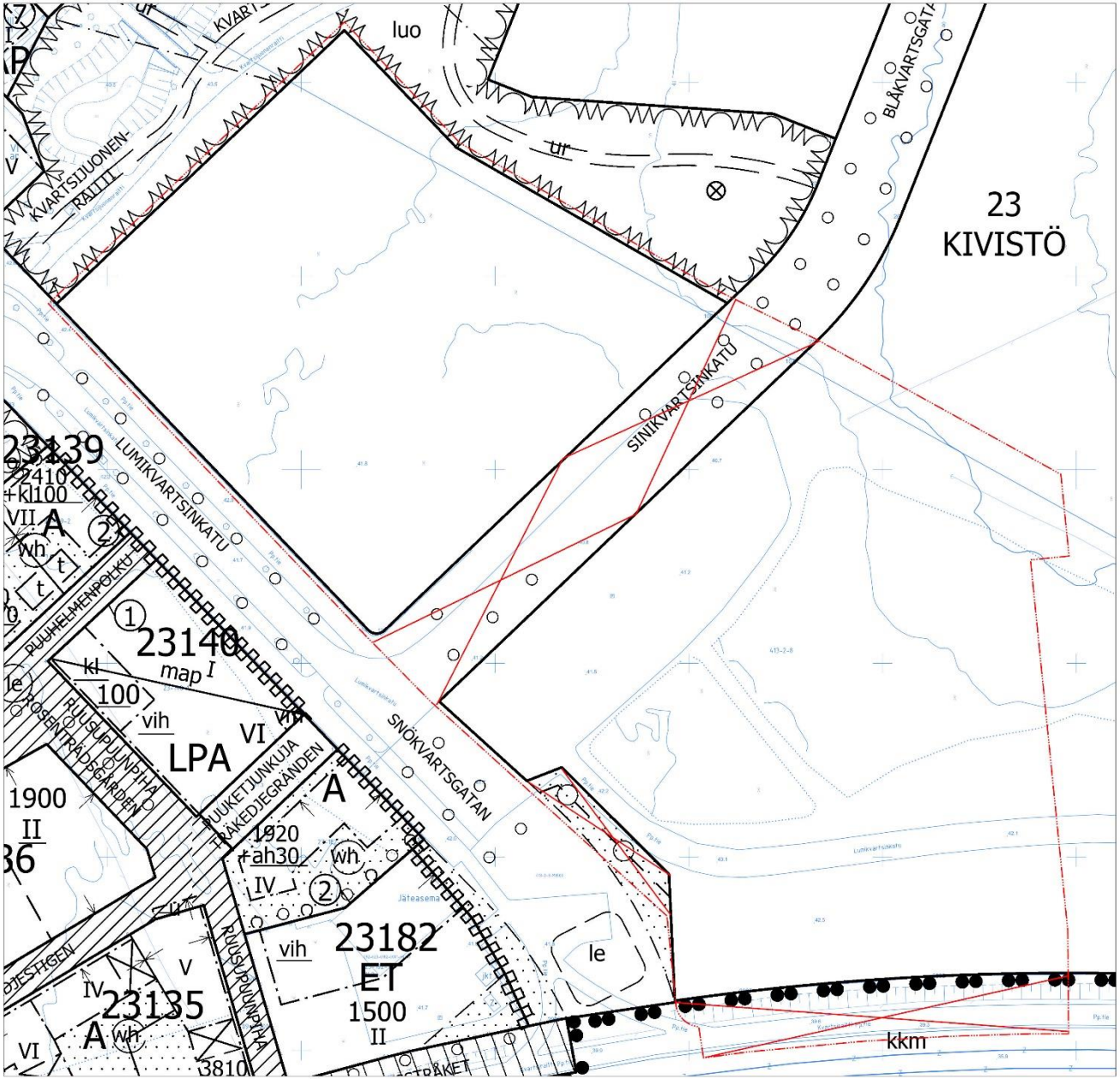
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,5089**	**100,0**	**44770**	**1,28**	**3,0424**	**44770**
A yhteensä	1,8235	52,0	44370	2,43	1,8234	44370
A	1,7710	97,1	43770	2,47	1,7709	43770
AR	0,0525	2,9	600	1,14	0,0525	600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	0,3430	9,8	400	0,12	0,3430	400
C	0,3430	100,0	400	0,12	0,3430	400
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5097	14,5	0		0,5097	0
VL	0,5097	100,0	0		0,5097	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,8327	23,7	0		0,3663	0
Kadut	0,5358	64,3	0		0,2034	0
Pihakadut	0,1402	16,8	0		0,1402	0
Kev.liik.kadut	0,1567	18,8	0		0,1567	0
LR	0,0000		0		-0,1340	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

1:1000

LIITE: Kaupunginhallitus 14.11.2022 / 33 §



POISTETTAVAT MERKINNÄT

1:1000

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
232800	25.10.2022

Vantaan kaupunki

KVARTSIKULMA

Kaupunginosa 23, KIVISTÖ

Vanda stad

KVARTSHÖRNAN

Stadsdel 23, Kivistö

Asemakaava
Korttelit 23143-23145, 23148, 23149 osat kortteleista 23146 ja 23147 sekä katu- ja virkistysalueet.

Asemakaavamuutos
Osat kortteleista 23146 ja 23147 sekä katualuetta.

Tonttijako
Korttelit 23143- 23149.

1:1000

Detaljplan
Kvarteren 23143-23145, 23148, 23149 delar av kvarteren 23146 och 23147 samt gatu och rekreationsområden.

Änring av detaljplan
Delar av kvarteren 23146 och 23147 samt gatu och rekreationsområden.

Tomtindelning
Kvarteren 23143-23149

1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
A **Asuinrakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för bostadshus.**
Arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, värikästä ja kaupunkikuvaa rikastuttavaa.	Arkitekturen ska vara av hög kvalitet, färggrann och den ska berika stadsbilden.
Kaupunkitilan tulee olla pienimittakaavaista kävelymiljöötä.	Stadsrummet ska bilda en småskalig gångmiljö.
Rakennusten ja kortteleiden tulee muodostaa inhimillistä ja monimuotoista kaupunkia.	Byggnaderna och kvarteren ska bilda en människovänlig och mångsidig stad.
Toisiinsa kiinni sijoitetuilla rakennusaloilla rakennukset tulee rakentaa toisiinsa kiinni.	På byggnadsytor som placerats fast i varandra ska byggnaderna byggas fast i varandra.
Rakennuksiin saa kerrosluvun estämättä rakentaa kellareita, joihin saa sijoittaa vain irtaimistovarastoja ja väestönsuojatiloja. Irtaimistovarastoja ei saa sijoittaa maantasokerrokseen.	Utan att våningstalet utgör ett hinder får man i byggnaderna bygga källare där endast förråd för lös egendom och skyddsrum får placeras. Förråd för lös egendom får inte placeras i markplansvåningen.
Polkupyörä-, ulkoväline- ja lastenvaunuvarastot tulee sijoittaa maantasoon tai asuntojen välittömään läheisyyteen.	Cykelförråd, förråd för friluftsutrustning och barnvagnar ska placeras i markplanet eller i omedelbar anslutning till bostäderna.
Kortteleissa 23146 - 23148 rakentaminen maanalaisten johtojen läheisyydessä ei saa aiheuttaa haittaa tai vahinkoa maanalaisille verkostoille.	I kvarteren 23146 - 23148 får inte byggande i närheten av underjordiska ledningar äventyra eller skada de underjordiska nätverken.
Rakennusoikeus	**Byggrätt**
Porrashuoneen tulee olla luonnonvaloisa ja viihtyisä ja sen alasta ei lasketa 20 k-m²:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen. Sisääntulokerroksessa ei lasketa 30 k-m²:n alaa aulamaista tilaa rakennusoikeuteen.	Trapphuset ska ha dagsljusinsläpp och vara trivsam och 20 m²-vy av arealen i varje våningsplan räknas inte in i byggrätten. På entréplanet räknas den entréhallsliknande ytan på 30 m²-vy inte in i byggrätten.
Asukkaiden yhteistilat kuten talopesulat, kuivaustilat, talosaunat, harrastetilat, säilytystilat, varastot, viherhuoneet, kierrätyshuoneet, kasvihuoneet ja talousrakennukset saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.	Gemensamma utrymmen för de boende som tvättstugor, torkrum, gemensamma bastur, hobbyrum, förvaringsutrymmen, förråd, grönrum, återvinningsrum, växthus och ekonomibyggnader får byggas utöver den byggrätt som anvisats i planen.

Kaavamääräyksissä määrätyt asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja.	Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planbestämmelserna och den tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.
Asukkaiden käyttöön on rakennettava vähintään seuraavat yhteistilat:	Dessutom ska minst följande gemensamma utrymmen byggas för de boendes bruk:
Talosauna, jossa on parveke tai vilvoitteluterassi. Ei koske korttelin 23149 tonttia nro 1.	En gemensam bastu som har en balkong eller en avsvalkningsterrass. Gäller inte tomt nr 1 i kvarteret 23149.
Jokaisessa korttelissa on rakennettava kaikkia korttelin asukkaita palvelevaa yhteistä oleskelutilaa vähintään 1 % korttelin asumisen rakennusoikeudesta. Yhteisen oleskelutilan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Oleskelutilaan on liityttävä ulko-oleskelutila ja/tai viherhuone. Maantasokerroksen oleskelutilaan on oltava kulku kadulta, puistosta tai pihalta.	I varje kvarter ska minst 1 % av kvarterets byggrätt för boende användas för byggande av ett gemensamt vistelseutrymme för alla boende i kvarteret. Det gemensamma vistelseutrymmet får byggas utöver byggrätten. I anslutning till vistelseutrymmet ska det finnas en uteplats och/eller ett grönrum. Markplansvåningens vistelseutrymme ska ha en ingång från gatan, parken eller gården.
Lisäksi on toteutettava kortteleissa 23144 ja 23146 vähintään kolme (3) ja kortteleissa 23143, 23145 ja 23147 vähintään kaksi (2) seuraavista ratkaisuista:	Utöver detta ska minst tre (3) av följande lösningar förverkligas i kvarteren 23144 och 23146 och minst två (2) i kvarteren 23143, 23145 ja 23147:
- yhteispihalle tai kattoterassille asukkaiden yhteinen kasvihuone, jonka koko on vähintään 10 m²	- på den gemensamma gården eller takterrassen ett gemensamt växthus med en storlek av minst 10 m² för de boende
- yhteiskäyttöinen kattopuutarha oleskelutiloineen	- en takträdgård med vistelseutrymmen för gemensamt bruk
- monimuotoinen sadepuutarha	- en mångsidig regnträdgård
- puurakentaminen tai muiden hiiltä sitovien rakennusmateriaalien tai -tekniikoiden käyttö	- byggande i trä eller utnyttjande av andra byggnadsmaterial eller -tekniker som binder kol
- uusiutuvan energian tuotanto ja/tai hyödyntäminen	- produktion och/eller utnyttjande av förnybar energi
- muu perusteltu innovatiivinen, hiilineutraaliuutta kehittävä ratkaisu	- en annan grundad, innovativ lösning som utvecklar kolneutralitet
Julkisivut	**Fasader**
Rakennusten julkisivuissa tulee olla vaihtelua eri kerrosten välillä; alimmaisen ja ylimmän kerroksen on poikettava muista kerroksista.	Byggnadernas fasader ska ha variation mellan olika våningar; den nedersta och översta våningen ska skilja sig från de övriga våningarna.
Tonteilla 23144-1 ja 23146-1 sijaitsevien rakennusten kadunpuoleisella julkisivulla kahden alimmaisen kerroksen ja ylimmäisen kerroksen on poikettava muista kerroksista.	I fasaderna mot gatan i byggnaderna på tomterna 23144-1 och 23146-1 ska de två nedersta våningarna och den översta våningen skilja sig från de övriga våningarna.
Julkisivut tulee jäsentää enintään 20 metrin mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin tai materiaalin ja aukotuksen sommittelun suhteen. Kaavaselostuksen viitteellisen värityssuunnitelman periaatteita tulee noudattaa.	Fasaderna ska struktureras in i högst 20 meter långa delar som skiljer sig från varandra med avseende på färg eller material och utformningen av öppningar. Principerna i planbeskrivningens riktgivande färgsättningsplan ska iakttas.
Julkisivuissa ei sallita näkyviä vaakasuuntaisia elementtisaumoja. Mahdollisten pystysuuntaisten elementtisaumojen on oltava oleellinen osa rakennuksen arkkitehtuuria.	I fasaderna tillåts inga synliga vågräta elementfogar. Eventuella lodräta elementfogar ska utgöra en väsentlig del av byggnadens arkitektur.
Jokaisessa asunnossa tulee olla vähintään yksi oleskeluparveke tai tuuletusparveke.	Varje bostad ska ha minst en balkong för vistelse eller en vädringsbalkong.
Asuntokohtaisia tuuletusparvekkeita ei saa lasittaa.	Enskilda bostäders vädringsbalkonger får inte inglasas.
Vähintään 40 % asunnoista on oltava enemmän kuin yksi parveke. Toinen parveke voi olla ranskalainen parveke.	Minst 40 % av bostäderna ska ha fler än en balkong. Den andra balkongen kan vara en fransk balkong.
Lumikvartsinkadun, Sinikvartsinkadun ja Kissankullankadun puoleisilla julkisivuilla oleskeluparvekkeet tulee pääsääntöisesti olla sisäänvedettyjä, mutta yksittäiset arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti perustellut ulokeratkaisut ovat sallittuja.	Vistelsebalkongerna på fasaderna mot Snökvartsgatan, Blåkvartsgatan och Kattguldsgatan ska i regel vara indragna, men enskilda arkitektoniskt och stadsbildsmässigt motiverade utsprångslösningar är tillåtna.
Jokaisella julkisivulla tulee olla parvekkeita, joista oleskeluparvekkeita vähintään 10 %, tuuletusparvekkeita vähintään 20 % ja ranskalaisia parvekkeita 20 %.	Varje fasad ska ha balkonger, varav minst 10 % ska vara balkonger för vistelse, minst 20 % vädringsbalkonger och 20 % franska balkonger.
Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.	Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan.
Parvekkeita ei saa kannattaa maasta.	Balkongerna får inte stöttas upp från marken.
Ulokeparvekkeiden alapinnan tulee olla vähintään 6 m etäisyydellä katutasosta.	De utskjutande balkongernas undersida ska vara på minst 6 m avstånd från gatunivån.
Ulokeparvekkeet tulee sijoittaa vapaasti siten, että julkisivusta syntyy eloisa kokonaisuus.	De utskjutande balkongerna skall placeras fritt, så att fasaden blir en levande helhet.
Parvekkeiden, kulkuaukkojen ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä julkisivujen laatutasoa vastaavasti.	Balkongernas, passagernas och utsprångens synliga ytor ska behandlas så att de motsvarar fasadernas kvalitetsnivå.
Rakennuksissa tulee olla harja- tai satulakatto tai niiden muunnoksia, lukuun ottamatta tontin 23146-1 II-kerroksisia rakennusaloja.	Byggnaderna ska ha ås- eller sadeltak eller variationer av dem. Bortsett från byggnadsytor med II våningar på tomt 23146-1.

Korttelin 23146 viherkattojen pinta-alasta 70 % tulee toteuttaa toiminnallisena ulko-oleskelutilana.	Av gröntaken i kvarteret 23146 ska 70 % anläggas som funktionellt område för utevistelse.
Harja- tai satulakaton alle muodostuvaan tilaan tulee sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ja kattopintoja tulee jäsentää ja rytmittää siroilla kattoikkunoilla ja -lyhdyillä.	I det utrymme som bildas under ås- eller sadeltaket ska utrymmen i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet placeras och takytorna ska struktureras och varieras med sirliga takfönster och taklanterniner.
Katoille saa kattomuodosta huolimatta rakentaa kattoterasseja ja kattopuutarhoja.	Takterrasser och takträdgårdar får byggas på taken oberoende av takformen.
Kortteleissa 23143 - 23147 ja korttelin 23149 tonteilla 2 ja 3 räystäslinja tulee olla rakennuksen ylimmän asuinkerroksen lattiapinnan tasolla tai sen alapuolella, ellei ylimmän kerroksen tasolla julkisivussa ole kattoterassia.	I kvarteren 23143 – 23147 och på tomterna 2 och 3 i kvarteret 23149 ska takfotslinjen ligga på samma nivå som golvnivån i byggnadens översta bostadsvåning, eller nedanför den om det inte finns en takterrass i fasaden i nivå med den översta våningen.
Kivijalkakerrokset ja pihat	**Stenfotsvåningar och gårdar**
Katualueen puolella sijaitseviin liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.	Affärslokaler och utrymmen för gemensamt bruk på gatuområdets sida ska ha en direkt förbindelse från gatan och de ska anslutas till uterummen med stora fönster och dörrar.
Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.	Till trapphusen ska det finnas ingångar från både gården och gatan.
Kortteleissa 23143, 23144, 23146, 23147 ja 23149 rakennusalaan rajautuvat istutettavat alueet tulee toteuttaa huoneistokohtaisina pääsisäänkäyntipihoina, yhteiskäyttöisinä hyötypuutarhoina tai liiketiloihin liittyvinä ulkotiloina.	I kvarteren 23143, 23144, 23146, 23147 och 23149 ska områden som gränsar till byggnadsytan och som planteras anläggas som lägenhetsvisa huvudentrégårdar, nyttoträdgårdar för gemensamt bruk eller uterum i anslutning till affärslokalerna.
Etupuutarhojen ja asuntopihojen on liityttävä ensimmäisen kerroksen huoneistoihin omilla sisäänkäynneillä.	Entréträdgårdar och bostadsgårdar ska vara kopplade till lägenheterna på första våningen med egna entréer.
Sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöjä tulee korostaa.	Entréerna och deras omgivning ska framhävas.
Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.	De delar av innergården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.
Kortteleiden 23144, 23146, 23147 ja 23149 sisäpihan on muodostettava vehreä, suojaisa ja viihtyisä yhteispiha, jossa on yhteinen leikki- ja oleskelualue. Yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.	Innergården för kvarteren 23144, 23146, 23147 ja 23149 ska bilda en lummig, skyddad och trivsam gemensam gård som har ett gemensamt område för lek och vistelse. För den gemensamma gården ska en enhetlig plan över gården utarbetas. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.
Pihoille ei saa sijoittaa pelastautumiseen tarkoitettuja nostopaikkoja.	På gårdarna är det inte tillåtet att placera lyftplatser som är avsedda för räddning.
Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.	Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.
Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.	Gårdarna för respektive bostad får inhägnas på ett sätt som passar ihop med byggnadens arkitektur.
Tukimuurien ja aitojen tulee materiaaleineen olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa.	Stödmurar och staket ska till sina material hålla samma kvalitetsnivå som byggnaderna.
Porrashuoneiden edustat on kivettävä.	Områdena framför trapphusen ska stenläggas.
Tonteilta saa taloyhtiön hoitovastuulla rakentaa yhteyden puistoon.	Från tomterna får på husbolagets skötselansvar byggas en förbindelse till parken.
Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku vähintään 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.	Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla ett målsättningstal på minst 0,9. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.
Liikenne ja pysäköinti	**Trafik och parkering**
Autopysäköintipaikat on sijoitettava korttelissa 23148 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen lukuun ottamatta kortteleiden 23143, 23144, 23146 ja 23149 liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja.	Bilparkeringsplatserna ska placeras i parkeringsanläggningen i kvarteret 23148 med undantag av parkeringsplatserna för rörelsehindrade i kvarteren 23143, 23144, 23146 och 23149.
Liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja varataan 2 ap / alkava 2 500 k-m², jonka jälkeen 1 ap / alkava 2 500 - 5 000 k-m². A -korttelialueilla paikat sijoitetaan esteettömän kulkuyhteyden päähän porraskäytävästä.	Parkeringsplatser för rörelsehindrade reserveras 2 bp / varje påbörjad 2 500 m²-vy, efter vilket 1 bp / varje påbörjad 2 500 - 5 000 m²-vy. I kvartersområdena A placeras platserna på ett sådant avstånd till trapphuset att förbindelsen är hinderfri.
Autopaikat saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta riippumatta.	Bilplatser får placeras oberoende av kvarters- och tomtindelningen.
Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:	Minimiantalet bilplatser som ska byggas:
asuminen vähintään 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap kolmea asuntoa kohden,	boende minst 1 bp / 130 m²-vy, dock minst 1 bp per tre bostäder,
vieraspysäköinti 1 ap / 1 500 k-m2,	gästparkering 1 bp / 1 500 m2-vy,
palvelu- ja liiketilat 1 ap / 60 k-m2 palvelu- ja liiketilat 1 ap / 60 k-m²	service- och affärslokaler 1 bp / 60 m²-vy service- och affärslokaler 1 bp / 60 m²-vy

kuitenkin siten, että pysäköinnin toteutuessa nimeämättömänä pysäköintilaitoksessa sallitaan 15 % poikkeama vähimmäismäärästä. Myös vuorottaispysäköinnin toteuttaminen mahdollistaa poikkeaman erillisen selvityksen perusteella.

Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä ei saa sijoittaa kortteleiden sisäpihoille.

Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

asuminen 2 pp / asunto,

palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m²

Asumisen polkupyörätiloista vähintään 50 % on oltava lukittavia ja säältä suojattuja tiloja, 30 % saa olla katoksia ja 20 % avopaikkoja.

Hulevedet

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Hulevedet on hallittava tonttijaosta riippumatta. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentaminen on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

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

Yhteiskäyttöön tarkoitetuilla ulko-oleskelualueilla ja oleskeluun tarkoitetuilla parvekkeilla tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo.

Kortteleiden 23146 ja 23147 rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve.

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso tulee rajoittaa rakenneratkaisuilla asuinhuoneistoissa 30 dB.

Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso tulee rajoittaa rakenneratkaisuilla asuinhuoneistoissa 0,3 mm/s. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu ja tärinä on otettu huomioon.

Korttelissa 23147 asunnot eivät saa avautua ainoastaan Kehäradan suuntaan.

Korttelissa 23147 asunnon parvekkeen voi sijoittaa meluisimmalle julkisivulle radan suuntaan, mikäli asunnon toinen parveke on sijoitettu hiljaisemmalle julkisivulle.

Rakennusmateriaalien valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.

Asemakaava-alueen asuinkortteleiden kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Putkikeräysjärjestelmään soveltumattomien kierrätysjakeiden (esim. suurikokoisen pahvin ja sekajätteen sekä pienmetallin ja keräyslasin) keräämiseksi kortteleihin 23143, 23144, 23147 ja 23149 on sijoitettava naapurikortteleiden kanssa yhteiskäyttöinen ja riittävän kokoinen kierrätyshuone, kuitenkin vähintään 20 m². Kierrätyshuoneiden on oltava helposti huollettavissa.

AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, värikästä ja kaupunkikuvaa rikastuttavaa.

Rakennusten ja kortteleiden tulee muodostaa inhimillistä ja monimuotoista kaupunkia.

Rakennusoikeus

Asukkaiden yhteistilat kuten talopesulat, kuivaustilat, talosaunat, harrastetilat, säilytystilat, varastot, viherhuoneet, kierrätyshuoneet, kasvihuoneet ja talousrakennukset saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

dock så att när parkeringen förverkligas som omarkerade platser i en parkeringsanläggning tillåts en avvikelse på 15 % från minimiantalet. Också förverkligande av växelvis parkering möjliggör en avvikelse på grundval av en separat utredning.

Kortvarig serviceparkering och parkering för hemvård får inte placeras på kvarterens innergårdar.

Minimiantalet cykelplatser som ska byggas:

boende 2 cp / bostad,

service- och affärslokaler 1 cp / 40 m²-vy

Minst 50 % av cykelplatserna för boende ska vara låsbara och väderskyddade utrymmen, 30 % får förses med tak och 20 % utan tak.

Dagvatten

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Dagvattnen ska fördröjas inom kvartersområdet. Dagvattnen ska hanteras oberoende av tomtindelningen. Anläggandet av gårdarnas och uteplatsernas grönområden ska tekniskt och funktionellt anknytas till dagvattenhanteringen.

Miljöstörningar och energiförsörjning

Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB.

I områden för utomhusvistelse avsedda för gemensamt bruk och på balkonger som är avsedda för vistelse ska man som ett minimum uppnå riktvärdena för buller i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 eller det riktvärde som gäller vid respektive tidpunkt.

Vid planeringen av byggnaderna i kvarteren 23146 och 23147 ska behovet av att bekämpa stombuller och -vibrationer tas i beaktande.

Maximinivån för det buller i stommen, Lprm, som spårtrafiken orsakar ska begränsas till 30 dB i bostadsrummen genom konstruktionslösningar.

Den maximala nivån på vibrationer vw, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar ska begränsas till 0,3 mm/s i bostadslägenheter genom konstruktionslösningar. I samband med bygglovsansökan ska en utredning presenteras om hur stombuller och vibrationer har beaktats.

I kvarteret 23147 får bostäderna inte öppnas upp endast mot Ringbanan.

I kvarteret 23147 kan bostadens balkong placeras på den mest bullriga fasaden i banans riktning, om bostadens andra balkong har placerats på en tystare fasad.

Bullrets ekoeffekt får inte förstärkas genom valet av byggnadsmaterial.

Fastigheterna i detaljplaneområdets bostadskvarter ska anslutas till det centraliserade regionala rörsystemet för insamling av avfall i Kivistö centrum.

Ett återvinningsrum som används gemensamt med grannkvarteren och som är tillräckligt stort, dock minst 20 m² ska placeras för kvarteren 23143, 23144, 23147 och 23149 för insamling av återvinningsfraktioner som inte lämpar sig för avfallsinsamling via rörsystem (t.ex. större storlekar av kartong och blandavfall samt mindre metallskrot och insamlingsglas). Återvinningsrummen ska vara lätta att utföra service i.

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.

Arkitekturen ska vara av hög kvalitet, färggrann och den ska berika stadsbilden.

Byggnaderna och kvarteren ska bilda en människovänlig och mångsidig stad.

Byggrätt

Gemensamma utrymmen för de boende som tvättstugor, torkrum, gemensamma bastur, hobbyrum, förvaringsutrymmen, förråd, grönrum, återvinningsrum, växthus och ekonomibyggnader får byggas utöver den byggrätt som anvisats i planen.

Asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Byggrätterna för gemensamma utrymmen som betjänar boendet och tillåtna övriga tilläggsbyggrätter för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

Rakennusvaiheessa on toteutettava vähintään yksi (1) seuraavista ratkaisuista:

I byggnadsskedet ska minst en (1) av följande lösningar genomföras:

- puurakentaminen tai muiden hiiltä sitovien rakennusmateriaalien tai -tekniikoiden käyttö

- byggande i trä eller utnyttjande av andra byggnadsmaterial eller -tekniker som binder kol

- uusiutuvan energian tuotanto ja/tai hyödyntäminen

- produktion och/eller utnyttjande av förnybar energi

- muu perusteltu innovatiivinen, hiilineutraaliuutta edistävä ratkaisu

- en annan grundad, innovativ lösning som främjar klimatneutralitet

Julkisivut

Fasader

Rakennusten julkisivuissa tulee olla vaihtelua eri kerrosten välillä; alimmaisen ja ylimmän kerroksen on poikettava muista kerroksista.

Byggnadernas fasader ska ha variation mellan olika våningar; den nedersta och översta våningen ska skilja sig från de övriga våningarna.

Julkisivut tulee jäsentää enintään 10 metrin mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin tai materiaalin ja aukotuksen sommittelun suhteen. Kaavaselostuksen viitteellisen värityssuunnitelman periaatteita tulee noudattaa.

Fasaderna ska struktureras in i högst 10 meter långa delar som skiljer sig från varandra genom färger eller material och utformningen av öppningar. Principerna i planbeskrivningens vägledande färgsättningsplan ska iakttas.

Julkisivuissa ei sallita näkyviä vaakasuuntaisia elementtisaumoja. Mahdollisten pystysuuntaisten elementtisaumojen on oltava oleellinen osa rakennuksen arkkitehtuuria.

I fasaderna tillåts inga synliga vågräta elementfogar. Eventuella lodräta elementfogar ska utgöra en väsentlig del av byggnadens arkitektur.

Jokaisessa asunnossa tulee olla vähintään yksi oleskeluparveke tai tuuletusparveke.

Varje bostad ska ha minst en balkong för vistelse eller en vädringsbalkong.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan.

Parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Balkongerna får inte stöttas upp från marken.

Rakennuksissa tulee olla harja- tai satulakatto tai niiden muunnoksia.

Byggnaderna ska ha ås- eller sadeltak eller variationer av dem.

Harja- tai satulakaton alle muodostuvaan tilaan tulee sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ja kattopintoja tulee jäsentää ja rytmittää siroilla kattoikkunoilla ja -lyhdyillä.

I det utrymme som bildas under ås- eller sadeltaket ska utrymmen i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet placeras och takytorna ska struktureras och varieras med sirliga takfönster och taklanterniner.

Katoille saa kattomuodosta huolimatta rakentaa kattoterasseja ja kattopuutarhoja.

Takterrasser och takträdgårdar får byggas på taken oberoende av takformen.

Räystäslinja tulee olla rakennuksen ylimmän asuinkerroksen lattiapinnan tasolla tai sen alapuolella, ellei ylimmän kerroksen tasolla julkisivussa ole kattoterassia.

Takfotslinjen ska ligga på samma nivå som golvnivån i byggnadens översta bostadsvåning, eller nedanför den om det inte finns en takterrass i fasaden i nivå med den översta våningen.

Kivijalkakerrokset ja pihat

Stenfotsvåningar och gårdar

Asuntoihin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Bostäderna ska ha entréer både från gården och gatan.

Sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöjä tulee korostaa.

Entréerna och deras omgivning ska framhävas.

Katualueen puolella sijaitseviin yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.

Utrymmena för gemensamt bruk på gatuområdets sida ska ha en direkt förbindelse från gatan och de ska anslutas till uterummen med stora fönster och dörrar.

Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

De delar av innergården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Korttelin 23144 sisäpihan on muodostettava vehreä, suojaisa ja viihtyisä yhteispiha, jossa on yhteinen leikki- ja oleskelualue. Yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Innergården i kvarteret 23144 ska bilda en lummig, skyddad och trivsam gemensam gård där det finns ett gemensamt område för lek och vistelse. För den gemensamma gården ska en enhetlig plan över gården utarbetas. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

Pihoille ei saa sijoittaa pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja.

På gårdarna är det inte tillåtet att placera lyftplatser som behövs för räddning.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Bostadsvisa gårdar får inhägnas på ett sätt som passar ihop med byggnadens arkitektur.

Tukimuurien ja aitojen tulee materiaaleineen olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa.

Stödmurar och staket ska till sina material hålla samma kvalitetsnivå som byggnaderna.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku vähintään 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla ett målsättningstal på minst 0,9. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Liikenne ja pysäköinti

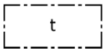
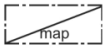
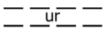
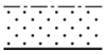
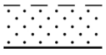
Trafik och parkering

Autopysäköintipaikat on sijoitettava korttelissa 23148 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

Bilparkeringsplatserna ska placeras i parkeringsanläggningen i kvarteret 23148.

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:	Minimiantalet bilplatser som ska byggas:
asuminen vähintään 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap kolmea asuntoa kohden,	boende minst 1 bp / 130 m²-vy, dock minst 1 bp per tre bostäder,
vieraspysäköinti 1 ap / 1 500 k-m²,	gästparkering 1 bp / 1 500 m²-vy,
kuitenkin siten, että pysäköinnin toteutuessa nimeämättömänä pysäköintilaitoksessa sallitaan 15 % poikkeama vähimmäismäärästä. Myös vuorottaispysäköinnin toteuttaminen mahdollistaa poikkeaman erillisen selvityksen perusteella.	dock så att när parkeringen förverkligas som omarkerade platser i en parkeringsanläggning tillåts en avvikelse på 15 % från minimiantalet. Också förverkligande av växelvis parkering möjliggör en avvikelse på grundval av en separat utredning.
Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä ei saa sijoittaa kortteleiden sisäpihoille.	Kortvarig serviceparkering och parkering för hemvård får inte placeras på kvarterens innergårdar.
Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:	Minimiantalet cykelplatser som ska byggas:
asuminen 2 pp / asunto	boende 2 cp / bostad
Asumisen polkupyörätiloista vähintään 50 % on oltava lukittavia ja säältä suojattuja tiloja, 30 % saa olla katoksia ja 20 % avopaikkoja.	Minst 50 % av cykelplatserna för boende ska vara låsbara och väderskyddade utrymmen, 30 % får ha tak och 20 % ska vara öppna.
Hulevedet	**Dagvatten**
Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Hulevedet on hallittava tonttijaosta riippumatta. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentaminen on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.	För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Dagvattnen ska fördröjas inom kvartersområdet. Dagvattnen ska hanteras oberoende av tomtindelningen. Anläggandet av gårdarnas och uteplatsernas grönområden ska tekniskt och funktionellt anknytas till dagvattenhanteringen.
Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto	**Miljöstörningar och energiförsörjning**
Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB.
Ulko-oleskelualueilla ja oleskeluun tarkoitetuilla parvekkeilla tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo.	I områden för utomhusvistelse och på balkonger som är avsedda för vistelse ska man som ett minimum uppnå riktvärdena för buller i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 eller det riktvärde som gäller vid respektive tidpunkt.
Rakennusmateriaalien valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.	Bullrets ekoeffekt får inte förstärkas genom valet av byggnadsmaterial.
Asemakaava-alueen asuinkortteleiden kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.	Fastigheterna i detaljplaneområdets bostadskvarter ska anslutas till det centraliserade regionala rörsystemet för insamling av avfall i Kivistö centrum.
C **Keskustatoimintojen korttelialue.**	**Kvartersområde för centrumfunktioner.**
Liiketiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.	Affärslokalerna ska ha en direkt förbindelse från gatan och de ska anslutas till uterummen med stora fönster och dörrar.
Rakennusoikeuden estämättä a-merkitylle rakennusalalle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen.	Utan hinder av byggrätten får en parkeringsanläggning placeras på den byggnadsyta som betecknats med a.
Pysäköintiin osoitettujen tilojen seinät tulee rakentaa tiiviisrakenteisina vähintään 3 metrin korkeuteen saakka.	Väggarna i utrymmen som anvisats för parkering ska byggas så att de är kompakta upp till minst 3 meters höjd.
Rakennusmateriaalien valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.	Bullrets ekoeffekt får inte förstärkas genom valet av byggnadsmaterial.
Rakentaminen maanalaisten johtojen läheisyydessä ei saa aiheuttaa haittaa tai vahinkoa maanalaisille verkostoille.	Byggande i närheten av underjordiska ledningar får inte äventyra eller skada de underjordiska nätverken.
Ajovalojen suuntautumiseen tulee kiinnittää huomiota siten, että valo ei häiritse asuinhuoneistoja.	Strålkastarnas riktning ska beaktas så att ljuset inte stör bostadsrummen.
Julkisivut tulee käsitellä taiteen keinoin ja/tai julkisivut tulee toteuttaa viherseininä.	Fasaderna ska behandlas med konstnärliga metoder och/ eller byggas som grönväggar.
Pysäköintilaitoksen tilojen turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä.	Säkerheten i och användbarheten av parkeringsanläggningens utrymmen ska främjas med hjälp av belysningen och användningen av färger.
Pysäköintilaitoksessa tulee olla esteetön kulku.	Parkeringsanläggningen ska ha fri passage.
Pysäköintilaitokseen sijoittuvista pysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee varustaa sähköauton latausmahdollisuudella.	Minst 50 % av de parkeringsplatser som placeras i parkeringsanläggningen ska utrustas med möjlighet att ladda elbilar.
Sähköauton latausmahdollisuutta vailla olevat autopaikat tulee olla helposti muutettavissa lataukseen soveltuviksi.	Bilplatser som saknar möjlighet att ladda elbilar ska enkelt kunna ändras så att de lämpar sig för laddning.
Pysäköintilaitoksen maantasokerrokseen saa sijoittaa helposti huollettavissa olevan muuntamon.	En transformator som är lätt att underhålla får placeras i parkeringsanläggningens markplansvåning.
Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa väestönsuojan.	Ett skyddsrum får placeras i parkeringsanläggningen.

	Pysäköintilaitos on katettava. Pysäköintilaitoksen katolle on toteutettava hulevesien viivyttämiseksi luonnon monimuotoisuutta tukeva kasvikatto tai sitä tulee käyttää yhteisoleskelutilana ja -liikuntatilana.	Parkeringsanläggningen ska övertäckas. På parkeringsanläggningens tak ska ett grönt tak som stödjer naturens mångfald anläggas för fördröjning av dagvatten eller så ska det användas som utrymme för samvaro och motion.
	Oleskelualueilla tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo.	I områden för vistelse ska man som ett minimum uppnå riktvärdena för buller i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 eller det riktvärde som gäller vid respektive tidpunkt.
	I-kerroksiset rakennuksen osat tulee toteuttaa kasvikattoisina.	Byggnadsdelar med en våning ska förses med gröna tak.
	Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää viherkertoimelle asetettu tavoiteluku vähintään 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.	Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla det målsättningstal på minst 0,9 som fastställts för grönytefaktorn. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.
	Erillisen saunarakennuksen tulee arkkitehtuuriltaan selkeästi erottua korttelin muista rakennuksista ja rikastuttaa kaupunkikuvaa.	Den separata bastubyggnaden ska till arkitekturen tydligt skilja sig från kvarterets övriga byggnader och berika stadsbilden.
	Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.	För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hanteringen av dagvatten.
VL	**Lähivirkistysalue**	**Område för närrekreation**
	Koko kaava-aluetta koskevat määräykset:	**Bestämmelser som gäller hela planområdet:**
	Rakennuspaikalla tulee rakennusluvan yhteydessä tehdä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.	På byggplatsen ska en byggplatsspecifik grundundersökning genomföras i samband med bygglovet. Bygglösningarna ska baseras på byggplatsspecifika grundundersökningar och planer.
	Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.	Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras så att de bildar en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.
	Taide:	**Konst:**
	Asemakaavan alueella tulee noudattaa taiteen konseptia, joka on asemakaavan liitteenä. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Julkisten ulkotilojen suunnittelun yhteydessä tulee laatia puisto- ja katusuunnitelma, jossa noudatetaan taiteen konseptia. Asuinkortteleiden suunnittelussa tulee olla mukana arkkitehti–taiteilija-työpari, joka kehittää ja toteuttaa taiteen konseptia rakennushankkeissa.	I detaljplaneområdet ska det till detaljplanen bifogade konstkonceptet iakttas. Konst ska redan i inledningsskedet tas med i all arkitektonisk planering och miljöplanering. I samband med planeringen av det offentliga uterummet ska en park- och gatuplan utarbetas, där konstkonceptet iakttas. I planeringen av bostadskvarteren ska ett arbetspar bestående av en arkitekt och en konstnär delta och de ska utveckla och förverkliga ett konstkoncept i byggprojekten.
	Uusiutuva energia:	**Förnybar energi:**
	Asemakaavan alueella tulee tuottaa ja hyödyntää uusiutuvaa energiaa.	I detaljplanenområdet ska förnybar energi produceras och utnyttjas.
	Kattopintoja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen, ellei kattoa käytetä muuhun toimintaan.	Takytorna ska utnyttjas för insamling av solenergi om inte taket används för annan verksamhet.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
3	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
23	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
KIVISTÖ	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
23146	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
SINIKVARTSINKATU	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
5200	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
IV	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**

II ½	**Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.**	**Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningytan.**
4100+kl400	**Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.**	**Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.**
	**Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.**	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**
α=40°	**Kattokaltevuus.**	**Taklutning.**
u	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	**Rakennusala.**	**Byggnadsyta.**
	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.**	**Byggnadsyta där bastubyggnad får placeras.**
	**Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.**	**Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.**
	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.**	**Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.**
	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen**	**Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras**
	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.**	**Byggnadsyta där ett skärmtak.**
	**Auton säilytyspaikan rakennusala**	**Byggnadsyta för förvaringsplats för bil**
	**Maanalainen pysäköintitila**	**Underjordiskt parkeringsutrymme**
	**Uloke**	**Utsprång**
	**Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.**	**Linje som anger takåsens riktning.**
	**Rakennukseen jätettävä kulkuaukko** Kulkuaukot tulee toteuttaa vähintään kahden kerroksen korkuisina ja niiden päälle tulee sijoittaa kerroksia tai vastaavia rakenteita.	**Genomfartsöppning i byggnad** Passager ska förverkligas så att de är minst två våningar höga och ovanpå dem ska våningar eller motsvarande konstruktioner placeras.
	**Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.**	**Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.**
	**Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.**	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.**
	**Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.**	**Beteckningen anger att denna sida av byggnaden skall ha direkt utgång från trapphusen.**
	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
	**Istutettava alueen osa.** Istutettavalla alueella tulee olla puita ja pensaita. Kissankullanpolkua reunustavat istutettavat alueet tulee erottaa katualueesta matalla reunakivellä ja vähintään 3 m leveältä alueelta, kulkuväyliä ja saunan ulko-oleskelualuetta lukuun ottamatta, istuttaa kukkivilla matalajuurisilla pensailla. Maanalaista johtoa varten varatulle alueelle sijoittuvissa pensasistutuksissa tulee käyttää juurimattoa. Alueelle ei saa istuttaa puita.	**Del av område som skall planteras.** Planteringsområdet skall bestå av träd och buskar. Områden som ska planteras och gränsar till Kattguldsgatan ska avskiljas från gatuområdet med låga kantstenar och planteras med blommande buskar med korta rötter i ett minst 3 m brett område, bortsett från passager och bastuns utevistelseområde. Vid plantering av buskar i området som reserverats för en underjordisk ledning ska rotmatta användas. Träd får inte planteras i området.
	**Ohjeellinen istutettava alueen osa.** Istutettavalla alueella tulee olla puita ja pensaita.	**Riktgivande del av område som skall planteras.** Planteringsområdet skall bestå av träd och buskar.
	Säilytettävä/istutettava puurivi	**Trädrad som skall bevaras/planteras**

vih	**Kasvikatto.** Alueelle on rakennettava kasvikatto. Kasvikaton kasvualustan on oltava vähintään 20 cm paksu. Kasvikaton on oltava tyypiltään niitty-/ketokatto tai kattopuutarha.	**Växttak.** I området ska ett växttak anläggas. Växttakets växtunderlag ska ha en tjocklek av minst 20 cm. Växttaket ska till typen vara ett ängs-/fälttak eller en takträdgård.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita.	**Del av område där träd skall planteras.**
	Alueen osa, jolla sijaitsee arvokkaita, suojeltavia puita. Ainoastaan maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat alueella sallittuja.	**Områdesdel där det finns värdefulla träd som ska skyddas. Endast landskapsvårdande åtgärder tillåts i området.**
luo	**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.** Alueella on luonnonsuojelulain 49§ mukaan suojeltavan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää puustoisena. Alueelle tulee istuttaa uusia puita, erityisesti Lumikvartsinkatuun ja Sinikvartsinkatuun rajautuvilla alueen osilla tulee säilyttää ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lahokaviosammalen kasvupaikka heikentyy tai häviää.	**Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.** I området finns en förökning- och viloplats för den skyddade flygekorren. Förökning- och viloplatsen får enligt 49 § i naturvårdslagen inte försämras och trädbeståndet i dess omgivning ska bevaras. Nya träd ska planteras i området, träd som blir högväxta ska bevaras och planteras särskilt i de områdesdelar som gränsar till Snökvartsgatan och Blåkvartsgatan. I området får inga sådana åtgärder vidtas som gör att den gröna sköldmossans växtplats försämras eller försvinner.
	Katu.	**Gata.**
pp	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.**
pp/t	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.**
	Pihakatu.	**Gårdsgata.**
ajo	**Ajoyhteys.**	**Körförbindelse.**
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Alueelle ei saa sijoittaa raskaita rakenteita. Alueelle kaavassa määrättyjen istutusten juuristot eivät saa vaurioittaa maanalaisia johtoverkostoja.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.** Tunga konstruktioner får inte placeras i området. Rotsystemen hos planteringarna som fastställts för området får inte skada de underjordiska ledningsnätverken.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

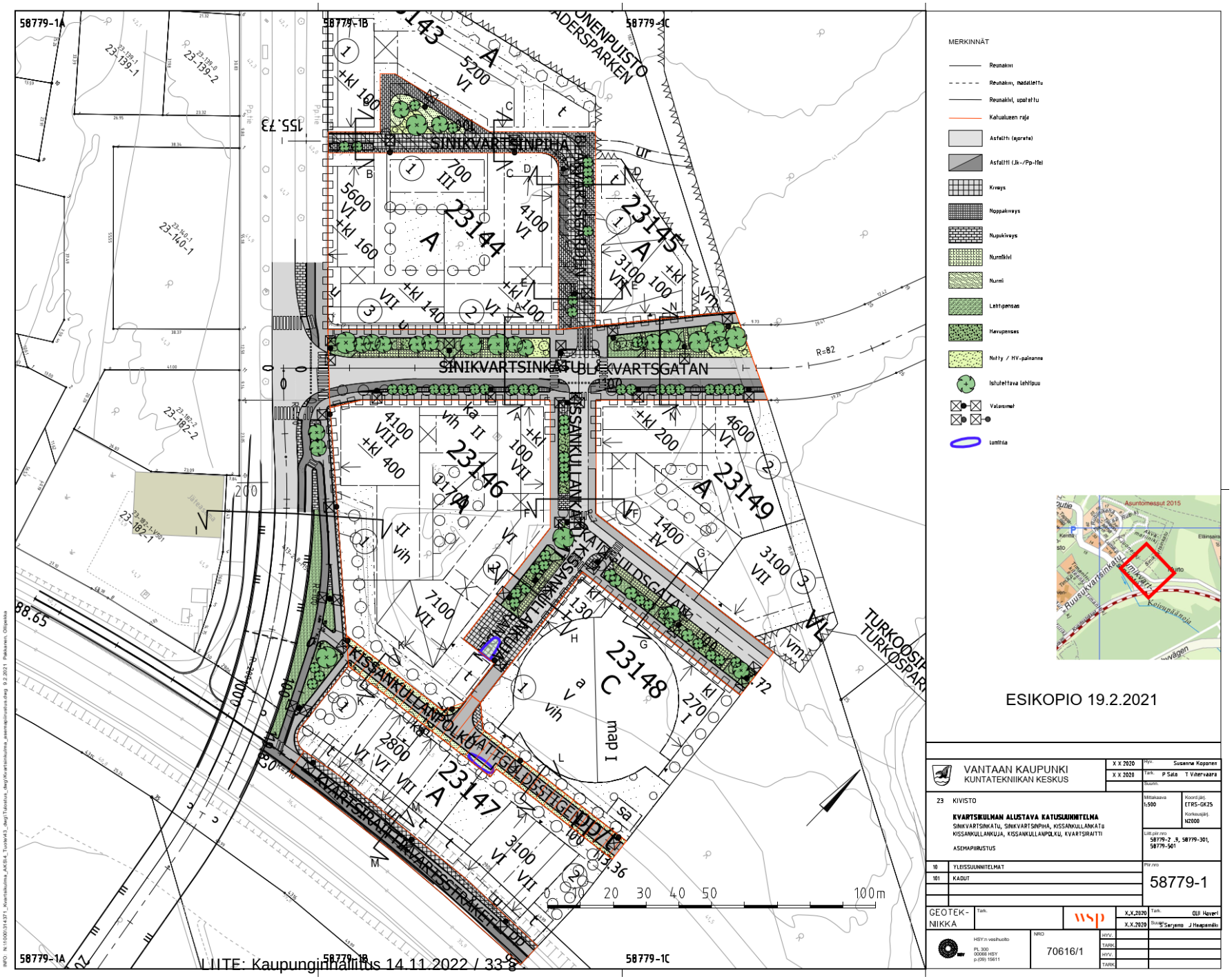
Tasokoordinaatisto	Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,	ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä	höjdsystemet
N2000.	N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

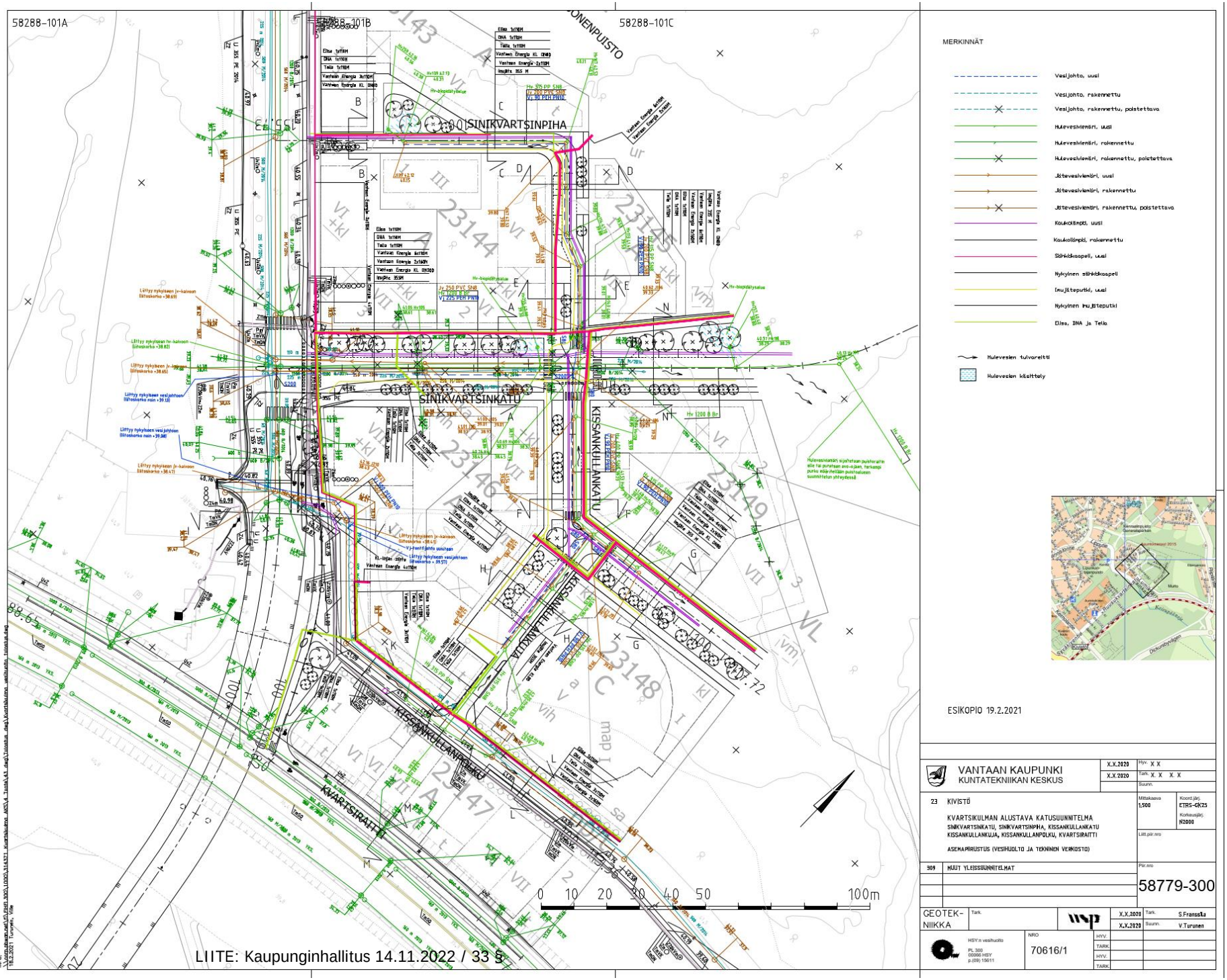
Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__	Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

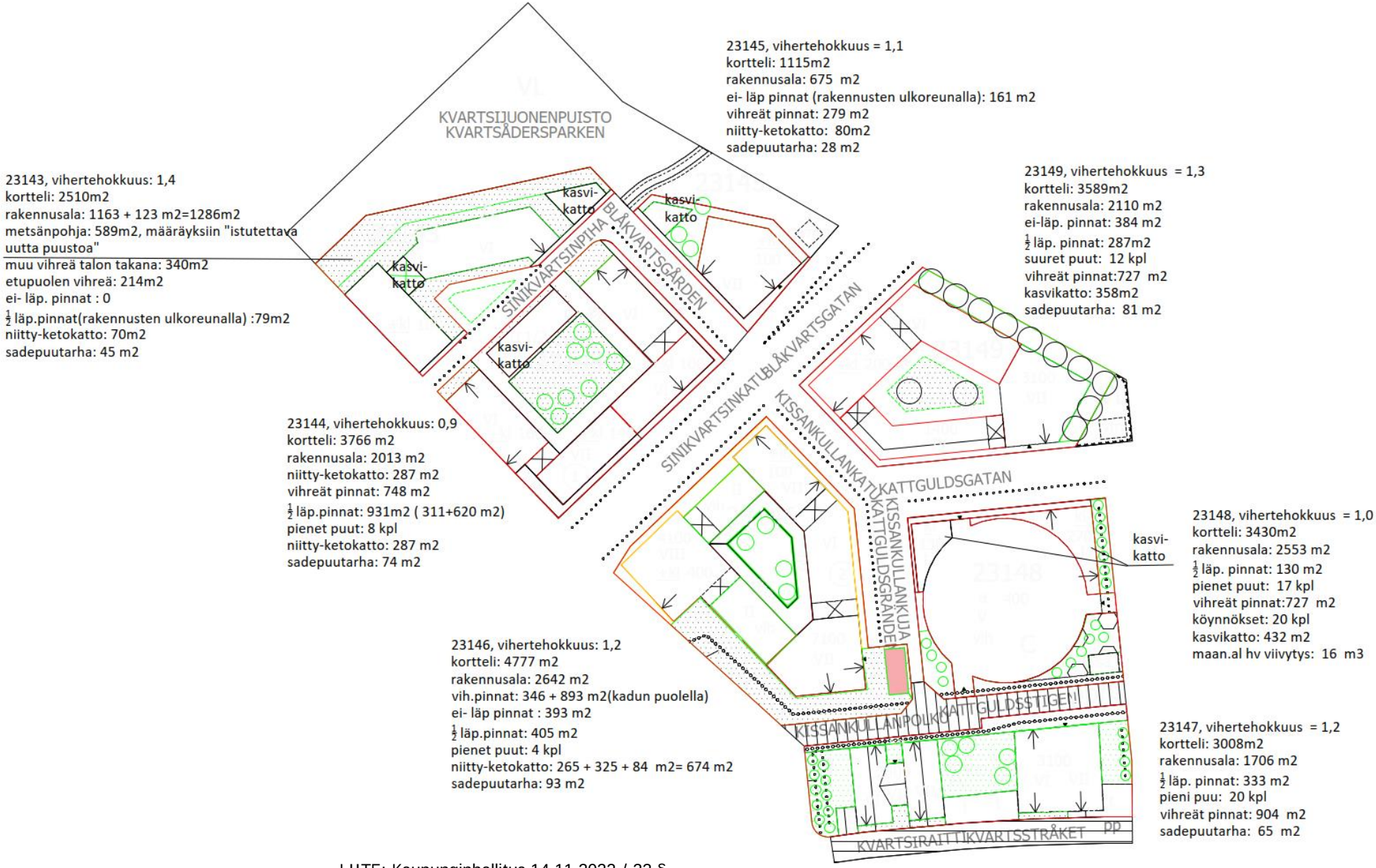
LIITE 1
katujen yleis-
suunnitelma



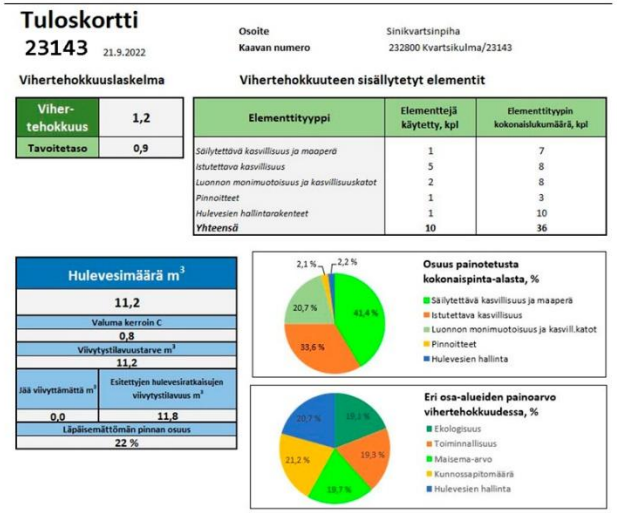
LIITE 2
vesihuollon
yleissuunnitel-



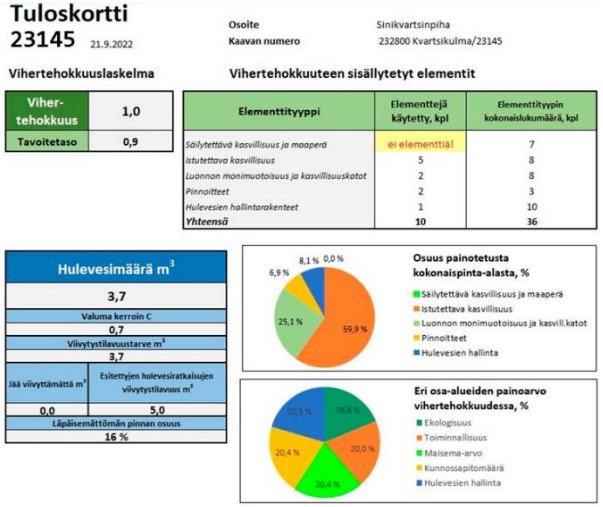
LIITE 3 Vihertehokkuus kortteleittain / viitteelliset pihasuunnitelmat 13.4.2021

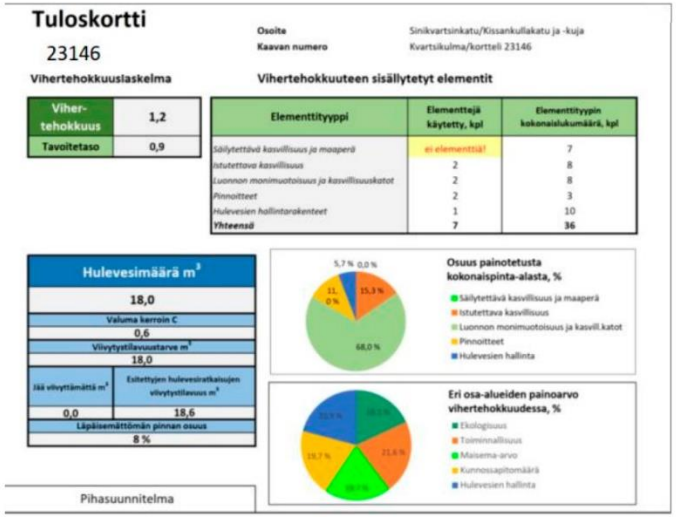


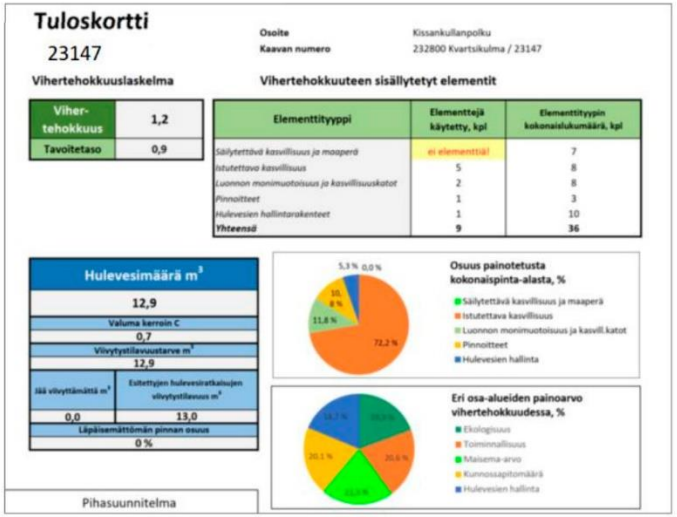
LIITE 4 Vihertehokkuus kortteleittain / tuloskortit korttelit 23143 – 23148 (kuvaan on päivitetty korttelit 23143 ja 23145)

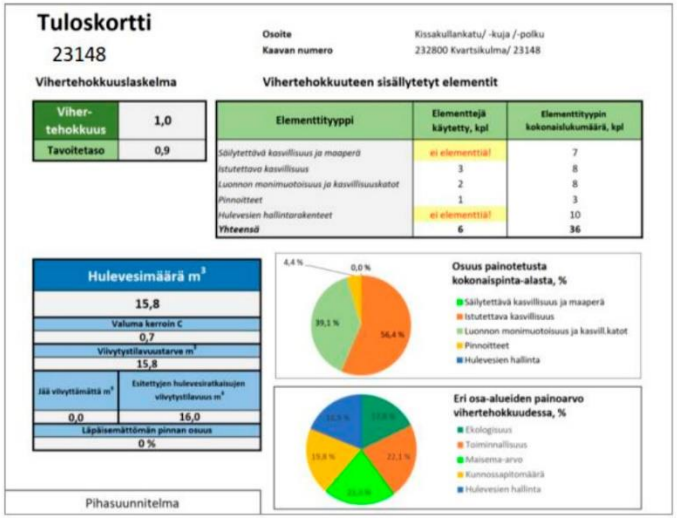












LIITE 5 Taiteen konsepti 1/2

Kvartsikulman asemakaava 232800 I Taiteen konsepti
Hankesidonnainen taide asuinkortteleissa

Asuinkortteleiden taide vahvistaa asukkaiden paikallisidentiteettiä. Kvartsikulman jokaisessa asuinkorttelissa tulee toteuttaa hankesidonnaista taidetta. Kvartsikulman taiteen teemana on kotiin saapuminen kotikulmilta aina kotiovelle saakka. Taide sijaitsee asuinrakennusten kulmissa, porttikongeissa, sisäänkäynneissä, porraskäytävissä ja kotiovissa. Tavoitteena on, että taide ilahduttaa asukkaita, joka kerta kotiin tullessa ja lähtiessä. Näin taiteesta muodostuu mieleenpainuvaa ja henkilökohtaista alueen asukkaille. Jokaiseen rakennettavaan asuinrakennukseen tulee toteuttaa taidetta vähintään yhteen kohtaan kotiin saapumisen reittiä.

