SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 28.11.2022

Pöytäkirjan kansilehti ... 1

1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus ... 3

2 § Pöytäkirjan tarkastaminen ... 4

3 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet pöytäkirjat ja päätökset ... 5

4 § Kaupunginvaltuuston 14.11.2022 pitämän kokouksen täytäntöönpanot ... 6

5 § Eron myöntäminen Eija Liinakoskelle kaupunkiympäristölautakunnan varajäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen ... 8

6 § Eron myöntäminen Elina Hasalle varavaltuutetun tehtävästä ... 10

7 § Vantaan kasvu- ja elinvoimaohjelma 2022-2025 ... 11

- Vantaan kasvu- ja elinvoimaohjelma 2022–2025 (kh 28.11.2022) ... 16

- Vantaan kasvu- ja elinvoimaohjelma 2022-2025 ... 41

8 § Yleiskaava 2020 (YK0048) osittainen voimaantulo 11.1.2023 ... 66

- YK0048 Yleiskaava 2020, kaavakartasta 11.1.2023 voimaan tulevat alueet ... 70

- YK0048 Yleiskaava 2020, liitekartasta arvokas kulttuuriympäristö 11.1.2023 voimaan tulevat alueet ... 71

- YK0048 Yleiskaava 2020, liitekartasta luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet 11.1.2023 voimaan tulevat alueet ... 72

- YK0048 Yleiskaava 2020, yleiskaavamääräyksistä voimaan tulevat osuudet ... 73

- YK0048 Yleiskaava 2020, yleiskaavaselostuksen lisälehti ... 87

9 § Määrärahamuutokset vuoden 2022 talousarvion käyttötalousosaan ja tuloslaskelmaosaan ... 95

10 § Suun terveydenhoidon liikelaitoksen lakkauttaminen ... 101

11 § Keski-Uudenmaan pelastustoimen liikelaitoksen lakkauttaminen ... 103

12 § Sosiaalisen luototuksen rahaston lakkauttaminen ... 105

13 § Vantaan kaupungin selvityksen 2. täydennys Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle siirtyvästä sosiaali- ja terveystoimen omaisuudesta ja sopimuksista ... 107

- omaisuusselivtyksen täydennys, irtaimisto ja sopimukset ... 111

14 § Vantaan kaupungin selvityksen 2. täydennys Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle sekä Keski-Uudenmaan hyvinvointialueelle pelastustoimelta siirtyvästä omaisuudesta, sopimuksista ja vastuista ... 115

- Omaisuusselvityksen täydennys, pelastustoimi ... 119

15 § Vantaan kaupungin selvityksen 2. täydennys Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle siirtyvistä Vantaan kaupungin järjestämistä sosiaali- ja terveyshuollon toimitiloista ja asunnoista ... 120

- omaisuusselvityksen täydennys, asunnot ja toimitilat ... 124

16 § Hallintosäännön 1.1.2023 siirtymäsäännöksestä päättäminen ... 128

17 § Håkansbölen kartanon päärakennuksen käyttötarkoitus ... 130

- Håkansböle kartano talousrakennukset tarveselvitys 2019 ... 133

- Håkansböle kartano asemakaavan muutos 2012 ... 149

- Håkansböle kartano päärakennus tarveselvitys 2007 ... 200

18 § Ehdotus Vantaan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiksi ... 257

- Ehdotus Vantaan kaupungin uusiksi ympäristönsuojelumääräyksiksi ... 261

- Perustelut ympäristönsuojelumääräysehdotukselle ... 271

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 28.11.2022

19 § Etuosto-oikeuden käyttäminen 16.9.2022 tehdyssä kiinteistökaupassa / Kiinteistö 92-418-14-48 Harrynpelto, Kiila ... 282

- Liitekartat kaupan kohteesta ... 285

- Kaupungin maanomistus ... 286

- Äänestysraportti kh 28.11.2022 § 19 ... 287

20 § Etuosto-oikeuden käyttäminen 6.9.2022 tehdyssä kiinteistökaupassa / Kiinteistö 92-418-5-16, Karla II, Lapinkylä ... 291

- 418-5-16 etuosto voimassa oleva yleiskaava ja Yleiskaava 2020 KV 25.1.2021, ei lainvoimainen ... 294

- kaupungin maanomistus ... 295

21 § Asemakaavan muutos 002473, 15 Myyrmäki / Myyrmanni ... 296

- 002473 asemakaavamuutosehdotus 15.11.2022, Myyrmanni_allek ... 300

- 002473 selostus, asemakaavamuutos 15.11.2022, Myyrmanni ... 301

- 002473 muistutus ja vastine 15.11.2022, Myyrmanni ... 328

22 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 233200, 23 Kivistö / Kivistön tapahtuma-areena ... 329

- 233200 asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus 28.11.2022, Kivistön tapahtuma-areena_allek ... 338

- 233200 selostus asemakaava ja asemakaavamuutos 28.11.2022, Kivistön tapahtuma-areena ... 339

- 233200 Lausunnot ja vastineet 25.10.2022, Kivistön tapahtuma-areena ... 402

23 § Länsimäen kaavarunko 091700 / 91 Länsimäki, 95 Rajakylä ... 426

- 091700 Kaavarunkokartta 15.11.2022, Länsimäen kaavarunko ... 435

- 091700 Kaavarunkoselostus 15.11.2022, Länsimäen kaavarunko ... 436

- 091700 Koonti mielipiteistä 15.11.2022, Länsimäen kaavarunko ... 507

- 091700 Koonti lausunnoista 15.11.2022, Länsimäen kaavarunko ... 525

24 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 721400 sekä tonttijako, 72 Asola / Liittymä Elmoon ja liiketila Valtimotielle ... 548

- 721400 asemakaava ja asemakaavan muutos 15.11.2022, Liittymä Elmoon ja liiketila Valtimotielle ... 552

- 721400 selostus, asemakaava ja asemakaavamuutos 15.11.2022, Liittymä Elmoon ja liiketila Valtimotielle ... 553

25 § Maankäyttösopimus / Helsingin seurakuntayhtymä ja Vantaan seurakuntayhtymä/ Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 721400 Liittymä Elmoon ja liiketila Valtimotielle ... 598

- Maankäyttösopimus / Helsingin seurakuntayhtymä ja Vantaan seurakuntayhtymä/ Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 721400 ... 601

- liite A1: Sopimusalue ... 609

- liite A2: Luiska-alueiden sijainti ... 610

- liite B1: Luovutettavat alueet ... 611

26 § Kivistön Colosseumin korttelin 23196 tontti 6 ja osa tonttia 7/ Liikerakennuksen maanvuokrasopimus / SSA Rakennus Oy ... 615

- Karttaliite vuokra-alueesta asemakaavakartalla - Liikerakennus - SSA Rakennus Oy ... 619

- Liikerakennuksen maanvuokrasopimus ja liitteet / SSA Rakennus Oy (II) ... 620

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 28.11.2022

27 § Kivistön Colosseumin korttelin 23196 tontti 6 / Asuinrakennuksen maanvuokrasopimus / SSA Rakennus Oy 645
- Karttaliite vuokra-alueesta asemakaavakartalla - Asuinrakennus - SSA Rakennus Oy 649
- Asuinrakennuksen maanvuokrasopimus ja liitteet / SSA Rakennus Oy (II) 650
28 § Kivistön Colosseum / Maanpäällisen pysäköintialueen maanvuokrasopimus / SSA Rakennus Oy 673
- Karttaliite vuokra-alueesta asemakaavakartalla - maanpäällinen pysäköintialue 676
- Maanpäällisen pysäköintialueen maanvuokrasopimus / SSA Rakennus Oy 677
29 § Kivistön Colosseum / Väliaikaisten ajoyhteyksien maanvuokrasopimus / SSA Rakennus Oy 697
- Karttaliite vuokra-alueesta asemakaavakartalla - väliaikaiset ajoyhteydet 700
- Väliaikaiset ajoyhteydet maanvuokrasopimus ja liitteet / SSA Rakennus Oy 701
30 § Kivistön Colosseum / Toteutussopimus / SSA Rakennus Oy 708
- Toteutussopimus ja liitteet / SSA Rakennus Oy 710
31 § Vastaus Liike Nyt valtuustoryhmän ja 22 muun valtuutetun aloitteeseen määräaikaisten opettajien ja avustajien kesäkeskeytyksen ja -loman palkka 732
- Liike Nyt valtuustoryhmän ja 22 muun valtuutetun aloite määräaikaisten opettajien ja avustajien kesäkeskeytyksen ja -loman palkka 734
32 § Vastaus Markku Weckmanin ja 19 muun valtuutetun aloitteeseen Ulkopuolisen asiantuntijan arvio ja ehdotus Vantaan kestävän talouden ohjelmaksi 735
- Markku Weckmanin ja 19 muun valtuutetun aloite ulkopuolisen asiantuntijan arvio ja ehdotus Vantaan kestävän talouden ohjelmaksi 737
33 § Vastaus Keskustan valtuustoryhmän ja 24 muun valtuutetun aloitteeseen hoiva- ja asumisyksiköiden asiakkaiden ja potilaiden omaisuuden kirjaaminen, säilyttäminen ja palauttaminen nykyistä huolellisemmin 739
- Keskustan valtuustoryhmän ja 24 muun valtuutetun aloite hoiva- ja asumisyksiköiden asiakkaiden ja potilaiden omaisuuden kirjaaminen, säilyttäminen ja palauttaminen nykyistä huolellisemmin 744
34 § Oikaisuvaatimus vahinkorahaston asiamiehen päätökseen § 106 / 2022 745
35 § Oikaisuvaatimus vahinkorahaston asiamiehen päätökseen § 160 / 2022 749
36 § Oikaisuvaatimus vahinkorahaston asiamiehen päätökseen § 185 / 2022 752
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus 755
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 756
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 757
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus 758
Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa 763
Muutoksenhakuohje 6. Valitus rakennuskieltoa koskevassa asiassa 764
Muutoksenhakuohje 7. Valitus etuosto-oikeuden käyttämistä koskevassa asiassa 765

Kaupunginhallituksen kokous

Aika 28.11.2022 klo 17.20–19.55
Paikka Kaupungintalo, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	**Läsnä**	**Varajäsenet**	**Läsnä**
Multala Sari, puheenjohtaja	x	Rehnström Kristian	
Tahvanainen Säde, I varapuheenjohtaja	-	Haapalainen Tuija	x (§:t 1-12, 16-36, klo 17.20-18.11, 18.19-19.55)
Niikko Mika, II varapuheenjohtaja	x	Virkamäki Pekka	
Abdi Faysal	x	Hilden Joni	
Karinen Ville	x	Nguyen Chau	
Kasonen Mika	x (§:t 1-10, 12-13, 15-36, klo 17.20-18.08, 18.10-18.16, 18.17-19.55)	Hakala Heli	
Kaukola Ulla	x	Vesa Tiina	
Lundell Kai-Ari	x	Aidanjuuri Tanja	
Luokkala Pirjo	x (§:t 1-12, 16-36, klo 17.20-18.11, 18.19-19.55)	Nummela Nina	
Norrena Vaula	x	Seppänen Tia	
Orpana Anitta	x (§:t 1-24, 26-36, klo 17.20-19.52, 19.53-19.55)	Kanerva Sami	
Rokkanen Sakari	x (§:t 1-12, 16-36, klo 17.20-18.11, 18.19-19.55)	Kaiju Susanna	
Saimen Tuukka	-	Kärki Niilo	x
Tammi Visa	x	Kähkönen Osmo	
Valtanen Hanna	x	Kuusela Minna	
Nuorisovaltuuston edustaja		**Varajäsenet**	
Godlewski Filip	x		

Muut osallistujat		**Läsnä**
Lindtman Antti, valtuuston puheenjohtaja		x
Kaira Lauri, valtuuston I varapuheenjohtaja		x (§:t 1-12, 16-36, klo 17.20-18.11, 18.19-

		19.55)
Veltheim Erika, valtuuston II varapuheenjohtaja		-
Viljanen Ritva, kaupunginjohtaja		x
Kalske Katri, apulaiskaupunginjohtaja		x
Åstrand Riikka, apulaiskaupunginjohtaja		-
Kallislahti Veli-Matti, apulaiskaupunginjohtaja vs.		x
Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja		x
Aronkytö Timo, apulaiskaupunginjohtaja		-
Lahnalampi-Lahtinen Minna, apulaiskaupunginjohtaja vs.		x (§:t 1-12, 16-36, klo 17.20-18.11, 18.19-19.55)
Kalmari Mari, viestintäjohtaja		x
Ruusula Matti, talous- ja strategiajohtaja		x
Pennanen Sari-Anna, kaupunginlakimies		x
Takala Matias, hallintoasiantuntija		x
Jokinen Eeva, pöytäkirjanpitäjä		x

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sari Multala

Pöytäkirjanpitäjä Eeva Jokinen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 5.12.2022, sähköisesti.

Pykälät 8, 19 ja 20 tarkastettiin ja hyväksyttiin heti kokouksessa.

Faysal Abdi Ville Karinen

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 7.12.2022, Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.

1 § **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 1

Kaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

2 § **Pöytäkirjan tarkastaminen**

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 2

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) valita kaksi pöytäkirjantarkastajaa toimittamaan pöytäkirjan tarkastus sähköisesti maanantaina 5.12.2022 klo 16.00 ja

Jäsenet	Kokous pvä
Abdi Faysal	28.11.2022
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	28.11.2022

b) pitää tarkastettu pöytäkirja yleisesti nähtävänä kaupungin internetsivuilla (www.vantaa.fi/paatoksenteko) keskiviikosta 7.12.2022 lähtien.

Päätös:
Päätettiin
a) valita Faysal Abdi ja Ville Karinen toimittamaan pöytäkirjan tarkastus sähköisesti maanantaina 5.12.2022 klo 16.00 ja
b) pitää tarkastettu pöytäkirja yleisesti nähtävänä kaupungin internetsivuilla (www.vantaa.fi/paatoksenteko) keskiviikosta 7.12.2022 lähtien.

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

RV/BI

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

Konsernijaoston pöytäkirja nro 9/21.11.2022
Vantaan suun terveydenhuollon liikelaitoksen johtokunnan pöytäkirja nro 9/9.11.2022
Kaupunkiympäristön lautakunnan pöytäkirja nro 11/15.11.2022
Kaupunkitilalautakunnan pöytäkirja nro 11/16.11.2022

Hankintajohtajan päätös
§ 78 Koisoniityn palvelukeskuksen kameravalvontajärjestelmän hankinta (hankinnan arvo n. 21 285,00 euroa alv 0 %)

Tietohallintojohtajan päätökset
§ 164 Asiakas- ja potilastietojärjestelmän (APOTTI-järjestelmän) käyttöönottoon liittyvien GFS tietojen poiminnan asiantuntijapalveluiden hankinta (98 040 euroa)
§ 165 Hyvinvointialueen Apotin asiakaskohtaisten raportointitietokantojen toteutuksen hankinta (149 862 euroa)

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 3

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

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Tarkastuslautakunnan pöytäkirja 15/09.11.2022

Kaupunginjohtajan päätös
§ 82 Valtuustoryhmän toiminnan tukeminen vuonna 2022 / Vasemmistoliiton valtuustoryhmä

Hankintajohtajan päätös
§ 79 Sairaalakalusteiden, kuntosalilaitteiden ja fysioterapian mittausvälineiden hankinta

Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu

4 § Kaupunginvaltuuston 14.11.2022 pitämän kokouksen täytäntöönpanot

RV/EJ

Kuntalain mukaan kunnanhallitus vastaa valtuuston päätösten täytäntöönpanosta ja laillisuuden valvonnasta (39 §). Päätökset voidaan pannan täytäntöön ennen kuin ne ovat saaneet lainvoiman, kuitenkin niin, että täytäntöönpanoon ei saa ryhtyä, jos valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi tai jos valitusviranomainen kieltää täytäntöönpanon (143 §). Jos kunnanhallitus katsoo, että valtuuston päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, valtuusto on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen, kunnanhallituksen on jätettävä päätös täytäntöön panematta. Asia on tällöin viipymättä saatettava valtuuston uudelleen käsiteltäväksi (96 §).

Kaupunginvaltuusto teki 14.11.2022 päätökset seuraavissa asioissa:

3 §	Eron myöntäminen Emilia Kostiaiselle kaupunkikulttuurilautakunnan varajäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen
4 §	Eron myöntäminen Mira Pentilälle varavaltuutetun tehtävästä
5 §	Eron myöntäminen Mira Pentilälle kaupunkitilalautakunnan jäsenen, käräjäoikeuden lautamiehen ja Tiedekeskussäätiön valtuuskunnan edustajan tehtävistä ja täydennysvaalien toimittaminen
6 §	Vuoden 2022 toinen osavuosikatsaus 1.1.-31.8.2022
7 §	Vantaan Tilapalvelut Vantti Oy:n yhteisökohtaisten omistajapoliittisten linjausten hyväksyminen
8 §	Hallintosääntö 1.1.2023
9 §	Vuoden 2021 arviointikertomuksesta aiheutuneet toimenpiteet
10 §	Asemakaavan muutos 002453 ja tonttijaon muutos, 94 Hakunila/ Vantaan ratikka: Hakunilan keskusta
11 §	Asemakaavan muutos 002372 ja tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Neilikkatie 17
12 §	Asemakaavan muutos 002355, 68 Koivuhaka / Piitie 2
13 §	Asemakaava ja asemakaavamuutos 232700 ja tonttijako, 23 Kivistö / Kivistön lumikvartsi
14 §	Yleiskeskustelu talousarviosta 2023 ja taloussuunnitelmasta 2023–2026
15 §	Talousarvio 2023 ja taloussuunnitelma 2023–2026
16 §	Vantaan kaupungin kiinteistöveroprosentit vuonna 2023
17 §	Asemakaavan muutos 002493 ja tonttijako, 15. Myyrmäki / Myyrmäen paloasema
20 §	Vastaus Reija Frimanin ja Jussi Särkelän sekä 21 muun valtuutetun aloitteeseen: Taiteilijaresidenssien perustaminen Vantaalle
21 §	Vastaus Jussi Särkelän ja 21 muun valtuutetun aloitteeseen: Järjestöjen vaikutuksen vahvistaminen
23 §	Vastaus Juha Suoniemen ja 29 muun valtuutetun aloitteeseen Myyrmäen Toteemiaukion suihkulähteen kunnostus
24 §	Heli Hakalan ja 43 muun valtuutetun aloite 9. luokkia opettavien opettajien palkanmaksusta oppilaiden työelämään tutustumisjakson (TET) ajalta
25 §	Kai-Ari Lundellin ja Tuukka Saimenin sekä 6 muun valtuutetun aloite Vantaan Energian vaarallisten jätteiden polttolaitoksen turvallisuusselvitykset tehtävä uudelleen
26 §	Ulla Kaukolan ja 36 muun valtuutetun aloite Pähkinärinteen entisen neuvolan tilojen saaminen käyttöön
27 §	Juha Järän ja 21 muun valtuutetun aloite Vantaalle tulee luoda Turun mallin kaltainen asukasbudjetointi - 2,8 miljoonan kokonaisbudjetilla

28 § Loviisa Kaartokallion ja 29 muun valtuutetun aloite laaja-alaisten erityisopettajien täydennyskoulutus
29 § Elina Nykyrin ja Marjo Vackerin sekä 20 muun valtuutetun aloite Vantaalle lasten parlamentti

Kaupunginvaltuuston pöytäkirja 10/23.11.2022 on kokonaisuudessaan nähtävänä kaupunginvaltuuston extranet-sivuilla ja kaupungin internet-sivuilla.

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 4

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) todeta, että kaupunginvaltuuston 14.11.2022 tekemät päätökset voidaan panna täytäntöön, ja
b) lähettää päätökset ao. toimialoille toimenpiteitä varten.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu/ ao. toimialat

5 § **Eron myöntäminen Eija Liinakoskelle kaupunkiympäristölautakunnan varajäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen**

VD/6983/00.00.01.00/2021

RV/EJ

Eija Liinakoski on 9.11.2022 saapuneella viestillään pyytänyt eroa kaupunkiympäristölautakunnan varajäsenen tehtävästä henkilökohtaisen syyn vuoksi.

Hallintosäännön 10 luvun 2 §:n mukaan kaupunkiympäristölautakunta tehtäväalueellaan vastaa:
- kaupunkirakenteen ja ympäristön kokonaisvaltaisesta kehittämisestä
- rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä
- kaavojen noudattamisen sekä osaltaan rakennetun ympäristön ja rakennusten
- kunnossapidon ja hoidon valvonnasta
- kaupungin ympäristövastuullisuuden kehittämisestä
- yhteistyöstä muiden viranomaisten kanssa siltä osin kuin toisin ei ole määrätty

Hallintosäännön 8 luvun 4 §:n mukaan kaupunginvaltuusto valitsee lautakuntaan kaupunginvaltuuston toimikaudeksi kerrallaan vähintään yhdeksän jäsentä ja yhtä monta henkilökohtaista varajäsentä. Lautakunnan varsinaisista jäsenistä vähintään 40 prosenttia tulee olla valtuutettuja. Kaupunginvaltuusto nimeää lautakunnan jäsenistä yhden puheenjohtajaksi ja yhden varapuheenjohtajaksi. Puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan tulee olla valtuutettuja.

Kuntalain 74 §:n mukaan vaalikelpoinen lautakuntaan on henkilö, joka on vaalikelpoinen valtuustoon, ei kuitenkaan:
1) asianomaisen lautakunnan alainen kunnan palveluksessa oleva henkilö;
2) henkilö, joka on asianomaisen lautakunnan tehtäväalueella toimivan, kunnan määräysvallassa olevan yhteisön tai säätiön palveluksessa;
3) henkilö, joka on hallituksen tai siihen rinnastettavan toimielimen jäsenenä taikka johtavassa ja vastuullisessa tehtävässä tai siihen rinnastettavassa asemassa liiketoimintaa harjoittavassa yhteisössä, jos kysymyksessä on sellainen yhteisö, jolle asianomaisessa lautakunnassa tavanomaisesti käsiteltävien asioiden ratkaisu on omiaan tuottamaan olennaista hyötyä tai vahinkoa.

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

Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 23.8.2021 § 11 valinnut kaupunkiympäristölautakuntaan toimikaudeksi 2021–2025 seuraavat henkilöt:

Jäsen	**Henkilökohtainen varajäsen**
Anssi Aura, puheenjohtaja	Anneli Karhunen
Tarja Eklund, varapuheenjohtaja	Maiju Atzmon
Minna Erkkilä	Jukka Nevala
Oskari Iivarinen	Camilla Garchi
Siri Ahokas	Jaakko Linnakangas

Stefan Åstrand	Alex Björkell
Ida Tamminen	Milla Friman
Ville Rahkala	Jaakko Hakala
Mikko Merelä	Magnus Forsberg
Janne Hartikainen	Jeppe Isberg
Suvi Karhu	Eija Liinakoski
Pekka Virkamäki	Petrus Pesonen
Anniina Kostilainen	Aleksi Manninen
Tuomas Mutanen	Maija Rautavaara
Soili Haverinen	Jan Axberg
Antti Suni	Petri Seppälä
Jari Jääskeläinen	Anu Järveläinen (kv 28.2.2022 § 4)

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 5

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle
a) myönnettäväksi ero Eija Liinakoskelle kaupunkiympäristölautakunnan varajäsenen tehtävästä, ja
b) toimitettavaksi täydennysvaali Suvi Karhun henkilökohtaiseksi varajäseneksi jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2021–2025.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

6 § Eron myöntäminen Elina Hasalle varavaltuutetun tehtävästä

VD/8319/00.00.01.00/2022

RV/EJ

Elina Hasa on 17.11.2022 saapuneella viestillään pyytänyt eroa varavaltuutetun tehtävästä henkilökohtaisesta syystä.

Kuntalain 70 §:n mukaan kaupunginvaltuusto myöntää eron valtuutetulle tai varavaltuutetulle.

Vaalilain 93 §:n mukaan valtuuston toimikauden aikana varavaltuutettujen määrän jäädessä vajaaksi, kunnan keskusvaalilautakunnan on valtuuston puheenjohtajan pyynnöstä määrättävä uusia varavaltuutettuja kuntalain 17 §:n mukaisesti. Keskusvaalilautakunta nimeää Hasan tilalle uuden varavaltuutetun.

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 6

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle, että Elina Hasalle myönnetään ero varavaltuutetun tehtävästä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

7 § 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
- Työpaikkoja ja yrittäjyyttä
- Monipuolista veto- ja pitovoimaa ja viihtyisyyttä

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 kaksi kertaa valtuustokaudessa. 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.

_____

Kaupunginhallitus 28.11.2022

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

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunginjohtaja muutti esitystään täydentämällä ja muuttamalla liitettä Vantaan kasvu- ja elinvoimaohjelma 2022–2025 seuraavalla tavalla:

Sivun 4 viimeisen tekstikappaleen ensimmäinen lause muutettiin muotoon:
Elämänlaatu ~~vetovoimatekijänä on Vantaalla potentiaalinen ja osin vielä hyödyntämätön voimavara~~ on vetovoimatekijä Vantaalla.

Sivun 5 viimeisen tekstikappaleen termi ~~hiilipositiivinen~~ muutettiin muotoon hiilinegatiivinen

Sivun 6 ensimmäisen tekstikappaleen luettelon kohdat 2) ja 3) muutettiin *seuraavasti:*
Ohjelman kolme kärkiteemaa ovat:
1) Jatkuvaa oppimista ja ennakoivaa osaamista
2) ~~Houkuttelevia työpaikkoja ja osallistavaa työtä~~ *Työpaikkoja ja yrittäjyyttä*
3) ~~Monipuolista vetovoimaa ja viihtyvyyttä~~ *Monipuolista veto- ja pitovoimaa ja viihtyisyyttä*

Sivun 8 toiseksi viimeisen tekstikappaleen loppuun tehtiin seuraava *lisäys*:
Lisäksi Varian yhteistyötä yritysten kanssa vahvistetaan, jotta oppi- ja koulutussopimuspaikkoja saadaan lisättyä. Kasvu- ja elinvoimaohjelmaan varattuja resursseja voidaan kohdentaa tämän edistämiseen.

Sivun 8 viimeisen tekstikappaleen ensimmäisen lauseen alku ~~Kansainväliset osaajat~~ muutettiin muotoon
Osaava työvoima ja erityisesti kansainväliset osaajat

Sivu 9 ensimmäisen tekstikappaleen toiseen lauseeseen tehtiin seuraava *lisäys:*
Asettautumisessa tärkein tekijä on työpaikan lisäksi lasten koulutus *mukaan lukien varhaiskasvatus*

Sivu 9 ensimmäisen tekstikappaleen viimeisen lauseen perään tehtiin seuraava *lisäys*:
Pyritään vahvistamaan perusopetusta veto- ja pitovoimatekijänä laajentamalla kieltenopetuksen valinnan mahdollisuuksia.

Sivu 12 ensimmäisen tekstikappaleen loppuun tehtiin seuraava *lisäys*:
Myös työhyvinvointia kehittämällä on mahdollista lisätä sekä hyvinvointia että työn tarjontaa.

Sivu 13 kolmannen tekstikappaleen loppuun seuraava tehtiin seuraava *lisäys*:
Lisäksi Vantaa tukee kasvuyrityksiä tunnistamalla kasvun esteitä ja kannattavan kasvun mahdollisuuksia.

Sivu 13 toiseksi viimeisen tekstikappale toinen lause muutettiin muotoon:
~~Tämä pieni joukko yrityksiä luo varsinkin alkuvaiheessa vain rajallisen määrän uusia työpaikkoja, mutta'.~~
Niiden rooli yrityskentän uusintajina ja myös kaupungin imagon kannalta on merkittävä.

Sivu 15 toimenpiteeseen 10 tehtiin seuraava *lisäys:*
Vahvistetaan toimivien klustereiden (ruoka, kiinteistö, kiertotalous**,** lentologistiikka, *korkea osaaminen*) resursointia ja palvelukokonaisuutta (mm. koulutusyhteistyö) sekä markkinointia.

Sivu 16 Toimenpide 12 Aloittavan yritystoiminnan markkinapaikka muutettiin kuulumaan seuraavasti:
~~Toteutetaan Vantaalle fyysinen paikka, jossa aloittavat (erityisesti maahanmuuttajataustaiset) yrittäjät voivat nykyistä pienemmällä kynnyksellä työllistää itsensä. Rakennetaan yhteisöllinen malli tukemaan erityisesti maahanmuuttajanaisten työllistymistä osana kauppapaikkaa.~~
”Edistetään Vantaalla pienien ja kompaktien toimitilojen syntyä, jossa aloittavat yrittäjät voivat nykyistä pienemmällä kynnyksellä työllistää itsensä.

Rakennetaan yhteisöllinen malli tukemaan maahanmuuttajien ja erityisesti maahanmuuttajanaisten työllistymistä. Annetaan ohjausta ja tietoa suomalaisesta työelämästä sekä sosiaalisesti ja eettisesti kestävästä tavasta työllistyä ja työllistää.”

Sivu 16 toimenpidekokonaisuus 13 tehtiin seuraava *lisäys*:
Autetaan startup-yrityksiä löytämään edullisia toimitiloja.

Sivu 17 toimenpidekokonaisuus 14 tehtiin seuraava *lisäys:*
Tunnistetaan keinoja madaltaa kynnystä yrittäjäksi ryhtymiseksi.

Sivu 18 toisen tekstikappaleen ensimmäiseen lauseeseen tehtiin seuraava *lisäys***:**
”Houkuttelevat asuinalueet *sekä viihtyisät luonto- ja viheralueet ovat* tärkeitä sekä kaupungin vetovoiman että pitovoiman kannalta.”

Sivu 18 kolmanteen tekstikappaleeseen tehtiin seuraava *lisäys*
”Tästä syystä erityyppisten yritysten sijoittumisedellytyksiä ja sijoittumiseen liittyviä palveluita vahvistetaan Vantaalla entisestään *muun muassa kaavoituksen palveluita ja tonttitarjontaa kehittämällä*.”

Sivu 20 Toimenpidekokonaisuuden 15 vastuutahoksi lisättiin kaupunkiympäristön toimiala

Sivu 22 Toimenpidekokonaisuuden 21 vastuutaho ~~elinkeinopalvelut~~ muutettiin muotoon kasvupalvelut

Sivu 23 viimeisen tekstikappaleen loppuun tehtiin seuraava *lisäys:*
Ohjelman eteneminen tuodaan tiedoksi kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle kaksi kertaa valtuustokaudessa.

Lisäksi tehtiin seuraavat kaupunginjohtajan muutoksia vastaavat korjaukset myös esityslistatekstiin:

Esityslistatekstin toisen sivun ensimmäinen tekstikappale muutettiin *seuraavasti*:

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

- Jatkuvaa oppimista ja ennakoivaa osaamista
- ~~Houkuttelevia työpaikkoja ja osallistavaa työtä~~ *työpaikkoja ja yrittäjyyttä*
- ~~Monipuolista vetovoimaa ja viihtyvyyttä~~ *monipuolista veto- ja pitovoimaa ja viihtyisyyttä*

Esityslistatekstin viimeinen tekstikappale muutettiin *seuraavasti*:

Kasvu- ja elinvoimaohjelman toteuttamista varten laaditaan vuosittain vahvistettava toteutussuunnitelma ja työn etenemisestä raportoidaan sekä kaupunginhallitukselle että kaupunginvaltuustolle ~~vuosittain~~ *kaksi kertaa* valtuustokaudessa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys käsittelyosassa ilmenevin muutoksin.

Merkittiin, että perussuomalaisten kaupunginhallitusryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

”Kuutoskaupunkien olisi syytä kokoontua yhdessä ennen eduskuntavaaleja keskustelemaan segregaation ehkäisystä. Olisi hyvä pyrkiä vaikuttamaan tulevaan hallitusohjelmaan jo ennen varsinaisia hallitusneuvotteluja vaalituloksesta riippumatta.

Vantaalla pyritään torjumaan segregaatiota aiempaa vaikuttavammin. Kuutoskaupunkien ja valtion kanssa yhteistyössä selvitetään kansainvälisten esimerkkien pohjalta, miten valtion ja kaupunkien toimin voidaan lisätä työkaluja ja mahdollisuuksia segregaation torjuntaan.” (Budjettikirjasta)

Asia on syytä ottaa ripeästi työn alle. Esimerkiksi kuutoskaupunkien kanssa tammikuussa kokemuksien ja ongelmien vähentämiskeinojen kokoaminen ja helmikuussa yhteydenpito Ruotsin ja Tanskan ystävyyskaupunkien kokemuksiin ja sikäläisiin lainsäädännön keinoihin ja menettelyihin. ”

Liitteet:
- Vantaan kasvu- ja elinvoimaohjelma 2022–2025 (kh 28.11.2022)
- 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 28.11.2022 / 7 §

SISÄLLYSLUETTELO

KASVAVA VANTAA 3

KASVUN JA ELINVOIMAN KEHITTÄMISEN KÄRKITEEMAT 7

Jatkuvaa oppimista ja ennakoivaa osaamista 7

Toimenpiteet 9

Työpaikkoja ja yrittäjyyttä 12

Toimenpiteet 14

Monipuolista veto- ja pitovoimaa ja viihtyisyyttä 17

Toimenpiteet 20

Toimeenpano, seuranta ja raportointi 23

Liite: 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 on vetovoimatekijä Vantaalla. 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 hiilinegatiivinen. 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) Työpaikkoja ja yrittäjyyttä

3) Monipuolista veto- ja pitovoimaa ja viihtyisyyttä

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. Lisäksi Varian yhteistyötä yritysten kanssa vahvistetaan, jotta oppi- ja koulutussopimuspaikkoja saadaan lisättyä. Kasvu- ja elinvoimaohjelmaan varattuja resursseja voidaan kohdentaa tämän edistämiseen.

Osaava työvoima ja erityisesti 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 lisätä kansainvälisten osaajien saatavuutta sekä edistetään tähän liittyvää tutkimustoimintaa.

Kansainvälisen osaamisen houkuttelun kannalta aivan keskeinen tekijä on ulkomailta tulevien perheiden asettautuminen. Asettautumisessa tärkein tekijä on työpaikan lisäksi lasten koulutus mukaan lukien varhaiskasvatus. 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. Pyritään vahvistamaan perusopetusta veto- ja pitovoimatekijänä laajentamalla kielten-opetuksen valinnan mahdollisuuksia.

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

Työpaikkoja ja yrittäjyyttä

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. Kasvu- ja elinvoimaohjelman kautta pyritään osaltaan ratkomaan yhdessä tätä tekemättömän työn ongelmaa. Myös työhyvinvointia kehittämällä on mahdollista lisätä sekä hyvinvointia että työn tarjontaa.

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. 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. Lisäksi Vantaa tukee kasvuyrityksiä tunnistamalla kasvun esteitä ja kannattavan kasvun mahdollisuuksia.

Kaikki aloittavat yritykset eivät ole nopeaan kasvuun tähtääviä startup -yrityksiä, mutta niiden rooli työpaikkojen synnyttäjänä on kuitenkin merkittävä. 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, korkea osaaminen) 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**
Edistetään Vantaalla pienien ja kompaktien toimitilojen syntyä, jossa aloittavat yrittäjät voivat nykyistä pienemmällä kynnyksellä työllistää itsensä. Rakennetaan yhteisöllinen malli tukemaan maahanmuuttajien ja erityisesti maahanmuuttajanaisten työllistymistä. Annetaan ohjausta ja tietoa suomalaisesta työelämästä sekä sosiaalisesti ja eettisesti kestävästä tavasta työllistyä ja työllistää.	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 innovaatiotoimintaa osana Jokiniemen kampuksen palvelukokonaisuutta. Autetaan startup-yrityksiä löytämään edullisia toimitiloja.	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. Tunnistetaan keinoja madaltaa kynnystä yrittäjäksi ryhtymiseksi.	KASVATUKSEN JA OPPIMISEN TOIMIALA, kasvupalvelut, YritysVantaa, järjestöt	2022–2023

Monipuolista veto- ja pitovoimaa ja viihtyisyyttä

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 sekä viihtyisät luonto- ja viheralueet 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 muun muassa kaavoituksen palveluita ja tonttitarjontaa kehittämällä.

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, kaupunkiympäristön toimiala	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	KASVUPALVELUT, 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. Ohjelman eteneminen tuodaan tiedoksi kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle kaksi kertaa valtuustokaudessa.

Liite: 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



KASVU- JA ELINVOIMAOHJELMA 2022 – 2025

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 7 §

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

8 § Yleiskaava 2020 (YK0048) osittainen voimaantulo 11.1.2023

VD/4419/10.02.02.00/2017
RV/TeA/TLA/MSI/KN/EJ

Esitetään, että kaupunginhallitus päättäisi Vantaan uuden yleiskaavan (YK0048) voimaantulosta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti niiltä osin, kuin uusi yleiskaava on lainvoimainen. Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.1.2021 päivätyn yleiskaavan 2020 (YK0048) kokouksessaan 25.1.2021 § 14. Voimaantulo ei koske sellaisia yleiskaavan alueita tai määräyksiä, joista on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Yleiskaava kuulutettaisiin osittain voimaan 11.1.2023.

Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä jätettiin 16 valitusta Helsingin hallinto-oikeuteen. Kaupunginhallitus antoi jokaisesta valituksesta erillisen lausunnon päätöksillään 24.5.2021 § 7 - § 22. Helsingin hallinto-oikeus antoi ratkaisun Vantaan uudesta yleiskaavasta (YK0048) tehdyistä valituksista 28.6.2022. Hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään suurimman osan valituksista ja niissä esitetyistä vaatimuksista. Kolme valituksissa esitettyä vaatimusta johti yleiskaavamerkintöjen ja -määräysten kumoamisiin.

Vantaan kaupunginhallitus on merkinnyt hallinto-oikeuden ratkaisun tiedoksi päätöksellään 8.8.2022 § 10. Samassa yhteydessä kaupunginhallitus päätti peruuttaa korkeimmalle hallinto-oikeudelle tehdyn Vantaan kaupungin valituslupahakemuksen koskien Helsingin hallinto-oikeuden kumoamia kaupan alueen määräyksiä.

Helsingin hallinto-oikeuden kumoamat osat:
Kolme Helsingin hallinto-oikeuteen tehdyistä valituksista johti yleiskaavamerkintöjen ja -määräyksien kumoamisiin:

- ELY-keskuksen valituksen johdosta yleiskaavan **kaupallisten palveluiden alueita (KM)** koskevasta kaavamääräyksestä sen osan, jonka mukaan alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Lisäksi kumottiin samasta määräyksestä Vantaanportin, Tammiston ja Porttipuiston KM-aluevarauksia koskevan aluekohtaisen kaavamääräyksen osa, jonka mukaan alueille saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia keskustahakuisen erikoiskaupan suuryksiköitä. Perusteluna ratkaisuille oli maakuntakaavan vastaisuus. Muilta osin KM-alueen määräys tulee voimaan.
- Peab Industri Oy:n valituksen johdosta Myllykyläntien varteen osoitetun luonnonsuojelualuevarauksen (SL). Perusteluna ratkaisuille oli kohtuuttomuus maanomistajaa kohtaan sekä lahokaviosammaleen muuttunut status. Kumotulle alueelle tulee voimaan ohjeellinen ulkoilureitti ja lentomeluvyöhyke 2 (LDEN 55-60 dB).
- Väyläviraston valituksen johdosta nykyisen Santaradan päässä olevan radanpidon alueen kohdalle osoitetun asuinaluevarauksen (A). Perusteluna oli riittämättömät selvitykset sekä korvaavan sijainnin puute. Kumotulle alueelle tulee voimaan voimajohto.

Korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyssä olevat osat:
Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisusta on tehty viisi valituslupahakemusta ja valitusta korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valituslupahakemuksen ovat jättäneet Uudenmaan ELY-keskus, Suomen Luonnonsuojeluliitto sekä kolme maanomistajaa: Jehovan todistajat, Westerkullan kartano ja yksityishenkilö Vierumäestä. Näiden valitusten käsittely on edelleen kesken, eikä valituksenalaisia kohtia yleiskaavasta voida tuoda voimaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaan kunnanhallitus voi valitusajan kuluttua määrätä yleis- ja asemakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman kaava-alueen siltä osalta, johon valitusten ei voida katsoa kohdistuvan. Kunnan on annettava päätös viivytyksettä tiedoksi valittajille ja muutoksenhakuviranomaiselle. Muutoksenhakuviranomainen voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon.

Valitusprosessin jatkumisen takia seuraavat yleiskaavamerkinnät ja -määräykset eivät ole lainvoimaisia ja on siis jätettävä voimaantulokuulutuksen ulkopuolelle.

- Uudenmaan ELY keskuksen valituslupahakemuksen takia voimaan ei tuoda tässä vaiheessa yleiskaavan **luonnonsuojelualueita (SL)**, koska ELYn valitus koskee luonnonsuojelualueiden määräystä. ELY vaatii kumottavaksi määräyksen viimeistä lausetta *"Jos maanomistaja ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta tai valtio on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen."*
- Uudenmaan ELY keskuksen valituslupahakemuksen takia voimaan ei tuoda yleiskaavan **kyläalueita (AT)**, koska valitus koskee asemakaavoittamattomien alueiden rakentamista ohjaavia määräyksiä ja mitoitusperiaatteita.
- Uudenmaan ELY keskuksen valituslupahakemuksen takia voimaan ei tuoda yleiskaavan **pientaloalueita (AP), joissa ei vielä ole asemakaavaa.** ELYn valitus koskee asemakaavoittamattomien alueiden rakentamista ohjaavia määräyksiä ja mitoitusperiaatteita. Valituksenalainen osuus pientaloalueen määräyksestä on:

  "*Rakentamista säädellään yleiskaavalla, kunnes alueelle on laadittu asemakaava. Mikäli rakentaminen ei vaikeuta alueen tulevaa asemakaavoitusta, alueelle sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:*
  - yksi asunto 0,2–2 hehtaarin suuruisilla tiloilla
  - kaksi asuntoa 2–3 hehtaarin suuruisilla tiloilla
  - kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla."

- Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry:n ja Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry:n valituksen johdosta yleiskaavaa ei tuoda voimaan neljällä alueella. Perusteina ovat mm. riittämättömät selvitykset ja maakuntakaavan vastaisuus.
  - Vierumäen työpaikka-alueen osalta hallinto-oikeuden päätöksessä todetaan, että alueella ei ole sellaisia luonnonarvoja, joiden perusteella se pitäisi esittää SL- tai VL-alueeksi. Luonnonsuojeluliitto tuo esille valituksessaan koillisosan lahopuustoiset lehdot ja maakuntakaavassa osoitetun ekologisen yhteyden.
  - Rekolanmäen uusien rakentamisvarausten (A) osalta luonnonsuojeluliitto esittää, että alueelta ei ole tehty MRL 9§:n mukaisia riittäviä selvityksiä. Kyseisen kumottavaksi vaadittavan varauksen alueelta olennaisia luontoselvitettäviä asioita olisivat ainakin luontotyypit, sekä lehtoihin, iäkkääseen puustoon ja lahopuuhun sitoutunut lajisto.
  - Hanabölen peltoalueen eteläpuolisissa metsissä luonnonsuojeluliiton mukaan peltojen eteläpuolinen metsä kuuluu maakuntakaavan osoittamaan virkistysalueeseen, eikä luontoselvityksiä ole riittävästi.
  - Länsimäen pohjoisosan asuntoalueella (A) Långmossenilla luonnonsuojeluliitto esittää tulkinnan Vantaan viherrakenneselvityksen sisällöstä ja esittää, että selvitykset eivät ole olleet riittäviä kaavaa laadittaessa.

- Jehovan todistajien valituslupahakemuksen johdosta yleiskaavaa ei tuoda voimaan Jehovan todistajien omistuksessa olevien kiinteistöjen osalta. Valitus koskee alueen käyttötarkoitusta, joka on yleispiirteisessä kaavassa osoitettu viereisten alueiden käyttötarkoituksen mukaan

tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi (TY) ja osin yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Valituksen perusteena on maanomistajille koituva kohtuuton haitta, maanomistajien epäyhdenvertainen kohtelu lentomelualueella sekä rakennussuojelukohteiden ja maakuntakaavan huomiomatta jättäminen yleiskaavan ratkaisuissa.

- Westerkullan kartanon valituslupahakemuksen johdosta yleiskaavaa ei tuoda voimaan niiltä osin kuin kiinteistöt on yleiskaavassa osoitettu palvelujen alueeksi (P) tai virkistysalueeksi (VL). Valitus koskee palvelujen alueen merkinnän osalta sen epäselvyyttä ja tulkinnanvaraisuutta. Virkistysalueen osalta maanomistaja katsoo merkinnän olevan kohtuuton ja ristiriidassa ekologisten käytävien tarkoituksen kanssa.
- Yksityishenkilön valituksen johdosta yleiskaavaa ei tuoda voimaan Vierumäessä yhden kiinteistön osalta. Valitus koskee lentomelualueen 1 (LDEN yli 60 dB) määräystä tämän kiinteistön osalta siltä osin, kuin siinä estetään uusien asuntojen rakentaminen. Perusteena valitukselle on Finavian ympäristölupahakemuksen yhteydessä 2008 laatimien lentomeluvyöhykkeiden käyttö kaavoituksessa. Valittajan mukaan aineisto on vanhentunutta ja paikkansa pitämätöntä ja aiheuttaisi hänelle kohtuutonta haittaa ja olisi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vastainen.

Sekä hallinto-oikeuden kumoamat kohteet sekä korkeimman hallinto-oikeuden valitusprosessissa olevat kohteet on esitelty tarkemmin yleiskaavaselostukseen tehdyssä lisälehdessä, joka on päätösesityksen liitteenä. Kaikista kolmesta oikeusvaikutteisesta yleiskaavakartasta on liitteissä kuvattu voimaantulevat alueet. Lisäksi liitteenä on määräykset, joista on yliviivattu hallinto-oikeuden kumoamat osuudet kaupan alueiden (KM) määräyksestä sekä valituksenalaisista SL, AP ja AT-alueiden määräyksistä. Kaikissa aineistoissa on eroteltu eri värein kumotut ja valituksenalaiset osuudet. Voimassa olevien yleiskaavojen yhdistelmä määräyksineen kootaan voimaantulokuulutukseen mennessä.

Yleiskaava-aineisto löytyy kokonaisuudessaan yleiskaavan nettisivuilta
https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/yleiskaavoitus/vantaan-yleiskaava-2020

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 8

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että kuulutetaan MRL § 201 mukaisesti voimaan Yleiskaava 2020 (YK0048) liitteenä olevien karttojen rajausten ja määräyksien mukaisesti.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

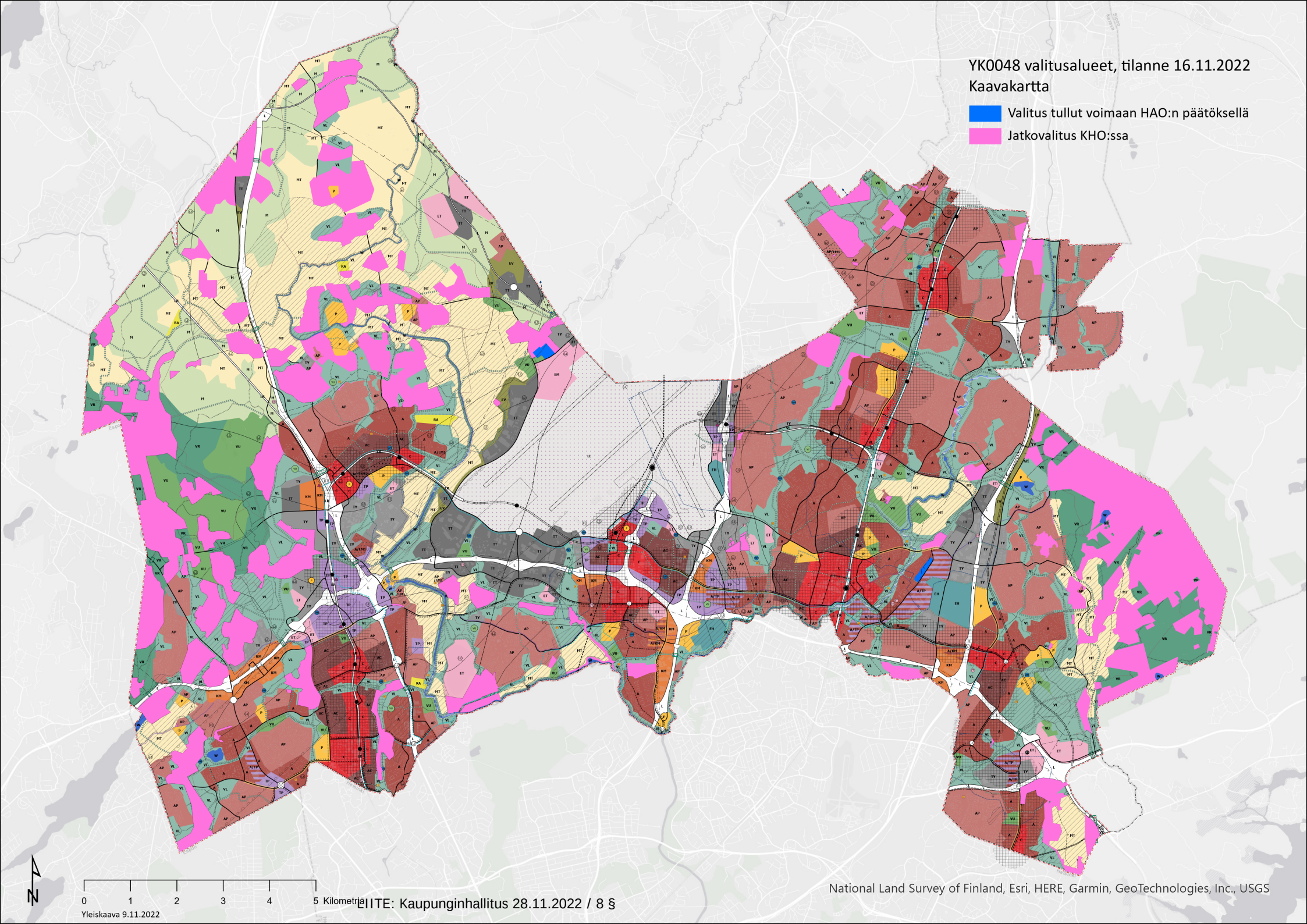
Liitteet:
- YK0048 Yleiskaava 2020, kaavakartasta 11.1.2023 voimaan tulevat alueet
- YK0048 Yleiskaava 2020, liitekartasta arvokas kulttuuriympäristö 11.1.2023 voimaan tulevat alueet
- YK0048 Yleiskaava 2020, liitekartasta luonnon monimuotoisuuden kannalta
- erityisen tärkeät alueet 11.1.2023 voimaan tulevat alueet

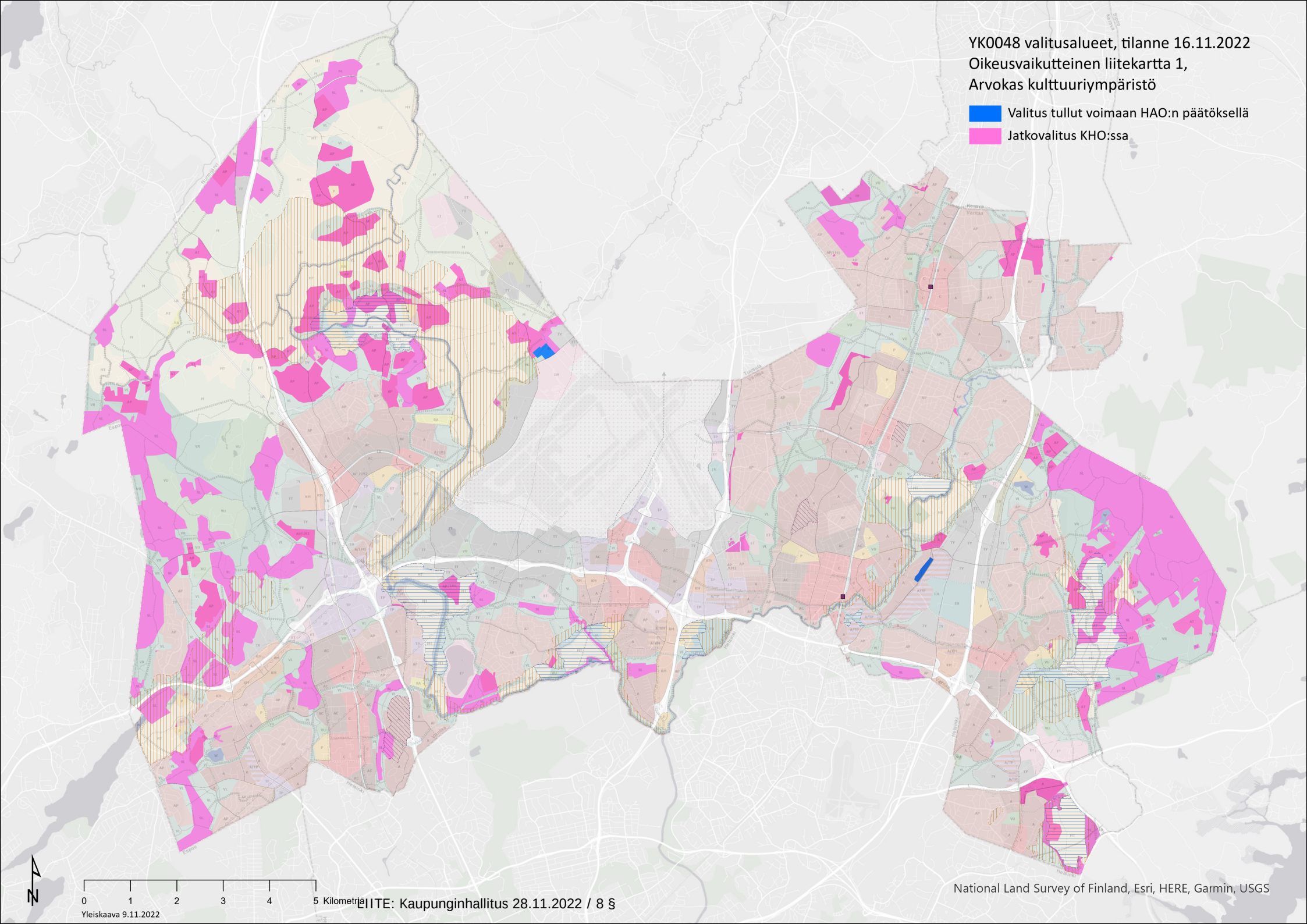
- YK0048 Yleiskaava 2020, yleiskaavamääräyksistä voimaan tulevat osuudet
- YK0048 Yleiskaava 2020, yleiskaavaselostuksen lisälehti

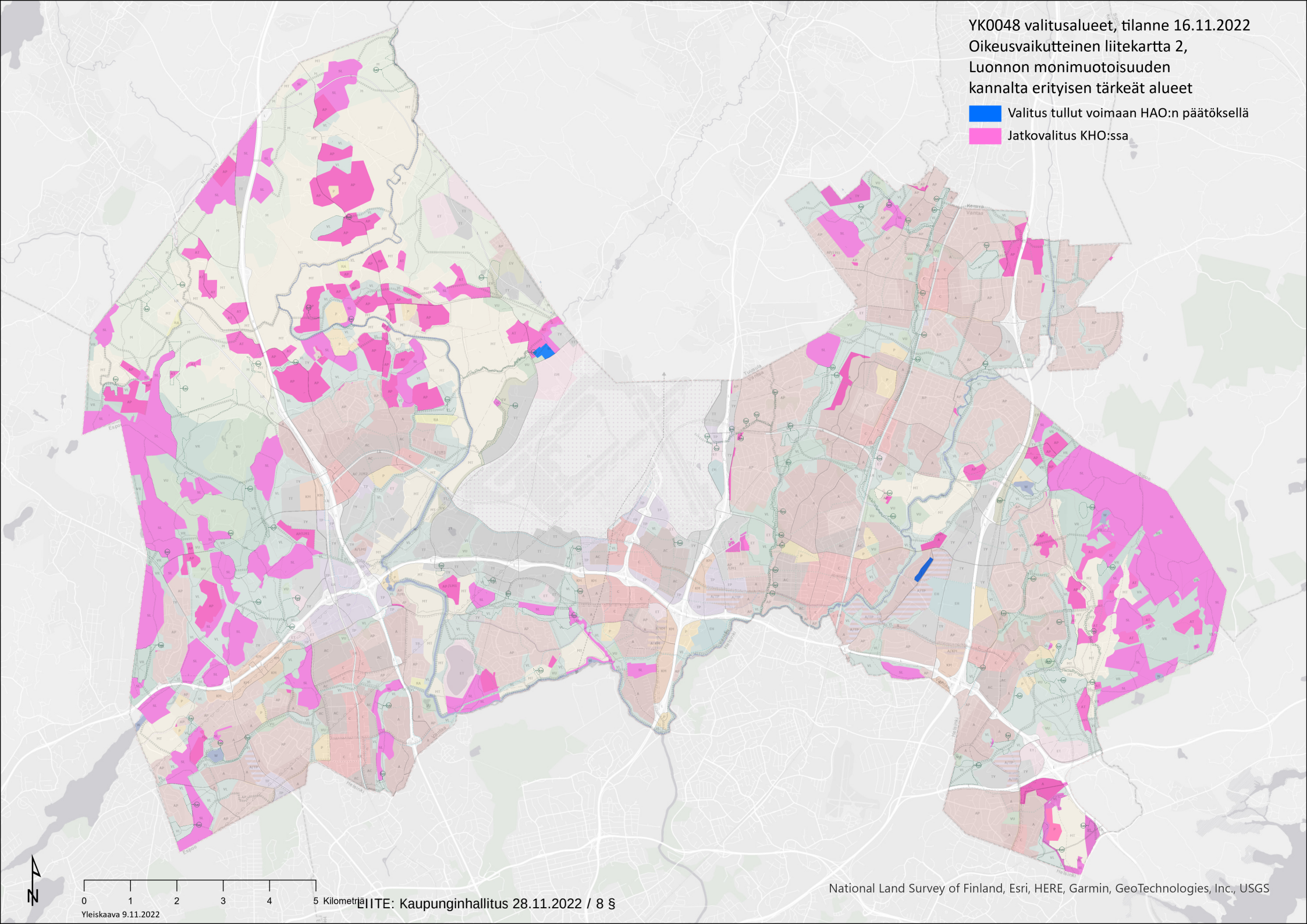
Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala / yleiskaavoitus

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 0403360159,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi


YK0048 valitusalueet, tilanne 16.11.2022
Kaavakartta
Valitus tullut voimaan HAO:n päätöksellä
Jatkovalitus KHO:ssa
N
0
1
2
3
4
5 Kilometriä
Yleiskaava 9.11.2022
LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 8 §
National Land Survey of Finland, Esri, HERE, Garmin, GeoTechnologies, Inc., USGS


YK0048 valitusalueet, tilanne 16.11.2022
Oikeusvaikutteinen liitekartta 1,
Arvokas kulttuuriympäristö
Valitus tullut voimaan HAO:n päätöksellä
Jatkovalitus KHO:ssa
N
0
1
2
3
4
5 Kilometriä
Yleiskaava 9.11.2022
LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 8 §
National Land Survey of Finland, Esri, HERE, Garmin, USGS


YK0048 valitusalueet, tilanne 16.11.2022
Oikeusvaikutteinen liitekartta 2,
Luonnon monimuotoisuuden
kannalta erityisen tärkeät alueet
Valitus tullut voimaan HAO:n päätöksellä
Jatkovalitus KHO:ssa
N
0 1 2 3 4 5 Kilometriä
Yleiskaava 9.11.2022
LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 8 §
National Land Survey of Finland, Esri, HERE, Garmin, GeoTechnologies, Inc., USGS

YK0048 Vantaan yleiskaava 2020

hyväksytty KV 25.1.2021
osittainen voimaantulo kuulutuksella
11.1.2023 (KH xx.xx.2022 §xx)

voimaan ei tule:
yliviivatut siniset on HAO kumonnut
yliviivatut pinkit ovat KHO käsittelyssä

Kaavakartta

Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset

Yleis- ja ajoitusmääräykset

Oikeusvaikutteinen yleiskaava koostuu pääkartasta ja kahdesta liitekartasta määräyksineen.