SISÄÄNKÄYNNIT

☐ **Kuninkaiden sisäänkäynnit**
Taide luo sisäänkäynneistä kuninkaiden kotiovia. Asuinrakennusten pääsisäänkäynteihin tulee sijoittaa taidetta ja sisäänkäntejä voi korostaa värillä, materiaalilla, sisennyksellä, istutuksilla tai valolla. Ajattele, miltä tuntuu tulla kotiin prameasta sisäänkäynnistä ja suunnittele sellainen yhdessä arkkitehti-taiteilija-työparina.





KULMAT

☐ **Kvartsikulman komeat kotikulmat!**
Jo nimensä mukaisesti Kvartsikulma on täynnä komeita kulmia, kotikulmia, jotka asukkaat muistavat kotiin saapuessaan. Kulmia voi korostetaa entisestään näyttävällä taideteoksella. Taide voi olla vaikka näyttävä veistos, valotaidetta tai yllättävä äänitaideteos. Mitä vaan, mikä ilahduttaa ohikulkijaa!

PORRASHUONEET

☐ **Väriä ja iloa porrashuoneisiin!**
Valoisa, yllättävä ja värikäs porrashuone, jotta koko matka kotiovelle on yhtä juhlaa! Tee porrashuoneesta erityinen värillä, tekstuuripinnalla tai vaikka koko seinän kokoisella taideteoksella.



HISSIT

☐ **Taidetta hissiin!** Tee hissistä erityinen taideteoksella. Se voi olla vaikka ääni- tai valoteos ja asukkaiden yhteisöteos.



PORTTIKONGIT

☐ **Näyttävät porttikongit!**
Anna taiteen näkyä porttikongeissa: näyttävä takorautaportti, kotikorttelin nimi näkyvästi portissa tai värikäs porttikongi.



KOTIOVET

☐ **Oma kotiovi kullan kallis!**
Anna asukkaille mahdollisuus luoda jotain omaa. Oma kotiovi on asukkaan oman taiteen paikka, joka luo tunteen omasta kodista heti kotiin saapuessa.



LIITE 6 Taiteen konsepti 1/2

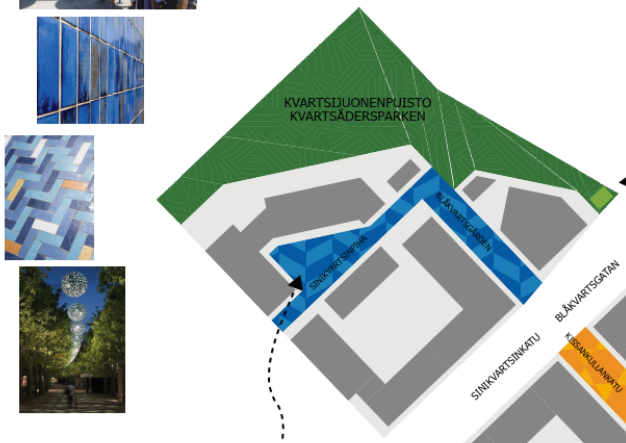
Kvartsikulman asemakaava 232800
Taiteen konsepti

TAIDE KIVISTÖN VISIOSSA
Koko Kivistön suuralueen visioksi 2042 on määritelty Onnellinen Kivistö – vehreä ja aktiivinen kotikaupunki. Kivistössä onnellisuus on kokonaisvaltaista hyvinvointia vehreässä, aktiivisessa ja elävässä ympäristössä. Kivistön keskustassa sekä ulkotilojen taide että yhdessä tehtävä taide kaikissa muodoissaan luovat alueelle kulttuurista identiteettiä ja edistävät asukkaiden kokonaisvaltaista hyvinvointia.

TAITEEN TEEMA KVARTSIKULMAN ALUEELLA
Kvartsikulman asemakaava-alueen taiteen teemana on kotikulmat ja kotiin saapuminen. Taide ja alueen iloinen väritys tekevät naapurustosta ainutlaatuisen paikan, asukkaiden omat tunnistettavat ja mielenpainuvat kotikulmat. Näin taide vahvistaa naapuruston paikallisidentiteettiä. Taide näkyy alueen asuinkortteleissa kotiin saapumisen reiteillä esimerkiksi sisäänkäynneissä, porrashuoneissa tai portikongeissa. Julkisessa ulkotilassa taide näkyy kotikulmien tunnistettavana värityksenä Sinikvartsinpihalla sinisävyisenä kaupunkitilana ja kissankullan kulmilla oranssin ja keltaisen sävyisenä kaupunkitilana. Kvartsikulman kortteleihin toteutetaan julkista taidetta ja ympäristösuunnittelua Vantaan kaupungin toteuttamana ja hankesidonnaista taidetta alueen rakennuttajien toimesta.

TAIDE ASEMAKAAVASSA
Kvartsikulman asemakaavan asemakaavamääräyksissä on edellytetty, että alueen suunnittelussa tulee noudattaa taiteen konseptia. Asemakaavamääräysten kautta taide nostetaan alueen laadun takaajaksi. Asemakaavamääräyksiin on kirjattu: *Asemakaavan alueella tulee noudattaa taiteen konseptia. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun.* Julkisten ulkotilojen suunnittelun yhteydessä tulee laatia puisto- ja katusuunnitelma, jossa noudatetaan taiteen konseptia. Asuinkortteleiden suunnittelussa tulee olla mukana arkkitehti-taiteilija-työpari, joka toteuttaa taiteen konseptia rakennushankkeissa.







KATUGALLERIA JA TAIDEMUUNTAMOT

JULKINEN TAIDE: KATUGALLERIA
Kivistön keskustassa toteutetaan katugalleria sähkönjakeluverkon jakokaappeihin ja Vantaan Energian ja kaupungin yhteistyönä. Alueen jakokaappeihin sijoiteta-an taideteoksia tai kuvia taideteoksista, paikallisesta historiasta ja luonnosta. Jakokaapit ovat teemoitettu sijaintinsa perusteella siten, että osassa kaappeja teemana on alueen nimistö, osassa alueen historia ja uusi toiminta. Lisäksi alueen sähkömuuntajat tullaan käsittelemään taiteen keinoin teeman mukaisesti.

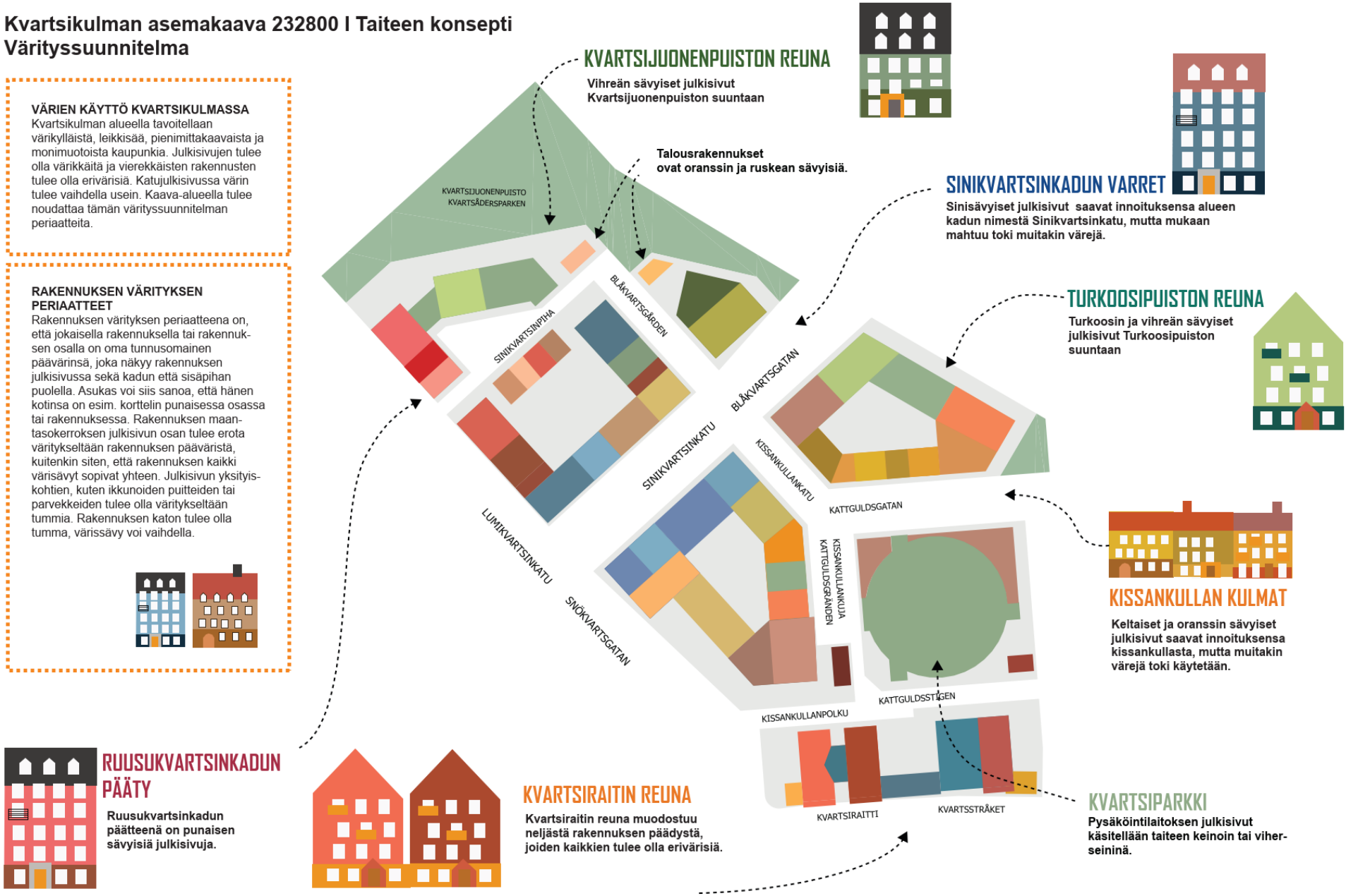
SINIKVARTSINPIHAN KOTIKULMAT

JULKINEN ULKOTILA: SINIKVARTSINPIHA
Sinikvartsinpihan kaupunkitila on sinisävyinen ja tunnelmaltaan rauhallinen. Teema näkyy kadulla ja aukiolla esimerkiksi taidevaloissa ja taidekivissä sekä kiveyksen, kasvillisuuden ja katukalustuksen värisävyinä. Osa sinisyydestä voi tulla esille vasta valaistuksena. Taideaiheet ja väritys suunnitellaan katusuunnittelun yhteydessä.

KISSANKULLAN KOTIKULMAT

JULKINEN ULKOTILA: KISSANKULTA
Kissankullankadun, Kissankullankujan ja Kissankullanpolun kaupunkitiloissa loistaa kissankullan kimallus ja oranssin ja keltaisen eri sävyt. Katujen tunnelma on aurinkoinen. Teema näkyy esimerkiksi taidevaloissa ja taidekivissä sekä kiveyksen, kasvillisuuden ja katukalustuksen värisävyinä. Lisäksi teemaan voi liittää aurinkoon liittyviä osioita, kuten aurinkoenergialla toimivan katuvalaistuksen. Taideaiheet ja väritys suunnitellaan katusuunnittelun yhteydessä. Kaupunkitilojen rakennusten julkisivuväritys toistaa osin samaa värimaailmaa.

LIITE 7 Taiteen konsepti: väritysuunnitelma



Taiteen konsepti I Kvartsikulma- asemakaavanumero 232800 I Kivistön asemakaavatiimi I Asemakaavoitus I Kaupunkirakenteen ja ympäristön palvelualue I Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2021

Vantaa

Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus / Kivistö /V-PR, RMA,

Kaupunginhallitus 10.5.2021 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaava ja asemakaavanmuutos ehdotuksesta **nro 232800** / Kivistön Kvartsikulma. Lausuntoja pyydettiin 16 ja saatiin 6 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä (HSL) 6.7.2021	HSL kannattaa tiiviin ja monipuolisen keskusta-alueen jatkamista olemassa olevan joukkoliikennepalvelun piiriin. HSL:llä ei ole huomautettavaa asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sisältöön. Alueen välittömässä läheisyydessä on nykyisin ja tulevaisuudessa hyvät joukkoliikenneyhteydet länsipuolella sijaitsevien Rubiiniaukion bussipysäkkien kautta. Kivistön kaavarungossa Sinikvartsinkadulle on suunniteltu tulevaisuudessa joukkoliikennetarjontaa Kivistön keskustan ja Lapinkylän alueen välille. Sinikvartsinkatua pitkin linjattavan joukkoliikenneyhteyden toteuttamiselle on edellytyksiä vasta sen jälkeen, kun Murron alueen maankäyttö kehittyy, Sinikvartsinkatu valmistuu läpiajettavaksi Riipiläntielle ja Lapinkylän asemavaraus toteutuu. Siihen saakka alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä perustuu nykyisen kaltaisiin bussiyhteyksiin sekä Kivistön asemaan.	Ei tarkistuksia.
NRO 2 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -	Uutta vesihuoltoverkostoa tullaan rakentamaan Sinikvartsinpihalle, Sinikvartsinkadulle, Kissankullankadulle, Kissankullankujalle ja Kissankullanpolulle. Uutta vesijohtoa tullaan rakentamaan n. 330 metriä, jätevesiviemäriä n.	Ei tarkistuksia.

kuntayhtymä (HSY) 12.8.2021	420 metriä ja hulevesiviemäriä n. 440 metriä. Vesihuollon osalta uusien vesi- ja viemärilinjojen suunnittelu ja rakentamiskustannukset ovat noin 424 000 € (alv 0 %). Kaavatyön yhteydessä on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma. Suunniteltu vesihuolto tulee liittymään Lumikvartsinkadulla sijaitsevaan olemassa olevaan vesihuoltoon.	
NRO 3 Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) 12.8.2021	Kaavaratkaisu luo tiiviin ja mielenkiintoisen kaupunkikuvallisen kokonaisuuden, joka tiivistää yhdyskuntarakennetta hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Korttelien 23143 ja 23145 sisällyttäminen kaavaan edellyttäisi uutta lupaa poiketa liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja koskevasta hävittämis- ja heikentämiskiellosta. Pohjoisosan liito-oravien kulkuyhteys on kaavassa liian kapea, jotta se voisi toimia. Yhteyden tulee olla vuoden 2019 kaavaluonnoksen kaltainen, jotta suurempaa ja yhteyden kannalta välttämätöntä puustoa on mahdollista säilyttää Lumikvartsinkadun itäpuolella. Kaavan meluselvityksessä esitetään yksi rakennusten massoitteluvaihtoehto. Meluselvityksestä ei selviä onko muita massoitteluvaihtoehtoja tarkasteltu ja mitkä tekijät ovat johtaneet meluselvityksessä esitetyn massoittelun valitsemiseen. Lentoliikenteen aiheuttamista enimmäistasoista ei meluselvityksessä kerrota. Runsas lentoliikenne ja korkealta esteettömästi alueelle leviävä lentomelu ja heijastukset julkisivuista heikentävät kuitenkin hiljaisempien sisäpihojen äänimaisemaa. Rakennusten suunnitellussa tulisi huomioida heijastukset ja pyrkiä vähentämään niitä mm. rakennusten pintamateriaaleilla.	Korttelien 23143 ja 23145 rajauksiin, rakennusaloihin ja rakentamisen määrään on tehty useita muutoksia siten että liito-oravanelinydinalueen suojapuustovyöhykkeen ja kaava-alueen pohjoisen kulkuyhteyden puustoinen osuus säilyvät riittävän leveänä lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkojen turvaamiseksi. Meluselvitys (päivätty 21.3.2012) on päivitetty 18.2.2022. Uusi meluselvitys on liitetty kaavan asiakirjoihin.

	Meluselvitys on katuliikenteen osalta tehty v. 2030 ennusteliikennemäärillä. Raideliikenteen osalta käytettyä ennustevuotta ei ollut esitetty raportissa. ELY -keskus muistuttaa, että kaavojen meluselvitykset tulee perustua ennustetilanteeseen, joka on vähintään 20 v. eteenpäin. Lisäksi meluselvityksestä puuttuu kokonaan tarkastelu C -korttelissa (23148) sijaitsevan pysäköintitalon ja Kissankullankadun vaikutuksesta ympäröivien kortteleiden melutasoon. Näiltä osin meluselvitystä tulee tarkentaa. Lentomelun heijastusten estämiseksi kaavassa on annettu seuraava määräys, ”Kattomateriaalien valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.”. Määräystä tulisi muuttaa niin, että myös julkisivuista aiheutuvia heijastuksia saataisiin vähenemään. Oleskelupihojen tai leikkialueiden sijainti ei ole kaavassa määrätty. Kaavassa ei myöskään ole määrätty niillä saavutettavista melutasoista. Kaavamääräyksiin tulee lisätä, että oleskelu ja leikkialueet tulee sijoittaa alueille, joissa alittuvat melun ohjearvot, tai alueet on suojattava meluestein niin että ohjearvot alittuvat. Kaavassa ei myöskään ole annettu määräyksiä parvekkeiden suojaamiseksi melulta, tästä tulee antaa määräys. Korttelin 23147 osalta parvekkeiden sijoittaminen radan suuntaan avautuville julkisivuille tulisi kieltää, koska parvekkeisiin kohdistuu korkean keskiäänitason lisäksi voimakkaita enimmäistasoja junien ohiajoista johtuen. C- korttelialueella on annettu seuraava määräys meluun liittyen, ”Oleskelualueella tulee alittaa melun ohjearvot ja määrittää tarvittava meluntorjunta rakennuslupavaiheessa.”. ELY -keskuksen mielestä meluselvitystä ei voida jättää	Lentomelun heijastusvaikutuksia koskevaa määräystä on muutettu lausunnon mukaisesti. Lisäksi määräys on lisätty koskemaan myös C- korttelialuetta. A- ja AR- korttelialueita koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty seuraava määräys: *”Yhteiskäyttöön tarkoitetuilla ulko-oleskelualueilla ja oleskeluun tarkoitetuilla parvekkeilla tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo.”* C-korttelialueelle osoitettu

	tehtäväksi rakennuslupavaiheessa, vaan tarvittavat selvitykset on tehtävä kaavavaiheessa, jolloin voidaan myös varmistaa tarvittavan meluntorjunnan riittävyys ja toteutettavuus. Määräys tulee poistaa ja riittävät selvitykset tulee tehdä kaavavaiheessa. Alueen melutasojen ja äänimaisen sekä viihtyisyyden osalta esitetty pysäköintitalon sijainti vaikuttaa huonolta, luontevampi sijainti meluntorjunnan kannalta olisi radan varressa. Perustelut melua ja päästöjä yms. häiriötä tuottavan toiminnon sijoittumiseen alueen hiljaisimpaan kohtaan eivät täysin aukea kaava-aineistosta. Kaava tulisi tarkastella uudelleen tältä osin. Kaavan runkomelua ja tärinää koskeva määräys ei ole riittävän ohjaava. Vaikka tärinän ja runkomelun osalta rakennusmassojen ja muut rakenteelliset tekijät vaikuttavat rakennuksissa havaittaviin tasoihin tulee kaavassa antaa määräys halutusta vähimmäistasosta. Lausunnossa esitetyn johdosta Uudenmaan ELY-keskus esittää Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun pitämistä Kvartsikulman asemakaavasta.	kaavamääräys on muutettu seuraavaksi: *”Oleskelualueilla tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo."* Runkomelun ja tärinän osalta kaavamääräyksiin on lisätty kortteleita 23146 ja 23147 koskevat määräykset, joissa mainitaan kaavan edellyttämät runkomelun ja tärinän vähimmäistasot.
NRO 4 Uudenmaan liitto 16.8.2021	Ei lausuttavaa.	Ei tarkistuksia.
NRO 5 Vantaan Energia Oy 18.6.2021	Sähköverkot: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n muuntamoille on huomioitu tilavaraukset kaavakartassa ja selostuksessa hyvin. Alueelle tarvitaan vähintään kaksi paikkaa puistomuuntamoille (vm), yksi	Ei tarkistuksia.

	kummallekin puistoalueelle, sekä tarvittaessa mahdollisuus muuntamon sijoittamiselle C korttelialueen pysäköintilaitokseen. Mikäli alueella olevia maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Kaukolämpö: Mikäli alueella olevia kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.	
NRO 6 Väylävirasto 17.8.2021	Väylävirasto pitää hyvänä, että kaavatyön yhteydessä on laadittu selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoitettu niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta.	Ei tarkistuksia.

NRO 1

HSL

Lausunto:

Asemakaava-alue sijaitsee Kehäradan pohjoispuolella noin 800 metrin päässä Kivistön asemasta ja noin 500 metrin päässä Lapinkylän asemavarauksesta. Alueen välittömässä läheisyydessä on nykyisin ja tulevaisuudessa hyvät joukkoliikenneyhteydet länsipuolella sijaitsevien bussipysäkkien V2336 ja V2337 (Rubiiniaukio) kautta. Kivistön kaavarungossa asemakaava-aluetta myötäilevälle Sinikvartsinkadulle on suunniteltu tulevaisuudessa joukkoliikennetarjontaa Kivistön keskustan ja Lapinkylän alueen välille.

HSL on 26.3.2019 antanut lausunnon asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta korostaen kävely-yhteyksien tärkeyttä suunnittelualueelta Sinikvartsinkadun pysäkkivarauksille. Vantaan kaupunki on vastineessaan todennut, että kyseisille pysäkkivarauksille on asemakaavassa hyvät kävely-yhteydet Sinikvartsinpihan ja Kissankullankadun kautta. 1.9.2020 antamassaan lausunnossa koskien Kivistön Kvartsijuonen (asemakaava 233000) osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa HSL on todennut kyseisisiin pysäkkivarauksiin liittyen, että Sinikvartsinkatua pitkin linjattavan joukkoliikenneyhteyden toteuttamiselle on edellytyksiä vasta sen jälkeen, kun Murron alueen maankäyttö kehittyy, Sinikvartsinkatu valmistuu läpiajettavaksi Riipiläntielle ja Lapinkylän asemavaraus toteutuu. Siihen saakka alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä perustuu nykyisen kaltaisiin bussiyhteyksiin sekä Kivistön asemaan. Alueen nykyinen joukkoliikennepalvelu tukeutuu pääasiassa Rubiiniaukion pysäkkien kautta liikennöiviin linjoihin 445 ja 576. Linjat sisältyvät 25.5.2021 ratkaistun bussiliikenteen tarjouskilpailun kilpailukohteeseen 273, jonka sopimuskausi kestää 8 vuotta elokuusta 2022 alkaen. Linjojen palvelutaso ei juurikaan muutu nykytilanteeseen verrattuna, vaan kyseisiltä pysäkeiltä tarjotaan jatkossakin yhteydet Kivistön aseman ja Riipiläntien suuntiin klo 5–24 noin puolen tunnin välein, ruuhka-aikoina 10–20 minuutin välein.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) lausuu kannanottonaan seuraavaa:
HSL kannattaa tiiviin ja monipuolisen keskusta-alueen jatkamista olemassa olevan joukkoliikennepalvelun piiriin. HSL:llä ei ole huomautettavaa asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sisältöön. HSL osallistuu mielellään jatkosuunnitteluun mahdollisissa kysymyksissä, jotka liittyvät alueen joukkoliikenne-, kävely- ja pyöräily-yhteyksiin. Lisätietoja lausunnosta antaa joukkoliikennesuunnittelija Arttu Kosonen, ja jatkosuunnittelussa yhteyshenkilönä on liikennesuunnittelija Markus Nevalainen.

Vastine:

-

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia.

NRO 2

HSY

Lausunto:

Kvartsikulman asemakaavalla laajennetaan Kivistön keskustaa kohti Lapinkylän asemaa ja mahdollistetaan koteja noin 1000 asukkaalle. Suunnitelma edistää kävelijäystävällisen, elävän ja urbaanin, laadukkaan keskusta-alueen toteutumista, jonka ratkaisuissa vehreys, ekologisuus ja resurssiviisaus ovat keskeisiä tekijöitä.
Suunnittelualue sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan pohjoispuolella. Suunnittelualue rajautuu etelässä Kehärataan, lännessä Lumikvartsinkatuun ja pohjoisessa Kvartsijuonen puiston metsäalueeseen. Koillisessa ja idässä aluetta rajaavat asemakaavan ulkopuoliset rakentamattomat alueet. Suunnittelualue sijaitsee noin 800 metrin etäisyydellä Kivistön juna-asemasta ja noin 500 metrin etäisyydellä tulevasta Lapinkylän asemasta. Alueen pinta-ala on noin 3,5 hehtaaria. Suunnittelualue on rakentamatonta sekametsää, katualuetta ja väliaikaisen pysäköinnin aluetta. Rakennusoikeutta kaavassa osoitetaan yhteensä 46 200 k-m², josta valtaosa (44 500 k-m²) on asuntorakentamista ja loput (1 700 k-m²) liiketiloja.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan asiasta seuraavaa:

Uutta vesihuoltoverkostoa tullaan rakentamaan Sinikvartsinpihalle, Sinikvartsinkadulle, Kissankullankadulle, Kissankullankujalle ja Kissankullanpolulle. Uutta vesijohtoa tullaan rakentamaan noin 330 metriä, jätevesiviemäriä tullaan rakentamaan noin 420 metriä ja hulevesiviemäriä noin 440 metriä. Vesihuollon osalta uusien vesi- ja viemärilinjojen suunnittelu ja rakentamiskustannukset ovat noin 424 000 € (alv 0 %). Kaavatyön yhteydessä on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma. Suunniteltu vesihuolto tulee liittymään Lumikvartsinkadulla sijaitsevaan olemassa olevaan vesihuoltoon.
Yhteyshenkilönä toimii alueinsinööri Atte Heiskanen, puh. 040 355 2948.

Vastine:

-

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia.

NRO 3
Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Kvartsikulman asemakaavaehdotuksesta (nro 232800). Yhdyskuntarakenne Kaavaratkaisu luo tiiviin ja mielenkiintoisen kaupunkikuvallisen kokonaisuuden, joka tiivistää yhdyskuntarakennetta hyvien liikenneyhteyksien äärellä.

Luontoarvot
Uudenmaan ELY-keskus on myöntänyt vuonna 2012 Vantaan kaupungille luvan poiketa liito-oravan (luontodirektiivin liite IV) lisääntymis- ja levähdyspaikkoja koskevasta hävittämis- ja heikentämiskiellosta. Poikkeaminen koskee lisääntymis- ja levähdyspaikan heikentämistä yhteensä noin 232 metrin matkalta Ruusu-, Sini- ja Lumikvartsinkaduilla, jotka kulkevat liito-oravan reviirin kautta.
Maastokäynnillä 15.9.2016 tarkastettiin liito-oravan elinympäristöjen tila Lumikvartsinkadun, Sinikvartsinkadun ja Kvartsijuonenpuiston ympäristössä. Käynnin yhteydessä tehtiin havaintoja uusista kolopuista, jotka myöhemmissä liito-oravaselvityksissäkin on todettu ja merkitty Kvartsijuonenpuiston elinympäristöksi. Maastokäynnistä on tehty muistio (liitteenä), jonka liitekarttaan on merkitty alue, jonne olisi mahdollista rakentaa ilman että liito-oravan suoraan lain nojalla suojeltuja lisääntymis- ja levähdyspaikkoja hävitettäisiin tai heikennettäisiin.
Korttelien 23143 ja 23145 sisällyttäminen kaavaan edellyttäisi uutta lupaa poiketa liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja koskevasta hävittämis- ja heikentämiskiellosta. Kaava-alueen pohjoisosan liito-oravien kulkuyhteys on myös kaavassa liian kapea, jotta se voisi toimia. Yhteyden tulee olla vuoden 2019 kaavaluonnoksen kaltainen, jotta suurempaa ja yhteyden kannalta välttämätöntä puustoa on mahdollista säilyttää Lumikvartsinkadun itäpuolella.

Melu
Kaava-aineistoon on liitetty meluselvitys, jossa esitetään kaava-alueen osalta yksi rakennusten massoitteluvaihtoehto. Meluselvityksestä ei selviä onko muita massoitteluvaihtoehtoja mahdollisesti tarkasteltu ja mitkä tekijät ovat johtaneet meluselvityksessä esitetyn massoittelun valitsemiseen.
Meluselvitykseen ei ole myöskään liitetty vaikutusarviota, jolla tehdyt kaavaratkaisut ja annetut määräykset olisi perusteltu. Vaikutusarviossa tulisi arvioida mm. kuinka moni huoneisto avautuisi vain meluisimman julkisivun suuntaan sekä mahdolliset terveysvaikutukset. Lisäksi tulee esittää, mitkä erityiset tekijät estävät ko. asuntojen avautumisen myös ohjearvojen mukaisen julkisivun suuntaan ja mitkä muut kaavaan liittyvät tekijät puoltavat esitettyä ratkaisua, jossa asutusta sijoitetaan melun kannalta ongelmallisesti välittömästi radan viereen. Meluselvityksen mukaan katuun tai rataan rajautuvien rakennusten julkisivuilla ylittyy 55 dB keskiäänitaso päivällä. Kadunpuoleisilla julkisivuilla päiväajan keskiäänitasot ovat 62–59 dB. Uudenmaan ELYkeskus muistuttaa, että asuinhuoneistojen tulisi aueta myös rakennuksen hiljaiselle puolelle 55 dB:stä (LAeq 7-22) lähtien (Vnp 993/1992). Kaupunkirakenteen tiivistämisen yhteydessä on ohjearvosta voinut poiketa riittävien meluselvitysten ja vaikutusarviointien perusteella.
Korttelin 23147 radalle suuntautuviin/avautuviin julkisivuihin kohdistuu myös raideliikenteen aiheuttamana korkeita enimmäistasoja, enimmäistasojen (LAmax) ollessa meluisimmilla julkisivuilla korkeimmillaan 79 dB. Rakennusten sisäpihojen puolella ohjearvot saavutetaan hyvin myös kaikilla julkisivuilla. On kuitenkin syytä huomata, että kaava-alue sijoittuu myös LDEN 50-55 dB lentomelualueelle ja yli 55 dB (LDEN) lentomelualueen raja on vain noin 200 m etäisyydellä kaava-alueesta. Lentoliikenteen aiheuttamista enimmäistasoista ei meluselvityksessä kerrota. Runsas lentoliikenne ja korkealta esteettömästi alueelle leviävä lentomelu ja heijastukset julkisivuista heikentävät kuitenkin hiljaisempien sisäpihojen

äänimaisemaa. Rakennusten suunnitellussa tulisikin ottaa huomioon heijastukset ja pyrkiä vähentämään niitä mm. rakennusten pintamateriaaleilla.
Meluselvitys on katuliikenteen osalta tehty v. 2030 ennusteliikennemäärillä. Raideliikenteen osalta käytettyä ennustevuotta ei ollut esitetty raportissa. Uudenmaan ELY -keskus muistuttaa, että kaavoihin liittyvien meluselvitysten tulee perustua ennustetilanteeseen, joka on vähintään 20 v. eteenpäin. Lisäksi meluselvityksestä puutuu kokonaan tarkastelu C -korttelissa (23148) sijaitsevan pysäköintitalon ja Kissankullankadun vaikutuksesta ympäröivien kortteleiden melutasoon. Näiltä osin meluselvitystä tulee tarkentaa. Kaavassa on annettu seuraavat määräykset melun hallinnasta.
A ja AR Korttelit
Julkisivujen ääneneristävyydestä on annettu seuraava määräys ”*Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB*.”. Annettu määräys on riittävä sisätilojen suojaamiseksi. Määräyksessä ei kuitenkaan ole määrätty läpitalon huoneistoja rakennuksiin, joiden julkisivulla ylittyvät melun ohjearvot. Ottaen huomioon ilmastonmuutos ja mahdolliset pitkät hellejaksot on asukkaiden terveyden ja viihtyisyyden kannalta tärkeää, että asunnot aukeavat myös sen julkisivun suuntaan, jossa ohjearvot alittuvat. Annettua kaavamääräystä tulee täydentää niin, että se varmistaa asukkaille terveelliset ja viihtyisät asuinolosuhteet. Erityisesti kortteli 23147 osalta huoneistojen aukeaminen myös hiljaisen julkisivun suuntaan on välttämätön junien ohiajojen aiheuttamien voimakkaiden melutapahtumien takia. Ohiajoja on runsaasti päivällä, noin 5 minuutin välein ja yöllä keskimäärin 20 min välein. Yöaikaisista junista merkittävä osa keskittynee kuitenkin unen kannalta herkimmille ajoille klo 22-24 ja klo 5-7 välille (liikennemääränä on käytetty junayksiköiden määränä 188 päivällä klo 7-22 ja 30 yöllä klo 22-7.) Lisähäiriötä aiheuttaa myös lentoliikenteen aiheuttama melu ja nousevien koneiden aiheuttamat voimakkaat melutapahtumat.
Lentomelun heijastusten estämiseksi kaavassa on annettu seuraava määräys, ”*Kattomateriaalien valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia*.”. Määräys on hyvä, mutta ei yksinään estä lentomelun heijastuksista johtuvaa äänimaiseman heikkenemistä pihoilla ja julkisivuilla. Määräystä tulisi muuttaa niin, että myös julkisivuista aiheutuvia heijastuksia saataisiin vähenemään. Oleskelupihojen tai leikkialueiden sijainti ei ole kaavassa määrätty. Kaavassa ei myöskään ole määrätty niillä saavutettavista melutasoista. Kaava määräyksiin tulee lisätä, että oleskelu ja leikkialueet tulee sijoittaa alueille, joissa alittuvat melun ohjearvot, tai alueet on suojattava meluestein niin että ohjearvot alittuvat. Kaavassa ei myöskään ole annettu määräyksiä parvekkeiden suojaamiseksi melulta, tästä tulee antaa määräys. Korttelin 23147 osalta parvekkeiden sijoittaminen radan suuntaan avautuville julkisivuille tulisi kieltää, koska parvekkeisiin kohdistuu korkean keskiäänitason lisäksi voimakkaita enimmäistasoja junien ohiajoista johtuen.
Keskustatoimintojen korttelialueella (C) on annettu seuraava määräys meluun liittyen, ”*Oleskelualueella tulee alittaa melun ohjearvot ja määrittää tarvittava meluntorjunta rakennuslupavaiheessa*.” Uudenmaan ELY -keskuksen mielestä meluselvitystä ei voida jättää tehtäväksi rakennuslupavaiheessa, vaan tarvittavat selvitykset on tehtävä kaavavaiheessa, jolloin voidaan myös varmistaa tarvittavan meluntorjunnan riittävyys ja toteutettavuus. Määräys tulee poistaa ja riittävät selvitykset tulee tehdä kaavavaiheessa. Alueen melutasojen ja äänimaisen sekä viihtyisyyden osalta esitetty pysäköintitalon sijainti vaikuttaa huonolta, luontevampi sijainti meluntorjunnan kannalta olisi radan varressa. Perustelut

melua ja päästöjä yms. häiriötä tuottavan toiminnon sijoittumiseen alueen hiljaisimpaan kohtaan eivät täysin aukea kaava-aineistosta. Kaava tulisi tarkastella uudelleen tältä osin.

Tärinä ja runkomelu
Kaava-aineistoon on liitetty tärinä- ja runkomeluselvitys, jossa tärinää ja runkomelua on tarkasteltu laskennallisesti. Runkomelun osalta selvitys perustuu aiemmin tehtyyn Kehäradan rakentamissuunnitelman runkomelun selvitykseen. Tärinäselvityksen mukaan vasteet ylittävät osittain annetut VTT:n viitearvot. Samoin runkomelun 35 dB ylittyy pienehköllä osalla korttelin 23147 aluetta. Kaavassa on annettu seuraavat määräykset tärinän ja runkomelun hallinnasta.
Kahdelle A korttelille on annettu seuraava määräys runkomelun ja tärinän huomioimisesta, ”*Kortteleiden 23146 ja 23147 rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve.*”. Annettu määräys ei ole riittävän ohjaava. Vaikka tärinän ja runkomelun osalta rakennusmassojen ja muut rakenteelliset tekijät vaikuttavat rakennuksissa havaittaviin tasoihin tulee kaavassa antaa määräys halutusta vähimmäistasosta. Toisin sanoen määräyksessä tulisi tuoda esiin kummankin häiriön osalta mikä taso rakennuksissa on alitettava, esim. tärinän osalta mikä rakennusten värähtelyluokituksen arvo niissä olisi saavutettava samoin kuin runkomelun osalta suurin sallittu runkomelutaso. Kummankin häiriön osalta on syytä vaatia normaalia korkeampaa tasoa (esim. tärinä 0,15 Vw, 95 (mm/s) ja runkomelu 30 dB (Lprm)), koska kortteleihin kohdistuu tärinän ja runkomelun lisäksi korkeita melutasoja, jotka yhdessä heikentävät asumisen viihtyisyyttä ja terveellisyyttä.

Jatkosuunnittelu
Lausunnossa esitetyn johdosta Uudenmaan ELY-keskus esittää Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun pitämistä Kvartsikulman asemakaavasta.

Vastine:

Lausunnon lopussa ELY-keskus esittää, että lausunnossa esille tuoduista aiheista järjestettäisiin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu. Viranomaisneuvottelu pidettiin 6.10.2021.

Liito-oravanelinympäristön rajausta, ydinaluetta reunustavan suojapuuvyöhykkeen leveyttä, kulkuyhteyksiä sekä em. korttelialueiden rajauksia ja suunnitteluratkaisuja arvioitiin viranomaisneuvottelun jälkeen kaupungin ja ELYn yhteisellä maastokäynnillä 18.11.2021. Maastokäynnillä sovitun mukaisesti kortteleiden 23143 ja 23145 rajauksia tarkistettiin siten että liito-oravan ydinalueen suojapuustovyöhyke ja Sinikvartsinkadun ylittävä liito-oravan kulkuyhteys säilyvät riittävän leveinä. Maastokäynnin jälkeen tehdyt suunnitteluratkaisut koskien kaavassa osoitettua lähivirkistyaluetta (Kvartsijuonenpuisto) ja kortteleita 23143 sekä 23145 on katsottu toimiviksi ELYn kanssa pidetyissä työpalavereissa 10. ja 30.5.2022.

Kaavatyön yhteydessä aluetta tutkittiin kortteleittain ja kokonaisuutena useilla massoitteluvaihtoehdoilla. Meluntorjunnan näkökulmasta katsottuna pysäköintilaitoksen sijoittumista rataan rajautuvalle alueelle tutkittiin ensimmäisenä. Suunnittelun lähtökohtana

olevasta maanalaisesta infrasta johtuen, rakentamisen mahdollistama alue 100 m pituudelta radan varressa jää noin 27 m leveäksi. Kaavan edellyttämän pysäköinnin (400 ap) sijoittaminen tälle alueelle tarkoittaisi osittain VII kerroksisen ja 100 m pitkän pysäköintilaitoksen rakentamista. Vaikka alimmainen kerros voitaisiin sijoittaa maanalle, laitoksen 6 maanpäällisen kerroksen varjostava vaikutus olisi merkittävä. Kyseinen ratkaisu ei myöskään vastaisi suunnittelulle asetettuja kaupunkikuvallisia tavoitteita. Melutarkasteluja/-laskelmia ei alustavista massoitteluvaihtoehdoista kuitenkaan teetetty. Kaavaehdotuksen mukaiseen ja meluselvityksessä esitettyyn massoittelun valitsemiseen vaikuttivat mm. seuraavat tavoitteet:

- Tehokkuustavoitteet; rakentaminen ja vihertehokkuus. (Kivistön kaavarunko)
- Muodostuvien kaupunkitilojen luonteeseen ja rytmiin liittyvät tavoitteet, kävelijä aina ensin. (Kivistön kaavarunko)
- Tavoitteet mielenkiintoa ylläpitävästä virikkeellisestä kaupunkiympäristöstä, korttelin läpimitta 100 m, hybridikorttelit (Kivistön kaavarunko)
- Vaihtelevat rakennus- ja asuntotyypit, värikäs kaikilla tasoilla (Kivistön kaavarunko)
- Ilmansuunnat, valoisuus ja melun lähteet
- Luontoarvot
- Suunnittelun lähtökohdaksi sovittu infra

Ts. kaavaehdotuksessa esitetyssä ratkaisussa on pyritty huomiomaan melun ja sen torjunnan lisäksi myös muita asuinympäristön laatuun ja viihtyvyyteen vaikuttavia tekijöitä ja pyritty löytämään paras mahdollinen kompromissi. Em. kaavan suunnittelun vaiheista ja suunnitteluratkaisun perusteluista keskusteltiin viranomaisneuvottelussa 6.10.2021.

Kaavaehdotuksessa korttelin 23147 (Kehärataan rajautuva kortteli) rakennusalat on sijoitettu ja mitoitettu siten, että asunnot voidaan helposti sijoittaa niin, etteivät ne suuntaudu pelkästään radan suuntaan. Asian varmistamiseksi korttelin 23147 kaavamääräyksiin on lisätty tätä koskeva määräys. Muiden kortteleiden osalta voi todeta, että kaavaratkaisu ei varsinaisesti estä toteutusta siten että asunnot avautuvat useampaan suuntaan. Tiiviissä kaupunkirakenteessa, jollaista myös tällä asemakaavalla pyritään mahdollistamaan, on kuitenkin usein rakennusaloja, joissa rakentamisvaiheessa jostain syystä saatetaan päätyä ratkaisuun, että osa asunnoista aukeaa vain yhteen suuntaan. Tässä asemakaavassa tällaisia rakennusaloja on mm. Lumikvartsin- ja Sinikvartsin risteystä rajaavilla tonteilla. Näitä kohtia ja niihin liittyviä haasteita on käsitelty ELYn kanssa viranomaisneuvottelussa 6.10.2021 sekä työpalavereissa 10. ja 30.5.2022. Käytyjen keskustelujen pohjalta kaavamääräyksiin on lisätty useita parvekkeita ja niiden melusuojausta koskevia määräyksiä. Keskusteluissa todettiin myös, että kaavaratkaisun kokonaisuus huomioiden kompromissiratkaisut joidenkin kortteleiden kulmauksissa ovat hyväksyttävissä.

Lentomelun heijastusvaikutusten minimoimiseksi kaavamääräyksiä on täsmennetty siten että määräys koskee kaikkia rakennusmateriaaleja.

Lausunnossa edellytetään, että kaavamääräyksiin tulee lisätä parvekkeita ja ulkoalueita koskevat melumääräykset sekä esitetään että korttelin 23147 eteläjulkisivulla parvekkeet tulisi kieltää. A, AR ja C korttelialueilla sijaitsevien ulko-oleskelualueiden ja oleskeluun tarkoitettujen parvekkeiden meluolosuhteita koskevia kaavamääräyksiä on täydennetty lausunnon pohjalta. Kaavan tavoitteista ja korttelin 23147 sijainnista johtuen parvekkeiden

sijoittamista etelään radan suuntaan ei kielletä. Sen sijaan lausunnon huomioimiseksi kaavaan on lisätty määräys, joka mahdollistaa parvekkeiden sijoittamisen kaavan tavoitteiden mukaisesti myös radan suuntaan, mikäli asunnossa oleva toinen parveke sijoittuu hiljaisemman julkisivun puolelle. Määräyksestä on keskusteltu ELYn kanssa pidetyissä työpalavereissa (10. ja 30.5.2022) ja se on todettu tässä tapauksessa toimivaksi.

Meluselvitys 13.4.2021 on laadittu katuliikenteen osalta vuoden 2030 ennusteliikennemäärillä, koska ennusteiden mukaan vuoden 2030 liikennemäärät ovat suuremmat kuin vuoden 2040 ennustetilanteessa.

Lausunnossa edellytetään, että asemakaavan meluselvitystä tulee tarkentaa. Meluselvitys on päivitetty 18.2.2022 ja sitä on käsitelty asemakaavan työpalavereissa ELYn kanssa 10. ja 30.2022. Päivitetty meluselvitys on todettu riittäväksi.

Lausunnossa kyseenalaistetaan kaavassa esitetty pysäköintilaitoksen (C kortteli 23148) sijainti seuraavasti: *”Alueen melutasojen ja äänimaisen sekä viihtyisyyden osalta esitetty pysäköintitalon sijainti vaikuttaa huonolta, luontevampi sijainti meluntorjunnan kannalta olisi radan varressa. Perustelut melua ja päästöjä yms. häiriötä tuottavan toiminnon sijoittumiseen alueen hiljaisimpaan kohtaan eivät täysin aukea kaava-aineistosta. Kaava tulisi tarkastella uudelleen tältä osin.”* Edellä tässä vastineessa todettiin jo, että kaavasuunnittelun alkuvaiheessa tutkittiin eri vaihtoehtoja ja myös pysäköintilaitoksen sijoittamaista radan varteen lausunnossa esitetyn mukaisesti. Kissankullanpulun alla oleva suunnittelun lähtökohtana oleva maanalainen infra rajaa radanvarteen rajautuvan alueen kuitenkin kapeaksi, eikä näin ollen kaavan pysäköintinormin mukaista ap. määrää ei pysty taloudellisesti järkevästi ja luontevasti sijoittamaan alueelle. Em. lisäksi C-korttelin ja pysäköintitalon keskeiseen sijantiin vaikuttavat myös kaupungin hallituksen hyväksymän Kivistön kaavarungon tavoitteet/linjaukset. Kaavarungon mukaan pysäköintilaitoksia pyritään kehittämään Kivistön keskustassa ns. hybridipalvelukortteleina, joihin sijoittuu myös muita asukkaita palvelevia toimintoja kuten mm. yhteistiloja ja liiketilaa. Tavoitteena on, että hybridipalvelukorttelit ovat helposti saavutettavissa ja toimivat naapuruston kohtaamispaikkona, jossa asioi myös asukas, jolla ei ole autopysäköintiin liittyviä palvelutarpeita kyseisessä korttelissa. Kaavaehdotuksessa C-kortteli sijoittuu näiden periaatteiden mukaisesti.

Kaavan tärinä- ja runkomelumääräyksiä on täsmennetty. Tärinän värähtelymääräystä ei ole kuitenkaan katsottu järkeväksi laskea ELYn lausunnossa esittämään arvoon 0,15 mm/s, koska tämä nostaisi rakennuskustannuksia merkittävästi. Normaali vaatimus on 0,3 mm/s, jota päivitetyssä määräyksessä edellytetään. Uudesta määräyksestä on keskustelu viranomaisneuvottelussa 6.10.2021 ja sen on todettu olevan riittävä.

Tarkistukset:

Liito-oravanydinalueen suojapuustovyöhykkeen ja puustoisen kulkuyhteyksien turvaamiseksi Lippupuiston suuntaan kaavan korttelialueiden rajauksiin, rakennusaloihin ja rakentamisen määrän tehtiin seuraavia tarkistuksia:

- Korttelin 23143 luoteenpuoleista rajaa siirrettiin 10 m koilliseen siten, että Kvartsijuonen puiston Lumikvartsinkatuun rajautuva sivu leveni 10 m. Tarkistuksen johdosta korttelin 23143 pinta-ala pieneni 296 m^2. Korttelin rakennusoikeus on pidetty ennallaan.
- Korttelin 23145 Kvartsijuonenpuiston puoleisia kolmea rajaa siirrettiin siten että korttelin pinta-ala putosi 1115 m^2:sta 877 m^2. Korttelin pienentyessä myös sen rakentaminen on tutkittu uudestaan. Rakennusoikeutta on vähennetty 1430 k-m^2.

Kaavan meluselvitys (päivätty 21.3.2012) on päivitetty 18.2.2022. Uusi meluselvitys on liitetty kaavan asiakirjoihin.

Lentomelun heijastusvaikutuksia koskevaa määräys A- ja AR- korttelialueilla: ”Kattomateriaalien valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.” on muutettu lausunnon mukaisesti. Lisäksi määräys on lisätty koskemaan myös C- korttelialuetta. Uusi tarkistettu kaavamääräys on:

- "Rakennusmateriaalien valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia”.

A- ja AR- korttelialueita koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty seuraava määräys:

- ”Yhteiskäyttöön tarkoitetuilla ulko-oleskelualueilla ja oleskeluun tarkoitetuilla parvekkeilla tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo.”

A- korttelialueita koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty seuraavat määräykset:

- "Korttelissa 23147 asunnot eivät saa avautua ainoastaan Kehäradan suuntaan."
- "Korttelissa 23147 asunnon parvekkeen voi sijoittaa meluisimmalle julkisivulle radan suuntaan, mikäli asunnon toinen parveke on sijoitettu hiljaisemmalle julkisivulle."

Tärinän ja runkomelua koskien kaavamääräyksiin on lisätty seuraavat kortteleita 23146 ja 23147 koskevat määräykset:

- "Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso tulee rajoittaa rakenneratkaisuilla asuinhuoneistoissa 30 dB."
- "Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso tulee rajoittaa rakenneratkaisuilla asuinhuoneistoissa 0,3 mm/s. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu ja tärinä on otettu huomioon."

C-korttelialueelle osoitettu kaavamääräys ” Oleskelualueella tulee alittaa melun ohjearvot ja määrittää tarvittava meluntorjunta rakennuslupavaiheessa.” on muutettu lausunnossa esitetyn mukaisesti seuraavaksi:

- ”Oleskelualueilla tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo."

NRO 4
Uudenmaan liitto

Lausunto:

Hei ja kiitos lausuntopyynnöstä. Uudenmaan liitolla ei ole lausuttavaa Kvartsikulman asemakaavasta ja asemakaavanmuutosehdotuksesta.

Vastine:

-

Tarkistukset

Ei tarkistuksia.

NRO 5
Vantaan Energia

Lausunto:

Sähköverkko:
Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 -2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n muuntamoille on huomioitu tilavaraukset kaavakartassa ja selostuksessa hyvin. Alueelle tarvitaan vähintään kaksi paikkaa puistomuuntamoille (vm), yksi kummallekin puistoalueelle, sekä tarvittaessa mahdollisuus muuntamon sijoittamiselle C korttelialueen pysäköintilaitokseen.
Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko:
Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine:

Maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainnit on huomioitu asemakaavassa ja kaavamääräyksissä sekä kaavatyön yhteydessä laaditussa alustavassa kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa.
Kaavamääräykset mahdollistavat tarvittaessa kolmannen muuntamon sijoittamisen pysäköintilaitoksen maantasokerrokseen.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia.

NRO 6
Väylävirasto

Lausunto:

Väylävirasto on tutustunut asemakaavaehdotukseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.
Suunnittelualue sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan pohjoispuolella. Etäisyys Kehäradan Kivistön asemalle on noin 800 metriä ja Lapinkylän tulevalle asemalle 500 metriä. Suunnittelualue rajautuu lounaassa Lumikvartsinkatuun, etelässä Kehärataan. Luoteessa ja pohjoisessa alue rajautuu asemakaavoitettuun Kvartsijuonen puistoon. Koillisessa ja idässä aluetta rajaavat asemakaavan ulkopuoliset rakentamattomat alueet. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa tiivistä, resurssiviisasta keskustarakentamista, joka jatkaa Kivistön keskusta kaupunkirakennetta, elävöittää kaupunkikuvaa ja täydentää keskusta-alueen palvelurakennetta.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä
Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Väylävirasto pitää hyvänä, että kaavatyön yhteydessä on laadittu selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoitettu niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.
Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Vastine:

-

Tarkistukset

Ei tarkistuksia.

34 § **Asemakaavan muutos 002500 ja tonttijaon muutos, 81 Korso / Maakotkantie 6**

VD/10178/10.02.04.00/2021

TeA/TLA/ILA/MJA/MAI/VIK/JT

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuntojen ja kivijalkakerroksen liiketilojen rakentaminen purettavan liikekeskuksen paikalle. Kaava mahdollistaa asumiselle 9 000 k-m² ja liiketiloille 1 600 k-m². Hanke uudistaa ja elävöittää Korson keskusta-aluetta. Kokonaisratkaisu muodostaa Maakotkantien varteen viihtyisää ja elävää kaupunkitilaa.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 81111 sekä katu- ja torialueita, kaupunginosassa 81, Korso.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 81111, kaupunginosassa 81, Korso.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 81111, kaupunginosassa 81, Korso.

Alue sijaitsee Korson keskustassa osoitteissa Maakotkantie 6 ja Maakotkanpolku 2.

Hakija
Kiinteistö Oy Korsonpuomi.

Maanomistus
Kaavamuutosalue on yksityisessä maanomistuksessa.

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Pajala Yhtiöt Oy ja Arkkitehtitoimisto Kanttia2 heidän konsulttinaan.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty keskustatoimintojen alueeksi C.

Uudessa kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaava 2020:ssa alue on merkitty kaupunkikeskustan alueeksi (C), jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alue sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle.

Asemakaavamuutos
Asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kaavassa osoitetaan kaksi rakennusta, joissa rakennusten sallittu kerroskorkeus vaihtelee viiden ja kahdeksan välillä. Suurin sallittu kerroskorkeus on kahdeksan. Kaava mahdollistaa asumiselle 9 000 k-m² ja liiketiloille 1 600 k-m². Tehokkuusluvuksi AK-korttelialueella muodostuu e=1,89. Alueelle muodostuu noin 150 asuntoa. Kaavassa kiinnitetään erityistä huomiota rakentamisen laatuun ja elävän kivijalkakerroksen muodostumiseen. Kaavassa ohjataan uusiutuvan energian käyttöön ja määrätään vihertehokkuudesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 23.2.2022.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 10 kappaletta.
Kaavamuutosta esiteltiin 24.3.2022 järjestetyssä asukastilaisuudessa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaava tuottaa uutta asuntokerrosalaa 9000 k-m2, n. 150 asuntoa.

Sopimus
Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Korsonpuomi ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 21 100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 9.8.2022 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että:
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.8.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002500 sekä tonttijaon muutosehdotus, 81 Korso / Maakotkantie 6,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Korsonpuomi maksaa muutoskustannukset (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 21 100 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 22.8.2022 § 16

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.8.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002500 sekä tonttijaon muutosehdotus, 81 Korso / Maakotkantie 6,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Korsonpuomi maksaa muutoskustannukset (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 21 100 €.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Sakari Rokkanen poistui yhteisöjäävinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Kaupunginhallituksen jäsen Sakari Rokkasen paikan asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi otti varajäsen Susanna Kaiju.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunginhallitus jätti asiaan seuraavan yhteisen pöytäkirjalausuman:
”Kaupunginhallitus edellyttää, että kaupunki auttaa kaava-alueella toimivia yrittäjiä löytämään toiminnalleen korvaavia tiloja Korson alueelta”

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 31.8.2022 – 29.9.2022. Tänä aikana jätettiin 10 muistutusta. Ohessa muistutuksen ja lausuntojen pääkohdat. Tarkennetut muistutukset ja lausunnot liitetiedostona.

Yksityishenkilöt muistuttivat mm., että kuntosalia ei ole huomioitu suunnitelmissa, liikuntapalveluita ei ole huomioitu Korson keskustan kehityksessä, asiakasautopaikkoja on kaavassa osoitettu liian vähän, Korson ympäristön parantaminen olisi aloitettava alueen epäsiisteimmistä rakennuksista ja että alueen yrittäjille on tarjottava heille sopivaa liiketilaa

Vastineena muistutuksiin esitetään, että asemakaavamuutoksessa 002500 Maakotkantie 6 on esitetyn asumisen lisäksi edellytetty koko maantasokerros, yhteensä 1600 kem2 liiketiloiksi. Yhteensä 1600 kem2 suuruinen liiketilavaatimus on esitetty kaavassa alleviivattuna, ehdottomana kaavamääräyksenä. Asuinkerrostalojen korttelialueelle on kaavassa annettu määräys: ”Kaduntasokerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 4 m”. Lisäksi kaavamääräyksen mukaan ”Kivijalkakerroksen liiketilat tulee olla selkeitä ja niitä on voitava yhdistää ja jakaa”. Lisäksi kaavassa mahdollistetaan kellarin tilojen käyttö liiketilana. Kellarin tilat voidaan yhdistää kivijalkakerroksen tiloihin vaaditun 1600 k-m2 liiketiloille tarkoitetun kerrosalan lisäksi. Kaavamääräyksissä ei rajoiteta liiketilojen toiminnan muotoa, vaan niillä pyritään mahdollistamaan monenlainen toiminta ja tilatarpeet, myös kuntosalitoiminta.

Kaupungin tiedon mukaan kuntosalitoimija, johon muistutuksissa viitataan, ja maanomistajan edustajat ovat neuvotelleet sopivista uusista tiloista. Kaupungilla ei kuitenkaan ole mahdollisuutta olla osapuolena yksityisten välisissä neuvotteluissa ja näin vaikuttaa heidän mahdollisesti keskenään solmimiin sopimuksiin.

Kaavamuutoksessa on noudatettu *Asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohjetta* (14.5.2018, hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.6.2018)

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 22.8.2022 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 3 ja saatiin 2 kappaletta.

Vantaan Energia haluaa, että maakaapeleiden sekä kaukolämpöputkien sijainnit otetaan huomioon. Vastineena todetaan, että maakaapeleiden sekä kaukolämpöputkien sijainnit on otettu kaavaehdotuksessa huomioon.

ELY esittää, että tutkittaisiin tilanne, jossa pysäköintiratkaisu toisi melusuojaa asuinrakentamiselle. ELY:n tulkinnan mukaan meluselvitys esittää julkisivulla enemmillään 66dB:n keskiäänitason. Melumääräys ei vastaa sitä, mikä ns. läpitalon huoneistoja koskevan kaavamääräyksen tarkoituksena on ollut ja

massoittelua on tarkistettava eteläosassa siten, että rakennuksille muodostuu melulta suojattuja julkisivuja.
Vastineena todetaan, että kaavaratkaisu, jossa rakentaminen sijoittuu kadunvarteen, mahdollistaa tavoitellun keskustaympäristön. Meluselvityksen mukaan rakennusten Maakotkantien puoleisille julkisivuille valitussa kaavaratkaisussa kohdistuu enimmillään 65 dB:n keskiäänitaso. Tilanne on esitetty meluselvityksen liitteessä 3.1. Melumääräys varmistaa asumisen terveellisyyden yhdessä muiden kaavaehdotuksen määräysten kanssa. Kaavamääräysten mukaisesti toteutetut asunnot voidaan yöaikaan tuulettaa tai viilentää niin, ettei liikennemelusta aiheudu tuuletuksen aikaista unen häiriintymistä tai siihen liittyvää terveyshaittaa. Asumisen terveellisyys on siten varmistettu myös pitkien hellejaksojen aikana.

Tehdyt tarkistukset
Kaavakartassa on tehty teknisiä tarkistuksia.
Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.10.2022 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002500 ja tonttijaon muutosehdotus, 81 Korso / Maakotkantie 6.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 34

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.10.2022 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002500 ja tonttijaon muutosehdotus, 81 Korso / Maakotkantie 6.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 25.10.2022
- Asemakaavamuutoksen selostus 25.10.2022
- Asemakaavamuutoksen melu- ja tärinäselvitys 6.6.2022

- Muistutukset ja vastineet 25.10.2022
- Lausunnot ja vastineet 25.10.2022

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Mari Jaakonaho, p. 050 302 9411,
asemakaava-arkkitehti Mikel Aizpuru, p. 050 302 9410
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002500

Päiväys
Datum

25.10.2022

Vantaan kaupunki

002500 - Maakotkantie 6

Kaupunginosa 81, KORSO

Vanda stad

002500 - Kungsörnsvägen 6

Stadsdel 81, KORSO

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 81111 sekä katu- ja torialueet.

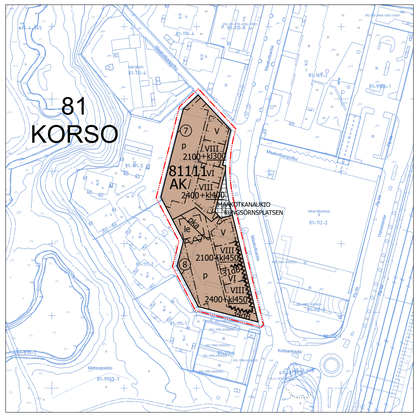
Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 81111 samt gatu- och torgområdena.

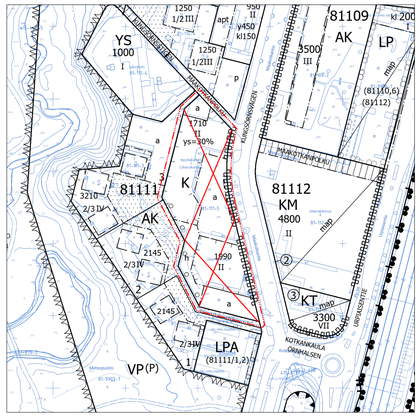
Tonttijaon muutos
Osa korttelia 81111.

1:2000

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 81111.

1:2000





ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK — **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva

Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.

Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja innovatiivista.

Jokaisen tontin rakennusten tulee olla massoittelultaan monimuotoisia. Tonteissa tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten muodoissa ja yksityiskohdissa, kattomuodoissa, kerrosluvuissa sekä räystäslinjan korkeudessa.

IV-konehuoneet, tekniset laitteet sekä aidat ja muurit on sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Tontin 8 eteläpäädyn arkkitehtoniseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Kivijalkakerros

Katualueen ja aukion puolelle tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja katutilaa aktivoiva kivijalkakerros ja sitä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Kaduntasokerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 4 m.

Porrashuoneesta tulee olla esteetön uloskäynti kadulle ja pihan puolelle.

Porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Pääsisäänkäyntien on erotuttava selkeästi toissijaisista sisäänkäynneistä.

Kivijalkakerroksen tilat tulee järjestellä ja rakenteet suunnitella siten, että kadun puoleiset julkisivut antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman.

Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa kokonaan peittää esimerkiksi mainosjulisteilla.

Kadulta tulee olla suora yhteys liiketiloihin, ilman portaita tai luiskia.

Katualueen tai aukion puolella sijaitseviin liiketiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta/aukiolta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Arkitektur och stadsbild

Kvarterets byggnader och deras gatufasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana.

Arkitekturen ska vara högklassig och innovativ.

Varje tomt ska vara varierande till volymgestaltningen. Tomterna ska ha byggnadsspecifik variation i byggnadernas former och detaljer, takformer, våningstal och takfotslinjens höjd.

Ventilationsmaskinrum, tekniska anordningar samt inhägnader och murar ska anpassas till husets arkitektur och stadsbilden.

Särskild vikt ska fästas vid den arkitektoniska kvaliteten hos södra ändan av tomt 8.

Stenfotsvåningen

På gatuområdets och den öppna platsens sida ska en öppen och funktionell stenfotsväning bildas som aktiverar gaturummet och den ska framhävas med arkitektoniska medel.

Gatuplansvåningens våningshöjd ska vara minst 4 m.

Trapphuset ska ha en hinderfri utgång till gatan och gårdssidan.

Trapphusens ingångar ska framhävas med hjälp av arkitektur. Huvudentréer ska tydligt gå att urskilja från sekundära entréer.

Stenfotsvåningens utrymmen ska organiseras och konstruktionerna planeras så att fasaderna mot gatan ger ett öppet och funktionellt intryck.

Skyltfönsterytor ska hållas transparenta och de får inte täckas helt med till exempel reklamaffischer.

Från gatan ska det finnas en direkt förbindelse till affärslokalerna, utan trappor eller ramper.

Affärslokalerna på gatuområdets eller den öppna platsens sida ska ha en direkt förbindelse från gatan/den öppna platsen och de ska anslutas till uterummen med stora fönster och dörrar

Kadun puolella ensimmäisessä kerroksessa on oltava vähintään 1,5 metriä leveä lippa.

Rakennusten ja katualueen välinen alue tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Kivijalkakerroksen liiketilat tulee olla selkeitä ja niitä on voitava yhdistää ja jakaa.

Tonttien 7 ja 8 rakennukset on aukion kohdalla yhdistettävä toisiinsa kivijalkakerroksen arkkitehtuuria ja rakentamisen laatua noudattavalla porttiaiheella.

Julkisivut

Rakennusten julkisivujen ja massoittelun tulee olla suunniteltu vaihtelevaksi niin, että julkisivun tyyli muuttuu sisäänvetojen, värin, materiaalin, mittakaavan ja ikkunajaon koon tai sijoittelun suhteen.

Parvekkeiden taustaseinät voivat materiaaliltaan poiketa muusta julkisivusta.

Kortteleiden katujulkisivujen tulee olla paikalla toteutettuja tai antaa paikalla toteutetun julkisivun vaikutelma. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää ja suunnitella osaksi julkisivua.

Kellarikerroksen julkisivut ja pihoja rajaavat muurit eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Niissä tulee olla poikkeavia materiaaleja, pintakäsittelyitä ja/ tai värejä. Niitä voi korostaa myös taiteen keinoin.

Rakennusoikeus ja rakennusala

Asumista palvelevat yhteistilat, liiketiloja palvelevat kellaritilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojia.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia.
Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/ porrashuone saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m²/ asunto.

Asuntokohtaiset irtaimistovarastot voidaan sijoittaa rakennusoikeuden lisäksi asuntojen yhteyteen tai kerrosluvun estämättä vesikaton alapuolelle.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Kerrosluvut lasketaan Maakotkantien tasosta.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä saa ylimmän kerroksen yläpuolelle rakentaa asukkaiden yhteisiä saunatiloja.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita.

Pihat

Tonttien 7 ja 8 yhteen lasketun vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma on esitettävä rakennuslupahakemuksessa.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan hulevesien toimintamallin periaatteita ja menetelmiä. Rakennuslupaan on liitettävä hulevesisuunnitelma, joka täyttää kaupungin hulevesien viivytysvaatimukset.

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen.

Pihat, leikki- ja oleskelualueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta.

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa.

Asvalttia saa käyttää vain ajoreiteillä ja liikuntaesteisten autopaikoilla. Autopaikat tulee päällystää nurmikivellä tai niihin sijoitetaan autokatos, jossa on kasvikatto.

Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Energia

Uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelit ja muut energiantuotantoon liittyvät laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin. Maalämpökaivot ja niiden vaatimat rakenteet ja laitteet eivät saa aiheuttaa haittaa alueen kunnallistekniikalle eikä estää mahdollisuutta hyödyntää maalämpöä viereisillä tonteilla.

Meluntorjunta

Ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 30 dB, jollei kaavakarttaan merkinnöin ole toisin osoitettu.

Asuntojen viilennys tai tuuletus tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ylitä yöllä (klo 22-7) 30 dB tai raideliikenteen toistuvat hetkelliset enimmäisäänitasot (LAFmax) ylitä 45 dB.

Tontilla on rakennusosin huolehdittava siitä, ettei tieliikennemelun keskiäänitaso L(Aeq) ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla 55 dB päivällä eikä 50 dB yöllä.

Parvekkeet, joihin kohdistuva julkisivumelutaso ylittää 52 dB, tulee lasittaa.

På första våningen mot gatan ska det finnas en minst 1,5 meter bred skärmkonstruktion.

Området mellan byggnaderna och gatuområdet ska stenläggas eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

Stenfotsvåningens affärslokaler ska vara tydligt utformade och de ska kunna slås ihop och delas upp.

Byggnaderna på tomterna 7 och 8 ska vid den öppna platsen förenas med varandra med ett portmotiv som följer stenfotsvåningens arkitektur och byggnadskvaliteten. Från porten ska tillträde ordnas till gården.

Fasader

Byggnadernas fasader och utformning ska vara planerade på ett varierande sätt, så att fasadens stil förändras i relation till indragningar, färg, material, dimensioner och fönsterindelningens storlek eller placering.

Balkongernas fondväggar kan till sina material avvika från den övriga fasaden.

Kvarterens gatufasader ska vara murade på plats eller ge intryck av att vara fasader som är byggda på platsen. Eventuella elementfogar ska döljas och planeras som en del av fasaden.

Källarvåningens fasader och de murar som ingärdar gårdarna får inte ge ett slutet intryck. I dem bör avvikande material, ytbehandlingar och/eller färger användas. De kan även framhävas med konstnärliga medel.

Byggrätt och byggnadsyta

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, källarutrymmen som betjänar affärslokalerna, tekniska utrymmen, parkeringsutrymmen, körramper, balkongernas och terrassernas permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp.
På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.
På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.
På varje våning får ytterligare en trappa/ett trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten.
De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Minst 1,5 m²/bostad ska reserveras för förråd för friluftsutrustning.

Bostadsvisa förråd för lös egendom kan placeras i anslutning till bostäderna utöver byggrätten eller under ytterntaket oberoende av

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över byggnadsytans gräns.

Våningstalen räknas från Kungsörnsvägens nivå.

Utrymmena för avfallshantering ska placeras i byggnadernas markplansväning.

Skyddsrum får placeras oberoende av tomtindelningen.

Ovanför den översta våningen får gemensamma bastuutrymmen för de boende byggas oberoende av våningstalet och byggrätten.

Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen byggas och tekniska anordningar installeras på taket.

Gårdar

Tomterna 7 och 8 ska ha en sammanräknad gröneffektivitet på minst 0,9. I bygglovsansökan ska en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl presenteras.

I området ska fördröjning av dagvatten ordnas innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. I hanteringen av dagvatten ska principerna och metoderna i Vandas verksamhetsmodell för dagvatten följas. Till bygglovet ska en plan för dagvattenhanteringen bifogas.

Gården ska vara högklassig och varierande.

Gårdarna ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen.

Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling.

Asfalt får användas endast på körvägar och på bilplatser för rörelsehindrade. Bilplatser ska beläggas med gräsarmering eller förses med en täckt bilparkering med gröntak.

De delar av gården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Energi

Lösningar som producerar förnybar energi ska föredras. Solpaneler och andra anordningar för energiproduktion ska integreras i arkitekturen på ett naturligt sätt. Jordvärmebrunnar och konstruktioner och anordningar som erfordras av dem får inte äventyra områdets kommunalteknik eller utesluta möjligheten att utnyttja jordvärme på de angränsande tomterna.

Bullerbekämpning

Ytterhöljets ljudisolering ΔL mot vägtrafik-, spår- och flygbuller ska vara minst 30 dB, om inte något annat har angetts med beteckningar i plankartan.

Nedkylning eller ventilation av bostäder ska ordnas så att trafikbullrets medelljudnivå inte överskrider 30 dB på natten eller att spårtrafikens upprepade tillfälliga maximala ljudnivåer inte överskrider 45 dB.

På tomten ska man med byggnadsdelar se till att vägtrafikbullrets medelljudnivå L(Aeq) på de gårdsområden som är avsedda för vistelse inte överskrider 55 dB dagtid och 50 dB nattetid.
Balkonger med en fasadbullernivå som överskrider 52 dB ska inglasas.

Autopaikkojen vähimmäismäärät

Asunnot 1 ap/ 120 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/ 2 asuntoa

Autopaikoista saa vähentää 15 % silloin, kun paikat ovat nimeämättömiä.

Vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².

Liike- ja toimistotilat 1 ap / 150 k-m²

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät

Asunnot 2 pyöräpaikkaa/ asunto
Liiketilat 1 pyöräpaikka/ 50 k-m²

Ulos sijoitettavien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Puolet pyöräpaikoista tulee olla helposti käytettäviä.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

81 — **Kaupunginosan numero.**

KORS — **Kaupunginosan nimi.**

81111 — **Korttelin numero.**

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

2100 — **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**

2100 + kl 450 — **Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.**

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

Rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Istutettava puu.
Tulee varata riittävä tilaa juuristolle.

Katu.

Katuaukio/tori.

p — **Pysäköimispaikka.**

Merkintä, jonka osoittamalle likimääräiselle kohdalle tulee toteuttaa liikennemelulta suojaava este.
Meluesteet tulee suunnitella ja toteuttaa arkkitehtonisesti korkeatasoisesti.

34 dB — **Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jossa rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron (ΔL) liikennemelua vastaan on oltava vähintään 34 dB.**

pka — **Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.**

le — **Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.**

kl 450 — **Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**

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

Minimiantalet bilplatser

Bostäder 1 bp/ 120 m²-vy, dock minst 1 bp/ 2 bostad

Antalet bilplatser får minskas med 15 % när bilplatserna inte är namngivna.

Minst 1 bp/1500 m²-vy ska avsättas för gästparkering. På tomten ska minst 1 bp/5000 k-m² reserveras i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemservice.

Affärs- och kontorslokaler 1 bp / 150 m²-vy

Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Minimiantalet cykelplatser

Bostäder 2 cykelplatser/ bostad
Affärslokaler 1 cykelplatser/ 50 m²-vy

Cykelplatser som placeras utomhus ska ha möjlighet till ramlåsning.

Hälften av cykelplatserna ska vara lättillgängliga.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Talserie där det första talet anger antalet kvadrameter bostadsvåningsyta och det andra talet antalet kvadrameter våningsyta för affärslokaler.

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

Byggnadsyta.

Del av område som skall planteras.

Träd som ska planteras.
Tillräckligt med utrymme måste reserveras för rotsystemet.

Gata.

Öppen plats/torg.

Parkeringsplats.

Beteckning som anger den ungefärliga platsen där en bullerskärm som skyddar mot trafikbuller ska byggas.
Bullerväggarna ska planeras och byggas till hög standard till sin arkitektur.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där skillnaden i utomhus- och inomhusbullrets ljudnivåer (ΔL) mot vägtrafikbuller ska vara minst 34 dB.

Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.

Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse.

Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mari Jaakonaho, Aluearkkitehti, 12.10.2022 10.28

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto	Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,	ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä	höjdsystemet
N2000.	N2000.

Kimmo Junttila, Kaupungingeodeetti, 28.10.2022 14.20

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

002500 MAAKOTKANTIE 6

KORSO



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 25.10.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002500. Kaavoitus on tullut vireille 23.2.2022.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Osa korttelista 81111 sekä katu- ja torialueita kaupunginosassa 81, Korso.

Tonttijaon muutos:

Osa korttelista 81111 kaupunginosassa 81, Korso.

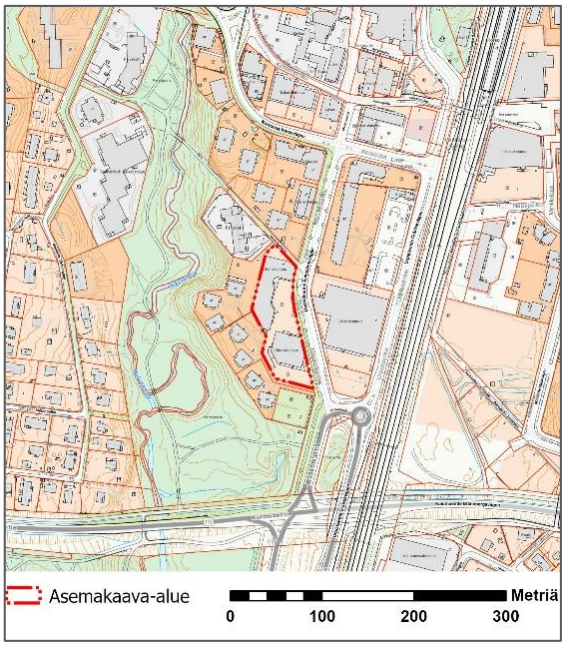
Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuntojen ja kivijalkakerroksen liiketilojen rakentaminen purettavan liikekeskuksen paikalle. Kaava mahdollistaa asumiselle 9 000 k-m² ja liiketiloille 1 600 k-m². Hanke uudistaa ja elävöittää Korson keskusta-aluetta. Kokonaisratkaisu muodostaa Maakotkantien varteen viihtyisää ja elävää kaupunkitilaa.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija:

Mikel Aizpuru, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9410.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Korson keskustassa osoitteissa Maakotkantie 6 ja Maakotkanpolku 2. Alue rajautuu lännessä Asunto Oy Hannunkartanoon, lounaassa ja etelässä Asunto Oy Vantaan Maakotkantie 4:n, idässä Maakotkantiehen ja pohjoisessa Maakotkanpolkuun. Kaavoitettavalla alueella on nykyisin kaksi liikerakennusta. Alue on kävellen alle 400 metrin päässä Korson rautatieasemalta.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 13.10.2021.
- Kaavoitus tuli vireille 23.2.2022 ja sai numeron 002500.
- Mielipiteet pyydettiin 28.3.2022 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 10 kappaletta.
- Kaavamuutosta esiteltiin 24.3.2022 järjestetyssä asukastilaisuudessa.
- Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli 17.8.2022 asemakaavan muutosehdotusta.
- Kaupunginhallitus päätti 22.8.2021 asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti.
- Nähtävilläoloaikana (31.8.2022 – 29.9.2022) pyydettiin 3 lausuntoa ja saatiin 2 lausuntoa.
- Nähtävilläoloaikana (31.8.2022 – 29.9.2022) vastaanotettiin 10 muistutusta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 4
2.2 Suunnittelutilanne 10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 14
3.3. Asemakaavan tavoitteet 16
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 18
4. Asemakaavan kuvaus 20
4.1 Kaavan rakenne 20
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 20
4.3 Aluevaraukset 21
4.4 Kaavan vaikutukset 24
4.5 Ympäristön häiriötekijät 32
4.6 Nimistö 32
5. Asemakaavan toteutus 33
6. Kaavatyöhön osallistuneet 33
7. Asemakaavan seurantalomake 34
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 36

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

002500 Maakotkantie 6, AK-muutoksen melu- ja tärinäselvitys, Sitowise, 6.6.2022

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Maakotkantie 6, Hiilineutraaliusselvitys, Sweco talotekniikka Oy 20.5.2022.
- Hulevesisuunnitelma, Arkkitehtipalvelu Oy, 13.6.
- Vihertehokkuuslaskelma, Arkkitehtipalvelu Oy, 13.6.
- Viitesuunnitelmat, Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuntojen ja kivijalkakerroksen liiketilojen rakentaminen purettavan liikekeskuksen paikalle. Asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kaavassa osoitetaan kaksi rakennusta, joissa rakennusten sallittu kerroskorkeus vaihtelee viiden ja kahdeksan välillä. Suurin sallittu kerroskorkeus on kahdeksan. Kaava mahdollistaa asumiselle 9 000 k-m² ja liiketiloille 1 600 k-m². Tehokkuusluvuksi AK-korttelialueella muodostuu e=1,89.

Ajo tontille tapahtuu tontin pohjois- ja eteläpäädyistä. Pysäköinti sijoittuu pääosin maantasoon uusien rakennusten länsipuolelle ja pieneltä osin pihakannen alle. Maakotkantien varteen muodostetaan uusi Maakotkanaukio.

Kaavassa kiinnitetään erityistä huomiota rakentamisen laatuun ja elävän kivijalkakerroksen muodostumiseen. Kaavassa ohjataan uusiutuvan energian käyttöön ja määrätään vihertehokkuudesta.

Hanke uudistaa ja elävöittää Korson keskusta-aluetta. Kokonaisratkaisu muodostaa Maakotkantien varteen viihtyisää ja elävää kaupunkitilaa.



Näkymä Maakotkantien suunnasta. Arkkitehtitoimisto Kanttia 2

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Korso sijaitsee pääradan varrella, Vantaan pohjoisosassa. Se on paikallinen keskus, jossa juna- ja bussiliikenne kohtaavat. Korson ja radan itäpuolisen Metsolan kaupunginosien eri ikäiset kerrostalot, liiketilat ja julkiset rakennukset muodostavat kaupunkikuvaltaan vaihtelevan kaupunkikeskuksen. Keskustan ympärillä on laajat pientalovaltaiset alueet Leppäkorpi, Matari, Metsola, Vallinoja ja Vierumäki. Suuralueen kerrostalovaltaisempia alueita taas ovat Mikkola ja Kulomäki.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Korson keskustan eteläosassa, noin 300 metriä Korson asemalta Maakotkantien länsipuolella ja Maakotkanpolun eteläpuolella osoitteissa Maakotkantie 6 ja Maakotkanpolku 2. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu 5785 m² kokoinen voimassa olevassa asemakaavassa liike- ja toimistorakennuksille osoitettu kiinteistö. Alueen länsipuolella sijaitsee 90-luvun vaihteessa rakennettuja 4-5-kerroksisia pistetaloja sekä vehreä Rekolanojan purolaakso ulkoilureitteineen.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijoittuu vehreän Rekolanojan itäpuolelle moreenitasanteelle. Vuonna 1870-1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että alue on ollut tuolloin pieni moreeniselänne pääradan länsipuolella. Vuoden 1954 ilmakuvassa suunnittelualue on edelleen osa peltojen keskellä sijaitsevaa metsäsaareketta, aivan silloisen pihapiirin tuntumassa. Nykyinen Maakotkantie on linjattu kaavamuutosalueen kohdalla 1954 ilmakuvassa näkyvän pihatien mukaisesti. Vielä vuoden 1986 ilmakuvassa kaavamuutosalue on metsää ja peltoa, minkä jälkeen se on vähitellen rakentunut nykyisen kaltaiseksi. Nykyään Korson keskustassa ei ole enää juuri havaittavissa alkuperäistä luonnonmaisemaa.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue kuuluu Rekolanojan valuma-alueeseen. Alueella ei ole pohjavettä.

Maaperä

Maalajikartan mukaan asemakaava-alueen maaperä on pääosin moreenia. Itärajalla on kalliota.

Tontilla nykyisin sijaitsevan liikerakennuksen rakentamisen yhteydessä vuonna 1987 tehtyjen pohjatutkimusten mukaan kairaukset ovat ulottuneet n. tasovälille +31.0 – +38.0. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon.

Kaava-alueella ei ole pohjaveden mittauspisteitä. Pintamaalajikartan mukaan kaavamuutosalue sijoittuu moreeni- ja kallioalueelle. Alueen länsipuolella Rekolanojan laakson rinteellä on pääosin moreenia ja silttiä sekä lähinnä puroa savea.



Maalajikartta. Vantaan karttapalvelut

Topografia

Maaston korot suunnittelualueella vaihtelevat +35,0 ja +38,0 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Korsossa asui vuoden 2020 alussa 7 460 henkeä. Kaupunginosan väkiluku on noussut melko tasaisena koko 2000-luvun ajan. Vuodesta 2010 väkiluku on noussut noin 175:lla. Korson kaupunginosan väkiluvun ennustetaan nousevan myös lähivuosina. Korson ikärakenne vastaa pitkälti Vantaan keskiarvoa. Korson kaupunginosassa nuoria on suuraluetta vähemmän ja yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suurempi. Koko Korson suuralueen asukasluku vuonna 2020 oli 30 037 henkeä, missä on kasvua noin 1 200 henkeä viimeisen 10 vuoden aikana, 5 500 viimeisen 20 vuoden aikana.

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

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Kaavamuutosalueen länsipuolella on 4- ja 5-kerroksisia asuinkerrostaloja ja itäpuolella Maakotkantien itäpuolella on kaksikerroksinen liikerakennus.

Sosiaalinen ympäristö

Korson suuralueella on Vantaan keskiarvoa hieman enemmän alle 16-vuotiaita ja perheväestöön kuuluvia, joten suuraluetta voi kuvata perhevaltaiseksi. Korson kaupunginosassa on kuitenkin nuoria suuralueen keskiarvoa vähemmän ja yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suurempi.

Palvelut ja työpaikat

Korson suuralueen työpaikkatarjonta on pysynyt entisellään koko 2000-luvun. Korson suuralueella oli 3871 työpaikkaa ja Korson kaupunginosassa oli 1099 työpaikkaa vuoden 2017 lopussa.

Korson suuralue on mitä suurimmassa määrin asuinaluetta ja sen työpaikkaomavaraisuus on suuralueista selvästi alhaisin (27 %). Runsaasta 3 800 työpaikasta hieman yli viidennes oli terveys- ja sosiaalipalvelujen ja vajaa viidennes kaupan parissa.

Keskustassa on kaupallisia palveluita kuten elintarvikekauppoja, ravintoloita ja erikoiskauppaa. Tarve on saada lisää Korson mittakaavaan sopivia kaupallisia palveluita uusien rakennushankkeiden myötä. Korson kaupunginosassa on julkisia palveluja, kuten useita päiväkoteja, kouluja, terveysasema ja vanhustenkeskus. Korson kirkon ja seurakuntakeskuksen vieressä sijaitsee monitoimikeskus Lumo. Lumosta löytyy mm. Lumo-sali, liikuntahalli, kirjasto, nuorisotila, Vantaa-info, ravintola ja kokoustilat. Osa alueen palveluista on Metsolan kaupunginosassa kuten Leppäkorven koulu ja terveyskeskus. Aivan kaavamuutosalueen luoteispuolella sijaitsee Metsälinnun päiväkoti. Suunnitteilla oleva Korson uusi päiväkoti sijaitsee noin 400 m päässä kaavamuutosalueesta osoitteessa Kotkansiipi 5. Sen rakentamisen on arvioitu alkavan syksyllä 2022.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Korson ydinkeskustassa Maakotkantien ja Maakotkanpolun varrella. Se sijoittuu Korson aseman tuntumassa sijaitsevien keskeisimpien palveluiden (monitoimikeskus, koulu, kirkko, kaupalliset palvelut) äärelle. Keskusta-alue on yhtä toiminnallista kokonaisuutta ja palvelut ovat hyvin saavutettavissa kävellen. Keskustaa ympäröivät laajat pientaloalueet.

Kaupunkikuva

Korson keskusta on väljä ja suhteellisen matalasti rakennettu. Korsossa on havaittavissa kirkonkylämäinen rakenne, joka alkoi muodostua aseman rakentamisen 1918 jälkeen. 1920 – 1930 -luvuilla syntyi esikaupunkimainen rakentaminen mansardikattoisine pientaloineen. Korson keskusta alkoi hahmottua selkeämmin 1960-luvulla, jolloin valmistui kirkko, aseman alikulku ja Korsonpolun

varteen useita liikekiinteistöjä. Sittemmin lähelle rataa on asuinkerrostalojen lisäksi rakennettu runsaasti liiketilaa ja keskusta on laajentunut radan toiselle puolelle Metsolaan.

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella on kaksi 1980-luvun lopulla rakennettua kaksikerroksista liikerakennusta, joiden rakennusperintöarvot on todettu vaatimattomiksi. Kaavamuutosalueen luoteispuolella sijaitsee myös 1980-luvulla rakennettu Metsälinnun päiväkoti. Suunnittelualueen koillispuolella kadun toisella puolella sijaitsee lähialueen vanhin säilynyt rakennus, asuinkerrostalo vuodelta 1967, ja itäpuolella uusin, 2004 valmistunut kaksikerroksinen liikerakennus. Kaavamuutosalueen lounaispuolella on 1990-luvun vaihteessa valmistuneita asuinkerrostaloja.



Virkistys

Suunnittelualueelta on sekä Maakotkantien että Maakotkanpolun kautta yhteydet aivan vieressä sijaitsevaan Metsopuistoon. Metsopuistosta puolestaan on suora yhteys sen pohjoispuolella sijaitsevaan Ankkapuistoon, joka on suunnittelualueen lähin ja laajin viheralue Korson keskustassa. Sen kautta Korson keskustasta on yhteydet etelään Elmon urheilupuistoon, Rekolanmetsään ja Matarinkoskelle. Viheryhteys jatkuu Rekolanojan ja Keravanjoen kautta Vantaanjoelle ja Helsinkiin merenrantaan asti. Pohjoisen suuntaan on myös yhteydet Metsolansuolle ja laajemmille Keravan ja Tuusulan luontoalueille. Lähin leikkipaikka, Kulopuisto, on noin 500 metrin päässä lounaassa, ja ohjattua toimintaa lapsille on noin 600 metrin päässä luoteessa Korson asukaspuistossa.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee alle 300 m päässä Korson lähijunan asemasta. Korsontien – Korsonpolun ja Urpiaisentien kautta kulkee useita seudullisen bussiliikenteen reittejä.

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Korson keskustassa kävelyetäisyydellä monipuolisesta palveluvalikoimasta, noin 100 m päässä Korsonaukiosta.

Merikotkantiellä on pyörätie. Korsontiellä ja Korsonpolulla kulkee pääpyöräreitti I itä-länsisuunnassa ja Urpiaisentietä pääpyöräreitti II etelä-pohjoissuunnassa. Radan länsipuolella kulkee pyöräilyn laatukäytävä.

Autoliikenne liittyy kiinteistöön Maakotkantien kautta kiinteistön itäreunasta. Suunnittelualue sijaitsee alle 100 m päässä Kulomäentiestä ja noin 2 km päässä Lahdenväylästä.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Alueen itäpuolella kulkee Maakotkantien d350V runkovesijohto, josta on liitokset Maakotkantien rinnakkaiseen jakeluvesijohtoon sekä pohjoispuolella kulkevaan Maakotkanpolun 110V jakeluvesijohtoon.

Alue kuuluu Korson painepiiriin ja alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni. Korsossa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 4000 m³, HW = +94m N2000 ja NW = +87m N2000. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +86m ja ylin noin +94m.

Korson painepiiri saa vetensä Pitkäkosken vedenottamolta, josta vesi johdetaan Ylästön ja Ala-Tikkurilan paineenkorotusaseman kautta Tikkurilan painepiiriin, josta vesi ohjataan edelleen Koivukylän paineenkorotusaseman kautta alueelle.

Jätevesiviemäröinti

Jätevedet kerätään tonttiviemäriä pitkin Maakotkanpolun d200M ja Maakotkantie d200M jätevesiviemäreihin. Kaikki alueen jätevedet johdetaan Korso-Koivukylän d1000 siirtoviemäriin ja edelleen Haapatien jätevedenmittauspisteen kautta meriviemäriin. Kaikki jätevedet käsitellään Viikinmäen keskuspuhdistamolla.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Hulevedet kootaan tontin hulevesiviemäriin, josta ne kulkevat Maakotkanpolun d300 ja Maakotkantien d315B 2004 hulevesiviemäriputkien kautta Rekolanojaan ja edelleen Keravanjoen kautta Suomenlahteen.

Kaukolämpö

Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Maakotkantien ja Maakotkanpolun katualueilla.

Sähköverkko

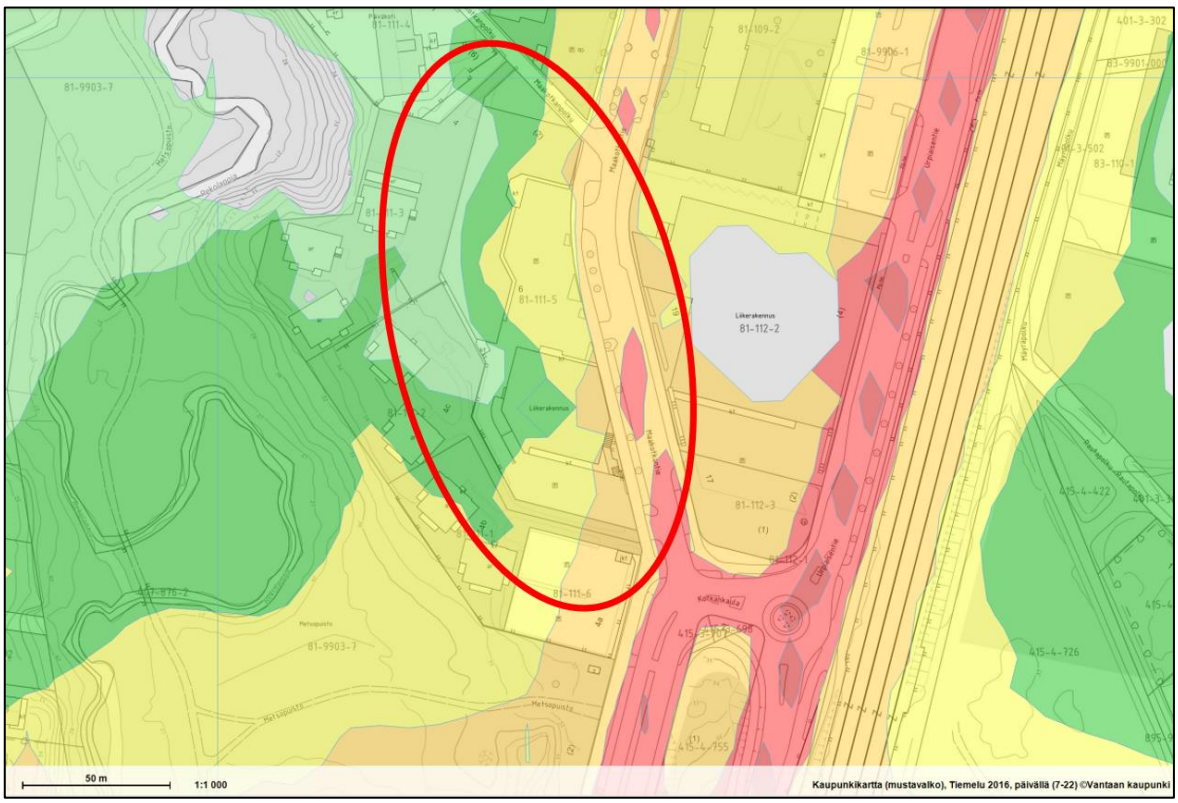
Vantaan Energia Sähköverkot Oy:lle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Maakotkantien ja Maakotkanpolun varressa sekä kaavamuutosalueen eteläreunassa. Keskijännitemaakaapeleita on Maakotkantien varressa sen itäpuolella.

Ympäristöhäiriöt

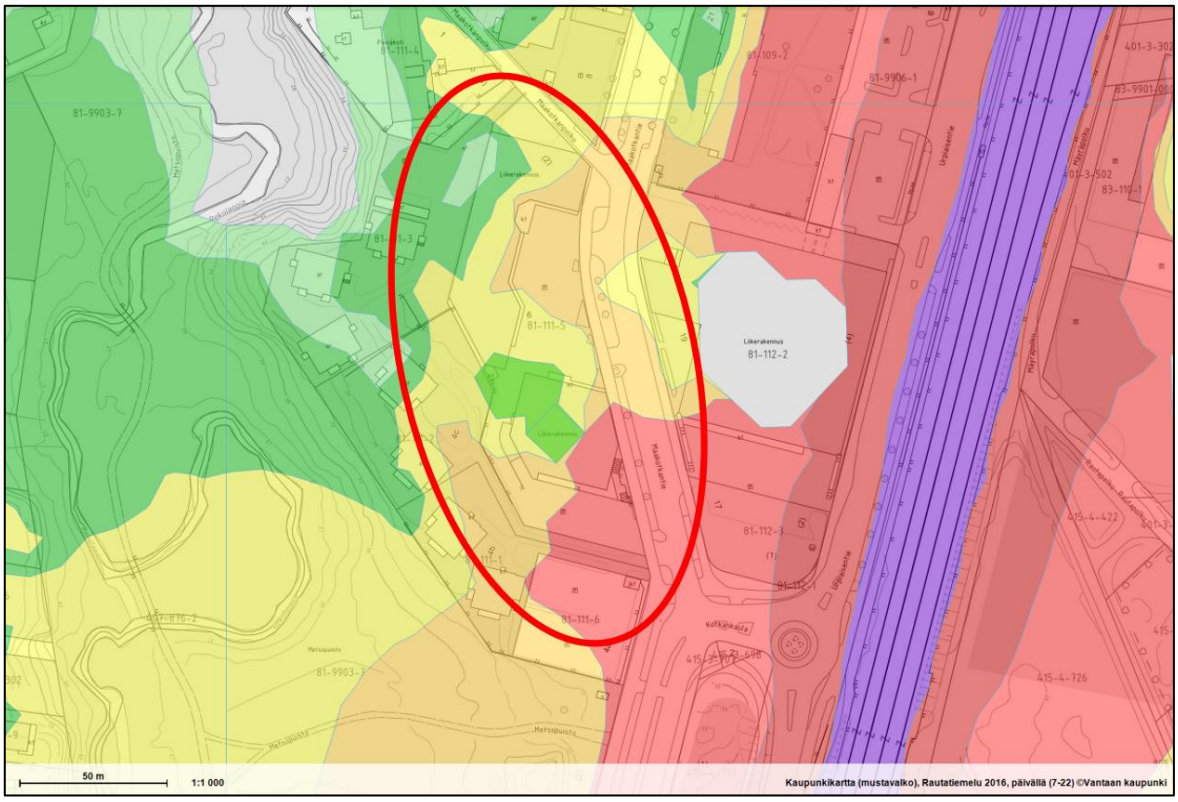
Melu

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat merkittävimmät tieliikennemelulähteet ovat Urpiaisentie, Maakotkantie ja Kulomäentie. Päärata aiheuttaa raideliikennemelua. Suunnittelualue ei sijaitse lentomelualueella.

Valtaosa suunnittelualueesta osuu päivällä (7-22) 55–60 dB tieliikennemelun alueelle (v. 2016, Vantaan karttapalvelu). Lisäksi Maakotkantien kadun puoleisille reunoille nykytilanteessa ulottuu päivällä (7–22) 60–65 dB tieliikennemelua. Suunnittelualueen länsiosalla melutaso on alle 55 dB. Melulaskennassa on vuoden 2016 liikennetiedot ja maastomalli, mutta olevia rakennuksia ja meluesteitä ei ole huomioitu. (kuva seuraavassa sivussa).



Suunnittelualueelle ulottuu päivällä (7–22) 50–70 dB suuruista rautatiemelua (v. 2016, Vantaan karttapalvelu). Voimakkain rautatiemelu, päivällä (7–22) 65–70 dB, osuu suunnittelualueen eteläkulmaan Maakotkantien varrella. Melulaskennassa on vuoden 2016 liikennetiedot ja maastomalli, mutta olevia rakennuksia ja meluesteitä ei ole huomioitu. (kuva alla).



Muut ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelle ei sijoitu pilaantuneita maa-alueita. Suunnittelualue ei sijaitse keskeisten valtaväylien varrella.

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) Maakotkantien varressa (kiinteistö 92-81-111-5) omistaa kaavamuutoksen hakija.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
092-081-0111-0005	kaavamuutoksen hakija	0,6
Yhteensä		**0,6**

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

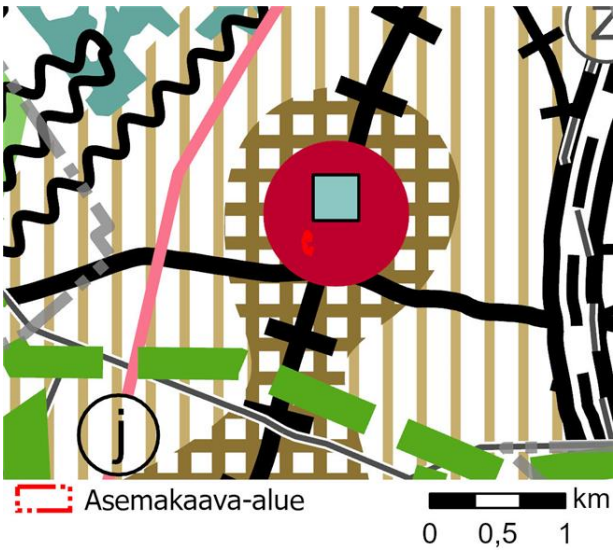
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Asemakaava vastaa VAT-tavoitteisiin muun muassa seuraavien tavoitteiden osalta:

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

Maakuntakaava

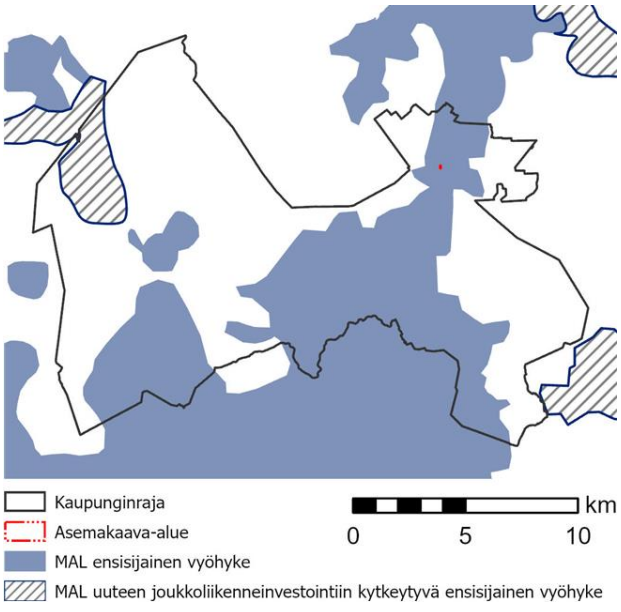


Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050, joka korvaa kaikki muut voimassa olevat maakuntakaavat paitsi Östersundomin alueen kaavaa. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti voimaantulosta 7.12.2020. Kaavasta valitettiin, minkä vuoksi Helsingin hallinto-oikeus kielsi päätöksen täytäntöönpanon. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan.

Uusimaa-kaavassa 2050 alue on keskustatoimintojen aluetta, keskus (punainen ympyrä). Lisäksi se on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä (ruskea ruuturasteri). Korson rautatieasema on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi (vaaleansininen neliö).

MAL 2019 -suunnitelma

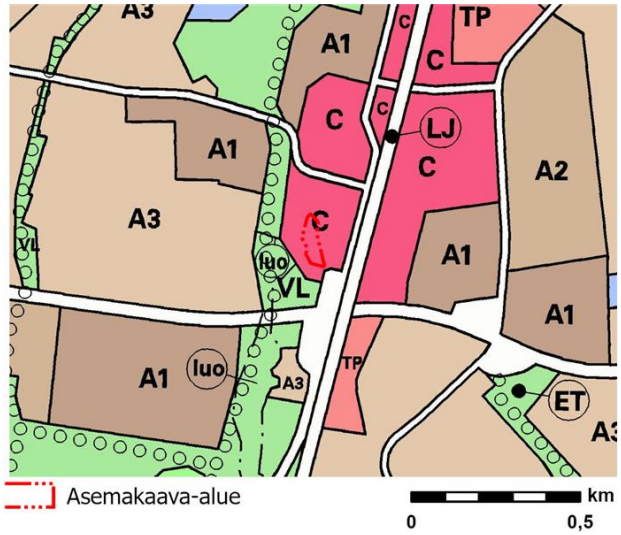
MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSLn toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti 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 (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSLn hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019.

Kaava-alue (punainen piste) sijaitsee MAL- sopimuksen ensisijaisella vyöhykkeellä.

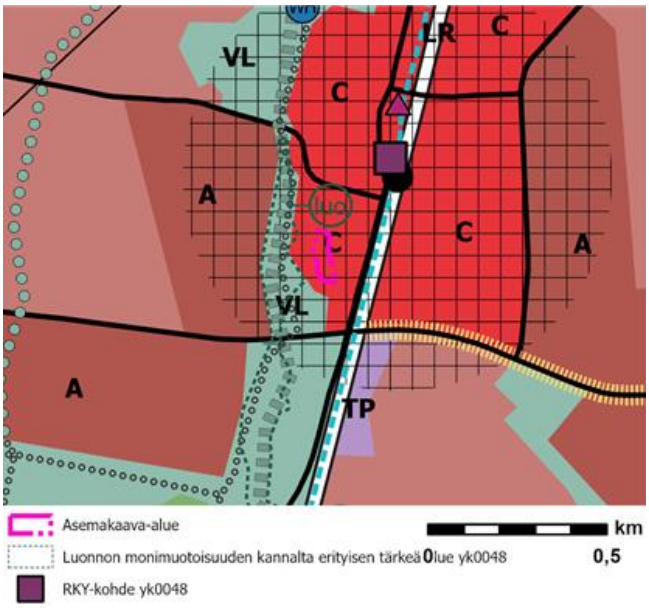
Yleiskaava



Vantaan yleiskaavassa (Kv 2007) alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi C. C-alueen länsipuolella on lähivirkistysaluetta VL, jolle on osoitettu ulkoilureitti, ja jolla sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo).