Yleiskaava osoittaa kaupungin eri alueiden käyttötarkoituksen. AT, VL, VR, M ja MT-alueiden rakentamista säädellään pääasiassa yleiskaavalla. Muilla alueilla edellytetään pääsääntöisesti asemakaavaa.

Asemakaavoituksessa ja lupakäsittelyssä on otettava huomioon museoviranomaisen ylläpitämän kulttuuriympäristötietokannan mukaiset merkittävät rakennusperintökohteet sekä museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin mukaiset kiinteät muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet ja selvitettävä niiden suojelutarve ja -edellytykset.

Hulevesien muodostumista on pyrittävä ehkäisemään. Muodostuvat hulevedet on viivytettävä.

Purot tulee lähtökohtaisesti säilyttää vesipinnaltaan avoimina ja reuna-alueiden kasvillisuudeltaan luonnonmukaisina. Muokattuja puroja tulee mahdollisuuksien mukaan luonnonmukaistaa. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia, kuinka leveä rakentamaton alue puron varrelle jätetään. Puron viherkäytävä tulee toteuttaa mahdollisimman leveänä.

Asemakaavoituksessa tulee edistää energiatehokkuutta ja uusiutuvan energian hyödyntämistä.

Koko kaava-alueella on meluntorjuntatarve lentomelua ja muuta liikennemelua vastaan. Ilmanlaatuhaittojen torjunta tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

Alueen pääkäyttötarkoituksen lisäksi sitä häiritsemättä saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja ja laitteita.

Suuronnettomuusvaarallisten kohteiden mahdolliset riskit tulee jatkosuunnittelussa selvittää ja huomioida riittävästi.

Lapinkylän suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee kehittää metsäinen etelä-pohjoissuuntainen ekologinen yhteys ja rajata avoin maaseudun kulttuurimaisema.

Maantie 152 jatkeen varren uusien työpaikka-alueiden toteuttaminen ja työpaikka-alueiden laajentaminen on mahdollista vasta, kun maantie 152 jatke on käytettävissä.

Vierumäen uuden työpaikka-alueen toteuttaminen edellyttää asemakaavaa ja aiottuun työpaikkatoimintaan soveltuvaa liikenneyhteyttä Tuusulan puolelta.

Generalplan för Vanda 2020

KV 25.1.2021

Plankarta

Generalplanebeteckningar och -bestämmelser

Allmänna bestämmelser och tidsbestämmelser

Generalplanen med rättsverkningar består av en huvudkarta och två bilagskartor med bestämmelser.

Generalplanen anger användningsändamålet för stadens olika områden. Byggandet av AT-, VL-, VR-, M- och MT-områdena regleras huvudsakligen i generalplanen. I övriga områden förutsätts i regel detaljplan.

I detaljplaneringen och i behandlingen av tillstånd ska viktiga byggnadsarvsobjekt enligt den kulturmiljödatabas som upprätthålls av museimyndigheten samt fasta fornlämningar och övriga kulturarvsobjekt enligt det fornlämningsregister som upprätthålls av museiverket tas i beaktande och deras skyddsbehov och -förutsättningar ska utredas.

Man ska sträva efter att förebygga att det bildas dagvatten. Dagvatten som bildas ska fördröjas.

Bäckar ska i princip bevaras öppna till sin vattenyta och randområden ska till sin växtlighet bevaras i naturtillstånd. Bäckar som omformats ska i mån av möjlighet återställas till naturtillstånd. Vid fortsatt planering ska det undersökas hur brett område som bevaras obebyggt vid bäcken. Bäckens grönkorridor ska förverkligas så att den är så bred som möjligt.

I detaljplaneringen ska energieffektivitet och utnyttjandet av förnybar energi främjas.

I hela planområdet finns ett behov av bullerbekämpning mot flygbuller och annat trafikbuller. Bekämpningen av skador i luftkvaliteten ska beaktas vid den fortsatta planeringen.

Utöver områdets huvudsakliga användningsändamål är det tillåtet att i området placera sådana utrymmen och anordningar för samhällsteknisk försörjning som inte stör området.

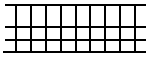
Eventuella risker i objekt med risk för storolycka ska utredas och beaktas i tillräcklig utsträckning vid fortsatt planering.

I planeringen och byggandet av Lappböle ska en ekologisk förbindelse utvecklas i syd-nordlig riktning och ett öppet kulturlandskap ska avgränsas på landsbygden.

Byggandet av nya arbetsplatsområden längs förlängningen av landsväg 152 och utbyggandet av arbetsplatsområden är möjligt först då förlängningen av landsväg 152 är i bruk.

Byggandet av ett nytt arbetsplatsområde i Vierumäki förutsätter en detaljplan och en trafikförbindelse från Tusbysidan för den tilltänkta arbetsplatsverksamheten.

Strategiset kehittämismerkinnät



Kestävän kasvun vyöhyke

Joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Aseman ja pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden, kaupan ja alueelle soveltuvien työpaikkojen keskittymänä. Kaupan rakentuminen raitiotien vaikutusalueella tulee kytkeä raitiotien toteutumiseen ja lähialueen asutuksen rakentumiseen.

Pientaloalueilla tehokkuuden muutos tulee suunnitella useiden tonttien kokonaisuuksina.

Asemanseuduilla ja pysäkeillä parannetaan saavutettavuutta ja paikkojen tunnistettavuutta. Raitiotien reitillä kestävän kasvun vyöhyke on ensisijaisesti pysäkkien kohdalla. Pysäkkien paikat määritellään raitiotien suunnitte- lun yhteydessä.

Katukuvan kehittämisvyöhyke

Kaupunkirakenteen tiivistyessä tulee kadusta rakentaa laadukasta kaupunkitilaa niin, että se luo helpot mahdollisuudet ihmisten monipuoliseen liikkumiseen.

Kadunvarren kortteleissa rakentamisen tulee edistää viihtyisän katukuvan muodostumista.



Joen varren virkistyskäytön kehittämisvyöhyke

Merkinnällä osoitetaan ensisijaiset virkistyskäyttöön kehitettävät jokien rannat. Rantoja kehitetään siten, että veden äärelle pääsee helposti ja monenlainen ulkoilu ja virkistys on mahdollista. Virkistyskäytön kehittäminen ei saa heikentää niitä luontoarvoja, joiden suojelemiseksi Vantaanjoki on liitetty Natura 2000-verkostoon.

Maankäyttömerkinnät

C

Kaupunkikeskustan alue

Kaupunkikeskustan aluetta kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Olemassa olevissa keskustoissa tulee varmistaa, että liike- ja toimitilan määrä kehittyy edelleen ja rakentaminen parantaa kaupunkitilan laatua erityisesti katutasolla. Keskeisillä keskusta-alueilla maantasokerrosten tilojen tulee avautua kaupunkitilaan ja ne tulee osoittaa liike- ja toimitiloiksi.

Kaupunkiympäristön lähtökohtana tulee olla kävel- tävyys. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee olla riittävästi palveluita, puistoja ja julkisia ulkotiloja. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Myyrmäessä, Kivistössä, Aviapoliksessa, Tikkurilassa, Koivukylässä, Korsossa ja Hakunilassa alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Lapinkylässä ja Länsimäessä alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään paikalli- sia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Alueen pysäköintiratkaisut on toteutettava kokonaisvaltaisesti pyrkien keskitettyyn, nimeämättömään ja vuorottaiskäyttöiseen ratkaisuun. Alueelle tulee toteuttaa lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä.

Strategiska utvecklingsbeteckningar

Zon för hållbar tillväxt

En zon som stödjer sig på kollektivtrafikens stamlinje, till vilken byggande som effektiverar markanvändningen i stadsdelen anvisas i första hand. Stationens och hållplatsens närmaste kvarter utvecklas som ett kluster av sådana tjänster, handel och arbetsplatser lämpade för området som ligger inom dess influensområde. Byggandet av affärsverksamhet i spårvägens influensområde ska sammankopplas med byggandet av en spårväg och bostäder i närområdet.

I småhusområdena ska ändringar i exploateringstalen planeras som helheter bestående av flera tomter.

Tillgängligheten och platsernas igenkännlighet förbättras i områdena kring stationerna och på hållplatserna. Spårvägens zon för hållbar tillväxt ligger i första hand vid hållplatserna. Hållplatsernas lägen fastställs i samband med planeringen av spårvägen.

Gatubildens utvecklingszon

När stadsstrukturen förtätas ska en gata byggas till ett högklassigt stadsrum så att den skapar lätta möjligheter till mångsidig rörelse och motion.

Byggandet i kvarteren utmed gatan ska bidra till att skapa en trivsam gatubild.

Zon för utveckling av åsträndernas rekreationsbruk

Med beteckningen anvisas de åstränder som i första hand ska utvecklas för rekreationsbruk. Stränderna utvecklas så att det är lätt att ta sig ner till vattnet och att det finns möjlighet till olika slags utomhusaktiviteter och rekreation. Utvecklingen av rekreationsbruket får inte äventyra de naturvärden vars skydd medfört att Vanda å har anslutits till Natura 2000-nätverket.

Markanvändningsbeteckningar

Stadscentrumområde

Stadscentrumområden utvecklas till en mångsidig stadsmiljö med blandade funktioner. I de redan existerande centrumen ska man se till att antalet affärs- och kontorslokaler utvecklas ytterligare och att byggandet förbättrar kvaliteten på stadsrummet, särskilt i gatuplan. I viktiga centrumområden ska utrymmen i markplansvåningar öppnas upp mot stadsrummet och de ska anvisas som affärs- och kontorslokaler.

Promenadvänlighet ska vara utgångspunkten för stadsmiljön. Området ska byggas gröneffektivt. I området ska det finnas tillräckligt med tjänster, parker och offentliga uterum. I samband med detaljplaneringen ska det säkerställas att servicenätet räcker till och att servicen är tillgänglig med hållbara färdmedel. I områdena Myrbacka, Kivistö, Aviapolis, Dickursby, Björkby, Korso och Håkansböle kan man placera stora detaljhandelsenheter av regional betydelse. I områdena Lappböle och Västerkulla och Västersundom kan man placera stora detaljhandelsenheter av lokal betydelse.

Man genomför heltäckande parkeringslösningar i området och strävar efter lösningar med centraliserad och växelvis parkering med icke namngivna parkeringsplat- ser. Kortvarig gatuparkering ska ordnas i området.

AC

Kaupunkikeskustan asuinalue

Kaupunkikeskustan asuinaluetta kehitetään asuntovaltaisena, monipuolisena ja toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alueen uuden asuntorakentamisen tulee olla tehokasta ja sitä voidaan toteuttaa kaikilla talotyypeillä.

Kaupunkiympäristöstä tulee muodostua toimiva ja viihtyisä kokonaisuus läheisen keskustan kanssa. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee olla riittävästi puistoja ja julkisia ulkotiloja. Korttelien tulee olla läpikuljettavia jalan sekä pyöräillen ja muodostaa yhtenäinen verkosto keskusta-alueen reittien kanssa.

Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.

Pysäköintiratkaisut on toteutettava kokonaisvaltaisesti. Keskitetyt, nimeämättömät ja vuorottaiskäyttöiset pysäköintiratkaisut ovat suositeltuja. Alueelle tulee toteuttaa lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä.

A

Asuinalue

Alue varataan monipuoliseen asumiseen.

Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita. Alueelle saa sijoittaa asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.

Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näille alueille saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa.

Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

AP

Pientalovaltainen asuinalue

Alue varataan pientaloasumiseen.

Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita.

Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palvelujen riittävyys ja niiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.

~~Rakentamista säädellään yleiskaavalla, kunnes alueelle on laadittu asemakaava. Mikäli rakentaminen ei vaikeuta alueen tulevaa asemakaavoitusta, alueelle salli-~~

Bostadsområde i ett stadscentrum

Ett bostadsområde i ett stadscentrum utvecklas till en bostadsdominerad, mångsidig stadsmiljö med blandade funktioner. Byggandet av nya bostäder i området ska vara effektivt och alla typer av hus kan ingå i byggandet.

Stadsmiljön ska bilda en fungerande och trivsam helhet tillsammans med det närliggande centrumet. Området ska byggas gröneffektivt. I området ska det finnas tillräckligt med parker och offentliga uterum. Det ska finnas förbindelser för gång- och cykeltrafik genom kvarteren och de ska bilda ett enhetligt nätverk med lederna i centrumområdet.

I samband med detaljplaneringen ska det säkerställas att servicenätet räcker till och att servicen är tillgänglig med hållbara färdmedel. I området kan man placera affärer som betjänar invånare i närområdet och underskrider gränsen för stora detaljhandelsenheter.

Parkeringslösningar ska förverkligas så att de är heltäckande. Lösningar med centraliserad och växelvis parkering och icke namngivna parkeringsplatser rekommenderas. Kortvarig gatuparkering ska ordnas i området.

Bostadsområde

Området reserveras i första hand för mångsidigt boende.

I områdets utveckling och kompletteringsbyggande ska stadsrummet göras trivsammare och möjligheterna till gång- och cykeltrafik förbättras. Området ska byggas gröneffektivt. I området ska det finnas tillräckligt med rekreationsområden. Tjänster och lokaler som passar in i boendemiljön och det lokala sekundärcentrumet får placeras i området. I samband med detaljplaneringen ska man säkerställa att servicenätet räcker till och att servi- cen är tillgänglig med hållbara färdmedel. I området kan man placera affärer som betjänar närområdets invånare och underskrider gränsen för stora detaljhandelsenheter.

Vid ny- och kompletteringsbyggande av ett befintligt småhusområde ska man värna om de värdefulla speci- fika drag i omgivningen och byggnadssätten. På dessa områden får man främst bygga olika typer av småhus och närtjänster. Den högsta tillåtna byggnadshöjden är tre våningar. Detaljplaner som ändrar på småhusområ- dets struktur ska utarbetas i tillräckligt stora helheter och i växelverkan med områdets invånare.

I området ska effektiva parkeringslösningar prioriteras.

Småhusdominerat bostadsområde

Området reserveras för småhusboende.

I första hand får olika typer av småhus och närtjänster byggas i området. Vid ny- och kompletteringsbyggande inom ett existerande småhusområde ska man värna om specifika drag i den existerande miljön och byggnadssätten. I dessa områden den högsta tillåtna byggnadshöjden är tre våningar. Detaljplaner som ändrar på småhusområdets struktur ska utarbetas i tillräckligt stora helheter. I området ska tillräckligt med rekreationsområden bevaras.

I samband med detaljplaneringen ska man säkerställa att tjänsterna räcker till och att servicen är tillgänglig med hållbara färdmedel. I området kan man placera affärer som betjänar invånare i närområdet och underskrider gränsen för stora detaljhandelsenheter.

~~Byggandet regleras med generalplanen tills en detaljplan har utarbetats för området. Ifall byggandet inte försvårar områdets framtida detaljplanering, tillåter man byg-~~

~~taan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:~~

~~- yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla~~
~~- kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla~~
~~- kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla.~~

AT

~~**Kyläalue**~~

~~Alue varataan maaseutumaiseen asumiseen. Alueella sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:~~
~~- yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla~~
~~- kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla~~
~~- kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla.~~

~~Alueen rakentamista ohjataan yleiskaavalla.~~

RA

Loma-asuntoalue

Alue varataan yksiasuntoisille loma-asunnoille ja ryhmäpuutarhoille. Alueella voidaan sallia myös aluetta palvelevia yhteistiloja.

P

Palveluiden ja hallinnon alue

Alue varataan monipuolisille julkisille ja yksityisille palvelutoiminnoille, sekä niitä palveleville asuin- ja huoltotiloille. Rakentaminen tulee toteuttaa ympäristöön sopeutuen. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Alueella olevaa asumista saa ylläpitää ja täydentää harkitusti.

P

Julkisten palveluiden ja hallinnon paikka

Ohjeellinen sijainti julkiselle palvelulle, jonka sijainti ja laajuus määritellään jatkosuunnittelussa. Palvelun saavutettavuus kestävin kulkumuodoin tulee varmistaa.

KM

Kaupallisten palveluiden alue

Alue varataan kaupallisille palveluille ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille elinkeinotoiminnoille. ~~Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.~~ Vähittäiskaupan suuryksiköiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei suuryksiköiden sijoittamisella heikennetä keskustaan sijoittuvan kaupan toimintaedellytyksiä.

Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkitilan viihtyisyyteen sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksiin, erityisesti joukkoliikenteen runkoyhteyksien alueella. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti.

Kaupallisten alueiden aluekohtaiset määräykset:

Vantaanportti, Tammisto ja Porttipuisto

- Alueille saa sijoittaa ~~merkitykseltään seudullisia keskustahakuisen erikoiskaupan suuryksiköitä ja~~ sellaista uutta vähittäiskauppaa, joka tukee ja vahvistaa palvelurakennetta läheiset keskustatoimintojen alueet huomioon ottaen.
- Alueille ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.
- Vantaanportin alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa yhteensä korkeintaan 2000 k-m². Porttipuistossa päivittäistavarakauppa tulee sijoittaa A/KM-alueelle.

Hämeenkylä-Varisto-Petikko, Petas ja Koivuhaka

- Alueille ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan suuryksiköitä.
- Hämeenkylä-Varisto-Petikkoon saa sijoittaa päivittäistavaramyymälöitä yhteensä 2000 k-m²

~~gande i området på fastigheter enligt 6.6.1983:~~

~~- en bostad på fastigheter med storleken 0,2-2 hektar~~
~~- två bostäder på fastigheter med storleken 2-3 hektar~~
~~- tre bostäder på fastigheter över 3 hektar.~~

~~**Byområde**~~

~~Området reserveras för boende av landsbygdskaraktär. I området tillåts byggande på fastigheter enligt 6.6.1983:~~
~~- en bostad på fastigheter med storleken 0,2-2 hektar~~
~~- två bostäder på fastigheter med storleken 2-3 hektar~~
~~- tre bostäder på fastigheter över 3 hektar.~~

~~Områdets byggande styrs med generalplanen.~~

Område för fritidshus

Området reserveras för fritidshus med en bostad och koloniträdgårdar. I området kan också gemensamma lokaler som betjänar området tillåtas.

Område för service och förvaltning

Området reserveras för mångsidiga offentliga och privata servicefunktioner samt för bostadsutrymmen och servicelokaler som betjänar dessa. Byggandet ska anpassas till miljön. Ingen stor detaljhandelsenhet får placeras i området. Områdets existerande bostadsbestånd får upprätthållas och kompletteras på ett övervägt sätt.

Plats för offentliga tjänster och förvaltning

Riktgivande läge för offentlig service, vars placering och omfattning fastställs i den fortsatta planeringen. Servicens tillgänglighet med hållbara färdmedel ska säkerställas.

Område för kommersiell service

Området reserveras för kommersiell service och näringslivsfunktioner som inte stör miljön. ~~Stora detaljhandelsenheter av regional betydelse som inte konkurrerar med affärer i centrum får placeras i området.~~ Vid en mer detaljerad planering av stora detaljhandelsenheter ska särskild vikt fästas vid att man genom placeringen av de stora enheterna inte försvagar verksamhetsförutsättningarna för den affär som förläggs till centrum.

När området byggs ska särskild uppmärksamhet fästas på att stadsrummet blir trivsamt och att det finns möj- ligheter till gång- och cykeltrafik, särskilt i området för kollektivtrafikens stamförbindelse. Området ska byggas gröneffektivt.

Områdesspecifika bestämmelser för kommersiella områden:

Vandaporten, Rosendal och Portparken

- I områdena får man placera ~~stora specialaffärsenheter av regional betydelse och~~ sådan ny detaljhandel som med beaktande av närliggande områden för centrumfunktioner stödjer och förstärker servicestrukturen.
- Stora dagligvaruenheter får inte placeras i områdena.
- I Vandaporten är det tillåtet att placera dagligvaruaffärer med en yta av sammanlagt 2000 m²-vy. I Portparken bör dagligvaruaffären placeras i A/KM området.

Tavastby-Varistorna-Petikko, Petas och Björkhagen

- Storenheter för dagligvaruaffärer eller centruminriktade specialaffärer får inte placeras i områdena.

- Koivuhakaan saa sijoittaa päivittäistavaramyymälöitä yhteensä 1000 k-m².
- Petakseen saasijoittaa päivittäistavaramyymälöitä yhteensä 1000 k-m². Petaksessa kaupan suuryksiköiden yksityiskohtaisempi suunnittelu edellyttää sitovaa toteuttamispäätöstä Kehäratan liittyvästä asemasta.

Maakuntakaavassa määritelty aluekohtainen enimmäismitoitus tulee ottaa huomioon kaupan hankkeiden suunnittelussa ja sijoittumisen ohjaamisessa.

- Tammisto 250 000 k-m²
- Porttipuisto 200 000 k-m²
- Hämeenkylä – Varisto - Petikko 250 000 k-m²
- Petas 100 000 k-m²
- Koivuhaka 150 000 k-m²

- I Tavastby-Varistorna-Petikko är det tillåtet att placera dagligvaruaffärer med en yta av sammanlagt 2000 m²-vy
- I Björkhagen är det tillåtet att placera dagligvaruaffärer med en yta av sammanlagt 1000 m²-vy.
- I Petas är det tillåtet att placera dagligvaruaffärer med en yta av sammanlagt 1000 m²-vy. I Petas förutsätter en mer detaljerad planering av stora handelsenheter ett bindande beslut om byggande av en station i anslutning till Ringbanan.

Den områdesspecifika maximala dimensioneringen som fastställts i landskapsplanen ska beaktas vid planeringen av handelsprojekt och styrningen av placeringen.

- Rosendal 250 000 m²-vy
- Portparken 200 000 m²-vy
- Tavastby – Varistorna - Petikko 250 000 m²-vy
- Petas 100 000 m²-vy
- Björkhagen 150 000 m²-vy

A/KM

Asumisen ja kaupallisten palveluiden alue

Alue varataan sekä asumiseen että kaupallisille palveluille. Muutos asumiseen tulee suunnitella yhtä tonttia laajempana kokonaisuutena. Asuntorakentamisen edellytyksenä on, että alueen joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät ja lähialueen toiminnot soveltuvat asuinympäristöön.

Alueen kehittämisessä tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee varata riittävästi tilaa julkisille virkistysalueille.

Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa päivittäistavarakauppaa. Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

Område för boende och kommersiell service

Området reserveras för både boende och kommersiell service. Ändringen i boendet ska planeras som en helhet som omfattar fler än en tomt. Förutsättningen för bostadsbyggande är att området har bra kollektivtrafikförbindelser och att närområdets funktioner lämpar sig för boendemiljön.

I områdets utveckling ska stadsrummets trivsel förbättras liksom möjligheterna till gång- och cykeltrafik. Området ska byggas gröneffektivt. Det ska reserveras tillräckligt med utrymme för allmänna rekreationsområden.

I samband med detaljplaneringen ska man säkerställa att servicenätet räcker till och att servicen är tillgäng- lig med hållbara färdmedel. I området kan man placera dagligvarubutiker som betjänar lokala invånare och underskrider gränsen för stora detaljhandelsenheter. I området ska effektiva parkeringslösningar prioriteras.

TP

Monipuolinen työpaikka-alue

Alue varataan monipuolisille toimisto- ja palvelutoiminnoille sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille tuotantotoiminnoille. Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkitilan viihtyisyyteen sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksiin. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti.

Mångsidigt arbetsplatsområde

Området reserveras för mångsidiga kontors- och servicefunktioner samt produktionsfunktioner som inte stör miljön. När området byggs ska särskild uppmärksamhet fästas på att stadsrummet blir trivsamt och att det finns möjligheter till gång- och cykeltrafik. Området ska byg- gas gröneffektivt.

A/TP

Asumisen ja työpaikkojen alue

Alue varataan sekä asumiseen että monipuolisille työpaikkatoiminnoille. Muutos asumiseen tulee suunnitella yhtä tonttia laajempana kokonaisuutena. Asuntorakentamisen edellytyksenä on, että alueen joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät ja lähialueen toiminnot soveltuvat asuinympäristöön.

Alueen kehittämisessä tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee varata riittävästi tilaa julkisille virkistysalueille.

Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa kauppaa. Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

Område för boende och arbetsplatser

Området reserveras för både boende och mångsidiga arbetsplatsfunktioner. Ändringen i boendet ska planeras som en helhet som omfattar fler än en tomt. Förutsättningen för bostadsbyggande är att området har bra kollektivtrafikförbindelser och att närområdets funktioner lämpar sig för boendemiljön.

I områdets utveckling ska stadsrummets trivsel förbätt- ras liksom möjligheterna till gång- och cykeltrafik. Områ- dena ska byggas gröneffektivt. Det ska reserveras till- räckligt med utrymme för allmänna rekreationsområden i området.

I samband med detaljplaneringen ska man säkerställa att servicenätet räcker till och att servicen är tillgäng- lig med hållbara färdmedel. I området kan man placera affärer som betjänar lokala invånare och underskrider gränsen för stora detaljhandelsenheter. I området ska effektiva parkeringslösningar prioriteras.

TY

Tuotanto- ja varastotoiminnan alue

Alue varataan tuotanto- ja varastotoiminnoille, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

TT

Tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alue Alue varataan tuotanto-, varasto-, logistiikka- ja yhdyskuntateknisen huollon toiminnoille. Alueelle saa sijoittaa toimintoja, joita niiden aiheuttamien ympäristöhäiriöiden vuoksi ei voi sijoittaa muille työpaikka-alueille.

ET

Yhdyskuntateknisen huollon alue

Alue varataan yhdyskuntateknisen huollon tarpeisiin.

ET

Yhdyskuntateknisen huollon laite

Ohjeellinen yhdyskuntateknisen huollon laitteen sijainti.

EM

Moottorirata-alue

Alue varataan moottoriurheiluun ja ajokoulutukseen.

VU

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue

Alue varataan liikunnan, urheilun ja virkistyksen vapaa-ajantoiminnoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen, ei kuitenkaan suurten urheilulaitosten rakentamista.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä, mikäli alueelle tuodaan maamassoja.

VU

Urheilu- ja virkistyspalveluiden paikka

Ohjeellinen sijainti liikunnan, urheilun ja virkistyksen vapaa-ajan toiminnoille, joiden lopullinen sijainti ja laa- juus määritellään jatkosuunnittelussa.

Viljelypalstoja

Ohjeellinen sijainti viljelypalstoille, joiden lopullinen sijainti ja laajuus määritellään jatkosuunnittelussa. Jos nykyisten palstojen päälle rakennetaan, tulee palstoille etsiä korvaava sijainti.

VL

Lähivirkistysalue

Alue varataan virkistyskäyttöön. Alueita ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisinä, hyvin saavutettavina sekä toiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään monipuolisina virkistys- ja viheralueina. Aluetta ja sen toimintoja tarkem- min suunniteltaessa ja lupamenettelyn yhteydessä tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot, varmistaa ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus sekä turvata ekosysteemipalvelut. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen.

Alueella olevat asuinrakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen ovat sallittuja. Mikäli asuinkäytössä oleva rakennus tuhoutuu, voidaan se korvata uudisrakennuksella. Asuntojen määrää alueella ei saa lisätä.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee maise-

Område för produktions- och lagerverksamhet

Området reserveras för produktions- och lagerfunktioner som inte orsakar avsevärda olägenheter för miljön.

Område för produktions- och lagerverksamhet som kräver utrymme

Området reserveras för funktioner för produktion, lager, logistik och samhällsteknisk försörjning. I området får sådana funktioner placeras som på grund av miljöstörningar från funktionerna inte kan placeras i andra arbetsplatsområden.

Område för samhällsteknisk försörjning

Området reserveras för den samhällstekniska försörjningens behov.

Anläggning för samhällsteknisk försörjning

Riktgivande placering av anordning för samhällsteknisk försörjning.

Motorbaneområde

Området reserveras för motorsport och körundervisning.

Område för idrotts- och rekreationstjänster

Området reserveras för fritidsaktiviteter som motion, idrott och rekreation. Byggande i anslutning till dessa funktioner tillåts i området, dock inte byggande av stora idrottsanläggningar.

I området gäller en åtgärdsbegränsning enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen (MBL) som berör grävnings-, brytnings-, utjämnings- och utfyllnadsarbeten, ifall jordmassor förs till området.

Plats för idrotts- och rekreationstjänster

Riktgivande läge för fritidsfunktioner som motion, idrott och rekreation, vars slutliga placering och omfattning fastställs i den fortsatta planeringen.

Kolonilotter

Riktgivande läge för kolonilotter, vars slutliga placering och omfattning fastställs i den fortsatta planeringen. Om det byggs på de nuvarande lotterna ska en ersät- tande plats hittas för lotterna.

Område för närrekreation

Området reserveras för rekreationsbruk. Områdena underhålls och utvecklas som sammanhängande, lättillgängliga, till sina funktioner och sin naturmiljö mångsidiga rekreations- och grönområden. Vid mer ingående planering av området och dess funktioner och i samband med tillståndsförfarandet ska naturvärden, kulturhistoriska värden och landskapsvärden beaktas, friluftslednas och det ekologiska nätverkets kontinuitet säkerstäl- las, samt ekosystemtjänsterna tryggas. Byggande som betjänar utomhusaktiviteter eller annan allmän rekreationsverksamhet tillåts i området.

Enskilda bostadshus som finns i området kan bevaras. Ombyggnad, renovering och småskalig utbyggnad av byggnaderna är tillåtet. Om en byggnad som används för boende förstörs kan den ersättas med en nybygg- nad. Antalet bostäder i området får inte utökas.

I området gäller en åtgärdsbegränsning enligt 128 § i

maa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

markanvändnings- och bygglagen (MBL) som berör jordbyggnadsarbete, trädfällning eller någon annan med dem jämförbar åtgärd som förändrar landskapet.

Virkistysalueyhteys

Laajoja virkistysalueita yhdistävä virkistysalueiden sarja, ulkoilureitti tai viheralue. Yhteyden tulee olla jatkuva ja sen luonne voi vaihdella rakennetusta luonnonmukaiseen.

Kaupunkikeskustoissa ja niiden läheisillä asuinalueilla merkinnän varrella olevat julkiset ulkotilat toteutetaan vehreinä ja viihtyisinä, toisiinsa kytkeytyneinä kaupunkitiloina.

Förbindelse för rekreationsområden

Serie av rekreationsområden, friluftsled eller grönområde som förenar vidsträckta rekreationsområden. Förbindelsen ska vara sammanhängande och dess karaktär kan variera från byggd till naturenlig.

Offentliga uterum i stadscentrumen och i bostadsområden i deras närhet förverkligas så att de bildar grönsk- ande och trivsamma stadsrum som är sammanlänkade med varandra.

VR

Retkeily- ja ulkoilualue

Alue varataan virkistyskäyttöön. Alueita ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisinä, hyvin saavutettavina sekä toiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään monipuolisina virkistys- ja viheralueina. Aluetta ja sen toimintoja tarkem- min suunniteltaessa ja lupamenettelyn yhteydessä tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot, varmistaa ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus sekä turvata ekosysteemipalvelut.

Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa ja matkailua palveleva vähäinen rakentaminen. Alueella olevat asuinrakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen ovat sallittuja. Mikäli asuinkäytössä oleva rakennus tuhoutuu, voidaan se korvata uudisrakennuksella. Asuntojen määrää alueella ei saa lisätä.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

Alueella voi tehdä MRL 128§ mukaisia pienimuotoisia metsänhoitotöitä.

Ströv- och friluftsområde

Området reserveras för rekreationsbruk. Områdena underhålls och utvecklas som sammanhängande, lättillgängliga, till sin naturmiljö mångsidiga rekreations- och grönområden. Vid mer ingående planering av området och dess funktioner och i samband med tillståndsförfarandet ska naturvärden, kulturhistoriska värden och landskapsvärden beaktas, friluftsledernas och det ekologiska nätverkets kontinuitet säkerställas, samt ekosystemtjänsterna tryggas.

Småskaligt byggande som betjänar utomhusaktiviteter eller annan allmän rekreationsverksamhet tillåts i området. Bostadshus i området kan bevaras. Ombyggnad, renovering och småskalig utbyggnad av byggnaderna är tillåtet. Om en byggnad som används för boende förstörs kan den ersättas med en nybyggnad. Antalet bostäder i området får inte utökas.

I området gäller en åtgärdsbegränsning enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen (MBL) som berör jordbyggnadsarbete, trädfällning eller någon annan med dem jämförbar åtgärd som förändrar landskapet.

Småskaliga skogsvårdsarbeten enligt MBL 128 § kan göras i området.

Viheryhteyden kehittämiskohta

Ensisijaisesti kehitettävä viheryhteys. Merkinnän kohdalla tulee arvioida mahdollisuudet rakentaa vihersilta tai alikulku ihmisten ja eläinten liikkumista tukevaksi. Yhteyden sijainti tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Plats för utveckling av grönförbindelse

Grönförbindelse som ska utvecklas i första hand. Vid markeringen ska man göra en bedömning av möjligheterna att bygga en grönbro eller en underfart för att stödja framkomligheten för människor och djur. Förbindelsens läge preciseras vid den fortsatta planeringen.

SL

~~**Luonnonsuojelualue**~~

~~Luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu tai rauhoitettava luonnonsuojelualue. Alueen suojelu turvataan maankäyttö- ja rakennuslain nojalla, kunnes luonnonsuojelulainsäädännön mukainen rauhoitus astuu voimaan. Luonnonsuojelualueen tarkka rajaus määrittyy rauhoituspäätöksessä.~~

~~Alueella sallitaan ainoastaan sen käyttötarkoitusta palveleva vähäinen rakentaminen. Alueella sallitaan ulkoilureittien perustaminen siten, että alueen suojeluarvo ei vaarannu.~~

~~Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.~~
~~Jos maanomistaja ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta tai valtio on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen.~~

~~**Naturskyddsområde**~~

~~Ett område som är fridlyst eller som ska fridlysas med stöd av naturvårdslagen. Områdets skydd säkerställs med stöd av markanvändnings- och bygglagen, tills fridlysning enligt naturvårdslagstiftningen träder i kraft. Detaljerade gränser för det fridlysta området fastställs i fridlysningsbeslutet.~~

~~I området tillåts endast småskaligt byggande som betjänar områdets användningsändamål. I området är det tillåtet att anlägga friluftsleder så att områdets skyddsvärde inte äventyras.~~

~~I området gäller en åtgärdsbegränsning enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen (MBL) som berör jordbyggnadsarbete, trädfällning eller någon annan med dem jämförbar åtgärd som förändrar landskapet.~~
~~Om markägaren inte kan utnyttja sitt område på ett sätt som bringar skälig vinst, är kommunen eller staten skyldig att lösa in området eller betala ersättning för förlusten.~~



Natura 2000-verkoston alue

Merkinnällä osoitetaan Natura 2000 -verkostoon kuuluvat alueet.

Område i nätverket Natura 2000

Med beteckningen anvisas de områden som hör till nätverket Natura 2000.

Ekologinen runkoyhteys

Yhteys turvaa eliölajien liikkumista ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Ekologisen verkoston jatkuvuus tulee turvata.

Ekologisen runkoyhteyden sijainti on ohjeellinen ja tarkentuu jatkosuunnittelussa. Yhteyden hoidossa, käytössä ja yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot ja varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy tai kehittyy luonnon olosuhteiltaan monipuolisena ja mahdollisimman leveänä. Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa metsälajiston liikkumisen kannalta toimivan ekologisen yhteyden säilyminen Sipoonkorven ja Natura 2000-verkostoon kuuluvan alueen ”Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet” välillä.

Ekologisk stamförbindelse

Förbindelsen tryggar arternas rörelser och att naturens mångfald bevaras. Kontinuiteten i det ekologiska nätverket ska tryggas.

Den ekologiska stamförbindelsens placering är riktgivande och preciseras i den fortsatta planeringen. Vid skötsel, användning och mer detaljerad planering av förbindelsen ska naturvärden, kulturhistoriska värden och landskapsvärden beaktas och det ska säkerställas att den ekologiska förbindelsen bibehålls eller utvecklas så att den är varierande till sina naturförhållanden, och så vidsträckt som möjligt. I den fortsatta planeringen ska man med tanke på skogsarternas rörlighet se till att en fungerande ekologisk förbindelse bevaras mellan Sibbo storskog och området ”Svarta backens lund och Östersundoms fågelvatten”, som hör till nätverket Natura 2000.

Ohjeellinen ulkoilureitti

Ulkoilureitti voidaan toteuttaa ulkoilutienä tai ulkoilupolkuna. Reitin sijainti on ohjeellinen. Ulkoilureitin sijainti ja tyyppi tarkentuvat yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Riktgivande friluftsled

Friluftsleden kan byggas som en friluftsväg eller friluftss- tig. Friluftsledens läge är riktgivande. Friluftsledens läge och typ preciseras i den mer detaljerade planeringen.

Ohjeellinen ratsastusreitti

Ratsastusreittien toteuttamiselle on varattava tilaa jatkosuunnittelussa. Ratsastusreitin sijainti on ohjeellinen.

Riktgivande ridled

I den fortsatta planeringen ska utrymme reserveras för anläggande av ridleder. Ridledens läge är riktgivande.

EV

Suojaviheralue

Alue varataan suojaviheralueeksi. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näi- hin verrattavaa toimenpidettä.

Skyddsgrönområde

Området reserveras för skyddsgrönområde. I området gäller en åtgärdsbegränsning enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen (MBL) som berör jordbyggnadsarbete, trädfällning eller någon annan med dem jämförbar åtgärd som förändrar landskapet.

EH

Hautausmaa-alue

Alue varataan hautausmaa-alueeksi.

Begravningsplatsområde

Området reserveras för begravningsplatsområde.

WH

Hulevesitulva-allas

Ohjeellinen sijainti hulevesitulvan hallintarakenteelle.

Bassäng för dagvattenöversvämningar

Riktgivande placering av konstruktion för hantering av dagvattenöversvämning.

W

Vesialue

Vesialue, jonka lähialueella rakennettaessa vesistön ja sen rantojen luontoarvot ja ekosysteemipalvelut tulee ottaa huomioon, säilyttää ja hyödyntää siten, että pintavesien hyvä tila säilyy tai saavutetaan vesienhoitosuunnitelman mukaisessa aikataulussa.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee ruoppausta, kaivamista ja täyttämistä.

Vattenområde

Vattenområde där naturvärdena och ekosystemtjänsterna för områdets vattendrag och vattendragens strän- der ska tas i beaktande, bevaras och utnyttjas så att ytvattnens goda tillstånd bevaras eller uppnås i en tidta- bell enligt vattenvårdsplanen när det byggs i ett närlig- gande område till vattenområdet.

I området gäller en åtgärdsbegränsning enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen (MBL) som berör muddring, grävning och utfyllnad.

PV

Pohjavesialue

Pohjavesialue, joka on erityisen merkittävä vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta, joka saattaa vaarantaa pohjaveden laadun ja määrän. Liikennealueet ja -väylät tulee suunnitella siten, että liikenteen ja tien- pidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää. Jatkosuunnittelun tulee perustua riittäviin maa-

Grundvattenområde

Grundvattenområde som är särskilt viktigt med tanke på vattenförsörjningen och bibehållandet av vattnets användbarhet. Sådan verksamhet som kan äventyra grundvattnets kvalitet och kvantitet är inte tillåten i området. Trafikområden och -leder ska planeras så att eventuella skadeverkningar från trafik och väghållning på grundvattnets kvalitet kan undvikas. Den fortsatta

perä- ja pohjavesiselvityksiin. Vedenottamojen suojavyöhykkeiden turvaaminen tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

planeringen ska basera sig på tillräckliga jordmåns- och grundvattenutredningar. Tryggandet av skyddszoner för vattentäkter ska beaktas i den fortsatta planeringen.

MT

Maatalousvaltainen alue

Alue varataan maatalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettavaa maatilataloutta palvelevaa rakentamista 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:
- kaksi asuntoa 2-5 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kolme asuntoa 5-20 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- lisäksi yksi asunto kutakin tilan pinta-alan täyttä kahtakymmentä hehtaaria kohti.

Lisäksi sallitaan ulkoilua, virkistystä tai matkailua palveleva vähäinen rakentaminen.

Rakentaminen on ensisijaisesti sijoitettava tilakeskusten yhteyteen tai siirrettävä AT- tai AP-alueille. Ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus tulee turvata.

Jordbruksdominerat område

Området reserveras för jordbruk. I området tillåts följande byggande som betjänar det jordbruk som bedrivs på fastigheten på fastigheter enligt 6.6.1983:
- två bostäder på fastigheter med storleken 2-3 hektar
- tre bostäder på fastigheter med storleken 5-20 hektar
- därtill en bostad per fulla 20 hektar av arealen på varje fastighet.

Dessutom tillåts småskaligt byggande som betjänar friluftsaktiviteter, rekreation eller turism.

Byggandet ska i första hand förläggas så att det ligger i anslutning till fastigheternas centrumområden eller flyt- tas till AT- eller AP-områden. Friluftsledernas och det ekologiska nätverkets kontinuitet ska tryggas.

M

Maa– ja metsätalousvaltainen alue

Alue varataan maa- ja metsätalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettavaa maatilataloutta palvelevaa rakentamista 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:

- kaksi asuntoa 2-5 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kolme asuntoa 5-20 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- lisäksi yksi asunto kutakin tilan pinta-alan täyttä kahtakymmentä hehtaaria kohti.

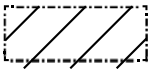
Rakentaminen on ensisijaisesti sijoitettava tilakeskusten yhteyteen tai siirrettävä AT- tai AP-alueille. Lisäksi sallitaan ulkoilua, virkistystä tai matkailua palveleva vähäi- nen rakentaminen. Ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus tulee turvata.

Jord- och skogsbruksdominerat område

Området reserveras för jord- och skogsbruk. I området tillåts följande byggande som betjänar det jordbruk som bedrivs på fastigheten på fastigheter enligt 6.6.1983:

- två bostäder på fastigheter med storleken 2-5 hektar
- tre bostäder på fastigheter med storleken 5-20 hektar
- därtill en bostad per fulla 20 hektar av arealen på varje fastighet.

Byggandet ska i första hand förläggas så att det ligger i anslutning till fastigheternas centrumområden eller flyttas till AT- eller AP-områden. Dessutom tillåts småska- ligt byggande som betjänar friluftsaktiviteter, rekreation eller turism. Friluftsledernas och det ekologiska nätverkets kontinuitet ska tryggas.



Arvokas kulttuuriympäristö

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on vaalittava kulttuuriympäristön ominaispiirteitä. Kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa.

Tarkemmat määräykset ympäristötyypin mukaan on annettu, ja valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohteet on esitetty oikeusvaikutteisella liitekartalla.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

Den värdefulla kulturmiljön

En kulturmiljö som är värdefull ur ett riksomfattande, landskapsmässigt eller lokalt perspektiv. I områdesanvändningen ska man försäkra sig om att kulturmiljöns värden bevaras. Vid mer detaljerad planering, byggande och användning ska man värna om kulturmiljöns särdrag. Vid utvecklingen av kulturmiljön ska dess värden tas i beaktande och anpassas efter markanvändningen enligt det användningsändamål som anges i generalplanen.

Det har getts noggrannare bestämmelser enligt miljötyp, och den nationellt betydande byggda kulturmiljöns objekt har framställts i en bilagskarta med rättsverkningar.

I området gäller en åtgärdsbegränsning enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen (MBL) som berör grävnings-, brytnings-, utjämnings- och utfyllnadsarbe- ten eller annan med dessa jämförbar åtgärd.

Suuri rantatie

Suuren rantatien linjaus säilytetään tai palautetaan kävellen, pyöräillen tai ratsain kuljettavaksi aina kun mahdollista. Siellä, missä linjaus on katkennut, suunnitellaan tieosuuksia yhdistäviä kulkuväyliä. Jatkosuunnittelussa on tutkittava tien linjauksen ja sitä rajaavien historialli- seen tiemiljööseen liittyvien rakennusten ja rakenteiden sekä miljöössä merkittävän kulttuurikasvillisuuden säilyttäminen. Uusi rakentaminen tai ympäristörakentaminen liitetään tieympäristöön sen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä korostaen. Tiestä löytyvät tierauniorakenteet ovat muinaismuistolain suojaamia.

Stora strandvägen

Stora strandvägens sträckning bevaras eller återskapas så att det är möjligt att ta sig fram på den till fots, på cykel eller ridande, alltid när det är möjligt. Där vägsträck- ningen brutits planeras färdleder som förbinder vägpar- tierna. I den fortsatta planeringen ska man undersöka bevarandet av vägsträckningen och byggnader och konstruktioner som gränsar till den historiska vägmiljön och viktiga kulturväxter i miljön. Nytt byggande eller miljöbyggande ansluts till vägmiljön så att dess kulturhistoriska egenskaper betonas. De vägruinkonstruktioner som återfinns i vägen är skyddade enligt lagen om fornminnen.

L

Liikennealue

Alue varataan valtakunnallista tai seudullista liikennettä palvelevalle väylälle.

Liikenneyhteys

Tärkeä paikallista tai seudullista liikennettä palveleva väylä, jolle on tehtävä riittävä tilavaraus.

LR

Raskaan raideliikenteen alue

Alue varataan rautateille.

Raskaan raideliikenteen tunneliosuus

Raskaan raideliikenteen tunneliosuus.

Liikenneyhteyden tai raitiotien tunneliosuus

Liikenneyhteyden tai raitiotien tunneliosuus, joka on rakennettava niin, ettei liikennöinti sillä häiritse olemassa olevaa eikä yleiskaavassa osoitettua maankäyttöä.

Raskaan raideliikenteen tunnelin ohjeellinen linjaus

Raskaan raideliikenteen tunnelin ohjeellinen linjaus. Radat on rakennettava niin, ettei liikennöinti niillä häiritse olemassa olevaa eikä yleiskaavassa osoitettua maankäyttöä. Linjausten tarkentaminen edellyttää seudullisen maankäytön ja liikenteen selvityksiä.

Liikenteen yhteystarve

Liikenteen yhteystarve, jonka sijainti tulee jatkosuunnittelussa selvittää yhteistyössä Tuusulan kanssa.

Eritasoliittymävaraus

Varaus eritasoliittymälle, joka palvelee kaikkia liikennesuuntia.

Suuntaisliittymävaraus

Varaus suuntaiseritasoliittymälle. Valkoisenlähteentien ja Lahdenväylän suuntaisliittymän toteuttaminen edellyttää, että liittymä täyttää Euroopan laajuiselle TEN-T -ydinverkolle asetetut palvelutasotavoitteet.

Valtakunnallinen joukkoliikenteen vaihtoasema

Ohjeellinen sijainti valtakunnallisen joukkoliikenteen vaihtoasemalle. Kansainvälisen, valtakunnallisen ja seudullisen joukkoliikenteen liityntä- ja vaihtoyhteydet tulee toteuttaa laadukkaina. Asemalle tulee toteuttaa riittävästi pyöräpysäköintiä.

LJ

Tärkeä joukkoliikenteen vaihtopaikka

Ohjeellinen sijainti tärkeälle joukkoliikenteen vaihtopaikalle. Vaihtoyhteydet tulee toteuttaa laadukkaina.

Metro

Metron reitti, jolle on varattava riittävä alue maan alla tai pinnalla. Metron toteuttaminen ei saa heikentää niitä luontoarvoja, joiden suojelemiseksi ”Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet” on liitetty Natura 2000-verkostoon.

Trafikområde

Området reserveras för en led som betjänar riksomfattande eller regional trafik.

Trafikförbindelse

Viktig led för lokal- eller regiontrafik, för vilken tillräckligt med utrymme ska reserveras.

Område för tung spårtrafik

Området reserveras för järnvägar.

Tunnelavsnitt för tungspårtrafik

Tunnelavsnitt för tung spårtrafik.

Tunnelandel för trafikförbindelse eller spårväg

Tunnelandel för trafikförbindelse eller spårväg som ska byggas så att dess trafik inte stör den existerande markanvändningen eller markanvändning som anvisats i generalplanen.

Riktgivande dragning av tunnel för tung spårtrafik

Riktgivande dragning för tunnel för tung spårtrafik. Banorna ska byggas så att trafiken på dem inte stör den existerande markanvändningen eller markanvändning som anvisats i generalplanen. Precisering av dragningarna förutsätter utredningar om den regionala markanvändningen och trafiken.

Behov av trafikförbindelse

Behov av trafikförbindelse, vars läge ska utredas i samarbete med Tusby vid fortsatt planering.

Reservering för planskild anslutning

Reservering för planskild anslutning som betjänar samtliga trafikriktningar.

Reservering för ensidig anslutning

Reservering för ensidig planskild anslutning. En förutsättning för byggandet av Vitbäcksvägens och Lahtisledens ensidiga anslutning är att anslutningen uppfyller de servicenivåmål som ställts upp för det transeuropeiska kärnnätet TEN-T.

Riksomfattande bytesstation för kollektivtrafik

Riktgivande läge för riksomfattande bytesstation för kollektivtrafik. Anslutnings- och bytesförbindelserna för internationell, riksomfattande och regional kollektivtrafik ska hålla god nivå. Stationen ska förses med tillräckligt många platser för cykelparkering.

Viktig bytesplats för kollektivtrafik

Riktgivande läge för viktig bytesstation för kollektivtrafik. Bytesförbindelserna ska hålla hög nivå.

Metro

Metroled för vilken ett tillräckligt stort område ska reserveras under jorden eller på markytan. Byggandet av metron får inte äventyra de naturvärden vars skydd medfört att ”Svarta backens lund och Östersundoms fågelvatten” har anslutits till Natura 2000-nätverket.

Raitiotie

Raitiotien reitti, jolle on tehtävä riittävä tilavaraus.

Raitiotien varikko

Raitiotien varikko, jolle on varattava riittävä tila.

Joukkoliikenteen runkoyhteys

Ohjeellinen sijainti joukkoliikenteen runkoyhteydelle, joka voidaan toteuttaa raitiotienä. Yhteydelle on jatkosuunnittelussa tehtävä riittävä tilavaraus.

Pyöräliikenteen baana

Ohjeellinen sijainti pyöräilyn baanalle, joka on pitkämatkaisen pyöräliikenteen nopea runkoyhteys. Baanalle on jatkosuunnittelussa tehtävä riittävä tilavaraus ja se tulee toteuttaa erityisen korkeatasoisena.

Rautatieasema

Ohjeellinen sijainti rautatieasemalle. Liityntä- ja vaihtoyhteydet tulee toteuttaa laadukkaina. Asemalle tulee toteuttaa riittävästi pyöräpysäköintiä.

Seudullisesti merkittävä liityntäpysäköintialue

Ohjeellinen sijainti seudullisesti merkittävälle liityntäpysäköintialueelle. Saavutettavuuden joukkoliikenteen asemalta ja pysäkeiltä tulee olla hyvä ja yhteydet tulee toteuttaa korkeatasoisena.

Lentoliikenteen alue

Alue varataan lentoliikenteelle ja lentoaseman toiminnalle välttämättömille rakennuksille ja laitteille.

Lentoterminaalin alue

Alueelle saa sijoittua lentoaseman terminaalirakennuksia.

Kiitotien alue

Kiitotielle varattu alue.

Lentomeluvyöhyke 1 (LDEN yli 60 dB)

Alueelle ei saa rakentaa uusia asuntoja eikä sijoittaa muita melulle herkkiä toimintoja. Korjausrakentaminen ja tuhoutuneen asuinrakennuksen korvaaminen on sallittu. Korvaavan asuinrakennuksen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikenteen melua vastaan tulee olla vähintään 38 dB.

Lentomeluvyöhyke 2 (LDEN 55-60 dB)

Alueelle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu. Asuinrakennuksen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

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.

Spårväg

Spårvägsled, för vilken tillräckligt med utrymme ska reserveras.

Spårvägsdepå

Spårvägsdepå för vilken tillräckligt med utrymme ska reserveras.

Stamförbindelse för kollektivtrafik

Riktgivande läge för stamförbindelse för kollektivtrafik, vilken kan anläggas som spårväg. För förbindelsen ska tillräckligt med utrymme reserveras i den fortsatta planeringen.

Bana för cykeltrafik

Riktgivande placering av banan som är en snabb stamförbindelse för långväga cykeltrafik. Tillräckligt med utrymme ska reserveras för banan i den fortsatta planeringen och den ska anläggas så att den håller särskilt hög kvalitet.

Järnvägsstation

Riktgivande läge för järnvägsstation. Anslutnings- och bytesförbindelserna ska hålla god nivå. Stationen ska förses med tillräckligt många platser för cykelparkering.

Infartsparkeringsområde av regional betydelse

Riktgivande läge för infartsparkeringsområde av regional betydelse. Det ska vara lätt att nå parkeringen från en kollektivtrafikstation och hållplatser och förbindelserna ska förverkligas så att de håller hög nivå.

Område för flygtrafik

Området reserveras för flygtrafik och för byggnader och anordningar som är nödvändiga för flygstationens verksamhet.

Område för flygterminal

I området får terminalbyggnader för flygstationen placeras.

Startbaneområde

Område som reserverats för en startbana.

Flygbullerzon 1 (LDEN över 60 dB)

Nya bostäder får inte byggas och andra funktioner som är känsliga för buller får inte placeras i området. Reparationsbyggnad och ersättande av förstört bostadshus är tillåtet. Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller ska vara minst 38 dB i ersättande bostadshus.

Flygbullerzon 2 (LDEN 55-60 dB)

Nya bostadsområden eller funktioner som är känsliga för buller får inte placeras i området. Kompletteringsbyggande i nuvarande bostadsområden är tillåtet. Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i bostadshuset ska vara minst 35 dB.

Flygbullerzon 3 (LDEN 50-55 dB)

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ytterskiktet i byggnader som används för boende och andra funktioner känsliga för buller ska vara minst 32 dB.



Asuinalue voimakkaan lentomelun alueella /LM1

Lentomelualueella sijaitsevalla asuinalueella ei saa lisätä asuntojen määrää.



Lentomelualueen laajenemisvyöhyke /LM2

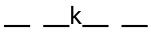
Alue, jonka kehittämisessä kiinnitetään erityistä huomiota lentomeluun varautumiseen. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikenneme- lua vastaan tulee olla vähintään 35 dB. Parvekkeet tulee lasittaa ja ulko-oleskelualueet tulee suojata lentomelulta kattamalla.



Laskeutumisvyöhyke

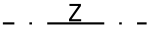


Lentokoneiden laskeutumisvyöhyke, jolla melu on huomioitava rakentamisessa. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.



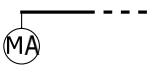
Maakaasun runkolinja

Valtioneuvoston asetuksen maakaasun käsittelyn turvallisuudesta mukaiset rakennusten, teiden ja ratojen suojaetäisyydet maanalaiseen maakaasun siirtoputkeen tulee huomioida ympäröivän maankäytön suunnittelussa.



Voimajohto

Johtokäytävässä voi kulkea 110 kV ja 400 kV voimajohtoja. Johtoalue rajoittaa ympäröivää maankäyttöä.



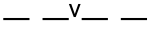
Maanalainen voimajohto

400 kV maakaapeliyhteys.



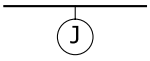
Kehitettävä voimajohto

Voimajohto, jonka sijoittaminen maan alle tulee selvittää johdon uusimisen tai ympäröivän maankäytön muutok- sen yhteydessä.



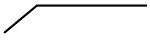
Raakavesitunneli

Raakavesitunnelin suoja-alueella (200m putken keskilinjasta) ei ole sallittua sellainen toiminta, joka voi aiheuttaa vaaraa tunnelille tai veden laadulle.



Jätevesitunneli

Jätevesitunnelin suoja-alue on 20 m putken keskilinjasta.



Viiteviiva

Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Kaupungin raja

20 metriä yleiskaava-alueen ulkopuolella oleva viiva

Bostadsområde i område med starkt flygbuller /LM1

Antalet bostäder får inte utökas i bostadsområden som ligger i ett flygbulleområde.

Zon för utvidgning av flygbulleområde /LM2 Område där särskild vikt fästs vid beredskap inför flyg- buller då det utvecklas. Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ytterskiktet i byggnader som används för boende och andra funktioner känsliga för buller ska vara minst 35 dB. Balkonger ska inglasas och områden för utevistelse ska skyddas mot flygbuller genom att täcka över dem.

Landningszon

Landningszon för flygplan där buller ska beaktas vid byggande. Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ytterskiktet i byggnader som används för boende och andra funktioner känsliga för buller ska vara minst 35 dB.

Huvudledning för naturgas

Enligt statsrådets förordning om säkerhet vid hantering av naturgas ska skyddsavstånden för byggnader, vägar och järnvägar till det underjordiska överföringsröret för naturgas beaktas då markanvändningen i omgivningen planeras.

Kraftledning

Kraftledningar på 110 kV och 400 kV kan löpa genom ledningsgatan. Ledningsområdet begränsar markanvändningen runtomkring.

Underjordisk kraftledning

Jordkabelförbindelse på 400 kV.

Kraftledning som ska utvecklas

Kraftledning, vars placering under jorden ska utredas i samband med att ledningen förnyas eller omgivningens markanvändning förändras.

Råvattentunnel

I råvattentunnelns skyddsområde (200m från rörets mittlinje) tillåts inte sådan verksamhet som kan äventyra tunneln eller vattnets kvalitet.

Avloppsvattentunnel

Avloppsvattentunnels skyddsområde sträcker sig 20 m från rörets mittlinje.

Referenslinje

Referenslinjen anger det område som beteckningen gäller.

Stadsgräns

Linje 20 meter utanför generalplaneområdet

Oikeusvaikutteinen liitekartta 1, Arvokas kulttuuriympäristö

Oikeusvaikutteisen liitekartan 1 merkinnät ja määräykset



Maisemallisesti arvokas alue tai muu arvokas kulttuuriympäristö

Arvokas kulttuuriympäristö, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä maisemakuvaa on suojeltava. Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakenteet, pihapiirit tai puistot sekä maisemallisesti merkittävät kujanteet, pensasaidanteet ja yksittäispuut on säilytettävä.

Museoviranomaisen ylläpitämän kulttuuriympäristötietokannan mukaisia merkittäviä rakennusperintökohteita ei saa purkaa ilman lupaa (maankäyttö- ja rakennuslain 127.1 §), eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne turmeltuu.

Alueella tapahtuva rakentaminen, ympäristörakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisema- tai kaupunkikuvallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että sekä rakennusten että ympäristön rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä. Avoimen maisematilan reunoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota.



Kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokas kylämaisema

Kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas kylämaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä maisemakuvaa on suojeltava. Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakenteet, pihapiirit tai puistot sekä maisemallisesti merkittävät kujanteet, pensasaidanteet, yksittäispuut, pellot tai niityt on säilytettävä.

Museoviranomaisen ylläpitämän kulttuuriympäristötietokannan mukaisia merkittäviä rakennusperintökohteita ei saa purkaa ilman lupaa (maankäyttö- ja rakennuslain 127.1 §), eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne turmeltuu.

Alueella tapahtuva rakentaminen, ympäristörakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisema- tai kyläkuvallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että sekä rakennusten että ympäristön rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä. Avoimen maisematilan reunoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota.



Kaupunkikuvallisesti arvokas 1960-1980 –lukujen asuinalue

Kaupunkimaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava sen alkuperäisiä kaupunkisuunnitteluperiaatteita ja huolehdittava siitä, että rakentaminen tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöön. Alueella tapahtuvan ympäristörakentamisen ja -hoidon tulee perustua sen

Bilagskartamedrättsverkningar 1, Värdefull kulturmiljö

Beteckningar och bestämmelser för bilagskartan 1 med rättsverkningar

Landskapsmässigt värdefullt område eller annan värdefull kulturmiljö

Värdefull kulturmiljö, vars byggnads- och kulturhistoriska värden och landskapsbild ska skyddas. Byggnads- och kulturhistoriskt värdefulla konstruktioner, gårdsområden eller parker samt landskapsmässigt betydande alléer, häckar och enskilda träd ska bevaras.

Viktiga byggnadsarvsobjekt enligt den kulturmiljödatabas som upprätthålls av museimyndigheten får inte rivas utan tillstånd (127.1 § i markanvändnings- och bygglagen), och de får inte ändras till det yttre så att deras kulturhistoriskt värdefulla eller med tanke på miljön betydelsefulla karaktär förstörs.

Byggande, miljöbyggande och miljövård i området ska anpassas till områdets landskaps- eller stadsbildsmässiga, kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Då man bygger i området eller gör ändringar i befintliga byggnader ska man se till att byggandet av både byggnader och miljö till läge, dimensioner, stil och material anpassar sig till omgivningen. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid de öppna landskapsrummens kanter.

Bylandskap som är särskilt värdefullt med avseende på kulturhistoria och landskapsbild

Kulturhistoriskt och med tanke på landskapsbilden värdefullt bylandskap, vars byggnads- och kulturhistoriska värden och landskapsbild ska skyddas. Byggnads- och kulturhistoriskt värdefulla konstruktioner, gårdsområden eller parker samt landskapsmässigt betydande alléer, häckar, enskilda träd, åkrar eller ängar ska bevaras.

Viktiga byggnadsarvsobjekt enligt den kulturmiljödatabas som upprätthålls av museimyndigheten får inte rivas utan tillstånd (127.1 § i markanvändnings- och bygglagen), och de får inte ändras till det yttre så att deras kulturhistoriskt värdefulla eller med tanke på miljön betydelsefulla karaktär förstörs.

Byggande, miljöbyggande och miljövård i området ska anpassas till områdets landskaps- eller bybildsmässiga, kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Då man bygger i området eller gör ändringar i befintliga byggnader ska man se till att byggandet av både byggnader och miljö till läge, dimensioner, stil och material anpassar sig till omgivningen. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid de öppna landskapsrummens kanter.

Stadsbildsmässigt värdefullt bostadsområde från 1960–1980-talen

Stadslandskap, vars byggnads- och kulturhistoriska värden och stadsbild ska skyddas. I planeringen och byggandet av området ska man följa de ursprungliga stadsplaneringsprinciperna för området och se till att byggandet till sin stil och sina material passar in i omgivningen. Miljöbyggande och miljövård i området ska baseras på dess stadsbildsmässiga, kulturhistoriska

kaupunkikuvallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Alueella olevien rakennusten ulkoasua ei saa muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne turmeltuu.

RKY-kohde

Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön pienet alueet: Tikkurilan rautatieasema ja Korson rautatieasema. Alueen käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on otettava huomioon arvokkaan kulttuuriympäristön vaaliminen.

Kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa.

och arkitektoniska värden. Byggnaderna i området får inte ändras till det yttre så att deras kulturhistoriskt värdefulla eller med tanke på miljön betydelsefulla karaktär förstörs.

RKY-objekt

Små områden med byggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse: Dickursby järnvägsstation och Korso järnvägsstation. I områdesanvändningen ska man försäkra sig om att kulturmiljöns värden bevaras. Vid mer detaljerad planering, byggande och användning ska värnandet om den värdefulla kulturmiljön tas i beaktande.

Vid utvecklingen av kulturmiljön ska dess värden tas i beaktande och anpassas efter markanvändningen enligt det användningsändamål som anges i generalplanen.

Oikeusvaikutteinen liitekartta 2, Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet

Oikeusvaikutteisen liitekartan 2 merkinnät ja määräykset

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue

Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luontoarvojen säilyminen. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

Bilagskarta med rättsverkningar 2, Områden som är särskilt viktiga med tanke på naturens mångfald

Beteckningar och bestämmelser för bilagskartan 2 med rättsverkningar

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald

I områdets planering, användning och skötsel ska bevarandet av områdets karakteristiska naturvärden tryggas. I området gäller en åtgärdsbegränsning enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen (MBL) som berör grävnings-, brytnings-, utjämnings- och utfyllnadsarbeten eller annan med dessa jämförbar åtgärd ifall jordmassor förs till området.

Yleiskaavaselostuksen lisälehti

Vantaan yleiskaava 2020 (YK0048)

on päätetty saattaa osittain voimaan kuulutuksella xx.xx.2023

(kaupunginhallitus xx.xx.2022 § xx.)

LUONNOS, Kaupunginhallitus 28.11.2022

Voimaantulo ei koske hyväksytystä yleiskaavasta kumottuja ja valituksen alaisia osia.

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.1.2021 päivätyn yleiskaavan 2020 (YK0048) 25.1.2021 § 14. Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä jätettiin 16 valitusta Helsingin hallinto-oikeuteen. Kaupunginhallitus antoi jokaisesta valituksesta erillisen lausunnon päätöksillään 24.5.2021 § 7 - § 22.

Helsingin hallinto-oikeus antoi ratkaisun Vantaan uudesta yleiskaavasta (YK0048) tehdyistä valituksista 28.6.2022. Hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään suurimman osan valituksista ja niissä esitetyistä vaatimuksista. Kolme valituksissa esitettyä vaatimusta johti yleiskaavamerkintöjen ja -määräysten kumoamisiin.

Helsingin hallinto-oikeuden kumoamat osat:

Kolme Helsingin hallinto-oikeuteen tehdyistä valituksista esitetyistä vaatimusta johti yleiskaavamerkintöjen ja -määräyksien kumoamisiin:

- Hallinto-oikeus kumosi ELY-keskuksen valituksen johdosta yleiskaavan kaupallisten palveluiden alueita (KM) koskevasta kaavamääräyksestä sen osan, jonka mukaan alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Lisäksi kumottiin samasta määräyksestä Vantaanportin, Tammiston ja Porttipuiston KM-aluevarauksia koskevan aluekohtaisen kaavamääräyksen osa, jonka mukaan alueille saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia keskustahakuisen erikoiskaupan suuryksiköitä. Perusteluna ratkaisuille oli maakuntakaavan vastaisuus. Muilta osin ELY-keskuksen valitus hylättiin.

Oheisesta KM-alueen määräyksestä on yliviivattu hallinto-oikeuden kumoama osuus. Muilta osin määräys tulee voimaan:

Kaupallisten palveluiden alue KM

Alue varataan kaupallisille palveluille ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille elinkeinotoiminnoille. ~~Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.~~ Vähittäiskaupan suuryksiköiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei suuryksiköiden sijoittamisella heikennetä keskustaan sijoittuvan kaupan toimintaedellytyksiä.

Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkitilan viihtyisyyteen sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksiin, erityisesti joukkoliikenteen runkoyhteyksien alueella. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti.

Kaupallisten alueiden aluekohtaiset määräykset:

Vantaanportti, Tammisto ja Porttipuisto

** Alueille saa sijoittaa ~~merkitykseltään seudullisia keskusta-hakuisen erikoiskaupan suuryksiköitä ja~~ sellaista uutta vähittäiskauppaa, joka tukee ja vahvistaa palvelurakennetta läheiset keskustatoimintojen alueet huomioon ottaen.*
** Alueille ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.*
** Vantaanportin alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa yhteensä korkeintaan 2000 k-m2.*
Porttipuistossa päivittäistavarakauppa tulee sijoittaa A/KM-alueelle.

Hämeenkylä-Varisto- Petikko , Petas ja Koivuhaka

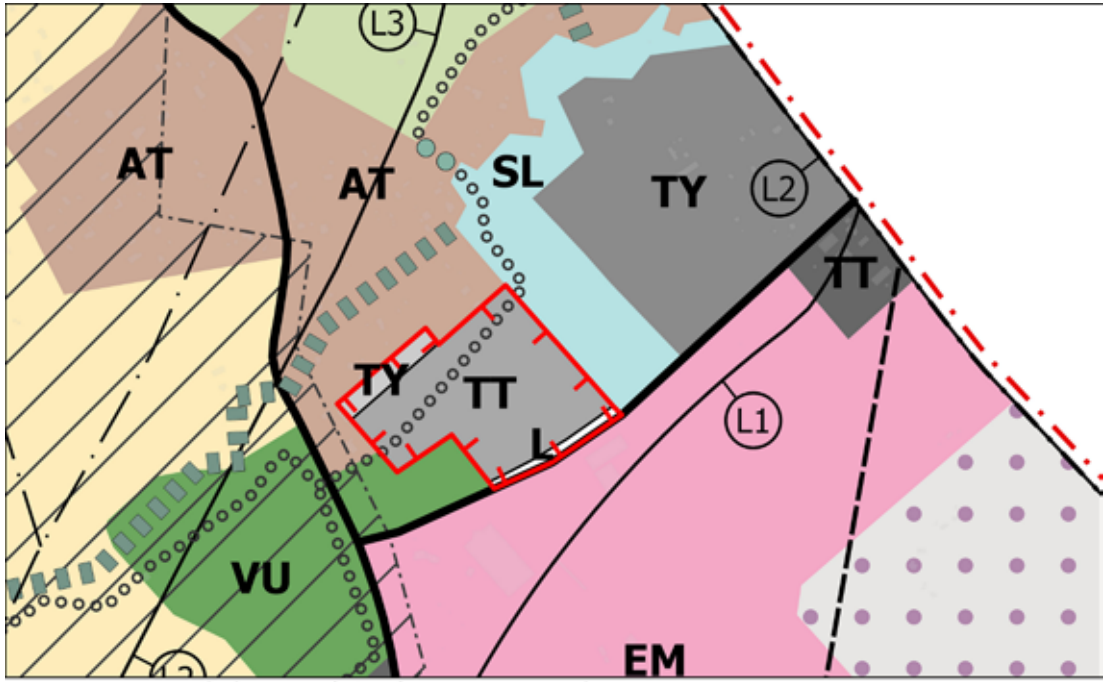
** Alueille ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskusta-hakuisen erikoiskaupan suuryksiköitä.*
** Hämeenkylä-Varisto-Petikkoon saa sijoittaa päivittäistavara-myymälöitä yhteensä 2000 k-m^2 .*
** Koivuhakaan saa sijoittaa päivittäistavaramyymälöitä yhteensä 1000 k-m^2.*
** Petakseen saa sijoittaa päivittäistavaramyymälöitä yhteensä 1000 k-m^2.*
** Petaksessa kaupan suuryksiköiden yksityiskohtaisempi suunnittelu edellyttää sitovaa toteuttamispäätöstä Kehärataan liittyvästä asemasta.*

Maakuntakaavassa määritelty aluekohtainen enimmäismitoitus tulee ottaa huomioon kaupan hankkeiden suunnittelussa ja sijoittumisen ohjaamisessa.

** Tammisto 250 000 k-m2*
** Porttipuisto 200 000 k-m2*
** Hämeenkylä – Varisto - Petikko 250 000 k-m2*
** Petas 100 000 k-m2*
** Koivuhaka 150 000 k-m2*

- Hallinto-oikeus kumosi Peab Industri Oy:n valituksen johdosta Myllykyläntien varressa olevalle kiinteistölle osoitetun luonnonsuojelualuevarauksen (SL). Kiinteistö on voimassa olevassa yleiskaavassa työpaikka-aluetta. Perusteluna ratkaisuille oli kohtuuttomuus maanomistajaa kohtaan sekä lahokaviosammaleen muuttunut status. Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen osalta. Kumotulle alueelle jää voi maan ohjeellinen ulkoilureitti sekä lentomeluvyöhyke 2 (LDEN 55-60 dB).

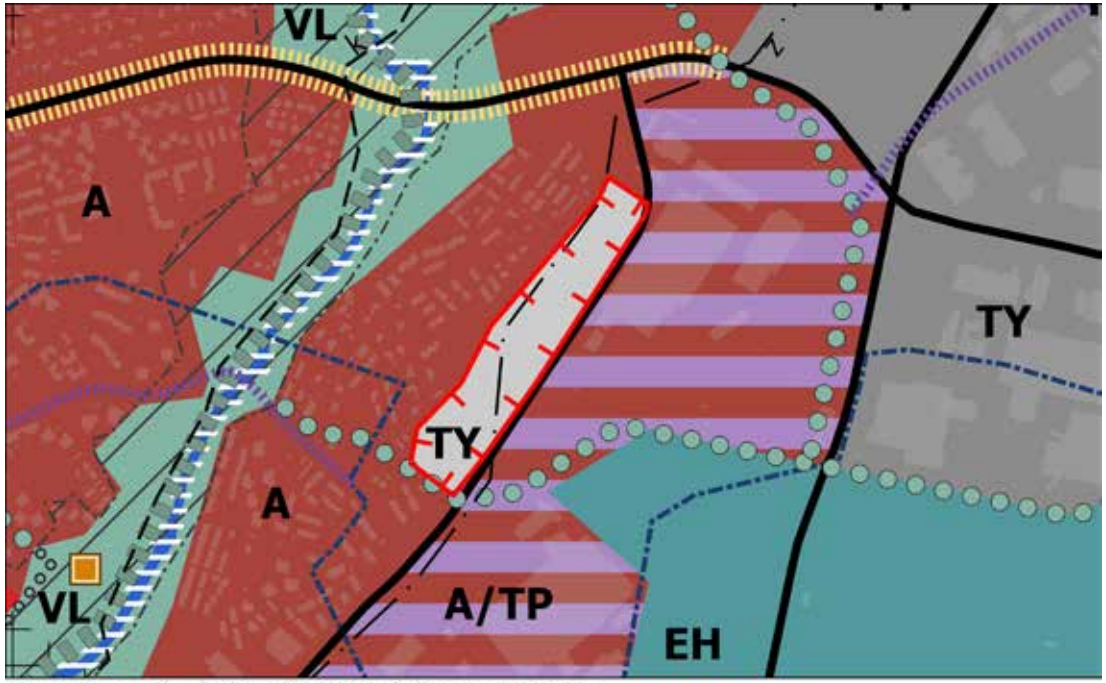
- Hallinto-oikeus kumosi Väyläviraston valituksen johdosta nykyisen Santaradan radanpidon alueen kohdalle osoitetun asuinaluevarauksen (A). Perusteluna oli riittämättömät selvitykset sekä korvaavan sijainnin puute. Kyse on radan päässä olevasta voimassa olevan yleiskaavan työpaikka-alueesta. Ratkaisu ei vaikuta radan alueeseen. Muilta osin Väyläviraston valitus hylättiin. Kumotulle alueelle tulee voimaan voimajohto.



Karttaote 11.11.2022: Yleiskaava 2020 (YK0048) osittainen voimaantulo

HAO:n päätöksellä kumottu alue, johon jäävät voimaan YK2007:n käyttötarkoitusaluemerkinnät TT, TY ja L.
Lentomeluvyöhyke 2 ja ohjeellinen ulkoilureitti tulevat voimaan YK0048:sta.

N 0 250 500 m



Karttaote 11.11.2022: Yleiskaava 2020 (YK0048) osittainen voimaantulo

HAO:n päätöksellä kumottu alue, johon jää voimaan YK2007:n käyttötarkoitusaluemerkintä TY.
Voimajohto tulee voimaan YK0048:sta.

N 0 250 500 m

Korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyssä olevat osat:

Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisusta on tehty viisi valituslupahakemusta ja valitusta korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Näiden valitusten käsittely on edelleen kesken, eikä valituksenalaisia kohtia yleiskaavasta voida tuoda voimaan. Kaupunginhallituksella ei ole toimivaltaa muuttaa valtuuston hyväksymää yleiskaavaa näiden osalta.

Valitusprosessin jatkumisen takia on osittaisen voimaantulon osalta tehty seuraavia ratkaisuja:

- Uudenmaan ELY keskuksen valituslupahakemuksen takia voimaan ei tuoda tässä vaiheessa yleiskaavan luonnonsuojelualueita (SL), koska ELYn valitus koskee luonnonsuojelualueiden määräystä. ELY vaatii kumottavaksi määräyksen viimeistä lausetta *"Jos maanomistaja ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta tai valtio on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen."*

- Uudenmaan ELY keskuksen valituslupahakemuksen takia voimaan ei tuoda yleiskaavan kyläalueita (AT), koska valitus koskee asema kaavoittamattomien alueiden rakentamista ohjaavia määräyksiä ja mitoitusperiaatteita:

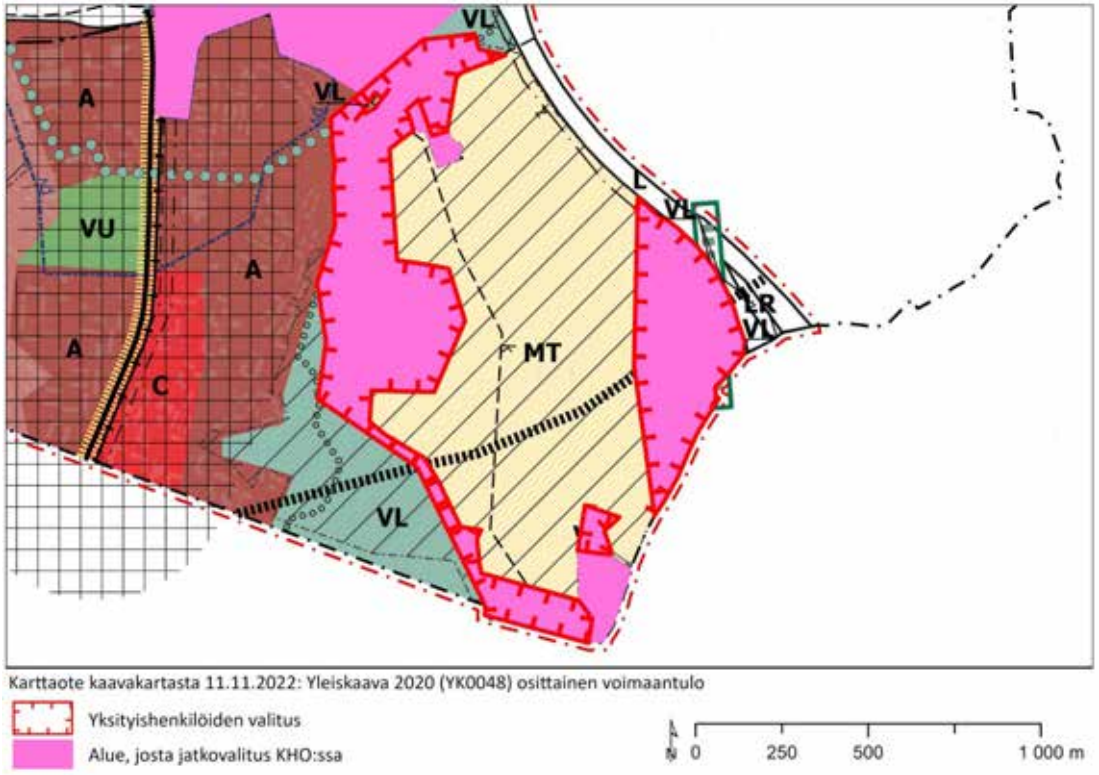
  Alue varataan maaseutumaiseen asumiseen. Alueella sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:
  - yksi asunto 0,2-2 hehtaarin suuruisilla tiloilla
  - kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla
  - kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla.
  Alueen rakentamista ohjataan yleiskaavalla.

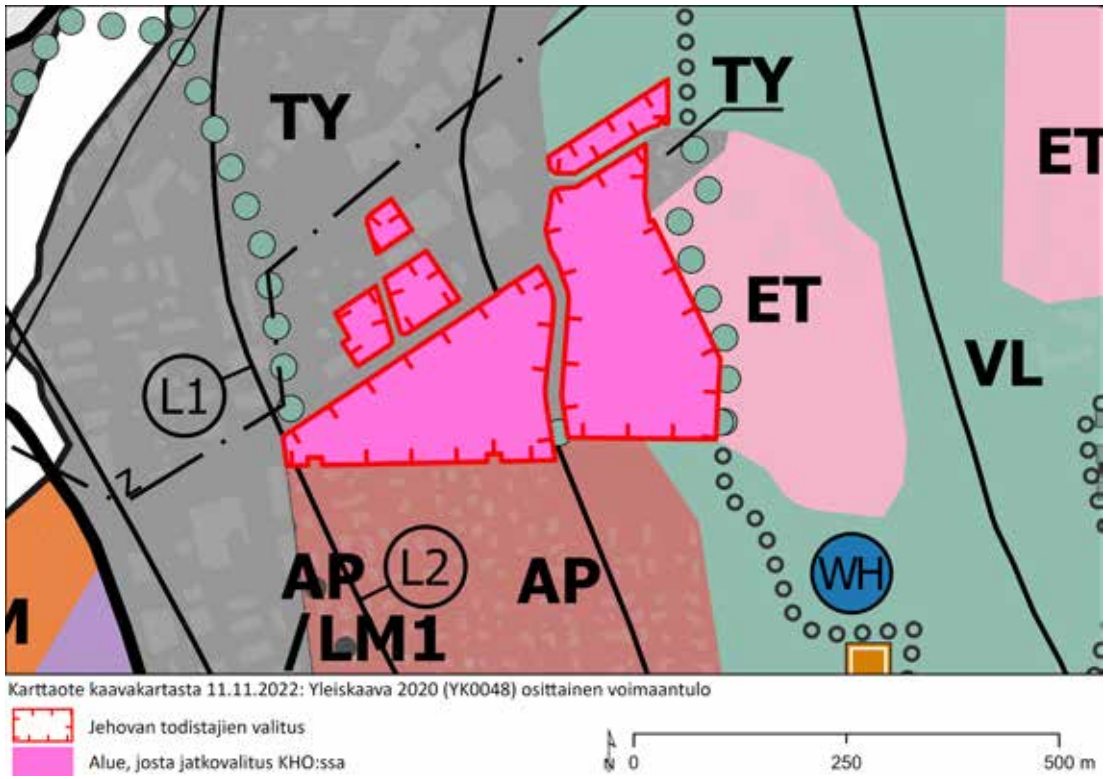
- Uudenmaan ELY keskuksen valituslupahakemuksen takia voimaan ei tuoda yleiskaavan pientaloalueita (AP), joissa ei vielä ole asemakaavaa. ELYn valitus koskee asemakaavoittamattomien alueiden rakentamista ohjaavaa osuutta määräyksestä (muilta osin määräys tulee voimaan):

  Rakentamista säädellään yleiskaavalla, kunnes alueelle on laadittu asemakaava. Mikäli rakentaminen ei vaikeuta alueen tulevaa asemakaavoitusta, alueelle sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:
  - yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla
  - kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla
  - kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla.

* Yksityishenkilöiden valituksen johdosta yleiskaavaa ei tuoda voimaan Westerkullan kartanon alueen osalta. Valituslupaha kemuksen perusteluina ovat Palvelujen alue (P) -merkinnän epä selvyys ja kohtuuttomuus maanomistajalle ja virkistysaluevara usten (VL) osoittaminen Westerkullan kartanon alueelle. Virkistysalueen osalta maanomistaja katsoo merkinnän olevan kohtuuton ja ristiriidassa ekologisten käytävien tarkoituksen kanssa.

* Jehovan todistajien valituslupahakemuksen johdosta yleis kaavaa ei tuoda voimaan Jehovan todistajien omistuksessa olevien kiinteistöjen osalta. Jehovan todistajien valitus koskee alueen käyttötarkoitusta, joka on yleispiirteisessä kaavassa osoitettu viereisten alueiden käyttötarkoituksen mukaan tuotan to- ja varastotoiminnan alueeksi (TY) ja osin yhdyskuntatekni senhuollon alueeksi (ET). Valituksen perusteena on maanomista jille koituva kohtuuton haitta, maanomistajien epäyhdenvertai nen kohtelu lentomelualueella sekä rakennussuojelukohteiden ja maakuntakaavan huomiotta jättäminen yleiskaavan ratkai suissa.

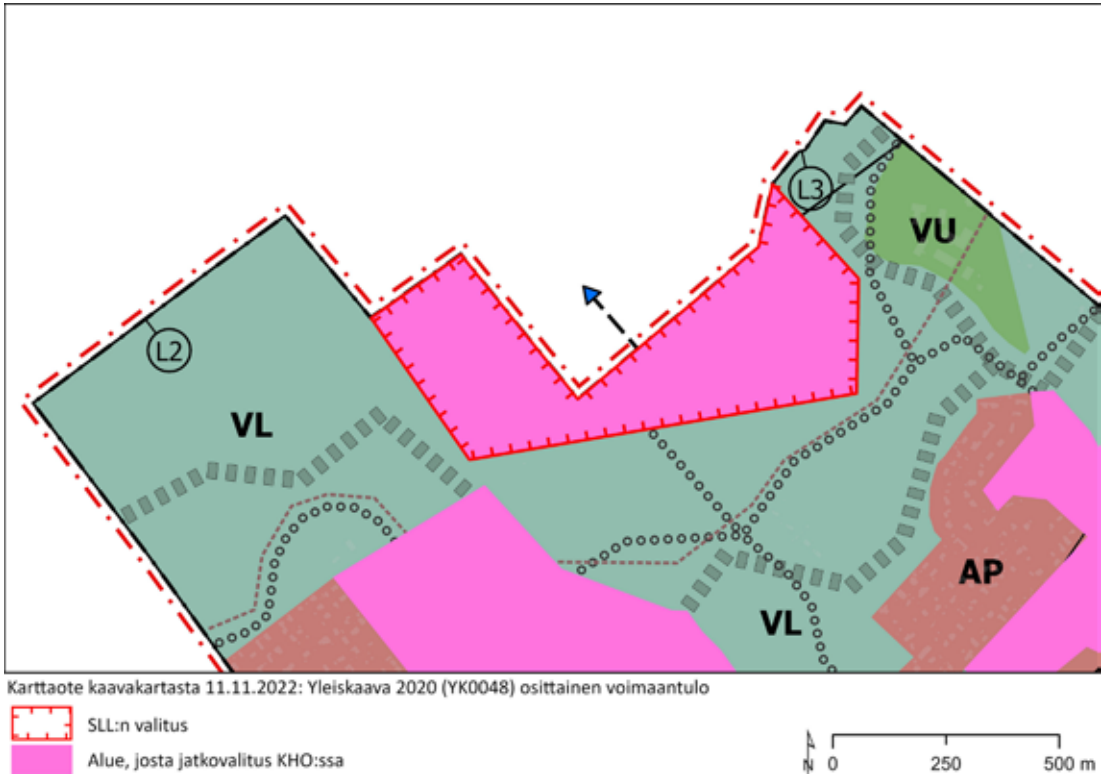




- Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry:n ja Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry:n valituksen johdosta yleiskaavaa ei tuoda voimaan neljällä alueella. Perusteina ovat mm. riittämättömät selvitykset ja maakuntakaavan vastaisuus.

  * *Vierumäen työpaikka-alueen osalta hallinto-oikeuden pää töksessä todetaan, että alueella ei ole sellaisia luonnonarvoja, joiden perusteella se pitäisi esittää SL- tai VL-alueeksi. Luonnonsuojeluliitto tuo esille valituksessaan koillisosan laho-puustoiset lehdot ja maakuntakaavassa osoitetun ekologisen yhteyden.*

* Rekolanmäen uusien rakentamisvarausten (A) osalta luonnon-suojeluliitto esittää, että alueelta ei ole tehty MRL 9§:n mukaisia riittäviä selvityksiä. Kyseisen kumottavaksi vaadittavan varauksen alueelta olennaisia luontoselvitettäviä asioita olisivat ainakin luontotyypit, sekä lehtoihin, iäkkääseen puustoon ja lahopuuhun sitoutunut lajisto.

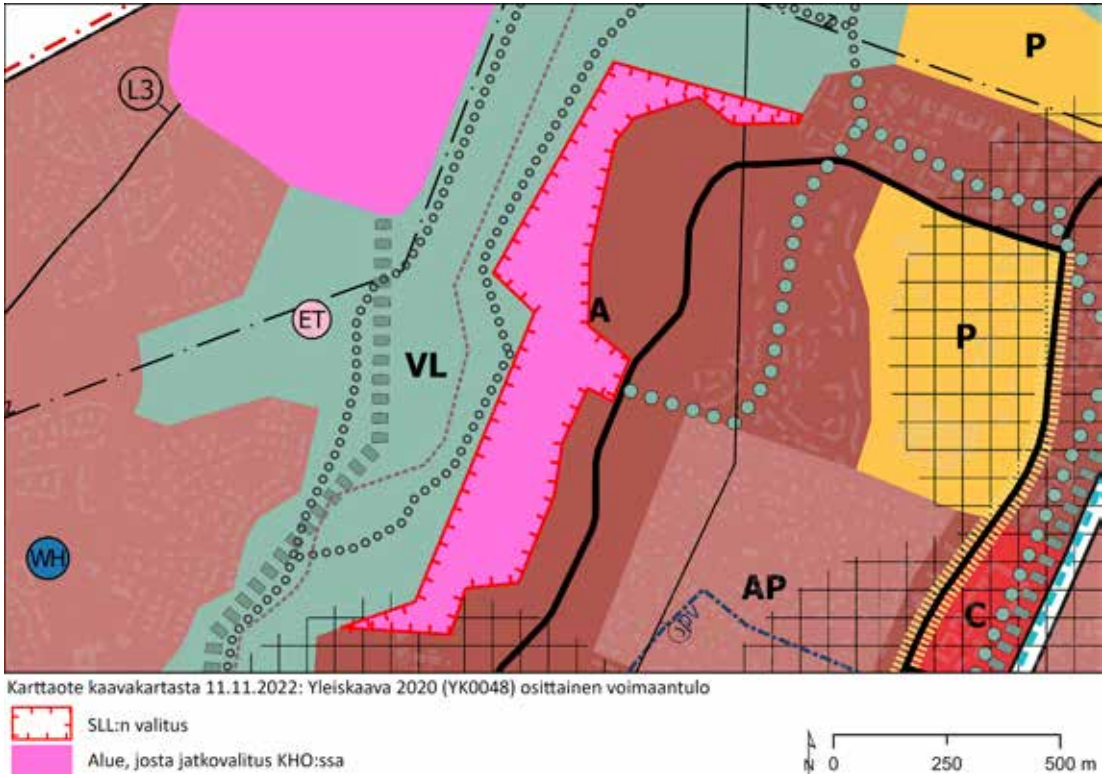


Karttaote kaavakartasta 11.11.2022: Yleiskaava 2020 (YK0048) osittainen voimaantulo

SLL:n valitus

Alue, josta jatkovalitus KHO:ssa

0 250 500 m



Karttaote kaavakartasta 11.11.2022: Yleiskaava 2020 (YK0048) osittainen voimaantulo

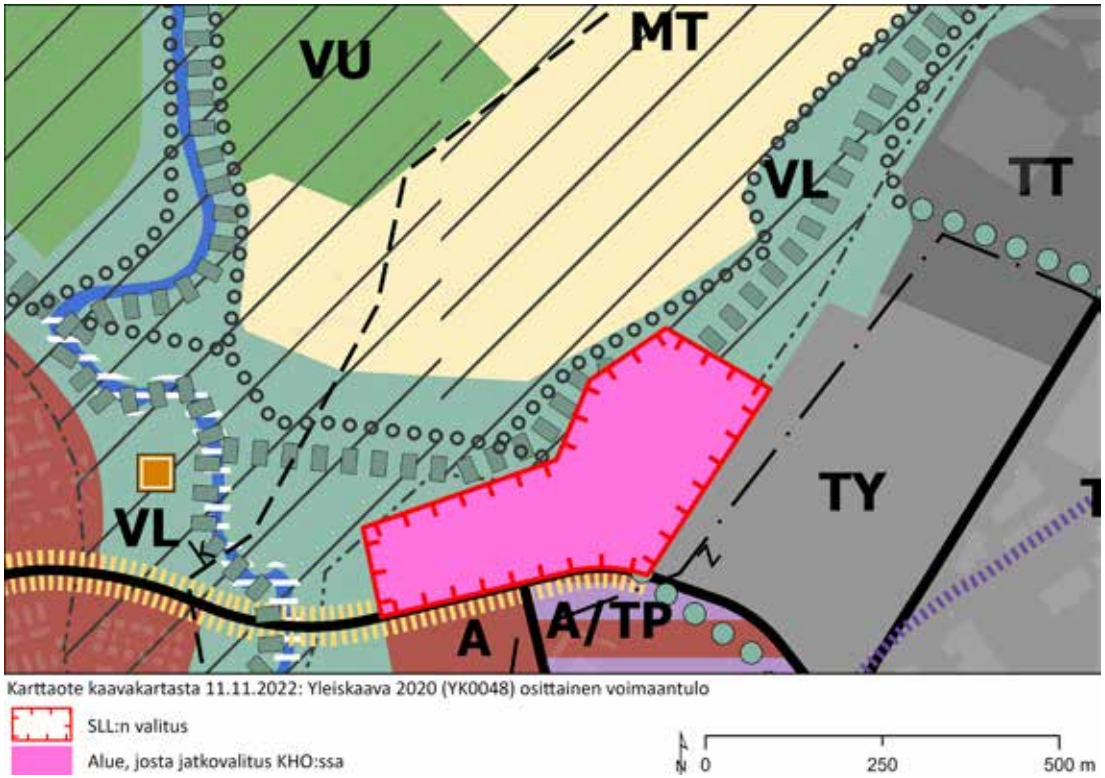
SLL:n valitus

Alue, josta jatkovalitus KHO:ssa

0 250 500 m

* Hanabölen peltoalueen eteläpuolisissa metsissä luonnonsuojeluliiton mukaan peltojen eteläpuolinen metsä kuuluu maakuntakaavan osoittamaan virkistysalueeseen, eikä luontoselvityksiä ole riittävästi.

* Länsimäen pohjoisosan asuntoalueella (A) Långmossenilla luonnonsuojeluliitto esittää tulkinnan Vantaan viherrakenneselvityksen sisällöstä ja esittää, että selvitykset kaavaa laadittaessa eivät ole olleet riittäviä.

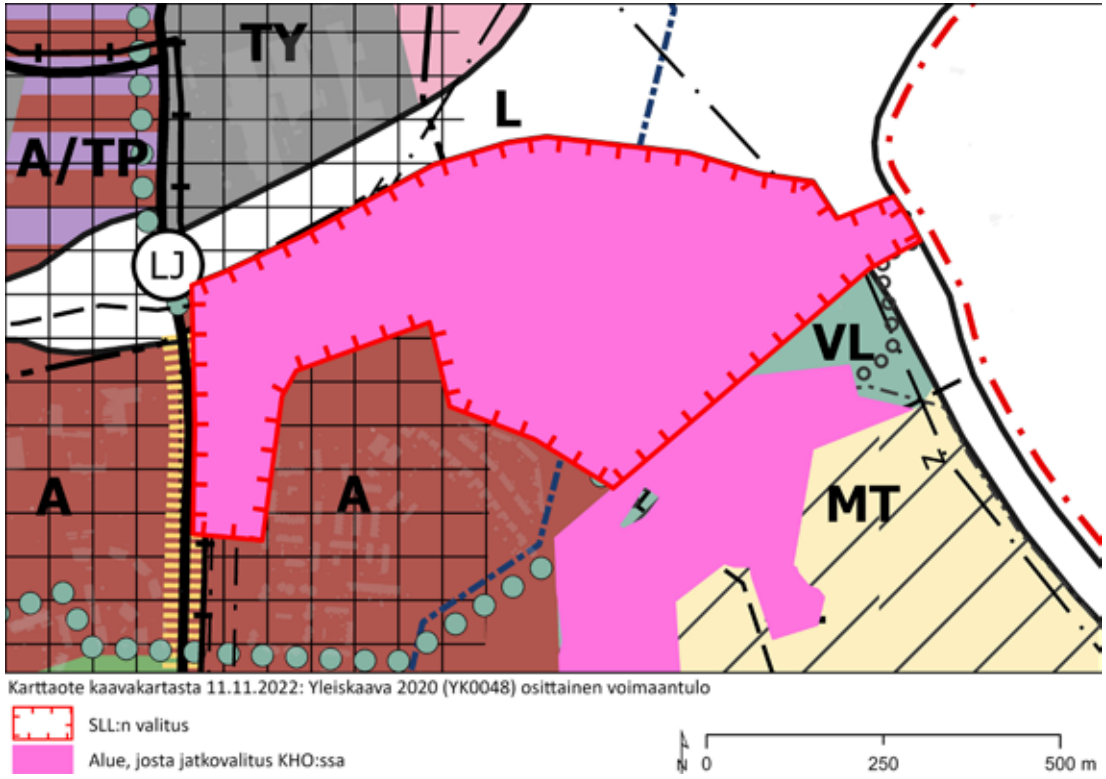


Karttaote kaavakartasta 11.11.2022: Yleiskaava 2020 (YK0048) osittainen voimaantulo

SLL:n valitus

Alue, josta jatkovalitus KHO:ssa

N 0 250 500 m



Karttaote kaavakartasta 11.11.2022: Yleiskaava 2020 (YK0048) osittainen voimaantulo

SLL:n valitus

Alue, josta jatkovalitus KHO:ssa

N 0 250 500 m

- Yksityishenkilön valituksen johdosta yleiskaavaa ei tuoda voi maan yhden kiinteistön osalta Vierumäessä. Valitus koskee lentomelualueen 1 (LDEN yli 60 dB) määräystä valittajan kiinteistön osalta siltä osin, kuin siinä estetään uusien asuntojen rakentaminen. Perusteena valitukselle on Finavian ympäristölupaha kemuksen yhteydessä 2008 laatimien lentomeluvyöhykkeiden käyttö kaavoituksessa. Valittajan mukaan aineisto on vanhentu nutta ja paikkansa pitämätöntä ja aiheuttaisi hänelle kohtuu tonta haittaa ja olisi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vastainen.

Selostukseen on teknisenä korjauksena lisätty taittovaiheessa pois jäänyt teksti sivulle 99. Lisätty teksti kursiivilla:

*Laskeutumisvyöhyke-merkinnän leveys on määritelty kiitoteiden jat*keiden ja Finavian laatimien lentokoneiden laskeutumisreittien käyttötiheyksien perusteella (Kuva 52.). Laskeutumisvyöhyke on osoitettu maakuntakaavan (Uusimaa-kaava 2050) selostuksen liitekartassa.

9 § Määrärahamuutokset vuoden 2022 talousarvion käyttötalousosaan ja tuloslaskelmaosaan

VD/10242/02.01.00.04/2022

RV/PK/EJ

Talousarvion sitovuustaso on kuvattu harmaalla pohjavärillä

Kaupunkistrategia ja johto toimialan käyttötalouden määrärahamuutosesitys 2022
Kaupunkistrategian ja johdon toimialan Kasvupalveluiden palvelualueella työmarkkinatuen kuntaosuuden ennustetaan ylittävän talousarvion 4,0 miljoonalla eurolla vuonna 2022. Kaupunki maksaa työmarkkinatuen kuntaosuutta yli 300 päivää työttömänä olleiden työttömien osalta. Koronaepidemia on lisännyt huomattavasti Vantaan pitkäaikaistyöttömien määrää ja siksi työmarkkinatuen kuntaosuus on arvioitua korkeammalla tasolla. Määrärahamuutosesityksessä on huomioitu Kasvupalveluiden säästöt vuonna 2022. Säästöt ovat tulleet pääosin Työllisyyspalveluiden ennakoitua pienemmistä palkkatuen kuluista ja Elinkeinopalveluiden projekteissa koronan vuoksi tapahtuneista muutoksista. Kaupunkistrategia ja johdon lisämäärärahan tarpeeksi esitetään 1,2 milj. euroa.

Kaupunkistrategia ja johto	**TA 2022**	**Muutettu TA 2022 (KV 10.10.2022 § 6)**	**MUUTOS 2022**	**UUSI TA 2022**
Tulot	12 265 500	12 265 500		12 265 500
Menot	-150 668 000	-144 495 700	-1 200 000	-145 695 700
Toimintakate	-138 402 500	-132 230 200	-1 200 000	-133 430 200

Määrärahamuutokset vuoden 2022 talousarvion käyttötalousosaan ja tuloslaskelmaosaan

Kasvatuksen ja oppimisen toimialan bruttoyksiköiden toimintakulut ovat ylittymässä 7,4 milj. eurolla ja toimintatuotot 5,2 milj. eurolla. Toimialan nettoyksikön toimintakate on pysymässä talousarviossa.

Kuluvan vuoden aikana toimiala on saanut useita hankeavustuksia eri projekteihin sekä koulutuksellisen tasa-arvon avustuspäätöksen esi- ja perusopetukseen lukuvuodelle 2022–2023. Nämä lisäävät toimintatuottoja 3,8 milj. euroa. Toimintatuottoja vastaavasti vähentävät 0,5 milj. euroa varhaiskasvatuksen asiakasmaksujen indeksitarkistus ja tulorajojen korotus 1.8.2022 alkaen sekä valtion odotettua pienemmät korvaukset pakolaisten tukitoimiin. Lisäksi alkuperäisestä talousarviossa on arvioitu S2-kielen opetuksesta saatava avustus 2 milj. euroa pienemmäksi kuin nyt arvioitu.

Toimintakuluissa suurin ylitys on tulossa palvelujen ostoissa, jossa työvoiman vuokraus on ylittymässä arvioidusta 3 milj. eurolla. Ylitys aiheutuu varhaiskasvatuksen lisääntyneistä lyhytaikaisten sijaisten ja avustajien tarpeista. Sairauspoissaolot ovat olleet korkealla tasolla, joka aiheuttaa lyhytaikaisten sijaisten tarvetta. Lisäksi lasten avustajatarve on kasvanut lisääntyneen tuen tarpeen takia.

Perusopetuksessa on jouduttu perustamaan 3 uutta vammaisopetuksen ryhmää, joita ei ole talousarviovaiheessa osattu ennakoida. Yhteensä vuoden 2022 aikana on perustettu 6 uutta ryhmää. Lisäkustannus näille on 0,2 milj. euroa. Valmistavan opetuksen oppilasmäärät ovat myös olleet

suunniteltua isommat, ja ryhmiä on perustettu 3 suunniteltua enemmän. Näiden lisäkustannus 0,1 milj. euroa.

Ukrainan tilanne on aiheuttanut tarpeen perustaa 13 uutta valmistavan opetuksen ryhmää huhtikuusta alkaen. Näiden arvioitu lisäkustannus on 0,5 milj. euroa vuodelle 2022. Ukrainan tilanne näkyy toimialalla myös 0,24 milj. euroa nousseina ateriakustannuksina.

Toimintakuluihin alkuvuoden aikana koronaepidemia aiheutti vielä 0,5 milj. euroa ylimääräisiä kustannuksia pääasiassa tehostetun siivouksen takia. Lisäksi toimintakulujen ylityksessä näkyy projektien toimintakulut, jotka ovat hieman avustussummaa isommat omavastuuosuuden vuoksi. Asiakaspalvelujen ostot ovat myös ylittymässä 0,5 milj. euroa johtuen muiden kuntien tälle vuodelle kohdistamasta vuoden 2020 kotikuntakorvauslaskutuksesta. Muiden palveluiden ostoissa, materiaalihankinnoissa sekä avustuksissa arvioidaan tulevan 1,4 milj. euron säästö.