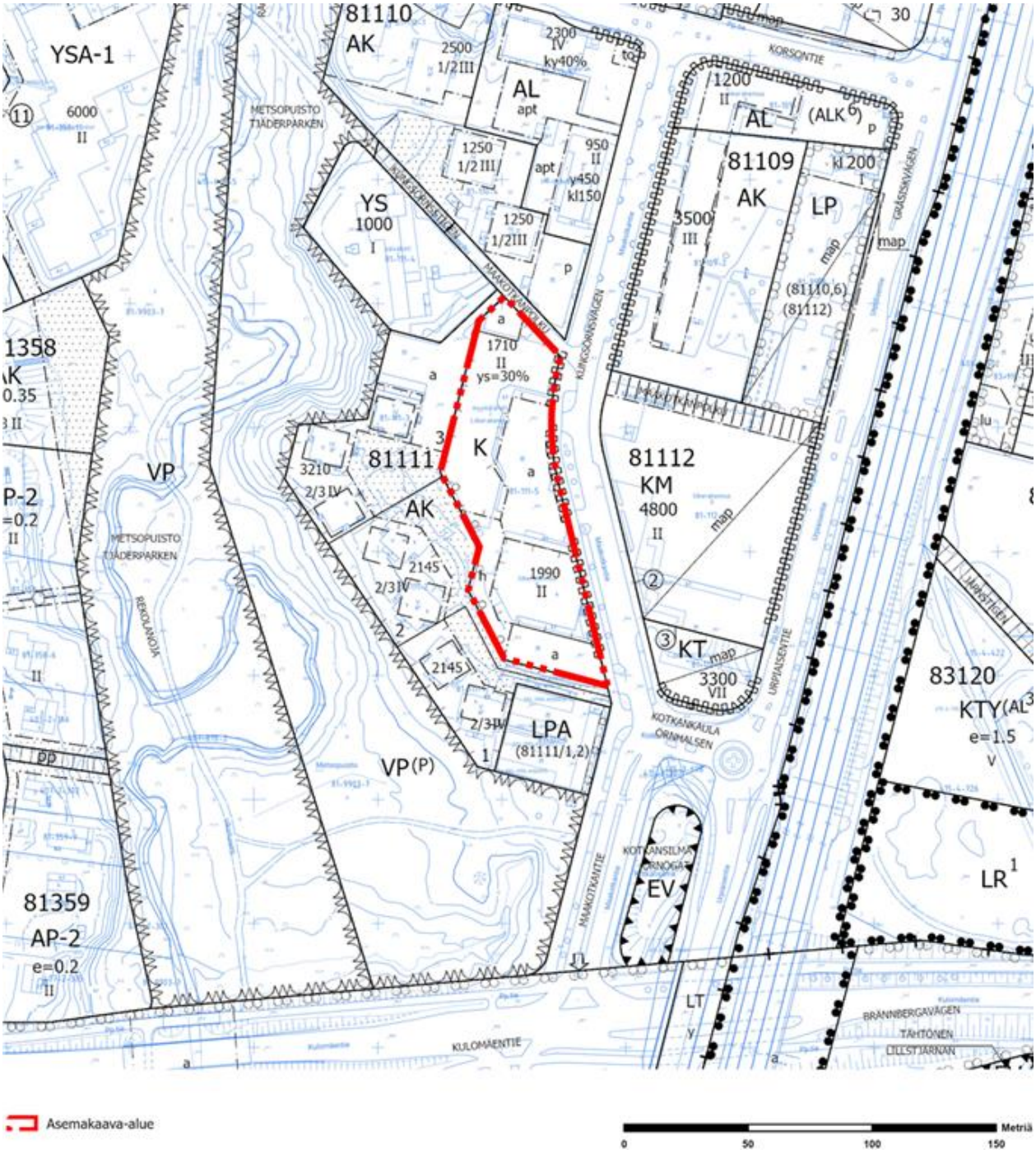
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen

Vantaan uusi yleiskaava 2020



Uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Alue on merkitty kaupunkikeskustan alueeksi (C), jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alue sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle. Se on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Korson rautatieasema on merkitty mustalla ympyrällä ja lisäksi RKY-merkinnällä (violetti neliö). Rautatien varteen on merkitty pyöräliikenteen baana (sininen katkoviiva). Metsopuisto on lähivirkistysaluetta, VL, jolle on merkitty ulkoilureitti ja ekologinen runkoyhteys sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo). Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



Alueella on voimassa asemakaavan muutos 000629 Korso (4.5.1987, KH). Asemakaavassa sallitaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K) yhteensä 3700 k-m^2 kerrosalaa kahteen kerrokseen. Pysäköinti on kaavassa osoitettu pääosin Maakotkantien puolelle. Pohjoisen puoleisen rakennusalan sallitusta rakennusoikeudesta saa kaavamääräyksen mukaan 30 % käyttää sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia tiloja varten.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kiinteistö Oy Korsonpuomin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 13.10.2021. Kaavamuutos sai numeron 002500 ja kaavoitus tuli vireille 23.2.2022.

Kaavatyö on asemakaavoituksen työohjelmassa 2022.

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: kaupunkirakenne ja -ympäristö (kiinteistöt ja tilat, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kadut ja puistot), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Kaavamuutoksesta järjestettiin kaavoittajan puhelinaika. **Osallistumis- ja arviointisuunnitelman** mielipiteet pyydettiin 23.2. - 28.3.2021 välisenä aikana. Mielipiteitä saatiin 10 kappaletta.

Caruna Oy:llä ei ole sähköverkkoa alueella.

Fingridillä ei ole voimajohtoja alueella.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä ilmoittivat, ettei ole huomautettavaa.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainnit.

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

Vantaan kaupunginmuseo toteaa, että kaava-alueella sijaitsevat ”Korson kauppakartanon” rakennusten rakennusperintöarvot on todettu vaatimattomiksi. Alueella ei myöskään ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja, eikä alueelta tunneta muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Mielipiteessä esitetään, että kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen.

Alueella toimivat yrittäjät esittävät huolensa yritystoiminnalle tarkoitetun paikan muuttumisesta asumiselle sekä liiketoiminnan jatkamisen mahdollisuuksista. Lisäksi he nostavat esiin autopaikkojen puutteen ja esittävät, että kaavamuutoksessa on varattava riittävästi autopaikkoja.

Asukas naapurikorttelista ei näe tarvetta kaavan toteuttamiselle. Lisäksi hän on huolissaan uusien rakennusten vaikutuksesta hänen näkymiinsä ja alueen viihtyisyyden vähenemisestä.

Korson ajankohtaisia kaavahankkeita esiteltiin teams-kokouksena järjestetyssä **Korson asukasillassa** 24.3.2022 kello 18:00-19:30. Asukastilaisuudessa oli 45 osallistujaa.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli 17.8.2022 asemakaavan muutosehdotusta. Kaupunginhallitus päätti 22.8.2021 asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) 31.8.2022 – 29.9.2022. Tänä aikana saatiin 10 muistutuksia. Lausuntoja pyydettiin 3 kappaletta ja saatiin 2 kappaletta. Ohessa muistutuksen ja lausuntojen pääkohdat.

Muistutukset

Yksityishenkilöt muistuttivat mm., että kuntosalia ei ole huomioitu suunnitelmissa, liikuntapalveluita ei ole huomioitu Korson keskustan kehityksessä, asiakasautopaikkoja on kaavassa osoitettu liian vähän, Korson ympäristön parantaminen olisi aloitettava alueen epäsiisteimmistä rakennuksista ja, että alueen yrittäjille on tarjottava heille sopivaa liiketilaa

> *Vastineena muistutuksiin esitetään, että asemakaavamuutoksessa 002500 Maakotkantie 6 on esitetyn asumisen lisäksi edellytetty koko maantasokerros, yhteensä 1600 kem2 liiketiloiksi. Yhteensä 1600 kem2 suuruinen liiketilavaatimus on esitetty kaavassa alleviivattuna, ehdottomana kaavamääräyksenä. Asuinkerrostalojen korttelialueelle on kaavassa annettu määräys: ”Kaduntasokerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 4 m”. Lisäksi kaavamääräyksen mukaan ”Kivijalkakerroksen liiketilat tulee olla selkeitä ja niitä on voitava yhdistää ja jakaa”. Lisäksi kaavassa mahdollistetaan kellarin tilojen käyttö liiketilana. Kellarin tilat voidaan yhdistää kivijalkakerroksen tiloihin vaaditun 1600 k-m2 liiketiloille tarkoitetun kerrosalan lisäksi. Kaavamääräyksissä ei rajoiteta liiketilojen toiminnan muotoa, vaan niillä pyritään mahdollistamaan monenlainen toiminta ja tilatarpeet, myös kuntosalitoiminta.*
>
> *Kaupungin tiedon mukaan kuntosalitoimija, johon muistutuksissa viitataan, ja maanomistajan edustajat ovat neuvotelleet sopivista uusista tiloista. Kaupungilla ei kuitenkaan ole mahdollisuutta olla osapuolena yksityisten välisissä neuvotteluissa ja näin vaikuttaa heidän mahdollisesti keskenään solmimiin sopimuksiin.*
>
> *Kaavamuutoksessa on noudatettu Asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohjetta (14.5.2018, hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.6.2018)*

Lausunnot

Vantaan energia haluaa, että maakaapeleiden sekä kaukolämpöputkien sijainnit otetaan huomioon.

> *Vastineena todetaan, että maakaapeleiden sekä kaukolämpöputkien sijainnit on otettu kaavaehdotuksessa huomioon.*

ELY esittää, että tutkittaisiin tilanne, jossa pysäköintiratkaisu toisi melusuojaa asuinrakentamiselle. ELY:n tulkinnan mukaan meluselvitys esittää julkisivulla enemmillään 66dB:n keskiäänitason. Melumääräys ei vastaa sitä, mikä ns. läpitalon huoneistoja koskevan kaavamääräyksen tarkoituksena on ollut ja massoittelua on tarkistettava eteläosassa siten, että rakennuksille muodostuu melulta suojattuja julkisivuja.

Vastineena todetaan, että kaavaratkaisu, jossa rakentaminen sijoittuu kadunvarteen, mahdollistaa tavoitellun keskustaympäristön. Meluselvityksen mukaan rakennusten Maakotkantien puoleisille julkisivuille valitussa kaavaratkaisussa kohdistuu enimmillään 65 dB:n keskiäänitaso. Tilanne on esitetty meluselvityksen liitteessä 3.1. Melumääräys varmistaa asumisen terveellisyyden yhdessä muiden kaavaehdotuksen määräysten kanssa. Kaavamääräysten mukaisesti toteutetut asunnot voidaan yöaikaan tuulettaa tai viilentää niin, ettei liikennemelusta aiheudu tuuletuksen aikaista unen häiriintymistä tai siihen liittyvää terveyshaittaa. Asumisen terveellisyys on siten varmistettu myös pitkien hellejaksojen aikana.

Nähtävillä olon jälkeen tehtiin teknisiä tarkistuksia kaavakarttaan.

Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uutta nähtäville asettamista.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Valtuustokauden strategia esittää Vantaan innovatiivisena, rohkeana, rentona ja viihtyisänä, kestävyyden ja kiertotalouden edelläkävijänä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Laadimme Vantaa kaupunkikeskuksille omat kehittämissuunnitelmansa, joissa korostuvat alueiden myönteiset ominaispiirteet. Teemme keskuksista viihtyisiä ja turvallisia. Huolehdimme, että luonto on lähellä. Lisäksi mahdollistamme helpon liikkumisen kaupungissamme sekä hyvät toiminnalliset kehittymisedellytykset ja päivittäiset palvelut.

Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

Kaavamuutos tukee uuden strategian tavoitteiden toteutumista.

MAL-tavoitteet:

Maakotkantie 6 sijoittuu ensisijaiselle MAL-vyöhykkeelle. Kaavamuutos auttaa toteuttamaan seuraavia MAL-sopimuksen asumiselle ja elinympäristön laadulle asetettuja tavoitteita:

- Turvataan asuntokannan kokojakauman ja hallintamuotojen monipuolisuus sekä kohtuuhintaisen asumisen edellytykset siten, että myös heikommassa asemassa oleville on tarjolla asumisratkaisuja.
- Asunnottomuuden vähentämisessä edetään hallitusohjelman mukaisesti tavoitteena asunnottomuuden poistaminen kahden eduskuntakauden kuluessa.
- Torjutaan negatiivista segregaatiota turvaamalla asuinalueiden monipuolinen asuntotarjonta ja kehittämällä liikenneyhteyksiä sekä huolehtimalla kaavoituksessa palvelujen saatavuudesta ja saavutettavuudesta eri väestöryhmille sekä lähivirkistysalueiden saavutettavuudesta ja laadusta.

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

Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.

Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.

Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.

Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

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

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistajan tavoitteet

Maanomistaja esittää muutettavalle alueelle 5-8 -kerroksista asuntorakentamista ja kivijalkakerroksen liiketiloja. Pysäköintipaikat suunnitelmassa sijoittuvat maantasoon omalle tontille. Hankkeen tavoitteena on elävöittää Korson keskustaa ympäristövastuullisesti.

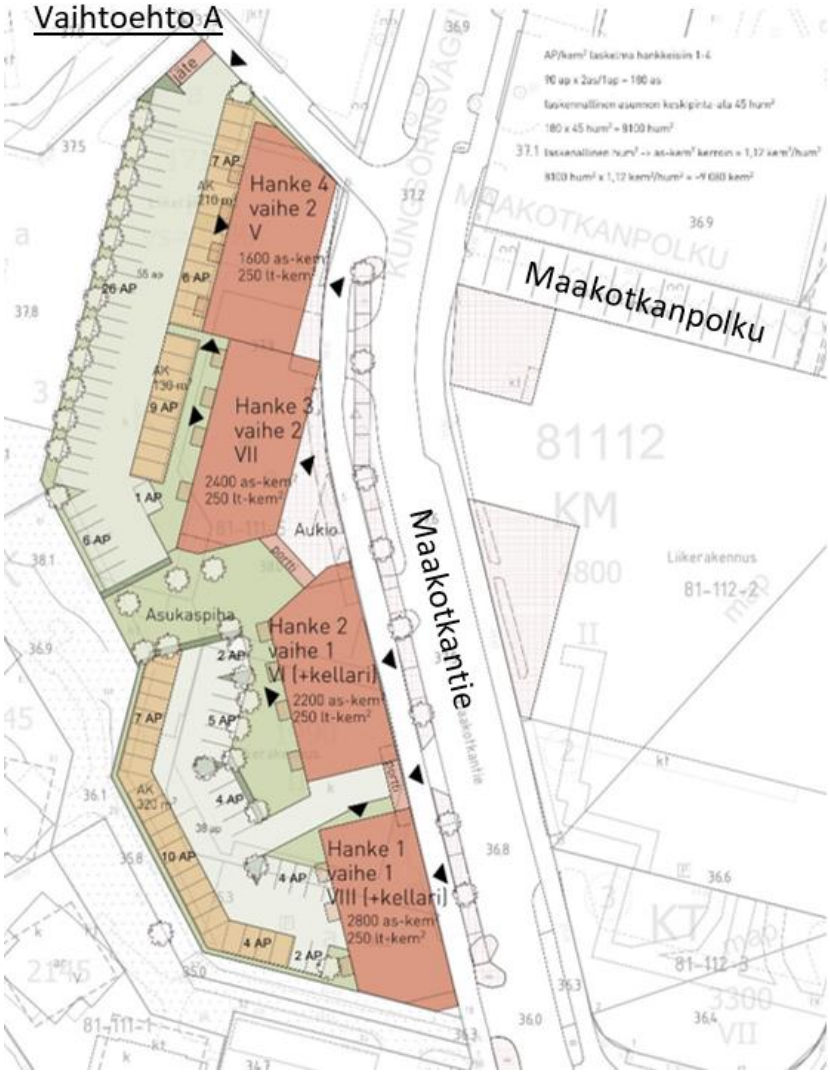
Vihertehokkuus

Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

Alueen oloista johdetut tavoitteet

Suunnittelussa ja toteuttamisessa edellytetään rakentamisen ja lähiympäristön korkeaa laatutasoa. Alueelle toivotaan vetovoimaisia, paikkaan sopivia rakennus- ja asuntotyyppejä. Alueen sijainti Rekolanojan purolaakson vieressä tulee huomioida. Rakentamisen tulee muodostaa viihtyisää kävely-ympäristöä. Rakennusten maantasokerroksen liiketilojen tulee erottua visuaalisesti asuinkerroksista.

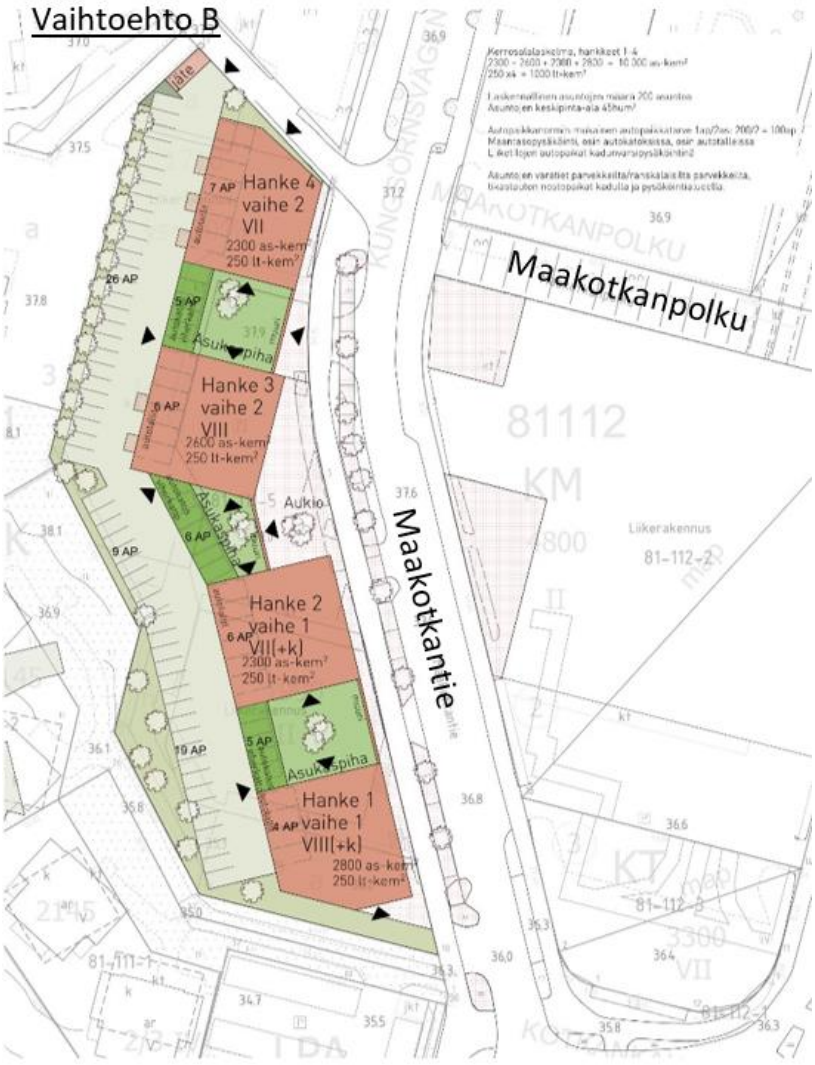
3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT





Vaihtoehto A, lamellitalot. Arkkitehtitoimisto Kanttia2.

Suunnitteluprosessin aluksi alueelle tehtiin kaksi vaihtoehtoista suunnitelmaluonnosta. Molemmissa vaihtoehdoissa rakennukset on sijoitettu kiinni katuun. Vaihtoehto A muodostuu vaihtelevan korkuisista (5-8 -kerroksisista) ja kattomuodoiltaan vaihtelevista lamellitaloista. Kahden keskimmäisen lamellin väliseen kulmaan jää pieni aukio, josta avautuu portti sisäpihalle. Aukio ja portti toimivat myös näkymäpäätteenä saavuttaessa pohjoisesta pitkin Maakotkantietä. Yhtenäinen oleskelupiha sijoittuu tontin keskelle. Ajo pysäköintialueille on erikseen etelästä ja pohjoisesta. Osa pysäköinnistä on katoksissa.





Vaihtoehto B, pistetalot. Arkkitehtitoimisto Kanttia2.

Vaihtoehto B muodostuu 7- ja 8-kerroksisista pistetaloista, joiden väleihin sijoittuvia pieniä ja varjoisia pihoja rajaa katutilasta muuri. Tontin päästä päähän ulottuvalle pysäköintialueelle on ajo vain pohjoispäästä. Pysäköintiä on sijoitettu myös asuinrakennusten kellarikerrokseen ja rakennusten väliin siten, että autokatosten viherkatot ovat pihojen visuaalisina jatkeina.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Jatkokehitettäväksi valittiin vaihtoehto A, lamellitalot, jossa on kaupunkikuvallisesti vahva ote. Vaihtoehto A luo yhtenäisempää ja kutsuvampaa katutilaa kuin vaihtoehto B. Vaihtoehdossa B katutilan jatkuvuutta heikentää pidemmät katkokset rakennusten välillä ja toisaalta muurimainen ratkaisu antaa sulkeutuneen vaikutelman. Vaihtoehdossa A myös piha-alue jää yhtenäisemmäksi kuin vaihtoehdossa B, mikä tekee pihasta valoisamman ja antaa enemmän liikkumavaraa pihasuunnitteluun. Lisäksi vaihtoehdossa A julkinen ja yksityisen tila rajautuvat luontevammin irti toisistaan.

Jatkokehitetyssä suunnitelmassa eteläisimmät kaksi rakennusta on yhdistetty, rakennusmassojen korkeuseroja on kasvatettu, kattomuotoja muokattu, julkisivujen väritystä monipuolistettu sekä lisätty ulosvedetyt parvekkeet. Kivijalkakerrosta on jatkojalostettu muun muassa lisäämällä lippakatokset, korostamaan maantasokerroksen liiketilojen visuaalista erottumista asuinkerroksista, tuomaan kivijalkakerrokseen ihmisen mittakaavaa ja jäsentämään katutilaa.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutoksessa liike- ja toimistorakennusten alue osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK, jonka ensimmäiseen kerrokseen osoitetaan liiketiloja. Rakennusalat sijoittuvat korttelin reunaan Maakotkantien varteen muodostaen yhtenäisen julkisivun. Korttelin suurin sallittu kerrosluku on 8. Pysäköinti on osoitettu pysäköintialueille korttelin länsireunalle sekä pieneltä osin pihakannen alle. Tonttien piha-alue tulee toteuttaa yhtenäisinä laaditun viitesuunnitelman periaatteiden mukaan siten, että leikkipaikka sijoitetaan pihakannen päälle. Tonteille ajo on osoitettu pohjoiselle tontille Maakotkanpolulta ja eteläiselle tontille Maakotkantieltä.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) on pinta-alaltaan 0,56 hehtaarin laajuinen. Kaavaehdotuksen mahdollistama rakennusoikeus on asumisen osalta 9 000 k-m2 ja liiketilan osalta 1 600 k-m2 eli yhteensä 10 600 k-m2. Tehokkuudeksi muodostuu e=1,89. Asumiselle osoitettu rakennusoikeus tarkoittaa noin 250 uutta asukasta.

Kaavassa määrätään autopaikoista seuraavasti:

Asuntojen autopaikkoja 1 ap/120 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/2 asunto. Asuntojen autopaikoista saa vähentää 15 % silloin, kun paikat ovat nimeämättömiä. Vieraspysäköintiä tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².

Liike- ja toimistotilojen autopaikkoja 1 ap/150 k-m².

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pyöräpaikkoja: 2 pp/asunto ja liike- ja toimistotilojen pyöräpaikkoja 1 pp/50 k-m². Ulos sijoitettavien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaisten uusien asuinrakennusten mittakaava soveltuu keskustarakentamiseen, ja sopeutuu ympäröivän kaupunkirakenteen vaihtelevaan mittakaavaan. Rakennusten ja muiden rakenteiden arkkitehtuurista ja materiaaleista on annettu laatua koskevia määräyksiä. Muodostuvan katu- ja kävely-ympäristön laatuun on kaavamääräyksissä kiinnitetty erityistä huomiota. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Kaavassa määrätään vihertehokkuudesta ja hulevesien

hallinnasta korttelialueella. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. Uusiutuvaan energiaan kannustetaan. Asuntokannan monipuolistuminen lisää alueen sosiaalista kestävyyttä.

Kaavan mukainen rakentaminen täydentää Korson vaihtelevaa mittakaavaa perustellusti.



Arkkitehdin näkemys Maakotkantieltä. Eteläjulkisivu. Kanttia2, 8.6.2022.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on kerrostalojen korttelialuetta (AK). Maakotkantien varteen muodostetaan kaavaratkaisussa pieni julkinen aukio.

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Maakotkantien varressa rakennusalat sijoittuvat lähes katualueen reunaan. Rakennukset eivät muodosta täysin yhtenäistä rakennusmuuria, vaan kiinteistöjen väliin jää pieneltä katuaukiolta sisäpihalle johtava porttiaihe. Pysäköinti on järjestetty pääosin maantasoon korttelipihan puolelle. Osa eteläisemmän kiinteistön pysäköinnistä esitetään sijoittuvan pihakannen alle.

Rakennusoikeus korttelialueella on 10 600 kerrosneliömetriä, josta 9 000 on asumiselle ja 1 600 maantasokerroksen liiketilalle. Rakennusten sallittu kerroskorkeus vaihtelee viiden ja kahdeksan välillä. Suurin sallittu kerroskorkeus on kahdeksan. Sen päälle saa rakentaa tekniset laiteet ja IV-konehuoneet, jotka tulee integroida talon arkkitehtuuriin.

Kaavassa annetaan määräyksiä arkkitehtuurista ja kaupunkikuvasta, kivijalkakerroksen laadusta, elävyydestä ja esteettömyydestä, julkisivujen luonteesta, ulkoalueiden laadusta, pihatoimintojen järjestämisestä sekä hulevesien hallinnasta ja vihertehokkuudesta. Meluntorjunta, uusiutuvan energian käyttö ja hulevedet on huomioitu kaavamääräyksissä.

On erityisesti huomioitu katualueen kivijalkakerroksen määräyksiin. Katualueen ja aukion puolelle on muodostettava avoin, toiminnallinen ja katutila aktivoiva kivijalkakerros. Kadulta tulee olla suora yhteys liiketiloihin, ilman portaita tai luiskia. Maantasokerroksen liiketilojen kerroskorkeus tulee olla vähintään 4 metriä. 1,5 metriä leveä lippa on oltava ensimmäisessä kerroksessa. Täällä tavalla eroamme asumista liiketiloista ja tuomme suoja ja viihtyvyyttä kävelijöille sekä mielenkiintoinen näyteikkuna katua pitkiin.

Rakennusten julkisivujen ja massoittelun tulee olla suunniteltu vaihtelevaksi niin, että julkisivun tyyli muuttuu sisäänvetojen, värin, materiaalin, mittakaavan ja ikkunajaon koon tai sijoittelun suhteen.

Asuntojen osalta autopaikkanormina on käytetty 1 ap/120 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/2 asunto. Kaavamääräyksen mukaan asuntojen autopaikoista saa vähentää 15 % silloin, kun paikat ovat nimeämättömiä. Vieraspysäköintiä tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m². Liike- ja toimistotilojen autopaikkoja tulee olla 1 ap/150 k-m². Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Pysäköintiin ajo tapahtuu pohjoiselle kiinteistölle Maakotkanpolun puolelta ja eteläiselle Maakotkantiestä. Asvalttia saa käyttää vain ajoreiteillä ja liikuntaesteisten autopaikoilla. Autopaikat tulee päällystää nurmikivellä tai niihin sijoitetaan autokatos, jossa on kasvikatto.

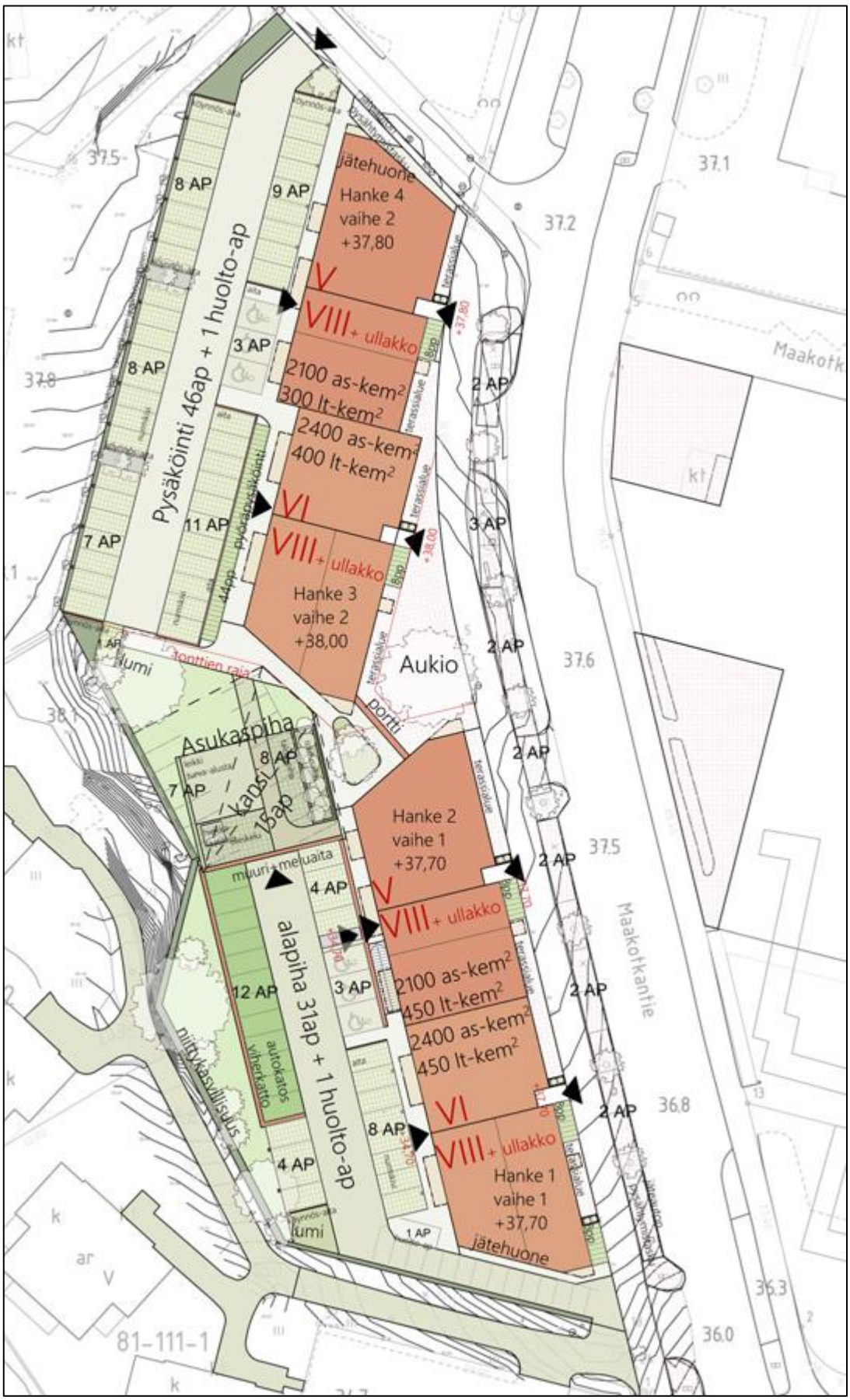
Piha tulee rakentaa korkeatasoiseksi ja käyttää monimuotoista kasvillisuutta. Pihat, leikki- ja oleskelualueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,9.

Uusiutuva energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

4.3.2 Muut alueet

Katu- ja liikennealueet

Uudelle muodostettavalle ”Maakotkanaukio” -nimiselle katuaukiolle on kaavamerkinnän ja -määräyksen mukaan istutettava puu, johon juuristolle tulee varata riittävästi tilaa.



Viitesuunnitelma. Arkkitehtitoimisto Kanttia2.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Alueen tiivistäminen ja uudistaminen aiheuttaa vaikutuksia erityisesti kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja palveluverkkoon.

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

Kanttia 2 arkkitehtitoimiston tekemän viitesuunnitelman aineistoa on käytetty tämän selostuksen kuvituksena ja kaavan vaikutuksia on voitu arvioida siinä tuotetun aineiston ja analyysin perusteella (esim. katujulkisivut, varjostusanalyysi).

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 Korson keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 150 kappaletta arviolta noin 250 uudelle asukkaalle. Kaavamuutos mahdollistaa monipuolisen asuntotarjonnan, jolla alueelle tavoitellaan eri ikäisiä asukkaita.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Korson kaupunginosaan, päärada n länsipuolelle noin 400 metriä Korson asemasta etelään. Ratkaisu täydentää Korson keskustaa ja luo tiivistä ja tehokasta kaupunkirakennetta hyvien raideliikenneyhteyksien varrelle. Myös bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle uudesta rakentamisesta, ja kävely-ympäristöä parannetaan. Näin ohjataan suosimaan kävelyä, pyöräilyä sekä joukkoliikennettä ilmastovaikutusten pienentämiseksi ja positiivisten terveysvaikutusten aikaansaamiseksi.

Vaikutus on yhdyskuntarakennetta eheyttävä.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen kohentaa ja tiivistää Korson keskustan kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen, joka on rakennuskorkeuksiltaan vaihteleva. Kaavan mukaisen uusien rakentamisen mittakaava soveltuu keskustarakentamiseen, ja rakennusten kerroskorkeus vaihtelee välillä 5-8.

Katuympäristön laatu paranee, kun jalankulkuympäristöä rauhoitetaan ohjaamalla huoltoajo ja pysäköinti kaava-alueen pohjois- ja eteläpäihin. Katutilan käveltävyyttä ja ihmisen mittakaavaa korostetaan rytmittämällä julkisivuja väri- ja materiaalivaihteluin sekä muodostamalla uusi, istutettavan puun lehvästön alle sijoittuva aukio Maakotkantien varrelle ja ohjaamalla sen kautta

jalankulku korttelin sisäpihalle. Aukiolle istutetaan suurikasvuinen puu, joka toimii näkymäpäätteenä Maakotkantietä pohjoisesta lähestyttäessä. Lisäksi rakennusten maantasokerrosten liiketilat erotetaan visuaalisesti muista kerroksista materiaalein, värein ja yksityiskohtien, kuten lippakatosten, avulla. Jalankulku ohjataan aivan kadulle avautuvien liiketilojen vierestä, ja kadulta on liiketiloihin esteetön pääsy. Kaavassa on annettu kaupunkikuvan laatua koskevia määräyksiä.

Eteläisimmän tontin eteläisimmän rakennuksen eteläjulkisivu näkyy pääradalta junan ikkunasta katsoen, erityisesti etelästä pohjoiseen kuljettaessa. Siksi kaavassa on määrätty, että sen arkkitehtuurin laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.



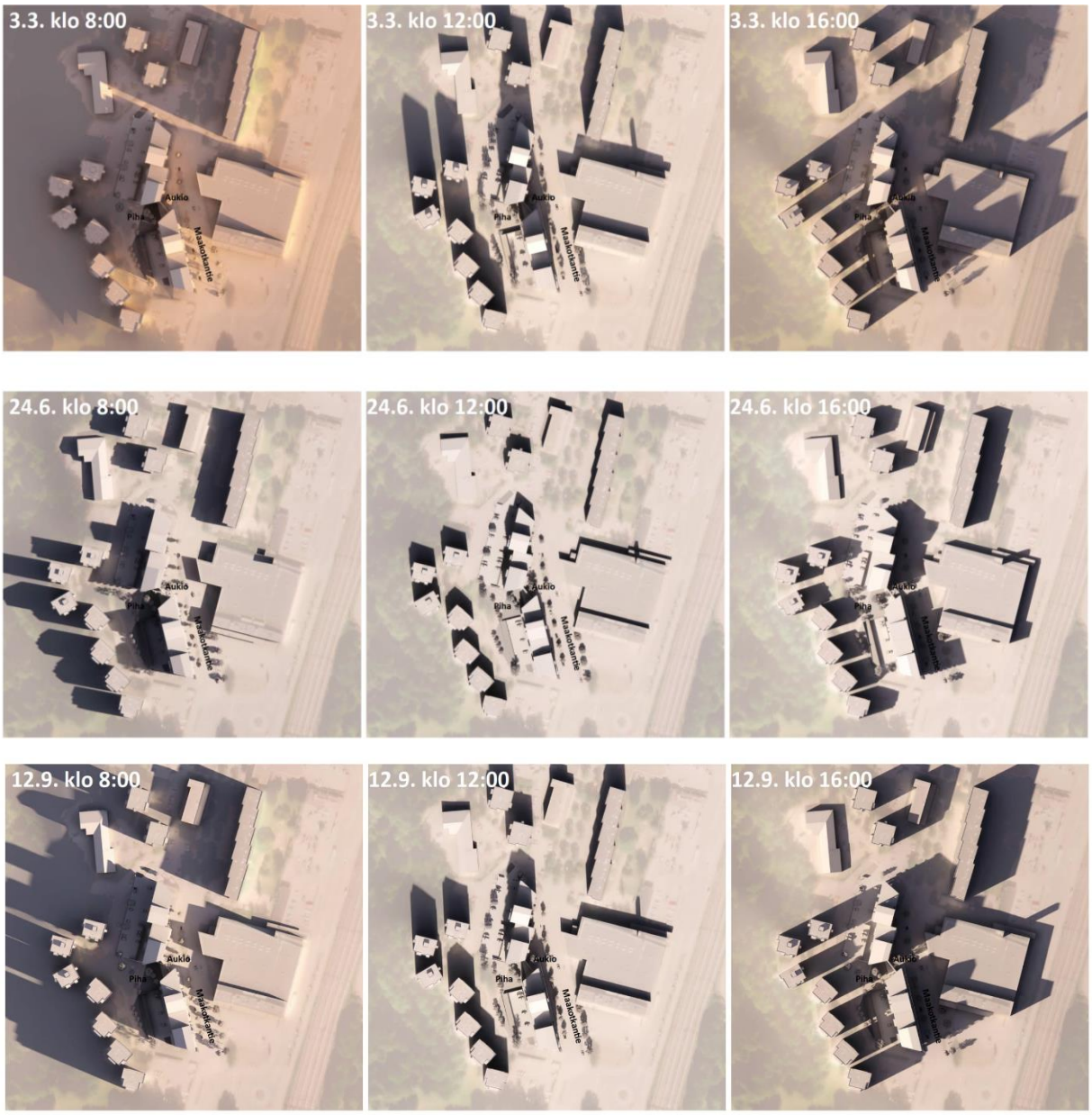
Arkkitehdin näkemys Maakotkantieltä. Katunäkymä muodostettavalle aukiolle. Kanttia 2, 8.6.2022.

Varjotarkastelu

Varjotarkastelu osoittaa, että korttelin piha-alueet ovat aamulla varjossa pääosin auringolta suojassa. Keskipäivän aikana piha-alueet ovat valoisia ja aurinko paistaa oleskelupihalle suoraan.

Iltapäivällä piha-alueet ovat auringossa, ja osa pihasta saa eri kellonaikoihin varjoa länsipuolen naapurirakennuksista, kuitenkin aurinkoisia paikkoja löytyy pihalta koko ajan. Etenkin kesällä suoraa auringonvaloa tulee oleskelupihalle hyvin. Länsirajalle istutetut puut luovat lempeää varjostusta pihalle iltapäivällä.

Maakotkantien puoleisen katuaukion kehystävät rakennusten päädyt on suunnattu siten, että aukio saa suoraa auringonvaloa rakennusten välistä n. klo 13-17 välillä.



Maakotkantie 6 - Varjotarkastelu - 14.6.2022 - Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy

Maisema ja rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö

Olevien liikerakennusten korvaaminen uudella asuinrakentamisella muuttaa alueen luonnetta. Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja maisemaan on melko suuri, koska kaavan mukaiset uudet rakennukset ovat keskimäärin hieman ympäröivää rakennuskantaa korkeampia. Uutta laadukasta rakentamista voidaan kuitenkin pitää merkittävästi ympäristön laatua lisäävänä. Uudet rakennukset myös korostavat Maakotkantien linjausta maisemassa. Korttelista saadaan nykyistä vehreämpi mm. vihertehokkuudesta määräämällä.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee 2 kerrostaloa ja noin 150 kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella. Asukkaiden määrä kaavamuutosalueella kaavaratkaisun toteutuessa on noin 250.



Arkkitehdin näkemys, näkymä kohti itää. Kanttia2, 8.6.2022.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutosalueen liiketila vähenee jonkun verran, mutta kortteliin muodostuu kuitenkin 1600 k-m^2 uutta ajanmukaista liiketilaa, joka esitetään kaavassa ehdottomana kaavamääräyksenä. Kellariin on mahdollista rakentaa liiketilaa, joka yhdistyy katutason liiketiloihin. Kellarin tilat tulevat 1 600 k-m2 lisäksi. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti Korson palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta, mutta Korson uusi päiväkoti vastaa valmistuttuaan tarpeeseen. Päiväkodin rakentamisen on arvioitu alkavan syksyllä 2022. Esimerkiksi Korson ja Tikkurilan työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Nykyisen liike- ja toimistorakennusten korttelin rakennusoikeus lähes kolminkertaistuu Korson keskustassa. Liiketilojen määrä vähenee jonkin verran, mutta keskustaan saadaan uusia asuntoja ja maankäyttö tiivistyy selvästi, mikä on kaavatalouden kannalta olennaista. Juna-asemalla on noin 400 metrin matka. Huonona puolena muutoksessa on se, että osa nykyisistä palveluista ei voi jatkaa uusissa tiloissa ja purkamisen ja rakentamisen aikana nykyiset palvelut joutuvat siirtymään muualle.

Kaavamuutos ei vaadi muutoksia kunnallistekniikkaan.

Kaavamuutos antaa mahdollisuuden sijoittaa osan autopaikoista pihakannen alle. Pysäköinnin tehostaminen keskusta-alueilla olisi suotavaa.

Massatalouden parantamiseksi purettavien rakennusten materiaali olisi hyvä saada murskattua ja uudelleenkäytettyä mahdollisimman lähellä.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita. Kerrostaloasuntojen koko ja hallintamuoto vaihtelee, ja tarjoaa siten asuntoja useisiin elämänvaiheisiin ja -tilanteisiin. Ympäröivän pientaloalueen ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Kävely-ympäristön parantaminen sekä palvelujen ja virkistysalueiden läheisyys tukee eri-ikäisten viihtymistä, virkistysmahdollisuuksia sekä liikkumista itsenäisesti ja turvallisesti alueella. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten viereisten Metsopuiston ja Ankkapuiston käyttöä. Kaavamuutosalueelta on hyvät olevat yhteydet sekä lähivirkistysalueille että niitä myöten Kulomäen, Matarin ja Metsolan laajemmille luontoalueille. Rakennukset sijoittuvat vanhalle liikekiinteistöjen korttelialueelle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee noin 300 metrin kävelymatkan päässä Korson juna-asemasta ja bussipysäkeiltä, eli on joukkoliikenteellä hyvin saavutettavissa. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

Ajoneuvoliikenteen yhteydet Kulomäentien kautta Tuusulan-väylälle ja Nelostielle (Valtatie 4) ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen tuottaman liikenteen kasvun. Kaava-alueen pysäköinti järjestetään kaupungin autopaikkamäärän laskentaohjeen mukaisena kaava-alueella kahdessa p-alueella sekä pysäköinti kannessa.

Vesihuolto

Maakotkantien 6:n kaavamuutosalueen vesijohto- ja jätevesiviemärin verkosto on rakennettu valmiiksi.

Muut johtolaitokset

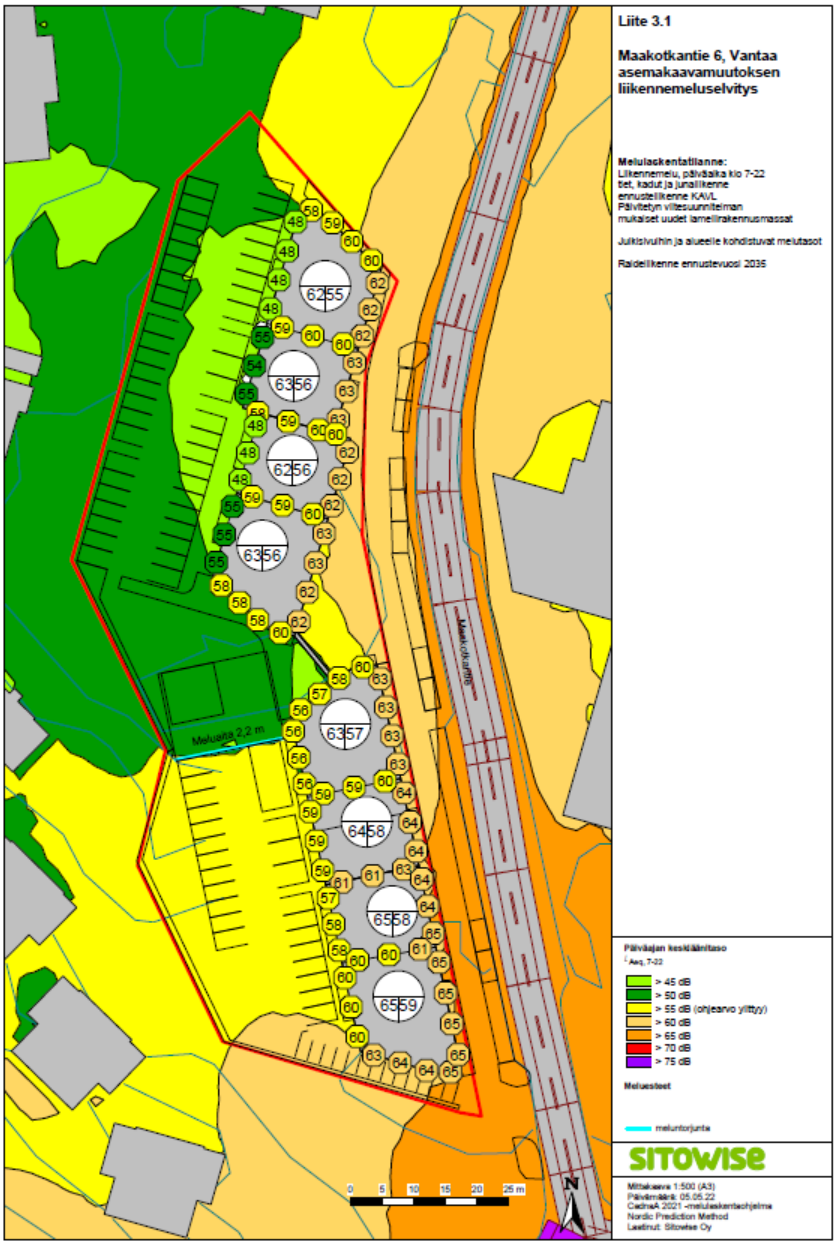
Kaukolämpölinja KL 2 x 200 mm pidetään nykyisellä sijainnillaan. Katualueen sähkö- ja telekaapeleita voidaan joutua uudelleen sijoittamaan rakentamisen myötä.

Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

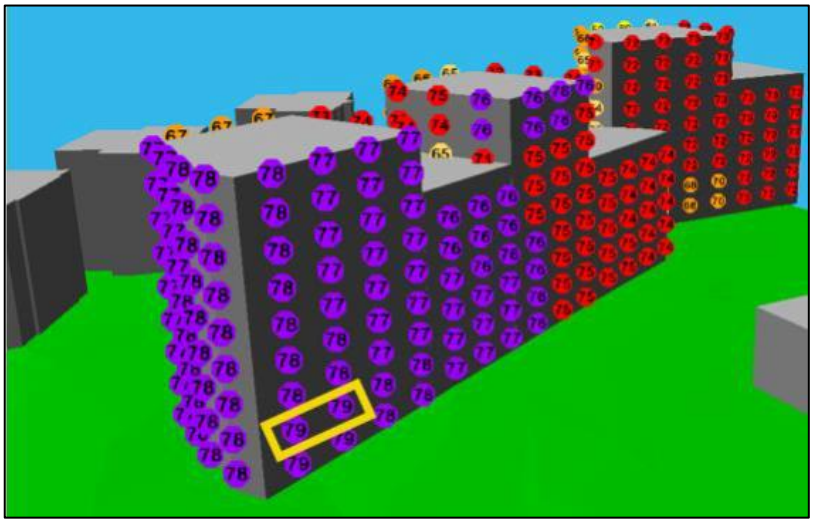
Asemakaavamuutoksesta on tehty melu- ja tärinäselvitys (Sitowise, 6.6.2022). Liikennemelu huomioidaan asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan, joka on eteläisemmän talon idän ja etelän puoleiselle julkisivulle 34 dB ja muille julkisivuille 30 dB.

Kaavamääräyksen mukaan tontilla on rakennusosin huolehdittava siitä, ettei tieliikennemelun keskiäänitaso L(Aeq) ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla 55 dB päivällä eikä 50 dB yöllä. Kaavaratkaisussa ulko-oleskelualueiden ohjearvot täyttyvät, kun laskennoissa huomioidaan oleskelualuetta suojaava 2,5 m korkea meluaitaratkaisu rakennusten välillä ja asukaspihan eteläreunaan kaavaratkaisussa esitetty 2,2 m korkea umpinainen aita. Aidan ja rakennuksen väliin jää 1,7 metriä leveä avonainen kulkuaukko. Umpinaisen portin sijaan voidaan käyttää viitesuunnitelmassa esitettyä avointa porttirakennetta, jos pihan melusuojauksen varmistamiseksi pihan puolelle asennetaan esimerkiksi tarkoitukseensa riittävän korkeaa melulasiseinämää. Kaavakartalla esitetyt meluseinät ovat sijainniltaan likimääräisiä ja niitä voidaan tarkentaa jatkosuunnittelussa.



Ote melu- ja tärinäselvityksestä, liikennemelu päiväsaikaan (liite 3.1) Sitowise.

Parvekkeet, joihin kohdistuva julkisivumelutaso ylittää 52 dB, tulee annetun kaavamääräyksen mukaan suojata parvekelasituksen avulla. Määräyksen mukaan asuntojen jäähdytys tai tuuletus tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso ylitä yöllä 30 dB tai raideliikenteen toistuvat hetkelliset enimmäisäänitasot ylitä 45 dB. Tarkoitus on varmistaa asumisen terveellisyys yhdessä muiden jo käytössä olevien määräysten kanssa. Kaavamääräysten mukaisesti toteutetut asunnot voidaan yöaikaan tuulettaa tai viilentää niin, ettei liikennemelusta aiheudu tuuletuksen aikaista unen häiriintymistä tai siihen liittyvää terveyshaittaa. Asumisen terveellisyys on siten varmistettu myös pitkien hellejaksojen aikana. Ei rajoita sitä millä keinolla yöaikaisesta tuuletuksesta aiheutuva unen häiriintyminen ja siihen liittyvän terveyshaitan estäminen melualueella toteutetaan. Esim. läpitalon asunto, asuntokohtainen ilmalämpöpumppu, keskusviilennys, tuuletusikkunan akustointi tai muu tekninen ratkaisu.



Ote melu- ja tärinäselvityksestä. Kuva 7 Rakennusten julkisivuille kohdistuvat raideliikenteen LAmax enimmäisäänitasot (dB). Keltaisella suorakulmiolla merkitty julkisivunosa, jolle laskennallisesti tarvittava suositus ääneneristävyydelle on 34 dB, kaikki muut julkisivunosat, joissa violetti pallo, on varmuusvaraa 1-3 dB.

Meluselvitys on kokonaisuutena selostuksen liiteaineistona.

Liikennetärinä ja runkomelu

Tehdyn melu- tärinä- ja runkomeluselvityksen (Sitowise 6.6.2022) mukaan laskennallisten tarkasteluiden perusteella liikennetärinä (asumismukavuus & vaurioitumisalttius) ja runkomelu eivät ole ongelma suunnittelualueella. Tärinää ja runkomelua ei siten tarvitse erityisesti huomioida suunnittelualueella.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous ja hulevesien hallinta

Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä alue on jo nyt suurimmaksi osaksi asfalttipäällysteistä. Kaava-alueella toteutetaan hulevesien hallinta Vantaan hulevesiohjelman (2009) ja Vantaan hulevesien toimintamallin (2014) mukaisesti. Hanke on teettänyt hulevesisuunnitelman kaavamuutosalueelle. Pihakannen päälle tehdään maastonmuotoiluin kasvullista ja imeyttävää maakerrosta, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttää alueella. Kaavamääräyksen mukaan alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Rakennettavuus maaperän suhteen

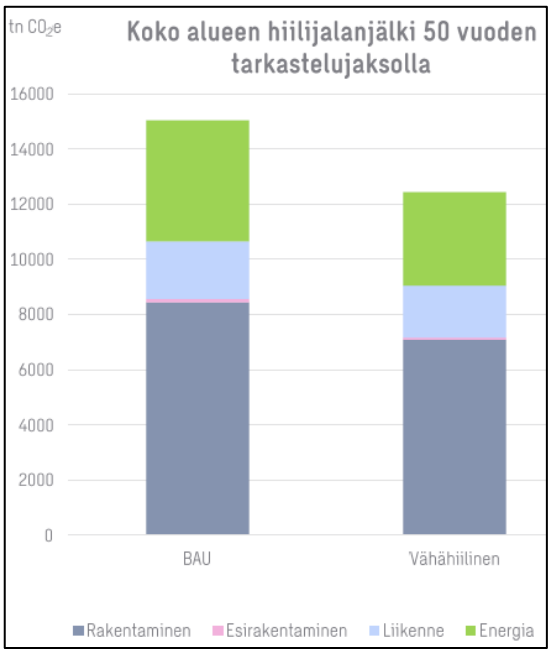
Alustavan arvion mukaan kitkamaa-alueella rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti. Alueella tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamisratkaisut tulee perustua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

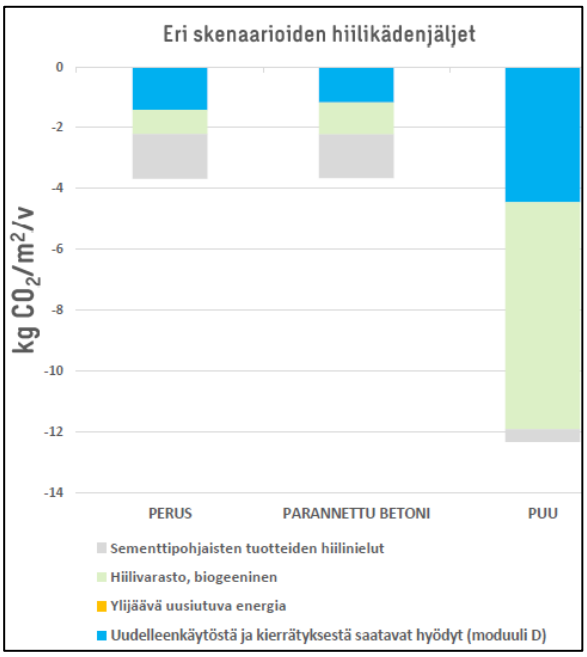
4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakennettava kortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

Asemakaavamuutoksesta on tehty hiilineutraalisuusselvitys (Sweco Talotekniikka Oy, 20.5.2022). Selvityksessä on huomioitu rakentamisen ja esirakentamisen, energiantuotannon ja -kulutuksen ja liikenteen hiilipäästöt sekä hiilikädenjälki.

Selvityksessä kaava-aluetta on tarkasteltu kahden erilaisen rakentamisvaihtoehdon avulla. Ensimmäisessä ns. tavanomaisessa ratkaisussa (BAU) kerrostalojen runkona oli käytetty tavallista betonia. Energialähteenä oli kaukolämpö ja tavanomainen sähköntuotanto. Siinä hiilijalanjälki 50 vuoden tarkastelujaksolla on yhteensä noin 15 050 tCO_2e. Toisessa vaihtoehdossa rakennusten runko oli kauttaaltaan puuta, esirakentamiseen valittu vähäpäästöisempi vaihtoehto ja energialähteeksi A-energialuokka kaukolämmöllä ja aurinkosähköllä. Tällöin hiilijalanjälki 50 vuoden tarkastelujaksolla on yhteensä 12 440 tCO_2e. Näiden valintojen yhteisvaikutuksella päästään noin 17 % pienempään hiilijalanjälkeen kuin tavanomaisella ratkaisulla (BAU). Puurakentamisen hiilikädenjälki oli noin kolminkertainen verrattuna tavanomaiseen ratkaisuun.

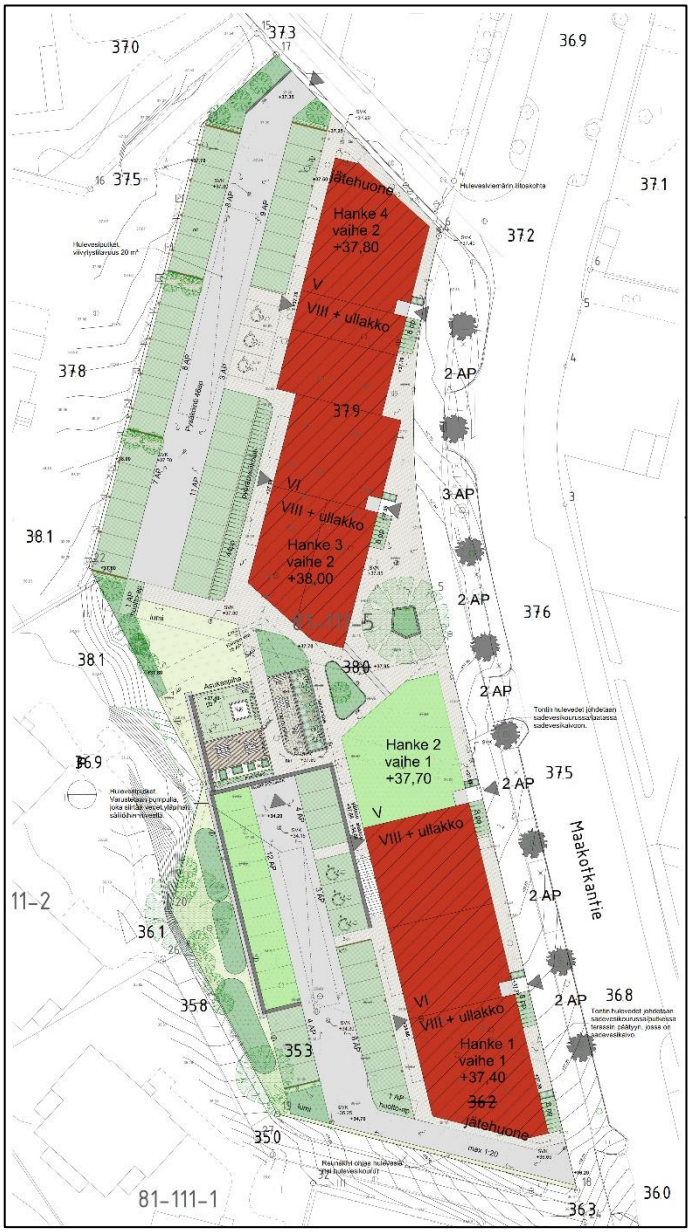




Otteet hiilineutraalisuusselvityksestä, Sweco Talotekniikka Oy, 20.5.2022

Selvityksen perusteella tontille ei mahdu maalämpöjärjestelmää, jolla voitaisiin kattaa pääosaa rakennusten lämmitystarpeesta. Sen sijaan katualueella aivan kaavamuutosalueen itäreunaa pitkin kulkee Vantaan Energian kaukolämpöputki. Vantaan Energia pyrkii fossiilittomaan energiantuotantoon vuoteen 2026 mennessä ja hiilinegatiivisuuteen vuoteen 2030 mennessä.

Aurinkoenergian käyttö on otettu huomioon selvityksessä. Kaavassa kannustetaan aurinkopaneelien käyttöön. Esirakentamiseen päästöjä voidaan selvityksen perusteella vähentää noin 27 %, jos käytetään vähäpäästöisempää, ns. vihreää asfalttia ja jos käytetään kivimurskeen sijaan purettavista rakennuksista saatavaa betonimursketta.



Laaditussa hiilineutraalisuusselvityksessä ei ole huomioitu vihreyttä, hiilinieluja ja -varastoja, koska kaava-alue on nykyisellään pieni ja täyteen rakennettu. Kaavaratkaisu kuitenkin muuttaa alueen nykyistä vehreämmäksi. Kaavamuutosalueella vaaditaan kaavamääräyksissä vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä. Hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen tontilla parantaa ilmaston muutokseen sopeutumisen mahdollisuutta tiiviissä kaupunkirakenteessa. Sen käyttäminen mm. lisää merkittävästi pihojen viihtyisyyttä, parantaa pienilmastoa ja vedenkiertoa, luo elinympäristöjä eliöille ja tarjoaa suojaa paahteelta.

Pihasuunnitelma, arkkitehtipalvelu 13.6.2022

Lisäksi kaavatyöhön osallistuneella toimijalla on suunnitelmia hiilijalanjäljen pienentämiseksi ja hiilikädenjäljen kasvattamiseksi. Eräs näistä on hankkeen valmistelema ”kotimetsäkonsepti”, jossa ainakin osalle kaava-alueesta osoitetaan tarvittava määrä toisaalla kasvavaa metsää kompensoimaan rakennusten käytönaikaisia hiilipäästöjä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Liikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Uusi muodostuva aukio on nimetty Maakotkanaukioksi (Kungsörnsplatsen).

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Pajala-yhtiöt Oy:	Ari Rekonen	
	Eljas Kauppila	
	Hannes Oksa	
	Harry Mumm	
	Mika Kuutti	
	Pasi Takki	
	Riku Siren	
	Timo Husso	
Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy:	Sauli Kosonen	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkiympäristö, asemakaavoitus:	Vesa Karisalo	aluearkkitehti 31.10.2021 asti
	Mari Jaakonaho	aluearkkitehti 1.2.2022 alkaen
	Mikel Aizpuru	asemakaava-arkkitehti
	Milja Halmkrona	asemakaavasuunnittelija
	Sari Simonen	kaavatekninen koordinaattori
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Yleiskaavoitus:	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
Mittaus- ja geopalvelut:	Janne Karppinen	Geotekniikkainsinööri
Kadut ja puistot:	Antti Auvinen	vesihuollon yleissuunnittelu
	Heikki Väänänen	liikenteen alueinsinööri
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki	Kaupunkikuva-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Jouni Ahtiainen	ympäristösuunnittelija
Kiinteistöhallinta ja asuminen:	Elisa Ranta	asumisasioiden päällikkö
	Jouni Kahila	maankäyttöinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 25. päivänä lokakuuta 2022

Mikel Aizpuru
asemakaava-arkkitehti

Mari Jaakonaho
aluearkkitehti

7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	**092 Vantaa**	Täyttämispvm	**20.06.2022**
Kaavan nimi	**002500 Korso 81 kaupunginosa**		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	**23.02.2022**
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	**092002500**
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	**0,5784**	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	**0,5784**

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,5784**	**100,0**	**10600**	**1,83**	**0,0000**	**6900**
A yhteensä	0,5590	96,6	10600	1,90	0,5590	10600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,5784	-3700
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0194	3,4	0		0,0194	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

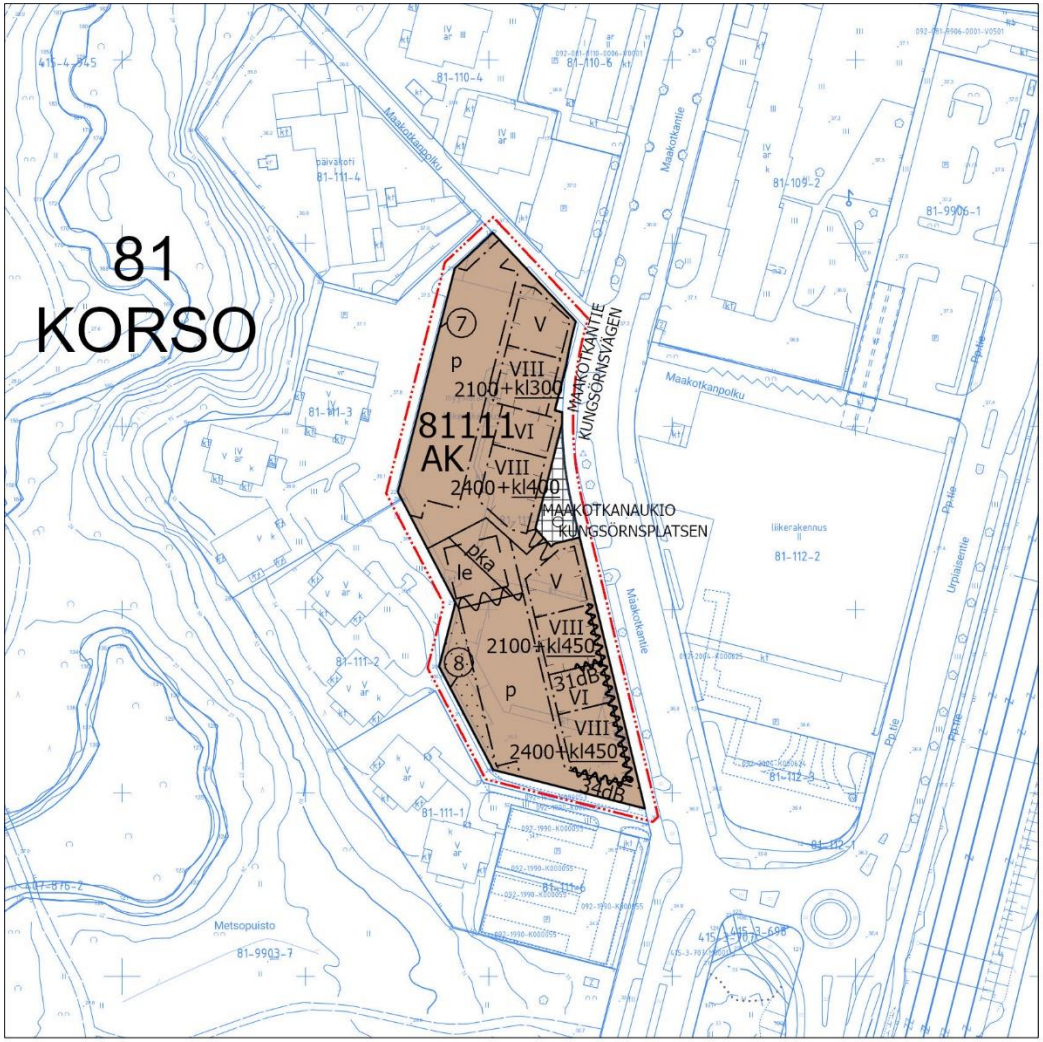
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

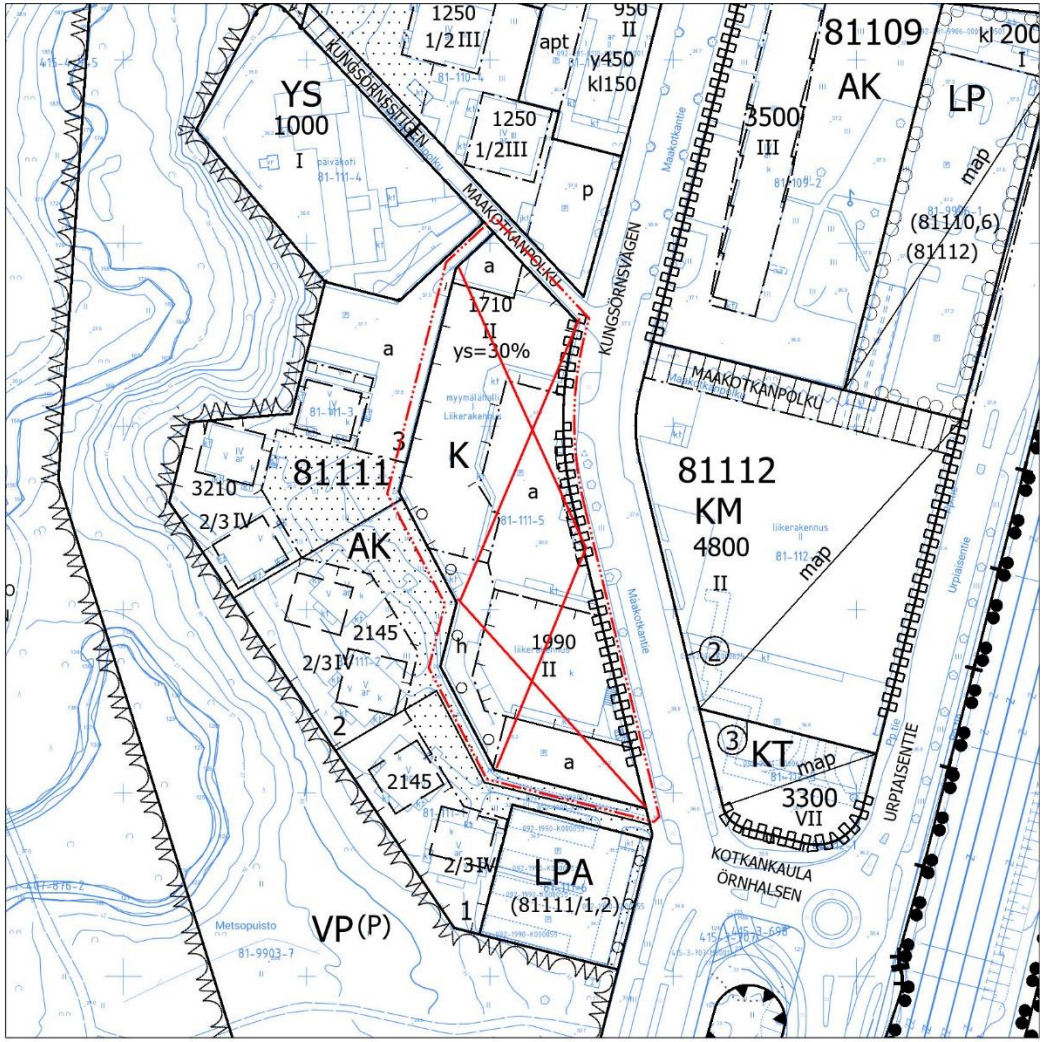
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,5784**	**100,0**	**10600**	**1,83**	**0,0000**	**6900**
A yhteensä	0,5590	96,6	10600	1,90	0,5590	10600
AK	0,5590	100,0	10600	1,90	0,5590	10600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,5784	-3700
K	0,0000		0		-0,5784	-3700
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0194	3,4	0		0,0194	0
Kadut	0,0011	5,7	0		0,0011	0
Katuauk./torit	0,0183	94,3	0		0,0183	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET





Asemakaavan muutosehdotus

0 25 50 100 Metriä

Poistettavat merkinnät

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002500	25.10.2022

Vantaan kaupunki

002500 - Maakotkantie 6

Kaupunginosa 81, KORSO

Vanda stad

002500 - Kungsörnsvägen 6

Stadsdel 81, KORSO

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 81111 sekä katu- ja torialueet.

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 81111 samt gatu- och torgområdena.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 81111.

1:2000

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 81111.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**	**Kvartersområde för flervåningshus.**
Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva	**Arkitektur och stadsbild**
Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.	Kvarterets byggnader och deras gatufasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana.
Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja innovatiivista.	Arkitekturen ska vara högklassig och innovativ.
Jokaisen tontin rakennusten tulee olla massoittelultaan monimuotoisia. Tonteissa tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten muodoissa ja yksityiskohdissa, kattomuodoissa, kerrosluvuissa sekä räystäslinjan korkeudessa.	Varje tomt ska vara varierande till volymgestaltningen. Tomterna ska ha byggnadsspecifik variation i byggnadernas former och detaljer, takformer, våningstal och takfotslinjens höjd.
IV-konehuoneet, tekniset laitteet sekä aidat ja muurit on sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.	Ventilationsmaskinrum, tekniska anordningar samt inhägnader och murar ska anpassas till husets arkitektur och stadsbilden.
Tontin 8 eteläpäädyn arkkitehtoniseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.	Särskild vikt ska fästas vid den arkitektoniska kvaliteten hos södra ändan av tomt 8.
Kivijalkakerros	**Stenfotsvåningen**
Katualueen ja aukion puolelle tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja katutilaa aktivoiva kivijalkakerros ja sitä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.	På gatuområdets och den öppna platsens sida ska en öppen och funktionell stenfotsvåning bildas som aktiverar gaturummet och den ska framhävas med arkitektoniska medel.
Kaduntasokerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 4 m.	Gatuplansvåningens våningshöjd ska vara minst 4 m.
Porrashuoneesta tulee olla esteetön uloskäynti kadulle ja pihan puolelle.	Trapphuset ska ha en hinderfri utgång till gatan och gårdssidan.
Porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Pääsisäänkäyntien on erotuttava selkeästi toissijaisista sisäänkäynneistä.	Trapphusens ingångar ska framhävas med hjälp av arkitektur. Huvudentréer ska tydligt gå att urskilja från sekundära entréer.

Kivijalkakerroksen tilat tulee järjestellä ja rakenteet suunnitella siten, että kadun puoleiset julkisivut antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman.

Stenfotsvåningens utrymmen ska organiseras och konstruktionerna planeras så att fasaderna mot gatan ger ett öppet och funktionellt intryck.

Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa kokonaan peittää esimerkiksi mainosjulisteilla.

Skyltfönsterytor ska hållas transparenta och de får inte täckas helt med till exempel reklamaffischer.

Kadulta tulee olla suora yhteys liiketiloihin, ilman portaita tai luiskia.

Från gatan ska det finnas en direkt förbindelse till affärslokalerna, utan trappor eller ramper.

Katualueen tai aukion puolella sijaitseviin liiketiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta/aukiolta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.

Affärslokalerna på gatuområdets eller den öppna platsens sida ska ha en direkt förbindelse från gatan/den öppna platsen och de ska anslutas till uterummen med stora fönster och dörrar

Kadun puolella ensimmäisessä kerroksessa on oltava vähintään 1,5 metriä leveä lippa.

På första våningen mot gatan ska det finnas en minst 1,5 meter bred skärmkonstruktion.

Rakennusten ja katualueen välinen alue tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Området mellan byggnaderna och gatuområdet ska stenläggas eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

Kivijalkakerroksen liiketilat tulee olla selkeitä ja niitä on voitava yhdistää ja jakaa.

Stenfotsvåningens affärslokaler ska vara tydligt utformade och de ska kunna slås ihop och delas upp.

Tonttien 7 ja 8 rakennukset on aukion kohdalla yhdistettävä toisiinsa kivijalkakerroksen arkkitehtuuria ja rakentamisen laatua noudattavalla porttiaiheella.

Byggnaderna på tomterna 7 och 8 ska vid den öppna platsen förenas med varandra med ett portmotiv som följer stenfotsvåningens arkitektur och byggnadskvaliteten. Från porten ska tillträde ordnas till gården.

Julkisivut

Fasader

Rakennusten julkisivujen ja massoittelun tulee olla suunniteltu vaihtelevaksi niin, että julkisivun tyyli muuttuu sisäänvetojen, värin, materiaalin, mittakaavan ja ikkunajaon koon tai sijoittelun suhteen.

Byggnadernas fasader och utformning ska vara planerade på ett varierande sätt, så att fasadens stil förändras i relation till indragningar, färg, material, dimensioner och fönsterindelningens storlek eller placering.

Parvekkeiden taustaseinät voivat materiaaliltaan poiketa muusta julkisivusta.

Balkongernas fondväggar kan till sina material avvika från den övriga fasaden.

Kortteleiden katujulkisivujen tulee olla paikalla toteutettuja tai antaa paikalla toteutetun julkisivun vaikutelma. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää ja suunnitella osaksi julkisivua.

Kvarterens gatufasader ska vara murade på plats eller ge intryck av att vara fasader som är byggda på platsen. Eventuella elementfogar ska döljas och planeras som en del av fasaden.

Kellarikerroksen julkisivut ja pihoja rajaavat muurit eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Niissä tulee olla poikkeavia materiaaleja, pintakäsittelyitä ja/ tai värejä. Niitä voi korostaa myös taiteen keinoin.

Källarvåningens fasader och de murar som ingärdar gårdarna får inte ge ett slutet intryck. I dem bör avvikande material, ytbehandlingar och/eller färger användas. De kan även framhävas med konstnärliga medel.

Rakennusoikeus ja rakennusala

Byggrätt och byggnadsyta

Asumista palvelevat yhteistilat, liiketiloja palvelevat kellaritilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojia.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, källarutrymmen som betjänar affärslokalerna, tekniska utrymmen, parkeringsutrymmen, körramper, balkongernas och terrassernas permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia.
Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/ porrashuone saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp.
På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.
På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.
På varje våning får ytterligare en trappa/ett trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten.
De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m²/ asunto.

Minst 1,5 m²/bostad ska reserveras för förråd för friluftsutrustning.

Asuntokohtaiset irtaimistovarastot voidaan sijoittaa rakennusoikeuden lisäksi asuntojen yhteyteen tai kerrosluvun estämättä vesikaton alapuolelle.

Bostadsvisa förråd för lös egendom kan placeras i anslutning till bostäderna utöver byggrätten eller under yttertaket oberoende av

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över byggnadsytans gräns.

Kerrosluvut lasketaan Maakotkantien tasosta.

Våningstalen räknas från Kungsörnsvägens nivå.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen.

Utrymmena för avfallshantering ska placeras i byggnadernas markplansvåning.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Skyddsrum får placeras oberoende av tomtindelningen.

Kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä saa ylimmän kerroksen yläpuolelle rakentaa asukkaiden yhteisiä saunatiloja.

Ovanför den översta våningen får gemensamma bastuutrymmen för de boende byggas oberoende av våningstalet och byggrätten.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita.

Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen byggas och tekniska anordningar installeras på taket.

Pihat

Tonttien 7 ja 8 yhteen lasketun vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma on esitettävä rakennuslupahakemuksessa.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan hulevesien toimintamallin periaatteita ja menetelmiä. Rakennuslupaan on liitettävä hulevesisuunnitelma, joka täyttää kaupungin hulevesien viivytysvaatimukset.

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen.

Pihat, leikki- ja oleskelualueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta.

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa.

Asvalttia saa käyttää vain ajoreiteillä ja liikuntaesteisten autopaikoilla. Autopaikat tulee päällystää nurmikivellä tai niihin sijoitetaan autokatos, jossa on kasvikatto.

Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Gårdar

Tomterna 7 och 8 ska ha en sammanräknad gröneffektivitet på minst 0,9. I bygglovsansökan ska en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl presenteras.

I området ska fördröjning av dagvatten ordnas innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. I hanteringen av dagvatten ska principerna och metoderna i Vandas verksamhetsmodell för dagvatten följas. Till bygglovet ska en plan för dagvattenhanteringen bifogas.

Gården ska vara högklassig och varierande.

Gårdarna ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen.

Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling.

Asfalt får användas endast på körvägar och på bilplatser för rörelsehindrade. Bilplatser ska beläggas med gräsarmering eller förses med en täckt bilparkering med gröntak.

De delar av gården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Energia

Uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelit ja muut energiantuotantoon liittyvät laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin. Maalämpökaivot ja niiden vaatimat rakenteet ja laitteet eivät saa aiheuttaa haittaa alueen kunnallistekniikalle eikä estää mahdollisuutta hyödyntää maalämpöä viereisillä tonteilla.

Energi

Lösningar som producerar förnybar energi ska föredras. Solpaneler och andra anordningar för energiproduktion ska integreras i arkitekturen på ett naturligt sätt. Jordvärmebrunnar och konstruktioner och anordningar som erfordras av dem får inte äventyra områdets kommunalteknik eller utesluta möjligheten att utnyttja jordvärme på de angränsande tomterna.

Meluntorjunta

Ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 30 dB, jollei kaavakarttaan merkinnöin ole toisin osoitettu.

Asuntojen viilennys tai tuuletus tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ylitä yöllä (klo 22-7) 30 dB tai raideliikenteen toistuvat hetkelliset enimmäisäänitasot (LAFmax) ylitä 45 dB.

Tontilla on rakennusosin huolehdittava siitä, ettei tieliikennemelun keskiäänitaso L(Aeq) ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla 55 dB päivällä eikä 50 dB yöllä.

Parvekkeet, joihin kohdistuva julkisivumelutaso ylittää 52 dB, tulee lasittaa.

Bullerbekämpning

Ytterhöljets ljudisolering ΔL mot vägtrafik-, spår- och flygbuller ska vara minst 30 dB, om inte något annat har angetts med beteckningar i plankartan.

Nedkylning eller ventilation av bostäder ska ordnas så att trafikbullrets medelljudnivå inte överskrider 30 dB på natten eller att spårtrafikens upprepade tillfälliga maximala ljudnivåer inte överskrider 45 dB.

På tomten ska man med byggnadsdelar se till att vägtrafikbullrets medelljudnivå L(Aeq) på de gårdsområden som är avsedda för vistelse inte överskrider 55 dB dagtid och 50 dB nattetid.

Balkonger med en fasadbullernivå som överskrider 52 dB ska inglasas.

Autopaikkojen vähimmäismäärät

Asunnot 1 ap/ 120 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/ 2 asuntoa

Autopaikoista saa vähentää 15 % silloin, kun paikat ovat nimeämättömiä.

Vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².

Liike- ja toimistotilat 1 ap / 150 k-m²

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Minimiantalet bilplatser

Bostäder 1 bp/ 120 m²-vy, dock minst 1 bp/ 2 bostad

Antalet bilplatser får minskas med 15 % när bilplatserna inte är namngivna.

Minst 1 bp/1500 m²-vy ska avsättas för gästparkering. På tomten ska minst 1 bp/5000 k-m² reserveras i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemservice.

Affärs- och kontorslokaler 1 bp / 150 m²-vy

Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät

Asunnot 2 pyöräpaikkaa/ asunto
Liiketilat 1 pyöräpaikka/ 50 k-m²

Ulos sijoitettavien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Puolet pyöräpaikoista tulee olla helposti käytettäviä.

Minimiantalet cykelplatser

Bostäder 2 cykelplatser/ bostad
Affärslokaler 1 cykelplatser/ 50 m²-vy

Cykelplatser som placeras utomhus ska ha möjlighet till ramläsning.

Hälften av cykelplatserna ska vara lättillgängliga.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.

	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	**Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.**
⑦	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
81	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
KORS	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
81111	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
MAAKOTKANAUKIO	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
2100	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
2100 + kl 450	**Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.**	**Talserie där det första talet anger antalet kvadrameter bostadsvåningsyta och det andra talet antalet kvadrameter våningsyta för affärslokaler.**
V	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
	Istutettava alueen osa.	**Del av område som skall planteras.**
	Istutettava puu.	**Träd som ska planteras.**
	Tulee varata riitävä tilaa juuristolle.	Tillräckligt med utrymme måste reserveras för rotsystemet.
	Katu.	**Gata.**
	Katuaukio/tori.	**Öppen plats/torg.**
p	**Pysäköimispaikka.**	**Parkeringsplats.**
	Merkintä, jonka osoittamalle likimääräiselle kohdalle tulee toteuttaa liikennemelulta suojaava este.	**Beteckning som anger den ungefärliga platsen där en bullerskärm som skyddar mot trafikbuller ska byggas.**
	Meluesteet tulee suunnitella ja toteuttaa arkkitehtonisesti korkeatasoisesti.	Bullerväggarna ska planeras och byggas till hög standard till sin arkitektur.
34dB	**Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jossa rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron (ΔL) liikennemelua vastaan on oltava vähintään 34 dB.**	**Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där skillnaden i utomhus- och inomhusbullrets ljudnivåer (ΔL) mot vägtrafikbuller ska vara minst 34 dB.**
pka	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.**	**Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.**
le	**Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.**	**Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse.**
kl 450	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**

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

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

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

Tuloskortti

Päivämäärä 13.6.2022

Osoite Maakotkantie 6, Vantaa

Kaavan numero Kiinteistötunnus 92-81-11-5

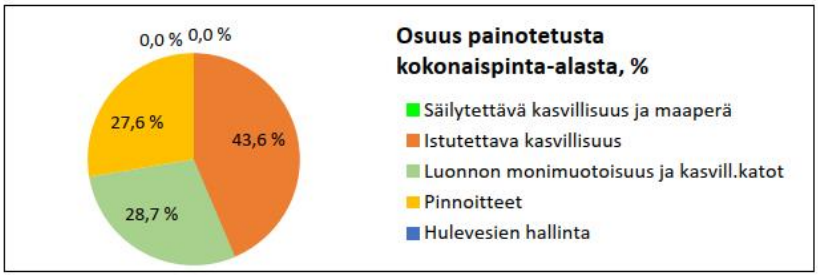
Vihertehokkuuslaskelma

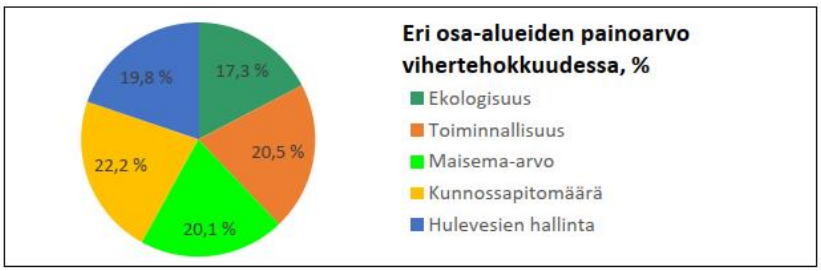
Viher- tehokkuus	**1,0**
Tavoitetaso	**0,9**

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	5	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	4	8
Pinnoitteet	3	3
Hulevesien hallintarakenteet	ei elementtiä!	10
Yhteensä	**12**	**36**

Hulevesimäärä m³	
27,9	
Valuma kerroin C	
0,7	
Viivytystilavuustarve m³	
27,9	
Jää viivyttämättä m³	**Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³**
0,0	**28,0**
Läpäisemättömän pinnan osuus	
39 %	

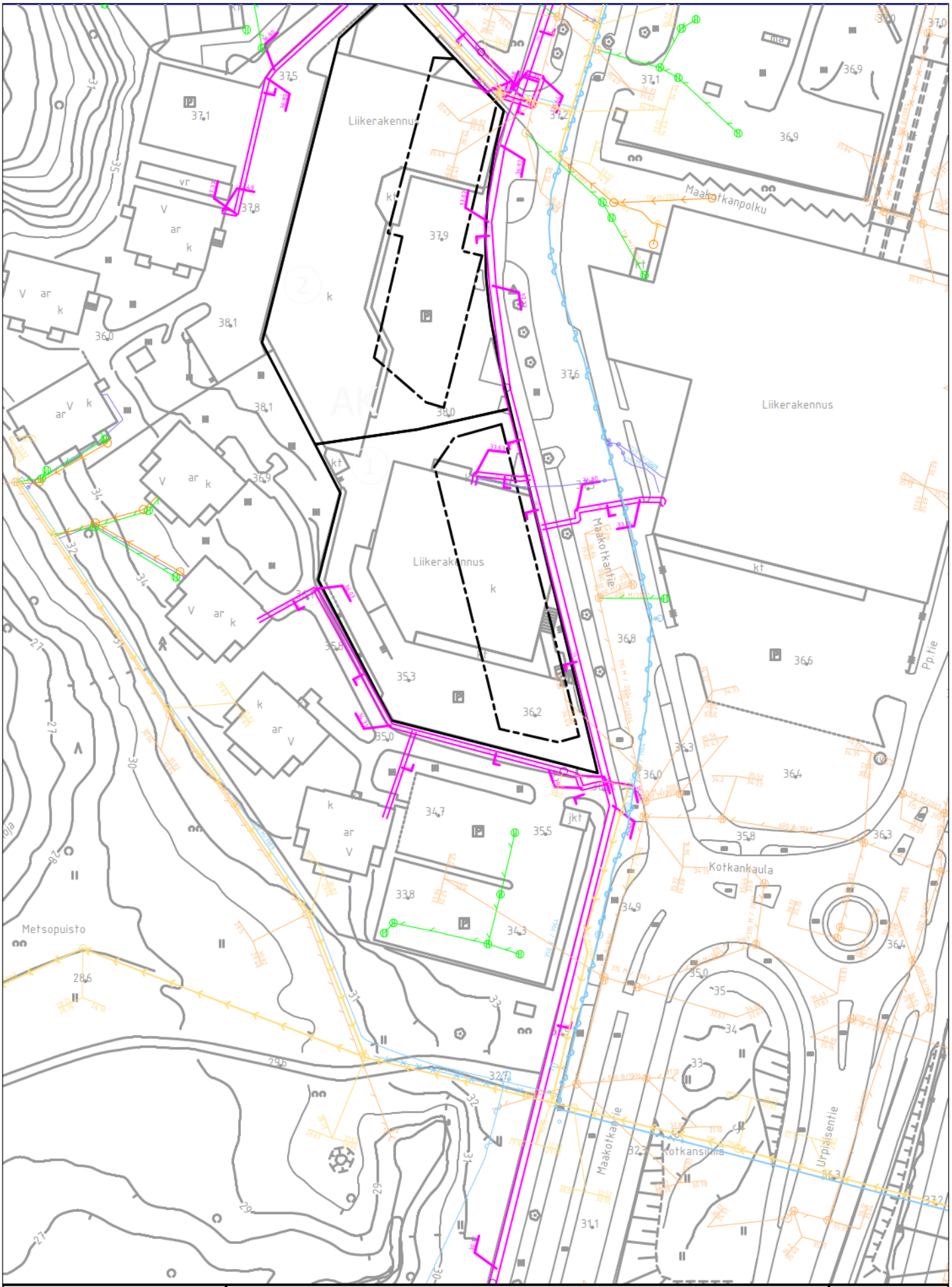




Pihasuunnitelma







Vantaan kaupunki copyright Antti Auvinen tulosteen laatija 19.4.2022 päiväys	VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA 002500 MAAKOTKANTIE 6 0 20 100 m	ETRS-GK25 Koord.järj. N2000 Korkeusjärj. 1 : 1 000 Mittakaava

Kirsi-Maarit Hiekka, Vesa Vähäkuopus

002500 Maakotkantie 6 ak-muutoksen melu- ja tärinäselvitys, versio 3



Päiväys	6.6.2022
Tekijä	Kirsi-Maarit Hiekka
Tarkastaja	Vesa Vähäkuopus
Projektinumero	YKK66960

Sisällys

1 Taustatiedot 1

1.1 Selvityksen kohde ja tarkoitus 1
1.2 Yhteyshenkilöt 2

2 Arviointimenetelmät ja lähtötiedot 2

2.1 Melun ohjearvot 2
2.2 Tärinän ja runkomelun ohjearvot 3

3 Melulaskennat ja värähtelyn arviointi 5

3.1 Uusi maankäyttö 6
3.2 Liikennetiedot 7
3.3 Liikennetärinä ja runkomelu 8

4 Arviointien tulokset 11

4.1 Julkisivuihin kohdistuvat melutasot 11
4.2 Ulko-oleskelualueiden melutasot ja meluntorjuntatarve 13
4.3 Liikennetärinä ja runkomelu 14

5 Tulosten tarkastelu ja johtopäätökset 15

5.1 Oleskelualueet ulkona 15
5.2 Julkisivuihin kohdistuvat melutasot ja sisämelu 16
5.3 Parvekkeiden melutasot ja lasitustarve 18
5.4 Liikennetärinä ja runkomelu 19

6 Vaikutusarvio ja suositukset tuuletusikkunoille 19

7 Liitteet 21

8 Viitteet ja kirjallisuus 21

Sitowise Oy
Linnoitustie 6D, 02600 Espoo
Y-tunnus 2335445-0, **Kotipaikka** Espoo
Sähköposti etunimi.sukunimi@sitowise.com

1 Taustatiedot

1.1 Selvityksen kohde ja tarkoitus

Tehtävänä oli laatia osoitteessa Maakotkantie 6, Vantaa sijaitsevan korttelin asemakaavan muutoksen liikennemeluselvitys (asemakaavan numero ja nimi: 002500, Maakotkantie 6). Suunnittelualue sijaitsee Vantaan Korsossa (Kuva 1). Kaava-alueelle on suunniteltu uusia asuinkerrostaloja purettavien liiketilojen tilalle. Meluselvityksessä tarkasteltiin meluvaikutukset suunnitelmaluonnosten (2 vaihtoehtoa) mukaisiin asuinrakennuksiin ja oleskelualueille. Luonnosvaihtoehtojen perusteella suunnitelmat tarkentuivat ja melulaskennat päivitettiin uuden lamellimassoittelun mukaisiksi. Työssä määritettiin ohjeet ja suositukset kaava-alueen melunhallinnan ja -torjunnan jatkosuunnittelulle. Meluselvitys on laadittu Vantaan kaupungin meluselvitysohjeen mukaisesti [1]. Tämän selvityksen yhteydessä tarkasteltiin myös alueen tärinä- ja runkomeluolosuhteet. Tässä päivityksessä tarkennettiin myös runkomelulaskentoja.



Kuva 1. Maakotkantie 6 asemakaava-alueen sijainti punaisella. Kuvalähde: https://kartta.vantaa.fi/

1.2 Yhteyshenkilöt

Tilaaja:

Pajala Etelä-Suomi Oy

Harry Mumm

+358407708185, harry.mumm@pajala-yhtiöt.fi

Asiantuntijat:

Sitowise Oy

Kirsi-Maarit Hiekka, Ins AMK, projektipäällikkö ja meluasiantuntija
+358 44 370 8665, kirsi-maarit.hiekka@sitowise.com

Vesa Vähäkuopus, Ins AMK, tärinäasiantuntija ja laadunvarmistaja

+358 44 427 9590 vesa.vähäkuopus@sitowise.com

2 Arviointimenetelmät ja lähtötiedot

2.1 Melun ohjearvot

Melulaskennan tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annettuihin melutason ohjearvoihin [2]. Melun ohjearvot on tarkoitettu käytettäväksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä. Ohjearvot on annettu erikseen päivä- (klo 7-22) ja yöajan (klo 22-7) melutasoille. Tässä työssä ulko-oleskelualueille sovellettiin päiväajan 55 dB ja yöajan 50 dB ohjearvoja, oletuksella että kohde tulkittaneen täydennysrakentamiseksi. Vantaan kaupungissa sovelletaan ulko-oleskelualueiden päiväajan 55 dB ja pääsääntöisesti yöajan 50 dB ohjearvoja, koska rakentaminen on useimmiten olemassa olevan alueen täydennysrakentamista. Uusilla asuinalueilla sovelletaan 45 dB yöajan ohjearvoa. Uudella alueella tarkoitetaan pääsääntöisesti vähintään korttelin kokoista aluetta (noin vähintään 25 000 kem), jolla on ennestään hyvin vähän tai ei lainkaan asuinrakennuksia, jolle luodaan uutta infrastruktuuria ja jolla laajennetaan kaavoitettua aluetta tai luodaan

uutta. Tulkintaan vaikuttaa lisäksi alueen sijainti muihin alueisiin nähden. Tässä kohteessa on alle 25 000 kem ja Metsäpuiston ja Maakotkantien välinen alue on jo ennestään pääosin asutusaluetta (asuinrakennusten lisäksi alueella on päiväkoti), näillä perusteilla kohde on tulkittavissa täydennysrakentamiseksi ja kohteessa sovelletaan yöajan ohjearvoa 50 dB.
Päiväajan melutilanne on määräävämpi, koska liikenteen jakauman takia yöajan keskiäänitasot ovat yli 5 dB pienemmät kuin päiväajan keskiäänitasot.

Taulukko 1 Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annetut melutason ohjearvot, joita ei saa ylittää [1]

Ohjearvot ulkona	**Päivällä** $L_{Aeq,\ klo\ 7–22}$	**Yöllä** $L_{Aeq,\ klo\ 22–7}$
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB
Uudet asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja hoitolaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 dB
Loma-asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Ohjearvot sisällä	$L_{Aeq,\ klo\ 7–22}$	$L_{Aeq,\ klo\ 22–7}$
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneistot	45 dB	-

2.2 Tärinän ja runkomelun ohjearvot

Tärinän asumismukavuuden häiritsevyyden arviointiin käytetään VTT:n julkaisussa *”Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa” [9]* esitettyä rakennusten värähtelyluokitusta, mikä on esitetty taulukossa 2.

Taulukko 2. Suositus rakennusten värähtelyluokituksesta.

Värähtely-luokka	Kuvaus värähtelyolosuhteista	$v_{w,95}$ (mm/s)
A	Hyvät asuinolosuhteet	≤ 0,10
B	Suhteellisen hyvät asuinolosuhteet	≤ 0,15
C	Suositus uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa	≤ 0,30
D	Olosuhteet, joihin pyritään vanhoilla asuinalueilla	≤ 0,60

Rakennusten värähtelyluokituksessa rakennukset on jaettu luokkiin A-D tärinän tilastollisen tunnusluvun $v_{w,\,95}$ perusteella. Taulukoituja tunnuslukuja sovelletaan asuinrakennuksille.

Taulukossa 3 on esitetty VTT esiselvityksessä *"Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi, 2009" a*nnetut ohjearvot runkomelusta eri tapauksissa.

Taulukko 3. Runkomelulle sallitut tilastolliset enimmäisäänitasot.

Rakennustyyppi	L_{prm} [dB]
Radio-, tv- ja äänitysstudiot, konserttisalit	25–30
Asuinhuoneistot	30/35[2]
Hoito- ja sosiaalihuollon laitokset, majoitustilat, potilashuoneet, majoitustilat, päiväkodit, lasten ja henkilökunnan oleskeluun tarkoitetut huoneet	30/35[2]
Kokoontumis- ja opetustilat, luokkahuoneet, luentosalit, kirkot ja muut huonetilat, joissa edellytetään yleisön saavan hyvin puheesta selvän ilman äänentoistolaitteiden käyttöä, muut kokoontumistilat kuten teatterit ja kirjastot	35
Toimistot, kaupat, näyttelytilat, museot	40/45[2]
[2] *Avoradat. Mikäli kaavamääräyksessä on annettu ohje julkisivun ilmaääneneristävyydestä, on suositeltavaa käyttää runkomelutason tiukempaa raja-arvoa.*	

Edellä viitatuissa VTT:n ohjeissa sekä Ympäristöministeriön julkaisussa ”Ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä, 2018” [8] ohjearvoiksi liikennetärinän osalta esitetään $v_{w,95}$ **arvoa ≤ 0,3 mm/s** (luokka C). Runkomelun osalta ohjearvo on **35 dB** asuinrakennuksille.

Ympäristöministeriön ohjeessa on luovuttu suosituksesta käyttää tiukempaa raja-arvoa asuinhuoneistolle, jos kaavassa annetaan ohjeita julkisivun ilmaääneneristävyydestä.

Em. ohjeen mukaan yllä olevat korostetut ohjearvot täyttämällä hankkeen voidaan sanoa edustavan hyvää rakentamistapaa.

3 Melulaskennat ja värähtelyn arviointi

Melulaskenta perustuu melun leviämiseen 3D-maastomallissa, johon on mallinnettu melulähteet, rakennukset, meluaidat ja maastonmuodot sekä näiden akustiset ominaisuudet. Liikennemelulähteiden melupäästö määritetään liikennetietojen perusteella. Melumalli sisältää kaikki merkittävät liikenteen melulähteet.

Melumallina on käytetty Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen 2017 melumallia [3]. Melumalliin lisättiin uudet rakennukset maankäyttöluonnosten mukaisesti [4], [5]. Melumallissa laajat asfalttialueet, paikoitusalueet, tiealue, vesistöt ja rakennusten katot on mallinnettu akustisesti kovina alueina. Muut alueet, kuten puistot ja metsäalueet, on mallinnettu akustisesti pehmeänä.

Mahdollista puuston ja kasvillisuuden melua vaimentavaa vaikutusta ei ole huomioitu. Kasvillisuudella voi olla vähäinen myönteinen melua torjuva vaikutus.

Melulaskennat on suoritettu DataKustik CadnaA 2021 -melulaskentaohjelmalla. Laskenta perustuu yleisesti Suomessa käytettävään yhteispohjoismaiseen tie- ja raideliikennemelun laskentamalliin (Nordic Prediction Method) [6]. Pohjoismaisen tie- ja raideliikennemelumallin tarkkuus lähietäisyydellä (< 30 m) on

tyypillisesti ±2 dB, kun merkittävät melulähteet ovat laskenta pisteeseen näkyvillä.

Selvityksessä on laskettu päivä- ja yöajan keskiäänitasot L_{Aeq}, jolloin niitä voi verrata valtioneuvoston antamiin melutasojen ohjearvoihin.

Työssä on selvitetty melun ohjearvojen toteutumista suunnitelluissa asuinrakennuksissa ja oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla sekä määritettiin tarvittava meluntorjunta (oleskelupihoja suojaavien muurien tarvittavat korkeudet).

Laskenta-asetukset ovat Vantaan meluselvitysohjeen mukaiset [1].

3.1 Uusi maankäyttö

Kaavan rakennukset ja piha-alueet on mallinnettu maankäyttöluonnosten [4], [5] mukaisesti (kuvat 2 ja 3).



Kuva 2. Maankäyttöluonnokset pistetalo- ja lamellivaihtoehdoille. 17.2.2022, Kanttia 2.



3. Viitesuunnitelma 3.5.2022, Kanttia 2.

3.2 Liikennetiedot

Suunnittelualueelle on tehty liikennemelulaskennat vuoden 2030 ennusteliikennetilanteessa. Vuonna 2030 liikennemäärien on oletettu olevan suurimmillaan. Sen jälkeen liikennemäärien ajatellaan pienenevän esimerkiksi ruuhkamaksujen ja muiden ohjaavien toimien johdosta Ennusteliikennemääräksi on annettu korkein mahdollinen liikennemäärä eri skenaarioita vertailemalla (perustelu 4.5.2022, liikennetieto@vantaa.fi). Selvityksessä on huomioitu Urpiaisentie, Maakotkantie ja Kulomäentie ja Pääradan raideliikenne.

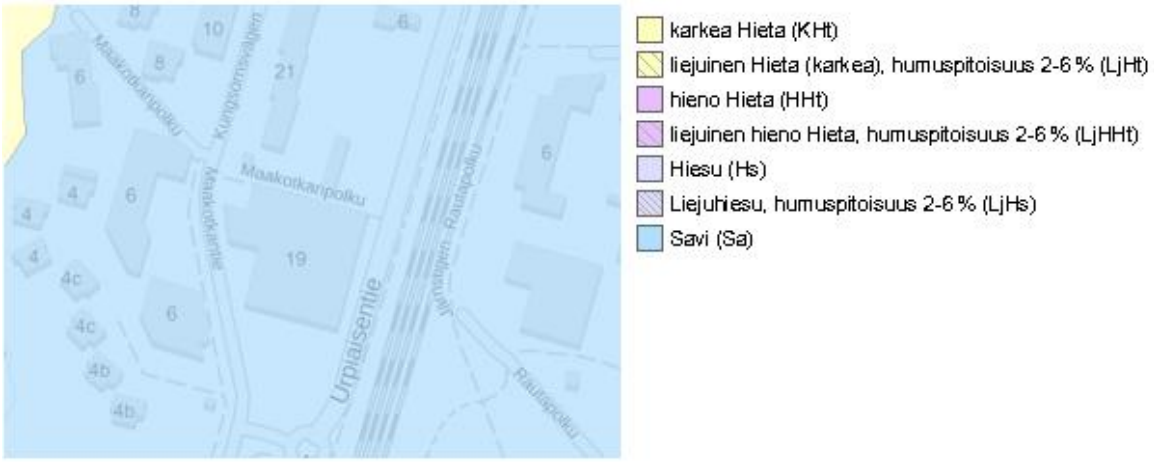
Katu- ja tieliikennetiedot sekä junien nopeustiedot on saatu Vantaan kaupungilta (liikennetieto@vantaa.fi, 7.3.2022). Käytetyt liikennetiedot on esitetty taulukossa 4. Raideliikenteen vuoden 2035 ennusteen määrät ja junien pituudet ovat Vantaan meluselvitysohjeessa esitetyn mukaiset [1].

Taulukko 4. Melulaskennassa käytetyt katu- ja tieliikenteen liikennetiedot

Katu/ tie	KAVL nykytilanne	KAVL ennustetilanne	Raskas liikenne ennuste [%]	Nopeus [km/h]	Jakauma päivä/yö [%]
Urpiaisentie	9700	14520	9	40	90/10
Maakotkantie	2670	2930	6	30	90/10
Kulomäentie	13540	16060	8	60	90/10

3.3 Liikennetärinä ja runkomelu

Liikennetärinää ja runkomelua tarkastellessa suunnittelualueen olennaisin tieto on hallitseva maalaji alueella. GTK:n maaperäkarttojen mukaan alueen pohjamaalaji on savi. Tämän perusteella alueen voidaan sanoa olevan otollista tärinän leviämiselle. Kuvassa 4 on esitetty kuvakaappauksella GTK:n maaperäkartta alueelta.



Kuva 4. Alueen pohjamaalajit. Kuvalähde: https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/

Liikennetärinää ja runkomelua tarkisteltaessa hyödynnettiin samaa rakennusmassoittelua ja liikennemäärätietoja kuin melua mallintaessa. Suurin

tärinärasitus aiheutuu raideliikennetietojen perusteella Intercity-kaluston ohituksista. Kaluston ohitusnopeudeksi asetettiin 130 km/h ja painoksi 700 tonnia. Liikennetietojen perusteella alueella ei liiku tavarajunakalustoa, joka on tyypillisesti suurin tärinähaittojen aiheuttaja.

Julkaisussa *"Liikennetärinä: Alueiden tärinäkartoitus ja rakenteiden vaurioitumisalttius"* [10] esitetään kolme eri tarkastelutasoa käytettäväksi eri olosuhteissa:

1. Alustava juna- ja maaperätietoihin perustuva rajaus perustuen puoliempiirisiin laskentakaavoihin.
2. Tarkennettu tärinämittauksiin perustuva rajaus, joka perustuu tunnetusta junaliikenteestä mitattuun maaperän värähtelyyn
3. Rakennuksessa esiintyvän värähtelyn arviointi, jolloin arvioidaan tarkat vaikutukset alueella olevaan tai suunniteltavaan rakennuskantaan.

   Tämä tärinäselvitys on laadittu 1. tarkastelutason mukaisesti.

Laskentamalli on esitetty kaavassa 1: (laskennassa käytetyt parametrit)

$$v_{z,max} = v_{z,15} \cdot k_D \cdot k_S \cdot k_G \cdot k_R \cdot F, \quad (1)$$

missä

$v_{z,max}$ = laskennallinen tärinän pystyheilahdusnopeus maan pinnalla halutussa tarkastelupisteessä etäisyydellä D.

$v_{z,15}$ = pystysuora vertailuheilahdusnopeus maassa etäisyydellä D_0=15 metriä raiteen keskilinjasta (0,5…0,9 mm/s)

k_D = etäisyyskerroin $((D_0/D)^B$, B = 0,5…1,0

k_S = junan nopeuskerroin (130 km/h)

k_G = junan painokerroin (600 t)

k_R = radan kuntokerroin (1, normaalikuntoinen raide)

F = varmuuskerroin (2, ei kalibrointia)

Tässä tarkastelussa värähtely oletetaan siirtyvän täydellä vaikutuksella rakennusten perustuksiin, jonka jälkeen se voimistuu 1,5 kertaiseksi ns. yleisen voimistumisen kautta.

Runkomelun osalta selvitys on laadittu VTT:n julkaisussa ”Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi” esitetyn arviointitason 2 perusteella. Menetelmä perustuu arvioituun värähtelyn nopeustasoon, mutta se ei kuitenkaan edellytä tarkkaa tietoa värähtelyn taajuusspektristä eikä spektrin muuttumisesta värähtelyn siirtymisreitillä.

Julkaisun mukaan värähtelyn perustaso saadaan kaavasta 2,

$$L_v[dB] = 103 - 14 \cdot log_{10}\left(\frac{d}{d_0}\right) - 0{,}8 \cdot \left(\frac{d}{d_0}\right) \quad (2)$$

etäisyydellä d tarkasteltavan raiteen reunasta, d_0 on vertailuetäisyys 10 m.

Arvio sisätilojen runkomelutasosta (L_{prm}) saadaan kaavasta 3,

$$L_{prm}[dB] = L_v[dB] + \Sigma\Delta L_{v,i}[dB] \quad (3)$$

missä värähtelyn perustasoon lisätään taulukossa 5 käytetyt korjaustekijät.

Taulukko 5. Käytetyt runkomelun korjaustekijät

Korjaustekijä	Määrittely	Korjaustekijä
Liikennetyyppi	Veturivetoiset junat	11 dB
Ajonopeus	130 km/h	2 dB
Jousitus	Normaali jousitus	0 dB
Väylän kunto (oletetaan kulunut tilanne)	Kuluneet tai aaltomaiset kiskot	10 dB
Radan eristämistapa	Ei eristystä	0 dB
Väylän sijainti	Avorata	0 dB
Rakennuksen tyyppi	Kerrostalo	-10 dB

Resonanssi	lattiat, seinät, katto	6 dB
Muunto äänenpainetasoksi	vakiokorjaus	- 28 dB
Muunto A-painotetuksi äänenpainetasoksi	alle 30 Hz (matala taajuusalue)	- 50 dB
Varmuusmarginaali	vakiokorjaus	**6** dB
$\Sigma\Delta L_{v,i}$		**-53 dB**

4 Arviointien tulokset

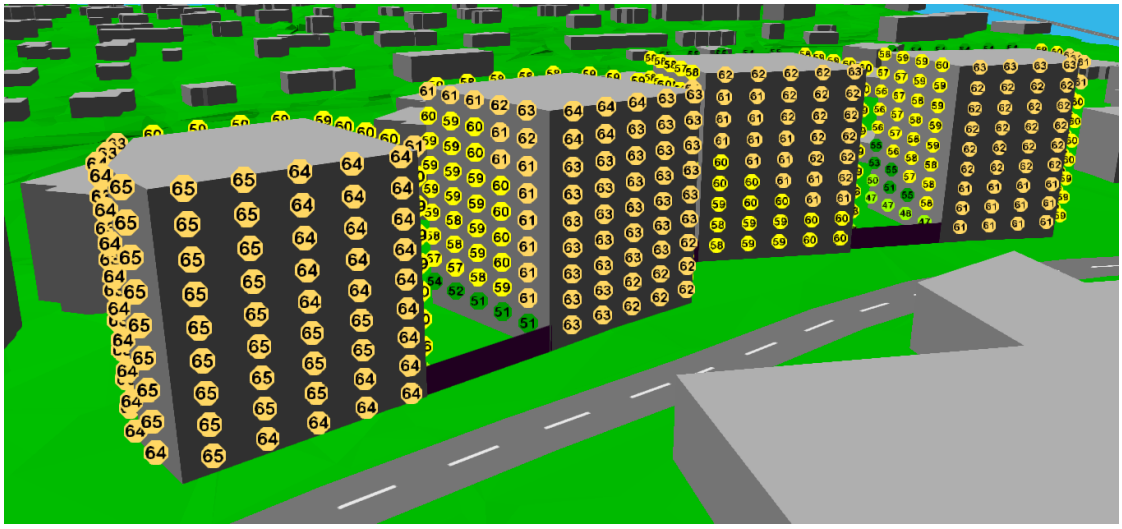
Melutasot laskettiin ennustetilanteessa 2030 päivällä ja yöllä kaava-alueella ja suunniteltujen rakennuksien julkisivuilla kahdella eri maankäyttövaihtoehdolla meluselvityksen ensimmäisessä vaiheessa. Vaihtoehdoista toinen oli lamellitaloilla ja toinen pistetaloilla. Vaihtoehdoksi valikoitui lamellivaihtoehto, jonka massoja päivitettiin. Ensimmäisen vaiheen meluvyöhykekartat ovat raportin liitteinä 1.1-2.2 ja päivittyneet lamellimassat on esitetty liitteissä 3.1-3.2.

4.1 Julkisivuihin kohdistuvat melutasot

Suurimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat korttelin eteläpuolella kaakkoiskulmassa. Suurin julkisivuihin kohdistuva melutaso päivällä on lamellien luonnosvaihtoehdossa 66 dB ja pistetalojen vaihtoehdossa 65 dB. Yöllä molemmissa vaihtoehdoissa korkein keskiäänitaso on 59 dB. 65 dB ylittyy päivällä lamellien luonnosvaihtoehdossa yhdessä laskentapisteessä eteläisimmän rakennuksen idän puoleisella julkisivulla.

Päivitetyssä lamellien vaihtoehdossa keskiäänitasot ovat päivällä korkeimmillaan 65 dB ja yöllä 59 dB.