Kasvatus ja oppiminen, bruttobudjetoidut	**TA 2022**	**Muutettu TA 2022 (KV 10.10.2022 § 6)**	**MUUTOS 2022**	**UUSI TA 2022**
Tulot	31 797 900	31 797 900	5 234 000	37 031 900
Menot	-455 545 700	-458 406 500	-7 348 400	-465 754 900
Toimintakate	-423 747 800	-426 608 600	-2 114 400	-428 723 000

Määrärahamuutokset vuoden 2022 talousarvion käyttötalousosaan ja tuloslaskelmaosaan

Kaupunkikulttuurin toimialan tulojen ennustetaan alittuvan noin 0,3 milj. euroa ja menojen ylittyvän noin 0,53 milj. euroa. Bruttoyksiköiden tulot alittuvat ennusteen mukaan noin 0,25 milj. euroa ja menot ylittyvät noin 0,38 milj. euroa. Nettoyksiköiden toimintakatteen ennustetaan toteutuvan 0,194 milj. euroa budjetoitua heikompana. Lisämäärärahan tarpeeseen liittyvät syyt on selvitetty alla palvelualueittain.

Kaupunkikulttuurilautakunnan menojen arvioidaan ylittyvän 10 000 euroa. Ylitykseen ei liity yksittäistä syytä, vaan se on seurausta normaalin toiminnan vaatimasta resursoinnista.

Kirjasto- ja asukaspalveluiden palvelualueella toimintatuottojen ennustetaan ylittyvän 258 000 euroa. Ylitys johtuu pääasiassa aikuisopiston hanketoiminnan muutoksista. Toimintamenoihin kohdistuu vastaavasti aikuisopiston budjetoimattomat hankemenot sekä kirjaston henkilöstömenojen ylitystarve 87 000 euroa, mutta aikuisten perusopetuksen laajentumiseen liittyvien määrärahojen säästymisestä johtuen palvelualueen nettomenojen ennustetaan alittuvan noin 90 000 euroa.

Kulttuuripalveluissa toimintatuottojen ennustetaan ylittyvän 20 000 euroa johtuen hankkeissa tapahtuneista muutoksista. Toimintamenojen lisäystarve 119 000 euroa aiheutuu hankemenoista sekä budjetoitua korkeampina toteutuvista sisäisistä vuokrista.

Liikuntapalveluissa tulot alittuvat ennusteen mukaan yhteensä 481 000 euroa. Tulojen menetys johtuu alkuvuoden pandemiasulkujen sekä peruskorjaussulkujen vaikutuksesta uimahalli- ja kuntosalimaksuihin sekä vähentyneistä kävijä- ja osallistujamääristä palveluissa kevään aikana. Hanketoiminnan muutokset sen sijaan kasvattavat tuloja ja myös mainossopimustulot toteutuvat budjetoitua suurempina.

Liikuntapalveluiden menojen arvioidaan ylittävän budjetin 448 000 euroa. Hanketoiminnan menot ylittyvät, kuten myös VTK-kiinteistöjen vuokrat sekä mainossopimusten johdosta annettavat avustukset.

Nuorisopalveluissa toimintatuottojen alitus 56 000 euroa on seurausta nuorisopalveluiden tilojen (mm. Vernissa, leirikeskus) käyttövuokratulojen alhaisemmasta toteumasta. Toimintamenot sen sijaan alittavat talousarvion 100 000 euroa johtuen muutoksista hankkeissa.

Kaupunkikulttuuri, bruttobudjetoidut	**TA 2022**	**Muutettu TA 2022 (KV 10.10.2022 § 6)**	**MUUTOS 2022**	**UUSI TA 2022**
Tulot	10 014 700	10 014 700	-258 400	9 756 300
Menot	-68 562 000	-68 887 800	-378 100	-69 265 900
Toimintakate	-58 547 300	-58 873 100	-636 500	-59 509 600

Kulttuuripalveluiden nettoyksiköiden toimintakatetta heikentää pandemiasta aiheutuvat lukukausimaksujen menetykset yhteensä 42 000 euroa. Lisäksi menoja heikentää sisäisten vuokrien budjetoitua korkeampi taso 152 000 euroa.

Kaupunkikulttuuri, nettobudjetoidut	**TA 2022**	**Muutettu TA 2022 (KV 10.10.2022 § 6)**	**MUUTOS 2022**	**UUSI TA 2022**
Tulot	1 368 300	1 368 300	-42 000	1 326 300
Menot	-5 297 500	-5 364 400	-152 000	-5 516 400
Toimintakate	-3 929 300	-3 976 100	-194 000	-4 190 200

Määrärahamuutokset vuoden 2022 talousarvion käyttötalousosaan ja tuloslaskelmaosaan

Katujen ja puistojen palvelualueen bruttoyksiköiden käyttötalouden talousarvioon esitetään 7,0 milj. euron alitusta toimintatuottoihin ja 4,0 milj. euron ylitystä katujen kunnossapidon toimintakuluihin. Lisäksi esitetään kiinteistöt ja tilat palvelualueen bruttoyksiköiden käyttötalouden talousarvioon 6,4 milj. euron alitusta toimintatuottoihin ja 1,5 milj. euron ylitystä toimintakuluihin toimitilojen kiinteistönhoitoon ja ylläpitoon sekä kunnossapitoon.

Kunnallistekniikan sopimustulojen talousarvio vuodelle 2022 on 16,4 milj. euroa, mutta niitä on toistaiseksi saatu ainoastaan noin 3,5 milj. euroa. Uusia maankäyttösopimuksia sisältäviä asemakaavoja ei ole kuluvana vuonna tullut hyväksyttäväksi ennakoidusti eikä vanhoissakaan ole ollut laskutettavaa tänä vuonna. Lisäksi loppuvuoden osalta tilanne näyttää hyvin epävarmalta erityisesti asuntotuotannon notkahtamisen vuoksi.

Sen sijaan runsasluminen talvi toi lumen vastaanottomaksuja 1,2 milj. euroa enemmän kuin oli budjetoitu. Myös maamassojen vastaanotosta on lokakuun loppuun mennessä kertynyt tuottoja 2,1 milj. euroa yli budjetoidun. Lupamaksutuloja on kertynyt noin 0,5 milj. euroa budjetoitua enemmän ja pysäköintivalvontamaksuja noin 0,3 milj. euroa vähemmän. Kaiken kaikkiaan katujen ja puistojen palvelualueen bruttoyksiköiden tulojen arvioidaan jäävän noin 7 milj. euroa alle budjetin.

Katujen ja puistojen palvelualueen käyttötalouden palvelujen ostot sisältävät runsaasti mm. asiantuntija- ja konsulttipalveluita sekä rakentamiseen ja kunnossapitoon tarvittavia urakoitsijoiden palveluita. Asiantuntijapalveluihin on käytetty lokakuun loppuun mennessä noin 1,0 milj. euroa yli budjetin. Merkittävä osa näistä liittyy Matin käyttöönottoon.

Runsasluminen alkuvuosi lisäsi katujen kunnossapidon rahan tarvetta, mikä näkyy erityisesti kertyneinä korkeina kone- ja laitepalvelu- sekä kuljetuskustannuksina. Runsaiden maamassojen vastaanotto edellyttää myös täyttömäkien jatkuvaa rakentamista eli urakkakustannuksia, jotka rahoitetaan käyttötalouden puolelta. Näistä budjetin ylittäviä kustannuksia on jo lokakuun loppuun mennessä kertynyt yhteensä noin 1,1 milj. euroa.

Katujen ja puistojen palvelualueen varsinaisen toiminnan kuluja on lokakuun loppuun mennessä kertynyt 32,2 milj. euroa. Viime vuoden vastaavan ajan perusteella arvioiden kahden viimeisen kuukauden kulut ovat noin 5,9 milj. euroa, joten ennakoitavissa oleva lisämäärärahan tarve on yhteensä 4,0 milj. euroa.

Kiinteistöt ja tilat palvelualueen maanmyyntivoittojen talousarvio vuodelle 2022 on 34,5 milj. euroa. Maanmyyntivoittotavoite alittunee noin 6,4 milj. eurolla johtuen vähentyneestä tonttikysynnästä erityisesti asuntotonttien osalta. Epävarma markkinatilanne johtuen mm. Ukrainan sodasta, rakennuskustannusten ja korkojen noususta, inflaatiosta sekä kuluttajien luottamuksen heikentymisestä on johtanut siihen, että asuntokysyntä sekä sijoittajien että oman asunnon ostajien osalta on vähentynyt merkittävästi. Tästä syytä hankkeiden aloitukset ovat siirtyneet ja tonttikauppa on vähentynyt.

Kiinteistöt ja tilat palvelualueen toimitilajohtamisen käyttötalouden palvelujen ostot sisältävät mm. toimitilojen kiinteistönhoidon ja ylläpidon sekä kunnossapidon hankinnat. Lisäkustannuksia on kertynyt mm. viime talven lumitöistä noin 1,1 milj. euroa ja ennakoimattomista korjauksista noin 0,7 milj. euroa sekä teknisten järjestelmien ylläpidosta. Säästöä on syntymässä henkilöstökuluissa, aineissa ja tarvikkeissa sekä muissa toimintakuluissa arviolta noin 0,3–0,5 milj. euroa. Toimitilajohtamisen ennakoitavissa oleva lisämäärärahan tarve on yhteensä 1,5 milj. euroa.

Kaupunkitilalautakunta, bruttoyksiköt	**TA 2022**	**Muutettu TA 2022 (KV 10.10.2022 § 6)**	**MUUTOS 2022**	**UUSI TA 2022**
Tulot	82 529 000	82 529 000	-13 400 000	69 129 000
Menot	-129 187 800	-129 422 400	-5 500 000	-134 922 400
Toimintakate	-46 658 800	94 682 000	-18 900 000	-65 793 400

Kiinteistöt ja tilat nettoyksikön suunniteltujen kiinteistö- ja asunto-omaisuuden myyntien aloituksia ei ole päästy aloittamaan alkuperäisen suunnitelman mukaisesti. Välittäjän kilpailuttaminen yksittäisten asuntojen osalta päästiin käynnistämään 5.9.2022 pidetyn kaupunginhallituksen kokouksen jälkeen. Asuntojen myynnit eivät tule toteutumaan vielä vuoden 2022 aikana, koska tulevien myyntipäätösten lainvoimaisuus siirtyy vuodenvaihteeseen ja kauppojen allekirjoitus vuodelle 2023. Kiinteistö- ja asunto-omaisuuden myynteihin on budjetoitu noin 5,2 milj. euroa vuodelle 2022, mutta myyntejä ei ennusteta toteutuvan lainkaan vuonna 2022.

Kiinteistö ja tilat netto, nettobudjetoitu	**TA 2022**	**Muutettu TA 2022 (KV 10.10.2022 §**	**MUUTOS 2022**	**UUSI TA 2022**

		6)		
Tulot	204 039 000	204 039 000	-5 200 000	198 839 000
Menot	-110 238 000	-110 251 400	0	-110 251 400
Toimintakate	93 801 000	93 787 600	-5 200 000	88 587 600

Kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualueen tulot talousarvio vuodelle 2022 on 5,8 milj. euroa. Rakennusvalvontatulojen ennustetaan alittavan talousavion 0,5 milj. eurolla. Rakennusvalvonnan tulot muodostuvat pääosin rakennettavan kokonaispinta-alan mukaisista rakennuslupamaksuista. Yleisestä taloustilanteesta johtuva epävarmuus heijastuu rakentamisen volyymin pienentävästi ja näin ollen pienentävästi myös rakennusvalvonnan tuottoihin. Kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualueelle esitetään 0,5 milj. euron alitusta rakennusvalvonnan tuloihin.

Kaupunkiympäristölautakunta, bruttoyksiköt	**TA 2022**	**Muutettu TA 2022 (KV 10.10.2022 § 6)**	**MUUTOS 2022**	**UUSI TA 2022**
Tulot	5 774 000	5 774 000	-500 000	5 274 000
Menot	-14 598 400	-14 724 200	0	-14 724 200
Toimintakate	-8 824 400	-55 843 600	-500 000	-9 450 200

Tuloslaskelmaosan verorahoituksen tuloarvioiden muutosesitys 2021

Vantaan verotulojen talousarviota 2022 voidaan nostaa toteutuneiden tilitysten sekä Kuntaliiton arvioiden perusteella. Yhteisöveroja arvioidaan kertyvän 138 milj. euroa vuonna 2022, mikä tarkoittaa 53 milj. euron korotusta alkuperäiseen talousarvioon verrattuna. Kiinteistöveroja arvioidaan kertyvän noin 107 milj. euroa, 5 milj. euroa yli talousarvion. Kunnallisverojen tuotto puolestaan jää alle talousarvion. Tuloverokertymäksi arvioidaan 957 milj. euroa, 17 milj. euroa vähemmän kuin talousarviossa.

Verotulot	**TA 2022**	**MUUTOS 2022**	**UUSI TA 2022**
Verotulot yhteensä	1 161 000 000	41 000 000	1 202 000 000

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 9

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle, että
a) kaupunkistrategian ja johdon toimintakuluja korotetaan 1 200 000 euroa,
b) kasvatuksen ja oppimisen bruttoyksiköiden toimintatuottoja korotetaan 5 234 000 euroa ja toimintakuluja korotetaan 7 348 400 euroa,
c) kaupunkikulttuurin bruttoyksiköiden toimintatuottoja lasketaan 258 400 euroa ja toimintakuluja korotetaan 378 100 euroa,

d) kaupunkikulttuurin nettoyksiköiden toimintatuottoja lasketaan 42 000 euroa ja toimintakuluja korotetaan 152 000 euroa, jolloin uusi toimintakate on -4 190 200 euroa,
e) kaupunkiympäristön kaupunkitilalautakunnan alaisten bruttoyksiköiden toimintatuottoja lasketaan 13 400 000 euroa ja toimintakuluja korotetaan 5 500 000 euroa,
f) kaupunkiympäristön kiinteistöt ja tilat nettobudjetoidun yksikön toimintatuottoja lasketaan 5 200 000 euroa,
g) kaupunkiympäristön kaupunkiympäristölautakunnan tuloja lasketaan 500 000 euroa ja
h) verotuloja korotetaan 41 000 000 euroa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
talous- ja strategiajohtaja Matti Ruusula, puh. 043 824 9254, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)
talousarviopäällikkö Päivi Kandolin, puh. 040 626 7613, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

10 § **Suun terveydenhoidon liikelaitoksen lakkauttaminen**

VD/12507/00.01.00.00/2022

RV/HO/TA/EJ

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta (616/2021, jäljempänä sote-voimaanpanolaki) annetun lain 4 §:n mukaan sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä annetun lain (612/2021) sekä pelastustoimen järjestämisestä annetun lain (613/2021) mukainen järjestämisvastuu siirtyy kunnilta ja kuntayhtymiltä hyvinvointialueille 1. päivänä tammikuuta 2023 (soteuudistus).

Järjestämisvastuun siirtyminen vaikuttaa Suun terveydenhuollon liikelaitokseen niin, että sen toiminnalle ei ole enää perustetta 1.1.2023 lähtien.

Kunnan liikelaitoksen lakkauttamisesta päätetään perustamista vastaavalla tavalla. Lakkaavan liikelaitoksen tase yhdistellään kunnan taseeseen eräkohtaisesti niin, että sisäiset erät eliminoituvat.

Vantaan suun terveydenhuollon liikelaitos

Kaupunginvaltuusto päätti 26.4.2010 (§4) perustaa 1.6.2010 lukien Vantaan suun terveydenhuollon liikelaitos -nimisen kunnallisen liikelaitoksen. Samalla hyväksyttiin Vantaan suun terveydenhuollon liikelaitoksen johtosääntö, jonka johtokuntaa koskeva I luku tuli voimaan 1.5.2010 ja II luku 1.6.2010 alkaen, ja vahvistettiin Vantaan suun terveydenhuollon liikelaitoksen avaava tase 1.6.2010.

Terveydenhoidon järjestämisvastuun siirtyessä kaupungilta Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle, ei Vantaan suun terveydenhuollon liikelaitokselle ole enää perustamisensa mukaista tarkoitusta. Liikelaitoksen lakkauttaminen on tärkeä tehdä vuoden 2022 loppuun mennessä, koska muussa tapauksessa Vantaan kaupunki olisi velvollinen tekemään liikelaitokselle budjetin vuodelle 2023 sekä tekemään siitä erillisen tilinpäätöksen vuodelle 2023. Liikelaitos jää Vantaan kaupungille kirjanpidolliseksi merkinnäksi, kunnes sen vuoden lopputilinpäätös on hyväksytty kuntalain mukaisessa järjestyksessä. Liikelaitoksen mahdollinen yli- tai alijäämä yhdistetään kaupungin taseeseen eräkohtaisesti niin, että sisäiset erät eliminoituvat.

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 10

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle, että Vantaan suun terveydenhuollon liikelaitos lakkautetaan 31.12.2022.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Hanna Ormio
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

11 § Keski-Uudenmaan pelastustoimen liikelaitoksen lakkauttaminen

VD/12507/00.01.00.00/2022

RV/HO/TA/EJ

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta (616/2021, jäljempänä sote-voimaanpanolaki) annetun lain 4 §:n mukaan sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä annetun lain (612/2021) sekä pelastustoimen järjestämisestä annetun lain (613/2021) mukainen järjestämisvastuu siirtyy kunnilta ja kuntayhtymiltä hyvinvointialueille 1. päivänä tammikuuta 2023 (soteuudistus).

Järjestämisvastuun siirtyminen vaikuttaa Keski-Uudenmaan pelastustoimen liikelaitokseen niin, että sen toiminnalle ei ole enää perustetta 1.1.2023 lähtien.

Kunnan liikelaitoksen lakkauttamisesta päätetään perustamista vastaavalla tavalla. Lakkaavan liikelaitoksen tase yhdistellään kunnan taseeseen eräkohtaisesti niin, että sisäiset erät eliminoituvat. Keski-Uudenmaan pelastustoimen liikelaitoksen taseen ylijäämä ei siirry hyvinvointialueelle. Ylijäämä jaetaan yhteistoimintaan liittyneiden kuntien (Vantaa, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen ja Tuusula, jäljempänä sopimuskunnat) kesken siinä suhteessa, jossa kunnat ovat maksaneet kuntaosuutta liikelaitokselle. Ylijäämän suuruus vahvistetaan liikelaitoksen tilinpäätöksen hyväksymisen yhteydessä ja se voidaan suorittaa sopimuskunnille sen jälkeen, kun yhteistoiminnan purkusopimus on hyväksytty kaikissa sopimuskunnissa.

Keski-Uudenmaan pelastustoimen liikelaitos

Vantaan kaupunginvaltuusto päätti 17.11.2008 § 4 perustaa uudelleen Keski-Uudenmaan pelastuslaitos -liikelaitoksen Keski-Uudenmaan pelastustoimen liikelaitos - Mellersta Nylands räddningsväsendes affärsverk -nimisenä 1.1.2009 lukien, sekä hyväksyä Keski-Uudenmaan pelastustoimen liikelaitoksen johtosäännön ja yhteistoimintasopimuksen sekä totesi, että Keski-Uudenmaan pelastustoimen liikelaitos on silloisen kuntalain (365/1995) 10 a luvun mukainen liikelaitos uudelleen perustamisesta lukien.

Keski-Uudenmaan alueen pelastustoimi on järjestetty Vantaan kaupungin organisaation osaksi kunnallisena liikelaitoksena. Pelastustoimen järjestämisvastuun siirtyessä 1.1.2023 alkaen kunnilta Vantaan ja Keravan sekä Keski-Uudenmaan hyvinvointialueille, liikelaitokselle ei ole enää perustamistarkoituksensa mukaista tarvetta. Liikelaitoksen purkamisen perusteen ollessa valtakunnallinen sosiaali- ja terveystoimen sekä pelastustoimen rakenneuudistus, josta on säädetty erillisillä laeilla, noudatetaan purkumenettelyssä kyseisten lainkohtien määräyksiä sekä soveltuvin osin kuntalain (410/2015) määräyksiä. Kuntalain määräysten mukaan on liikelaitoksen lakkauttamisesta päätettävä samassa järjestyksessä, jossa se on perustettu. Liikelaitoksen omaisuuden jakamisesta järjestämisvastuun siirtyessä ja siten sen toiminnan päättyessä määrittää sote-voimaanpanolaki sekä Keski-Uudenmaan pelastustoimen yhteistoimintasopimukseen liittyneiden sopimuskuntien välisessä yhteistoiminnan purkusopimuksessa.

Yhteistoiminnan purkusopimus

Keski-Uudenmaan pelastustoimen sopimuskuntien välistä yhteistoiminnan purkusopimusta ei ole vielä voitu hyväksyä kuntien välisissä neuvotteluissa. Hyväksymisen esteenä on se, että kunnille maksettavaa

ylijäämän suuruutta ei ole mahdollista tarkasti määrittää ennen kuin liikelaitoksen lopputilinpäätös on hyväksytty. Nyt voidaan kuitenkin jo todeta, että ylijäämää ei voida suorittaa sopimuskunnille täysmääräisenä, eli osa ylijäämästä siirtyy Keski-Uudenmaan pelastustoimen irtaimiston kirjanpitoarvon mukana hyvinvointialueelle. Sopimuksen purkamisen osalta neuvotteluja jatketaan viimeistään siinä vaiheessa, kun tilinpäätös on saatu vahvistettua ja tiedossa on liikelaitokselta kunnille jäävien vastuiden ja varojen kokonaismäärä.

Yhteistoiminnan purkusopimus voidaan vahvistaa kunnissa sen jälkeen, kun Keski-Uudenmaan pelastustoimen liikelaitoksen tilinpäätös on vahvistettu kuntalain mukaisessa järjestyksessä. Tilinpäätöksen vahvistamisen jälkeen voidaan tarkasti määrittää ylijäämä osuus, joka jokaiselle kunnalle suoritetaan.

Keski-Uudenmaan pelastustoimen liikelaitos on tehty osaksi Vantaan kaupungin organisaatiota, koska kuntien välinen yhteistoiminta lakkaa pelastustoimen järjestämisvastuun siirtyessä hyvinvointialueelle 1.1.2023, ei liikelaitoksen lakkauttamiselle muodostu estettä, vaikka purkusopimusta ei ole kuntien välillä voitu hyväksyä. Lakkauttaminen on tärkeä tehdä vuoden 2022 loppuun mennessä, koska muussa tapauksessa Vantaan kaupunki olisi velvollinen tekemään liikelaitokselle budjetin vuodelle 2023 sekä tekemään sille erillisen tilinpäätöksen vuodelle 2023. Liikelaitos jää Vantaan kaupungille kirjanpidolliseksi merkinnäksi, kunnes vuoden 2022 lopputilinpäätös on hyväksytty sekä osuudet ylijäämistä on suoritettu kaikille sopimuskunnille.

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 11

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle, että Keski-Uudenmaan pelastustoimen liikelaitos lakkautetaan 31.12.2022.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Mika Kasonen poistui yhteisöjäävinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Hallintojohtaja, Hanna Ormio
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

12 § Sosiaalisen luototuksen rahaston lakkauttaminen

VD/13279/02.03.08/2022

RV/MR/PK/MS

Vantaan kaupungin sosiaalisen luototuksen rahastoa esitetään lakkautettavaksi 31.12.2022. Rahaston lakkauttaminen on huomioitu Vantaan kaupungin vuoden 2023 talousarvioesityksessä.
Vantaan kaupunginvaltuusto päätti 15.12.2003 § 16 perustaa Sosiaalisen luototuksen rahaston, jonka tarkoituksena on ollut ehkäistä taloudellista syrjäytymistä ja ylivelkaantumista sekä edistää henkilön ja perheen itsenäistä suoriutumista. Sosiaalisen luototuksen rahastosta myönnetään sosiaalista luottoa osana kunnan sosiaalihuoltoa. Rahaston varoista voidaan myöntää lainoja sosiaalisesta luototuksesta annetun lain (1133/2002) mukaan.

Hallitus on antanut eduskunnalle lakiesityksen (HE 136/2022) sosiaalisesta luototuksesta annetun lain (1133/2002) muuttamisesta. Lakiesityksen mukaan sosiaalisesta luototuksesta tulee hyvinvointialueiden lakisääteinen tehtävä 1.8.2023 alkaen. Sosiaali- ja terveydenhuollon uudistuksen yhteydessä eduskunta hyväksyi siirtymäsäännöksen, jonka perusteella sosiaalinen luototus siirtyy hyvinvointialueiden vastuulle vuoden 2023 alussa. Tehtävä on alkuvuodesta hyvinvointialueille vapaaehtoinen vanhaan lainsäädäntöön pohjautuen. Koska sosiaalinen luototus poistuu kaupungin tehtävistä 1.1.2023, rahaston toiminta on perusteltua lakkauttaa.

Rahaston pääomaa on kartutettu tai alennettu tuloslaskelman osoittamalla tuloksella tai kaupunginvaltuuston erikseen päättämillä varoilla. Lainanlyhennykset ovat palautuneet rahastoon. Rahaston pääomaan on siirretty tilinpäätöstuloslaskelman osoittama tulos. Rahaston lainasaamiset olivat 0,45 miljoonaa, muut saamiset 0,98 miljoonaa ja rahavarat 0,43 miljoonaa euroa 11.11.2022. Rahaston oma pääoma oli 1,85 miljoonaa euroa. Vantaan kaupunki sekä Vantaan ja Keravan hyvinvointialue sopivat tarkemmin rahaston hoitamiseen liittyvistä vastuista ja 31.12.2022 tilanteen mukaisen lainapääoman käsittelystä erillisellä sopimuksella.

Rahaston vuoden 2022 toiminnan osalta laaditaan lakkauttamisen yhteydessä erillinen tilinpäätös. Lakkautuksen jälkeen rahaston tase yhdistellään kaupungin taseeseen eräkohtaisesti sisäiset erät eliminoiden.

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 12

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle, että Sosiaalisen luototuksen rahasto lakkautetaan 31.12.2022 ja rahaston tase yhdistellään kaupungin taseeseen tilikauden 2023 kirjanpidossa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

talousarviopäällikkö Päivi Kandolin,
talouspalvelukeskuksen johtaja Minna Sevon,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

13 § Vantaan kaupungin selvityksen 2. täydennys Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle siirtyvästä sosiaali- ja terveystoimen omaisuudesta ja sopimuksista

VD/649/00.01.00.02/2022

RV/HO/TA/JT

Selvityksen taustaa ja täydentämisen peruste

Omaisuusselvityksen laatiminen perustuu sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annettuun lakiin 616/2021 (jäljempänä sote-voimaanpanolaki), joka tuli voimaan 1.7.2021. Lain 26.1 §:n mukaan kunnan on tullut tehdä viimeistään 28.2.2022 hyvinvointialueelle selvitys 22, 23 ja 25 §:ssä tarkoitetuista sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen käytössä olevista toimitiloista, siirtyvästä irtaimesta omaisuudesta, sopimuksista ja vastuista.

Sote-voimaanpanolain 26.3 § mukaan kunta on ollut velvollinen täydentämään edellä mainittuja selvityksiä 30.6.2022 mennessä, jos toimitiloissa, siirtyvässä irtaimessa omaisuudessa tai sopimuksissa on tapahtunut olennaisia muutoksia selvityksen antamisen jälkeen ja jos hyvinvointialue on katsonut selvityksen täydentämisen tarpeelliseksi.

Vantaan kaupunginhallitus on hyväksynyt 31.1.2022 §10 tekemällään päätöksellä Vantaan kaupungin selvityksen Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle siirtyvästä sosiaali- ja terveystoimen omaisuudesta, sopimuksista ja vastuista sekä arvion hyvinvointialueelle siirtyvästä henkilöstöstä, palkkakuluista ja lomapalkkavelasta. Vantaan kaupunginhallitus on 6.6.2022 §15 tekemällään päätöksellä täydentänyt sote-voimaanpanolain 26.3 § mukaisesti Vantaan kaupungin selvitystä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle siirtyvästä omaisuudesta sekä sopimuksista.

Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen aluevaltuuston päätöksillä 29.3.2022 §30, §31, §32 hyväksynyt sote-voimaanpanolain 22–25 §:ssä tarkoitetun irtaimen omaisuuden, sopimuksien ja vastuiden siirtymisen 1.1.2023 hyvinvointialueelle (voimaanpanolaki 28 §). Lisäksi aluevaltuusto on merkinnyt tiedoksi varatun oikeuden täydentää annettuja selvityksiä tarvittaessa voimaanpanolain 26.3 §:n mukaisesti.

Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen aluevaltuusto on päätöksellään 30.8.2022 §73 hyväksynyt Vantaan kaupungin antaman sote-voimaanpanolain 26.3 § mukaisen omaisuusselvityksen täydentämisen. Lisäksi aluevaltuusto on merkinnyt tiedoksi varatun oikeuden täydentää annettuja selvityksiä tarvittaessa.

Hyvinvointialueilla on edelleen oikeus pyytää kunnalta käyttöönsä tarpeellisiksi katsomiaan lisäselvityksiä ja asiakirjoja. Jos hyvinvointialue katsoo, että kunnan antaman selvityksen mukaan hyvinvointialueen hallintaan siirtyvät toimitilat, irtaimisto ja sopimukset eivät turvaa sosiaali- ja terveystoimen tai pelastustoimen järjestämistä alueella, hyvinvointialueen on neuvoteltava kunnan kanssa (voimaanpanolaki 26.2 §).

Tällä esityksellä kaupunginhallituksen 31.1.2022 §10 hyväksymään omaisuusselvitykseen ja kaupunginhallituksen 6.6.2022 §15 sote-voimaanpanolain 26.3 § mukaiseen omaisuusselvityksen täydennykseen annetaan lisätäydennys. Täydennystä ilmoitetaan siirtyvien ja jaettavien sopimusten sekä sellaisten jo aiemmin ilmoitettujen sopimusten osalta, jotka ovat sote-voimaanpanolain 26 §

mukaisesti olennaisesti muuttuneet. Vantaan kaupunki on yhdessä hyvinvointialueen kanssa todennut, että tämä 2. omaisuusselvityksen täydennys on hyvinvointialueen järjestämisvastuun toteutumisen kannalta tarpeellinen.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen omaisuusselvityksestä kaupunginhallitus teki erilliset päätökset 31.1.2022 §12 ja täydensi sitä päätöksellä 6.6.2022 §16. Pelastuslaitosta koskevien selvitysten 2. täydentämisestä on tässä kokouksessa erillinen esitys.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt myös hyvinvointialueelle siirtyvistä sosiaali- ja terveystoimen käytössä olevista toimitiloista ja asunnoista annetun erillisen selvityksen 31.1.202 2§ 11 ja sen täydentämisen 6.6.2022 § 17. Myös tämän selvityksen 2. täydentämisestä on tämän kokouksen esityslistalla erillinen esitys.

Kaikki edellä mainitut 31.1.2022 tehdyt kaupunginhallituksen päätökset sekä 6.6.2022 tehdyt omaisuusselvityksen täydennykset on annettu tiedoksi Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle. Keski-Uudenmaan pelastuslaitosta koskevat selvitykset on annettu myös Keski-Uudenmaan hyvinvointialueelle.

Tällä esityksellä kaupunginhallituksen 31.1.2022 § 10 hyväksymään selvitykseen ja voimaanpanolain 26.3 §:n mukaiseen 6.6.2022 §15 selvityksen täydennykseen tehdään 2. täydennys, jonka sisällöstä kaupunki on neuvotellut yhdessä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa. Muutoksia ilmoitetaan siirtyvien ja jaettavien sopimusten (ml. ICT-sopimukset) ja siirtyvän irtaimiston osalta.

Siirtyvien sopimuksien täydentämisen perusteet sote-voimaanpanolain 26.3 § mukaisen määräpäivän jälkeen

Kaupunginhallituksen päätökselle 6.6.2022 §15 varattiin oikeus täydentää selvityksiä vielä sote-voimaanpanolaissa asetetun 30.6.2022 määräpäivän jälkeen. Lainsäädäntöön on asetettu määräpäivä, jonka tarkoitus on varmistaa se, että hyvinvointialueet saavat kunnilta tarvittavat selvitykset oman hallintonsa perustamista varten riittävän ajoissa. Vantaan kaupunki on yhdessä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa neuvotellut omaisuusselvityksen 2. täydennyksestä. Neuvotteluissa täydennys on todettu niin tarpeelliseksi, että se on tehtävä lainsäädännön määräajan umpeutumisen jälkeen, jotta voidaan turvata sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisvastuun hallittu siirtymä.

Sote-voimaanpanolaissa on kunnalle ja hyvinvointialueelle jätetty laaja oikeus neuvotella laista poikkeavia toimintatapoja. Tämä neuvotteluvara on jätetty lainsäädäntöön, koska lainsäädännön tarkoitusta ei ole mahdollista toteuttaa siinä asetettujen päivämäärien yms. tarkalla noudattamisella. On todettava, että lain tarkoituksen toteuttaminen on merkittävämpi päämäärä, kuin sen sanamuodon tarkka tulkinta. Tähän tulkintaan ovat päätyneet myös Kuntaliitto sekä valtionvarainministeriö omissa lausunnoissaan, jotka perustuvat sote-voimaanpanolain 66 § asetettuun velvollisuuteen tarjota kunnille ja hyvinvointialueelle muutostukea uudistuksen aikana. Kuntaliitto ja valtionvarainministeriö ovat todenneet, että laissa siirtyväksi määritellyt sopimukset ja irtaimistot sekä toimitilat, siirtyvät hyvinvointialueelle päivämääristä huolimatta. Tämä sisältölogiikka on näin ollen merkittävämpi kuin laissa asetetut päivämäärät
Sote-voimaanpanolain 12 § on säädetty kunnan velvollisuudesta osallistua hyvinvointialueiden valmisteluun. Tämän lainsäädännössä asetetut velvollisuuden toteuttamiseksi kunnan on edesautettava kaikilla käytettävissä olevilla keinoilla hyvinvointialueen perustamista. Tämän velvollisuuden täyttämiseksi on kaupunginhallituksen tehtävä päätös tämän esityksen liitteenä olevien sopimuksien

liitteen mukaisista siirroista, vaikka sote-voimaanpanolain 26.3 §:ssä asetettu määräaika on jo kulunut umpeen.

Siirtyvästä irtaimesta omaisuudesta annetun selvityksen 2. täydentäminen

Voimaanpanolain 23 §:n mukaan hyvinvointialueelle siirtyvät 1.1.2023 sen järjestämisvastuulle kuuluvaan toimintaan liittyvä irtaimisto, irtaimen omaisuuden omistusta, hallintaa ja käyttöä koskevat oikeudet sekä immateriaaliset oikeudet ja luvat.

Siirtyväksi irtaimeksi omaisuudeksi annettua selvitystä täydennetään siirtyvissä tiloissa sijaitsevien ilmanlämpöpumppujen osalta.

Täydennykset siirtyvästä irtaimesta omaisuudesta ovat liitteen välilehdellä ”Siirtyvä irtaimisto”

Siirtyvistä sopimuksista annetun selvityksen 2. täydentäminen

Voimaanpanolain 25 §:n mukaan hyvinvointialueelle siirtyvät kunnista 1.1.2023 sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämiseen liittyvät sopimukset. Hyvinvointialue ja kunta voivat sopia siitä, että jokin sopimus ei siirry hyvinvointialueelle.

Hyvinvointialueelle eivät siirry vahingonkorvausvastuut tai muut sopimuksen päättämisestä seuraavat vastuut sellaisista sopimuksista, jotka kunta tekee ajanjaksolla 1.7.2021–31.12.2022.

Siirtyvistä sopimuksista 31.1.2022 § 10 annettuun selvitykseen ja siihen tehtyyn 6.6.2022 § 15 täydennykseen ilmoitetaan tässä 2. täydennyksessä yhteensä 150 kappaletta siirtyviä sopimuksia ja 15 kappaletta jaettavia sopimuksia. Lisäksi siirtyvistä ja jaettavista sopimuksista on ilmoitettu tietojen päivityksiä aiemmin siirrettäviksi ja jaettaviksi ilmoitettuihin sopimuksiin.

Siirtyvät ja jaettavat ICT-sopimukset on koottu omalle välilehdelle. Aiemmin annettua selvitystä täydennetään ilmoittamalla tietojen päivityksiä siirrettäväksi ja jaettavaksi ilmoitettuihin sopimuksiin.

Sopimusten teknisestä siirrosta kaupungin tietojärjestelmistä hyvinvointialueelle sovitaan hyvinvointialueen kanssa tarkemmin (voimaanpanolaki 13.3 §).

Siirtyvät sopimukset ovat päätösesityksen liitteen välilehdillä ”Siirtyvät sopimukset” ja jaettavista sopimuksista on liitteessä välilehti ”Jakautuvat sopimukset”. ICT-sopimuksista on oma välilehtensä ”ICT-sopimukset”.

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 13

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) antaa liitteen mukainen kaupunginhallituksen 31.1.2022 § 10 hyväksymän selvityksen ja siihen 6.6.2022 § 15 tehdyn täydennyksen 2. täydennys Vantaan kaupungin sosiaali- ja terveystoimen siirtyvästä irtaimesta omaisuudesta ja sopimuksista Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle voimaanpanolain 26 §:n mukaisesti,

b) ilmoittaa Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle, että liitteessä mainittu omaisuus ja sopimukset siirtyvät 1.1.2023 Vantaan kaupungilta hyvinvointialueelle ja

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

Lisäksi merkittiin, että sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs. Minna Lahnalampi-Lahtinen poistui palvelussuhdejäävinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Omaisuusselvityksen täydennys

Täytäntöönpano: Kuntademokratian palvelualue

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
hallintojohtaja Hanna Ormio
juristi Taisto Aaltonen
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

SOPIMUSTUOTEET Vanhaan kaupungin ostaalla ja terveydenhuollon lupinnoitelaskelle ole pyöli myönnetyt												
Hankintayksikkö	Hankintayksikkö Tarkenne	Palvelu	Kuvaus	Alkaa	Päättyy	Optiokausia	Optiokausi kesto	Optiokausi alkaa	VIE-numero (ei voi olla kahta samaa)	Yritys	Y-tunnus	Lisätietoja
Vantaa		Kenkä	Tilaaja varaa oikeuden hankkia hankinnan kohteena olevia palveluja myös kilpailuttamalla tai muutoin hankintalain mukaisesti. Alla olevia palvelukuvauksia voidaan muokata	1.1.2022	31.1.2026				VH/4376/01.00.00/2020	Suomen Terveystalo Oy	1093883-1	Tilaaja varaa oikeuden hankkia hankinnan kohteena olevia palveluja myös kilpailuttamalla tai muutoin hankintalain mukaisesti. Alla olevia palvelukuvauksia voidaan muokata
Vantaa		Kenkä	Keuhkovammaisten ja Suomen Terveystalo Oy:n välillä voimassa olevan hankintasopimuksen ja hankintayksikön palvelutarpeen kohteena olevien palvelujen tuottamiseksi	1.1.2022	31.1.2026				VH/4376/01.00.00/2021	Suomen Terveystalo Oy	1093883-1	
Vantaa	Soster	Suun terveydenhuolto	Ei Net Oy sisäänvuokrat. aulivastaavat	25.10.2021	toistaiseksi voimassa				VH/4624/02.08.00/2021	Ei Net Oy	0715108-2	
Vantaa	soster	suun terveydenhuolto	Hinh. yhteistoiminta- ja palvelusopimus hammaslääketieteen perusvalvontaan liittämän sopimuksen ajantasaistamisesta ja mukaillaksesa suomesti toiminnasta	1.9.2017	toistaiseksi voimassa				VH/3440/02.08.00/2017	HUS Kuntayhtymä	1567535-0	
Vantaa	soster	Suun terveydenhuolto		1.1.2018	toistaiseksi voimassa				VH/4798/02.08.01.01/2018	Suotsu Oy	0907573-8	
Vantaa	soster	suun terveydenhuolto	Yhteistyösopimus Helsingin yliopiston kanssa hammaslääketieteen lisenciaatin syventävän käytännön harjoittelun järjestämisestä	16.9.2015	toistaiseksi voimassa				VH/2500/08.00.00/2016	Helsingin yliopisto	0313471-7	
Vantaa	henkilö	Henkilö	Hinnoittelumenetelmänä liittyen sotien sekä getan hankkitoihin ja -ja parikantkantapahtumiin.	24.3.2022	31.12.2022				VH/3338/02.08.00/2022	HUS Kuntayhtymä	1567535-0	
Vantaa	Soster	Terveyspalvelut	Lääkehoidon valvonta Mehiläinen Oy:ssä	1.9.2021	21.12.2022. mahd.jatkosopimus				VH/4644/02.08.00/2020	Mediforia Oy	3147703-9	
Vantaa	Soster	Aikuisten ja nuorten sosiaalipalvelut	Aikuisten ja nuorten sosiaalipalvelut	1.1.2022	31.12.2022							
Vantaa	Soster	Aikuisten ja nuorten sosiaalipalvelut	HAMKAT Työkykyhälkinnän ostopalvelut	24.1.2022	toistaiseksi voimassa (jälkimäisellä vahvuus alkaen 1.1.2023)				SOSTA/5185/02.08.00/2022			
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut / Lapsiperheiden sosiaalityö ja lastensuojelu	Lapsen riipilun suorahankintana suunna 2022	4.7.2022	toistaiseksi voimassa				VD/7787/02.08.00/2022	Perhekoti Tiipuliko Oy		
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut / Lapsiperheiden sosiaalityö ja lastensuojelu	Lapsen riipilun suorahankintana suunna 2022	22.7.2022	toistaiseksi voimassa				VD/8043/02.08.00/2022	Meidän Tukikoto Oy/Tukikoto Myllykoski		
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut / Lapsiperheiden sosiaalityö ja lastensuojelu	Lapsen riipilun suorahankintana suunna 2022	1.8.2022	toistaiseksi voimassa				VD/8091/02.08.00/2022	Perhekoti Hiiboo Oy		
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut / Lapsiperheiden sosiaalityö ja lastensuojelu	Lapsen riipilun suorahankintana suunna 2022	23.9.2022	toistaiseksi voimassa				VD/11078/02.08.00/2022	Perhekoti Tiipuliko Oy		
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut / Lapsiperheiden sosiaalityö ja lastensuojelu	Yksityissuojelutuen hankinta vantaanmtsosehelle 2023-2021	ei tietoa	ei tietoa			Ei Sturunut	VD/9487/02.08.00/2022	Diakoki- ? ryhmäkoda Kattilan Kuramaa	3098753-1 Hyvinvointialueen sotke- en hallussa jäsenkäsittelyä, vain seurauksesta löytyy- syksyllä 2022 kuvi ja kevällä 2023 kirl	Hyvinvointialueen sotke- en hallussa jäsenkäsittelyä, vain seurauksesta löytyy- syksyllä 2022 kuvi ja kevällä 2023 kirl
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut / Lapsiperheiden sosiaalityö ja lastensuojelu	PERCUK-menetelmään käytettävä kuvantamisen hankinta	24.2021 (alkuperäinen)	toistaiseksi voimassa				VD/9785/02.08.00/2021	Fdic Finnish Consulting Group Oy		
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut / Psykososiaaliset palvelut	Työnohjussopimus: sosiaali- ja terveydenhoitoalan työntekijöille	3.2.2022	30.1.2023				VD/2662/02.08.00.00/2022	Palosaari Ilpo Oy	1925548-1	
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut / Psykososiaaliset palvelut/Sosiaali- ja terveydenhuolto	Työnohjussopimus sosiaali- ja terveydenhuollon työntekijöille	27.9.2022	28.2.2023				VD/2662/02.08.00.00/2022	Core Consulting Oy	1610227-6	
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut/Psykososiaaliset palvelut/Nuorisoneuvos Nuggi	Työnohjussopimus esihenkilöille	7.9.2022					VD/2662/02.08.00.00/2022	Mikila Oy	0879741-3	
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut/Psykososiaaliset palvelut/Perhevoimaloitsmis	Työnohjussopimus perhetyöntekijöille	kesäk 2021	5 krt, 1 krt/kk				VD/2662/02.08.00.00/2022	Sillanvälkentajat Oy/Lassi Pirukki	2197331-1	
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut/Psykososiaaliset palvelut/Perhevoimaloitsmis	Työnohjussopimus sosiaalityöntekijöille	kesäk 2021	5 krt, 1 krt/kk				VD/2662/02.08.00.00/2022	Sillanvälkentajat Oy/Lassi Pirukki	2197331-1	
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut/Psykososiaaliset palvelut/Perhevoimaloitsmis	Työnohjussopimus evokuluvalle, lännen alueriimi	kesäk 2021	5 krt, 1 krt/kk				VD/2662/02.08.00.00/2022	Mindlink Oy	3100516-1	
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut/Psykososiaaliset palvelut/Perhevoimaloitsmis	Työnohjussopimus psykologeille, tehostettuun tuen tiimi	kesäk 2021	5 krt, 1 krt/kk				VD/2662/02.08.00.00/2022	Mindlink Oy	3100516-1	
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut/Psykososiaaliset palvelut/Perhevoimaloitsmis	Työnohjussopimus psykologeille	kesäk 2021	5 krt, 1 krt/kk				VD/2662/02.08.00.00/2022	Työnohjauspalvelu Tuomi Oy	2933948-0	
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut/Psykososiaaliset palvelut/Perhevoimaloitsmis	Työnohjussopimus sosiaalityöntekijöille	kesäk 2021	5 krt, 1 krt/kk				VD/2662/02.08.00.00/2022	Työnohjauspalvelu Tuomi Oy	2933948-0	
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut/Psykososiaaliset palvelut/Perhevoimaloitsmis	Työnohjussopimus psykologeille, tehostettu tuki, kh-palvelunen tiimille	kesäk 2021	5 krt, 1 krt/kk				VD/2662/02.08.00.00/2022	Kisti Pohjola-i	1277300-2	
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut/Psykososiaaliset palvelut/Lapsiperheiden varhainen tuki	Työnohjussopimus psykologeille, lännen tiimi ja lehtoliitetu tuki	kesäk 2021	3 krt (uusi sovitaan erikseen)				VD/2662/02.08.00.00/2022	Psykoterapia Minna Rahki-Oy	3098625-1	
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut/Psykososiaaliset palvelut/Lapsiperheiden varhainen tuki	Työnohjussopimus perhekuluvalle	kesäk 2022	kesäk 2023				VD/2662/02.08.00.00/2022	Asiat selvä Oy/Silvia perhehoitaja- ja kasvatusjaksotyö Oy	3173878-7	
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut/Psykososiaaliset palvelut/Lapsiperheiden varhainen tuki	Työnohjussopimus kotipalvelun työntekijöille	2.1.2023	30.6.2023				VD/2662/02.08.00.00/2022	KM-Projuhe	0845057-0	
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut/Psykososiaaliset palvelut/Lapsiperheiden varhainen tuki	Työnohjussopimus esikoislääkäri	2.1.2023	30.6.2023				VD/2662/02.08.00.00/2022	Sirkki Oy	0879740-5	
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut/Psykososiaaliset palvelut/Lapsiperheiden varhainen tuki	Työnohjussopimus sh-perhetyön työntekijöille	30.6.2023					VD/2662/02.08.00.00/2022	Asian Oy	2161548-5	
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut/Psykososiaaliset palvelut/Lapsiperheiden varhainen tuki	Työnohjussopimus kotipalvelun työntekijöille	1.1.2023	30.6.2023				VD/2662/02.08.00.00/2022	Lassi Breath Therapy Oy	2671142-5	
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut/Psykososiaaliset palvelut/Perhevalmennukset asiat	Työnohjussopimus lastensuojelusosiolle	kesäk 2023	kesäk 2024				VD/2662/02.08.00.00/2022	Työnohjauspalvelu Tuomi Oy	2933948-0	
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut/Psykososiaaliset palvelut/Perhevalmennukset asiat	Työnohjussopimus lastensuojelusosiolle	kesäk 2023	kesäk 2024				VD/2662/02.08.00.00/2022	Tuomi Oy	2933948-0	
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut/Psykososiaaliset palvelut/Perhevalmennukset asiat	Työnohjussopimus lastensuojelusosiolle	kesäk 2023	kesäk 2024				VD/2662/02.08.00.00/2022	Mindlink Oy	3100516-1	
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut / Psykososiaaliset palvelut/Psykologipalvelut	Työnohjussopimus neuropsykiatreille	21.2.2023					VD/2662/02.08.00.00/2022	Mehiläinen Terapiakeskus	0927556-5	
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut/Psykososiaaliset palvelut/Lapsiperheiden varhainen tuki	Hinnoittelumenetelmänä keuhkopuhuvaa, Kerrokkaisuja 17. 2. krt.	15.9.2016	21.3.2022			4/7/2019	Energiatehokkaat Vaasa Oy		3498566-3	
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut/Psykososiaaliset palvelut/Psykoterapiatyöt	Hinnoittelumenetelmänä vuokraus. Aineskamerat 6. krt huonee 42- ja 43	1.1.2022	toistaiseksi voimassa					Cosmo Finland Oy	2088499-0	
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut/Psykososiaaliset palvelut/Lapsiperheiden varhainen tuki	Tuettiinnan hallipehtoisuuna Sote-sopukkipäivä	27.2.2020	toistaiseksi voimassa				VD/4243/02.08.00/2022	Sos-hajotkult	0103144-0	
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut/Psykososiaaliset palvelut/Lapsiperheiden varhainen tuki	Kehitysti Perhekoto Oy:ltä	8.2.2022	toistaiseksi voimassa					Perhekoti Oy	3173696-9	
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut/Psykososiaaliset palvelut/Lapsiperheiden varhainen tuki	Kotilona hälkkö (mukuti-kuntoutus)	8.2.2021	toistaiseksi voimassa					Helsingin Emäkoti ry	0201240-5	
Vantaa	Soster	Terveyspalvelut	Terveyspalvelun ja Tikkurilan terveysasemien välinen yhteistyösopimus		31.12.2022				VD/1160703.00.00.00/2022	Pharma-apu Oy	3017436-6	
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut / Psykososiaaliset palvelut/Lääkärikeskkö	Lääkin ja nuorten palveluiden vuokrahälkkömogmukaut Mehiläinen kanssa (Hopi, lastenpsyk erikoislääkä Blåkärr, nuorisopsykiatri, aikuispsykiatri)	palvelusopimusmuutos 2022	30.6.2022					Mehiläinen Oy	1927556-5	
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut / Psykososiaaliset palvelut	Psykologipalvelujen hankinta henkilöstön oikeusasiassa Mediclaff Oy:ltä	14.12.2022	31.				VD/8141/02.08.00.00/2022			
Vantaa	Soster	Terveyspalvelut	Lääkinnä pulvelutarpeuthuoltajille- hankinta	14.12.2022					VD/8200/08.00.00.01/2022			
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut / Psykososiaaliset palvelut	Alle 13-vuotiaiden lohuttelupsykiatrisen hoidon hankinta Tanskasta Nuorta Oy:ltä	1.4.2022	31.12.2022	Kyllä	1.1.2023-31.12.2023		VD/2665/02.08.00.00/2021			
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut / Psykososiaaliset palvelut	Alle 13-vuotiaiden lohuttelupsykiatrisen hoidon hankinta Tanskasta Nuorta Oy:ltä	1.1.2023	31.12.2023	Kyllä	1.1.2024-31.12.2024		VD/2665/02.08.00.00/2021			
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut / Psykososiaaliset palvelut	Lääkinnä tehtäthämeenlinnan hoitajoille / Helsingin hoitajoille	1.1.2022	toistaiseksi voimassa				VD/4681/02.08.00.00/2022			
Vantaa	soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut / Aikuisten ja nuorten sosiaalipalvelut	Varaluottamusosaimintimus mukosen asumisen (äkyestämisen ja tuki / Luoto) Oy	18.3.2020	toistaiseksi voimassa				VD/3267/02.08.00.00/2022			
Vantaa	Soster	Aikuisten ja nuorten sosiaalipalvelut	Psykoosihoitoa Vantaan ja Keravan asukkaille kotisairaalan hoitokokonaisuuden	20.10.2020	31.12.2023	Ei	31.12.2023	2020/5/29/08.00.00/2020	VD/5737/02.08.00.00/2020	Psykoosihoitokoti-säätiö 15 palvelumaksuttaja		
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut / Aikuisten ja nuorten sosiaalipalvelut	Akuutinpsykiatrisen hoidon hankinta Attendo Lenstan Vaski	28.9.2022	toistaiseksi voimassa (asiakassopimuksen mukainen)				VD/5643/02.08.00.00/2022			
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut / Psykososiaaliset palvelut	Psykoosipotilaiden hankinta Mehiläisen Hoitajista Avoinna Mehiläinen Terveyspalvelut Oy:ltä	31.10.2022	28.2.2023	3 x			VD/12135/02.08.00.00/2022			
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut / Psykososiaaliset palvelut	Psykologipalvelujen hankinta henkilöstöasiakkaisiin kohta 09.03.15.01.2022 – 28.2.2023 välisenä aikana Perhenetuustoimintaan yhdistetään.	11.11.2022	28.2.2023	E			VD/12923/02.08.00.00/2022			
Vantaa	Soster	Terveyspalvelut	Kiireen- ja vaativaterveydenhuollon palvelujen hankinta		toistaiseksi voimassa					Tolkkinen Oy		
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut / Psykososiaaliset palvelut	Kognitiivi perheneuvoiden osaohjelmistoinnimisesta / Vantaan seurakuntayhtymä	1.1.2022	Toistaiseksi				VD/12827/02.08.00.00/2022			
Vantaa	Soster	Terveyspalvelut/Kuntoutuspalvelut/ Veteraanikuntoutus	Mawuman Oy, 3 henkilön sopimukset, jotka voimassa toistaiseksi		toistaiseksi voimassa							
Vantaa	Soster	Terveyspalvelut/Kuntoutuspalvelut/ Veteraanikuntoutus	Hilke Oy/ Kiilbeetarmo, 4 henkilön sopimukset, jotka voimassa toistaiseksi		toistaiseksi voimassa							
Vantaa	Soster	Terveyspalvelut/Kuntoutuspalvelut/ Veteraanikuntoutus	Kotiliikunta Sinan Kare Oy, Syvälaaksilin, 1 henkilön sopimus, jotka voimassa toistaiseksi		toistaiseksi voimassa							
Vantaa	Soster	Terveyspalvelut/Kuntoutuspalvelut/ Veteraanikuntoutus	Saga Care Finland Oy/ Saga Tammilinna, 2 henkilön sopimukset, jotka voimassa toistaiseksi		toistaiseksi							
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut / Psykososiaaliset palvelut	Kuntoutushoitosopimus/Työkykymittaus/Sos-laadunhallinta	1.10.2022	toistaiseksi voimassa (asiakassopimuksen mukainen)			Ei ole		Sos-laadunh		
Vantaa	Soster	suun terveydenhuolto	Suun terveydenhuollon tarvevaiset ja tarvikkeet	1.2.2022	31.1.2025	Kyllä	1 vuoden optio		VD/1870/02.08.00.00/2021	Benet Oy		
Vantaa	Soster	suun terveydenhuolto	Suun terveydenhuollon tarvevaiset ja tarvikkeet	1.2.2022	31.1.2025	Kyllä	1 vuoden optio		VD/1870/02.08.00.00/2021	Plandent Oy		
Vantaa	Soster	suun terveydenhuolto	Suun terveydenhuollon tarvevaiset ja tarvikkeet	1.2.2022	31.1.2025	Kyllä	1 vuoden optio		VD/1870/02.08.00.00/2021	Hammaslinna Oy		
Vantaa	Soster	suun terveydenhuolto	Suun terveydenhuollon tarvevaiset ja tarvikkeet	1.2.2022	31.1.2025	Kyllä	1 vuoden optio		VD/1870/02.08.00.00/2021	Unident Oy		
Vantaa	Soster	suun terveydenhuolto	Suun terveydenhuollon tarvevaiset ja tarvikkeet	1.2.2022	31.1.2025	Kyllä	1 vuoden optio		VD/1870/02.08.00.00/2021	Jkl Hammikvuoto Oy		
Vantaa	Soster	suun terveydenhuolto	Suun terveydenhuollon tarvevaiset ja tarvikkeet	1.2.2022	31.1.2025	Kyllä	1 vuoden optio		VD/1870/02.08.00.00/2021	Dine Med Oy		
Vantaa	Soster	suun terveydenhuolto	Suun terveydenhuollon tarvevaiset ja tarvikkeet	1.2.2022	31.1.2025	Kyllä	1 vuoden optio		VD/1870/02.08.00.00/2021	Ldde Line Oy		
Vantaa	Soster	suun terveydenhuolto	Suun terveydenhuollon tarvevaiset ja tarvikkeet	1.2.2022	31.1.2025	Kyllä	1 vuoden optio		VD/1870/02.08.00.00/2021	Orionmak Helsinki Oy		
Vantaa	Soster	suun terveydenhuolto	Suun terveydenhuollon tarvevaiset ja tarvikkeet	1.2.2022	31.1.2025	Kyllä	1 vuoden optio		VD/1870/02.08.00.00/2021	Oy Hygienicos Finland Ltd		
Vantaa	Soster	suun terveydenhuolto	Suun terveydenhuollon tarvevaiset ja tarvikkeet	1.3.2022	28.2.2025	Kyllä	28.2.2026		VD/7511/02.08.00.00/2022	Med Group Oy		
Vantaa	Soster	suun terveydenhuolto	Suun terveydenhuollon vuokravälineiden hankinta	29.2.2022	28.2.2026	Kyllä	28.2.2026		VD/7512/02.08.00.00/2022	Terveystalo Julkiset Palvelut Oy		
Vantaa	Soster	suun terveydenhuolto	Suun terveydenhuollon instrumenttien hankinta yhteishankintana	1.7.2018	30.6.2022	Kyllä	1 v		VD/9148/02.08.00.00/2018	Hammaslinna Oy	Yhteishankinta	
Vantaa	Soster	suun terveydenhuolto	Suun terveydenhuollon instrumenttien hankinta yhteishankintana	1.7.2018	30.6.2022	Kyllä	1 v		VD/9148/02.08.00.00/2018	Dental Systems Oy	Yhteishankinta	
Vantaa	Soster	suun terveydenhuolto	Suun terveydenhuollon instrumenttien hankinta yhteishankintana	1.7.2018	30.6.2022	Kyllä	1 v		VD/9148/02.08.00.00/2018	Hammaslinna Oy	Yhteishankinta	
Vantaa	Soster	suun terveydenhuolto	Suun terveydenhuollon instrumenttien hankinta yhteishankintana	1.7.2018	30.6.2022	Kyllä	1 v		VD/9148/02.08.00.00/2018	Jkl Hammikvuoto Oy	Yhteishankinta	
Vantaa	Soster	suun terveydenhuolto	Suun terveydenhuollon instrumenttien hankinta yhteishankintana	1.7.2018	30.6.2022	Kyllä	1 v		VD/9148/02.08.00.00/2018	MAIDS Dental Oy	Yhteishankinta	
Vantaa	Soster	suun terveydenhuolto	Suun terveydenhuollon instrumenttien hankinta yhteishankintana	1.7.2018	30.6.2022	Kyllä	1 v		VD/9148/02.08.00.00/2018	Orionmak Helsinki Oy	Yhteishankinta	
Vantaa	Soster	suun terveydenhuolto	Suun terveydenhuollon instrumenttien hankinta yhteishankintana	1.7.2018	30.6.2022	Kyllä	1 v		VD/9148/02.08.00.00/2018	Plandent Oy	Yhteishankinta	
Vantaa	Soster	suun terveydenhuolto	Suun terveydenhuollon instrumenttien hankinta yhteishankintana	1.7.2018	30.6.2022	Kyllä	1 v		VD/9148/02.08.00.00/2018	Orionmak Helsinki Oy	Yhteishankinta	
Vantaa	Soster	suun terveydenhuolto	Suun terveydenhuollon tilelektroinen hoitokonsoleiden ja kaapeloijen hankinta	23.8.2022	22.6.2022	Kyllä	1 v		VD/7348/02.08.00.00/2018	Plandent Oy	Yhteishankinta	
Vantaa	Soster	suun terveydenhuolto	Suun terveydenhuollon tilelektroinen hoitokonsoleiden ja kaapeloijen hankinta	23.8.2022	22.6.2022	Kyllä	1 v		VD/7348/02.08.00.00/2018	Finet Oy	Yhteishankinta	
Vantaa	Soster	suun terveydenhuolto	Suun terveydenhuollon tilelektroinen hoitokonsoleiden ja kaapeloijen hankinta	23.8.2022	22.6.2022	Kyllä	1 v		VD/7348/02.08.00.00/2018	Hiiva Oy	Yhteishankinta	
Vantaa	Soster	suun terveydenhuolto	Suun terveydenhuollon poeristettaen ja sputuulien hankinta yhteishankintana	1.7.2018	30.6.2022	Kyllä	1 v		VD/9148/02.08.00.00/2018	Hammaslinna Oy	Yhteishankinta	
Vantaa	Soster	suun terveydenhuolto	Suun terveydenhuollon poeristettaen ja sputuulien hankinta yhteishankintana	1.7.2018	30.6.2022	Kyllä	1 v		VD/9148/02.08.00.00/2018	Jkl Hammikvuoto Oy	Yhteishankinta	
Vantaa	Soster	suun terveydenhuolto	Suun terveydenhuollon poeristettaen ja sputuulien hankinta yhteishankintana	1.7.2018	30.6.2022	Kyllä	1 v		VD/9148/02.08.00.00/2018	Dental Systems Oy	Yhteishankinta	
Vantaa	Soster	suun terveydenhuolto	Suun terveydenhuollon poeristettaen ja sputuulien hankinta yhteishankintana	1.7.2018	30.6.2022	Kyllä	1 v		VD/9148/02.08.00.00/2018	Ergotekniikka Oy Yuoltao	Yhteishankinta	
Vantaa	Soster	suun terveydenhuolto	Suun terveydenhuollon poeristettaen ja sputuulien hankinta yhteishankintana	1.7.2018	30.6.2022	Kyllä	1 v		VD/9148/02.08.00.00/2018	Rhino Oy	Yhteishankinta	
Vantaa	Soster	suun terveydenhuolto	Suun terveydenhuollon poeristettaen ja sputuulien hankinta yhteishankintana	1.7.2018	30.6.2022	Kyllä	1 v		VD/9148/02.08.00.00/2018	MAIDS Dental Oy	Yhteishankinta	
Vantaa	Soster	suun terveydenhuolto	Suun terveydenhuollon poeristettaen ja sputuulien hankinta yhteishankintana	1.7.2018	30.6.2022	Kyllä	1 v		VD/9148/02.08.00.00/2018	Plandent Oy	Yhteishankinta	
Vantaa	Soster	suun terveydenhuolto	Suun terveydenhuollon poeristettaen ja sputuulien hankinta yhteishankintana (280 000 € ale 0 %)	1.7.2018	30.6.2022	Kyllä	1 v		VD/9148/02.08.00.00/2018	Orionmak Helsinki Oy	Yhteishankinta	
Vantaa	soster	suun terveydenhuolto	Hammaslääketieteellinen, HUS-kuntayhtymän, tehtäviin, alkuvaiheessa Vantaan kanssa- ja tiedustelemalla	1.8.2014	toistaiseksi voimassa				VD/4243/02.08.00.00/2017	HUS kuntayhtymä, HYKS sairaanhoitopiirin, TUCH hoitopiirin ja Vantaa-yhtymä		
Vantaa	Soster	suun terveydenhuolto	HUS-kuntayhtymän tukivälinen tuotannot palvelut Vantaan suun terveydenhuollon tilelektroinille	7.5.2018	toistaiseksi voimassa	ei			VD/4243/02.08.00.00/2017		1567535-0	
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut / Aikuisten ja nuorten sosiaalityö	Taulenvoudutuksen hankinta suun terveydenhuolto	1.8.2022	1.8.2023	ei			VD/8273/02.08.00.00/2022	Dalenia	3311124-5	
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut/Aikuisten ja nuorten sosiaalityö/Maahanmuuttajapalvelut	Sopimus jälkihuollon järjestämisestä ilman huoltajaa tulleille huolille	10.8.2021	toistaiseksi			10.08.(17.(25.(2017		Koti Kastus	2266852-1	
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut/Aikuisten ja nuorten sosiaalityö/Maahanmuuttajapalvelut	Työnohjussopimus: (kirjaintoimisto perhesijoitukset)	14.4.2022	14.4.2023					Sanna Mikaela	2924872-3	
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut/Aikuisten ja nuorten sosiaalityö/Nuorisoneuvos Nuggi	Työnohjussopimus: Oikea-perhehoito- ja kouluttajaverkot Oy	1.9.2022	28.2.2023							
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut/Aikuisten ja nuorten sosiaalityö/Tikkurila Aikuisten sosiaalityö	Työnohjussopimus: Tiimi 1	1.9.2022	31.1.2023							
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut/Aikuisten ja nuorten sosiaalityö/Tikkurila Aikuisten sosiaalityö	Työnohjussopimus: Tiimi 2	1.9.2022	31.1.2023							
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut/Aikuisten ja nuorten sosiaalityö/Vaativan tuen perhepalvelut/Mielenterveyskuntoutujat-sopimukset	Työnohjussopimus, Minja Oy	1.8.2022	31.5.2023							
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut/Aikuisten ja nuorten sosiaalityö/Tikkurila Aikuisten sosiaalityö	Työnohjussopimus: Tiimi 3 ja Tiimi 4	1.8.2022	31.12.2023							
Vantaa	Soster	Palliat- ja sosiaalipalvelut/Aikuisten ja nuorten sosiaalityö/Nuorisoneuvos Nuggi	Työnohjussopimus nuorisoneuvoksiss Nuppi työntekijöille	1.1.2023	30.6.2023				VH/2662/02.08.00.00/2022	Työnohjauspalvelu Tuomi Oy	2933948-0	
Vantaa	AKKO	Suun terveydenhuolto	Sopimus jälkihuollon järjestämisestä	1.1.2016	31.12.2022 (toistaiseksi voimassa oleva)				VD/7667/02.08.00.00/2017			Tilaajalla, jolkka toimitetaan tarvaan erikseen. Sotke-tarkistettu
Vantaa	Soster	Tilaus- ja hallintopalvelut	Sopimukset ennenaikaisista palveluista ja tietojen kopioinnista varaisilt- ja terveydenhuollon palvelujen		Toistaiseksi voimassa/avoin				SOSTA/6996/02.08.00.00/2008	Amiedu		
Vantaa	Soster	Tilaus- ja hallintopalvelut	Sopimukset ennenaikaisista palveluista ja tietojen kopioinnista varaisilt- ja terveydenhuollon palvelujen		Toistaiseksi voimassa/avoin				SOSTA/6996/02.08.00.00/2008	Keski-Uusimaan ammattiopisto, sosiaali- ja terveysala		
Vantaa	Soster	Tilaus- ja hallintopalvelut	Sopimukset ennenaikaisista palveluista ja tietojen kopioinnista varaisilt- ja terveydenhuollon palvelujen		Toistaiseksi voimassa/avoin				SOSTA/6996/02.08.00.00/2008	Helsingin diakonissalaitos/Helsingin Diakonissalaitoksen säätiö		
Vantaa	Soster	Tilaus- ja hallintopalvelut	Sopimukset ennenaikaisista palveluista ja tietojen kopioinnista varaisilt- ja terveydenhuollon palvelujen		Toistaiseksi voimassa/avoin				SOSTA/6996/02.08.00.00/2008	Helsingin opistoilt- ja terveysalan oppilaitos		
Vantaa	Soster	Tilaus- ja hallintopalvelut	Sopimukset ennenaikaisista palveluista ja tietojen kopioinnista varaisilt- ja terveydenhuollon palvelujen		Toistaiseksi voimassa/avoin				SOSTA/6996/02.08.00.00/2008	Herta koulutus Oy		
Vantaa	Soster	Tilaus- ja hallintopalvelut	Sopimukset ennenaikaisista palveluista ja tietojen kopioinnista varaisilt- ja terveydenhuollon palvelujen	Toistaiseksi voimassa/avoin	Toistaiseksi voimassa/avoin, voimaan irtisanottu 25.5.2022				SOSTA/6996/02.08.00.00/2008	Hämeen AMK, Tutkitut Ranua		
Vantaa	Soster	Tilaus- ja hallintopalvelut	Sopimukset ennenaikaisista palveluista ja tietojen kopioinnista varaisilt- ja terveydenhuollon palvelujen	Toistaiseksi voimassa/avoin	Toistaiseksi voimassa/avoin, voimaan irtisanottu 25.5.2022				SOSTA/6996/02.08.00.00/2008	Hämeen Ammattikorkeakoulu, Hämeenlinna		
Vantaa	Soster	Tilaus- ja hallintopalvelut	Sopimukset ennenaikaisista palveluista ja tietojen kopioinnista varaisilt- ja terveydenhuollon palvelujen		Toistaiseksi voimassa/avoin				SOSTA/6996/02.08.00.00/2008	Ayslepin- ja kuntoutuskeskus		
Vantaa	Soster	Tilaus- ja hallintopalvelut	Sopimukset ennenaikaisista palveluista ja tietojen kopioinnista varaisilt- ja terveydenhuollon palvelujen		Toistaiseksi voimassa/avoin				SOSTA/6996/02.08.00.00/2008	Kehäpeltokoivun koulutuskeskus/Hyvinkää, Oulaskan ammattiopisto		
Vantaa	Soster	Tilaus- ja hallintopalvelut	Sopimukset ennenaikaisista palveluista ja tietojen kopioinnista varaisilt- ja terveydenhuollon palvelujen		Toistaiseksi voimassa/avoin				SOSTA/6996/02.08.00.00/2008	Kauppiotalon koulutusyhtymä, Oulaskan ammattiopisto		
Vantaa	Soster	Tilaus- ja hallintopalvelut	Sopimukset ennenaikaisista palveluista ja tietojen kopioinnista varaisilt- ja terveydenhuollon palvelujen		Toistaiseksi voimassa/avoin				SOSTA/6996/02.08.00.00/2008	Keuda Tuusula, hyvinvointitalot		
Vantaa	Soster	Tilaus- ja hallintopalvelut	Sopimukset ennenaikaisista palveluista ja tietojen kopioinnista varaisilt- ja terveydenhuollon palvelujen		Toistaiseksi voimassa/avoin				SOSTA/6996/02.08.00.00/2008