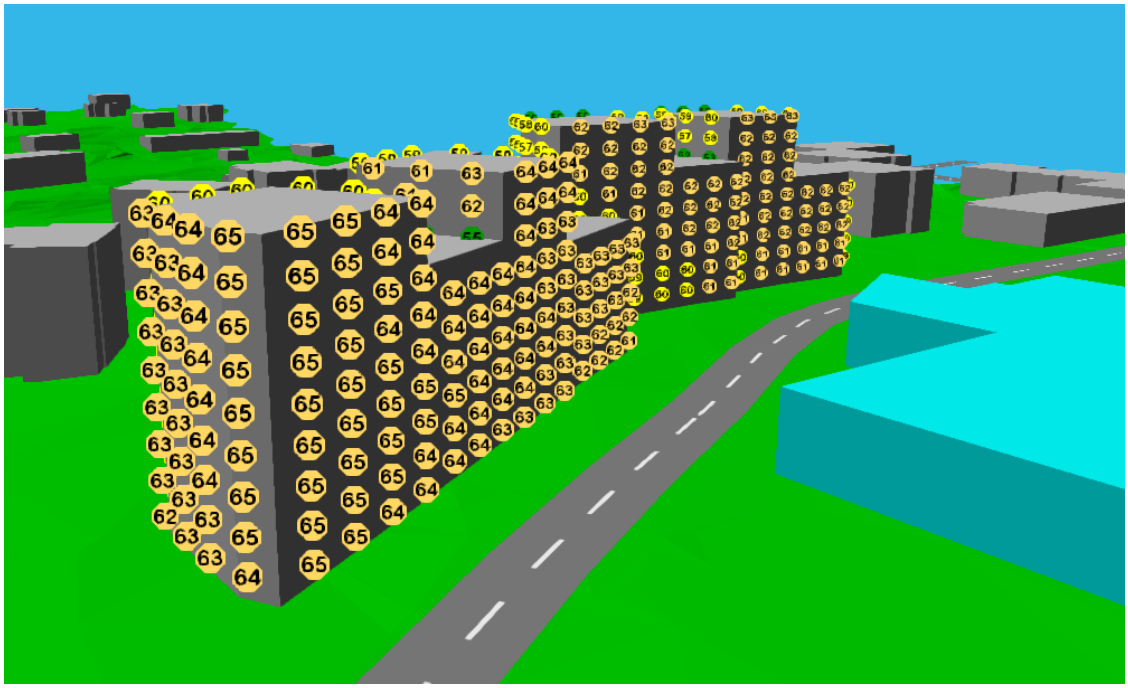
Alla kuvissa on esitetty julkisivuihin kohdistuvia korkeimpia keskiäänitasoja kerroksittain päivällä (kuvat 3-5).



Kuva 3 Julkisivuihin kohdistuvat melutasot päivällä pistetalojen vaihtoehdossa.



Kuva 4 Julkisivuihin kohdistuvat melutasot päivällä lamellien luonnosvaihtoehdossa.



Kuva 5 Julkisivuihin kohdistuvat melutasot päivällä päivitetyssä lamellien vaihtoehdossa.

4.2 Ulko-oleskelualueiden melutasot ja meluntorjuntatarve

Molemmissa lamellien vaihtoehdossa melun ohjearvot (55 dB päivällä ja 50 dB yöllä) täyttyvät asukaspihalla laskentojen perusteella, kun asukaspihan eteläreunaan sijoitetaan 2,2 metriä korkea umpinainen aita. Talon ja aidan väliin jää laskentojen perusteella 1,7 m leveä kulkuaukko. Myöskin asukaspihaa suojaava portti Maakotkantien suuntaan on mallinnettu umpinaisena ja 2,5 metriä korkeana (Liitteet 1.1, 1.2, 3.1 ja 3.2).

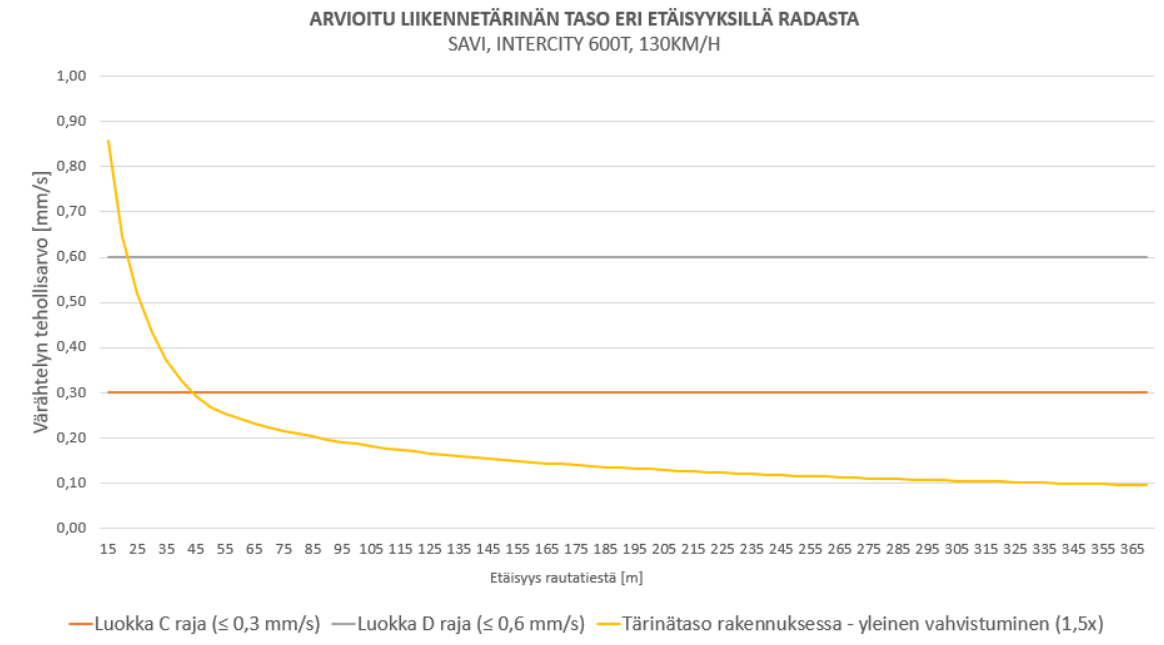
Pistetalojen vaihtoehdossa suunniteltujen asukaspihojen keskiäänitasot ovat alle 55 dB päivällä ja alle 50 dB yöllä, jolloin melun ohjearvot toteutuvat. Asukaspihoja suojaavat muurit on huomioitu laskennoissa 2,5-3 metriä korkeina umpinaisina aitoina. Eteläisin aita on 3 metriä korkea ja kaksi muuta pohjoisempana sijaitsevaa ovat 2,5 metriä korkeita (Liitteet 2.1-2.2).

4.3 Liikennetärinä ja runkomelu

VTT laskennallisen menettelyn mukaan tarkisteltuna ja aiemmin esitetyillä lähtötiedoilla liikennetärinä alittaa tason 0,3 mm/s (luokka C) noin 40-50 metrin etäisyydellä radasta, kun rakennuksessa huomioidaan värähtelyn 1,5 kertainen vahvistuminen. Luokan C raja-arvo 0,6 mm/s alitetaan laskennallisesti jo 25 metrin etäisyydellä. Suunnittelualueen lähin rakennus sijaitsee noin 90 metrin etäisyydellä radasta eli liikennetärinä ei ole laskennallisen arvion perusteella suunnittelualueella ongelma.

Rakenteiden vaurioituminen on mahdollista vain alueilla, missä asumismukavuus tärinän kannalta on erittäin heikko. Näin ollen vaurioitumisalttiutta ei ole tarpeen tarkastella erikseen.

Kuvassa 5 on esitetty arvioitu liikennetärinän taso eri etäisyyksillä radasta.



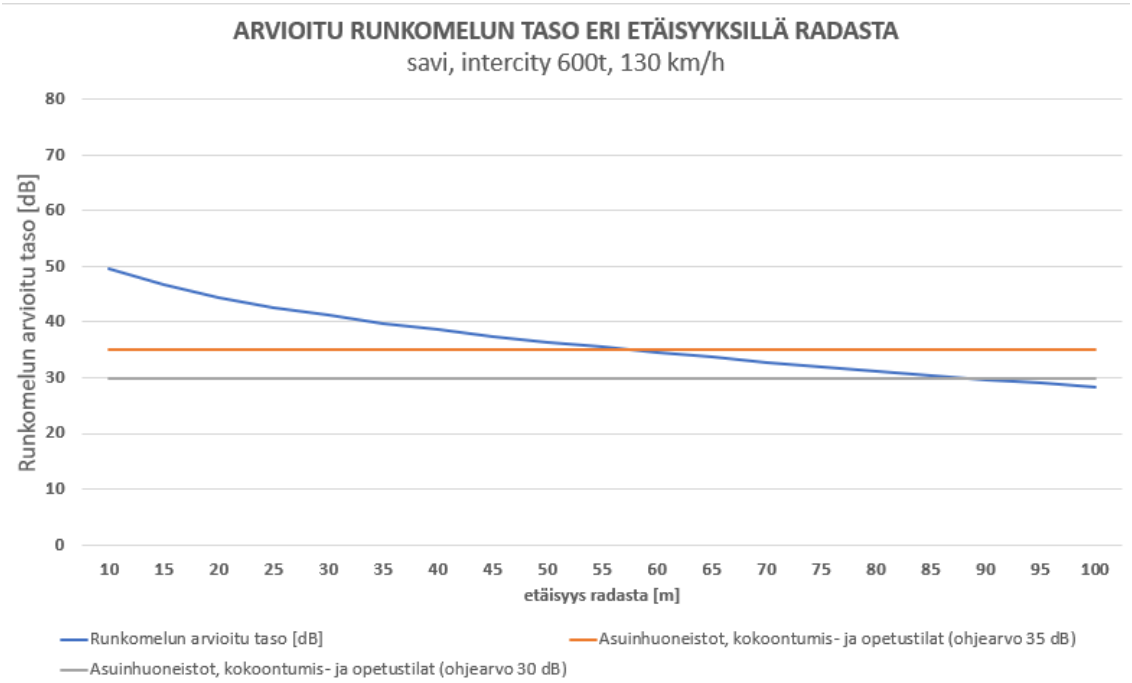
Kuva 5 Arvioitu liikennetärinän taso eri etäisyyksillä radasta.

VTT laskennallisen tarkastelun mukaan esitettynä runkomelun taso rakennuksissa alittaa tason 35 dB noin 60 metrin etäisyydellä radasta. Runkomelu ei ole laskennallisen arvion perusteella suunnittelualueella ongelma. Mikäli

hyödynnettäisiin taulukossa 3 esitettyä tiukempaa 30 dB runkomelun ohjearvoa, jota ohje rakennuksen ääniympäristöstä ei pidä tarpeellisena, alitettaisiin 30 dB runkomelun ohjearvo etäisyydellä noin 85-87 m etäisyydellä radasta.

Koska rata on lähimmillään 90 metrin etäisyydellä rakennuksesta ei runkomelu ole laskennallisesti ongelma myöskään, mikäli haluttaisiin hyödyntää tiukempaa 30 dB raja-arvoa.

Kuvassa 6 on esitetty arvioitu runkomelun taso eri etäisyyksillä radasta.



Kuva 6 Arvioitu runkomelun taso eri etäisyyksillä radasta.

5 Tulosten tarkastelu ja johtopäätökset

5.1 Oleskelualueet ulkona

Lamellien vaihtoehdoissa ulko-oleskelualueiden ohjearvot täyttyvät, kun laskennoissa huomioidaan oleskelualuetta suojaava 2,5 m korkea umpinainen portti ja asukaspihan eteläreunaan sijoitetaan 2,2 m korkea umpinainen aita. Aidan ja rakennuksen väliin jää 1,7 metriä leveä avonainen kulkuaukko.

Pistetalojen vaihtoehtoehdossa ulko-oleskelualueiden ohjearvot täyttyvät, kun huomioidaan laskennoissa oleskelupihoja suojaavat muurit 2,5-3 metriä korkeina. (Eteläisin muuri 3 m, kaksi muuta 2,5 m).

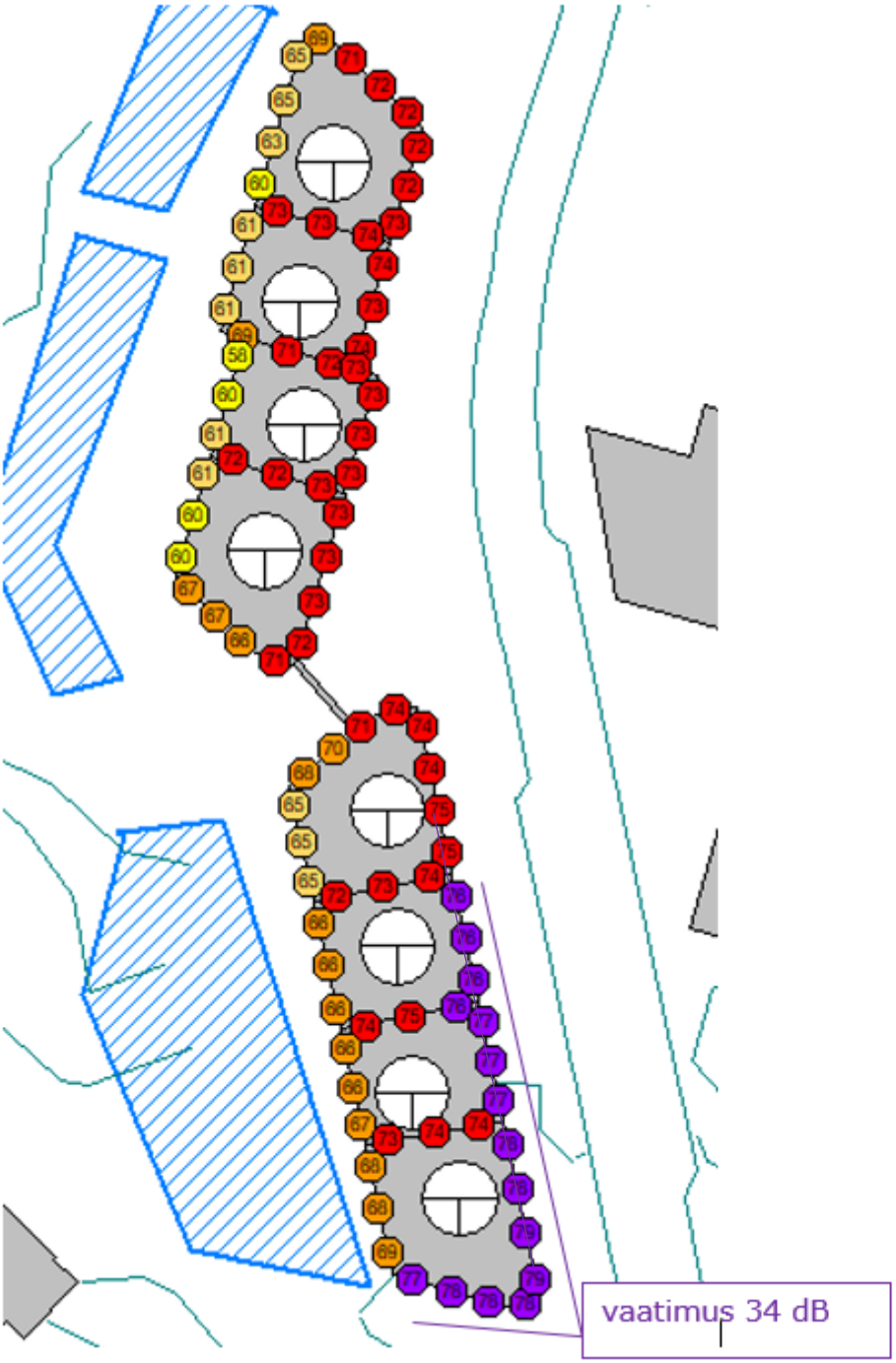
5.2 Julkisivuihin kohdistuvat melutasot ja sisämelu

Lamellien päivitetyssä vaihtoehdossa suurimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat päivällä 65 dB alueen eteläisimmän rakennuksen idän puoleisella julkisivulla, jolloin sopiva äänitasoerovaatimus ($\triangle$L) kyseisillä julkisivuilla olisi 30 dB sisämelutaso-ohjearvovaatimuksen täyttämiseksi.

Rakennuksen ääniympäristöasetuksessa [7] todetaan, että uusien asuinrakennuksien tulee melualueella täyttää vähintään 30 dB äänitasoerovaatimus, joten äänitasoerovaatimukseksi muodostuu 30 dB kohteen kaikille julkisivuille.

Enimmäisäänitasot

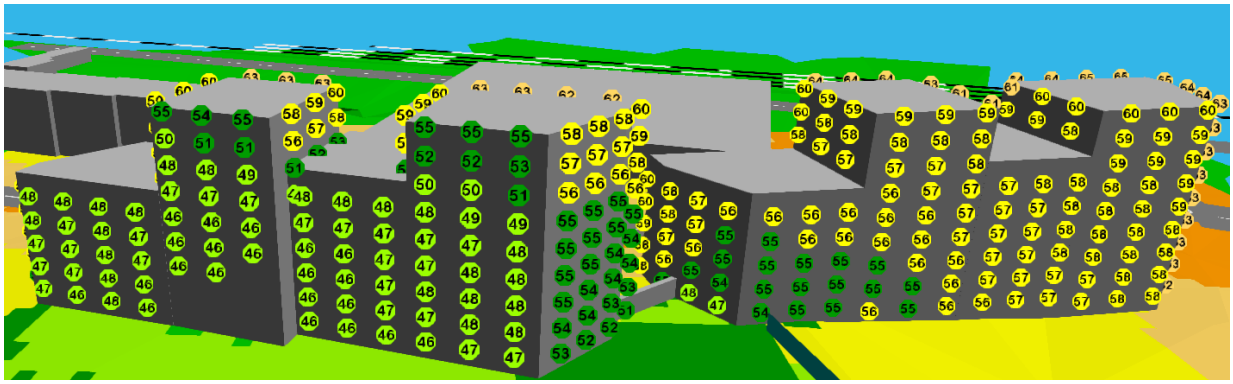
Raideliikenteen enimmäisäänitasot LAF_{max} huomioiden julkisivuihin kohdistuvat enimmäisäänitasot ovat korkeimmillaan 79 dB päivitettyjen lamellitalojen eteläisimmissä rakennuksissa. Enimmäisäänitasojen laskentojen perusteella eteläisemmän talon idän ja etelän puoleiselle julkisivulle, joille kohdistuu enimmäisäänitaso 79 dB, suositus ääneneristävyysvaatimukselle on 34 dB ja muiden julkisivujen ääneneristävyysvaatimus on 30 dB. Kuvassa 5 seuraavalla sivulla on esitetty lasketut enimmäisäänitasot ja suositukset ääneneristävyyksille enimmäisäänitasojen perusteella (Kuva5).



Kuva 5 Julkisivuihin kohdistuvat raideliikenteen enimmäisäänitasot ja suositukset vaatimuksille. Julkisivuille joilla on violetit pallot, kohdistuu 34 dB vaatimus, muille julkisivuille (75 dB tai alle) riittää melualueen minimivaatimus 30 dB.

5.3 Parvekkeiden melutasot ja lasitustarve

Oleskeluparvekkeet, jotka ovat yli 52 dB päivämelun tai 47 dB yömelun (julkisivuun kohdistuva melutaso ilman heijastusta) julkisivuilla tulee suojata parvekelasituksen avulla. Suunnittelualueen pohjoisosan rakennusten lännen puoleisten julkisivujen alimpia kerroksia, joissa melutasot julkisivuilla ovat alle 52 dB ei parvekkeita tarvitse laskentojen perusteella lasittaa (Kuva 6).



Kuva 6 Rakennusten länsipuolen julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot.

Edellä mainitussa 52 dB melutasossa ei ole huomioitu julkisivusta heijastuvaa melua, jolloin parvekkeella vallitseva melutaso on +1…+3 dB suurempi kuin julkisivuun kohdistuva melutaso. Parvekkeilla, joihin kohdistuva päiväaikainen melutaso on välillä 52-64 dB, meluntorjunta on mahdollista toteuttaa tavanomaisella parvekelasituksella (avattavalla lasituksella ja välilistoilla). Tarvittaessa parvekkeen melutilannetta voidaan vielä parantaa akustoinnin avulla, kuitenkin enintään noin 2 - 4 dB. Voimakkaan melutason julkisivuille, joihin kohdistuu 65 - 69 dB päivämelutaso tai 60 - 64 dB (55 - 59) dB yömelutaso, ei suositella oleskeluparvekkeita. Kuvasta 3 (Luku 4.1) nähdään etelän ja idän puoleiset julkisivunosat, joilla keskiäänitaso on 65 dB päivällä. Näiden parvekkeiden toteutuksessa on suositeltavaa käyttää tarkempaa akustista suunnittelua. Parvekkeet tulkitaan ulko-oleskelualueiksi ja niillä noudatetaan tässä kohteessa täydennysrakentamisalueen yöajan ohjearvoa 50 dB. (Kohde alle 25 000 kem, alueella ennestään asutusta).

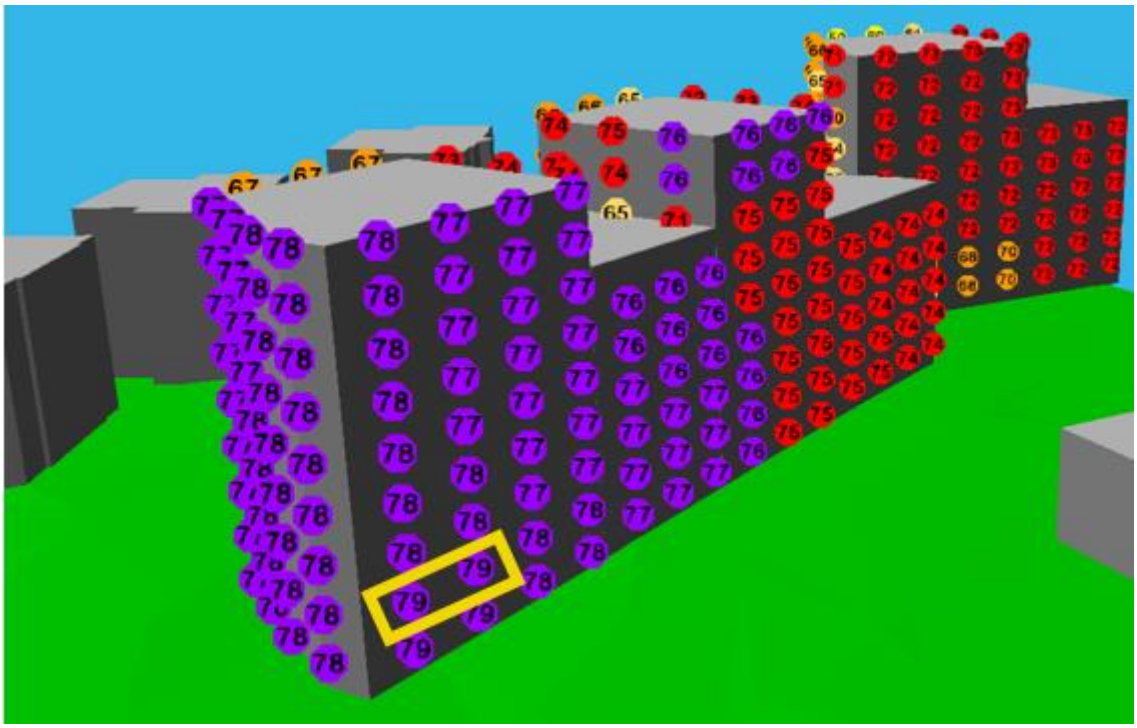
5.4 Liikennetärinä ja runkomelu

Laskennallisten tarkasteluiden perusteella liikennetärinä(asumismukavuus & vaurioitumisalttius)- ja runkomelu eivät ole ongelma suunnittelualueella. Suunnittelualueen lähin rakennus sijaitsee noin 90 metrin etäisyydellä radasta. Liikennetärinän ohjearvo 0,3 mm/s (c luokitus) ja suositus uusille asuinalueille puolestaan alitetaan 50 metrin etäisyydellä radasta. Runkomelun ohjearvo 35 dB uusille rakennuksille alitetaan 60 metrin etäisyydellä radasta. Mikäli hyödynnettäisiin tiukempaa runkomelun 30 dB ohjearvoa alitettaisiin se laskennallisesti noin 85-87 m etäisyydellä radasta. Arviot perustuvat VTT laskennallisiin menetelmiin ja oletukseen, että suurin tärinärasitusta ohittava herätelähde on 700 tonnin painoinen, 130 km/h nopeudella etenevä Intercity-juna. Tärinää ja runkomelua ei yllä olevan perusteella tarvitse erityisesti huomioida suunnittelualueella.

6 Vaikutusarvio ja suositukset tuuletusikkunoille

Kaavan kohteessa on neljä rappukäytävää ja jokaisessa rappukäytävässä on 7 asuntoa, joista kaksi pientä kaksiota aukeavat pelkästään Maakotkantien suuntaan. Runkosyvyydestä johtuen kaikkia asuntoja ei saada aukeamaan myös hiljaisemmalle puolelle. Pienessä kaksiossa oletettavasti asuu keskimäärin 1,5 henkeä, jolloin altistuvia ihmisiä olisi noin 12 henkeä. ELY-keskus on tuonut vastaavissa kohteissa esiin, että ohjearvon ylitys ilman avautumista ohjearvojen mukaiselle puolelle on voitu paikoin sallia 65 dB tasoon asti tilanteissa, jossa 30 dB ääneneristävyys julkisivulla riittää takaamaan melun ohjearvojen (LAeq) ja suositusarvojen (LAmax) täyttymisen sisätiloissa myös enimmäistasojen osalta. Tässä kohteessa keskiäätasojen perusteella määritetty suositus ääneneristävyydelle on 30 dB. LAmax laskentojen perusteella suositus ääneneristävyydelle enimmäisäänitasoja varten meluisimpiin julkisivunkohtiin on 34 dB. Suurimmalle osalle julkisivua kohdistuu tuolloin 1-3 dB varmuusvara enimmäisäänitasoa vastaan ja kaikille julkisivunosille 4 dB varmuusvara

keskiäänitasoa vastaan. Jolloin ääneneristävyys on jopa suositeltua parempi (Kuva 7).



Kuva 7 Rakennusten julkisivuille kohdistuvat raideliikenteen LAmax enimmäisäänitasot (dB). Keltaisella suorakulmiolla merkitty julkisivunosa, jolle laskennallisesti tarvittava suositus ääneneristävyydelle on 34 dB, kaikki muut julkisivunosat joissa violetti pallo, on varmuusvaraa 1-3 dB.

Alueen melutilanteen on ennustettu helpottavan tulevaisuudessa. Tieliikennemäärien on ennustettu laskevan ja radan ja kaava-alueen väliin on suunniteltu rakentamista, joka toteutuessaan tehokkaasti torjuu radalta tulevaa melua. Itse rakennukset toimivat myös meluesteenä ja parantavat alueen muiden rakennusten ääniolosuhteita.

Jotta ilmastonmuutoksen ja pitkien hellejaksojen aikana voidaan turvata tuuletusmahdollisuus tilanteessa, jossa koneellinen ilmastointi on epäkunnossa, voisi meluisan puolen tuuletusikkunat toteuttaa esimerkiksi pieninä luukkuina, joista melu ei tule yhtä voimakkaasti kuin isosta ikkunasta, tuuletusilma tulee tuolloin syvähköä ”käytävää” pitkin ja melu vaimenee kulkeutuessaan heijastuessaan

käytävän pintoihin. Tuuletusikkuna voisi myös vaihtoehtoisesti olla sellainen, joka kallistuu yläreunasta sisäänpäin, jolloin melu ei tule niin helposti kohtisuoraan, vaan tulee heijastumien kautta ikkunan puitteista ja siten vaimenee. Mahdollisia ovat myös erilaiset tuuletusikkunan eteen tulevat lasikaiteet, jotka vaimentavat suoraa melua avoimesta ikkunasta. Ilmanottoaukkoja on mahdollista toteuttaa myöskin vaimennettuina putkimaisina aukkoina, joissa on hyödynnetty absorboivaa materiaalia lomittain aseteltuna [12].

7 Liitteet

1.1-1.2 Melutasot päivällä ja yöllä ennustetilanteessa maankäyttövaihtoehtona luonnosvaiheen lamellitalot.

2.1-2.2 Melutasot päivällä ja yöllä ennustetilanteessa maankäyttövaihtoehtona pistetalot.

3.1-3.2 Melutasot päivällä ja yöllä ennustetilanteessa maankäyttövaihtoehtona päivitetyt lamellitalot.

8 Viitteet ja kirjallisuus

[1] Vantaan kaupungin meluselvitysohje, Vantaan kaupunki, 14.4.2021
[2] Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 29.10.1992/993. Voimaantulo: 1.1.1993. Saatavissa: http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1992/19920993
[3] Vantaan liikennemelu 2017, ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys. Laatinut: Sito Oy.
Raportti saatavilla: https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/134247_vantaan_meluselvitys_2017.pdf
[4] 759Korso Maakotkantie 6 maankäyttöluonnos pistetalot 17.2.2022. Arkkitehtitoimisto Kanttia 2; 759Korso Maakotkantie 6 maankäyttöluonnos lamellitalot 17.2.2022. Arkkitehtitoimisto Kanttia 2.
[5] 765 Korso Maakotkantie viitesuunnitelma 3.5.2022. Arkkitehtitoimisto Kanttia 2.

[6] Road traffic noise – Nordic prediction method, TemaNord 1996:525, Nordic Council of Ministers 1996.
[7] Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 24.11.2017. Voimaantulo: 1.1.2018. Saatavilla: https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2017/20170796
[8] Ääniympäristö. Ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä. 2018. Saatavilla: https://www.ym.fi/download/noname/%7B2852D34E-DA43-4DCA-9CEE-47DBB9EFCB08%7D/138568
[9] Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa. VTT. 2006. Saatavilla: https://www.vttresearch.com/sites/default/files/pdf/workingpapers/2006/W50.pdf
[10] Liikennetärinä: Alueiden tärinäkartoitus ja rakenteiden vaurioitumisalttius. VTT. 2014. Saatavilla: https://publications.vtt.fi/julkaisut/muut/2014/VTT-R-04703-14.pdf
[11] VTT. 2009. Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi. Saatavilla: https://www.vttresearch.com/sites/default/files/pdf/tiedotteet/2009/T2468.pdf
[12] http://www.vim-ilma.fi/toiminta.htm

Liite 1.1

Maakotkantie 6, Vantaa asemakaavamuutoksen liikennemeluselvitys

Melulaskentatilanne:
Liikennemelu, päiväaika klo 7-22
tiet, kadut ja junaliikenne
ennusteliikenne KAVL

Lamellien vaihtoehdon maankäyttöluonnoksen mukaiset uudet rakennusmassat

Julkisivuihin ja alueelle kohdistuvat melutasot

Asukaspiha

Meluaita mp+ 2,2m

Mp+2,5m

Maakotkantie

Päiväajan keskiäänitaso
$L_{Aeq, 7-22}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB (ohjearvo ylittyy)
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

Meluesteet

- meluntorjunta

SITOWISE

Mittakaava 1:500 (A3)
Päivämäärä: 10.03.22
CadnaA 2021 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy

Liite 1.2

Maakotkantie 6, Vantaa asemakaavamuutoksen liikennemeluselvitys

Melulaskentatilanne:
Liikennemelu, yöaika klo 22-7
tiet, kadut ja junaliikenne
ennusteliikenne KAVL

Lamellien vaihtoehdon maankäyttöluonnoksen mukaiset uudet rakennusmassat

Julkisivuihin ja alueelle kohdistuvat melutasot

Asukaspiha

Meluaita mp+ 2,2m

Mp+2,5m

Maakotkantie

0 5 10 15 20 25 m

N

Yöajan keskiäänitaso
$L_{Aeq,\ 22\text{-}7}$

- > 40 dB
- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

Meluesteet

meluntorjunta

SITOWISE

Mittakaava 1:500 (A3)
Päivämäärä: 10.03.22
CadnaA 2021 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy

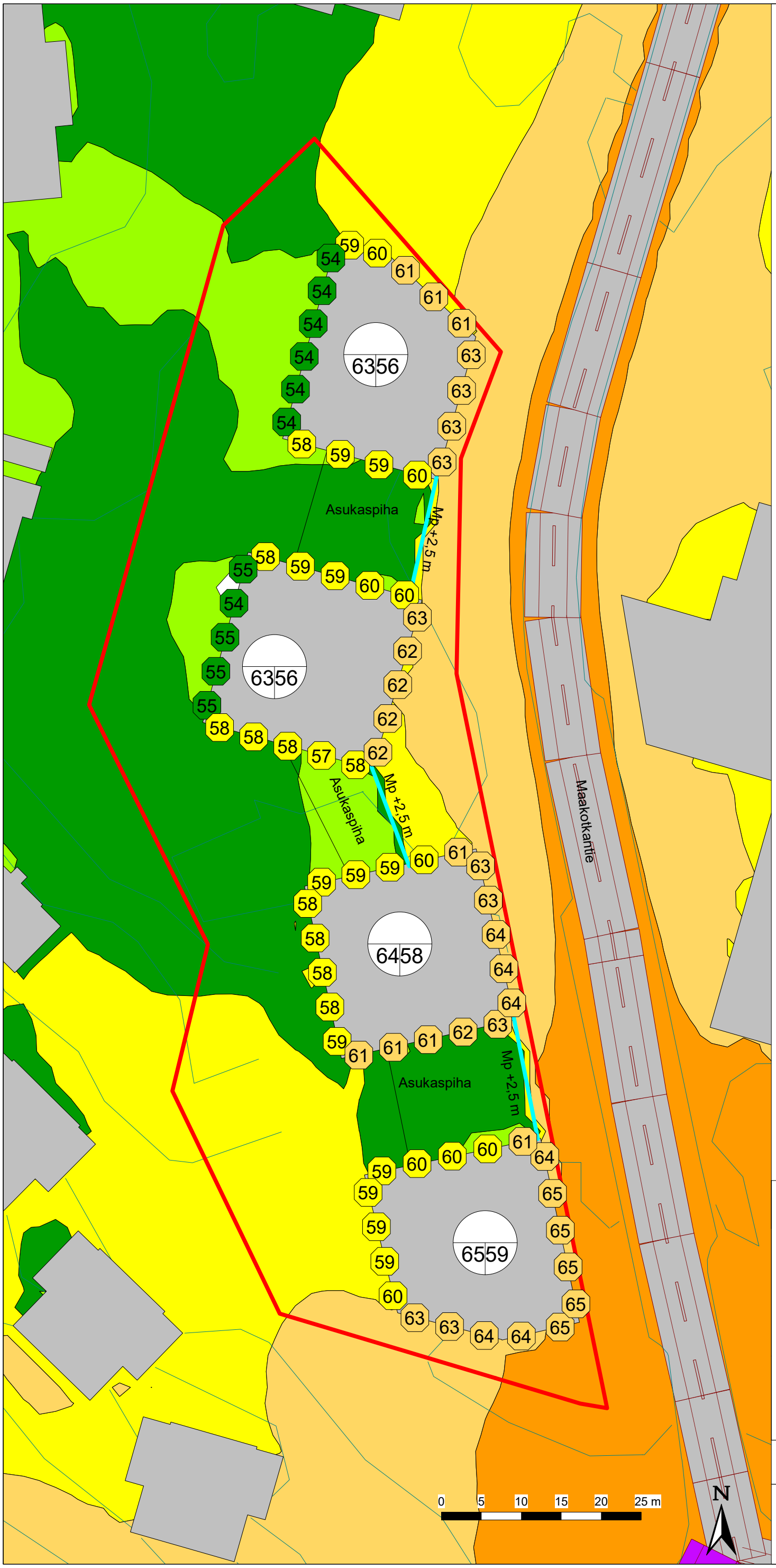
Liite 2.1

Maakotkantie 6, Vantaa asemakaavamuutoksen liikennemeluselvitys

Melulaskentatilanne:
Liikennemelu, päiväaika klo 7-22
tiet, kadut ja junaliikenne
ennusteliikenne KAVL

Pistetalojen vaihtoehdon maankäyttöluonnoksen mukaiset uudet rakennusmassat

Julkisivuihin ja alueelle kohdistuvat melutasot



Päiväajan keskiäänitaso
$L_{Aeq, 7-22}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB (ohjearvo ylittyy)
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

Meluesteet

- meluntorjunta

SITOWISE

Mittakaava 1:500 (A3)
Päivämäärä: 10.03.22
CadnaA 2021 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy

Liite 2.2

Maakotkantie 6, Vantaa asemakaavamuutoksen liikennemeluselvitys

Melulaskentatilanne:
Liikennemelu, yöaika klo 22-7
tiet, kadut ja junaliikenne
ennusteliikenne KAVL

Pistetalojen vaihtoehdon maankäyttöluonnoksen mukaiset uudet rakennusmassat

Julkisivuihin ja alueelle kohdistuvat melutasot

Asukaspiha
Asukaspiha
Asukaspiha
Maakotkantie
Mp +2,5 m
Mp +2,5 m
Mp +2,5 m

Yöajan keskiäänitaso
$L_{Aeq,\ 22\text{-}7}$

- > 40 dB
- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

Meluesteet

meluntorjunta

0 5 10 15 20 25 m

N

Mittakaava 1:500 (A3)
Päivämäärä: 10.03.22
CadnaA 2021 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy

Liite 3.1

Maakotkantie 6, Vantaa asemakaavamuutoksen liikennemeluselvitys

Melulaskentatilanne:
Liikennemelu, päiväaika klo 7-22
tiet, kadut ja junaliikenne
ennusteliikenne KAVL
Päivitetyn viitesuunnitelman
mukaiset uudet lamellirakennusmassat

Julkisivuihin ja alueelle kohdistuvat melutasot

Raideliikenne ennustevuosi 2035

Maakotkantie

Meluaita 2,2 m

Päiväajan keskiäänitaso
$L_{Aeq, 7-22}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB (ohjearvo ylittyy)
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

Meluesteet

meluntorjunta

SITOWISE

Mittakaava 1:500 (A3)
Päivämäärä: 05.05.22
CadnaA 2021 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy

Liite 3.2

Maakotkantie 6, Vantaa asemakaavamuutoksen liikennemeluselvitys

Melulaskentatilanne:
Liikennemelu, yöaika klo 22-7
tiet, kadut ja junaliikenne
ennusteliikenne KAVL
Päivitetyn viitesuunnitelman
mukaiset uudet lamellirakennusmassat

Julkisivuihin ja alueelle kohdistuvat melutasot

Raideliikenne ennustevuosi 2035



Yöajan keskiäänitaso
$L_{Aeq,\ 22\text{-}7}$

- > 40 dB
- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

Meluesteet

meluntorjunta

SITOWISE

Mittakaava 1:500 (A3)
Päivämäärä: 05.05.22
CadnaA 2021 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002500
Maakotkantie 6
MUISTUTUKSET JA VASTINEET
KALA 25.10.2022

Asemakaavamuutosehdotus **002500 / Maakotkantie 6** on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **31.8.2022.-30.9.2022.** Tänä aikana jätettiin 10 kpl muistutusta.

Muistuttaja	**Muistutus**	**Tarkistukset**
NRO 1 Yksityishenkilöt, 22.9.2022	- Kuntosalia ei suunniteltu uusiin tiloihin. - Liikuntapalveluita ei ole huomioitu Korson keskustan kehityksessä. - Autopaikkoja asiakkaille on osoitettu liian vähän.	-
NRO 2 Yksityishenkilö, 28.9.2022	- Kuntosalin puuttuminen kaavassa on epäkohta.	-
NRO 3, Yksityishenkilö, 28.9.2022	- Korson liikuntapalvelut säilytettävä.	-
NRO 4, Yksityishenkilö, 28.9.2022	- Korson ympäristön parantaminen aloitettava alueen epäsiisteimmistä rakennuksista.	-
NRO 5, Yksityishenkilö, 28.9.2022	- Kuntosalille on saatava vastaavat tilat uudesta kerrostalosta.	-
NRO 6, Yksityishenkilö, 28.9.2022	- Liikekiinteistöä ei saa missään nimessä purkaa.	-
NRO 7, Yksityishenkilö, 29.9.2022	- Kuntosalille on osoitettava vastaavat tilat.	-
NRO 8, Yksityishenkilö, 29.9.2022	- Korson liikuntapalvelut säilytettävä. - Korson ympäristön parantamista aloitettava epäsiisteistä rakennuksista. - Nykyisille vanhoissa tiloissa oleville yrittäjille on tarjottava liiketilat.	-
NRO 9, Yksityishenkilö, 29.9.2022	- Korsolaiset tarvitsevat liikuntapalveluita.	-
NRO 10, Yksityishenkilö, 30.9.2022	- Korson liikuntapalvelut säilytettävä. - Liiketilojen neliömäärät vähenevät.	-

	- Liian vähän autopaikkoja. - Kaupungin on löydettävä korvaavia tiloja liikuntapalveluille.	

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002500
Maakotkantie 6
MUISTUTUKSET JA VASTINEET
KALA 25.10.2022

NRO 1

Yksityishenkilöt, 2.9.2022

Muistutus:

Maakotkentie 6 sijaitsee tällä hetkellä Korson ainoa liikekiinteistö, jossa kaikki liiketilat ovat vuokrattuina elinvoimaisille yrityksille. Meidän omistama Korso Gym on yksi ja suurin näistä yrityksistä. Huolimatta siitä, että kiinteistö on alueen ainoa täyteen vuokrattu ja elinvoimainen, se ollaan nyt ensimmäisenä purkamassa ja kaava toteuttamassa niin, että yritystoiminta tulee osalta yrityksistä loppumaan kokonaan – mukaan lukien meiltä, korsolaisten suurimmalta liikuttajalta.

Kaavaa suunnitellessa rakennuttajaa ei ilmeisesti ole velvoitettu tai edes pyydetty suunnittelemaan kuntosalille uusia tiloja. Näin ollen tämä liikuntapalvelu tulee alueelta poistumaan. Korso Gym liikuttaa noin 1200 korsolaista ihan joka ikisenä vuodenpäivänä, eikä alueen toisilla kuntosaleilla Liikuntakeskus Vidalla (meidän pienempi sali) tai Salinilla ole resursseja vastaanottaa tällaista massaa oman asiakaskannan päälle. Meillä treenaa huomattava määrä senioreita, nuoria ja maksusitoumuksen varassa olevia. Tarjoamme lisäksi Fysioterapiapalveluita kuntoutukseen. Mitä tapahtuu näillä 1200 korsolaiselle, joilta katoaa liikuntapalvelu? Mikä on Vantaan kaupungin suunnitelma näiden ihmisten liikuttamiseen, onko kaupungin tuntien tai salien resursseja jo lähdetty aktiivisesti kasvattamaan? Yksityinen sektori on isossa osassa liikuntapalveluiden tuottamisessa ja sairauksien ennaltaehkäisyssä. On myös huomioitavaa, että liikuntapalveluiden tulee olla helposti saavutettavissa, jotta kynnys tai hinta liikkumiselle ei nouse liian korkeaksi.

Korsossa ei hyvinvointi valmiiksikaan varsinaisesti kukoista, joten on mielestämme järkyttävää, ettei liikuntapalveluita ole priorisoitu, saati huomioitu LAINKAAN keskustan uudistusta suunniteltaessa. Kaava ei siis todellakaan vastaa VAT tavoitteita ”Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle” ”Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta”. Uuden kiinteistön yrityksille on kaavailtu 15 asiakaspaikkaa, jotka eivät todellakaan lisää saavutettavuutta, kun nyt jo 40 autopaikkaa ovat riittämättömät. Kiinteistön parkkiin kuitenkin jättää autonsa myös henkilökunta ja muissa yrityksissä asioivat.

Olemme kartoittaneet uusia tiloja alueelta, mutta niitä ei ole tietojemme mukaan saatavilla. Yli tuhatta ihmistä liikuttava kuntosali tarvitsee noin tuhat neliötä toimitilaa sekä riittävät pesu- ja wc tilat. Liikuntapalvelut ovat kuten todettua, hyvin paikallisia palveluita, joten mihin tahansa kuntosalia ei voi siirtää.

Miten kaupunki tässä kaavassa aikoo varmistaa liikuntapalveluiden saatavuuden Korsossa myös jatkossa?

Vastine:
ks. yhteinen vastine muistutuksille 1-10 koonnin lopussa.

Tarkistukset:
*

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002500
Maakotkantie 6
MUISTUTUKSET JA VASTINEET
KALA 25.10.2022

NRO 2

Yksityishenkilö, 28.9.2022

Muistutus:

olen ehdottomasti sitä mieltä, että Korso Gymin tilat on säilytettävä yhtenä liikuntapaikka vaihtoehtona Korson keskustassa Maakotkantie 6, 01450 Vantaa.

Korso Gymillä vakiokävijät (korsolaiset ja joita on paljon!) ovat kovasti harmissaan siitä, että heidän liikuntatapojaan rajoitetaan rakentamalla asuntoja ja liian pieniä liiketiloja tämän hetkisen tilan tilalle eikä uutta vastaavaa tarpeeksi isoa ja toimivaa tilaa anneta edes vaihtoehdoksi kuntosalille ja ryhmäliikuntaan.

Samalla menetetään myös työpaikkoja Korsosta. Onko tämä satsausta hyvin voivaan Korsoon vai halutaanko oikeasti ajaa kaikki liiketoiminta pois kylältä?

Jos tilat otetaan pois käytöstä, kylällä ei ole montaa vaihtoehtoa ja tuskin monikaan jaksaa tai pystyy panostamaan matkustamiseen erikseen yli 10 km päähän liikkumaan.

Korsolaisilla on oikeus sisäliikuntaan MYÖS yksityisissä liikuntakeskuksissa, kaupunki ei pysty tarjoamaan kuitenkaan vastaavia palveluita asukkailleen.

Vastine:
ks. yhteinen vastine muistutuksille 1-10 koonnin lopussa.

Tarkistukset:
*

NRO 3

Yksityishenkilö, 28.9.2022

Muistutus:

Korsoon liikuntapalvelut säilytettävä, muuten asuinalue näivettyy lopullisesti.

Vastine:
ks. yhteinen vastine muistutuksille 1-10 koonnin lopussa.

Tarkistukset:
*

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002500
Maakotkantie 6
MUISTUTUKSET JA VASTINEET
KALA 25.10.2022

NRO 4

Yksityishenkilö, 28.9.2022

Muistutus:

Kyllä ihmetyttää ettei kaupunki aloita Korson ympäristön parantamista epäsiisteistä rakennuksista joissa janoinen Korson kansa viettää aikaansa vaan aloitetaan uudistaminen tontista jossa on hyvinvointia edistäviä yrityksiä pari kauneudenhoitolaa, hammashoitoa, apteekki, ravitsemusliikkeitä.
Korso gymille vaihtoehtoiset tilat jos rakennus menee alta.
Korsoimago bubeja joka korttelissa , joskus laskettuna niitä oli 15 kpl jossa alkoholin tarjontaa.
Keskustassa nyt 2 salia jossa voi pitää kunnosta huolta.

Vastine:
ks. yhteinen vastine muistutuksille 1-10 koonnin lopussa.

Tarkistukset:
*

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002500
Maakotkantie 6
MUISTUTUKSET JA VASTINEET
KALA 25.10.2022

NRO 5

Yksityishenkilö, 28.9.2022

Muistutus:

Nyt ne aivosolut käyttöön siellä.
Jos tämän kompleksin liiketilat ovat täydessä käytössä vuosikymmenkin jälkeen niin 1+1 on ihan selkeästi se, että uuteen kerrostalokompleksiin tulee täysin vastaavat tilat käyttöön.
2013 aloitin Ladies gymillä käynnin 3x vkossa.
Se Gym loppui kerrostalojen tieltä.
Siirryttiin Korso Gymille.
Nyt loppuu Korso Gym "kun ei nyt olla suunniteltu 1000 neliön tiloja yhdelle toimijalle".
Korso sucks kohta kun koko ajan hävitetään Gymejä. En lähde Tiksin tai hiekkiksen täysille saleille.

Kuinka nuijaa porukkaa kaavoituksessa kaupungillamme työskentelee kun ei sivistyneesti osata suunnitella tätä Korson ylläpitoa, ajetaan toimintoja vaan alas?
Tai revitään perusteettomat korkeat vuokrat uusille toimitiloille?!!

Herätkää nyt siellä kun ihmisten äänet ja mielipiteet olette "kuulleet" näistä tulevien kiinteistöjen alasajojen seurauksista.
Toivon teiltä ammattitaitoa, sillä minä ainakin oman työni aina teen.

Vastine:
ks. yhteinen vastine muistutuksille 1-10 koonnin lopussa.

Tarkistukset:
*

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002500
Maakotkantie 6
MUISTUTUKSET JA VASTINEET
KALA 25.10.2022

NRO 6

Yksityishenkilö, 28.9.2022

Muistutus:

Maakotkantie 6 liikekiinteistöä ei saa missään nimessä purkaa,ja ajaa yrityksiä pois korson keskustasta, etenkään kuntosalille ei löydy vastaavia tiloja keskustan alueelta.
Asukkaat tarvitsevat palveluja,ja kuntosalin säilyminen paikallaan on yksi tärkeimmistä palveluista.
Koivikylässä lähti naisten kuntosali alta samasta syystä muutama vuosi sitten,eikä alueella ole edelleenkään vastaavaa palvelua asukkaille.
Joskus voisi kuunnella, mitä asukkaat haluavat,eikä aina päättää kaikkea sen ohitse.
Jos rakennus puretaan,kaupunki on velvollinen osoittamaan vastaavat tilat,eikä tuplasti kalliimpi vuokra tule kysymykseen,koska se on mahdoton lähtökohta.
Korson keskustassa on ollut vuosikausia lahoja rakennuksia tyhjillään,rakentakaa niille tonteille ensin,ja jättäkää meidät rauhaan kuntoilemaan.
Liikunnan ja hyvinvoinnin näkökulmasta

Vastine:
ks. yhteinen vastine muistutuksille 1-10 koonnin lopussa.

Tarkistukset:
*

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002500
Maakotkantie 6
MUISTUTUKSET JA VASTINEET
KALA 25.10.2022

NRO 7

Yksityishenkilö, 29.9.2022

Muistutus:

Laitan minäkin omalta osaltani viestiä suunnitelmasta Korsogym kuntosalista. Näitä jokaiselle sopivia kuntosaleja ei paljoa ole ja tämä Korsogym on erittäin tärkeä korsolaisille . Jos tämä rakennus nyt uhataan purkaa niin mitä meille kuntoilijoille jää? Ei mitään. Koivukylästä jo purettiin rakennus missä toimi Ladiesgym. Siellä käyminen loppui. Onneksi on Korsogym ajattelin. Nyt uhkana senkin loppuminen. Lyhytnäköistä toimintaa. Harkitkaa vielä tai osoittakaa vastaava paikka kuntosalille.

Vastine:
ks. yhteinen vastine muistutuksille 1-10 koonnin lopussa.

Tarkistukset:
*

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002500
Maakotkantie 6
MUISTUTUKSET JA VASTINEET
KALA 25.10.2022

NRO 8

Yksityishenkilö, 29.9.2022

Muistutus:

Tämän asemakaavamuutoksen toteutuessa se tulisi muuttamaan oleellisesti Korson alueen liikuntamahdollisuuksia.

Korso Gym on toiminut nykyisissä tiloissaan jo 15 vuotta ja siellä käy säännöllisesti noin tuhat alueen asukasta. Salilla on loistava ilmapiiri, monipuoliset ryhmäliikuntatunnit hyvine ohjaajineen, perinteisen kuntosalin lisäksi sauna- ja pesutiloineen. Itse olen käynyt Korso Gymillä sen toiminnan alusta alkaen eikä minua kiinnosta lähteä esimerkiksi Tikkurilaan asti jumppaamaan, kun nykyinen on kävelymatkan päässä kotoa. Siirtymiseen menisi enemmän aikaa ja mieluiten tuen paikallista yrittäjää (käytän esimerkiksi myös Korson kampaamo- ja kauneushoitola palveluita). Nykyiset uudet omistajat on parantaneet Korson Gymin toimintaa entisestään ja heillä on upeita visioita tulevaisuuteen. Olisi suotavaa, että Korson keskustassa olisi valinnanvaraa liikuntapaikoista. Tämän suunnitelman toteutuessa jäljellä jäisi vain Vida-liikuntakeskus sekä Salini kuntosali, eikä näiden kahden yrityksen tarjonta korvaa sitä aukkoa, joka jäisi Korso Gymin poistuttua. Lisäksi Korso Gymissä toimivat ohjaajat jäisivät ilman "työpaikkaa" ja joutuisivat hakeutumaan muualle, suurin osa heistäkin asuu lähialueella. Korson suuralueella taitaa asua noin 30.000 asukasta, joten eikö osalle heistä voisi tarjota liikuntapaikkoja omalta alueelta. Miksi asukkaiden pitäisi lähteä muualle kauemmas harrastamaan, kun se voisi olla mahdollista omalla asuinalueellaan, jonne voi mennä auton lisäksi (edellyttäen, että on parkkipaikkoja) kävellen tai pyörällä. Lisäksi monella se harrastus saattaa loppua/jäädä juurikin sen vuoksi, kun liikuntapaikka olisi kauempana kuin omassa kylässä. Liikunta on kuitenkin hyväksi niin ihmisen terveydelle kuin kokonaisvaltaiselle hyvinvoinnille.

https://www.hs.fi/kaupunki/vantaa/art-2000009015673.html?fbclid=IwAR3UmkawbhqII1zp5t4MaXfWaGVYLhqP93qYdvoJDwi-9bFUpqBIqboD_NM

Nykyään Korson vanhat tyhjät liiketilat tuntuvat täyttyvän aina kampaamoilla/partureilla tai ravintoloilla/pubeilla/pizzerioilla. Voisiko Korsossa nähdä mieluummin liikkuvia, kunnostaan huolehtivia asukkaita eikä juopuneita sellaisia...
Olisi hienoa, jos kerrankin tällaisia rakennussuunnitelmia tehtäisiin alueen kokonaisuutta ja siellä asuvia ihmisiä ajatellen eikä vain niin, että alueelle saataisiin lisää asukkaita, parkkipaikkoja unohtamatta. Mikä kiire tällä Maakotkantien projektilla on, kun Korson keskustassa olisi huonompi kuntoisiakin vanhoja kiinteistöjä purettavana, jotka rumentavat entisestään aluetta. Kokonaisuudessaan Korson keskusta-alueen kehittäminen on ollut todella verkkaista. Hyvä asia tässä tietysti on uudistuminen, mutta voisiko liiketilojen osalta myös miettiä, että niitä tarjottaisiin nykyisille vanhoissa tiloissa oleville yrittäjille, jotka pääsisivät aivan uusiin tiloihin, ja että vuokrataso olisi heille myös kohtuullinen. Nykyään kivijalassa olevat liiketilat tuntuvat olevan aika pieniä. Ei kai tarkoitus ole, että lisätään asukkaita, mutta tarjotaan vähemmän palveluja alueen asukkaille. Eikö olisi parempi huolehtia, että omasta kylästä löytyy jokapäiväiseen elämään kuuluvat palvelut?

Tehkää siis suunnitelmia sen pohjalta, millaisia yrittäjiä nykyisissä vanhoissa tiloissa on ja yrittäkää tehdä yhteistyötä heidän kanssaan uusien suunnitelmien rinnalla. Eikö olisi mukavampaa, että nykyiset yrittäjät voisivat jatkaa toimintaansa ilman että joutuvat lopettamaan yritystoimintansa sen vuoksi, ettei sopivia tiloja ole tarjolla, kun vanhat tilat menevät alta. Se ei kuulosta oikein fiksulta.

#liikeonlääke #korsotarvitseeliikuntatiloja

Vastine:
ks. yhteinen vastine muistutuksille 1-10 koonnin lopussa.

Tarkistukset:
*

NRO 9

Yksityishenkilö, 29.9.2022

Muistutus:

Kuulimme huhuja, että Korso Gym on enää pari vuotta auki.

Käsittämätöntä, että kaljakuppiloita on joka nurkalla mutta liikuntapaikat ajetaan alas.

Toivottavasti päättäjät heräävät huomaamaan, että korsolaisillakin pitää olla mahdollisuus sali- ja ryhmäliikuntaan.

Vastine:
ks. yhteinen vastine muistutuksille 1-10 koonnin lopussa.

Tarkistukset:
*

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002500
Maakotkantie 6
MUISTUTUKSET JA VASTINEET
KALA 25.10.2022

NRO 10

Yksityishenkilö, 30.9.2022

Muistutus:

Hei! Helsingin Sanomissa julkaistiin taannoin artikkeli https://www.hs.fi/kaupunki/vantaa/art-2000009015673.html? Miten kaupunki aikoo puuttua jutussa kerrottuihin epäkohtiin?

Juttu koskee Kiinteistö Oy Korsonpuomin 13.10.2021 hakemaa kaavamuutosta osoitteessa Maakotkantie 6 sijaitsevaan kiinteistöön, jossa on jo monta vuotta sijainnut kuntosali Korso Gym. Jutussa on käsitelty asiaa pääosin kuntosalin yrittäjän näkökulmasta, mutta sitäkin tärkeämpi se on koko liikekeskuksen lukuisille asiakkaille. Eli myös meille useille sadoille Vantaan Korsossa asuville ihmisille, joilta Maakotkantien asemakaavan muutos ja lähitienoon kohdistuvat tulevien vuosien uudistussuunnitelmat uhkaavat viedä viimeiset mahdollisuudet harrastaa ohjattua liikuntaa asuinalueellamme, jos nämä suunnitelmat toteutuvat.

Tuskin kukaan vastustaisi asuinalueensa uudistamista nykyaikaiseksi ja vetovoimaiseksi, mutta kukaan ei kaipaa elämänlaadun huononemista puutteellisesti ja ”rahat edellä” tehdyn suunnitelman takia, mitä nyt ilmeisesti on käymässä.

Meitä ei kiinnosta selitykset, että ”syy on raha” ja ”Kiinteistönomistajan näkökulmasta on järkevämpää rakentaa helposti myytäviä asuntoja kuin liiketiloja, joiden myynti tai vuokraus on vaikeampaa.” Kaupunki hyväksyy tällaiset hakemukset ja antaa luvan rakentaa, kaupungin viranomaisten kuuluu vahtia asukkaiden etua – joten kaupunki on myös vastuussa siitä, että yksityisten rakennuttajatahojen rahatarpeet eivät yliajaisi kaupunkilaisten etua. Nyt vaikuttaa siltä, että yliajaa. Esimakua tulevasta saatiin muutama vuosi sitten yrittäessämme pelastaa aikuisten ohjattu liikunta saman yrittäjän toisessa salissa Koivukylässä. Muutama vuosi sitten purettu rakennus sijaitsi Koivukylän puistotien ja Asolanväylän risteyksessä. Salia remontoitiin kattavasti, rakennettiin uudet saunat, hankittiin laitteet, tilat olivat valoisia, siistejä ja mukavia. Henkilökunta oli motivoitunutta, välitöntä ja ystävällistä, ja koska sali ei kuulunut ketjuun vaan perheyritykselle, niin omistajien ja asiakkaiden välissä ei ollut väliportaita ja hintataso pysyi erittäin edullisena. Ottaen huomioon alueen väestö- ja tulorakenne – opiskelijat, vähävaraiset, eläkeläiset – aikuisten edullisilla harrastusmahdollisuuksilla on ollut ja on edelleen korostunut merkitys alueen hyvinvoinnin ja asukkaiden terveyden näkökulmasta. Tällä kaikella ei kuitenkaan ollut merkitystä päättäjien silmissä vaan tontti päätyi asuntotuotantoon asuntospekulanteille. Kokonainen iso asuinalue jäi ilman ohjattua liikuntaa ja on siinä tilassa edelleenkin. Nyt vahvasti näyttää siltä, että sama kohtalo odottaa Korsoakin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa lukee seuraavaa (tässä ja alempana kaikki korostukset minun):

”Hakija esittää muutettavalle alueelle asuntorakentamista ja kivijalkakerroksen liiketiloja. **…Hankkeen tavoitteena on elävöittää Korson keskustaa ympäristövastuullisesti. Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa kerrostaloasumista ja liiketilaa nykyisen liikekeskuksen paikalle. Vantaan valtuustokauden strategian 2022–2025 mukaisesti kaupunkikeskustojen elinvoimaan ja kukoistusteen panostetaan.** Kaavatyössä huomioidaan erityisesti viihtyisyys ja lähiympäristön laatu...”

”Suunnittelualueella sijaitsee kaksi vuonna 1988 valmistunutta ”Korson kauppakartanon” rakennusta. Kaksikerroksisissa rakennuksissa on liikerakentamisen kerrosalaa yhteensä 3700 k-m2. Rakennuksilla ei ole

todettu olevan kulttuurihistoriallisia arvoja…”

https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/926142-919690-002500%20Osallistumis-%20ja%20arviointisuunnitelma%2C%2023.2.2022.pdf

Missä määrin olette ottaneet huomioon edellä mainitun kerrosalan, erityisesti sen, että nämä nykyiset neliömetrit ovat kaikki käytössä sellaisia välttämättömiä palveluita varten, joita alueen nykyiset asukkaat käyttävät päivittäin ja tulevat asukkaat tulevat tarvitsemaan myös? Onko tulevissa rakennuksissa varattu tätä neliömäärää vastaava ala turvatakseen kyseiset palvelut? Hesarin jutusta ja kaavaselostuksesta ilmenee, että ei. Tämä väistämättä johtaa palvelutarjonnan supistumiseen ja alueen yksipuolistumiseen pelkäksi nukkumalähiöksi ja yösäilöksi Helsingin alueella pakertavalle työvoimalle. Kuten jutussa yrittäjäkin toteaa, jos korvaavia tiloja kohtuuhintaan ei löydy, kyseinen liikuntapaikkakin sulkee ovensa ikuisesti.

Katsotaan, mitä on luvattu kaavaselostuksessa.

KAAVASELOSTUS

https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/966634-971375-002500%20kaavaselostus%2C%209.8.2022.pdf

1. Kohdassa ”Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa” (sivu 6) todetaan:

”Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa Korsossa asui vuoden 2020 alussa 7 460 henkeä. Kaupunginosan väkiluku on noussut melko tasaisena koko 2000-luvun ajan. Vuodesta 2010 väkiluku on noussut noin 175:lla. Korson kaupunginosan väkiluvun ennustetaan nousevan myös lähivuosina… Koko Korson suuralueen asukasluku vuonna 2020 oli 30 037 henkeä, missä on kasvua noin 1 200 henkeä viimeisen 10 vuoden aikana, 5 500 viimeisen 20 vuoden aikana…”

2. Kohdassa ”Palvelut ja työpaikat” (sivu 6) todetaan:

”Korson suuralue on mitä suurimmassa määrin asuinaluetta ja sen työpaikkaomavaraisuus on suuralueista selvästi alhaisin (27 %). Runsaasta 3 800 työpaikasta hieman yli viidennes oli terveys- ja sosiaalipalvelujen ja vajaa viidennes kaupan parissa. Keskustassa on kaupallisia palveluita kuten elintarvikekauppoja, ravintoloita ja erikoiskauppaa. **Tarve on saada lisää Korson mittakaavaan sopivia kaupallisia palveluita uusien rakennushankkeiden myötä**. Korson kaupunginosassa on julkisia palveluja, kuten useita päiväkoteja, kouluja, terveysasema ja vanhustenkeskus. Korson kirkon ja seurakuntakeskuksen vieressä sijaitsee monitoimikeskus Lumo. Lumosta löytyy mm. Lumo-sali, liikuntahalli, kirjasto, nuorisotila, Vantaa-info, ravintola ja kokoustilat. Osa alueen palveluista on Metsolan kaupunginosassa kuten Leppäkorven koulu ja terveyskeskus. Aivan kaavamuutosalueen luoteispuolella sijaitsee Metsälinnun päiväkoti.

Kuten tuosta käykin ilmi, alueella ei ole julkisia liikuntapalveluiden tarjoajia ja tuskin tulee olemaankaan, vaikka koko Korso rakennettaisiin täyteen kaikenlaista uusinta uutta. Ohjattu liikunta on tiettävästi pääasiassa yksityisten palvelutarjoajien varassa. Koska alue tulee kasvamaan, on ehdoton tarve saada lisää palveluita, ei missään nimessä tuhota jo olemassa olevia! Palvelut tuovat työpaikkoja ja työpaikat – verotuloja kaupungille.

3. Kohdassa ”Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet” (sivu 10) todetaan:

Asemakaava vastaa VAT-tavoitteisiin muun muassa seuraavien tavoitteiden osalta:
- **Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle** sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
…
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. **Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.**

Toivottavasti kaupungin suunnitelmissa ei ole edistää toiset harrastusmahdollisuudet toisten kustannuksella?

4. Kohdassa ”MAL 2019 -suunnitelma” (sivu 11) todetaan:

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050… Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, **houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa** seutua.

Asuinalueen houkuttelevuudesta, elinvoimaisuudesta ja hyvinvoinnista ei voida puhua, jos niitä mahdollistavat palveluntarjoajat puuttuvat. Emme tarvitse Korsoon toista palveluista ja parkkipaikoista riisuttua ”kivistöä”. Liikunta-alan yritykset ovat hyvinvoinnin näkökulmasta merkittävä osa palvelusektoria. Kivistöä sentään rakennettiin tyhjän päälle, mutta meillä on jo olemassa toimivia palveluita, joihin olemme tottuneet ja joita ei ole mitään järkeä puutteellisella uudistussuunnittelulla pakottaa lopettamaan. Päinvastoin olemassa oleville toimijoille pitäisi luoda entistä paremmat mahdollisuudet jopa laajentaa toimintaansa kattaakseen nykyistä isompaa osaa alueen asukaskuntaa.

5. Kohdassa ”Mitoitus” (sivu 19) todetaan:

Kaavaehdotuksen mahdollistama rakennusoikeus on asumisen osalta 9 000 k-m2 ja liiketilan osalta 1 600 k-m2 eli yhteensä 10 600 k-m2.

Asemakaavaan kahteen vaihtoehtoon on piirretty neljä asuinrakennusta, joista jokaiseen varattu kuvien mukaan 250 m2 liiketiloille. Tämä ei riitä alkuunkaan minkäänlaista liikuntaharrastuksen muotoa ajatellen. Kuten yrittäjä jutussa toteaakin, tarve on 1000 m2 samassa tilassa. Drinkkibaari-, muotivaatemyymälä-, kampaamo- tai ravintolayrittäjille toki pienikin pinta-ala on todennäköisesti sopiva. Havainnekuvista päätellen kaavaa laatineet ovatkin mieltäneet kaavaan piirretyt liiketilat juuri sellaisiksi. En lähde spekuloimaan siitä, kuinka hyvin Korson kaltaiselle asuinalueelle istuu muodikkaan brändititoisen iPadeja räpeltävän, espresso martinia siemailevan ja sushia lounaaksi ravintolassa syövän populan kohtaamispaikan konsepti - todennäköisesti ei kovin hyvin sillä ihmiset lähtevät rentoutumaan töistä ja viettämään laatuaikaa ruoan ja drinkkien parissa yleensä jonnekin muualle kuin sinne, missä he viettävät jokaikisen yön töistä väsyneenä. Mutta sentään jokainen tietää, että harrastusmahdollisuuksien kuuluu olla suht inhimillisellä etäisyydellä asumispaikasta. Harrastukset – yhdessä ruokakaupan, apteekin, koulun ja päiväkodin kanssa - kuuluvat jokapäiväiseen arkielämään, lounastelu ravintolassa ei niinkään.

Liike- ja toimistotilojen autopaikkoja 1 ap/150 k-m².

Tämähän tarkoittaa pari autopaikkaa per liike, mikä kuulostaa liki vitsiltä! Toki onhan siinä kauppakeskuskin vieressä, mutta tuskin S-Marketin parkkipaikan kapasiteetti on suunniteltu Kiinteistö Oy Korsonpuomin tila- ja rahantekotarpeita silmällä pitäen ja mitä kyseinen kauppias olisi mieltä?

6. Taloudelliset vaikutukset (sivu 26) todetaan:

Nykyisen liike- ja toimistorakennusten korttelin rakennusoikeus lähes kolminkertaistuu Korson keskustassa. Liiketilojen määrä vähenee jonkin verran, mutta keskustaan saadaan uusia asuntoja ja maankäyttö tiivistyy selvästi, mikä on kaavatalouden kannalta olennaista... Huonona puolena muutoksessa on se, että osa nykyisistä palveluista ei voi jatkaa uusissa tiloissa ja purkamisen ja rakentamisen aikana nykyiset palvelut joutuvat siirtymään muualle.

Tässä päästäänkin olennaisimpaan kohtaan. Kerrostaloja tulee lisää, ihmisiä enemmän, mutta suunnitelmassa vaan pokkana kuitataan parilla lauseella, että ”osa nykyisistä palveluista ei voi jatkaa uusissa tiloissa… ja joutuvat siirtymään muualle”!? Minne? Onko mietitty sitä ikävää vaihtoehtoa, että asukkaiden tarvitsemat ja tällä hetkellä aktiivisesti käyttämät palvelut yksinkertaisesti vaan lopetetaan koska niille ei ole osoitettu/löydy elinkeinon näkökulmasta soveltuvaa ja järkevänhintaista tilaa ja vanhasta on tylysti ajettu pois? Haluaako kaupunki viestittää asukkaille: ”Sori siitä, mutta joudutte tekin keksimään jotain muuta”? Miten tämä vastaa houkuttelevuuden ja hyvinvoinnin tavoitteita, joita on ilmaistu samaisessa dokumentissa hieman ylempänä?

Summa summarum.

Jos Vantaa haluaa profiloitua houkuttelevaksi, moderniksi ja inhimilliseksi (olennaisin tekijä houkuttelevuudessa) paikaksi asua on pakko ottaa huomioon asukkaidenkin mielipide ja pakko turvata mahdollisuudet palveluille, jotka olisivat KAIKILLE asukkaille TASAVERTAISESTI saatavilla. Ja nyt en tarkoita sitä, että uudenkarheissa rakennuksissa tilojen vuokrat mahdollisesti hipovat pilviä, joten kohonneista vuokrakustannuksista tulevat kärsimään kaikki – niin vanhat kuin uudet asukkaat - etenkin Korson kaltaisella asuinalueella, missä asuu paljon nuorisoa, vähävaraisia ja eläkeläisiä, joilla ei ole varaa grynderihinnoin pyöriviin elixioihin vaikka heilläkin on oikeus monipuolisiin harrastusmahdollisuuksiin! Nyt puhutaan jo siitä, että korvaavia tiloja häädettäville palveluille ei yksinkertaisesti edes ole mietitty!

Ei palvele ketään etuja, jos puutteellisen suunnittelun ja kovan rahan toivossa ajetaan – julisteissa komeilevista ylevistä tavoitteista huolimatta - harvat terveellistä elämäntapaa ylläpitävät palvelut alas juuri siltä väestönosalta, joka eniten niitä kaipaa. Puheet ”hyvinvoinnista” ja ”pyöräbaanoista” on tällöin silkkaa ilman värinää vailla todellista sisältöä.

Emme hyväksy kaavamuutossuunnitelman mukaista palveluiden alasajoa ja yhdessä Korso Gymin omistajien kanssa jäämme odottamaan kaupungin vastausta.

Vastine:
ks. yhteinen vastine muistutuksille 1-10 koonnin lopussa.

Tarkistukset:
*

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002500
Maakotkantie 6
MUISTUTUKSET JA VASTINEET
KALA 25.10.2022

VASTINE MUISTUTUKSIIN 1-10:

Kaupungin kehittämistä ohjaa yleiskaava, jonka päätavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja uudistaminen, ja jossa kaavamuutosalue on keskusta-aluetta.

Korson keskustan kehittäminen on Vantaan kaupungin tavoitteena (mm. *Vantaan kaupunkistrategia 2022-2025*, KV 31.1.2022). *Kaavoitusohjelmassa 2022–24 ja kaavoituskatsauksessa 2022* (hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 18.1.2022) https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/kaavoitusohjelma-katsaus-18012022.pdf on Korson keskustan alueelle esitetty mm. seuraavat kaavatyöt:

- ”E2 002500 - Maakotkantie 6 - Liikerakennustontin muutos keskusta-asumiselle ja maantasokerroksen liiketiloille.”
- ”E3 002489 - Korson keskustan itäpuoli - Radan itäpuolen kehittäminen keskustamaiseksi asumisen, kaupan ja työpaikkojen alueeksi.”
- ”E21 081700 - Korson keskustan kevytkaavarunko - Työssä tutkitaan Korson keskustaan sopiva asuntorakentamisen mittakaava ja palveluiden sijoittuminen. Selvitys ohjaa tulevia asemakaavamuutoksia.”

Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksessä: *Keskustat ja päivittäistavarakaupan verkko (WSP,* 15.9.2022) https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-kaupan-palveluverkkoselvitys-20220915.pdf Korson keskusta esitetään perinteisenä kivijalkakeskustana, jollaista Maakotkantien kaavamuutoskin ehdottaa. Selvityksen mukaan ”radan itäpuolelle tulee osoittaa mahdollisuuksien mukaan lähi- ja kivijalkapalveluita.” Tätä tutkitaan tulevissa kaavatöissä.

Asemakaavamuutoksessa 002500 Maakotkantie 6 on esitetyn asumisen lisäksi edellytetty koko maantasokerros, yhteensä 1600 kem2 liiketiloiksi. Yhteensä 1600 kem2 suuruinen liiketilavaatimus on esitetty kaavassa alleviivattuna, ehdottomana kaavamääräyksenä. Lisäksi kaavassa mahdollistetaan kellarin tilojen käyttö liiketilana. Kellarin tilat voidaan yhdistää kivijalkakerroksen tiloihin vaaditun 1600 k-m2 liiketiloille tarkoitetun kerrosalan lisäksi. Asuinkerrostalojen korttelialueelle on kaavassa annettu määräys: ”Kaduntasokerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 4 m”. Lisäksi kaavamääräyksen mukaan ”Kivijalkakerroksen liiketilat tulee olla selkeitä ja niitä on voitava yhdistää ja jakaa”. Kaavamääräyksissä ei rajoiteta liiketilojen toiminnan muotoa, vaan niillä pyritään mahdollistamaan monenlainen toiminta ja tilatarpeet, myös kuntosalitoiminta.

Kaupungin tiedon mukaan kuntosalitoimija, johon muistutuksissa viitataan, ja maanomistajan edustajat ovat neuvotelleet sopivista uusista tiloista. Kaupungilla ei kuitenkaan ole mahdollisuutta olla osapuolena yksityisten välisissä neuvotteluissa ja näin vaikuttaa heidän mahdollisesti keskenään solmimiin sopimuksiin.

Liiketilan väheneminen kaavamuutoksen myötä on arvioitu osana kaavan vaikutuksia luvussa 4.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön > Taloudelliset vaikutukset.

Kaavamuutoksessa on noudatettu *Asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohjetta* (14.5.2018, hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.6.2018) https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Asuntoalueiden%20pys%C3%A4k%C3%B6innin%20mitoitusohje%202018.pdf.

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002500
Maakotkantie 6
LAUSUNNOT JA VASTINEET
KALA 25.10.2022

Kaupunginhallitus 22.8.2022 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **002500 / Maakotkantie 6.** Lausuntoja pyydettiin 3 kpl ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 ELY, 22.9.2022	- Lausunnonantaja esittää, että tutkittaisiin tilanne, jossa pysäköintiratkaisu toisi melusuojaa asuinrakentamiselle. - Meluselvityksen mukaan julkisivulla enemmillään 66dB:n keskiäänitaso. - Melumääräys ei vastaa sitä, mikä ns. läpitalon huoneistoja koskevan kaavamääräyksen tarkoituksena on ollut. - Massoittelua tarkistettava eteläosassa siten, että rakennuksille muodostuu melulta suojattuja julkisivuja.	-
NRO 2 Vantaan Energia, 29.9.2022	- Maakaapeleiden sekä kaukolämpöputkien sijainnit on otettava huomioon.	-

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002500
Maakotkantie 6
LAUSUNNOT JA VASTINEET
KALA 25.10.2022

NRO 1
ELY, 22.9.2022

Lausunto:

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutosehdotus ottaa hyvin huomioon sekä voimassa olevan että uuden hyväksytyn yleiskaavan tavoitteet.

Kaavaratkaisu tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Meluntorjunta
Uudenmaan ELY-keskus pitää hyvänä, että meluselvityksessä on tarkasteltu eri massoitteluvaihtoehtojen vaikutuksia melun leviämiseen. Melutarkastelu kuitenkin osoittaa, että pysäköintipaikat sijaitsevat kaavamuutosalueen hiljaisimmalla alueella. Uudenmaan ELY-keskus esittää, että kaavan valmistelussa tutkittaisiin myös sellainen tilanne, jossa pysäköintiratkaisu toisi melusuojaa asuinrakentamiselle.

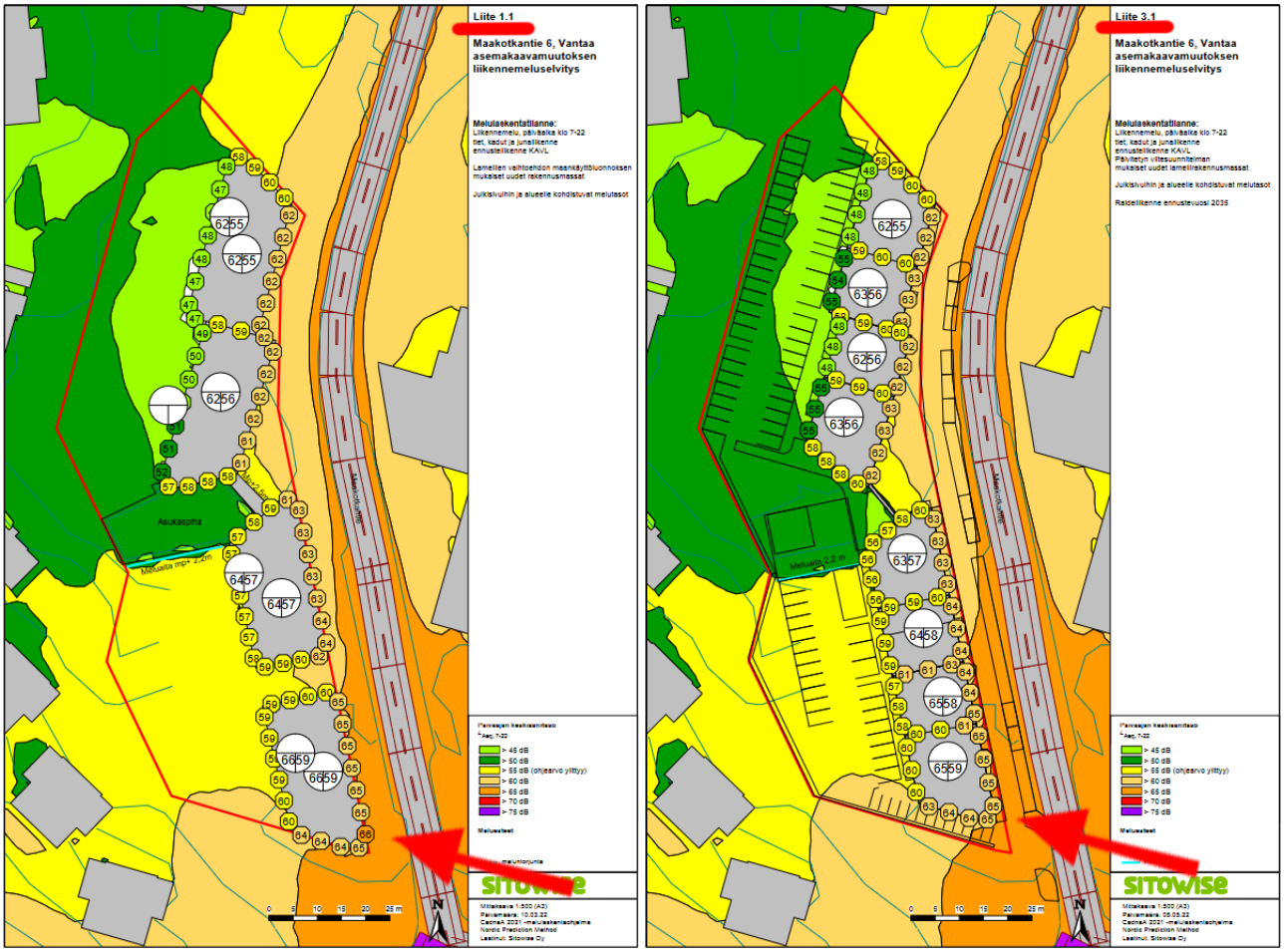
Meluselvityksen mukaan rakennusten Maakotkantien puoleisille julkisivuille kohdistuu enimmillään 66 dB:n keskiäänitaso. Kaava-alueen eteläosassa julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ylittävät ohjearvot rakennusten kaikilla julkisivuilla. Julkisivuille kohdistuu myös raideliikenteestä johtuen voimakkaita melun enimmäisäänitasoja (enimmillään 79 dB).

Kaavassa on määrätty melusta mm. seuraavasti: "Asuntojen viilennys tai tuuletus tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (Laeq) ylitä yöllä (klo 22-7) 30 dB tai raideliikenteen toistuvat hetkellisen enimmäisäänitasot (LAFmax) ylitä 45 dB." Määräys ei vastaa sitä, mikä ns. läpitalon huoneistoja koskevan kaavamääräyksen tarkoituksena on ollut.

Massoittelua on syytä tarkistaa kaava-alueen eteläosassa siten, että rakennuksille muodostuisi melulta suojattuja julkisivuja. Suunnittelun lähtökohtana tulee olla se, että asunnoille taataan aukeaminen myös hiljaiseen ohjearvot täyttävään suuntaan. Tästä syystä kaavamääräystä on täsmennettävä siten, että asuntojen avautuminen myös hiljaiselle, ohjearvot alittavalle julkisivulle tulee varmistettua.

Vastine:
Korson ydinkeskustan kaupunkirakenteessa tavoitellaan kaupunkimaista kävely-ympäristöä kivijalkaliiketiloineen. Kaavaratkaisu, jossa rakentaminen sijoittuu kadunvarteen, mahdollistaa tavoitellun keskustaympäristön.

Meluselvityksen mukaan rakennusten Maakotkantien puoleisille julkisivuille valitussa kaavaratkaisussa kohdistuu enimmillään 65 dB:n keskiäänitaso, eikä 66 db kuten lausunnonantaja on tulkinnut. Tilanne on esitetty meluselvityksen liitteessä 3.1.



Kaavaehdotuksessa annetun määräyksen mukaan asuntojen jäähdytys tai tuuletus tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso ylitä yöllä 30 dB tai raideliikenteen toistuvat hetkelliset enimmäisäänitasot ylitä 45 dB. Määräys varmistaa asumisen terveellisyyden yhdessä muiden kaavaehdotuksen määräysten kanssa. Kaavamääräysten mukaisesti toteutetut asunnot voidaan yöaikaan tuulettaa tai viilentää niin, ettei liikennemelusta aiheudu tuuletuksen aikaista unen häiriintymistä tai siihen liittyvää terveyshaittaa. Asumisen terveellisyys on siten varmistettu myös pitkien hellejaksojen aikana. Kaavamääräys ei rajoita sitä, millä keinolla yöaikaisesta tuuletuksesta aiheutuva unen häiriintyminen ja siihen liittyvän terveyshaitan estäminen melualueella toteutetaan. Ratkaisuna voi olla esimerkiksi läpitalon asunto, asuntokohtainen ilmalämpöpumppu, keskusviilennys, tuuletusikkunan akustointi tai muu tekninen ratkaisu.

Tarkistukset:
-

NRO 2
Vantaan Energia, 29.9.2022.

Lausunto:

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.

Suunnittelualueella nykyiseen kiinteistön sähköliittymän kaapelit sijaitsevat liitteen 2 mukaisesti.

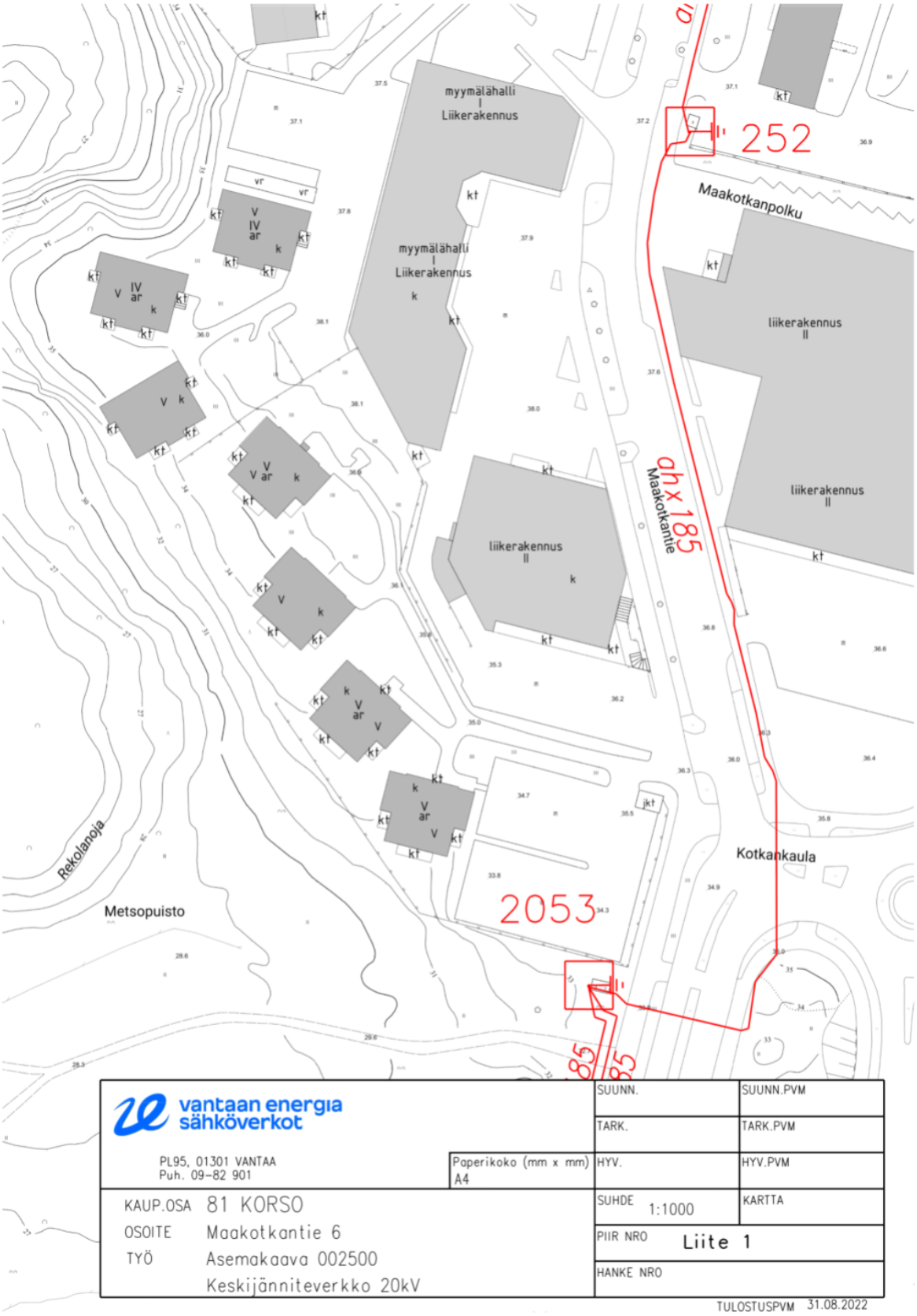
Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

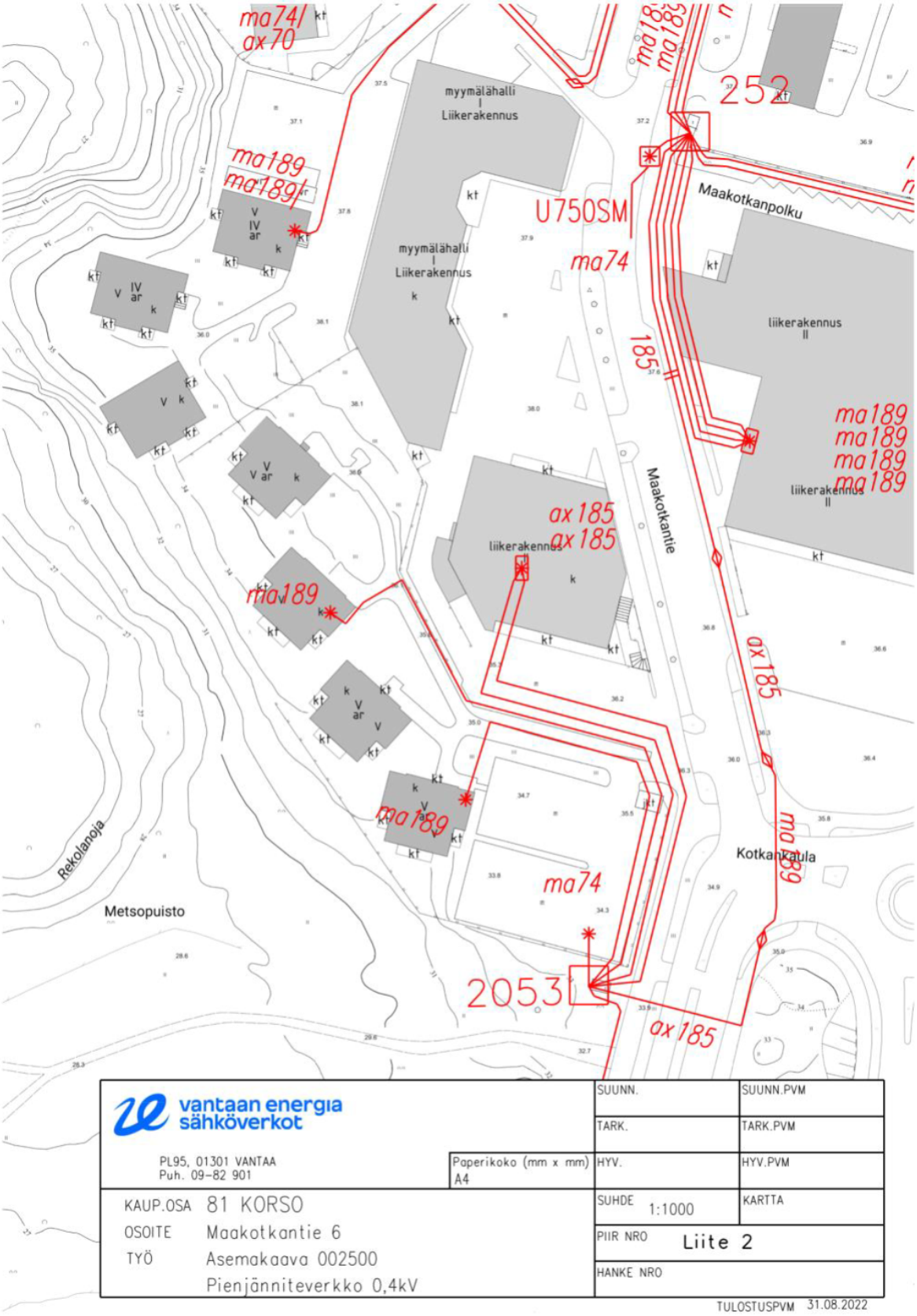
Kaukolämpöverkko

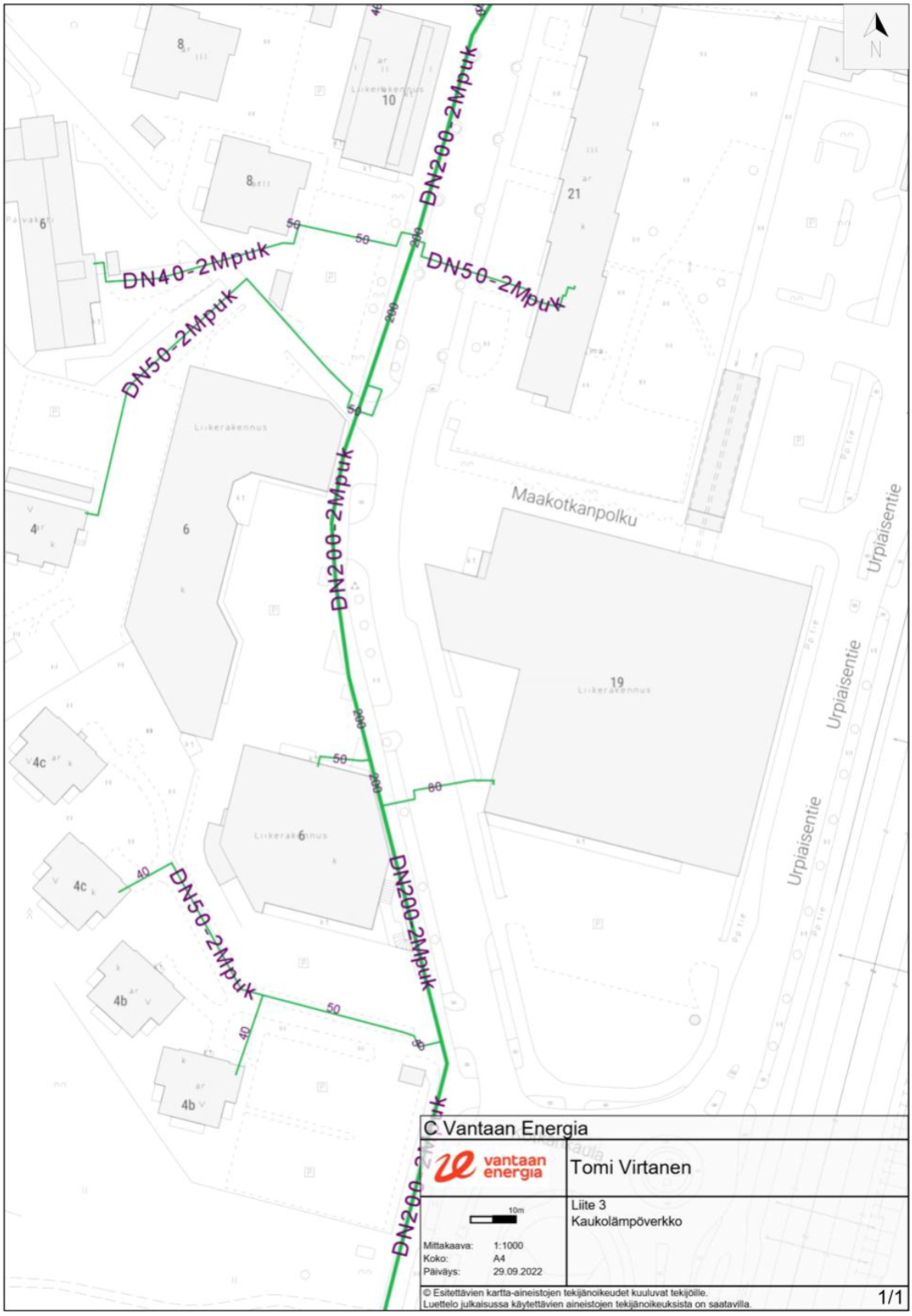
Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3).

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.


myymälähalli
Liikerakennus
myymälähalli
Liikerakennus
liikerakennus
II
liikerakennus
II
liikerakennus
II
252
Maakotkanpolku
ahx 185
Maakotkantie
2053
Kotkankaula
Rekolanoja
Metsopuisto
vantaan energia
sähköverkot
PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901
Paperikoko (mm x mm)
A4
SUUNN.
SUUNN.PVM
TARK.
TARK.PVM
HYV.
HYV.PVM
KAUP.OSA 81 KORSO
OSOITE Maakotkantie 6
TYÖ Asemakaava 002500
Keskijänniteverkko 20kV
SUHDE 1:1000
KARTTA
PIIR NRO Liite 1
HANKE NRO
TULOSTUSPVM 31.08.2022


ma74
ax70
myymälähalli
Liikerakennus
ma189
ma189
U750SM
ma74
Maakotkanpolku
252
liikerakennus
II
185
ma189
ma189
ma189
ma189
liikerakennus
II
ax185
ax185
liikerakennus
Maakotkantie
ma189
ax185
ma189
Kotkankatula
Rekolanoja
Metsopuisto
ma74
2053
ax185
vantaan energia
sähköverkot
PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901
Paperikoko (mm x mm)
A4
SUUNN.
SUUNN.PVM
TARK.
TARK.PVM
HYV.
HYV.PVM
KAUP.OSA 81 KORSO
OSOITE Maakotkantie 6
TYÖ Asemakaava 002500
Pienjänniteverkko 0,4kV
SUHDE 1:1000
KARTTA
PIIR NRO Liite 2
HANKE NRO
TULOSTUSPVM 31.08.2022


DN200-2Mpuk
DN40-2Mpuk
DN50-2Mpuk
DN50-2Mpuk
DN200-2Mpuk
DN200-2Mpuk
DN50-2Mpuk
DN200-2Mpuk
DN200-2Mpuk
Maakotkanpolku
Urpiaisentie
Urpiaisentie
Urpiaisentie
Liikerakennus
8
10
21
6
4
4c
19
4b
50
200
80
40
N
© Vantaan Energia
vantaan energia
Tomi Virtanen
10m
Liite 3
Kaukolämpöverkko
Mittakaava: 1:1000
Koko: A4
Päiväys: 29.09.2022
© Esitettävien kartta-aineistojen tekijänoikeudet kuuluvat tekijöille.
Luettelo julkaisussa käytettävien aineistojen tekijänoikeuksista on saatavilla.
1/1

Vastine:
- Maakaapeleiden sekä kaukolämpöputkin sijainnit on otettu huomioon.

Tarkistukset:
-

35 § Vastaus Vantaan nuorisovaltuuston aloitteeseen Pride-liputuksesta Vantaalle koko Pride-kuukauden ajaksi

VD/7295/00.02.01.00/2022

RV/RK/MK/MT/PH/MT

Vantaan kaupungin nuorisovaltuusto jätti kokouksessaan 14.6.2022 seuraavan aloitteen Pride-liputuksesta Vantaalle koko Pride-kuukauden ajaksi.

”Vantaan nuorisovaltuusto esittää, että Vantaan kaupungin tulee osallistua vuosittaiseen Pride-liputukseen koko Pride-kuukauden ajan pysyvänä käytäntönä.

Maailma ei ole valmis, vaikka vuosi onkin 2022. Seksuaali- ja sukupuolivähemmistöt joutuvat kokemaan syrjintää päivittäin Pride-liputus on osoitus tuesta sekä yhdenvertaisuuden ja ihmisoikeuksien edistämisestä.

Vantaan kaupunkistrategiassa 2022–2025 kaupunki sitoutuu edistämään tasa-arvoa ja yhdenvertaisuutta seuraavanlaisesti: “Vantaan kaupunki sitoutuu tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden edistämiseen ja syrjimättömiin toimintatapoihin. Tämä edellyttää tasa-arvo- ja yhdenvertaisuustyötä kaikessa päätöksenteossa ja kaikissa palveluissa. “

Vantaa on Suomen neljänneksi suurin kaupunki ja täten kaupungin olisi tärkeää osoittaa tukea, niin kuin muut suuret kaupungit tekevät. Liputuksen lisäksi Pride-kuukauden olisi tärkeää näkyä aktiivisemmin kaupungin viestinnässä ja tapahtumatarjonnassa.

Tapahtumatarjonnassa se voisi näkyä esimerkiksi Vantaan omana Pride-kulkueena tai kumppanuutena Helsinki Pride-kulkueessa. Nämä toimenpiteet eivät maksa paljoa, mutta niiden merkitys on suuri.

Edellä mainituin perustein nuorisovaltuusto vetoaa kaupunkiin ja toivoo, että esitetty Pride-liputus otetaan Vantaalla käyttöön pysyvänä käytäntönä koko Pride-kuukauden ajaksi ja Vantaan Pride-kuukauden tapahtumatarjontaa laajennetaan kaikille kohderyhmille.”

———

Kaupunkistrategian ja johdon toimiala ja kaupunkikulttuurin toimiala toteavat vastauksessaan seuraavaa:

Pride-tapahtumat ovat sukupuoli- ja seksuaalivähemmistöjen ihmisoikeus- ja kulttuuritapahtumia, jotka voivat kestää yhdestä päivästä reiluun viikkoon. Pride-tapahtumia järjestävät Suomessa Setan jäsenjärjestöt, yritykset, muut organisaatiot, opiskelijaryhmät ja vapaaehtoiset. (seta.fi).

Pride on näkynyt suurissa kaupungeissa vaihtelevasti. Helsingissä tapahtumalla on pitkä historia ja tänä vuonna Helsinki Pridea vietettiin ensimmäisen kerran koko kesäkuun ajan. Sielläkin tapahtuma huipentui 27.6.–3.7. vietettyyn Helsinki Pride -viikkoon. Helsingin kaupunki on yksi Helsinki Pride -viikon pääyhteistyökumppaneista. Tampereella kaupunki on yksi Manse Pride -viikon järjestäjistä ja erityisesti kaupungin nuorisopalvelut olivat järjestelyissä vahvasti mukana. Turussa Pride -viikkoa vietettiin elokuussa ja kaupunki oli siellä mukana muun muassa liputuksella, kulkueeseen osallistumalla ja tapahtumien viestinnällisellä tuella.

Vantaan kaupunki on ollut mukana tukemassa Pride-tapahtumia viestinnällisesti jo useamman vuoden ajan. Esimerkiksi Vantaa-infoissa on jaettu Pride-lippuja Vantaa-tekstillä ja kaupungintalolla on ollut Pride-liputus. Pride on näkynyt myös Vantaa-kanavalla.

Tänä kesänä järjestettiin ensimmäisen kerran myös Vantaan omia Pride-tapahtumia samalla viikolla, kun Helsingin Pride-viikkoa vietettiin. Aloite Vantaan omiin tapahtumiin tuli evankelisluterilaiselta seurakunnalta ja ajatuksena oli, että vantaalaiset toimijat yhdessä vapaaehtoisten ja asukkaiden kanssa järjestävät näkyvyyttä Pride-viikolle yhteisellä toiminnalla, tapahtumilla ja viestinnällä. Laajempana tavoitteena oli lisätä tasa-arvoa ja yhdenvertaisuutta Vantaalla.

Vantaa Priden toteutuksessa oli mukana seurakunnan, kaupungin ja järjestöjen edustajia. Yhteisiä Vantaa Pride -tapahtumia järjestettiin kaksi: 29.6. Tikkurilassa ja 30.6. Myyrmäessä. Tikkurilan tapahtumassa maalattiin sateenkaaritie kirkon ja kaupungintalon välille Street Art Vantaan toimesta. Tämän lisäksi tapahtumassa oli banderollipaja ja Yhteisen Pöydän toimittamat piknikeväät. Mukana olivat myös Vantaan Järjestörinki, Poikien Talo, Vantaan seurakunnat sekä Vantaan Poliisi.

Myyrmäen tapahtuma järjestettiin Liikuntapuiston Nutakontilla ja sateenkaaritie maalattiin Raappavuorentielle, puiston läheisyyteen. Tapahtumassa oli sateenkaaritietyöpajan lisäksi Yhteisen pöydän toimittamat piknik-eväät ja banderollityöpaja. Mukana olivat Street Art Vantaa, kaupungin nuorisopalvelut, Vantaan Järjestörinki ja Vantaankosken seurakunta.

Yhteisten tapahtumien lisäksi toimijat järjestivät omissa toimipaikoissaan Pride-teemaista ohjelmaa, joista viestittiin yhteisesti.

Tämän vuoden tapahtumasta järjestettiin toimijoiden yhteinen palautekokous syyskuussa ja siinä tapahtumien toteuttamiseen osallistuneiden toimijoiden keskeinen toive oli, että kaupunki toimisi ensi vuonna tapahtuman tuottajana.

On hienoa, että nuorisovaltuusto nosti aloitteessaan esille tämän kaupungin arvojen kannalta tärkeän teeman. Vantaan kaupunki on sitoutunut tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden edistämiseen ja syrjimättömiin toimintatapoihin ja työtä tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden edistämiseksi tehdään päivittäin kaupungin päätöksenteossa ja palveluissa. On myös hienoa, että Vantaalle on nyt saatu omia Pride -tapahtumia ja tämän ensimmäisen tapahtumaviikon kokemuksien perusteella voidaan tehdä parannuksia ensi vuotta ajatellen. Kaupunki on sitoutunut vuosittaiseen juhlaliputukseen Pride-viikolla. Kuten nuorisovaltuusto aloitteessaan toteaa, on liputus helppo keino tuoda näkyvyyttä ja osoittaa tukea.

On myös tärkeää saada vahvistettua Pride-viikon tapahtumia ja myös niiden näkyvyyttä kaupunkilaisten keskuudessa. Kaupunkikulttuurin toimiala ottaakin kopin tämän vuoden palautteesta ja ottaa ensi vuonna Vantaan Pride -tapahtumien tuotantovastuun. Tapahtumat toteutetaan laajassa yhteistyössä vantaalaisten yhteisöjen ja järjestöjen kanssa. Valmistelussa pohditaan vielä myös sitä, mikä olisi kesällä paras ajankohta tapahtumien järjestämiseen. Kutsumme myös nuorisovaltuuston mukaan suunnittelemaan seuraavan kesän Pride-juhlintaa. Viestintä on myös sitoutunut siihen, että viikon tapahtumat näkyvät vahvasti kaupungin viestintäkanavilla.

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 35

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään antaa nuorisovaltuustolle esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että perussuomalaisten kaupunginhallitusryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

”Perussuomalaiset on sitä mieltä, että kaupungin ei pitäisi ottaa tuotantovastuuta Pride-tapahtumista. Näkemyksemme mukaan ko. toiminta ei kuuluu kaupungin perustehtäviin. Yhdenvertaisuus ei ole sama kuin Pride.”

Liite
- Nuorisovaltuuston aloite

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
kulttuuripäällikkö Reeli Karimäki, viestintäjohtaja Mari Kalmari, kehityspäällikkö Paula Harju, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Vantaan nuorisovaltuuston aloite

Pride-liputus Vantaalle koko Pride-kuukauden ajaksi

Vantaan nuorisovaltuusto esittää, että Vantaan kaupungin tulee osallistua vuosittaiseen Pride-liputukseen koko Pride-kuukauden ajan pysyvänä käytäntönä.

Maailma ei ole valmis, vaikka vuosi onkin 2022. Seksuaali- ja sukupuolivähemmistöt joutuvat kokemaan syrjintää päivittäin. Pride-liputus on osoitus tuesta sekä yhdenvertaisuuden ja ihmisoikeuksien edistämisestä.

Vantaan kaupunkistrategiassa 2022-2025 kaupunki sitoutuu edistämään tasa-arvoa ja yhdenvertaisuutta seuraavanlaisesti:

“Vantaan kaupunki sitoutuu tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden edistämiseen ja syrjimättömiin toimintatapoihin. Tämä edellyttää tasa-arvo- ja yhdenvertaisuustyötä kaikessa päätöksenteossa ja kaikissa palveluissa.“

Vantaa on Suomen neljänneksi suurin kaupunki ja täten kaupungin olisi tärkeää osoittaa tukea, niin kuin muut suuret kaupungit tekevät.

Liputuksen lisäksi Pride-kuukauden olisi tärkeää näkyä aktiivisemmin kaupungin viestinnässä ja tapahtumatarjonnassa. Tapahtumatarjonnassa se voisi näkyä esimerkiksi Vantaan omana Pride-kulkueena tai kumppanuutena Helsinki Pride-kulkueessa. Nämä toimenpiteet eivät maksa paljoa, mutta niiden merkitys on suuri.

Vantaan nuorisovaltuuston aloite

Edellä mainituin perustein nuorisovaltuusto vetoaa kaupunkiin ja toivoo, että esitetty Pride-liputus otetaan Vantaalla käyttöön pysyvänä käytäntönä koko Pride-kuukauden ajaksi ja Vantaan Pride-kuukauden tapahtumatarjontaa laajennetaan kaikille kohderyhmille.

Lisätietoa:

Filip Godlewski, puheenjohtaja, Vantaan nuorisovaltuusto
filip.godlewski@vantaa.fi

36 § Vastaus Eve Rämön ja 26 muun valtuutetun aloitteeseen Vantaan kaupungille laadittava seksuaalisen häirinnän ja ahdistelun tunnistamisen ja puuttumisen toimintaohjeet

VD/4980/00.02.00.03/2022

RV/K-ML/MT

Eve Rämö sekä 26 muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Työsuojelulainsäädäntö vaatii työnantajaa puuttumaan ja ehkäisemään häirintää. Työturvallisuuslain 28 § velvoittaa työnantajaa puuttumaan ja selvittämään tietoonsa tullut terveydelle haittaa tai vaaraa aiheuttava häirintä tai epäasiallinen kohtelu työssä. Häirintänä pidetään työturvallisuuslain 28§:n mukaan epäasiallista kohtelua, joka aiheuttaa haittaa tai vaaraa työntekijän terveydelle. Myös seksuaalinen ja sukupuoleen perustuva häirintä kuuluu työturvallisuuslain 28 § piiriin.

Seksuaalisella häirinnällä tarkoitetaan tasa-arvolaissa sanallista, sanatonta tai fyysistä, luonteeltaan seksuaalista ei-toivottua käytöstä, jolla tarkoituksellisesti tai tosiasiallisesti loukataan henkilön henkistä tai fyysistä koskemattomuutta erityisesti luomalla uhkaava, vihamielinen, halventava nöyryyttävä tai ahdistava ilmapiiri. Häirinnällä tiedetään olevan uhrilleen monenlaisia vahingollisia vaikutuksia etenkin psyykkiseen hyvinvointiin ja turvallisuuden kokemiseen. Häirinnästä on myös lyhyt matka yhä vakavampaan väkivaltaan kuten seksuaaliseen ahdisteluun. Raiskaus tai sen yritys sekä fyysinen seksuaalinen ahdistelu ovat rikoslain nojalla rangaistavia tekoja. Seksuaalinen ahdistelu on ollut rikos vuodesta 2014 alkaen. Rikoslain mukaan seksuaalinen ahdistelu tarkoittaa seksuaalista itsemääräämisoikeutta loukkaavaa fyysistä tekoa.

Tasa-arvobarometrin 2017 mukaan seksuaalista häirintää kahden viime vuoden aikana oli kokenut 39 prosenttia naisista ja 17 prosenttia miehistä. Seksuaalinen häirintä kohdistui erityisesti alle 35-vuotiaisiin naisiin, joista häirintää oli kokenut yli puolet. Miehillä seksuaalisen häirinnän eri muotojen osuudet jäivät alle kymmenen prosentin. Vantaalla seksuaalista häirintää raportoi 11 % alle 30-vuotiaista (muissa ryhmissä 2–7 %) viimeisimmässä kunta-10 kyselyssä vuonna 2020. Naisten kokema väkivalta työpaikoilla ja seksuaalinen häirintä on lisääntynyt viime vuosina.

Kunta-alalla työskentelevästä henkilöstöstä noin 80 prosenttia on naisia.

Häirintää ja epäasiallista kohtelua voi esiintyä työssä usealla tavalla. Työnantaja itse tai tämän edustaja voi kohdistaa häirintää työntekijään. Työntekijä voi häiritä tai kohdella toista työntekijää tai esimiestä epäasiallisesti. Myös asiakas tai muu työyhteisön ulkopuolinen henkilö voi kohdella työntekijää epäasiallisesti. Häirintää ja vakavammassa muodossa ahdistelua tapahtuu siis vaihtelevissa ympäristöissä: työyhteisöissä, asiakastilanteissa ja somessa.

Vantaalla ei tällä hetkellä ole ohjeita tai suunnitelmaa seksuaalisen häirinnän järjestelmälliseen huomaamiseen, puuttumiseen ja pois kitkemiseen. Sellaisia tarvitaan. Seksuaalisuuteen liittyvällä häirinnällä ja väkivallalla voidaan todeta oleva erityisen haavoittavia piirteitä. Lisäksi huomattava osa siitä ei tule koskaan julki, sillä uhrit eivät tunnista kokemuksiaan häirinnäksi, he häpeävät ja he syyllistävät itseään kokemastaan häirinnästä. Häirinnän ja epäasiallisen kohtelun syntymistä tulee ennaltaehkäistä ja työnantajan tulee tunnistaa häirinnän riskitekijät työpaikalla. Työn vaarojen arvioinnin avulla työnantajan tulee selvittää, ilmeneekö työssä häirintää tai häirinnän riskitekijöitä.