Irtain omaisuus

Asennetut ilmalämpöpumput

Metsokoti

Määrä	Laite
6 kpl	Bosch Climate Comfort 8101i (6.5kw)
2 kpl	Bosch Climate Comfort 6101i (5kw).

Simonkoti

6 kpl	Midea MOB-18HFN-QRDOW
1 kpl	MCA3U-18HRNX-QRDOW kattokasetti

Vantaan kaupungin ja hyvinvointialueen jaettavaksi esitetyt sopimukset

Organisaatio	Toimialue	Palvelualue/Vastuualue	Nimike	Alkaa	Päättyy	Optiomahdollisuu	Optiokausi	Sopimusnumero	VD-numero jos eri kuin sopimusnumero	Yrityksen nimi	Y-tunnus	Sopimusselite
Vantaa	Kato	Kipa/Toimitilajohtaminen	Kunnossapidon rakennustyöt / Kunnossapito	1.9.2019	31.8.2023				VD/6889/02.08.00.00/2018			
Vantaa	Kato	Kipa/Toimitilajohtaminen	Korjausrakennusurakointi 2022-2024 pieniin ja keskisuuriin korjaustöihi	1.6.2022	31.5.2024				VD/220/02.08.00.00/2021			
Vantaa		Henkilöstö- ja konsernipalvelut Kehittämispalvelut	Vantaan kaupungin johtamisen, esimiestyön ja työyhteisöjen kehittämispalveluiden hankinta.	1.3.2021	28.2.2023	**Optiopäätös tehty kaikista** sopimuksista tälle VD numerolle: VD/12504/02.08.0	1.3.2023-28.2.2026	**kaikki** sopimukset numeroilla **1/2021- 71/2021**	VD/5006/02.08.00.00/2020 Kehittämispalveluiden hankinta			
Vantaa		Henkilöstö- ja konsernipalvelut Kehittämispalvelut	Vantaan kaupungin johtamisen, esimiestyön ja työyhteisöjen kehittämispalveluiden hankinta. Vantaan kaupungin ja Oy:n välinen sopimus	1.3.2021	28.2.2023	**Optiopäätös tehty** opimuksesta tälle VD numerolle: VD/12504/02.08.0 0.00/2022 Option	1.3.2023-28.2.2026	40/2021	VD/5006/02.08.00.00/2020 Kehittämispalveluiden hankinta	Muutosavux TyKoVa Oy	3256638-3	Sopimus on siirretty kaupungin suostum uksella sopimuskauden aikana t ässä nimetylle toimijalle
Vantaa		Henkilöstö- ja konsernipalvelut Kehittämispalvelut	Vantaan kaupungin johtamisen, esimiestyön ja työyhteisöjen kehittämispalveluiden hankinta. Vantaan kaupungin ja Oy:n välinen sopimus	1.3.2021	28.2.2023	**Optiopäätös tehty** opimuksesta tälle VD numerolle: VD/12504/02.08.0 0.00/2022 Option	1.3.2023-28.2.2026	44/2021	VD/5006/02.08.00.00/2020 Kehittämispalveluiden hankinta	Marvel Yrityspalvelut Oy	2520551-2	Sopimus on siirretty kaupungin suostum uksella sopimuskauden aikana t ässä nimetylle toimijalle
Vantaa		Henkilöstö- ja konsernipalvelut Kehittämispalvelut	Vantaan kaupungin johtamisen, esimiestyön ja työyhteisöjen kehittämispalveluiden hankinta. Vantaan kaupungin ja Oy:n välinen sopimus	1.3.2021	28.2.2023	**Optiopäätös tehty** opimuksesta tälle VD numerolle: VD/12504/02.08.0 0.00/2022 Option	1.3.2023-28.2.2026	58/2021	VD/5006/02.08.00.00/2020 Kehittämispalveluiden hankinta	Uusi Mieli Oy	3251108-3	Sopimus on siirretty kaupungin suostum uksella sopimuskauden aikana t ässä nimetylle toimijalle
Vantaa		Henkilöstö- ja konsernipalvelut Kehittämispalvelut	Vantaan kaupunki Henkilöstökoulutuksen eOppimisen palvelun hankinta	Sopimuksen määräaikainen kesto kaksi (2) vuotta sopimuksen allekirjoituksesta 6.4.2020.	Sopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana 2 v:n jälkeen.			2018	Henkilöstökoulutuksen eOppimisen palvelun hankinta VD/1894/02.08.00.00.00/2018	Sanoma Pro Oy	1970922-0	Sopimus on siirretty kaupungin suostum uksella sopimuskauden aikana t ässä nimetylle toimijalle. 10061/02.08.00.00/2022
Vantaa		Henkilöstö- ja konsernipalvelut Kehittämispalvelut	Vantaan kaupunki Koulutusten hallintajärjestelmä	Sopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana Tilaajan kuuden (6) kuukauden ja Toimittajan kahdentoista (12) kuukauden irti-sanomisajalla.	toistaiseksi voimassaoleva			2015	VD/7662/02.08.00.00/2015 Koulutuksien hallintajärjestelmän hankinta VD/12642/02.08.00.00/2022	eTaika Oy sulautui Visma Public Oy:hyn	2644028-2	Sopimus on siirretty kaupungin suostum uksella sopimuskauden aikana t ässä nimetylle toimijalle
Vantaa		Henkilöstö- ja konsernipalvelut Kehittämispalvelut	Vantaan kaupungin ja Ergo Pro Oy:n välinen Sopimus. Sopimuksen kohteena on Hyvinvointisovelluksen hankinta	Sopimuskausi alkaa, kun valitun Toimittajan kanssa on allekirjoitettu Sopimus (huhtikuu 2020). Sopimus on määräaikaisena voimassa				2019	VD/1368/02.08.00.00/2020 Hyvinvointisovelluksen hankinta	Ergo Pro Oy / Break Pro 2744833-1	2744833-1	VD NUMERO OLI AIKAISEMMASSA EXCELISSÄ VÄÄRÄ, NYT KORJATTU
Vantaa	Kato		Sopimus sähkön hankinnasta. Sopimus Oy Herrfors Ab ja Vantaan kaupunki	1.1.2023	31.12.2026				VD/3785/02.08.00.00/2020 Vantaan kaupungin säh	Oy Herrfors Ab	0180010-6	
Vantaa		Kipa/Toimitilajohtaminen	Turvapalveluiden hankinta	8.12.2016	toistaiseksi voimassaoleva				VD/7275/02.08.00.00/2015	Securitas Oy	1773518-5	
Vantaa		Kipa/Toimitilajohtaminen	Rakennusautomaatiojärjestelmä, osa-alue I	1.10.2019	31.8.2025	2025-2029			VD/4954/02.08.00.00/2019	Fidelix Oy	1770269-0	
Vantaa		Kipa/Toimitilajohtaminen	Esmi Oy Schneider Oy Esmikko kulunvalvontajärjestelmä	1.6.2021	toistaiseksi voimassaoleva				VD/6387/02.08.00.00/2019	Schneider Electric Finland Oy	0114901-8	

ICT-sopimukset

Sovellus/järjestelmä	Toimittaja (Ohjelmiston valmistajalta, palveluna...)	Sopimustilanne	Järjestelmän kuvaus	Sopimusnumero(t)
Waika työaikasovellus	In net Oy	voimassa	Työaikasovellus	VD/8223/02.08.00.00/2019
Cerec club- kuvantamis- ja jyrsintälaitteen sovellus	Hammasväline Oy	voimassa	Kuvantamis- ja jyrsintälaiteohjelmisto	VD/2229/02.08.00.00/2021
Lääkelaiterekisteri-ohjelmisto	HUS	voimassa	Lääkintälaitteiden huolto-ja ylläpitorekisteri	VD/11186/02.08.00.00/2016
Vapaaehtoistyön alusta	Kirkkopalvelut ry	voimassa	Ohjelmisto vapaaehtoisten välitykseen	VD/8713/02.08.00.00/2021
Weblab-ohjelmisto	HUS diagnostiikka	voimassa	Hus diagnostiikalta ostettu palvelu	
Microsoftin (siirtyvien palvelimien) -lisenssit	Crayon Oy / Hansel	voimassa	Siirtyvien palvelimien lisenssit	
Digora-ohjelma	Hammasväline Oy	voimassa	Suun th rtg-kuvanamisjärjestelmä	VD/10987/02.08.00.00/2022
Benchmarking IT -sovelluksen käyttöönotto suun terveydenhuolto	NHG Benchmarking Oy	voimassa	Valtakunnallinen Suun th benchmarking	VD/10994/02.08.00.00/2022
Crashrecovery	Moditech Rescue Solutions	voimassa	turvakorttiohjelmisto	
Interspiro	Polarsafety Oy	voimassa	Ohjelmisto hengistyssuojaimille	
Kejo		voimassa	Kenttäjohtojärjestelmä	
Peke		voimassa	Kenttäjohtojärjestelmä	
Wiser for Windows	Schneider Electric	voimassa	Kemikaalitietokanta	
Facta-sovellus	CGI Suomi Oy	voimassa	Facta-väestötietojärjestelmä	
It-integraattoriasiantuntijasopimus	Sofigate Oy	voimassa	It-integraattori- ja asiantuntijapalvelusopimus	

14 § Vantaan kaupungin selvityksen 2. täydennys Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle sekä Keski-Uudenmaan hyvinvointialueelle pelastustoimelta siirtyvästä omaisuudesta, sopimuksista ja vastuista

VD/649/00.01.00.02/2022

RV/HO/TA/JT

Vantaan kaupunginhallitus on hyväksynyt 31.1.2022 § 12 tekemällään päätöksellä ja sen täydennyksellä 6.6.2022 § 16 Vantaan kaupungin selvityksen Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle sekä Keski-Uudenmaan hyvinvointialueelle pelastustoimelta siirtyvästä omaisuudesta, henkilöstöstä, palkkakuluista ja lomapalkkavelasta (jäljempänä omaisuusselvitys).

Omaisuusselvityksen laatiminen perustuu sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annettuun lakiin 616/2021 (jäljempänä sote-voimaanpanolaki), joka tuli voimaan 1.7.2021. Lain 26.1 §:n mukaan kunnan on tullut tehdä viimeistään 28.2.2022 hyvinvointialueelle selvitys 22, 23 ja 25 §:ssä tarkoitetuista sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen käytössä olevista toimitiloista, siirtyvästä irtaimesta omaisuudesta, sopimuksista ja vastuista.

Sote-voimaanpanolain 26.3 § mukaan kunta on ollut velvollinen täydentämään edellä mainittuja selvityksiä 30.6.2022 mennessä, jos toimitiloissa, siirtyvässä irtaimessa omaisuudessa tai sopimuksissa on tapahtunut olennaisia muutoksia selvityksen antamisen jälkeen ja jos hyvinvointialue on katsonut selvityksen täydentämisen tarpeelliseksi.

Vantaan kaupunginhallitus on hyväksynyt 31.1.2022 §12 tekemällään päätöksellä Vantaan kaupungin selvityksen Vantaan ja Keravan sekä Keski-Uudenmaan hyvinvointialueelle Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen omaisuudesta, sopimuksista ja vastuista sekä arvion hyvinvointialueelle siirtyvästä henkilöstöstä, palkkakuluista ja lomapalkkavelasta. Vantaan kaupunginhallitus on 6.6.2022 §16 tekemällään päätöksellä täydentänyt sote-voimaanpanolain 26.3 § mukaisesti Vantaan kaupungin selvitystä Vantaan ja Keravan sekä Keski-Uudenmaan hyvinvointialueelle pelastustoimen omaisuudesta, sopimuksista ja vastuista.

Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen aluevaltuuston päätöksillä 29.3.2022 §30, §31, §32 hyväksynyt sote-voimaanpanolain 22–25 §:ssä tarkoitetun pelastustoimen omaisuuden, sopimuksien ja vastuiden siirtymisen 1.1.2023 hyvinvointialueelle (voimaanpanolaki 28 §). Lisäksi aluevaltuusto on merkinnyt tiedoksi varatun oikeuden täydentää annettuja selvityksiä tarvittaessa voimaanpanolain 26.3 §:n mukaisesti.

Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen aluevaltuusto on päätöksellään 30.8.2022 §75 hyväksynyt Vantaan kaupungin antaman sote-voimaanpanolain 26.3 § mukaisen omaisuusselvityksen täydentämisen. Lisäksi aluevaltuusto on merkinnyt tiedoksi varatun oikeuden täydentää annettuja selvityksiä tarvittaessa.

Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen aluevaltuusto on käsitellyt 31.3.2022 § 24 kaupungin antaman selvityksen pelastustoimelta siirtyvästä omaisuudesta, henkilöstöstä, palkkakuluista ja lomapalkkavelasta. Keski-Uudenmaan hyvinvointialue on päättänyt ottaa vastaan ja merkitä tiedoksi kaupungin antaman voimaanpanolain 26 §:n mukaisen selvityksen ja valtuuttanut hyvinvointialueen

hallintojohtajan tai hallinnon asiantuntijan pyytämään luovuttavilta organisaatioilta mahdollisesti tarvittavia lisäselvityksiä ja että asia tuodaan aluevaltuuston hyväksyttäväksi 30.9.2022 mennessä.

Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen aluevaltuusto on hyväksynyt päätöksellään 22.9.2022 § 55 ottaa vastaan Vantaan kaupungin antaman sote-voimaanpanolain 26.3 § mukaisen omaisuusselvityksen täydentämisen. Lisäksi aluevaltuusto on merkinnyt tiedoksi varatun oikeuden täydentää annettuja selvityksiä tarvittaessa.

Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen aluevaltuusto on hyväksynyt 19.4.2022 § 40 ja Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen aluevaltuusto 28.4.2022 § 31 Yhteistoimintasopimuksen Keski-Uudenmaan sekä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueiden pelastustoimen järjestämiseksi. Yhteistoimintasopimuksella perustetaan 1.1.2023 alkaen yhteinen pelastuslaitos, joka on osa Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen organisaatiota. Sopimuksessa on sovittu, että Vantaan kaupunki siirtää hallinnossaan olevan pelastuslaitoksen irtaimiston Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen omistukseen ja sopimukset siirtyvät lainsäädännön tai sopimuskumppanin suostumuksella perustettavan Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen vastuulle. Toimitilojen osalta on sovittu, että Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen toimitiloja hallitseva taho hallinnoi myös Keski-Uudenmaan hyvinvointialueella pelastuslaitoksen käytössä olevia kiinteistöjä ja tekee niistä vuokrasopimukset. Yhteistoimintasopimus tulee voimaan 1.1.2023.

Hyvinvointialueilla on edelleen oikeus pyytää kunnalta käyttöönsä tarpeellisiksi katsomiaan lisäselvityksiä ja asiakirjoja. Jos hyvinvointialue katsoo, että kunnan antaman selvityksen mukaan hyvinvointialueen hallintaan siirtyvät toimitilat, irtaimisto ja sopimukset eivät turvaa sosiaali- ja terveystoimen tai pelastustoimen järjestämistä alueella, hyvinvointialueen on neuvoteltava kunnan kanssa (voimaanpanolaki 26.2 §).

Tällä esityksellä kaupunginhallituksen 31.1.2022 §12 hyväksymään omaisuusselvitykseen ja kaupunginhallituksen 6.6.2022 §16 sote-voimaanpanolain 26.3 § mukaiseen omaisuusselvityksen täydennykseen annetaan lisätäydennys. Täydennystä ilmoitetaan siirtyvien pelastustoimen omaisuuden, sopimuksien ja vastuiden osalta sekä sellaisten jo aiemmin ilmoitettujen asuntojen ja toimitilojen osalta, jotka ovat sote-voimaanpanolain 26 § mukaisesti olennaisesti muuttuneet. Vantaan kaupunki on yhdessä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa todennut, että tämä 2. omaisuusselvityksen täydennys on hyvinvointialueen järjestämisvastuun toteutumisen kannalta tarpeellinen.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt myös hyvinvointialueelle siirtyvistä sosiaali- ja terveystoimen omaisuudesta ja sopimuksista annetun erillisen selvityksen 31.1.2022 §10 ja sen täydentämisen 6.6.2022 §15. Myös tämän selvityksen 2. täydentämisestä on tämän kokouksen esityslistalla erillinen esitys.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt myös hyvinvointialueelle siirtyvistä sosiaali- ja terveystoimen käytössä olevista asunnoista ja toimitiloista erillisen selvityksen 31.1.2022 § 11 ja sen täydentämisen 6.6.2022 §17. Myös tämän selvityksen 2. täydentämisestä on tämän kokouksen esityslistalla erillinen esitys.

Kaikki edellä mainitut 31.1.2022 tehdyt kaupunginhallituksen päätökset sekä 6.6.2022 tehdyt omaisuusselvityksen täydennykset on annettu tiedoksi Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle sekä Keski-Uudenmaan hyvinvointialueelle. Keski-Uudenmaan pelastuslaitosta koskevat selvitykset on annettu myös Keski-Uudenmaan hyvinvointialueelle.

Tällä esityksellä kaupunginhallituksen 31.1.2022§12 hyväksymään selvitykseen ja voimaanpanolain 26.3 §:n mukaiseen 6.6.2022 § 16 täydennykseen tehdään toinen täydennys, jonka sisällöstä kaupunki on neuvotellut yhdessä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen sekä Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa. Muutoksia ilmoitetaan sopimuksiin, jotka on aiemmilla päätöksillä siirretty kokonaan hyvinvointialueelle.

Siirtyvien sopimuksien täydentäminen sote-voimaanpanolain 26.3 § mukaisen määräpäivän jälkeen

Kaupunginhallituksen päätökselle 6.6.2022 §16 varattiin oikeus täydentää selvityksiä vielä sote-voimaanpanolaissa asetetun 30.6.2022 määräpäivän jälkeen. Lainsäädäntöön on asetettu määräpäivä, jonka tarkoitus on varmistaa se, että hyvinvointialueet saavat kunnilta tarvittavat selvitykset oman hallintonsa perustamista varten riittävän ajoissa. Vantaan kaupunki on yhdessä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa neuvotellut omaisuusselvityksen 2. täydennyksestä. Neuvotteluissa täydennys on todettu niin tarpeelliseksi, että se on tehtävä lainsäädännön määräajan umpeutumisen jälkeen, jotta voidaan turvata sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisvastuun hallittu siirtymä.

Sote-voimaanpanolaissa on kunnalle ja hyvinvointialueelle jätetty laaja oikeus neuvotella laista poikkeavia toimintatapoja. Tämä neuvotteluvara on jätetty lainsäädäntöön, koska lainsäädännön tarkoitusta ei ole mahdollista toteuttaa siinä asetettujen päivämäärien yms. tarkalla noudattamisella. On todettava, että lain tarkoituksen toteuttaminen on merkittävämpi päämäärä, kuin sen sanamuodon tarkka tulkinta. Tähän tulkintaan ovat päätyneet myös Kuntaliitto sekä valtionvarainministeriö omissa lausunnoissaan, jotka perustuvat sote-voimaanpanolain 66 § asetettuun velvollisuuteen tarjota kunnille ja hyvinvointialueelle muutostukea uudistuksen aikana. Kuntaliitto ja valtionvarainministeriö ovat todenneet, että laissa siirtyväksi määritellyt sopimukset ja irtaimistot sekä toimitilat, siirtyvät hyvinvointialueelle päivämääristä huolimatta. Tämä sisältölogiikka on näin ollen merkittävämpi kuin laissa asetetut päivämäärät

Sote-voimaanpanolain 12 § on säädetty kunnan velvollisuudesta osallistua hyvinvointialueiden valmisteluun. Tämän lainsäädännössä asetetut velvollisuuden toteuttamiseksi kunnan on edesautettava kaikilla käytettävissä olevilla keinoilla hyvinvointialueen perustamista. Tämän velvollisuuden täyttämiseksi on kaupunginhallituksen tehtävä päätös tämän esityksen liitteenä olevien sopimuksien liitteen mukaisista siirroista, vaikka sote-voimaanpanolain 26.3 §:ssä asetettu määräaika on jo kulunut umpeen.

Pelastustoimen siirtyvistä sopimuksista annetun selvityksen täydentäminen

Voimaanpanolain 25 §:n mukaan hyvinvointialueelle siirtyvät kunnista 1.1.2023 pelastustoimen järjestämiseen liittyvät sopimukset. Hyvinvointialue ja kunta voivat sopia siitä, että jokin sopimus ei siirry hyvinvointialueelle.

Hyvinvointialueelle eivät siirry vahingonkorvausvastuut tai muut sopimuksen päättämisestä seuraavat vastuut sellaisista sopimuksista, jotka kunta tekee ajalla 1.7.2021 – 31.12.2022.

Pelastustoimen siirtyviin sopimuksiin ilmoitetaan muutoksia 2 sopimuksen osalta. Liitteeseen merkityt sopimukset on kaupunginhallituksen 31.1.2022 § 12 päätöksellä merkitty siirtyväksi kokonaan hyvinvointialueelle. Uudelleen arvion myötä on todettu, että sopimukset ovat tarpeellisia myös kaupungin toiminnassa.

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 14

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) tehdä liitteen mukainen muutos kaupunginhallituksen 31.1.2022 § 12 hyväksymään omaisuusselvitykseen, joka on annettu Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle ja Keski-Uudenmaan hyvinvointialueelle voimaanpanolain 26 §:n mukaisesti,
b) ilmoittaa Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle ja Keski-Uudenmaan hyvinvointialueelle liitteessä mainittu muutos

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

Merkittiin, että sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs. Minna Lahnalampi-Lahtinen poistui palvelussuhdejäävinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Omaisuusselvityksen täydennys, pelastustoimi

Täytäntöönpano: kuntademokratian palvelualue, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
hallintojohtaja Hanna Ormio
juristi Taisto Aaltonen
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Jaettavat sopimukset

SOPIMUSUSTAUS **Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos**

Organisaatio	Toimialue	Tieto mitä asiin ilmoitettuja tietoja täydennetään	Nimike	Alkaa	Päättyy	Optiomahdollisuus	Optiokausi	Vastuuyksikkö	Sopimusnumero	Sopija	Yrityksen nimi	Y-tunnus	Sopimuslaatike
Keski-Uudenmaan pelastuslaitos		Muutetaan kaupunginhallituksen päätöstä 31.1.2022 § 16 niin, että sopimus jaetaan hyvinvointialueen ja kaupungin kesken	VIRVE-palvelusopimus (1.2.2020).pdf	01.07.2005	Toistaiseksi voimassa			Kiz-pela	7004791	Kupela	Suomen Erillisverkot Oy	1012416-8	Tietoliikennesopimukset
Keski-Uudenmaan pelastuslaitos		Muutetaan kaupunginhallituksen päätöstä 31.1.2022 § 16 niin, että sopimus jaetaan hyvinvointialueen ja kaupungin kesken	Sopimus pelastustoimen KIRVAT-palvelun laskutuskäytännöistä	3.12.2020	Toistaiseksi voimassa			Kiz-pela	2107303	Kupela	Kuntaliitto Palvelut Oy	2542366-1	Tietoliikennesopimukset

15 § Vantaan kaupungin selvityksen 2. täydennys Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle siirtyvistä Vantaan kaupungin järjestämistä sosiaali- ja terveyshuollon toimitiloista ja asunnoista

VD/649/00.01.00.02/2022

RV/HO/TA/JT

Omaisuusselvityksen laatiminen perustuu sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annettuun lakiin 616/2021 (jäljempänä sote-voimaanpanolaki), joka tuli voimaan 1.7.2021. Lain 26.1 §:n mukaan kunnan on tullut tehdä viimeistään 28.2.2022 hyvinvointialueelle selvitys 22, 23 ja 25 §:ssä tarkoitetuista sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen käytössä olevista toimitiloista, siirtyvästä irtaimesta omaisuudesta, sopimuksista ja vastuista.

Sote-voimaanpanolain 26.3 § mukaan kunta on ollut velvollinen täydentämään edellä mainittuja selvityksiä 30.6.2022 mennessä, jos toimitiloissa, siirtyvässä irtaimessa omaisuudessa tai sopimuksissa on tapahtunut olennaisia muutoksia selvityksen antamisen jälkeen ja jos hyvinvointialue on katsonut selvityksen täydentämisen tarpeelliseksi.

Vantaan kaupunginhallitus on hyväksynyt 31.1.2022 §11 tekemällään päätöksellä Vantaan kaupungin selvityksen Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle siirtyvästä sosiaali- ja terveystoimen omaisuudesta, sopimuksista ja vastuista sekä arvion hyvinvointialueelle siirtyvästä henkilöstöstä, palkkakuluista ja lomapalkkavelasta. Vantaan kaupunginhallitus on 6.6.2022 §17 tekemällään päätöksellä täydentänyt sote-voimaanpanolain 26.3 § mukaisesti Vantaan kaupungin selvitystä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle siirtyvästä asunnoista ja toimitiloista.

Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen aluevaltuuston päätöksillä 29.3.2022 §30, §31, §32 hyväksynyt sote-voimaanpanolain 22–25 §:ssä tarkoitetun asuntojen ja toimitilojen siirtymisen 1.1.2023 hyvinvointialueelle (voimaanpanolaki 28 §). Lisäksi aluevaltuusto on merkinnyt tiedoksi varatun oikeuden täydentää annettuja selvityksiä tarvittaessa voimaanpanolain 26.3 §:n mukaisesti.

Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen aluevaltuusto on päätöksellään 30.8.2022 §72 hyväksynyt Vantaan kaupungin antaman sote-voimaanpanolain 26.3 § mukaisen omaisuusselvityksen täydentämisen. Lisäksi aluevaltuusto on merkinnyt tiedoksi varatun oikeuden täydentää annettuja selvityksiä tarvittaessa.

Hyvinvointialueilla on edelleen oikeus pyytää kunnalta käyttöönsä tarpeellisiksi katsomiaan lisäselvityksiä ja asiakirjoja. Jos hyvinvointialue katsoo, että kunnan antaman selvityksen mukaan hyvinvointialueen hallintaan siirtyvät toimitilat, irtaimisto ja sopimukset eivät turvaa sosiaali- ja terveystoimen tai pelastustoimen järjestämistä alueella, hyvinvointialueen on neuvoteltava kunnan kanssa (voimaanpanolaki 26.2 §).

Tällä esityksellä kaupunginhallituksen 31.1.2022 §11 hyväksymään omaisuusselvitykseen ja kaupunginhallituksen 6.6.2022 §17 sote-voimaanpanolain 26.3 § mukaiseen omaisuusselvityksen täydennykseen annetaan lisätäydennys. Täydennystä ilmoitetaan siirtyvien asuntojen ja toimitilojen sekä sellaisten jo aiemmin ilmoitettujen asuntojen ja toimitilojen osalta, jotka ovat sote-voimaanpanolain 26 § mukaisesti olennaisesti muuttuneet. Vantaan kaupunki on yhdessä

hyvinvointialueen kanssa todennut, että tämä 2. omaisuusselvityksen täydennys on hyvinvointialueen järjestämisvastuun toteutumisen kannalta tarpeellinen.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen omaisuusselvityksestä kaupunginhallitus teki erilliset päätökset 31.1.2022 §12 ja täydensi sitä päätöksellä 6.6.2022 §16. Pelastuslaitosta koskevien selvitysten 2. täydentämisestä on tässä kokouksessa erillinen esitys.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt myös hyvinvointialueelle siirtyvistä sosiaali- ja terveystoimen omaisuudesta ja sopimuksista annetun erillisen selvityksen 31.1.2022 §10 ja sen täydentämisen 6.6.2022 §15. Myös tämän selvityksen täydentämisestä on tämän kokouksen esityslistalla erillinen esitys.

Kaikki edellä mainitut 31.1.2022 tehdyt kaupunginhallituksen päätökset sekä 6.6.2022 tehdyt omaisuusselvityksen täydennykset on annettu tiedoksi Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle. Keski-Uudenmaan pelastuslaitosta koskevat selvitykset on annettu myös Keski-Uudenmaan hyvinvointialueelle.

Tällä esityksellä kaupunginhallituksen 31.1.2022 §11 hyväksymään selvitykseen ja voimaanpanolain 26.3 §:n mukaiseen 6.6.2022 §17 täydennykseen tehdään toinen täydennys, jonka sisällöstä kaupunki on neuvotellut yhdessä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa. Muutoksia ilmoitetaan siirtyvien asuntojen ja toimitilojen osalta.

Siirtyvien sopimuksien täydentäminen sote-voimaanpanolain 26.3 § mukaisen määräpäivän jälkeen

Kaupunginhallituksen päätökselle 6.6.2022 § 17 varattiin oikeus täydentää selvityksiä vielä sote-voimaanpanolaissa asetetun 30.6.2022 määräpäivän jälkeen. Lainsäädäntöön on asetettu määräpäivä, jonka tarkoitus on varmistaa se, että hyvinvointialueet saavat kunnilta tarvittavat selvitykset oman hallintonsa perustamista varten riittävän ajoissa. Vantaan kaupunki on yhdessä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa neuvotellut omaisuusselvityksen 2. täydennyksestä. Neuvotteluissa täydennys on todettu niin tarpeelliseksi, että se on tehtävä lainsäädännön määräajan umpeutumisen jälkeen, jotta voidaan turvata sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisvastuun hallittu siirtymä.

Sote-voimaanpanolaissa on kunnalle ja hyvinvointialueelle jätetty laaja oikeus neuvotella laista poikkeavia toimintatapoja. Tämä neuvotteluvara on jätetty lainsäädäntöön, koska lainsäädännön tarkoitusta ei ole mahdollista toteuttaa siinä asetettujen päivämäärien yms. tarkalla noudattamisella. On todettava, että lain tarkoituksen toteuttaminen on merkittävämpi päämäärä, kuin sen sanamuodon tarkka tulkinta. Tähän tulkintaan ovat päätyneet myös Kuntaliitto sekä valtionvarainministeriö omissa lausunnoissaan, jotka perustuvat sote-voimaanpanolain 66 § asetettuun velvollisuuteen tarjota kunnille ja hyvinvointialueelle muutostukea uudistuksen aikana. Kuntaliitto ja valtionvarainministeriö ovat todenneet, että laissa siirtyväksi määritellyt sopimukset ja irtaimistot sekä toimitilat, siirtyvät hyvinvointialueelle päivämääristä huolimatta. Tämä sisältölogiikka on näin ollen merkittävämpi kuin laissa asetetut päivämäärät

Sote-voimaanpanolain 12 § on säädetty kunnan velvollisuudesta osallistua hyvinvointialueiden valmisteluun. Tämän lainsäädännössä asetetut velvollisuuden toteuttamiseksi kunnan on edesautettava kaikilla käytettävissä olevilla keinoilla hyvinvointialueen perustamista. Tämän velvollisuuden täyttämiseksi on kaupunginhallituksen tehtävä päätös tämän esityksen liitteenä olevien sopimuksien liitteen mukaisista siirroista, vaikka sote-voimaanpanolain 26.3 §:ssä asetettu määräaika on jo kulunut umpeen.

Vuokralle otetuista toimitiloista ja asunnoista annetun selvityksen täydentäminen

Voimaanpanolain 25 § ja 22 §:ien mukaan hyvinvointialueelle siirtyvät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämiseen liittyvät sopimukset ja erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat.

Vantaan kaupungin sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämistä varten vuokraamien toimitilojen ja asuntojen vuokrasopimukset sekä sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämiseen liittyvät erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle 1.1.2023, jolleivat hyvinvointialue ja kunta toisin sovi (voimaanpanolaki 22, 25 §).

Täydennyksessä ilmoitetaan uusia siirtyviä toimitiloja sekä asuntoja. Lisäksi muutetaan aiemmin tehtyjä kaupunginhallituksen päätöksiä 31.1.2022 § 11 ja 6.6.2022 § 17. Muutoksen perusteena on se, että toimitiloissa ei ole sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen järjestämisvastuulle kuuluvaa toimintaa. Siirrettäväksi ilmoitetaan yhteensä 18 siirtyvää sopimusta, joiden lisäksi jaettavaksi ilmoitetaan 3 uutta sopimusta. Vantaan kaupunki ilmoittaa yhteensä 11 tilaa, jotka kaupunki alivuokraa hyvinvointialueelle. Aiemmin tehtyihin kaupunginhallituksen päätöksien osalta tiloja muutetaan niin, että 18 aiemmin ilmoitettua tilaa ei siirry hyvinvointialueelle.

Vantaan kaupunki ja Vantaan ja Keravan hyvinvointialue on neuvotellut sote-voimaanpanolain 22.4 § mukaisesti 5 eri toimitilasta. Näiden tilojen osalta vuokra-aika on sovittu sote-voimaanpanolaista poikkeavaksi, ja niihin ei sovelleta vuokra-aikaa koskevaa 3+1 vuoden sääntöä (sote-voimaanpanolaki 22.2 §). Liitteeseen on näiden toimitilojen kohdalle merkitty vuokra-aika.

Vantaan kaupungin ja Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen on edelleen neuvoteltava vuoden 2022 aikana joidenkin yksittäisten vuokrasopimusten jakamisesta hyvinvointialueen käyttöön siirtyvien ja Vantaan kaupungin käyttöön jäävien toimitilojen ja asuntojen osalta. Näiden vuokrasopimusten osalta luetteloissa on huomioitu hyvinvointialueen käyttöön tulevien pinta-alojen ja vuokrien määrien osuus.

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 15

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) antaa liitteen mukainen kaupunginhallituksen 31.1.2022 § 11 hyväksymän selvityksen ja kaupunginhallituksen 6.6.2022 § 17 hyväksymän selvityksen täydennyksen 2. täydennys Vantaan kaupungin sosiaali- ja terveystoimen käytössä olevista toimitiloista ja siirtyvistä sopimuksista Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle voimaanpanolain 26 §:n mukaisesti,

b) ilmoittaa Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle, että liitteessä mainitut toimitilat ja vuokrasopimukset siirtyvät 1.1.2023 Vantaan kaupungilta hyvinvointialueelle ja

Käsittely:

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

Merkittiin, että sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs. Minna Lahnalampi-Lahtinen poistui palvelussuhdejäävinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Toimitiloja ja asuntoja koskevan selvityksen täydennys

Täytäntöönpano: 1. Oikaisuvaatimus

Muutoksenhakuohje: Kuntademokratian palvelualue

Lisätiedot:
hallintojohtaja Hanna Ormio
juristi Taisto Aaltonen
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

SUORAOMISTEISET TOIMITILAT

Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle vuokrattavat emokaupungin suoraomisteiset toimitilat

Kohde	Osoite	Vuokrattava ala (jyvitetty pinta-ala) m2	Vuokra-asetuksen 6§:n mukaan sisäisen vuokran järjestelmän mukainen vuokra		
			Vuokra €/kk	Vuokra €/vuosi	Vuokra-aika
0315067 MYYRMÄEN TOIMINTAKESKUS	SOLKIKUJA 8 b	1 131	**22 799,82 €**	**273 598 €**	
0461001 VANTAAN OPISTOTALO	LUMMETIE 5	8	**124,33 €**	**1 492 €**	
0486009 NIKINMÄEN KOULU+PÄIVÄKOTI	PERHOTIE 27	43	**1 008,90 €**	**12 107 €**	
0061004 KAUPUNGINTALO	ASEMATIE 7	38	**906,51 €**	**10 878 €**	1.1.2023-31.12.2023

Kaupunginhallituksen listalla 31.1.2022 olleet kohteet, joita ei vuokrata Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle

Kohde
0481026 KORSON KOULU (ent.lukio) + UIMAHALLI/ koulun käyttö päättyy 1.8.2021 luk
194021 HAKUNILAN KALLIOSUOJA liikuntapalv.1.1.2008 luk

OSAKEOMISTEISET TOIMITILAT

Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle vuokrattavat emokaupungin osakeomisteiset toimitilat

	Osoite	Vuokrattava ala (jyvitetty pinta-ala) m2	Vuokra-asetuksen 6§:n mukaan sisäisen vuokran järjestelmän mukainen vuokra		
			Vuokra €/kk	Vuokra €/vuosi	Vuokra-aika
0852601 TIKKURILAN KASSATALO	ASEMATIE 1	24	**178,09 €**	**2 137 €**	
0363025 TOIMISTOTILAT	PELTOLANTIE 9	360	**7 271,15 €**	**87 254 €**	31.1.2022-31.3.2022

ULKOA VUOKRATUT TOIMITILAT

Siirtyvät sisäänvuokrasopimukset

Vuokranantaja	Vuokratuote	Vuokrakohde	Vuokrakohteen osoite	Alkamispäivä	Päättymispäivä	Pinta-ala m2	Kk-vuokra €/kk (alv 0 %)	Vuokra-aika
Jorma Paturi	361411 kuraattorit	0361411 PSYKOLOGIT/ KURAATTORIT/ 1 KRS 115 M2	VERNISSAKATU 8	1.8.2022		115	2782,50	
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	Rajatorpantie 8, Nuortenkeskus Nuppi (425 m2)	0315170 NUORTENKESKUS NUPPI (425 M2)/ 1.10.2022 LUK.	RAJATORPANTIE 8	1.10.2022	30.9.2027	425	8032,50	
Investors House Oyj	Neilikkatie 17, Päihdepalvelut	0361389 PÄIHDE- JA MIELENTERV. PALVELUT	NEILIKKATIE 17	1.9.2022		515,50	9985,24	
P.W.Brandt Oy	Vernissakatu 8, 7. kerros	0361415 KUNTOUTTAVA SIJAISHUOLTO/ 7 KRS	Vernissakatu 8, 7. krs	1.11.2022		252	4221	
Vakuutusosakeyhtiö Henki-Fennia	Koivupuistontie 36, Kupelan + VPK kalustohalli	0168143 KALUSTOHALLI/KUPELA+VPK	KOIVUPUISTONTIE 36	1.3.2022		284	3900	
Cibus Grocery Finland Oy	Autopaikka	9061011 KIINT OY VANTAAN SÄÄSTÖTALO	Kielotie 20	1.10.2000			128,91	1.1.2023-31.1.2023

Siirtyvät alivuokrasopimukset

Vuokralainen	Vuokratuote	Vuokrakohde	Vuokrakohteen osoite	Alkamispäivä	Päättymispäivä	Pinta-ala m2	Kk-vuokra €/kk (alv 0 %)
HUS Tilakeskus	Myyrmäen röntgenlaite, Jönsaksentie 4	0315025 MYYRMÄEN SOSIAALI- JA TERVEYSASEMA	JÖNSAKSENTIE 4	16.5.2022		27,50	581,88
HUS Tilakeskus	Jönsaksentie 4, Röntgen + Jönsaksentie 4, ap 57	0315025 MYYRMÄEN SOSIAALI- JA TERVEYSASEMA	JÖNSAKSENTIE 4	1.6.2017		181,00	3 659,32
HUS Tilakeskus	HUS Välinehuolto 1. krs + HUS Välinehuolto 4. krs	0315025 MYYRMÄEN SOSIAALI- JA TERVEYSASEMA	JÖNSAKSENTIE 4	1.4.2021		263,00	5 873,27
HUS Tilakeskus	HUS välinehuolto	0374081 KOIVUKYLÄN SOSIAALI-JA TERVEYSASEMA	KARSIKKOKUJA 15	1.4.2021		200,00	4 466,36
HUS Tilakeskus	HUS välinehuolto 2. krs	9261002 KIINT OY TIKKURILAN TERVEYSASEMA	KIELOTIE 11	1.12.2022		42,10	914,91
Uudenmaan Vammaispalvelut Oy	Ryhmäkoti 2. krs,	0312099 KASTANJAKOTI/ 10 KPL ASUNTOJA	KASTANJAKUJA 1a	1.3.2020		394,00	4 013,96

Vantaan kaupungin ja Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kesken jaettavat vuokrasopimukset

Vuokranantaja	Vuokratuote	Vuokrakohde	Vuokrakohteen osoite	Alkamispäivä	Päättymispäivä	Pinta-ala m2	Kk-vuokra €/kk (alv 0 %)
VTK Kiinteistöt Oy	Hosantie 2, arkistotilat	9674170 VTK/ HALMEKUJA 2 (HOSANTIE 2)	HOSANTIE 2	1.4.2019		1316	32 930,97
VAV Yhtymä Oy (ent. VAV asunnot Oy)	Karsikkokuja 13, Senioriliikuntatilat	9374105 VAV/ KARSIKKOKUJA 13/ KOIVUKYLÄN VANHUSTENKESKUS (VALM 1.7.2011)	KARSIKKOKUJA 13	1.7.2011	30.6.2031	527	8 784,75
VAV Asunnot Oy	Ojahaantie 2, neuvola ja avoin päiväkoti	0315001 MYYRMÄEN-KAIVOKSELAN NEUVOLA+ AVOIN PK VASKIKELLO	OJAHAANTIE 1	1.10.2005		728	21 826,65

Vuokratuista kohteista Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle alivuokrattavat tilat

Vuokranantaja	Vuokratuote	Vuokrakohde	Vuokrakohteen osoite	Alkamispäivä	Päättymispäivä	Vuokrattava pinta-ala (jyvitetty huoneala) m2	Kk-vuokra €/kk (alv 0 %) ilman siivousta	Vuoka-aika
	Ylästön yhtenäiskoulu + laajennus / VTK	0440016 YLÄSTÖN YHTENÄISKOULU+LAAJENNUS / VTK	OLLAKSENTIE 29	1.1.2023		210	4287	
	Point-Pakkalan opetus- ja informaatiotalo	0451012 POINT-PAKKALAN OPETUS- JA INFORMAATIOTALO	HAGELSTAMINTIE 1	1.1.2023		51	1144	
	Kartanonkosken koulu + päiväkoti + hammashoitola	0451014 KARTANONKOSKEN KOULU+PÄIVÄKOTI+ HAMMASHOITOLA	TILKUNTIE 5	1.1.2023		284	4233	
	Varia / Aviapoliksen (ent. Rälssitien) toimipiste	0452006 VARIA/ AVIAPOLIKSEN (ENT. RÄLSSITIEN)TOIMIPISTE (vanha osa+laajennus)	RÄLSSITIE 13	1.1.2023		70	1173	
	Tikkurilan paviljonkikoulu (Lummetie 27 C)	0463151 TIKKURILAN PAVILJONKIKOULU (ENT.JOKINIEMEN (PELTOLAN) KOULUN PAVILJONKI)	LUMMETIE 27 C	1.1.2023		31	647	
	Ilolan koulun lisärakennus (koulu+esiopetus)	0471010 ILOLAN KOULUN LISÄRAK. (KOULU+ESIOPETUS)	EPINKOSKENTIE 5	1.1.2023		33	692	
	VTK/ Korson Keskustakiinteistöt Oy (Lumo)	0481041 VTK/ KORSON KESKUSTAKIINTEISTÖT OY (LUMO)	URPIAISENTIE 14/ MERIKOTKANTIE 3	1.1.2023		82	1506	
	Kauppiaitten kauppaoppilaitos Oy	9417005 KAUPPIAITTEN KAUPPAOPPILAITOS OY	MARTINLAAKSONTIE 36	1.1.2023		40	728	
	Metropolian ent. tilat	9461366 METROPOLIAN ENT. TILAT	LUMMETIE 2b	1.1.2023		1576	34505	
	Varia/ Hiekkaharjun (ent. Tennistien) toimipiste VTK:n tilat	9462015 VARIA / HIEKKAHARJUN (ENT. TENNISTIEN) TOIMIPISTE	TENNISTIE 1	1.1.2023		78	1163	
	VTK/ Kielotie 12-14	9061120 VTK/ KIELOTIE 12-14	KIELOTIE 12-14	1.1.2023		218	4 359	1.1.2023-31.3.2022
	Peltolantie 2, 3. krs + kellari 165 m2	9663043 TIKKURILAN KAUPPATALO	PELTOLANTIE 2	1.1.2023		1 316,50	15 940,63	1.1.2023-31.1.2022

Kaupunginhallituksen listoilla (31.1.2022 ja 6.6.2022) olleet kohteet, jotka eivät siirry Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle

Vuokranantaja	Vuokratuote	Vuokrakohde	Vuokrakohteen osoite	Alkamispäivä	Päättymispäivä	Pinta-ala m2	Kk-vuokra €/kk (alv 0 %)
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	Nuortenkeskus Nuppi	9315099 VIRTATALO/ KT OY RAJATORPANTIE 8	RAJATORPANTIE 8	1.5.2022	31.10.2022	190	2023,50
Pohjola Kiinteistösijoitus Oy	Peltolantie 2, 3. krs + kellari 165 m2	9663043 TIKKURILAN KAUPPATALO	PELTOLANTIE 2	15.3.1994		1 316,50	15 940,63

OMISTETUT ASUINHUONEISTOT

Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle vuokrattavat emokaupungin omistamat asunnot

Vuokrakohde	Vuokrakohteen osoite	Pinta-ala m2	Kk-vuokra €/kk (alv 0 %)
0861101 MYYRÄNNIITTY	Uomatie 15 A 2	28,5	439,02
0829101 HIIRAKKO	Harmotie 2 D 30	36,5	484,23
0843201 PÄHKINÄKUMPU	Pähkinätie 3 B 33	28	370,99
0837502 RAIKUKUJA 1	Raikukuja 2 E 56	31,5	491,31

Kaupunginhallituksen listoilla (31.1.2022 ja 6.6.2022) olleet kohteet, jotka eivät siirry Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle

Vuokrakohde	Vuokrakohteen osoite	Pinta-ala m2	Kk-vuokra €/kk (alv 0 %)
9840701 SÄÄSTÖPYRSTÖ	Kielotie 44 D 42	39	486,76
0839601 RAUTKALLIONTIE 8	Havukallionkatu 3 C 43	59,5	774,82
0827401 EVÄSTIE 10	Evästie 10 A 18	35	438,26
0827301 EVÄSTIE 8	Evästie 8 C 38	31,5	533,06
0848701 TIKKURILAN HEINÄTIE 5	Heinätie 5 A 3	40	641,3
0841201 TIKKURILAN KIERTOTIE 45	Hiekkaharjuntie 14 D 54	33	684,73
0847301 KAIVOSTORNIT	Kaivostie 2 A 20	69	1075,71
0831801 KULTAPYRSTÖ	Kielotie 38 A 5	61,5	1097,67
0834002 MAITIKKAPOLKU 9	Maitikkapolku 9 E 40	30,5	601,56
0834504 MIKKOLANLAAKSO	Marsinkuja 6 L 106	33	531,92
0835901 NUIJATIE 9	Nuijatie 9 B 12	59	871,46
0837902 RAJAKENTÄNTIE 4	Rajakentäntie 4 B 49	39	641,17
0839501 RAUTKALLIONTIE 7	Rautkalliontie 7 F 53	31	548,14
0854401 VANTAAN RAVURINMÄKI	Kaviokuja 7 A 22	38	548,23

16 § Hallintosäännön 1.1.2023 siirtymäsäännöksestä päättäminen

VD/13227/00.01.01.00/2022

RV/S-AP/EJ

Sosiaali- ja terveyspalvelut ja pelastuslaitoksen toiminta siirtyvät Vantaan kaupungilta Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle 1.1.2023 alkaen. Tämän muutoksen takia on kaupunginvaltuusto 14.11.2022 § 8 päättänyt hallintosäännön muutoksesta, jonka mukaan sosiaali- ja terveyslautakunnan ja sen yksilöasioiden jaoston sekä pelastuslaitoksen johtokunnan toiminta päättyy 31.12.2022.

Erityisesti tällä hetkellä voimassa olevan sosiaali- ja terveyslautakunnan yksilöasioiden jaoston käsiteltäväksi kuuluvia viranhaltijoiden päätöksistä tehtyjä oikaisuvaatimuksia voi saapua kaupungille päätettäväksi vielä ihan tämän vuoden lopussa tai ensi vuoden alussa siten, että yksilöasioiden jaosto ei niitä ehti käsitellä. Osa näistä oikaisuvaatimuksista siirtyy Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen päätettäväksi, mutta osa jää Vantaan kaupungin päätettäväksi.

Kuntaliiton alustavan tulkinnan mukaan jatkuvia palveluja koskevat oikaisuvaatimukset siirtyvät hyvinvointialueen yksilöasioiden jaoston ratkaistavaksi. Kaupungin päätettäväksi jäävät taloudellisesti vuoteen 2022 kohdistuvat oikaisuvaatimukset kuten asiakasmaksuja ja täydentävää toimeentuloa koskevat oikaisuvaatimukset. Täydentävän toimeentulonkin osalta on mahdollista, että jos asiakkuus jatkuu hyvinvointialueella, myös oikaisuvaatimukset siirtyvät asiakkuuden siirtymisen yhteydessä hyvinvointialueen päätettäväksi.

Lainsäädännössä ei ole säännöksiä koskien tätä asiaa.

Hallintosääntöön esitetään säädettäväksi siirtymäsäännös, jonka mukaan kaupunginhallitus päättää sellaisista oikaisuvaatimuksista, jotka käsiteltäisiin 31.12.2022 voimassa olevan hallintosäännön mukaan sosiaali- ja terveyslautakunnassa tai sen yksilöasioiden jaostossa, Vantaan suun terveydenhuollon liikelaitoksen johtokunnassa tai Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen johtokunnassa ja joita ei siirretä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen käsiteltäväksi.

On epätodennäköistä, että muiden toimielimien kuin yksilöasioiden jaoston osalta jäisi käsittelemättömiä oikaisuvaatimuksia, joiden osalta pitäisi tehdä päätöksiä 31.12.2022 jälkeen.

Päätöksen hallintosäännön täydentämisestä tekee kaupunginvaltuusto.

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 16

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle, että hallintosääntöön, joka tulee voimaan 1.1.2023, lisätään sen loppuun seuraava siirtymäsäännös:

Kaupunginhallitus tekee päätöksen sellaisten oikaisuvaatimusten osalta, jotka käsiteltäisiin 31.12.2022 voimassa olleen hallintosäännön mukaan sosiaali- ja terveyslautakunnassa tai sen yksilöasioiden jaostossa, Vantaan suun terveydenhuollon liikelaitoksen johtokunnassa taikka Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen johtokunnassa ja joita ei siirretä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen käsiteltäväksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Sari-Anna Pennanen, kaupunginlakimies,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

17 § **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.

_____

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 17

Kaupunkikulttuurin toimialan apulaiskaupunginjohtajan vs. 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 palauttaa asia valmisteluun.

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

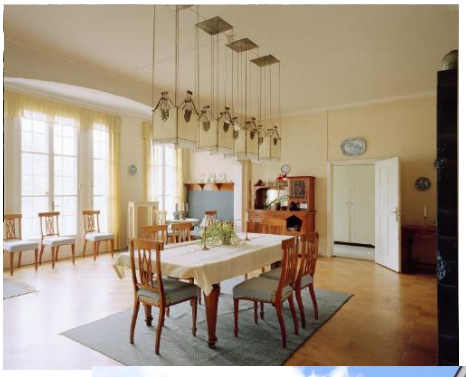
HÅKANSBÖLEN KARTANOALUEEN TALOUSRAKENNUKSET

2. KORJAUSRAKENNUSVAIHE

KARTANONTIE 1, 01200 VANTAA

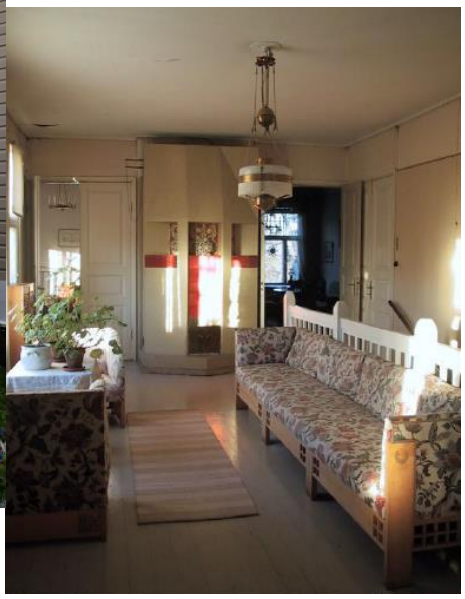
TARVESELVITYS, PERUSKORJAUS

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.

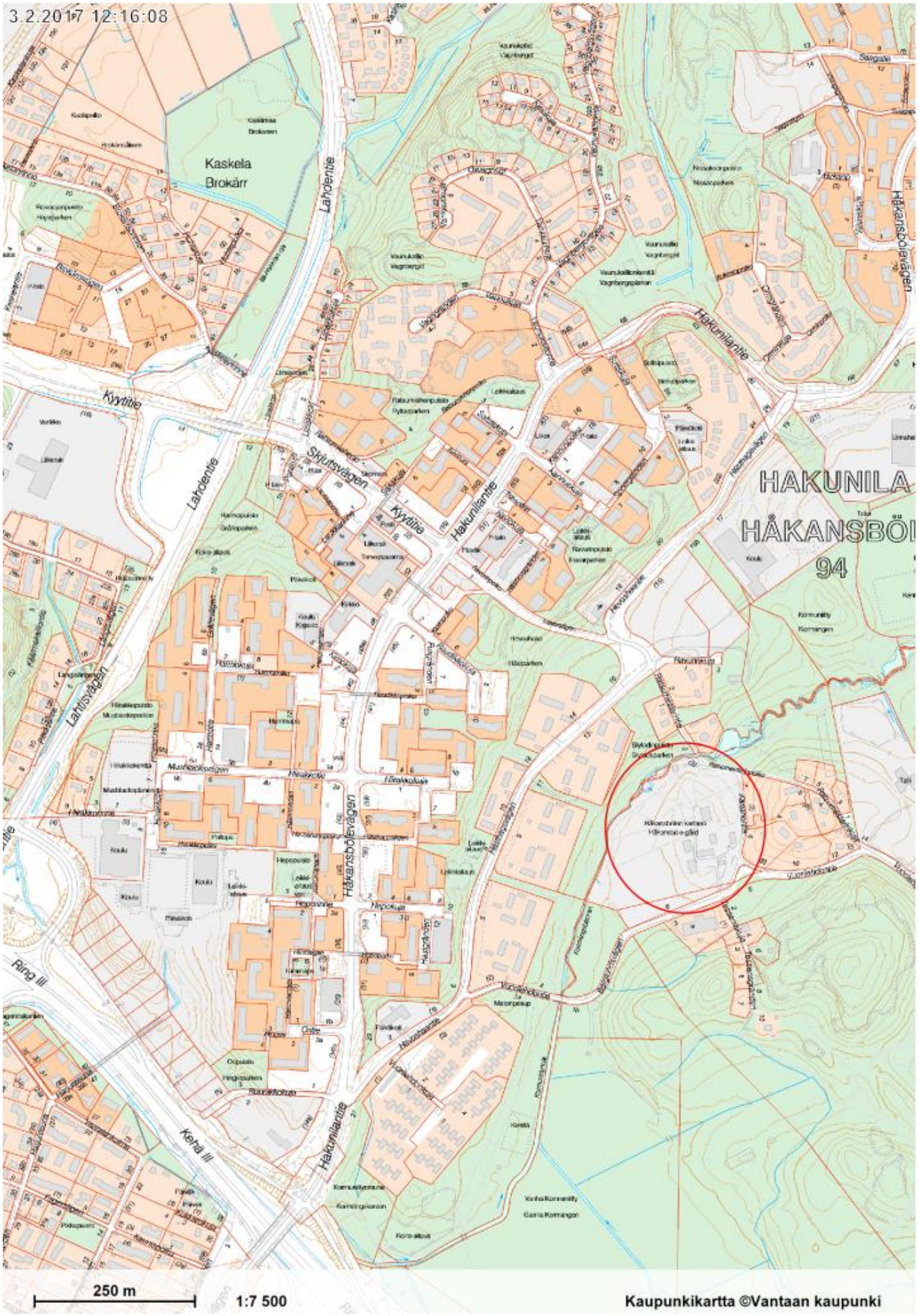
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen:
Pesutuvan osalta 15 000 e

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 28.11.2022 / 17 §



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 28.11.2022 / 17 §

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.

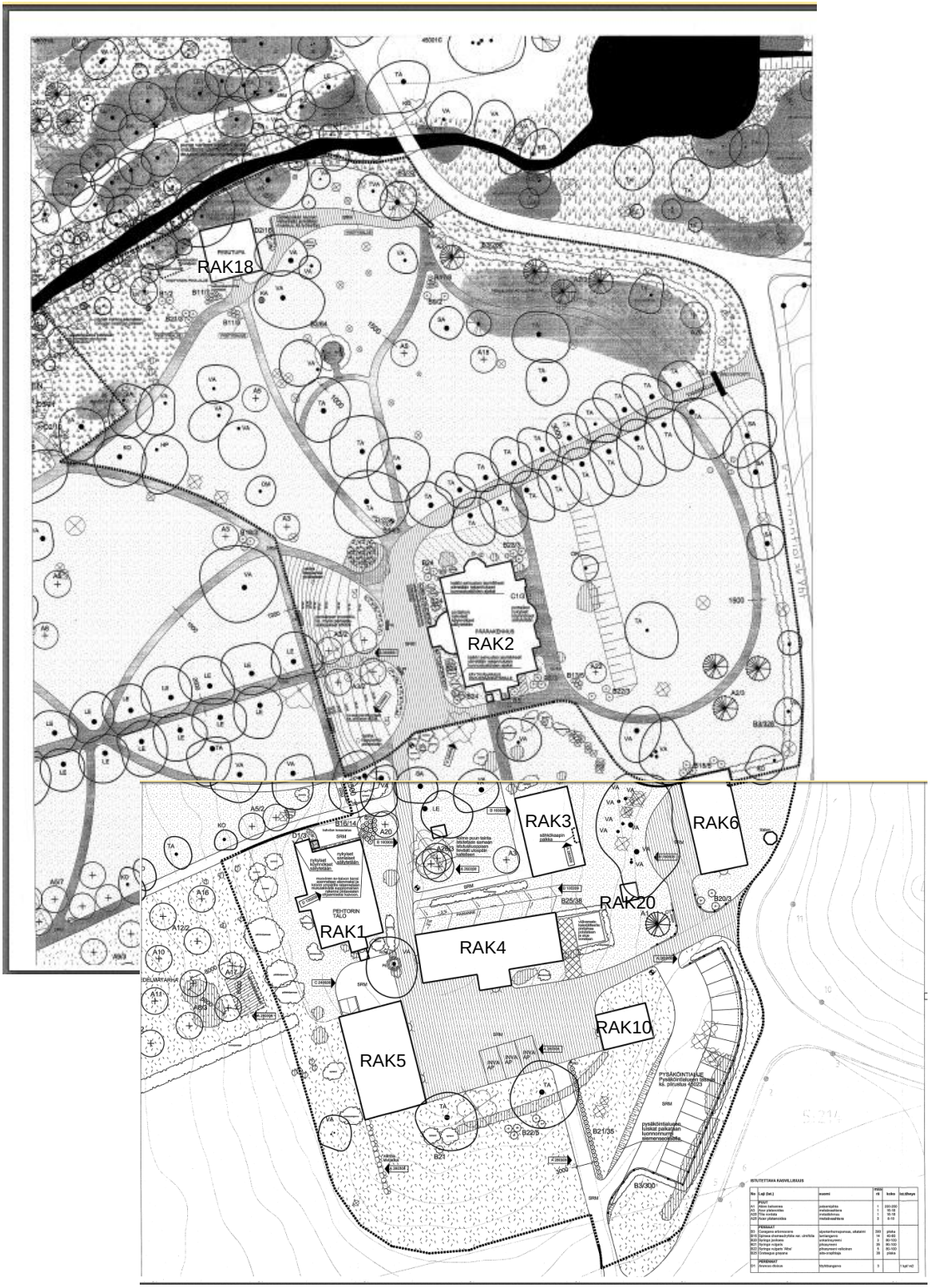
TARVESELVITYKSEN / HANKESUUNNITELMAN LAADINTA

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 28.11.2022 / 17 §

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

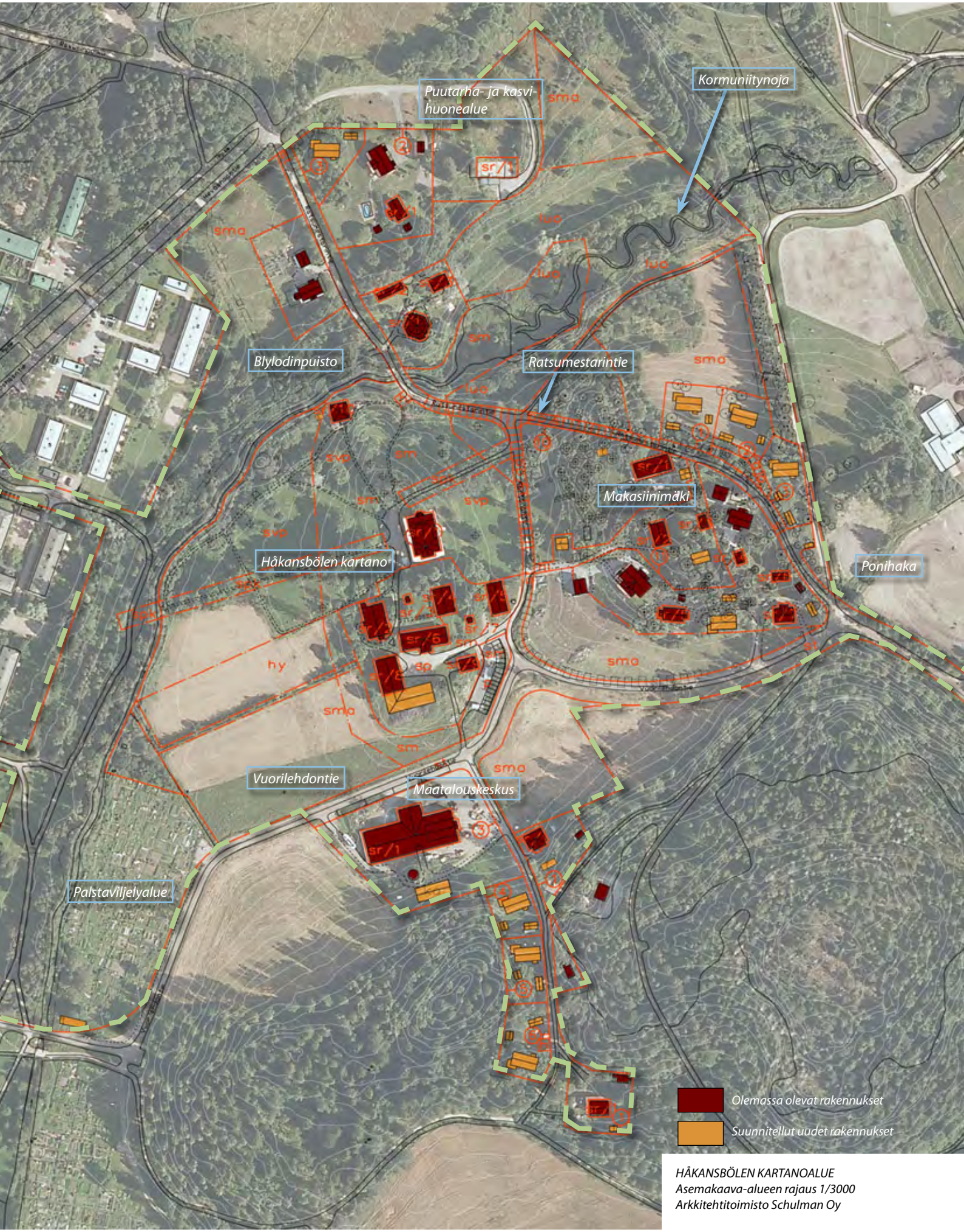
Asemakaavan seurantalomake 38
Asemakaavakartta ja kaavamääräykset 40

Ulkoasu ja taitto: Markus Manninen / Arkkitehtitoimisto Schulman Oy

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. ALUEEN MÄÄRITTELY


HAKUNILA
HÅKANSBÖLE
Hakunilanrinne
Hakunilanvaltatie
Hakunilanpuisto
Hakunilanpolku
Hakunilanaukio
Hakunilanportti
Hakunilanniitty
Hakunilanmäki
Hakunilanlaakso
Hakunilanhaka
Hakunilanhaantie
Hakunilanhaanpolku
Hakunilanhaanaukio
Hakunilanhaanportti
Hakunilanhaanniitty
Hakunilanhaanmäki
Hakunilanhaanlaakso
Hakunilanhaanhaka
Hakunilanhaanhaantie
Hakunilanhaanhaanpolku
Hakunilanhaanhaanaukio
Hakunilanhaanhaanportti
Hakunilanhaanhaanniitty
Hakunilanhaanhaanmäki
Hakunilanhaanhaanlaakso
Hakunilanhaanhaanhaka
Hakunilanhaanhaanhaantie
Hakunilanhaanhaanhaanpolku
Hakunilanhaanhaanhaanaukio
Hakunilanhaanhaanhaanportti
Hakunilanhaanhaanhaanniitty
Hakunilanhaanhaanhaanmäki
Hakunilanhaanhaanhaanlaakso
Hakunilanhaanhaanhaanhaka
Hakunilanhaanhaanhaanhaantie
Hakunilanhaanhaanhaanhaanpolku
Hakunilanhaanhaanhaanhaanaukio
Hakunilanhaanhaanhaanhaanportti
Hakunilanhaanhaanhaanhaanniitty
Hakunilanhaanhaanhaanhaanmäki
Hakunilanhaanhaanhaanhaanlaakso
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaka
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaantie
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanpolku
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanaukio
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanportti
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanniitty
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanmäki
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanlaakso
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaka
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaantie
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanpolku
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanaukio
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanportti
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanniitty
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanmäki
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanlaakso
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaka
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaantie
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanpolku
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanaukio
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanportti
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanniitty
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanmäki
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanlaakso
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaka
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaantie
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanpolku
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanaukio
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanportti
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanniitty
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanmäki
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanlaakso
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaka
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaantie
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanpolku
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanaukio
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanportti
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanniitty
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanmäki
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanlaakso
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaka
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaantie
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanpolku
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanaukio
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanportti
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanniitty
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanmäki
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanlaakso
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaka
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaantie
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanpolku
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanaukio
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanportti
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanniitty
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanmäki
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanlaakso
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaka
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaantie
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanpolku
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanaukio
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanportti
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanniitty
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanmäki
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanlaakso
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaka
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaantie
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanpolku
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanaukio
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanportti
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanniitty
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanmäki
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanlaakso
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaka
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaantie
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanpolku
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanaukio
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanportti
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanniitty
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanmäki
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanlaakso
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaka
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaantie
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanpolku
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanaukio
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanportti
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanniitty
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanmäki
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanlaakso
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaka
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaantie
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanpolku
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanaukio
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanportti
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanniitty
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanmäki
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanlaakso
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaka
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaantie
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanpolku
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanaukio
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanportti
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanniitty
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanmäki
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanlaakso
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaka
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaantie
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanpolku
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanaukio
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanportti
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanniitty
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanmäki
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanlaakso
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaka
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaantie
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanpolku
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanaukio
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanportti
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanniitty
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanmäki
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanlaakso
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaka
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaantie
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanpolku
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanaukio
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanportti
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanniitty
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanmäki
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanlaakso
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaka
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaantie
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanpolku
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanaukio
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanportti
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanniitty
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanmäki
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanlaakso
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaka
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaantie
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanpolku
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanaukio
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanportti
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanniitty
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanmäki
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanlaakso
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaka
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaantie
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanpolku
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanaukio
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanportti
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanniitty
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanmäki
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanlaakso
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaka
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaantie
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanpolku
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanaukio
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanportti
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanniitty
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanmäki
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanlaakso
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaka
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaantie
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanpolku
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanaukio
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanportti
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanniitty
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanmäki
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanlaakso
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaka
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaantie
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanpolku
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanaukio
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanportti
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanniitty
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanmäki
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanlaakso
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaka
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaantie
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanpolku
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanaukio
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanportti
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanniitty
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanmäki
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanlaakso
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaka
Hakunilanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaanhaantie
Hakunilanha



HÅKANSBÖLEN KARTANOALUE
Asemakaava-alueen rajaus 1/3000
Arkkitehtitoimisto Schulman Oy

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 17 §

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.

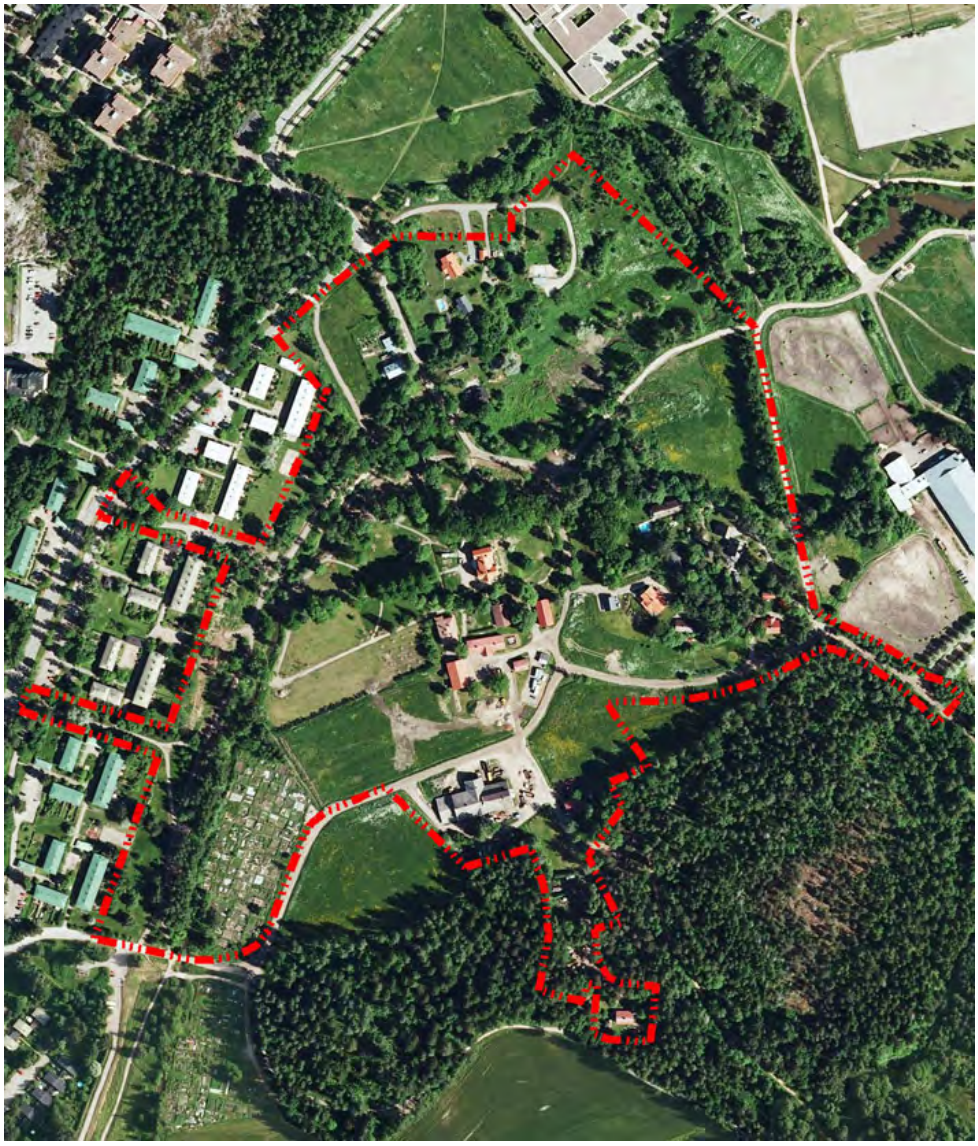
LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 17 §

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 28.11.2022 / 17 §

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 28.11.2022 / 17 §

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.

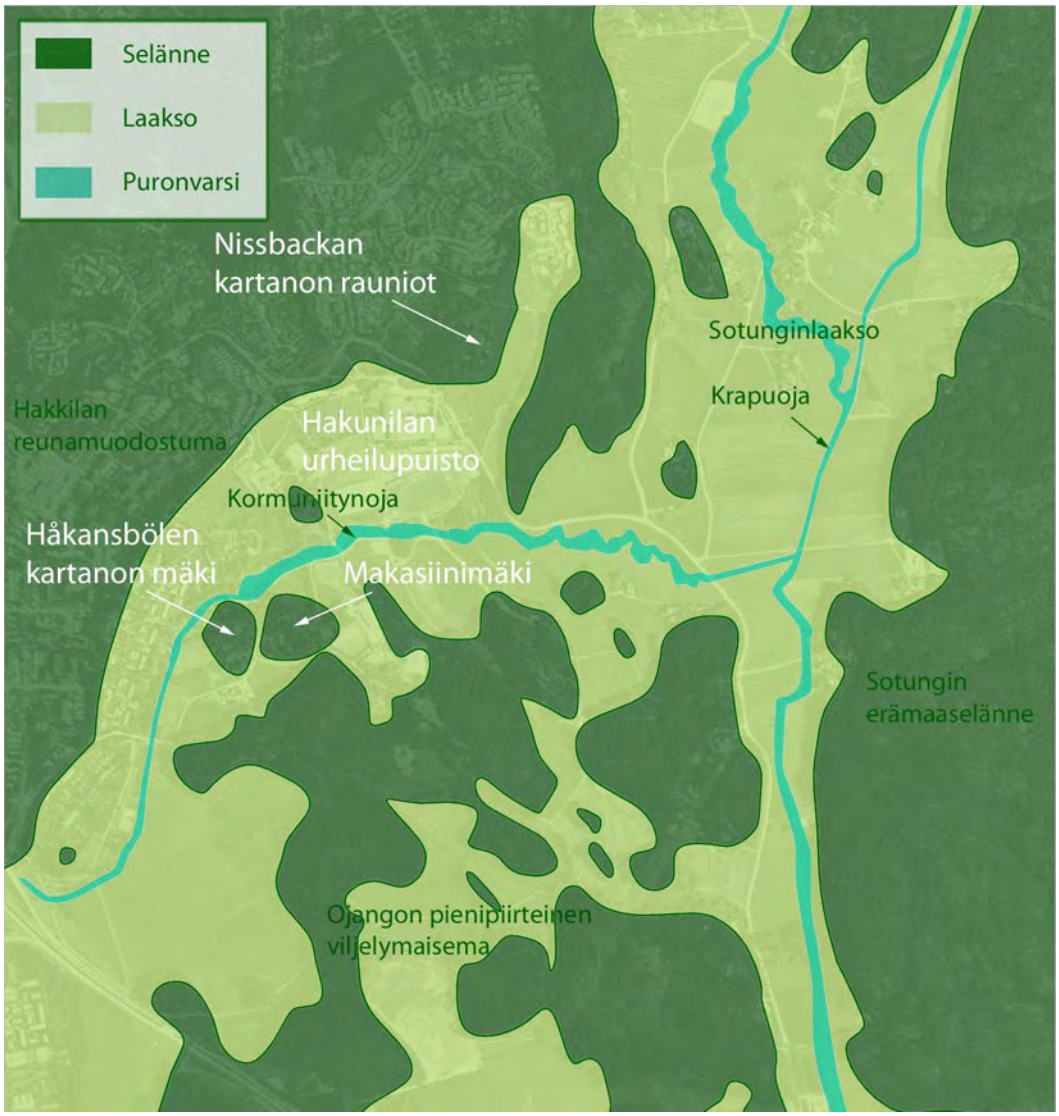
Kartanoaluetta rajaa etelästä laaja Ojangon metsäinen selänne, idästä kuusiaidanne, jonka takana on Hakunilan urheilupuisto ja koulukeskus sekä Poni-Haka, pohjoisesta ja lännestä Hakunilan rivitalo- ja kerrostalokorttelit.

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.

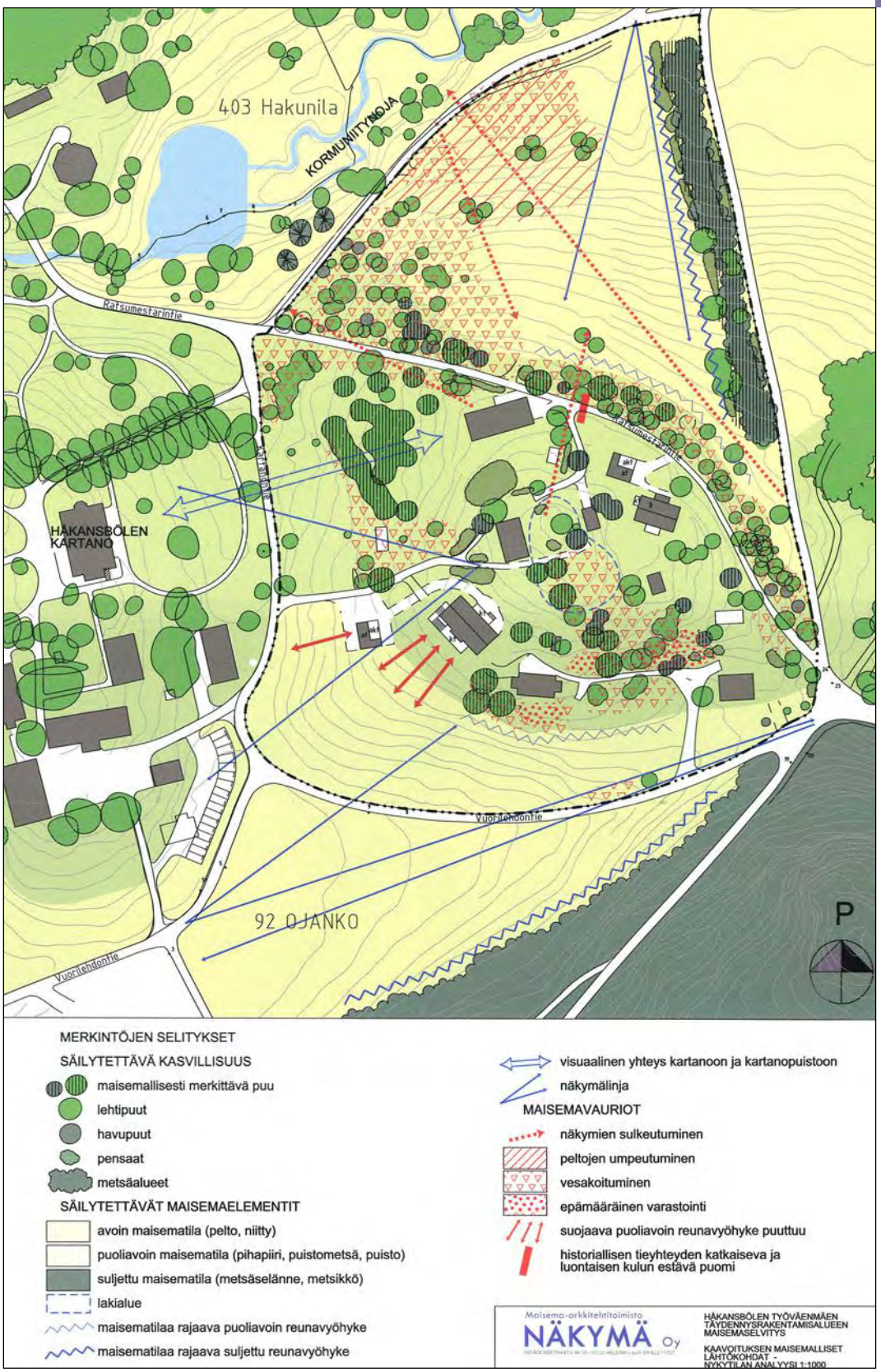
Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy:n tekemä Työväenmäen asemakaavoituksen esiselvityksessä todetaan, että Työväenmäen (Makasiinimäen) maaston muodot, lakialue ja rinteet ovat tärkeä maisemallinen tekijä, joka tulee ottaa huomioon mah-

Maisemarakenne (Vantaan kaupunki)



LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 17 §

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 28.11.2022 / 17 §

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 28.11.2022 / 17 §



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 28.11.2022 / 17 §

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 28.11.2022 / 17 §





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 28.11.2022 / 17 §



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 28.11.2022 / 17 §

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.

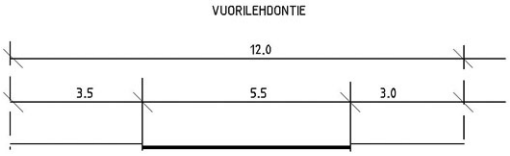
Suurempien tapahtumien pysäköinti järjestetään Hakunilan urheilupuiston alueella ja kadunvarsipysäköintinä.

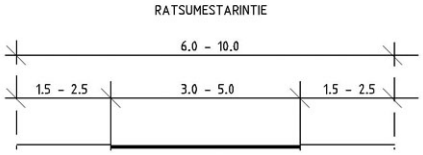
Kevyt liikenne

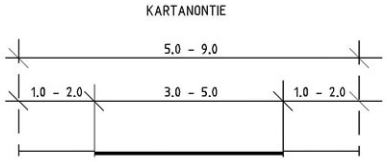
Historiallisten katuosuuksien, kuten Ratsumestarintien, Kartanontien ja Vuorilehdontien varrella ei ole erillisiä kevyen liikenteen väyliä.

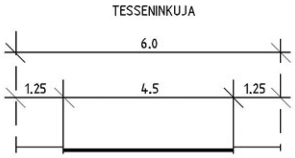
Joukkoliikenne

Hevoshaantietä pitkin liikennöi bussilinja 742 (Rautatientori-Korso).



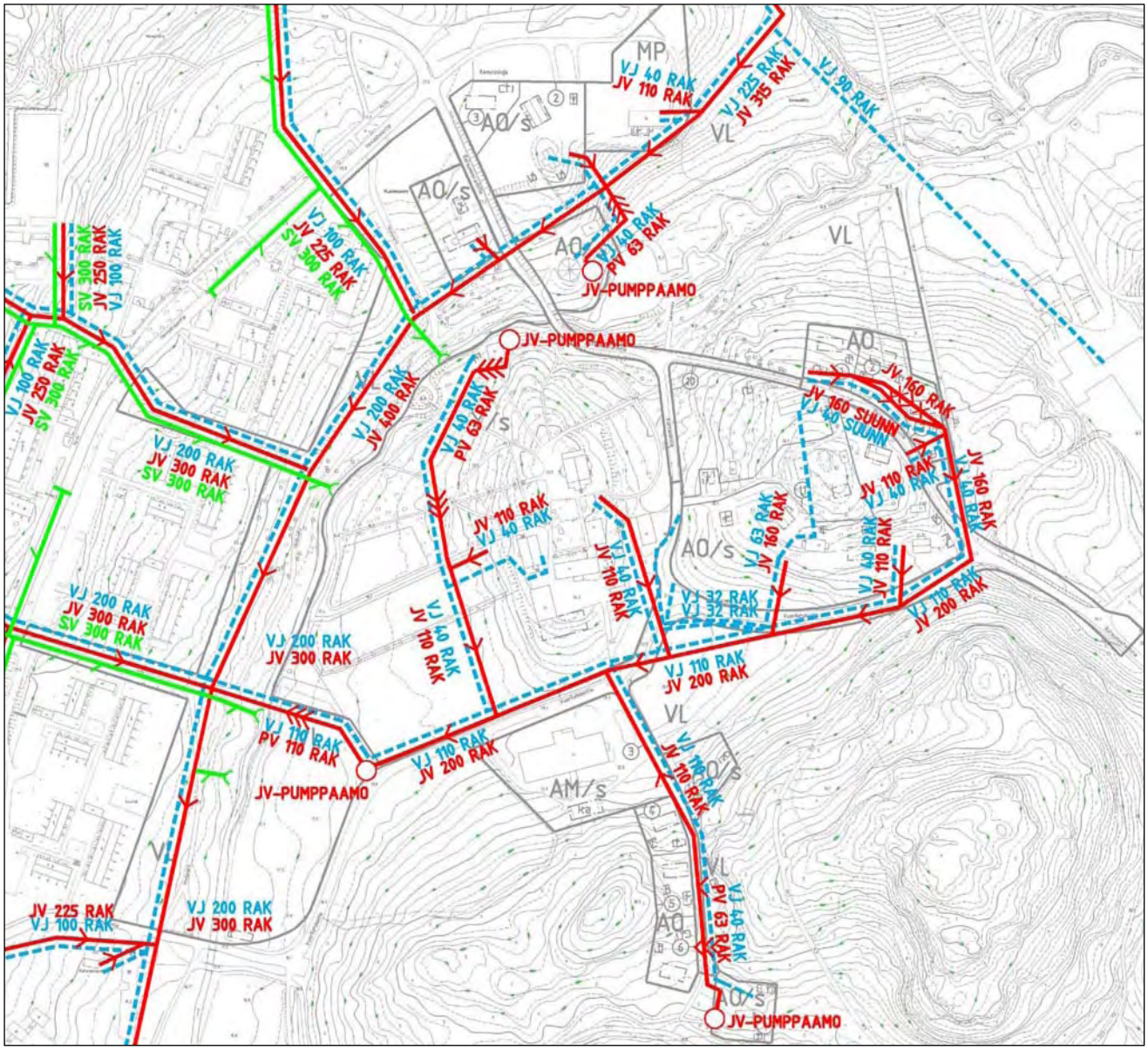








LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 17 §



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.

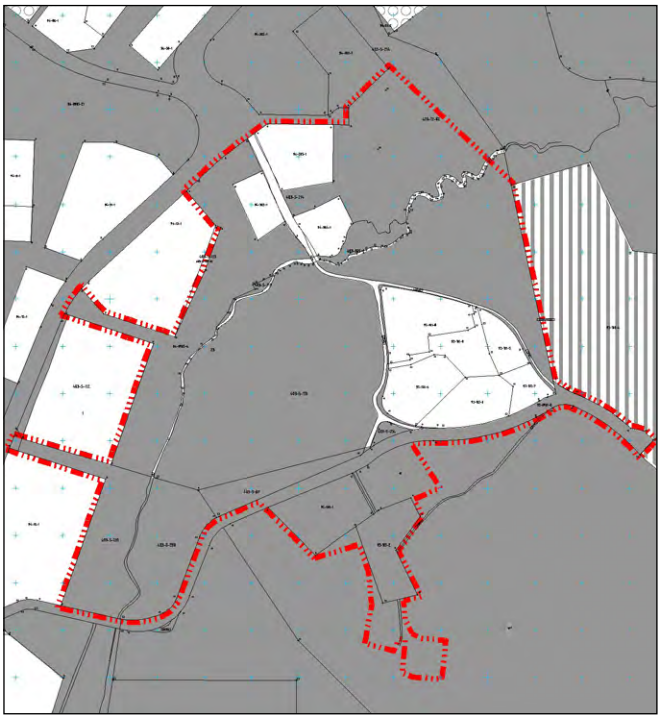
LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 17 §

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





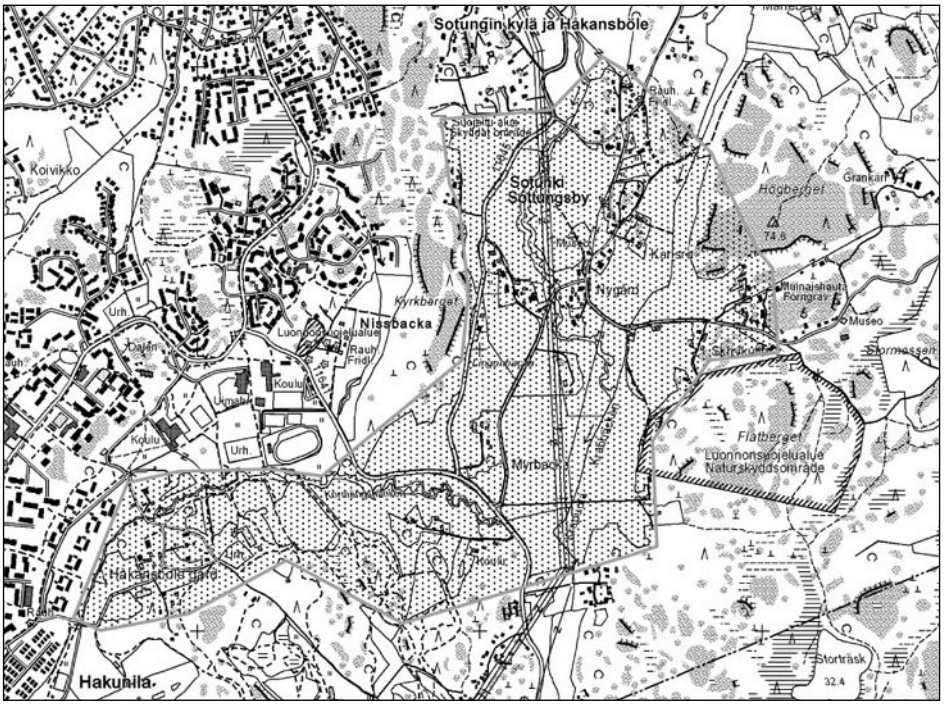
3.2. SUUNNITTELUTILANNE

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

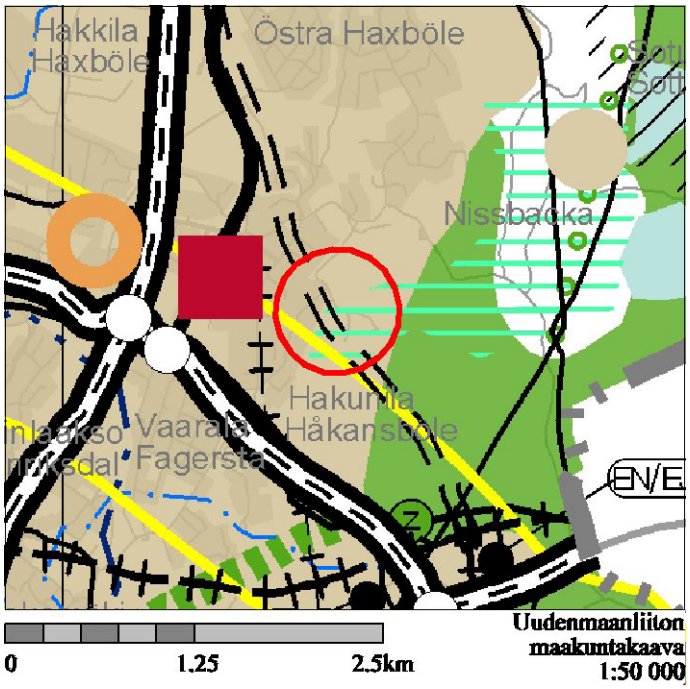
- Rakennus tai muu yksittäinen kohde
- Tie
- Alue

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 17 §

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."

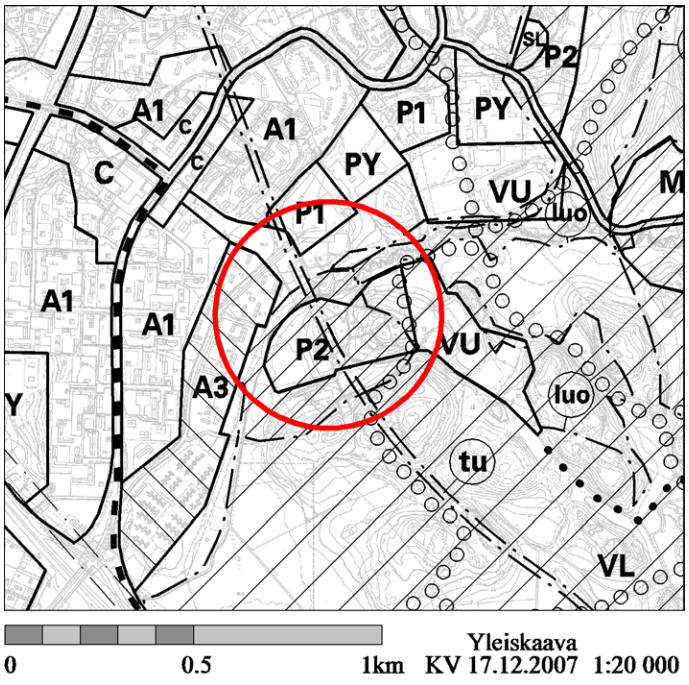
Maakuntakaava

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 28.11.2022 / 17 §

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.



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 17 §

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 28.11.2022 / 17 §

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 28.11.2022 / 17 §

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 28.11.2022 / 17 §

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 28.11.2022 / 17 §

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.