Tarvitsemme toimintaohjeita myös tilanteeseen, jotka johtavat rikosprosessiin, kun työntekijät kokevat työssään esimerkiksi seksuaalista ahdistelua.

Tällä hetkellä Vantaan henkilöstön ohjeistuksessa, tasa-arvo suunnitelmissa eikä henkilöstökertomuksessa kiinnitetä huomiota seksuaaliseen häirintään. Pelkkä nollatoleranssi ei riitä, jos ilmiöön puuttumisen toimintaohjeet puuttuvat kokonaisuudessaan. Tarvitaan keskustelua, koulutusta ilmiön tunnistamiseen sekä selkeät toimintaohjeet ja ohjeet häirinnän kohteeksi joutuneen tueksi. Erityisesti ohjeistuksesta puuttuu seksuaalisen häirinnän ja ahdistelun ohjeistus liittyen asiakastyöhön ja someen. On oltava ohjeet siitä, miten kotikäynnillä oleva työntekijä voi tehdä ilmoituksen asiakkaan tekemästä häirinnästä ja miten tilanteeseen puututaan ja miten työnantaja voi tukea rikosprosessissa. Somessa työtehtäviään tekevien työntekijöiden tulee myös olla suojassa häirinnältä ja siihen on systemaattisesti puututtava.

Me allekirjoittaneet vaadimme, että Vantaa
*Laatii henkilöstölle ohjeet seksuaalisen häirinnän ja seksuaalisen ahdisteluun puuttumiseksi
*Laatii ohjeistuksen häirinnän tai ahdistelun kohteeksi joutuneen työntekijän tukemiseksi asian selvittelyn ja mahdollisen rikosprosessin ajaksi
*Laatii suunnitelman seksuaalisen häirinnän tunnistamiseksi ja asian esillä pitämisestä

Kaupunginvaltuusto 25.4.2022 § 27

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

———

Henkilöstön ja konsernipalveluiden palvelualue toteaa aloitteesta seuraavaa:

Vantaan kaupungilla on ohjeet häirinnän ja epäasiallisen kohtelun puuttumiseen ja asian käsittelyyn. Ohjeet on päivitetty viimeksi syksyllä 2019. Ohjeet löytyvät kaupungin intranetistä Virkusta.
Seksuaalinen häirintä on yksi häirinnän muoto ja mainittu Vantaan ohjeissa ja siihen puuttuminen ja sen käsittely etenee samanlaisella prosessilla kuin muu häirintä.

Kunta10-tutkimuksen mukaan Vantaan kaupungin työntekijöistä (kyselyyn vastanneista) on kokenut seksuaalista häirintää viimeisen 12 kuukauden aikana noin 5 % (2020: 4,7 % ja 2018: 5,4 %). Vuoden 2020 kyselyyn vastanneiden joukosta se tarkoittaa 315 henkilöä. Koko Kunta10-aineistossa määrä oli vähän suurempi (2020: 5,3 % ja 2018: 6,1 %). Seksuaalista häirintää kokeneista vain noin 40 % on ilmoittanut asiasta työnantajalle, joten todennettu tapausten määrä on paljon pienempi. Tuloksissa ei ole eritelty sitä, onko häirintäkokemus tullut työkaverin, esihenkilön tai asiakkaan taholta. Kaikki nämä vaihtoehdot on esitetty kyselyssä.

Kunta10-tulosten (2020) perusteella seksuaalisen häirinnän kokemukset ovat moninkertaiset sosiaali- ja terveystoimessa ja pelastuslaitoksessa kuin muilla toimialoilla.

Työsuojeluvaltuutettujen ja työkyky- ja työsuojeluasiantuntijoiden kokemusten mukaan seksuaalisen häirinnän kokemukset näyttävän lisääntyneen tai ainakin kokemuksia tuodaan useammin esille. Etenkin näin on sosiaali- ja terveystoimessa, mutta myös muualla. Se, että tapauksia tuodaan esiin, on erinomainen asia.

Työsuojeluvaltuutetuilla ja asiantuntijoilla on ollut käytettävissä omissa perehdytyksissään ja valmennuksissaan intran ohjeita laajempi materiaali, jossa myös seksuaalinen häirintä on otettu omaksi asiakokonaisuudeksi. Tämä materiaalin pohjalta ollaan työstämässä yhteistoiminnassa erilliset ohjeet seksuaalisen häirinnän osalta.

Asiaa on pidetty esillä vuosittain työsuojelun toimintaohjelmassa, jossa on selkeästi asetettu nollatoleranssi ja jonka mukaan jokainen esille tullut tapaus selvitetään. Vuoden 2023 työsuojelun toimintaohjelmassa epäasiallinen kohtelu, häirintä ja seksuaalinen häirintä nostetaan yhdeksi kolmesta painopisteestä. ”Kiusaaminen, häirintä ja epäasiallinen kohtelu”- ohje on tarkoitus uusia ja samalla laatia seksuaalisesta häirinnästä oma ohje, joka voi olla joko erillinen ohje tai joka voi sisältyä ”Kiusaaminen, häirintä ja epäasiallinen kohtelu”- ohjeeseen omana osionaan. Seksuaalista häirintää koskeva ohje sisältää tunnistamisen ja puuttumisen lisäksi ohjeet siitä, mistä häirinnän ja ahdistelun kohteeksi joutunut työntekijä saa tarvittaessa apua ja tukea. Riittävän tiedottamisen ja valmennuksen tavoitteena on, että koko henkilöstö on tietoinen ohjeesta, osaa tarvittaessa tunnistaa seksuaalisen häirinnän ja tuntee myös toimintatavat mahdollisessa seksuaalisen häirinnän tapauksessa.

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 36

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

a) antaa aloitteen allekirjoittaneelle Eve Rämön ja 26 muun valtuutetun esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja

b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että vihreiden kaupunginhallitusryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

"Seksuaalisen häirinnän käsittelyyn tarvitaan selkeät, omat ohjeensa. Seksuaalinen häirintä on usein vaikea tunnistaa, eikä siihen osata reagoida. Muutoksen saamiseksi tarvitsemme seikkaperäiset toimintaohjeet, koulutusta sekä asian puheeksiottamista."

Liite:
- allekirjoitettu Eve Rämön ja 26 muun valtuutetun aloite Vantaan kaupungille laadittava seksuaalisen häirinnän ja ahdistelun tunnistamisen ja puuttumisen toimintaohjeet

Täytäntöönpano: Henkilöstö- ja konsernipalvelut

Muutoksenhakuohje: 3.1 Valitus- ja oikaisuvaatimuskielto

Lisätiedot:
Kirsi-Maria Lievonen, henkilöstö- ja konsernijohtaja, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Valtuustoaloitteen otsikko & Aloite	**Aloitteen tekijä/tekijät ja allekirjoitukset**
Vantaan kaupungille laadittava seksuaalisen häirinnän ja ahdistelun tunnistamisen ja puuttumisen toimintaohjeet Työsuojelulainsäädäntö vaatii työnantajaa puuttumaan ja ehkäisemään häirintää. Työturvallisuuslain 28 § velvoittaa työnantajaa puuttumaan ja selvittämään tietoonsa tullut terveydelle haittaa tai vaaraa aiheuttava häirintä tai epäasiallinen kohtelu työssä. Häirintänä pidetään työturvallisuuslain 28§:n mukaan epäasiallista kohtelua, joka aiheuttaa haittaa tai vaaraa työntekijän terveydelle. Myös seksuaalinen ja sukupuoleen perustuva häirintä kuuluu työturvallisuuslain 28 § piiriin. Seksuaalisella häirinnällä tarkoitetaan tasa-arvolaissa sanallista, sanatonta tai fyysistä, luonteeltaan seksuaalista ei-toivottua käytöstä, jolla tarkoituksellisesti tai tosiasiallisesti loukataan henkilön henkistä tai fyysistä koskemattomuutta erityisesti luomalla uhkaava, vihamielinen, halventava nöyryyttävä tai ahdistava ilmapiiri. Häirinnällä tiedetään olevan uhrilleen monenlaisia vahingollisia vaikutuksia etenkin psyykkiseen hyvinvointiin ja turvallisuuden kokemiseen. Häirinnästä on myös lyhyt matka yhä vakavampaan väkivaltaan kuten seksuaaliseen ahdisteluun. Raiskaus tai sen yritys sekä fyysinen seksuaalinen ahdistelu ovat rikoslain nojalla rangaistavia tekoja. Seksuaalinen ahdistelu on ollut rikos vuodesta 2014 alkaen. Rikoslain mukaan seksuaalinen ahdistelu tarkoittaa seksuaalista itsemääräämisoikeutta loukkaavaa fyysistä tekoa. Tasa-arvobarometrin 2017 mukaan seksuaalista häirintää kahden viime vuoden aikana oli kokenut 39 prosenttia naisista ja 17 prosenttia miehistä. Seksuaalinen häirintä kohdistui erityisesti alle 35-vuotiaisiin naisiin, joista häirintää oli kokenut yli puolet. Miehillä seksuaalisen häirinnän eri muotojen osuudet jäivät alle kymmenen prosentin. Vantaalla seksuaalista häirintää raportoi 11 % alle 30-vuotiaista (muissa ryhmissä 2-7 %) viimeisimmässä kunta-10 kyselyssä vuonna 2020. Naisten kokema väkivalta työpaikoilla ja seksuaalinen häirintä on lisääntynyt viime vuosina.	<u>Aloitteen tekijän nimi:</u> *Eve Rämö* <u>Aloitteen allekirjoittajat:</u> 1. Tanja Aidanjuuri 2. Tiina Tuomela 3. Anu Hall 4. Vaula Norrena 5. Tuomas Mutanen 6. Reija Friman 7. Maija Rautavaara 8. Sirpa Siru Kauppinen 9. Tuire Kaimio 10. Naima EL Issaoui 11. Minna Räsänen 12. Suvi Karhu 13. Mikko Viilo 14. Ulla Kaukola 15. Marjo Vacker 16. Nina Nummela 17. Tarja Eklund 18. Ida Tamminen 19. Naima El Issaoui 20. Minttu Sillanpää 21. Pirjo Luokkala 22. Eeva Tikkanen 23. Eva Tawasoli 24. Funda Demiri 25. Anssi Aura 26. Antero Eerola

Kunta-alalla työskentelevästä henkilöstöstä noin 80 prosenttia on naisia. Häirintää ja epäasiallista kohtelua voi esiintyä työssä usealla tavalla. Työnantaja itse tai tämän edustaja voi kohdistaa häirintää työntekijään. Työntekijä voi häiritä tai kohdella toista työntekijää tai esimiestä epäasiallisesti. Myös asiakas tai muu työyhteisön ulkopuolinen henkilö voi kohdella työntekijää epäasiallisesti. Häirintää ja vakavammassa muodossa ahdistelua tapahtuu siis vaihtelevissa ympäristöissä: työyhteisöissä, asiakastilanteissa ja somessa. Vantaalla ei tällä hetkellä ole ohjeita tai suunnitelmaa seksuaalisen häirinnän järjestelmälliseen huomaamiseen, puuttumiseen ja pois kitkemiseen. Sellaisia tarvitaan. Seksuaalisuuteen liittyvällä häirinnällä ja väkivallalla voidaan todeta oleva erityisen haavoittavia piirteitä. Lisäksi huomattava osa siitä ei tule koskaan julki, sillä uhrit eivät tunnista kokemuksiaan häirinnäksi, he häpeävät ja he syyllistävät itseään kokemastaan häirinnästä. Häirinnän ja epäasiallisen kohtelun syntymistä tulee ennaltaehkäistä ja työnantajan tulee tunnistaa häirinnän riskitekijät työpaikalla. Työn vaarojen arvioinnin avulla työnantajan tulee selvittää, ilmeneekö työssä häirintää tai häirinnän riskitekijöitä. Tarvitsemme toimintaohjeita myös tilanteeseen, jotka johtavat rikosprosessiin, kun työntekijät kokevat työssään esimerkiksi seksuaalista ahdistelua. Tällä hetkellä Vantaan henkilöstön ohjeistuksessa, tasa-arvo suunnitelmissa eikä henkilöstökertomuksessa kiinnitetä huomiota seksuaaliseen häirintään. Pelkkä nollatoleranssi ei riitä, jos ilmiöön puuttumisen toimintaohjeet puuttuvat kokonaisuudessaan. Tarvitaan keskustelua, koulutusta ilmiön tunnistamiseen sekä selkeät toimintaohjeet ja ohjeet häirinnän kohteeksi joutuneen tueksi. Erityisesti ohjeistuksesta puuttuu seksuaalisen häirinnän ja ahdistelun ohjeistus liittyen asiakastyöhön ja someen. On oltava ohjeet siitä, miten kotikäynnillä oleva työntekijä voi tehdä ilmoituksen asiakkaan tekemästä häirinnästä ja miten tilanteeseen puututaan ja miten työnantaja voi tukea	

rikosprosessissa. Somessa työtehtäviään tekevien työntekijöiden tulee myös olla suojassa häirinnältä ja siihen on systemaattisesti puututtava. Me allekirjoittaneet vaadimme, että Vantaa *Laatii henkilöstölle ohjeet seksuaalisen häirinnän ja seksuaalisen ahdisteluun puuttumiseksi *Laatii ohjeistuksen häirinnän tai ahdistelun kohteeksi joutuneen työntekijän tukemiseksi asian selvittelyn ja mahdollisen rikosprosessin ajaksi *Laatii suunnitelman seksuaalisen häirinnän tunnistamiseksi ja asian esillä pitämisestä *Vantaalla 25.4.2022*	

37 § Vastaus Mikko Viilon ja 34 muun valtuutetun aloitteeseen Petikosta virkistyksen ja luonnon kärkikohde

VD/4977/00.02.00.03/2022

TeA/HWe/TLa/LMu/HBu/AKu/SKo/PPi/TVi

Mikko Viilo sekä 34 muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Petikon luontovirkistysalue on Vantaan ja pääkaupunkiseudun tärkeimpiä viheralueita. Sitä on kehitetty viime vuosikymmenet pienin askelin. Voisimme nostaa kunnianhimon tasoa ja innostua Petikon pidemmän tähtäimen potentiaalista voimakkaammin.
Tässä aloitteessa esitetään seuraavia konkreettisia askelia:

1. Järjestetään asukasosallisuutta ja ideakilpailuja Petikon alueen kehittämiseen, esimerkiksi käynnissä olevan viheralueiden palveluverkkotyön puitteissa.
2. Nostetaan uusia ulkoilureittejä visioista toteutukseen.
3. Kun Vehkalaan rakennetaan pysäköintialueita, tehdään ne yhteiskäyttöperiaatteella niin, että ne ovat illalla ja viikonloppuisin ulkoilijoiden käytössä.
4. Aloitetaan Pitkäsuon täyttömäen eli Petikonhuipun korvaavan maanläjityspaikan etsintä.

Taustaa, perusteluja, visioita
Petikon kehittäminen on monilta osin jäänyt aiemmista tavoitteista. Vuoden 2009 yleissuunnitelman mukainen laajempi reitistö tai Petikonhuipun vapauttaminen virkistyskäyttöön ei ole edennyt. Eteläisten parkkialueiden laajennus, soiden ennallistamistyöt ja Isosuon pitkospuut ovat hyviä kehitysaskelia.

Petikon saavutettavuus on hyvä, ja suunnitteilla oleva ulkoilureitti Vehkalaan tulee nostamaan sen ainutlaatuiseksi pääkaupunkiseudun isoista viheralueista. Ulkoilualueiden kysyntä ja kuormitus tulevat todennäköisesti edelleen kasvamaan väestönkasvun myötä.

Petikon alueen kehittämisessä voisi ympäristön, virkistyksen ja liikunnan näkökulmaan ottaa mukaan ainakin elinkeinopalvelut ja taiteen. Petikonhuippu ja sen viereinen epäonnistuneen golfpuiston alue ovat isoja alueita Petikon keskellä, ja kriittisiä Petikon kehittämisen kannalta. Toisaalta niiden kehitysmahdollisuudet ovat huikeat. Kehittäminen vie joka tapauksessa kauan, ja kun alueet ovat lähtökohtaisesti epäluonnollisia, meidän kannattaa miettiä niille erikoisempiakin ratkaisuja. Petikon alue on jatkossa paitsi satojentuhansien pääkaupunkiseutulaisten takapihaa, myös 10 minuutin junamatkan päässä lentoasemalta.”

Kaupunginvaltuusto 25.4.2022 § 25

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

———

Kaupunkiympäristön toimiala toteaa vastauksenaan seuraavaa:

Yleiskaavallisessa viheralueverkostossa Petikon luontovirkistysalue on yksi tärkeimmistä seudulla merkittävistä viheraluekokonaisuuksista. Petikonmetsä on yleiskaavassa 2020 (hyväksytty KV 25.1.2021,

ei voimassa) varattu pääosin lähivirkistysalueiksi (VL), retkeily- ja ulkoilualueiksi (VR), luonnonsuojelualueiksi (SL) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueiksi (VU). Kaupunki omistaa suurimman osan maista.
Vantaan viheralueiden kehityssuuntia ollaan parhaillaan linjaamassa kahdessa työssä: Vantaan viherrakenteen kehityskuvassa ”Vihreä ja virtaava Vantaa VIVA” ja viheralueiden palveluverkkosuunnitelmassa. Näissä töissä tullaan esittämään tavoitteita myös Petikon luontovirkistysalueelle.
Petikon luontovirkistysalueen yleissuunnitelma valmistui vuonna 2009 ja vuonna 2010 valmistui yleissuunnitelmakartta. Suunnitelmia on toteutettu pala kerrallaan, kuten aloitteessa todetaan.

1. Järjestetään asukasosallisuutta ja ideakilpailuja Petikon alueen kehittämiseen, esimerkiksi käynnissä olevan viheralueiden palveluverkkotyön puitteissa.

Viheralueiden palveluverkkosuunnittelu on meneillään ja siinä edetään jo sovitun työohjelman mukaisesti. Puistopalveluiden paikkoja etsitään ensisijaisesti viheralueilta tiiviin asutuksen lähettyviltä, jotta ne olisivat helposti saavutettavia monille. Petikon luontovirkistysalueella toimenpiteitä voivat olla mm. ulkoilureittiverkoston täydentäminen ja opastuksen ja viitoituksen kehittäminen. 25.10.-1.11.2022 ovat asukastilaisuudet, joissa ehdotusta esitellään, ja sitä voi kommentoida myös osallistuvavantaa.fi:ssä 11.11.2022 asti.

Vantaalla on Petikon lisäksi useampia liikunta-, ulkoilu- ja virkistysaluekokonaisuuksia, joiden kehittämiselle on tarvetta mm. Ojanko, Tikkurila, Elmo ja Kuusijärvi. Kaupungin työvoima-, investointi- ja kunnossapitoresurssit ovat käytännössä hyvin rajalliset, joten joudumme priorisoimaan voimakkaasti kohteiden suunnittelua ja toteutusta. Olemme Länsi-Vantaalle toteuttaneet juuri Myyrmäen urheilupuiston lähiliikuntapaikan.

2. Nostetaan uusia ulkoilureittejä visioista toteutukseen.

Vuonna 2021 valmistui ulkoilureittien tavoitesuunnitelma, josta reittien tavoitteellista toteutusjärjestystä on tarkoitus myös luokitella edelleen. Osin toteutus tulee liittymään maankäytön muiden projektien aikatauluihin.

3. Kun Vehkalaan rakennetaan pysäköintialueita, tehdään ne yhteiskäyttöperiaatteella niin, että ne ovat illalla ja viikonloppuisin ulkoilijoiden käytössä.

Muutaman viime vuoden aikana on muodostunut käytännöksi mahdollistaa ilta- ja viikonloppupysäköinti koulujen ja päiväkotien ym. kaupungin omistamien kiinteistöjen pysäköintialueilla tukemaan niin asukkaiden kuin heidän vieraidensakin pysäköintitarpeita. Samaa hyvää käytäntöä aiotaan soveltaa Vehkalaankin sijoittuvissa kaupungin toiminnoissa, kuten ammattiopisto Varian uudessa toimipisteessä, tukemaan ulkoilijoiden pysäköintitarpeita. Varian tulevan pysäköintialueen laajemmasta ulkoilijoita palvelevasta käytöstä on jo neuvoteltu VTK:n kanssa.

4. Aloitetaan Pitkäsuon täyttömäen eli Petikonhuipun korvaavan maanläjityspaikan etsintä.

Tällä hetkellä Petikonhuippu on Vantaan kaupungin ainut toiminnassa oleva luvitettu yleinen haitta-aineettomien ylijäämämaiden vastaanottopaikka. Ylijäämämaa-ainesta kertyy Vantaalla vuosittain arviolta 1,9 miljoonaa tonnia. Yleensä kyse on savesta ja muista pehmeistä maalajeista, joiden käyttö maanrakennusmateriaalina on hankalaa. Näiden rakentamiseen kelpaamattomien maiden kuljetus

jonnekin muualle Vantaan rajojen ulkopuolelle olisi kallista ja aiheuttaisi lisäksi aivan turhia päästöjä, joten kaupungin sisällä keskeisesti sijaitseva läjitysalue on tarpeen vielä pitkälle tulevaisuuteen.

Yleiskaavan 2020 tavoitevuosi on 2050, jolloin Petikonhuipun maanläjitystoiminta on suunnitelman mukaan päättynyt ja alue maisemoitu, jolloin se toimii yleiskaavan mukaisesti urheilu- ja virkistystoimintojen alueena.

Uuden maanläjitysalueen perustaminen edellyttää asemakaavoituksen lisäksi mm. maankäyttösuunnitelman, YVA-menettelyn, rakennussuunnitelman ja luvituksen (toimenpide- ja ympäristöluvat) jne. Alueen suunnittelu- ja luvitusprosessit kestävät useita vuosia ja aikatauluissa joudutaan varautumaan mahdollisiin valituksiin. Sijoituspaikkojen valmistelu edellyttää sopimuksia tai omistusjärjestelyjä maanomistajien kanssa, alueiden esirakentamista sekä lopullisten kulkuyhteyksien ja muun infran rakentamista.

Kiilan täyttömäen esiselvitykset on teetetty 2016–17. Työn tavoitteena oli selvittää ja tarkentaa, mitä ympäristöllisiä ja maaperäolosuhteisiin liittyviä rajoituksia alueen käytölle on ja miten alue toimii liikenteellisesti ja hulevesien hallinnan osalta, jos maanläjitystoiminta alueella käynnistyy. Alueelle on laadittu esisuunnitelma maantien 152 jatkeen linjauksesta, jonka perusteella tuleva maantielinjaus sijoittuisi lähelle suunnittelualuetta. Maantie 152:n tiesuunnittelu on MAL 2019-suunnitelmassa ajankohtaista aikaisintaan 2020-luvun loppupuolella. Hankkeen toteuttaminen ei ole Väyläviraston tai Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen toteuttamisohjelmissa. Osa mahdollisesta läjitysalueesta on edelleen HSY:n omistuksessa ja HSY on aikaisemmin ilmoittanut tarvitsevansa alueet oman käyttöönsä.

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 37

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) antaa Mikko Viilolle ja 34 muulle allekirjoittaneelle valtuutetulle toimialan esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja

b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- allekirjoitettu Mikko Viilon ja 34 muun valtuutetun aloite Petikosta virkistyksen ja luonnon kärkikohde

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Kaupungininsinööri Henry Westlin, puh. 040 041 7436, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Valtuustoaloitteen otsikko & Aloite	Aloitteen tekijä/tekijät ja allekirjoitukset
Petikosta virkistyksen ja luonnon kärkikohde Petikon luontovirkistysalue on Vantaan ja pääkaupunkiseudun tärkeimpiä viheralueita. Sitä on kehitetty viime vuosikymmenet pienin askelin. Voisimme nostaa kunnianhimon tasoa ja innostua Petikon pidemmän tähtäimen potentiaalista voimakkaammin. Tässä aloitteessa esitetään seuraavia konkreettisia askelia: 1. Järjestetään asukasosallisuutta ja ideakilpailuja Petikon alueen kehittämiseen, esimerkiksi käynnissä olevan viheralueiden palveluverkkotyön puitteissa. 2. Nostetaan uusia ulkoilureittejä visioista toteutukseen. 3. Kun Vehkalaan rakennetaan pysäköintialueita, tehdään ne yhteiskäyttöperiaatteella niin, että ne ovat illalla ja viikonloppuisin ulkoilijoiden käytössä. 4. Aloitetaan Pitkäsuon täyttömäen eli Petikonhuipun korvaavan maanläjityspaikan etsintä. **Taustaa, perusteluja, visioita** Petikon kehittäminen on monilta osin jäänyt aiemmista tavoitteista. Vuoden 2009 yleissuunnitelman mukainen laajempi reitistö tai Petikonhuipun vapauttaminen virkistyskäyttöön ei ole edennyt. Eteläisten parkkialueiden laajennus, soiden ennallistamistyöt ja Isosuon pitkospuut ovat hyviä kehitysaskelia. Petikon saavutettavuus on hyvä, ja suunnitteilla oleva ulkoilureitti Vehkalaan tulee nostamaan sen ainutlaatuiseksi pääkaupunkiseudun isoista viheralueista. Ulkoilualueiden kysyntä ja kuormitus tulevat todennäköisesti edelleen kasvamaan väestönkasvun myötä.	Aloitteen tekijän nimi: *Mikko Viilo* Aloitteen allekirjoittajat: 1. Sami Kanerva 2. Ulla Kaukola 3. Anu Hall 4. Eeva Tikkanen 5. Jussi Särkelä 6. Tiina Tuomela 7. Eve Rämö 8. Kai-Ari Lundell 9. Siri Ahokas 10. Pirjo Luokkala 11. Vaula Norrena 12. Reija Friman 13. Maija Rautavaara 14. Tuomas Mutanen 15. Sirpa SIru Kauppinen 16. Tuire Kaimio 17. Milad Dehghan 18. Juha Järä 19. Erika Veltheim 20. Juha Suoniemi 21. Oskari Iivarinen 22. Susanna Kaiju 23. Jouko Jääskeläinen 24. Marjo Vacker 25. Tarja Eklund 26. Otso Kivimäki 27. Maarit Raja-Aho 28. Heli Hakala 29. Mika Kasonen 30. Manav Phull 31. Eva Tawasoli 32. Anssi Aura 33. Niilo Kärki 34. Ida Tamminen

Petikon alueen kehittämisessä voisi ympäristön, virkistyksen ja liikunnan näkökulmaan ottaa mukaan ainakin elinkeinopalvelut ja taiteen. Petikonhuippu ja sen viereinen epäonnistuneen golfpuiston alue ovat isoja alueita Petikon keskellä, ja kriittisiä Petikon kehittämisen kannalta. Toisaalta niiden kehitysmahdollisuudet ovat huikeat. Kehittäminen vie joka tapauksessa kauan, ja kun alueet ovat lähtökohtaisesti epäluonnollisia, meidän kannattaa miettiä niille erikoisempiakin ratkaisuja. Petikon alue on jatkossa paitsi satojentuhansien pääkaupunkiseutulaisten takapihaa, myös 10 minuutin junamatkan päässä lentoasemalta. *(Jätetään valtuuston kokouksessa 25.4.2022)*	

38 § Vastaus vasemmistoliiton valtuustoryhmän ja 13 muun valtuutetun aloitteeseen sähköpotkulautojen paikoitussäännöksi

VD/4984/00.02.00.03/2022

Tea/HW/EP/SRH/MT

Vasemmistoliiton valtuustoryhmä sekä 13 muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Sähköpotkulaudat ovat lisääntynet katukuvassa merkittävästi ilman että pysäköintiä säännösteltäisiin mitenkään.
Tällä hetkellä potkulaitoja jätetään katujen varsille, miten sattuu ja pahimmillaan ne aiheuttavat vaaratilanteita jalankulkijoille, pyöräilijöille, näkö- ja liikuntarajoitteisille.

Me allekirjoittaneet esitämme, että kaupunki ryhtyy toimeen ja merkitsee ns. parkkiruudut sähköpotkulaudoille asfalttiin kauppojen edustoille ja linja-autopysäkkien viereen. Tällöin turvallisuus lisääntyisi ja katukuva siistiytyisi.”

Kaupunginvaltuusto 25.4.2022 § 29

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

———

Kaupunkiympäristön toimialan katujen ja puistojen palvelualue toteaa vastauksenaan seuraavaa:

Kaupunki toteutti vuoden 2022 heinä- ja elokuussa yhteensä noin 180 pysäköintiruutua vuokrattaville sähköpotkulaudoille. Paikkoja toteutettiin Tikkurilan, Hiekkaharjun, Myyrmäen ja Martinlaakson juna-asemien lähettyville sekä Tikkurilassa myös Tikkuraitille. Pysäköintialueet löytyvät sähköpotkulautojen käyttöön tarvittavista sovelluksista ja Vantaan karttapalvelusta (kartta.vantaa.fi).

Alueet ovat valikoituneet sen mukaan, missä sähköpotkulautoja on eniten käytössä, ja mistä on saatu palautetta pysäköityjen lautojen aiheuttamista ongelmista. Pysäköintiruutujen tarkemmat sijainnit valikoituivat sekä käyttäjädatan että maastohavaintojen perusteella. Useilla asemilla potkulautojen pysäköintiruudut pyrittiin sijoittamaan pyöräpysäköinnin läheisyyteen, jotta kulkuvälineiden pysäköinti pysyisi asemilla mahdollisimman keskitettynä. Pysäköintiruutujen sijoittelulla pyritään ohjaamaan pysäköintiä pois kulkuväyliltä sekä samalla käyttäjiä jättämään käyttämänsä potkulaudat hallitummin.

Kaupunki voi maalata pysäköintiruutuja vain omalle katualueelleen. Mikäli yksityinen kiinteistö haluaa maalata pysäköintiruutuja omalle tontilleen, kaupungilta saa pyydettäessä ohjeistuksen. Useat kaupalliset palvelut sijaitsevat useimmiten yksityisillä kiinteistöillä, jolloin potkulautojen pysäköintiruutujen tarpeen arviointi ja mahdollinen toteutus ovat ko. kiinteistön omalla vastuulla.

Kaupunki seuraa sähköpotkulautojen käytön kehitystä ja arvioi niille tarkoitettujen pysäköintiruutujen tarvetta vuosittain. Mikäli pysäköintiruuduista saadaan hyviä kokemuksia, voidaan ruutujen maalaamista harkita jatkossa myös muille suosituille yleisille alueille.

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 38

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) antaa Vastaus vasemmistoliiton valtuustoryhmän ja 13 muun valtuutetun aloitteeseen sähköpotkulautojen paikoitussäännöksi
b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- allekirjoitettu vasemmistoliiton valtuustoryhmän ja 13 muun valtuutetun aloite sähköpotkulautojen paikoitussäännöksi

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys kaupunginvaltuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

Sähköpotkulautojen paikoitussäännöksi.	**Aloitteen tekijä/tekijät ja allekirjoitukset**
Sähköpotkulaudat ovat lisääntynet katukuvassa merkittävästi ilman että pysäköintiä säännösteltäisiin mitenkään. Tällä hetkellä potkulaitoja jätetään katujen varsille, miten sattuu ja pahimmillaan ne aiheuttavat vaaratilanteita jalankulkijoille, pyöräilijöille, näkö- ja liikuntarajoitteisille. Me allekirjoittaneet esitämme, että kaupunki ryhtyy toimeen ja merkitsee ns. parkkiruudut sähköpotkulaudoille asfalttiin kauppojen edustoille ja linja-autopysäkkien viereen. Tällöin turvallisuus lisääntyisi ja katukuva siistiytyisi. *Valtuustoaloite jätetään 25.04.2022 kokouksessa*	Aloitteen tekijän nimi: *Vasemmistoliiton valtuustoryhmä* Aloitteen allekirjoittajat: 1. Sirpa Siru Kauppinen 2. Mikko Viilo 3. Jari Sainio 4. Tiina Tuomela 5. Ulla Kaukola 6. Anu Hall 7. Ida Tamminen 8. Tarja Eklund 9. Pirjo Luokkala 10. Eeva Tikkanen 11. Eva Tawasoli 12. Reija Friman 13. Vaula Norrena

39 § Oikaisuvaatimus koskien aiheettomasti maksetun palkan takaisinperintää

VD/7433/01.02.01.05/2022

RV / K-ML /MN/MT

Viranhaltijalta saapui 22.9.2022 kirjaamoon oikaisuvaatimus, jossa hän vaatii, että henkilöstöpalvelupäällikön tekemä päätös 13.9.2022 § 3, koskien palkan takaisinperintää, tulee kumota, koska päätös on lainvastainen ja epätarkoituksenmukainen. Päätös on lisäksi kumottava sillä perusteella, että se on kohtuuton takaisinperinnän suuruuden vuoksi. Takaisinperittävä summa on 6 167,83 €.

Henkilöstö ja konsernipalvelut toteaa oikaisuvaatimuksesta seuraavaa:

Oikeus takaisinperintään

Kunnan ja hyvinvointialueen viranhaltijasta annetun lain (jäljempänä viranhaltijalaki) 56 §:n 1 momentin mukaan aiheettomasti maksettu palkka tai muu palvelussuhteesta johtuvan taloudellisen etuuden määrä saadaan periä takaisin. Takaisinperintä voidaan suorittaa myös siten, että perittävä määrä vähennetään seuraavan tai seuraavien palkanmaksujen yhteydessä viranhaltijan palkasta, jos tämä on edelleen saman työnantajan palveluksessa.

Henkilöstöpalvelupäällikkö on tehnyt viranhaltijapäätöksen 13.9.2022 § 3 koskien aiheettomasti maksetun palkan takaisinperimistä päätoimiselta tuntiopettajalta. Vantaan kaupunki on maksanut päätoimiselle tuntiopettajalle 1.1.2019 - 31.7.2021 väliseltä ajalta aiheettomasti palkkaa yhteensä 6 167,83 euroa. Aiheeton palkanmaksu johtui virheellisestä palkkahinnoittelusta, jota ei ollut tehty kunnallisen opetushenkilöstön virka- ja työehtosopimuksen B osion 1. liitteen 27 §:n 2 momentin mukaisesti.

Viranhaltijalle on 23.6.2022 lähetetty kuulemiskirje, jossa on kerrottu aiheettomasti maksetusta palkasta, sen perusteista ja takaisinperinnän toteuttamisesta.

Kuulemiskirjeen saatuaan viranhaltija on 4.7.2022 ilmoittanut hyväksyvänsä palkan tarkistamisen, mutta ei takaisinperintää, vedoten siihen, että hän on ollut koko ajan siinä käsityksessä, että hänen palkkansa oli määritelty oikein ja palkan määrä perustui esimiehen sopimustulkintaan, josta tämä on antanut lausuntonsa.

Erehdyksestä johtunut virhe

Viranhaltijalla on ylempi korkeakoulututkinto ja lukion lehtorin kelpoisuus evankelis-luterilaisen uskonnon opetukseen. Viranhaltija on päätoiminen tuntiopettaja ja opettanut ortodoksista uskontoa sekä alakoulussa että yläkoulussa. Viranhaltijalla on kelpoisuus vain evankelis-luterilaisen uskonnon opettamiseen, joten alakoulussa ortodoksisen uskonnon osalta viranhaltijan palkan hinnoittelutunnus oli määritelty virheellisesti.

Vantaan kaupunki on maksanut päätoimiselle tuntiopettajalle 1.1.2019 - 31.7.2021 väliseltä ajalta aiheettomasti palkkaa yhteensä 6167,83 euroa. Aiheeton palkanmaksu johtui virheellisestä palkkahinnoittelusta. Työnantajan edustaja on tulkinnut OVTES:n kelpoisuuksia ja hinnoittelutunnuksia

virheellisesti, minkä takia viranhaltija on saanut perusteetonta etua. Viranhaltiajan väärän hinnoittelutunnuksen mukaisen palkan maksaminen ei ole perustunut Vantaan kaupungin työnantajan edustajan toimivaltaisena viranomaisena tekemään lainvoimaiseen hallintopäätökseen, jossa hinnoittelutunnusta tai kelpoisuutta olisi nimenomaisesti tutkittu ja harkittu. Tehtäväkohtaisen palkan määrittelyssä ei voida käyttää eri viranhaltijoiden osalta tai eri toimialoilla erilaista harkintaa, koska palkkausjärjestelmä on yhteinen ja tehtäväkohtaisen palkan tason määrittelyn tulee tapahtua kaupunkitasolla.

Vantaan kaupungilla on työnantajana oikeus ja velvollisuus korjata palkanmaksussa tapahtunut erehdyksestä johtunut virhe.

Oikeuskirjallisuudessa takaisinperinnän on katsottu olevan mahdollista myös tilanteessa, jossa virkaehtosopimusta on tulkittu virheellisesti ja viranhaltija on virheellisen tulkinnan takia saanut aiheettomia palkkaetuja. Oikeuskirjallisuuden (Hirvonen – Mäkinen, Kunnallinen viranhaltija – Oikeudellisen aseman sääntely 2006 s. 378) mukaan aiheeton palkanmaksu voi johtua esimerkiksi lasku- tai kirjoitusvirheestä taikka virkaehtosopimuksen virheellisestä tulkinnasta.

Myös korkeimman hallinto-oikeuden (jäljempänä KHO) päätöksessä 5349/2018 ilmenee selkeästi edellä esitetyn oikeuskirjallisuuden mukainen linja. Edellä mainitun KHO:n päätöksen mukaisesti viranhaltijalle oli maksettu liikaa palkkaa, koska X:n musiikkiopiston rehtori oli arvioinut A:n palkan määräytyvän ylemmän korkeakoulututkinnon mukaisen palkkahinnoittelukohdan mukaan, vaikka A:n palkan olisi pitänyt määräytyä tätä alemman palkkahinnoittelukohdan mukaisesti. KHO:n päätöksessä korkein hallinto-oikeus on katsonut, että viranhaltijan palkanmaksu ei ole perustunut rehtorin toimivaltaisena viranomaisena tekemään lainvoimaiseen hallintopäätökseen, jossa palkkahinnoittelun soveltamisen edellytyksiä olisi nimenomaisesti tutkittu ja harkittu, vaan siihen, että musiikkiopiston rehtorille on syntynyt virheellinen käsitys siitä, että A:lla olisi ylemmän korkeakoulututkinnon mukaisen palkkahinnoittelukohdan soveltamisen edellytyksenä oleva korkeakoulututkinto. KHO:n päätöksen mukaisesti kaupungilla oli oikeus takaisinperiä viranhaltijalta palkkasaatavat eikä takaisinperinnän katsottu olleen kohtuutonta.

Kunnan ja hyvinvointialueen viranhaltijasta annetun lain 56 §:n 3 momentin mukaan työnantaja voi luopua takaisinperinnästä kokonaan tai osittain, jos takaisinperintää on olosuhteet huomioon ottaen pidettävä kohtuuttomana tai jos aiheettomasti maksettu määrä on vähäinen. Vantaan kaupunki toteaa, että takaisinperintä ei ole kohtuutonta eikä aiheettomasti maksettu määrä ole vähäinen. Kunnan ja hyvinvointialueen viranhaltijasta annetun lain 12 §:n mukaan työnantajan on kohdeltava viranhaltijoita tasapuolisesti, jollei siitä poikkeaminen ole viranhaltijoiden tehtävät ja asema huomioon ottaen perusteltua. Tasapuolinen kohtelu edellyttää, että viranhaltijoita, jotka ratkaistavan asian kannalta ovat samassa asemassa, kohdellaan samalla tavalla. Periaate edellyttää työnantajalta johdonmukaisia toimia ja ratkaisuja suhteessa viranhaltijoihinsa. Vantaan kaupungin yleinen linjaus on se, että palkkasaatavien takaisinperintä toteutetaan poikkeuksetta jokaisen viranhaltijan kohdalla, kun siihen on perusteet. Tällä linjauksella taataan viranhaltijoiden tasapuolinen kohtelu ja syrjimättömyys. Vantaan kaupungilla jokaisessa palkkasaatavien takaisinperintätapauksessa takaisinperintä toteutetaan kohtuullisin kuukausierin maksusuunnitelman mukaisesti eikä takaisinperintää suoriteta kohtuuttomasti yhdessä erässä.

Lain esitöiden (HE 196/2002 vp) mukaan, jos viranhaltija on esimerkiksi harhaanjohtavilla selvityksillä tai muutoin vastaavalla tavalla vaikuttanut virheellisen päätöksen tai muun virheen syntymiseen, liikaa maksettu palkka on perittävä takaisin kokonaan.

Luottamuksensuoja

Viranhaltija on oikaisuvaatimuksessaan vedonnut luottamuksensuojaperiaatteeseen. Hän on todennut, että luottamuksensuojaperiaate tulee hallintolaista ja periaatteen keskeisenä sisältönä on se, että yksilön tulee voida luottaa viranomaisten toiminnan oikeellisuuteen ja virheettömyyteen sekä viranomaisten tekemien hallintopäätösten pysyvyyteen. Luottamuksensuojaperiaate rajoittaa yksilölle myönteisten päätösten peruuttamista taannehtivien vaikutuksin ja yleensäkin päätösten peruuttamista yksilölle haitalliseen suuntaan. Oikeuskäytännössä on katsottu, että yksilöllä voidaan katsoa olevan perusteltu syy luottaa siihen, että esimerkiksi hänen palkkansa on suoritettu virkaehtosopimuksen mukaisesti oikein. Edellytyksenä luottamuksensuojaperiaatteen soveltamiselle on, että päätös ei perustu asianosaisen antamiin virheellisiin tai olennaisesti puutteellisiin tietoihin.

Viranhaltija on lausunut, että ei ole missään vaiheessa antanut virheellisiä eikä puutteellisia tietoja ja hänellä on ollut täysi syy luottaa, että palkka on maksettu oikein. Luottamuksensuojaan viitaten Vantaan kaupunki toteaa, että luottamuksen suojaaminen edellyttää, että suojaan vetoava on ollut vilpittömässä mielessä. Kokonaisuutena arvioiden Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan viranhaltija ei ole ollut sellaisessa vilpittömässä mielessä, että hän voisi vedota luottamuksensuojaan. Viranhaltijan olisi tullut itse ymmärtää, mistä hänen palkkansa muodostuu, ja että hänellä ei ole vaadittua kelpoisuutta ortodoksisen uskonnon opettamiseen. Näin ollen kokonaisuutena arvioiden Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan viranhaltija ei voi vedota luottamuksensuojaan.

Oikeuskirjallisuudessa pääsääntönä on, että vastaanottajan on palautettava perusteeton etu riippumatta siitä, onko hän aiheuttanut varallisuudensiirron vai ei. Perusteettoman edun palautusta ei muun muassa estä se, että tappion kärsijä on vapaasta tahdostaan tehnyt suorituksen tai se, että edunsaaja on ollut vilpittömässä mielessä saamansa edun perusteettomuuden suhteen. Kuten todettua, vaikka viranhaltija olisikin ollut vilpittömässä mielessä, niin perusteeton etu eli takaisinperittävä summa on joka tapauksessa palautettava.

Viranhaltijan viittaus hallintolakiin

Viranhaltija on oikaisuvaatimuksessaan katsonut, että asiassa ei ole tapahtunut virhettä. Hän kuitenkin toteaa, että siinäkin tapauksessa, jos virhe asiassa olisi tapahtunut, niin hallintolaki suojaa häntä.

Vantaan kaupunki toteaa, että viranhaltijan viittaama hallintolain 50 § ei sovellu tähän tapaukseen, koska kyseessä ei ole viranomaisen tekemä virheellinen päätös.

Takaisinperintäpäätöksen kohtuuttomuus

Lain esitöissä todetaan, että säännöksessä tarkoitetussa kohtuuttomuudessa olisi kysymys lähinnä taloudellisesta kohtuuttomuudesta. Oikeuskirjallisuudessa on todettu, että kunnan ja hyvinvointialueen viranhaltijasta annetun lain 56 §:n tulkinnassa on lähdettävä siitä, että takaisinperintä on pääsääntö, josta voidaan luopua vain laissa luetelluilla perusteilla.

Oikaisuvaatimuksessaan päätöksen kohtuuttomuuden osalta UR on ainoastaan todennut, että päätös on kohtuuton takaisinperinnän suuruuden vuoksi. Takaisinperittävä summa on 6 167,83 €.

UR ei ole esittänyt oikaisuvaatimuksessaan mitään taloudellisia syitä sille, miksi takaisinperintää tulisi kohtuullistaa. Henkilöstöpalvelupäällikön 13.9.2022 tekemässä päätöksessä 3/2022 on todettu, että UR on ilmoittanut, että mikäli perintä toteutetaan, sitä ei tehtäisi ehdotetun mukaisessa jaksotuksessa seuraavien palkanmaksujen yhteydessä, vaan hän suorittaisi sen yhdessä erässä.

Kuitenkin viranhaltijan viittaamassa ennen joulua 2021 lähettämässään viestissä (16.12.2022) hän on pyytänyt, että työnantaja ensisijaisesti luopuisi takaisinperinnästä ja toissijaisesti kohtuullistaisi takaisinperintää. Vantaan kaupunki toteaa, että viranhaltija ei ole oikaisuvaatimuksessaan perustellut kohtuullistamisnäkökulmaansa, mutta Vantaan kaupunki hyvän hallinon periaatteiden mukaisesti lausuu kohtuullistamisnäkökulmista, koska viranhaltija on kuitenkin viitannut oikaisuvaatimuksensa liitteessä joulukuussa 2021 työnantajalle lähettämäänsä kirjeeseen, vaikka ei ole liittänyt ko. kirjettä oikaisuvaatimuksensa liitteeksi.

Viranhaltija on todennut 16.12.2022 työnantajalle lähettämässään kirjeessään taloudellisesta tilanteestaan ja sen vaikutuksista arkeen. Lisäksi UR on kirjeessään painottanut, että ei ole antanut itse virheellisitä tietoja eikä ole voinut ymmärtää, että hänelle on maksettu liikaa palkkaan. Viranhaltija on pyytänyt luopumaan takaisinperinnästä tai kohtuullistamaan takaisinperittävää määrää ja, ettei häneltä peritä korkoja.

Vantaan kaupunki katsoo, että sillä ei työnantajana ole kunnan ja hyvinvointialueen viranhaltijasta annetun lain 56 §:n 3 momentissa säädettyä perustetta luopua takaisinperinnästä. Aiheettomasti maksettu määrä ei ole vähäinen, eikä takaisinperintää ole pidettävä olosuhteet huomioiden kohtuuttomana. Vantaan kaupunki on esittänyt takaisinperittävän summan suorittamista 13 erässä, joka on varsin kohtuullinen. Viranhaltija on itse tuonut ilmi halunsa maksaa koko takaisinperittävän summan kertasuorituksena.

Vantaan kaupungilla on kunnan ja hyvinvointialueen viranhaltijasta annetun lain 56 §:n mukainen oikeus periä takaisin aiheettomasti maksettu palkka eikä Vantaan kaupungilla ole samassa pykälässä säädettyä perustetta luopua takaisinperinnästä.

Viranhaltijan esittämä oikeuskäytäntö:

Viranhaltija on oikaisuvaatimuksessaan esittänyt oikeuskäytäntöä, jotka eivät kuitenkaan sovellu hänen tapaukseensa.

Ensimmäinen viranhaltijan esittämä tapaus (Hämeenlinnan hallinto-oikeus nro 22/0046/2) ei sovellu käsillä olevaan tilanteeseen, koska tapauksessa oli kyse työnantajan myöntämästä yksilöityjä viranhaltijoita koskevasta hallintopäätöksestä, jonka perusteella työnantaja oli ollut velvollinen maksamaan lisän opettajalle. Viranhaltijan tapauksessa väärän hinnoittelutunnuksen mukaisen palkan maksaminen ei ole perustunut työnantajan edustajan toimivaltaisena viranomaisena tekemään lainvoimaiseen hallintopäätökseen, jossa hinnoittelutunnusta tai kelpoisuutta olisi nimenomaisesti tutkittu ja harkittu, vaan siihen, että työnantajan edustajalle on syntynyt virheellinen käsitys siitä, että viranhaltijalla olisi oikeus sellaisen kunnallisen opetushenkilöstön virka- ja työehtosopimuksen mukaisen hinnoittelutunnuksen mukaiseen palkkaan, johon hänellä ei ollut kelpoisuutta.

Toinen viranhaltijan esittämä tapaus (Helsingin hallinto-oikeus nro 14/0851/2) ei sovellu nyt käsillä olevaan tilanteeseen, koska tapauksessa oli kyse takaisinperintäpäätöksen korjaamisesta asianosaisen vahingoksi ilman asianomaisen suostumusta eikä asianosaiselle ollut varattu tilaisuutta tulla kuulluksi.

Kolmas viranhaltijan esittämä tapaus (KHO 29.8.2007 nro 2182) ei sovellu nyt käsillä olevaan tilanteeseen. KHO:n tapauksessa asiassa ei ollut kyse sellaisesta erehdyksestä tai virheestä, joka olisi oikeuttanut kunnan takaisinperintään. Tapauksessa kyse oli henkilökohtaisen palkanlisän maksamisesta. Nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa kyse on nimenomaisesti siitä, että aiheeton palkanmaksu johtui erehdyksessä maksetusta palkasta sellaisella kunnallisen opetushenkilöstön virka- ja työehtosopimuksen mukaisella hinnoittelutunnuksella, johon viranhaltijalla ei ollut kelpoisuutta. Työnantajan edustaja on tulkinnut OVTES:n kelpoisuuksia virheellisesti, minkä takia UR on saanut perusteetonta etua.

Neljäs viranhaltijan esittämä tapaus (Helsingin hallinto-oikeus nro 11/0748/2) ei sovellu nyt käsillä olevaan tilanteeseen, koska tapauksessa oli kyse muotovirheestä. Hallinto-oikeuden tapauksessa opettajaa ei ollut kuultu hallintolain 34 §:n mukaisesti. Hallinto-oikeus ei ottanut kantaa siihen, olisiko takaisinperintä ollut mahdollista, jos muotovirhettä ei olisi ollut. Viranhaltijan tapauksessa ei ole kyse hallintolain mukaisesta muotovirheestä. Viranhaltijalle on varattu hallintolain 34 §:n mukaisesti ennen asian ratkaisemista tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.

Viides viranhaltijan esittämä tapaus (Helsingin hallinto-oikeus nro 14/0980/2) ei sovellu nyt käsillä olevaan tilanteeseen, koska tapauksessa oli kyse toimivaltaisen viranhaltijan itsenäiseen harkintaan perustuvasta palkan määräytymistä koskevasta ratkaisusta. Viranhaltijan tapauksessa väärän hinnoittelutunnuksen mukaisen palkan maksaminen ei ole perustunut Vantaan kaupungin työnantajan edustajan toimivaltaisena viranomaisena tekemään lainvoimaiseen hallintopäätökseen, jossa hinnoittelutunnusta tai kelpoisuutta olisi nimenomaisesti tutkittu ja harkittu. Sen sijaan päätöksen perusteena on ollut työnantajan edustajalle syntynyt virheellinen käsitys siitä, että viranhaltijalla olisi oikeus sellaisen kunnallisen opetushenkilöstön virka- ja työehtosopimuksen mukaisen hinnoittelutunnuksen mukaiseen palkkaan, johon hänellä ei ollut kelpoisuutta.

Päätöksen liitteet: viranhaltijan oikaisuvaatimus, hänelle toimitettu kuulemiskirje, hänen toimittamansa kirjallinen vastaus kuulemiskirjeeseen, viranhaltijan ennen kuulemista toimittama kirje työnantajalle sekä lähiesimiehen lausunto ovat nähtävissä kaupunginhallituksen jäsenille extranetissä.

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 39

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään hylätä 21.9.2022 päivätty oikaisuvaatimus takaisinperinnästä henkilöstöpalvelupäällikön päätöksestä 13.9.2022 § 3 edellä mainituin perustein.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
Työmarkkinalakimies Maiju Nousiainen (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunginhallitukselta** eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä:

lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen

ja/tai
tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla.

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä
- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana.

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen sähköpostilla tai sähköisen Oma Vantaa -asiointipalvelun kautta, postittamalla tai henkilökohtaisesti Tikkurilan Vantaa-Infoon sen aukioloaikana. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Jos sinulla on vaatimustasi tukevia asiakirjoja, liitä ne oikaisuvaatimukseen mukaan. Lopuksi ilmoita yhteystietosi ja kotikuntasi ja allekirjoita oikaisuvaatimus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Jos käytät laillista edustajaa, oikaisuvaatimuksessa tulee olla myös edustajan vastaavat tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan kaupunginhallituksen yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Käyntiosoite: Kirjaamon asiakaspalvelu/Tikkurilan Vantaa-Info, Dixi (2. krs.), Ratatie 11, 01300 Vantaa
(Aukioloajat: ma–ke 8.45–16.30, to 12.00–17.00 ja pe 7.45–15.30. Tarkista kesäajan ja arkipyhän aukiolo soittamalla tai osoitteesta https://www.vantaa.fi/vantaa-info)
Puhelin: (09) 83911 (vaihde)
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi.vantaa.fi/web/oikaisuvaatimus

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet tehnyt päätöksestä aiemmin oikaisuvaatimuksen. Kunnan jäsenenä voit tehdä valituksen, jos päätös on muuttunut oikaisuvaatimuksen takia.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:
- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä). Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotikunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vahingonkorvausasiassa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus).

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **270** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Käynti- ja postiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet
Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

3.1. Tähän p**äätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa**, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

3.2. Tähän **päätökseen, joka koskee hankintaoikaisua**, ei saa hakea muutosta.
(Hankintalaki 135 §)

3.3. Tähän **päätökseen, joilla on päätetty olla käyttämättä etuosto-oikeutta**, ei saa hakea muutosta.
(Etuostolaki 22 § 3 mom.)

3.4. Tähän oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun **päätökseen, joka koskee verotusta**, ei saa hakea muutosta.
(Veronkantolain 51 § 1 mom. ja 50 § 7 mom.)

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä, katsotaan asianosaisen saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.
Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunginhallitus
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:
1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on

myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Muutoksenhakuaika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan.
Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

Muutoksenhakuaika suorahankinnassa

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suorahankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suorahankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suorahankintaa koskevaa ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suorahankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suorahankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, on valitus tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona, asiointipalvelussa tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2 120 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4 240 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6 350 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 530 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Markkinaoikeus
Sörnäistenkatu 1
00580 Helsinki
puh. 029 56 43300
fax 029 56 43314
markkinaoikeus(at)oikeus.fi
asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuksiisi tai etuihisi.

Voit tehdä valituksen myös, jos olet kunnan jäsen. Poikkeuksen tähän muodostavat vaikutukseltaan vähäiset muutokset muuhun asemakaavaan kuin ranta-asemakaavaan. Näihin vaikutukseltaan vähäisiin muutoksiin kunnan jäsenellä ei ole valitusoikeutta. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa
- muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta
- supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita
- nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla
- heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä tai
- muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen voi tehdä myös
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita. Kunnan jäsenen ja asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotikunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **270** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Käynti- ja postiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079, Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet
Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 6. Valitus rakennuskieltoa koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen eli päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuksiisi tai etuihisi.

Valituksen voi tehdä myös asiassa julkista etua valvova viranomainen.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Asianosaisten katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotikunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **270** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet
Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 7. Valitus etuosto-oikeuden käyttämistä koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätökseen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet

- ostaja tai
- myyjä.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä:

- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotikunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **270** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki
Puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet
Virka-aika: klo 8.00 - 16.15