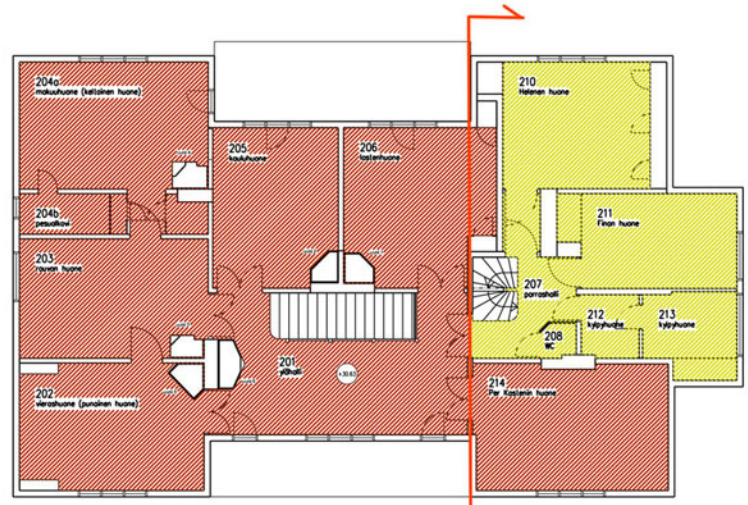
Kartanon historiallisessa päärakennuksessa on mahdollista järjestää pienimuotoisia tilaisuuksia. Käytön tulee tapahtua rakennuksen ehdoilla, ajatuksella ”Sanmarkien vieraana”. Tältä pohjalta rakennus soveltuu parhaiten kokous- ja juhlatilaksi sekä museoksi. Tilaisuuksien henkilömäärä voi maksimissaan 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)

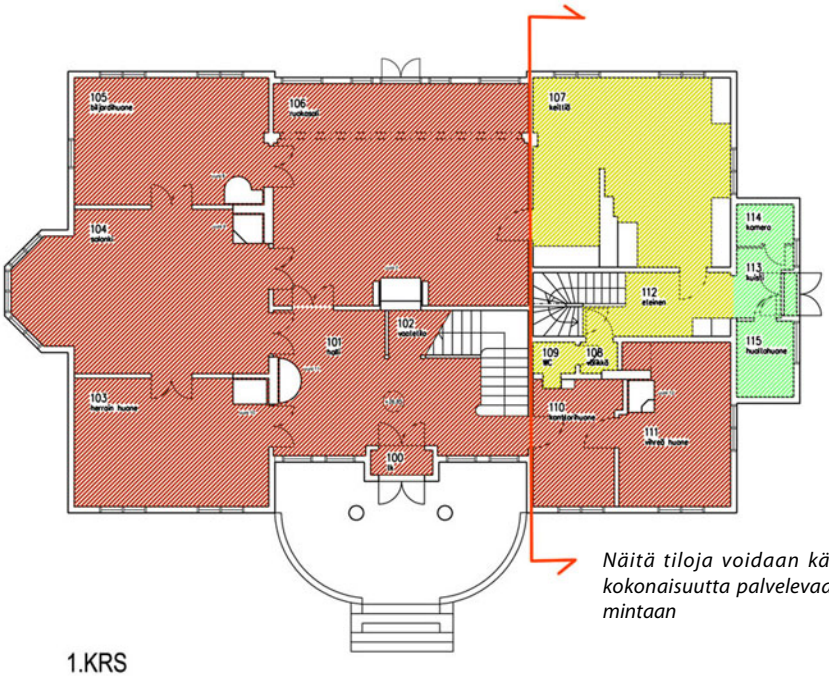
TILOJEN LUOKITUS:

- säilytettävät ja ennallistettavat tilat
- toimintaa parantavat vähäiset muutokset mahdollisia
- toimintaa parantavat muutokset mahdollisia



2.KRS

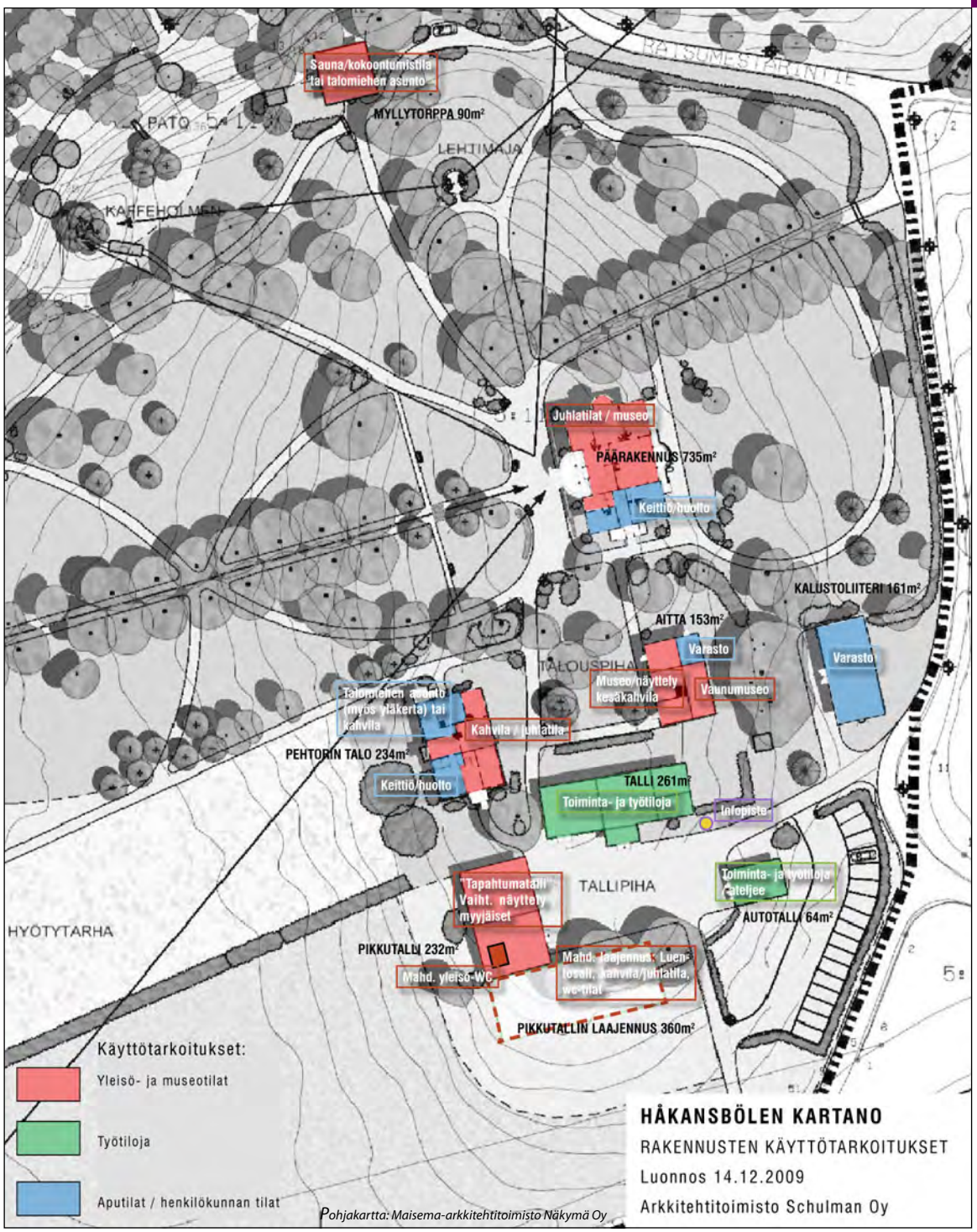
Näitä tiloja voidaan käyttää kokonaisuutta palvelevaan toimintaan



1.KRS

Näitä tiloja voidaan käyttää kokonaisuutta palvelevaan toimintaan

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 17 §



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.

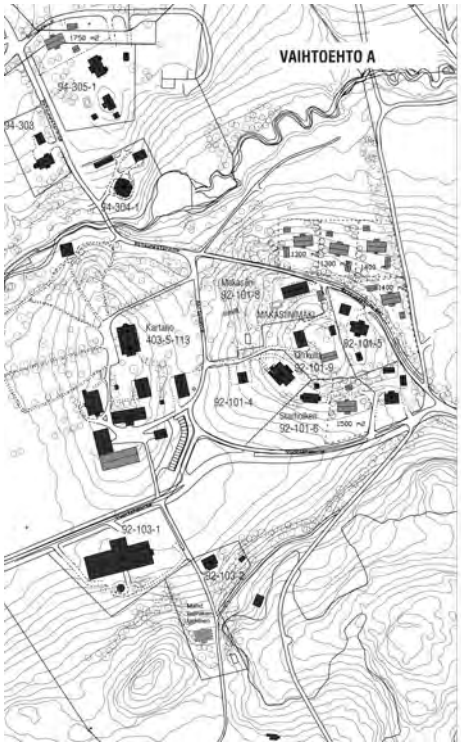
Täydennysrakentamisvaihtoehdot

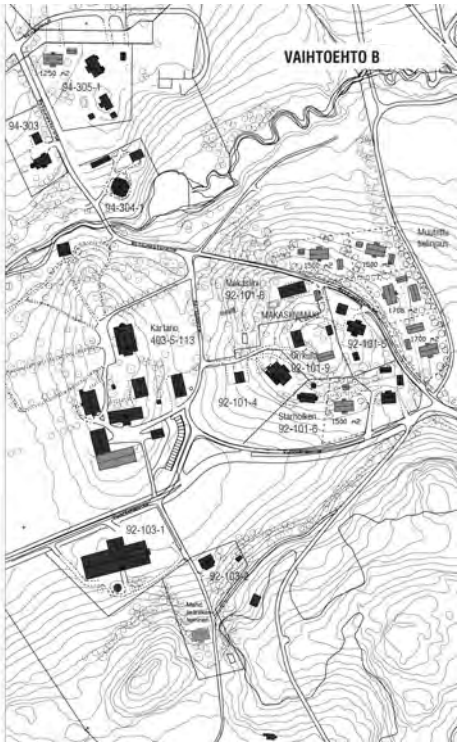
Lisärakentamisen sijoituksesta Makasiinimäen pohjoisrinteelle esitettiin raportissa kaksi eri vaihtoehtoa. Lähtökohtana oli pohjoisrinteen maiseman säilyttäminen mahdollisimman avoimena. Rakennusten sijoittelussa pyrittiin noudattamaan myös Makasiinimäelle ominaista rakennusväljyyttä.

Molemmissa vaihtoehdoissa pohjoisrinteeseen esitettiin neljä uutta tonttia pyydetyn 5-6 sijaan. Tontit jatkavat Makasiinimäen ulointa rakennuskehää. Rakennusten sat-

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 17 §

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 28.11.2022 / 17 §

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 28.11.2022 / 17 §

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.

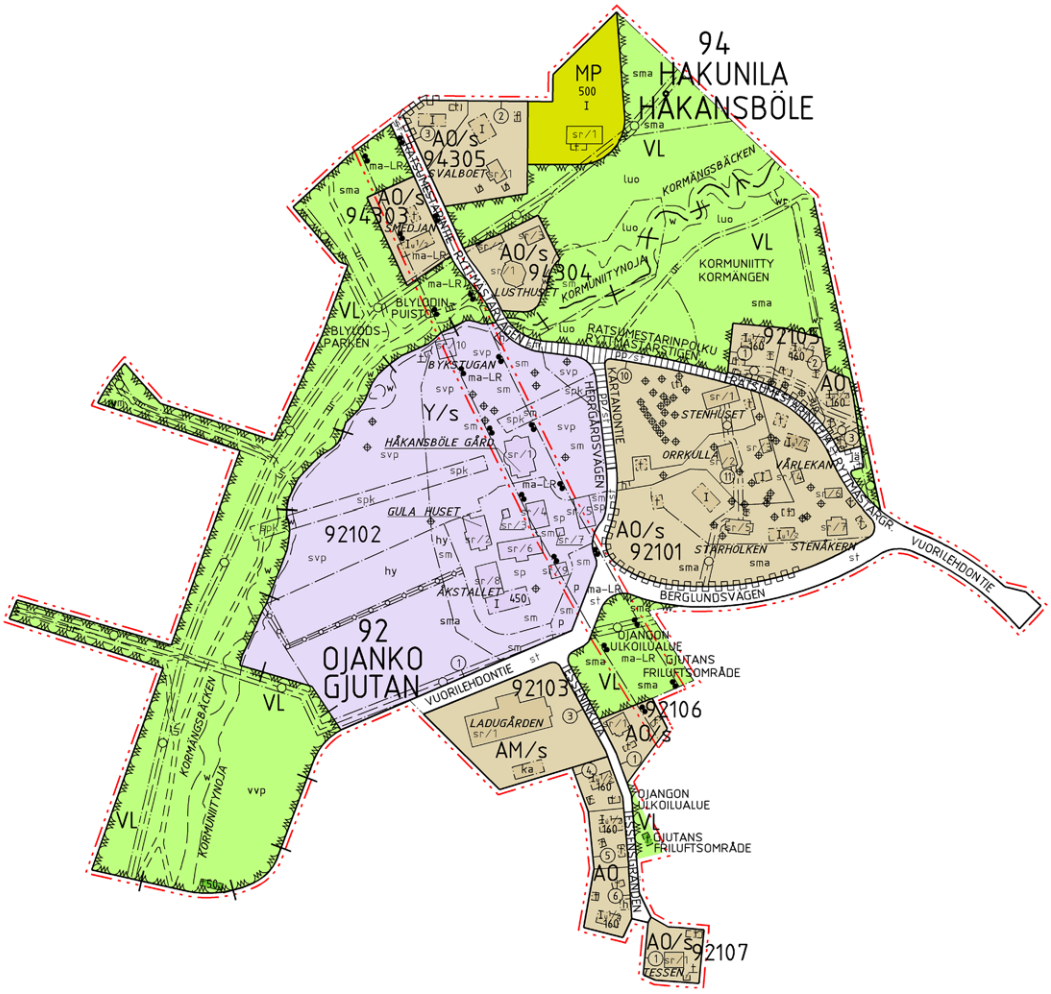
vvp – Ohjeellinen viljelypalsta-alue

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 28.11.2022 / 17 §



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 28.11.2022 / 17 §

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 28.11.2022 / 17 §

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 28.11.2022 / 17 §

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.

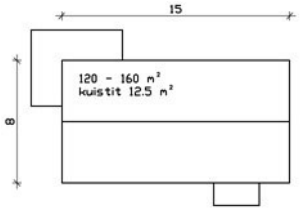
Mikäli asuinrakennusten perustusrakenteet halutaan valaa suoraan kallion pintaan, runkomelun taso on selvitettävä mittauksin.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/ pääasunto ja 1 autopaikka/ sivuasunto. Autotallit tulee sijoittaa erilliseen piharakennukseen. Avopysäköinti pihatiellä tai piharakennuksen vieressä on mahdollista.

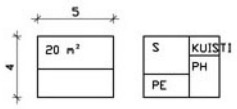
Rakentamisohjeet

- 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.

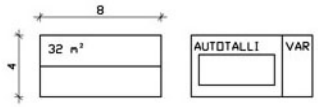
PERIAATEKUVA 1:500



Asuinrakennus 1-1½ krs.



Piharakennus / sauna



Vaja / autotalli

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 17 §

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 28.11.2022 / 17 §

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.

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 28.11.2022 / 17 §

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 28.11.2022 / 17 §

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 28.11.2022 / 17 §

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 28.11.2022 / 17 §



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 28.11.2022 / 17 §

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 28.11.2022 / 17 §

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**

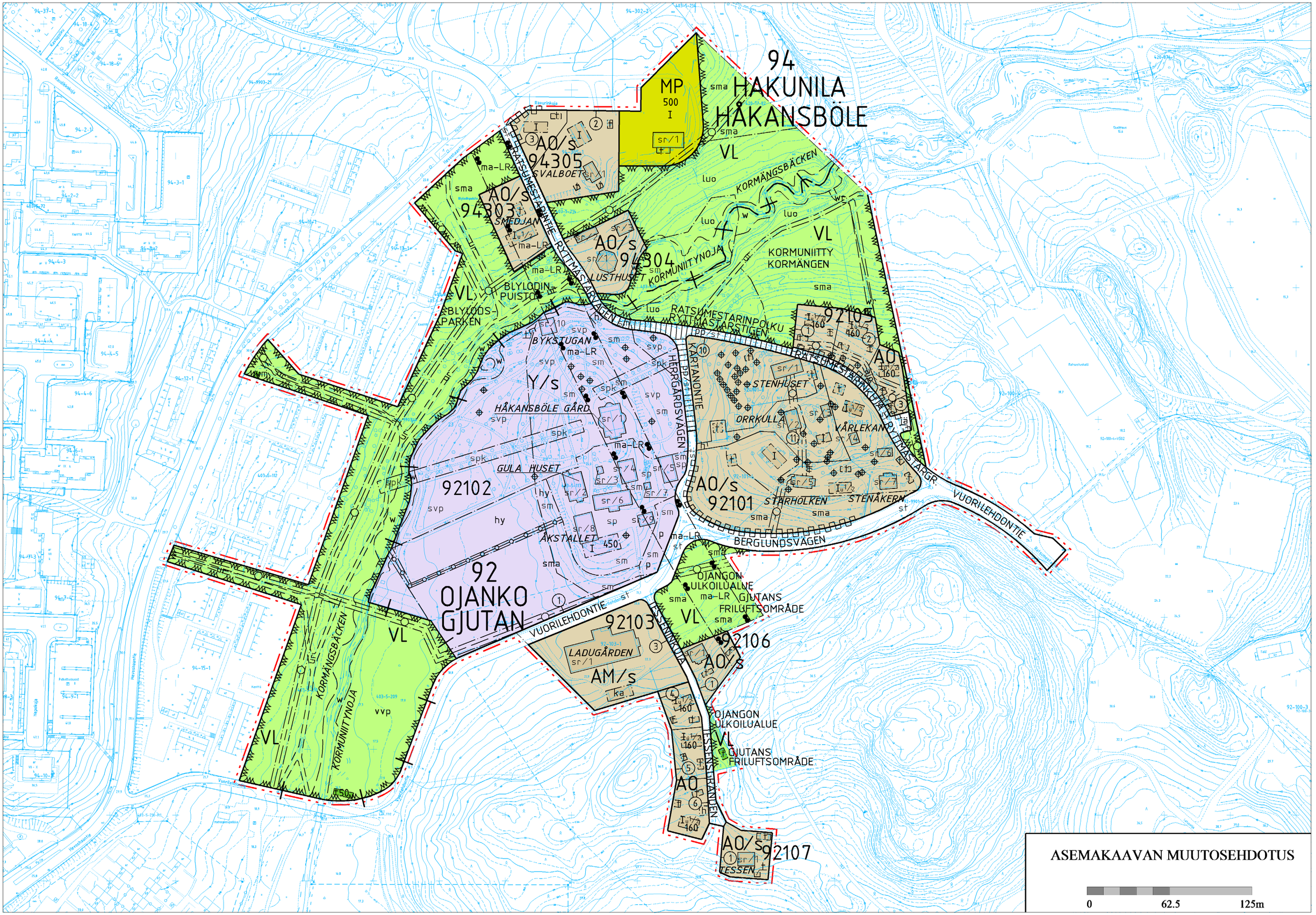
LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 17 §

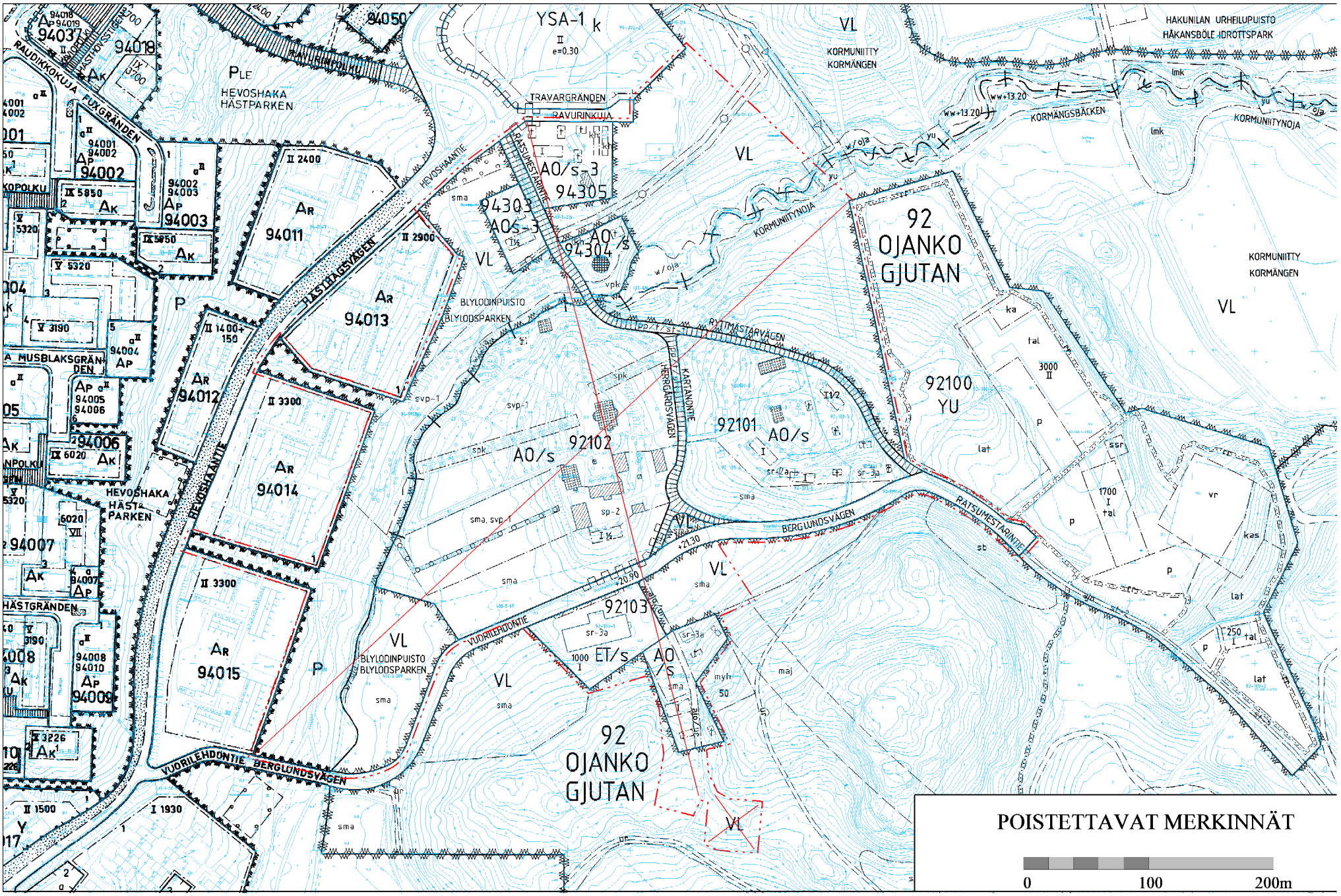
Alamerkinnät

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
sma
sr/1
AO/s
94305
SVALBOET
AO/s
94303
SMEDJAN
AO/s
94304
LUSTHUSET
ma-LR
VL
BLYLODIN
PUISTO
BLYLODS-
PARKEN
KORMÄNGSBÄCKEN
KORMUNIITYNOJA
KORMUNIITTY
KORMÄNGEN
luo
w
RATSUMESTARINPOLKU
RYTMÄSTARSTIGEN
RATSUMESTARINKATU
RYTMÄSTARGR
92105
AO
460
I u 1/2
STENHUSET
ORRKULLA
KÅRLEKAN
STENÄKERN
STARHOLKEN
VUORILEHDONTIE
BERGLUNDSVÄGEN
KARTANONTIE
HERRGÅRDSVÄGEN
Y/s
HÅKANSBÖLE GÅRD
BYKSTUGAN
ma-LR
svp
spk
sm
sp
92102
GULA HUSET
hy
ÅKSTALLET
I 450
92
OJANKO
GJUTAN
92101
OJANGON
ULKOILUALUE
GJUTANS
FRIULUFTSOMRÅDE
92103
LADUGÅRDEN
AM/s
ka
92106
TESSENS KRÄNDEN
AO/s
92107
TESSEN
vvp
F50
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
62.5
125m



41 HÅKANSBÖLENKARTANOALUE / 001932 / 27.2.2012

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 28.11.2022 / 17 §

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 28.11.2022 / 17 §

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 28.11.2022 / 17 §

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 28.11.2022 / 17 §

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.

Lähivirkistysalue.

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (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.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

① **Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

92 **Kaupunginosan numero.**

OJAN **Kaupunginosan nimi.**

92102 **Korttelin numero.**

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

ORRKULLA **Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.**

540 **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**

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.

Område för närrekreation.

Området är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009).

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.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

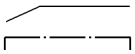
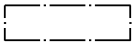
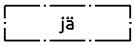
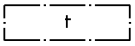
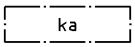
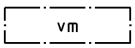
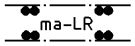
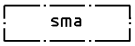
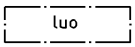
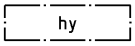
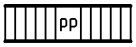
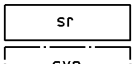
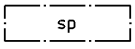
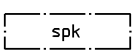
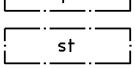
Kvartersnummer.

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

Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 17 §

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.
	Suojeltava rakennus.	Byggnad som bör skyddas.
	Suojeltava puisto.	Park som skall skyddas.
	Suojeltava pihapiiri.	Gårdsplan som skall skyddas.
	Säilytettävä puukujanne joka on tarvittaessa osittain tai kokonaan uudistettava.	Alle´ som skall bevaras och vid behov delvis eller helt förnyas.
	Suojeltava tie.	Väg som skall skyddas.
	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 28.11.2022 / 17 §

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 28.11.2022 / 17 §

HÅKANSBÖLEN KARTANO / PÄÄRAKENNUS

TARVESELVITYS / HANKESUUNNITELMA 6.6.2007

ARKKITEHTITOIMISTO SCHULMAN OY

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 17 §

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

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 17 §

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

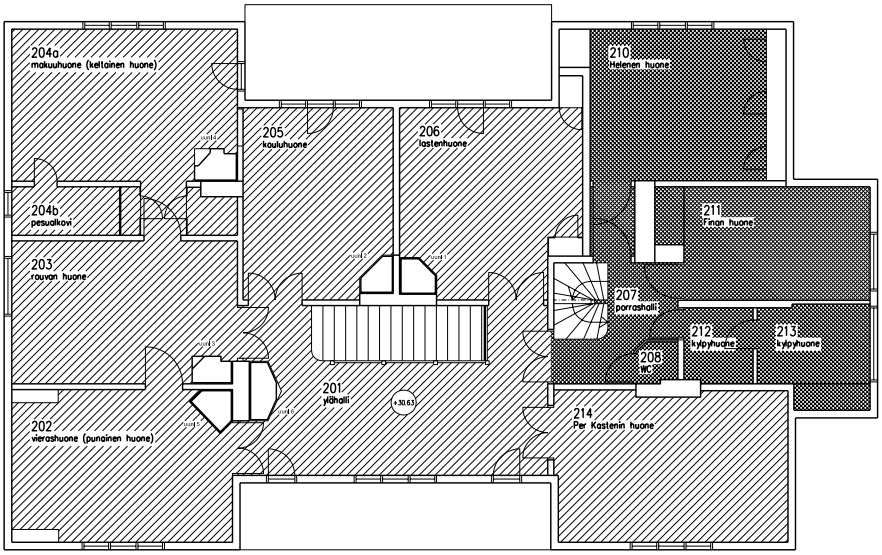
Rakennuksen kunnostuksen tavoitteena on Armas Lindgrenin luoman kokonaistaideteoksen ja Sanmarkin-suvun omistuksessa sata vuotta olleen kartanon tunnelman säilyttäminen. Rakennus korjataan kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin sovellettavien periaatteiden mukaisesti. Rakennuksen ensisijainen 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.

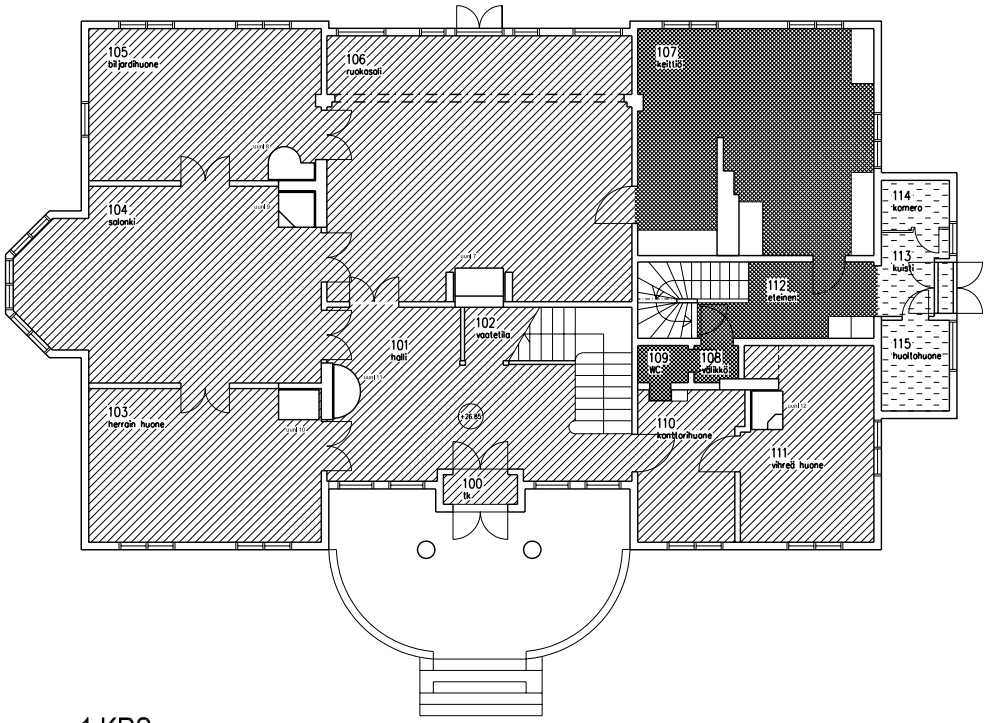
1. **Säilytettävät ja ennallistettavat tilat**
   Historiallisesti ja arkkitehtonisesti merkittävimmät tilat tai kokonaisuudet, joissa korjauksen lähtökohtana on alkuperäisasun säilyttäminen tai entistäminen.
   Ensimmäisen kerroksen päätilat (sisäänkäyntihalli, ruokasali, salonki, biljardisali, herrainhuone, 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 28.11.2022 / 17 §

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 28.11.2022 / 17 §

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 28.11.2022 / 17 §

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 17 §

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 muutostöiden 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 28.11.2022 / 17 §

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 28.11.2022 / 17 §

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

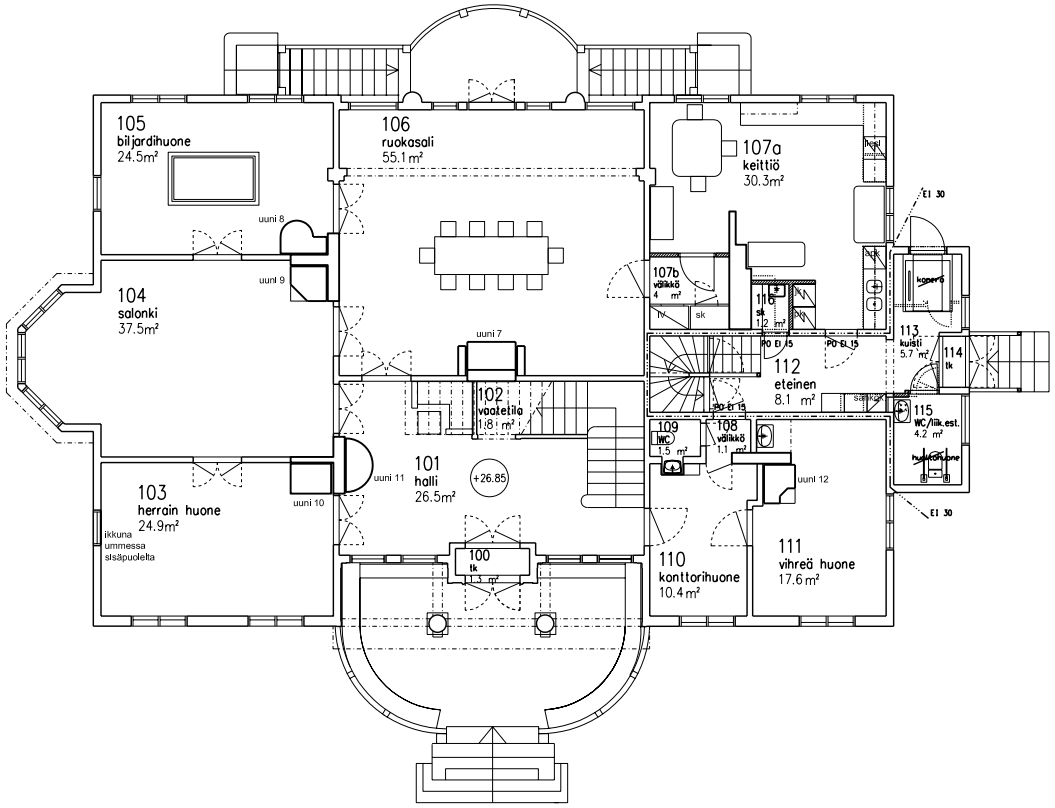
Tilan luokitus: **1** = säilytettävä ja ennallistettava, **2** = toimintaa parantavat vähäiset muutokset mahdollisia **3** = toimintaa parantavat muutokset mahdollisia
Korjaus- ja muutostöiden luonne: **A** = perusteellinen korjaus tai uusi rakenne, **B** = korjauksia, **C** = ei korjauksia, **K** = konservaattorin työtä

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 17 §

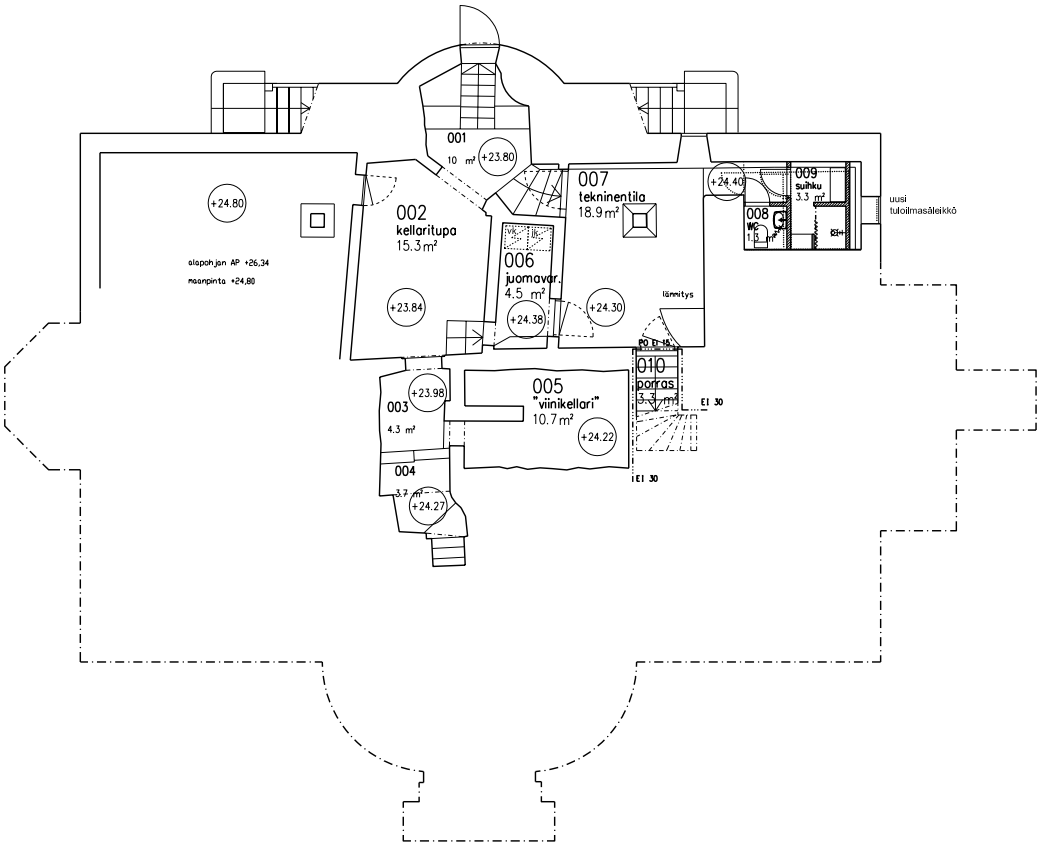
tilat	luokitus	korjaus- ja muutostöi-den luonne	lattia	katto	seinät	muuta
207 Porrashalli	2	B	Vanha maalattu puulattia (uudelleen maalaus) Levytyksen paikalle uusi puulattia vanhan mallin mukaan	Vanha paneeli maalataan	Vanha paneeli maalataan Nykyinen puinen käsijohde korvataan uudella	Seinien tulee 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 28.11.2022 / 17 §



POHJAPIIRROS 1.KRS 1/200



POHJAPIIRROS KELLARI 1/200

uusi ovi

vanha, paikalleen jäävä tai siirrettävä ovi

uudet väliseinät merkitty rasterilla

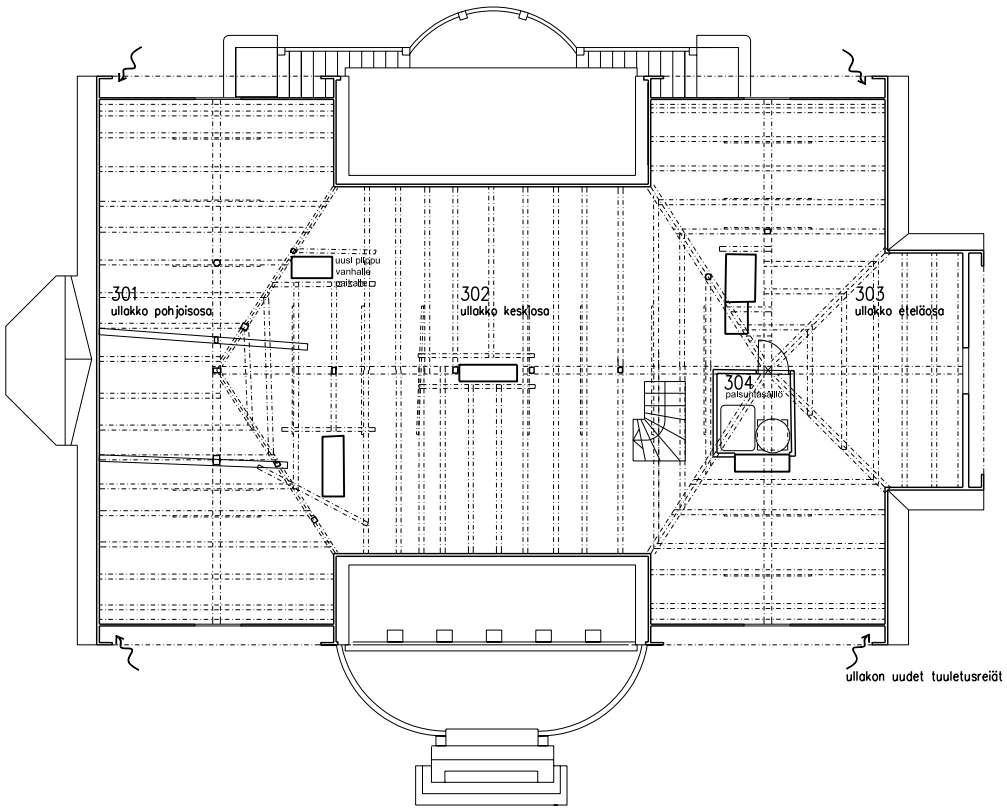
HÅKANSBÖLEN KARTANO

TILANKÄYTTÖKAAVIOT 1/200

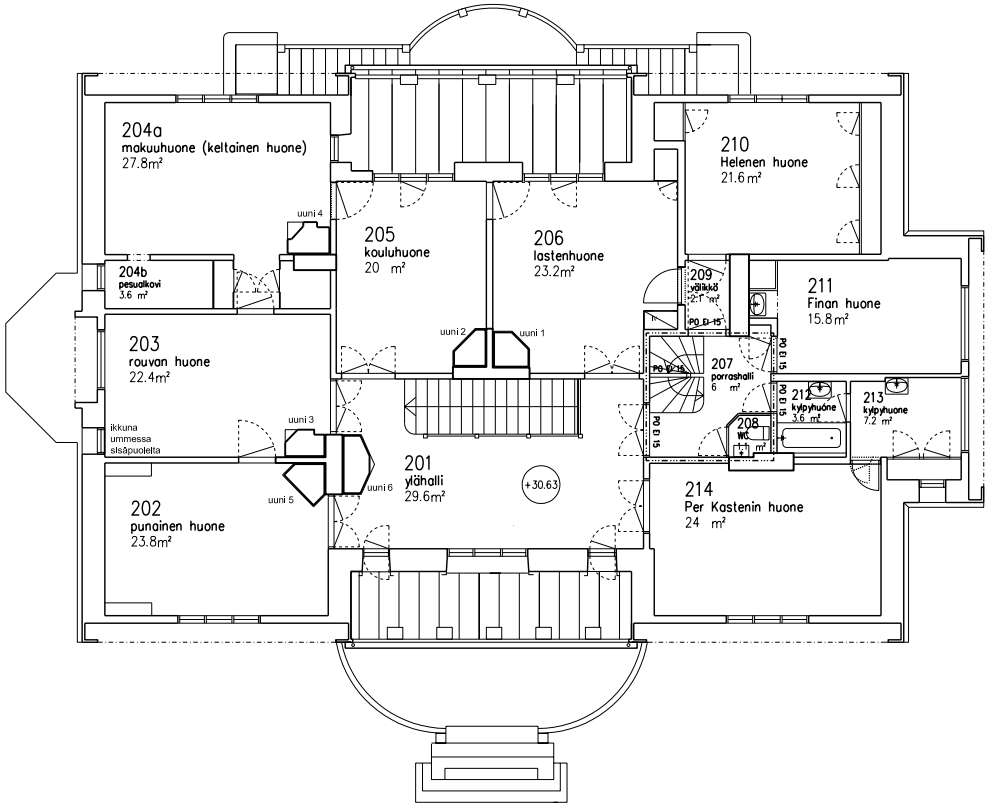
Arkkitehtitoimisto Schulman Oy 6.6.2007

ARKKITEHTITOIMISTO
• SCHULMAN OY •
UUDENMAANK. 15 A 5
00120 HELSINKI FINLAND
TEL +358 9 6229 170
FAX +358 9 6229 1750

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 17 §



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 28.11.2022 / 17 §



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 28.11.2022 / 17 §



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 28.11.2022 / 17 §

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.



HÅKANSBÖLEN KARTANO

ASEMAKAAVA 1/2000

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.

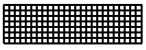
Byggnader på området får inte rivas utan miljöövervakningsnämndens tillstånd.
Miljöövervakningsnämnden kan bevilja tillstånd till rivning om tvingande skäl till rivning föreligger.

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.
—x—x—	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

Liisa Harju
Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef

Stadsplaneavdelningen

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 493/82 vaatimukset.

Mätningsavdelningen

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

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

18 § **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.

———

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 18

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:
Hyväksyttiin esitys.

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.

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.

_____

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 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.

Käsittely:
Kaupunginhallituksen jäsen Sakari Rokkanen esitti jäsen Mika Niikko kannattamana, ettei etuosto-oikeutta käytettäisi.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta on äänestettävä, ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan pohjaesitystä äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat kaupunginhallituksen jäsen Sakari Rokkasen hylkäysesitystä äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 7 jaa-ääntä (Karinen, Tammi, Abdi, Kaukola, Haapalainen, Norrena, Valtanen) ja 8 ei-ääntä (Multala, Rokkanen, Kasonen, Orpana, Lundell, Kärki, Niikko, Luokkala), joten puheenjohtaja totesi hylkäysesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Päätettiin, että Vantaan kaupunki ei käytä 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.

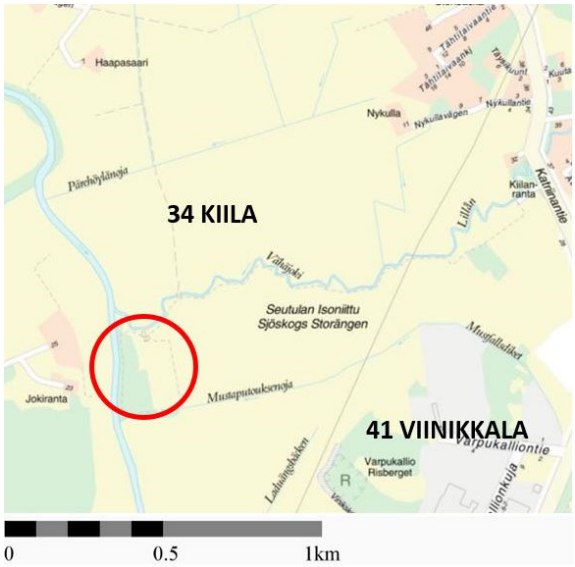
Liitteet:
- liitekartat kaupan kohteesta
- kaupungin maanomistus
- Äänestysraportti kh 28.11.2022 § 19

Täytäntöönpano: Lakiasiat- ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

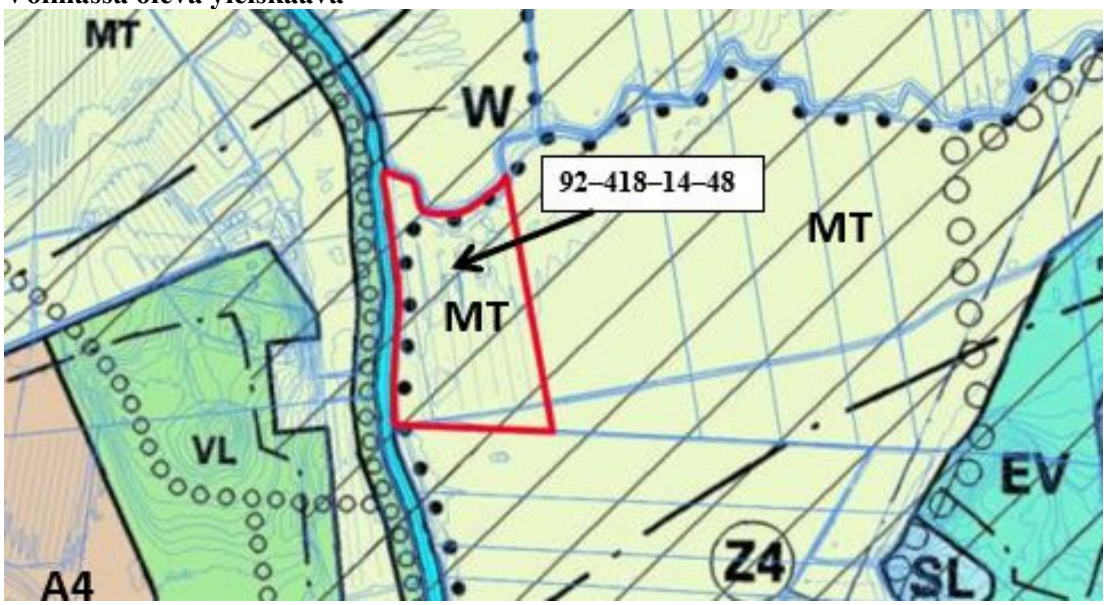
Kaupunginosa: KIILA (34)

Kylä: SEUTULA (418)

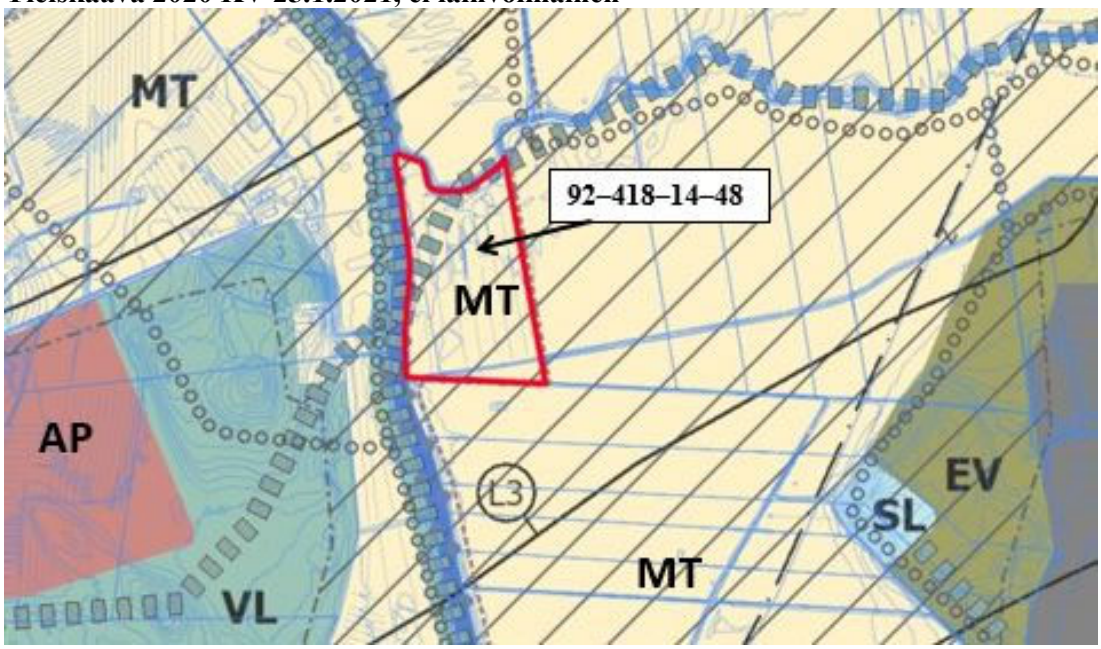
Kiinteistö: 92–418–14–48

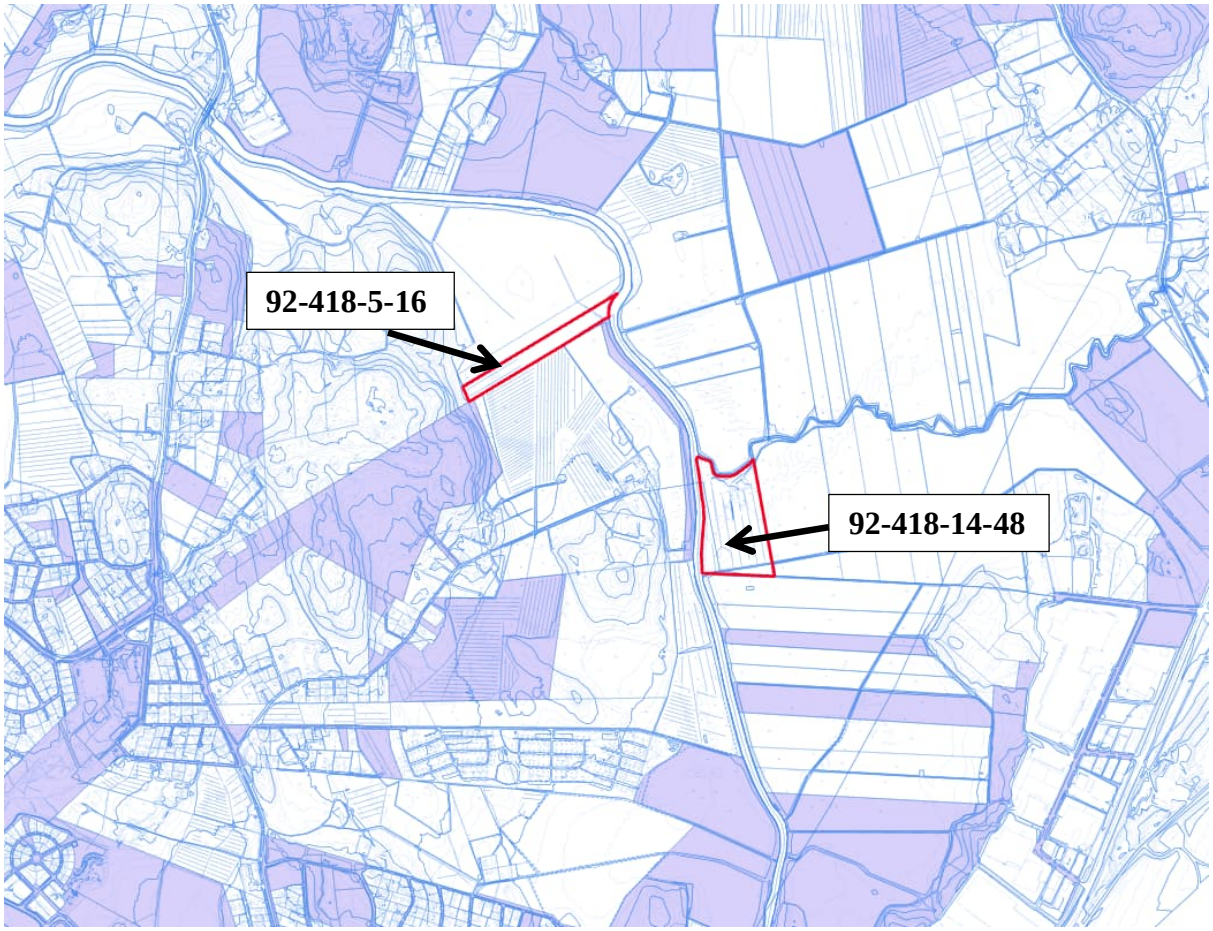
Pinta-ala: n. 66000 m²

Voimassa oleva yleiskaava



Yleiskaava 2020 KV 25.1.2021, ei lainvoimainen




92-418-5-16
92-418-14-48

Äänestysraportti

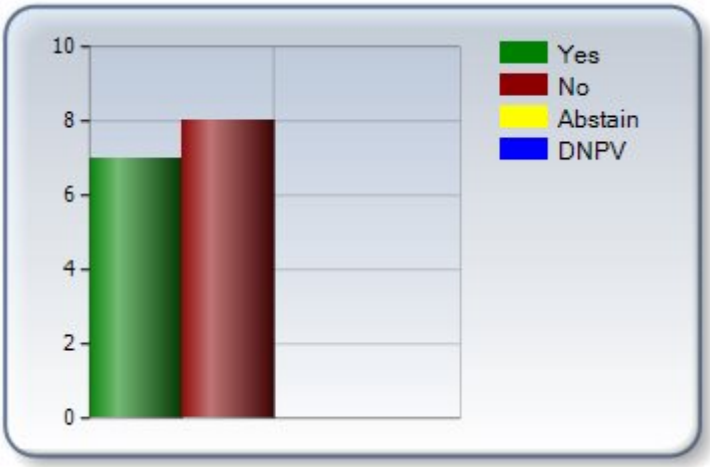
JAA=pohja, EI=hylkäysesitys

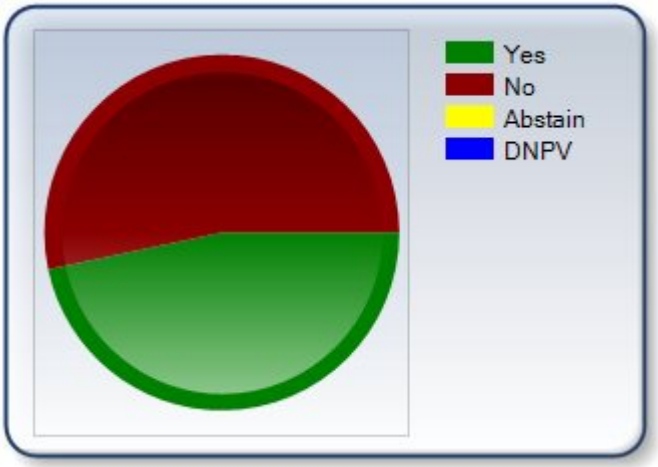
Kokous:	Kaupunginhallitus 28.11.2022
Asiakohta:	§ 19 Etuosto-oikeuden käyttäminen 16.9.2022 tehdyssä kiinteistökaupassa / Kiinteistö 92-418-14-48 Harrynpelto, Kiila
Äänestysesitys:	JAA=pohja, EI=hylkäysesitys
Äänestys alkoi:	28.11.2022 18.33.41
Äänestys loppui:	28.11.2022 18.34.13

Äänestystulokset

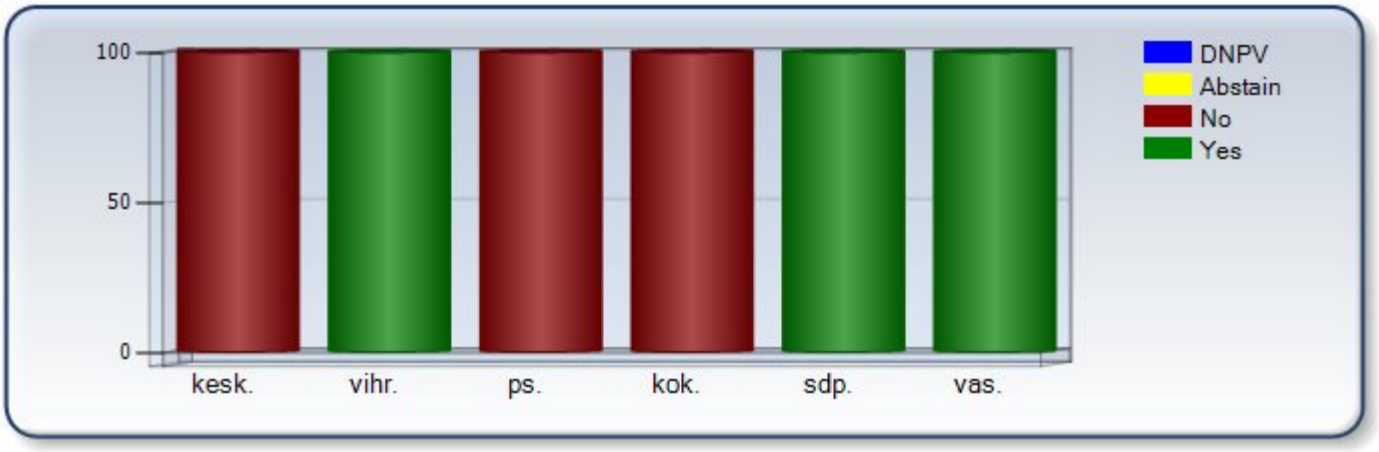
Osallistujat:

Läsnä	15	
Äänet		
JAA	7	46,6%
EI	8	53,4%
TYHJÄ	0	0%





Group Voting Results



kesk.

JAA	0
EI	1
TYHJÄ	0

kok.

JAA	0
EI	4
TYHJÄ	0

ps.

JAA	0
EI	3
TYHJÄ	0

sdp.

JAA	4
EI	0
TYHJÄ	0

vas.

JAA	1
EI	0
TYHJÄ	0

vihr.	
JAA	2
EI	0
TYHJÄ	0

Äänestysraportti
JAA=pohja, EI=hylkäysesitys

Yksilölliset äänestystulokset

JAA	
Abdi	sdp.
Haapalainen	sdp.
Karinen	vas.
Kaukola	sdp.
Norrena	vihr.
Tammi	sdp.
Valtanen	vihr.

EI	
Kasonen	kok.
Kärki	ps.
Lundell	ps.
Luokkala	kesk.
Multala	kok.
Niikko	ps.
Orpana	kok.
Rokkanen	kok.

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.

———

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 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:
Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

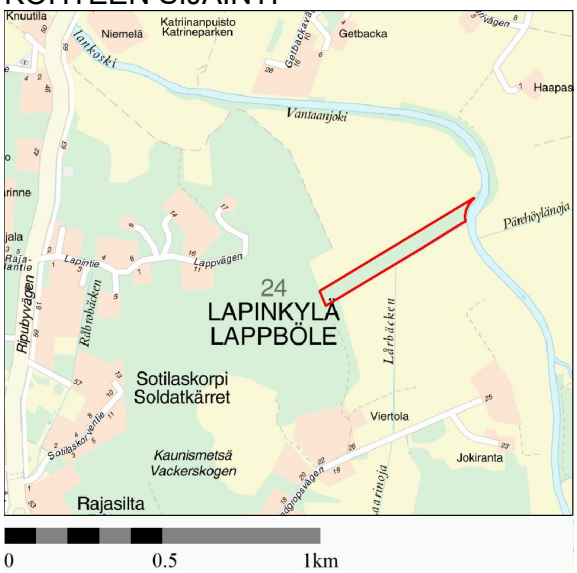
Liitteet:
- liitekartat kaupan kohteesta
- kartta kaupungin maanomistuksesta

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

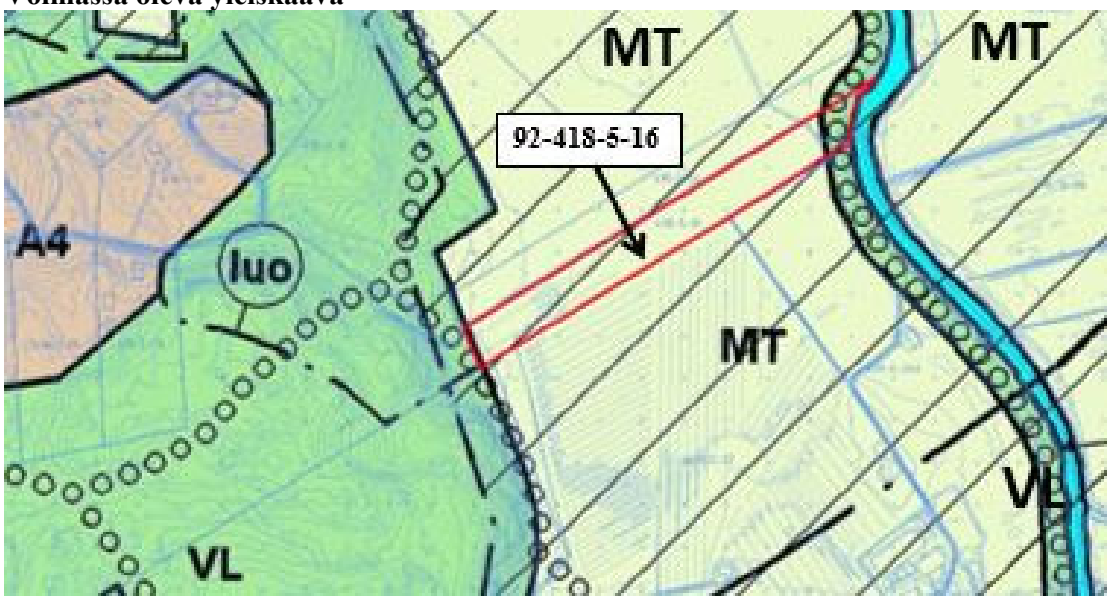
Kaupunginosa: LAPINKYLÄ (24)

Kylä: SEUTULA (418)

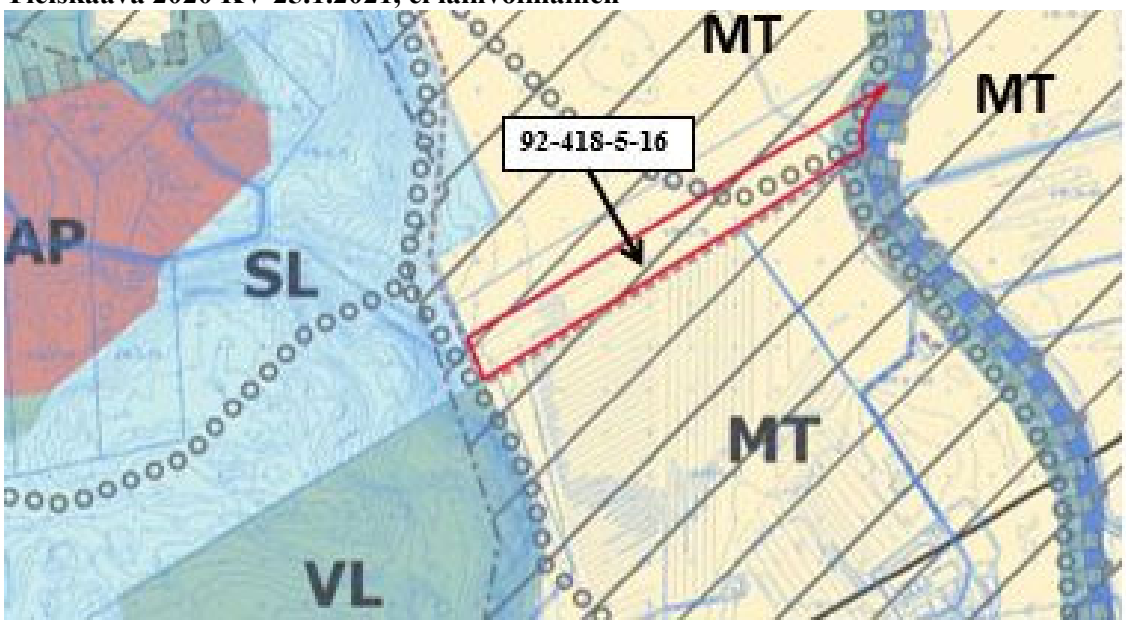
Kiinteistö: 92-418-5-16

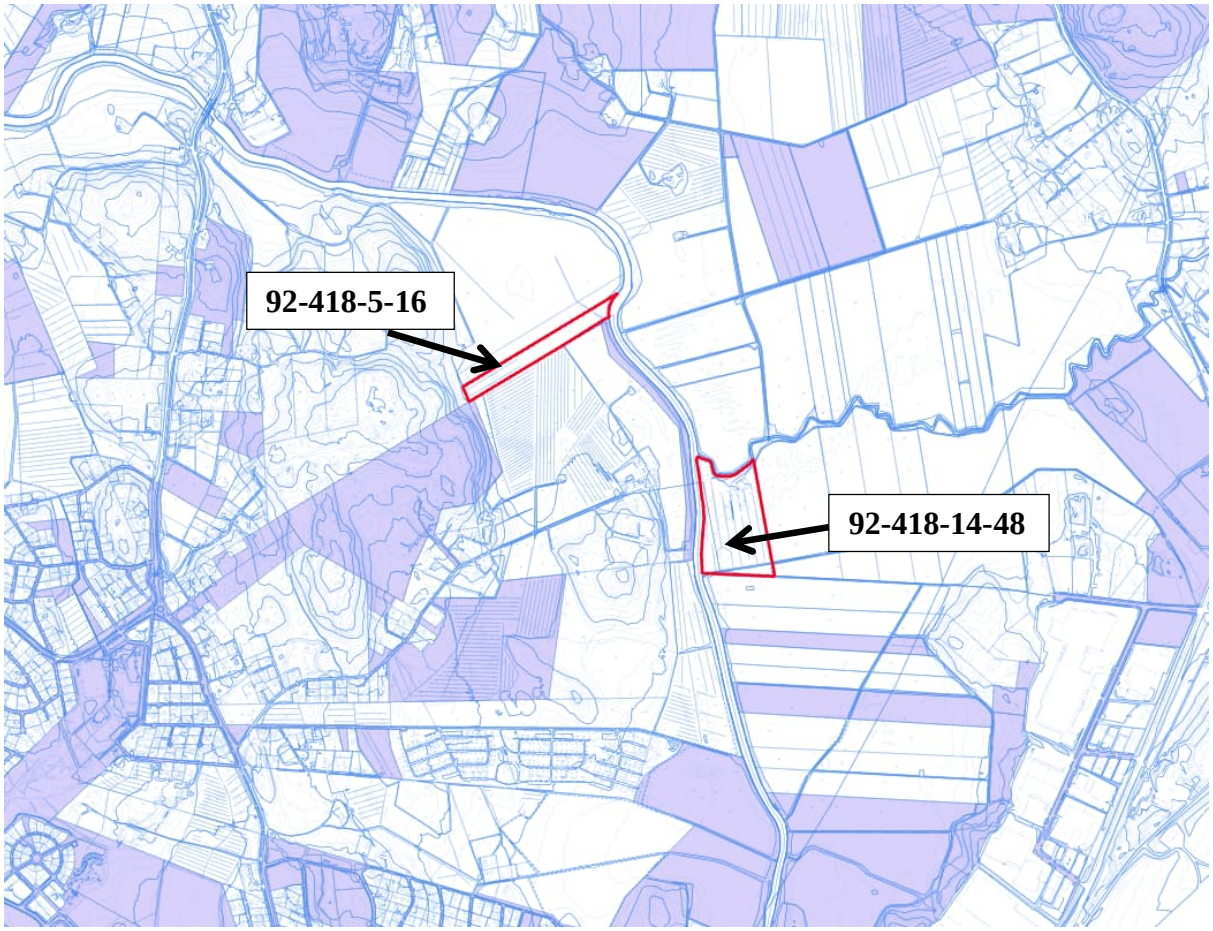
Pinta-ala: 26680 m^2

Voimassa oleva yleiskaava



Yleiskaava 2020 KV 25.1.2021, ei lainvoimainen




92-418-5-16
92-418-14-48

21 § **Asemakaavan muutos 002473, 15 Myyrmäki / Myyrmanni**

VD/5486/10.02.04.00/2021
TeA/TLA/TKA/VIK/EJ

Kiinteistö Oy Myyrmanni hakee liiketilojen lisäämistä nykyisen rakennuksen sisällä 2 300 k-m2, osin kellaritasolle, ja Iskoskujalle menevän kauppakäytävän poistamista. Kauppakeskukseen on tulossa Prisma ja Lidl. Rakennuksen pohjois- ja eteläjulkisivut ja gallerian lasikatto suojellaan.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 15409 ja torialuetta, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Alue sijaitsee osoitteessa Iskoskuja 3 ja Paalukylänpolku 7.

Hakija
Kiinteistö Oy Myyrmanni.

Maanomistus
Tontin osalta Kiinteistö Oy Myyrmanni / Citycon Finland Oy, Iskostorin osalta Vantaan kaupunki.

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut konsulttina DAT Arkkitehdit Oy.

Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta C.
Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa kaupunkikeskustan aluetta C ja kestävän kasvun vyöhykettä.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K, jolla on rakennusoikeus 42 400 k-m2 ja kerrosluku kolme (III). Tontilla sallitaan kaksi maanalaista pysäköintitasoa (map II). Neljännessä kerroksessa (virallisesti ullakolla) on toimistotiloja.

Tontilla on kauppakeskus Myyrmanni, joka on valmistunut 1994.

Asemakaavamuutoksessa tontin rakennusoikeus kasvaa 2 300 k-m2, jolloin rakennusoikeudeksi tulee 44 700 k-m2. Tästä 3 600 k-m2 saa sijoittaa kellaritiloihin. Lisäksi tontille saa rakentaa kauppakäytäviä kuten nyt sekä sijoittaa toimistotiloja neljänteen kerrokseen kuten nyt.

Muutokset tapahtuvat sisätiloissa. Iskoskujan sisäänkäynti poistuu, koska liiketilojen määrä kasvaa. Sisäänkäynnin poistaminen on välttämätöntä, jotta rakennukseen saadaan Prisma. Prismasta tulee kaksikerroksinen. Lidl sijoittuu Punamultatorin tasoon. Keskikäytävälle lisätään liukutasot pysäköintihalliin.

Kauppakeskus on nykylain mukainen vähittäiskaupan suuryksikkö, joten uusi maankäyttömerkintä on KM, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Rakennuksen pohjois- ja eteläjulkisivut ja gallerian lasikatto suojellaan.

Kaavamuutos vahvistaa Myyrmäkeä kaupallisena keskuksena.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 9.11.2021.
Kaavan vireille tulo ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 6.3.2021 ja Vantaan Sanomissa 27.11.2021.
Kaavatilaisuus pidettiin 1.12.2021.
Mielipiteissä kiinnitettiin huomiota erityisesti Iskoskujan sisäänkäynnin poistumiseen.

- Iskoskujan sisäänkäynnin poistaminen on välttämätöntä, jotta rakennukseen saadaan Prisma.

Mielipiteet vastineineen on kaavaselostuksessa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9) ja kohdistuu keskusta-alueelle.

Sopimus
Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Myyrmanni ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €).

Kaupunkiympäristölautakunta 23.8.2022 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 23.8.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002473, 15 Myyrmäki / Myyrmanni,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Myyrmanni maksaa muutoskustannukset (10 000 €).

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan varapuheenjohtaja Tarja Eklund poistui yhteisöjääviyden ja jäsen Minna Erkkilä palvelussuhdejääviyden vuoksi kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 19

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 23.8.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002473, 15 Myyrmäki / Myyrmanni,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Myyrmanni maksaa muutoskustannukset (10 000 €).

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Nähtävillä olo
Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 14.9. – 13.10.2022.
Tällöin jätettiin yksi muistutus.

Muistuttaja totesi, että liikuntarajoitteisille koituu huomattavaa matkan pitenemistä.
- Prisma mahtuu Myyrmanniin vain, kun vähällä käytöllä oleva Iskoskujan sisäänkäynti suljetaan.

Lausunnot
Lausunnot eivät olleet tarpeen.

Tarkistukset
Kaavaan on tehty tekninen tarkistus, joka ei ole olennainen eikä uusi nähtäville pano ole tarpeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 15.11.2022 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukainen vastine muistutukseen,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 15.11.2022 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002473, 15 Myyrmäki / Myyrmanni.

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

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Minna Erkkilä poistui työsuhdejääviyden vuoksi kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunta jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:
”Asemakaavamuutoksessa tulee hakea ratkaisuja, joilla kulku Myyrmanniin toteutuu sujuvana ja houkuttelevana Iskoskujan sisäänkäynnin sulkemisesta huolimatta. Erityisesti on huomioitava, ettei liikuntarajoitteisten kulku kauppakeskukseen vaikeudu kohtuuttomasti.”

_____

Sopimus
Asemakaavamuutokseen liittyvä maankäyttösopimus on allekirjoitettu 22.11.2022.

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 21

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) annetaan liitteen mukainen vastine muistutukseen,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 15.11.2022 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002473, 15 Myyrmäki / Myyrmanni.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 15.11.2022
- Asemakaavamuutoksen selostus 15.11.2022
- Muistutus ja vastine 15.11.2022

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002473

Päiväys
Datum

15.11.2022

Vantaan kaupunki

MYYRMANNI

Kaupunginosa 15, Myyrmäki

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 15409 sekä torialuetta.

1:2000

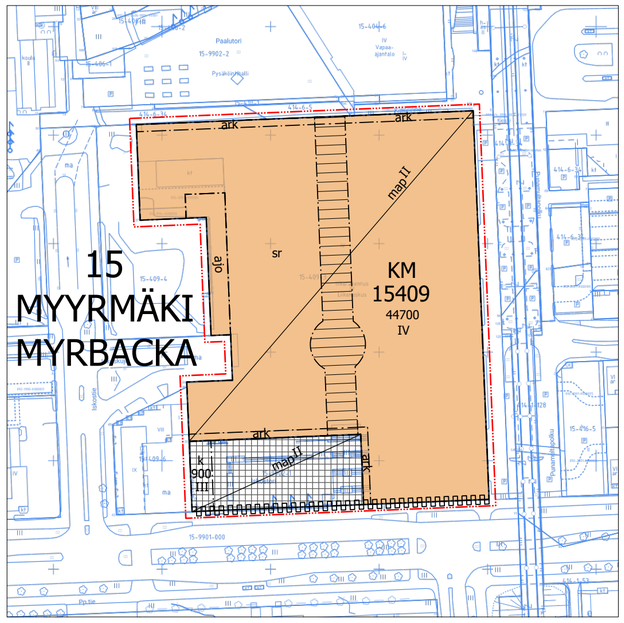
Vanda stad

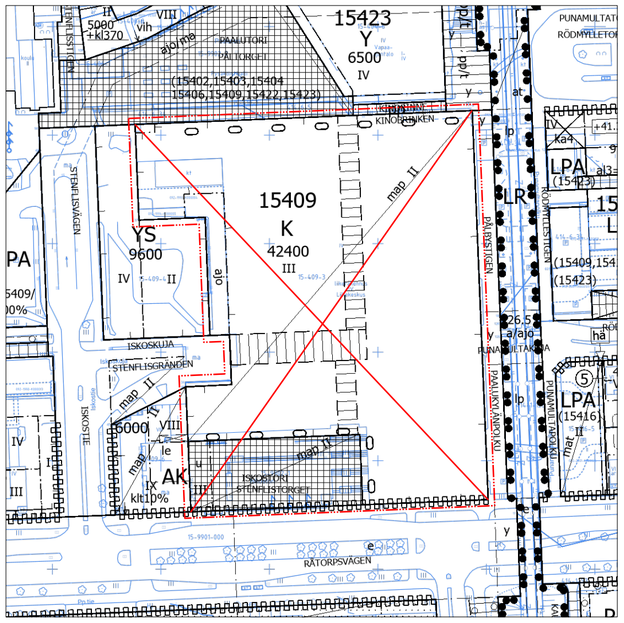
MYYRMANNI

Stadsdel 15, Myrbacka

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 15409 samt torgområde.

1:2000





ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

KM

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Rakennusoikeus
Korttelialueelle saa rakentaa myös toimistotiloja ja julkisen hallinnon ja palvelun tiloja enintään 25 % rakennusoikeudesta.

Ylimpään kerrokseen saa rakentaa rakennusoikeuden estämättä 500 k-m² liikunta-, kokous- ja saunatiloja.

Liiketiloja saa sijoittaa maanpinnan alapuolelle rakennusoikeudesta enintään 3 300 k-m² likimääräiselle tasolle +28,3 metriä ja 300 k-m² likimääräiselle tasolle +24,8 metriä.

Ohjeellisen yleiselle jalankululle varatun pääosin lasikattoisen alueen osan, jossa jalankulkutilan vapaa leveys on vähintään 4,0 metriä ja korkeus vähintään 3,0 metriä, saa rakentaa levennyksineen, sivukäytävineen ja kerroksissa olevine sivukäytävineen, kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Julkisivut
Rakennusten julkisivujen umpiosat on verhoiltava pääasiassa korkealuokkaisilla vaaleilla julkisivumateriaaleilla.

Rakennuksen pohjakerrokseen, katu- tai torialueen tasoon, on arkadimerkinnällä osoitettujen julkisivujen puolella jätettävä vähintään 2,50 metriä leveä ja 2,30 metriä korkea yhtenäinen kulkuaukko tai katettu jalankulkutila. Kulkuaukon reunaan saa sijoittaa rakennuksen kantavia pilareita. Rakennus on rakennettava kulkuaukon puolella rakennusalan rajaan kiinni.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.

Byggrätt
På kvartersområdet får byggas också kontorsutrymmen och utrymmen för offentlig förvaltning och service högst 25 % av byggnadsrätten.

I den översta våningen får byggas 500 m²-vy konditions-, sammanträdes- och bastuutrymme utan hinder av byggnadsrätten.

Under markytan får placeras 3 300 m²-vy affärsutrymme av byggnadsrätten på approximativ nivå +28,3 meter och 300 m²-vy på approximativ nivå +24,8 meter.

Riktgivande, för allmän gångtrafik reserverad, i huvudsak glastäckt del av område där gångbanans fria bredd är minst 4,0 meter och höjd minst 3,0 meter, får med utvidgningar, sidogångar och de i våningarna befintliga sidogångarna byggas utöver den i planen anvisade byggnadsrätten.

Fasader
Byggnadsfasadernas kompakta delar bör beklädas huvudsakligen med högklassigt ljust fasadmaterial.

I byggnadens bottenvåning, i nivå med gata eller torgområde, ska på anvisade fasadsidor med arkadmärkningar lämnas en minst 2,50 meter bred och 2,30 meter hög sammanhängande genomfartsöppning eller täckt gångutrymme. Vid sidan av genomfartsöppningen får placeras byggnadens bärande pelare. Byggnaden ska på genomfartsöppningens sida tangera byggnadsytans gräns.

Parvekkeet ja katokset saa ulottaa jalankulkukaduille sekä tori- ja puistoalueille korkeintaan 2,50 metriä levyisinä ulokkeina. Kulkuaukon vapaan korkeuden tulee olla vähintään 2,80 metriä.

Muuta
Väestönsuojien varauloskäytävät voivat ulottua tori-, katu- tai rautatiealueelle.

Tontin rajalle ei tarvitse rakentaa palomuuria.

Liiketilojen ja toimistojen ja vastaavien tilojen ääneneristävyyden lentomelua vastaan on oltava vähintään ΔL 32 dB.

Autopaikat
Autopaikoista vähintään 90 % on oltava yhteiskäytössä.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

liikkeet	1 ap / 60 k-m²
toimistot	1 ap / 60 k-m²
yleiset toiminnat	1 ap / 250 k-m²

Balkonger och tak får utsträckas över gågator samt torg- och parkområden högst 2,50 meter. Genomfartsöppningens fria höjd ska vara minst 2,80 meter.

Annat
Befolkningsskyddens reservutgångar kan stäckas ut till torg-, gatu- eller järnvägsområde.

Det behövs inte att bygga brandmur på tomtgränsen.

Ljudisolering mot flygbuller i affärer och kontor och motsvarande arbetsutrymmar ska vara minst ΔL 32 dB.

Bilplatser
Av bilplatser ska minst 90 % vara i gemensamt bruk.

Minimiantalet bilplatser:

affärer	1 bp / 60 m²-vy
kontor	1 bp / 60 m²-vy
allmänna funktioner	1 bp / 250 m²-vy

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
15 **Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
MYYR **Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
15409 **Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
ISKOSTORI **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
44700 **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
IV **Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
k **Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja.**	**Byggnadsyta där affärs- och kontorslokaler får placeras.**
map II **Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.**	**Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.**
ark **Julkisivu jolle on sijoitettava arkadi.**	**Fasad som skall förses med en arkad.**
Katuaukio/tori.	**Öppen plats/torg.**
ajo **Ajoyhteys.**	**Körförbindelse.**
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.	**För allmän gångtrafik reserverad del av område.**
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.**
sr **Suojeltava rakennus.** Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksesta suojellaan etelän- ja pohjoisenpuoleiset julkisivut mainoksille tarkoitettuine teräskehikkoineen, sekä rakennuksen etelä-pohjoissuunnassa läpäisevä kattoikkuna. Korjaus- ja muutostöissä on etsittävä alkuperäistä arkkitehtuuria vastaavia ja mahdollisuuksien mukaan palauttavia ratkaisuja. Korjaus- muutos- ja lisärakentamistoimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.	**Byggnad som skall skyddas.** Historiskt, byggnadshistoriskt och med avseende på stadsbilden betydelsefull byggnad som inte får rivas. Av byggnaden skyddas de södra och norra fasaderna som har stålramar avsedda för reklam, samt ett takfönster som går genom byggnaden i syd-nordlig riktning. Vid renoverings- och ändringsarbeten ska man försöka hitta lösningar som motsvarar den ursprungliga arkitekturen och om möjligt återställer den. För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande begäras.

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

Timo Kallaluoto, Aluearkkitehti, 2.11.2022 11.11

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.

Kimmo Junttila, Kaupungingeodeetti, 15.11.2022 16.15

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

002473 MYYRMANNI

MYYRMÄKI



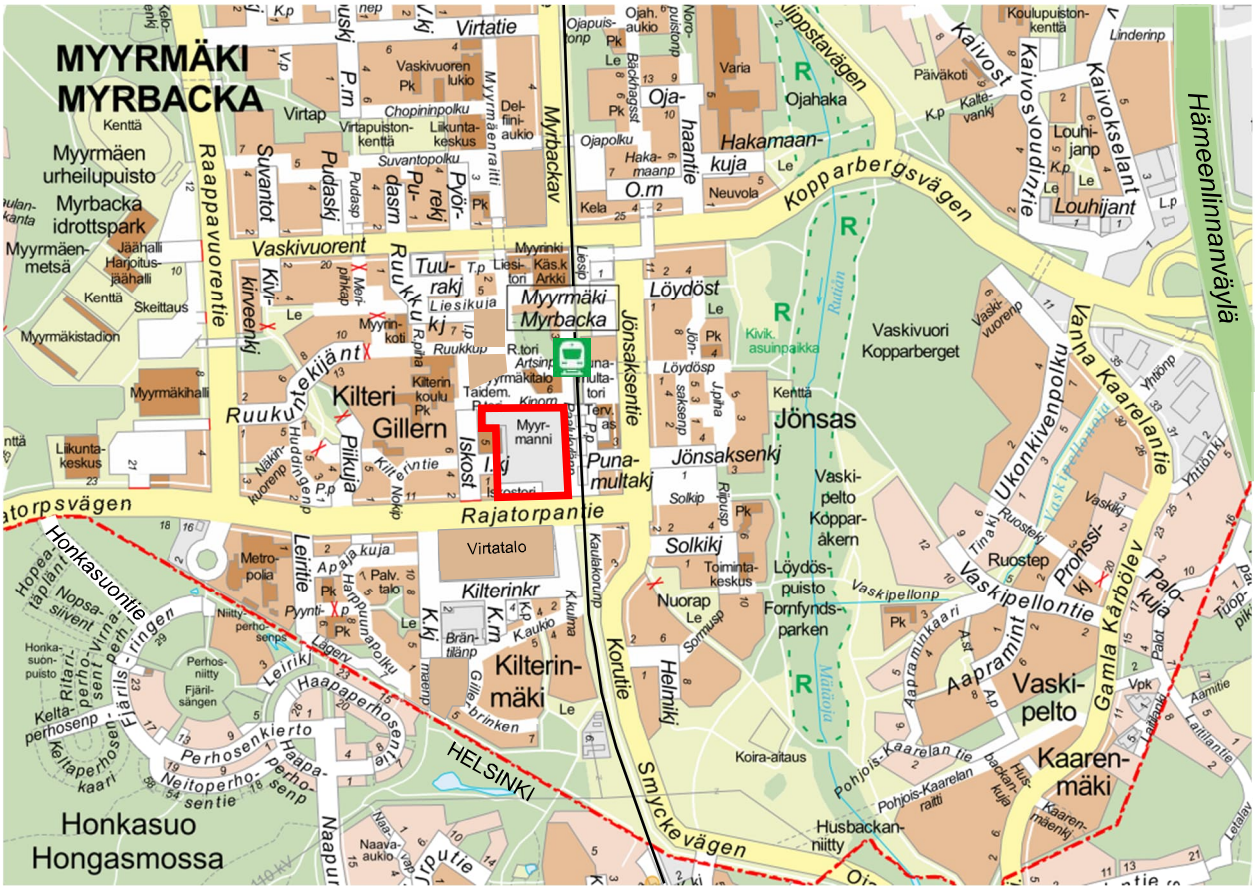
Paalutorin sisäänkäynti. TKa 27.6.2021

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan muutoksen selostus,
joka koskee 15.11.2022 päivättyä asemakaavakarttaa 002473

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kiinteistö Oy Myyrmanni hakee liiketilojen lisäämistä nykyisen rakennuksen sisällä 2 300 k-m2, osin kellaritasolle, ja Iskoskujalle menevän kauppakäytävän poistamista. Kauppakeskukseen on tulossa Prisma ja Lidl.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavamuutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 15 Myyrmäki
Osa korttelia 15409 ja torialue

Kaava-alueen sijainti

Iskoskuja 3 / Paalukylänpolku 7

Sisällys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4	Asemakaavan kuvaus	18
5	Asemakaavan toteutus	21

1. TIIVISTELMÄ



Kaava-alue lounaasta. Google earth 2022

Kiinteistö Oy Myyrmanni hakee liiketilojen laajennusta rakennuksen sisälle 2 300 k-m2.

Voimassa olevassa yleiskaavassa muutosalue on keskustatoimintojen aluetta C.

Hyväksytyssä yleiskaavassa alue on kaupunkikeskustan aluetta C ja kestävän kasvun vyöhykettä.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K, jolla on rakennusoikeus 42 400 k-m2 ja kerrosluku kolme (III). Tontilla sallitaan kaksi maanalaista pysäköintitasoa (map II). Neljännessä kerroksessa (virallisesti ullakolla) on toimistotiloja.

Tontilla on kauppakeskus Myyrmanni, joka on valmistunut 1994.

Asemakaavamuutoksessa tontin rakennusoikeus kasvaa 2 300 k-m2, jolloin rakennusoikeudeksi tulee 44 700 k-m2. Tästä 3 600 k-m2 saa sijoittaa kellaritiloihin. Lisäksi tontille saa rakentaa kauppakäytäviä kuten nyt sekä sijoittaa toimistotiloja neljänteen kerrokseen kuten nyt.

Muutokset tapahtuvat sisätiloissa. Iskoskujan sisäänkäynti poistuu, koska liiketilojen määrä kasvaa. Sisäänkäynnin poistaminen on välttämätöntä, jotta rakennukseen saadaan Prisma.

Prismasta tulee kaksikerroksinen. Lidl sijoittuu Punamultatorin tasoon. Keskikäytävälle lisätään liukutasot pysäköintihalliin.

Kauppakeskus on nykylain mukainen vähittäiskaupan suuryksikkö, joten uusi maankäyttömerkintä on KM, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Rakennuksen pohjois- ja eteläjulkisivut ja gallerian lasikatto suojellaan.

Kaavamuutos vahvistaa Myyrmäkeä kaupallisena keskuksena.

2. LÄHTÖKOHDAT



Aseman sisäänkäynti on kauppakeskuksen vilkkain. TKa 27.6.2021

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Myyrmäki on 58 000 asukkaan suuralue ja 17 000 asukkaan kasvava kaupunginosa.

Kaupunkirakenne

Myyrmäki on osa Haaga-Vantaaksi suunniteltua nauhakaupunkia, jonka runkona on rautatielinja. Kaupunginosaa on rakennettu kaikkina vuosikymmeninä 1960-luvulta alkaen, pääosin ruutukaavaan. Pääkadut ovat leveitä. Jalankulkukadut alittavat ne alikulkutunneleissa. Rautatie valmistui 1975. Kauppapaikoiksi valmistui ensin Louhelan ostoskeskus (1967–2011), sitten Myyrinpuhos 1975, Isomyyri 1987 ja Myyrmanni 1994, jolloin se oli Suomen toiseksi suurin kauppakeskus. Myyrmäenraitti on kaupunginosan keskeinen jalankulkuakseli, jonka varrella on julkisia palveluja. Paalutori on vilkas kauppatori. Torilla on Myyrmäkitalo ja torin pohjoispuolelle on rakenteilla 8–16-kerroksisia kerrostaloja kivijalkaliiketiloineen.

Rakennettu ympäristö

Kauppakeskus Myyrmanni valmistui 1994. Sen laajuus on 42 572 k-m2 ja suunnittelija arkkitehtitoimisto Innovarch Oy. Rakennukseen on lisätty yhdyssilta asemalaiturilta. Kahdessa kellarikerroksessa on yhteensä 906 autopaikkaa. Myyrmanni on rakennusperintökohde, josta on tehty rakennushistoriaselvitys (Saatsi Arkkitehdit Oy 2022).

Luonnonympäristö

Myyrmannin paikalla on ollut kuusikkomäki, asutusta 1950-luvulta, peltoja ja puro. Tontti on kokonaan rakennettu eikä luontokohteita enää ole.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Myyrmannin ja Paalutorin paikalla on ollut runsaslöytöinen kivikautinen asuinpaikka, joka on tutkittu ennen alueen rakentamista. Siten tontilla ei ole enää muinaisjäännöksiä.



Peruskartta 1958, sen taustalla nykykartta.

Myyrmannin rakennushistoriallinen selvitys

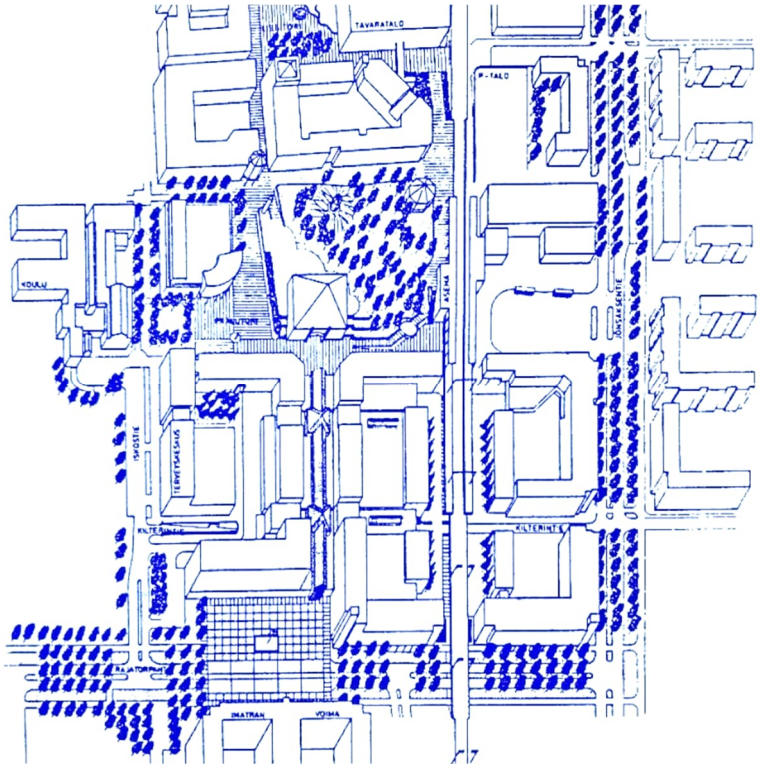
Rakennushistoriallinen selvitys on tehty ja tallennettu kaupunginmuseon Kirsti-tietokantaan.

Inventointitiedot: Saatsi Arkkitehdit Oy, Vantaan 1980 – 1990 -lukujen inventointi, vaihe 1, 2022.

Ajoitus: Kauppakeskus on valmistunut 19.10.1994.

Aika- tai tyylikausi: modernismi (tyyli), historismi, konstruktivismi (taide) ja postmodernismi.

Rakennuksen kuvaus: Kauppakeskus on laaja ja tunnistettava monumentti keskellä Myyrmäen tiivistä kaupunkirakennetta, rautatieaseman ja Kilterin asuinalueen välissä.



Myyrmäen aluekeskuksen toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen suunnitelma, Arkton Oy / Antero Markelin, Marja Sarvimäki, Timo Kallaluoto 1986.

Historiatietoja

Erittäin suurikokoinen kauppakeskus oli valmistuessaan Suomen toiseksi suurin Helsingin Itäkeskuksen jälkeen. Viikoittaiseksi kävijämääräksi arvioitiin 100 000 asiakasta. Rakennuttajayhtiössä olivat mukana Puolimatka, Ilmarinen ja Kesko (HS 14.9.1993: ”Kaupan pudotuspeli käy kovana uusissa kauppakeskuksissa”)

Tilaa oli valmistuessa liki 10 hehtaaria, josta liiketilaa 4,2 hehtaaria. Yrittäjiä oli avajaispäivänä 114, joista isoimpina vetureina Anttila, Citymarket ja Tarjoustalo. Työpaikkoja oli 800 ihmiselle. Markkinointi kohdistettiin noin 145 000 asukkaaseen, joista pohjoisimmat Hyvinkäällä asti. Maanalaisessa pysäköintihallissa oli kahdessa kerroksessa paikkoja 1080 henkilöautolle. Lisäksi 219 ulkopaikkaa. Varsinainen [arkkitehtoninen] pääsisäänkäynti oli Rajatorpantien puolella. (HS 30.9.1994: ”Myyrmanni aikoo koota vuodessa 650 mmk 145 000 ihmisen alueelta”)

Ympäristö

Kauppakeskus Myyrmanni sijaitsee pääosin 1980 – 1990-lukujen aikana valmistuneella keskusta-alueella Myyrmäen rautatieaseman vieressä. Lähiympäristö on kaupunkikuvaltaan modernistista Itä-Pasilan [Reijo Jallinojan diplomityö 1967] tapaan: liikenneväylät on keskitetty suurkortteleiden

laidoille, kevyt liikenne kulkee vapaasti kortteleiden läpi ja moottoriliikenne tuodaan niihin pistoina. Kauppakeskuksen eteläpuolella kulkee yksi Myymäen liikennöidyimmistä liikenneväylistä, Rajatorpantie. Kauppakeskuksen sijoittumista asuinalueen keskelle rautatieaseman viereen voi pitää kaupunkikeskustojen elinvoimaisuutta ajaneen ideologian työvoittona.

Kauppakeskuksen suunnittelussa on kiinnitetty huomiota kävelijälle miellyttävään kaupunkiympäristöön. Kauppakeskuksen etelä- ja pohjoispuolilla sijaitsevat huolellisesti käsitellyt aukiot ja länsipuolella on avoin viheralue. Aukioille katsovat julkisivut ovat muita artikuloidummat. Eteläisen pääjulkisivun edessä oleva Iskostorin monumentaaliaukiolla sitä reunustavine gallerioineen on yhtymäkohtia Euroopan klassistisiin aukiosommitelmiin, kuten esimerkiksi Pyhän Pietarin aukioon Vatikaanissa.

Rakennus ei ole raskaasti rakennetussa maisemassaan varsinainen maamerkki, mutta sen ulkoasussa on eleitä, jotka tukevat rakennuksen identifioimista. Kaikilla julkisivuilla sekä kivetyillä aukioilla on käytetty rajatulla sävypaletilla toistuvaa vaakaraitateemaa, julkisivuissa on varsin paljon rakennuksen julkista statusta ilmaisevia lasikenttiä sekä sisäänkäynneille johdattavia pylväsgallerioita. Rakennuksen katolla on useita lyhtymäisiä valotorneja ja harkitusti muotoiltuja ilmanvaihtohormeja, jotka näkyvät lähestyvien katujen päätteinä.

Massa ja tilaperiaate
Rakennus on erittäin laaja. Sen halkaisee leveä ja etelä-pohjoissuuntainen, kattoikkunan valaisema sisäkatu. Pääsisäkadun ja risteävän poikittaiskadun risteyksessä on ympyräpohjainen aula, jota valaisee majakkaikkunainen lieriötorni. Sisäänkäyntejä on jokaisessa pääilmansuunnassa, mutta varsinainen pääsisäänkäynti on etelässä Iskostorin puolella. [Asiakasmäärällä mitattuna pääsisäänkäynti on Punamultatorilla aseman nurkalla, TKa huom.]

Arkkitehtuuri
Kauppakeskuksen julkisivuarkkitehtuurissa on nähtävissä kaksi osin ristikkäistä tavoitetta: yhtäältä valtavan massan pilkkominen pienempiin osiin kaupunkiympäristölle ominaisen saturaation [kyllästämisen] säilyttämiseksi ja toisaalta kokonaisuuden yhtenäinen käsittely kauppakeskuksen tunnistettavuuden lisäämiseksi.

Julkisivut ovat huolellisesti jäsennellyt. Rakennuksessa on keskimäärin kolme maanpäällistä kerrosta, jotka on kaikki käsitelty toisistaan poikkeavasti. Ensimmäistä kerrosta hallitsee vaaleanpunaharmaa vaakaraidoitus. Tärkeimmillä etelä- ja pohjoisjulkisivuilla ensimmäinen kerros on sisäänvedetty, ja sen eteen on tuotu pyöröpilarien tukema galleria. Toinen kerros on valkoinen tai valkoharmaaraidallinen, ja kolmas ja neljäs valkoisia. Tärkeimmillä julkisivuilla ylimpien kerrosten edessä lisäksi vihreäksi maalattu teräskehikko liikkeiden mainoskilville. Itäjulkisivu on hierarkiassa vähäisin ja sen aiheet ovat muita julkisivuja riisutummat. Itäjulkisivun keskeisimmän teeman muodostavat vesikaton yläpuolelle nousevat viisi tornimaista päätyaihetta, joissa on segmenttikaaren muotoiset lipat ja vapaat kentät yritysten logoille.

Julkisivut taiteilevat modernistisen ja klassisten teemojen välimaastossa 1920-luvun konstruktivistien tapaan. Yhtäältä vihertävälasiset ikkunakentät rytmittävät julkisivuja keskeissymmetrisesti, ja valkoiset pylväät ja punaharmaa raidoitus tuo mieleen italialaisen renessanssin kirkkoarkkitehtuurin. Toisaalta gallerioiden pylvästeemassa on kaikuja myös Le Corbusierin pilareille nostamisen periaatteesta, ja samaan modernistiseen kuvastoon viittaavat nauhaikkunat, vapaasti muotoillut julkisivuosat, tasakatot ja kattoterassien pergoloita imitoivat mainostelineet. Tyypillisen 1990-lukulaisia ovat rakennuksen suuri koko, pääsisäänkäyntiin liittyvät monikertaiset lippa- ja katosrakenteet sekä yritysten valomainosten tuominen näkyvään osaan julkisivuarkkitehtuuria.

Korjaus- ja muutostyöt
Liiketilojen tilamuutoksia on toteutettu aina vuodesta 1995 lähtien yrittäjien vaihtuessa. Myös yksi sisäinen portaikko on poistettu. Ulkoasussa näkyvimpiä ovat mainoslogojen muutokset. Myös ilmanvaihto- ja savunpoisto-osissa on tehty muutoksia. Kauppakeskuksen ja juna-aseman välille rakennettiin yhdyssilta 2012 – 2013. Sisäänkäyntikatokset uusittiin 2016.

Muutostöiden suunnittelijat
- Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy, sisätilamuutoksia, ulkomainosmuutoksia, yhdyssilta.
- DAT Arkkitehdit Oy, sisätilamuutoksia.
- BST-Arkkitehdit Oy, katosten uusiminen.

Kerrosluku: kolme, lisäksi toimistotiloja ullakolla ja kaksi maanalaista kellaria.

Perustus: teräsbetoni.

Runko: betoni.

Ulkoverhous: kaakeli, pelti, betoni.

Ulkoväri: valkoinen, harmaa, punainen.

Kattomuoto: tasakatto.

Katemateriaali: huopakatteet (huopa/tiivissauma).

Selvitykset: Vantaan 1980 – 1990-lukujen rakennuskannan inventointi, vaihe 1:n esiselvitys. Tutkimusajankohta 24.5. – 31.8.2021. Laatijat Vihervirta, Johannes, ja Nylund, Niklas. 7.6.2022.

Harvinaisuusarvot: rakennus on harvinainen tai ainutlaatuinen: – Kyllä.

Täsmennys harvinaisuus: Rakennuksen ulkoasu on kauppakeskukseksi harvinaisen huolellisesti suunniteltu ja toteutettu. Erityisesti paraatiaukioiden eli Iskostorin ja Paalutorin käsittelyissä sekä niille avautuvien julkisivujen vuoropuhelussa on poikkeuksellista omailmeisyyttä ja laatutekijöitä. Kauppakeskus on tässä koko- ja kaupunkikuvallisessa vaikuttavuusluokassaan Vantaalla ainutlaatuinen. (Saatsi Arkkitehdit 2022)

Tyypillisyysarvot: Rakennus on historiallisesti tyypillinen alueelleen. – Kyllä.

Täsmennys tyypillisyys: Kohde on teräsbetonielementtirakennustekniikkaan, rakennustyyppiin, muotokieleen ja kaupunkikuvaan liittyvien suunnitteluideologioiden näkökulmasta tyypillinen rakennusajalleen. Piirteisiin kuuluvat mm. vaihtelevan kokoiset ikkuna-aukot, kävelygalleriat, julkisivujen vaakaraidoitus, lasikatettu sisäkatu ja massoittelun rationalistinen yleisote. Rakennuksen suunnitteluideologiset piirteet toistuvat alueen muussa saman ikäisessä rakennuskannassa. (Saatsi Arkkitehdit 2022)

Edustavuusarvot: Rakennus on edustava esimerkki. – Kyllä.

Täsmennys edustavuus: Rakennus on edustava esimerkki rakennusaikansa ja rakennustyyppinsä rakentamistavasta ja tyylistä. (Saatsi Arkkitehdit 2022)

Alkuperäisyysarvot: Rakennuksella on alkuperäisyysarvoa. – Kyllä.

Täsmennys alkuperäisyys: Rakennuksen alkuperäinen ulkoasu ja käyttötarkoitus ovat säilyneet hyvin. (Saatsi Arkkitehdit 2022)

Historiallinen todistusvoimaisuus: Rakennuksessa on historiallista todistusvoimaisuutta. – Kyllä.

Täsmennys historiallinen todistusvoimaisuus: Rakennus kertoo suomalaisen kulutusyhteiskunnan menestyksestä, yksityisten rakennusyhtiöiden hyvästä kunnosta, Myyrmäen kehityksestä sekä kaupunkikeskustojen elävöittämistavoitteiden näkyvyydestä 1990-luvun Vantaalla. (Saatsi Arkkitehdit 2022)

Täsmennys historiallinen kerroksisuus: Rakennuksen ulkoasussa toteutetut muutokset ovat kokonaisuuteen nähden hyvin rajattuja eivätkä vaikuta keskeisellä tavalla alkuperäisarkkitehtuurin hahmottumiseen. (Saatsi Arkkitehdit 2022)

Arvotus: R2, rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ovat merkittävät. Kohde on paikallisesti merkittävä. Rakennuksen arvoperusteet ovat kaupunginmuseon näkökulmasta riittävät asemakaavasuojeluun. (Susanna Paavola 7.6.2022, 28.6.2022)

Palvelut

Myyrmäki on suuralueensa keskusta, jossa on hyvät kaupalliset palvelut ja vilkas kauppatori. Kauppakeskus Myyrmannissa toimii yli 90 liikettä. Vanhat kauppakeskukset Myyrinpuhos (1975) ja Isomyyri (1987) on suunniteltu purettaviksi asemakaavamuutoksella 002400. Myyrmäen keskustakortteleihin on tulossa uusia kivijalkaliiketiloja Paalutorille, Myyrmäenraitille ja aseman ympärille. Myyrmäessä on myös kirkko, taidemuseo, kirjasto, terveysasema, useita kouluja ja päiväkoteja, uimahalli, asukastiloja, urheilupuisto ja toimistotiloja.

Virkistys

Alueen pohjoispuolella on kauppatori Paalutori, Paalutorinpuisto ja kävelykatu Myyrmäenraitti.

Liikenne

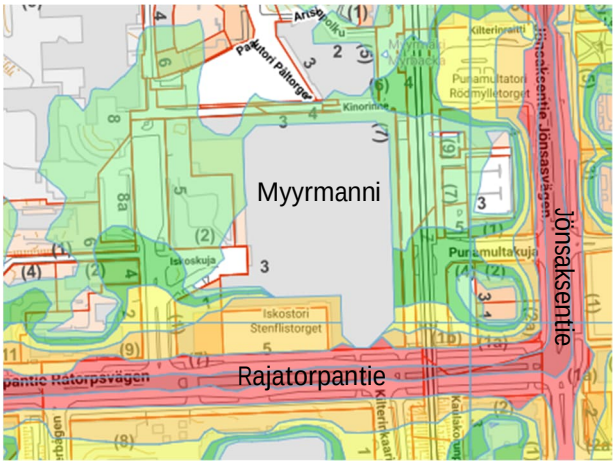
Myyrmäki on kehäradan ja laajan ja tiheästi liikennöidyn bussilinjaston solmukohta. Rajatorpantiellä ja Jönsaksentiellä kulki kummallakin noin 10 300 ajon/vrk v. 2017. Myyrmannissa on 906 autopaikkaa, sisäänajot Iskoskujalta ja Punamultakujalta.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Lentomelutaso Lden 50…55 dB edellyttää toimistoilta ja vastaavilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä.

Tiemelu



Tiemelutilanne Aeq päivällä 2016 (dB)

45–50 55–60 65–70 75- dB
50–55 60–65 70–75

Vantaan ympäristökeskus 2016

Tiemelun huomioon ottaminen		
Tiemeluvyöhyke Aeq (dB)	Äänitasoero asunnoissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistoissa ΔL (dB)
65…100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60…64,9	35	30
55…59,9	30	25
alle 55	30*	–

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, *YM asetus 796/2017.

Tekninen huolto

Kaduilla on valmis kunnallistekniikka.

Maanomistus

Tontin osalta Kiinteistö Oy Myyrmanni / Citycon Finland Oy 100 %.
Iskostorin osalta Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

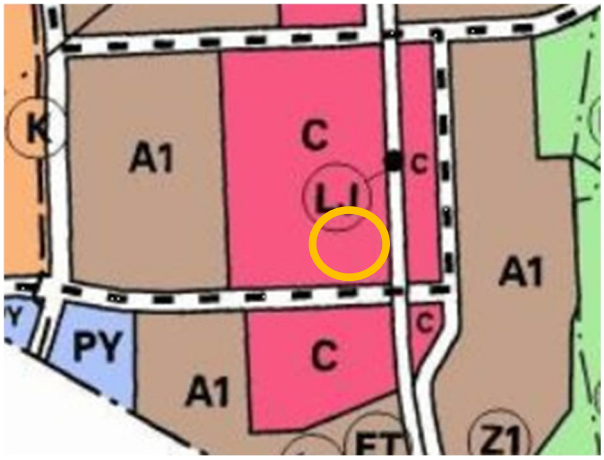
Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. (VN 14.12.2017)
=> *Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.*



Maakuntakaava

Uusimaa 2050 -kaavan tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Kaava-alue on keskustatoimintojen alue, keskus. (Maakuntavaltuusto 25.8.2020; HHO 24.9.2021)
=> *Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.*

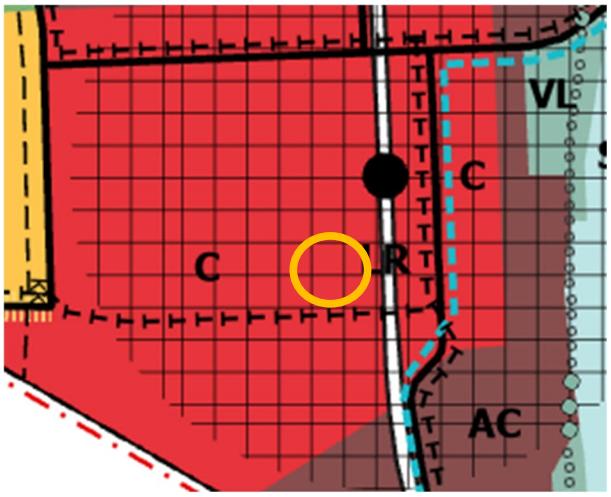
- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
- Keskustatoimintojen alue, keskus.
- Kaupan alue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.



Voimassa oleva yleiskaava

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja uudistaminen. Kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta.
(Kv 17.12.2007)
=> *Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.*

- A1 Tehokas asuntoalue.
- C Keskustatoimintojen alue.
- P1 Palvelujen alue.
- PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
- VL Lähivirkistysalue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.



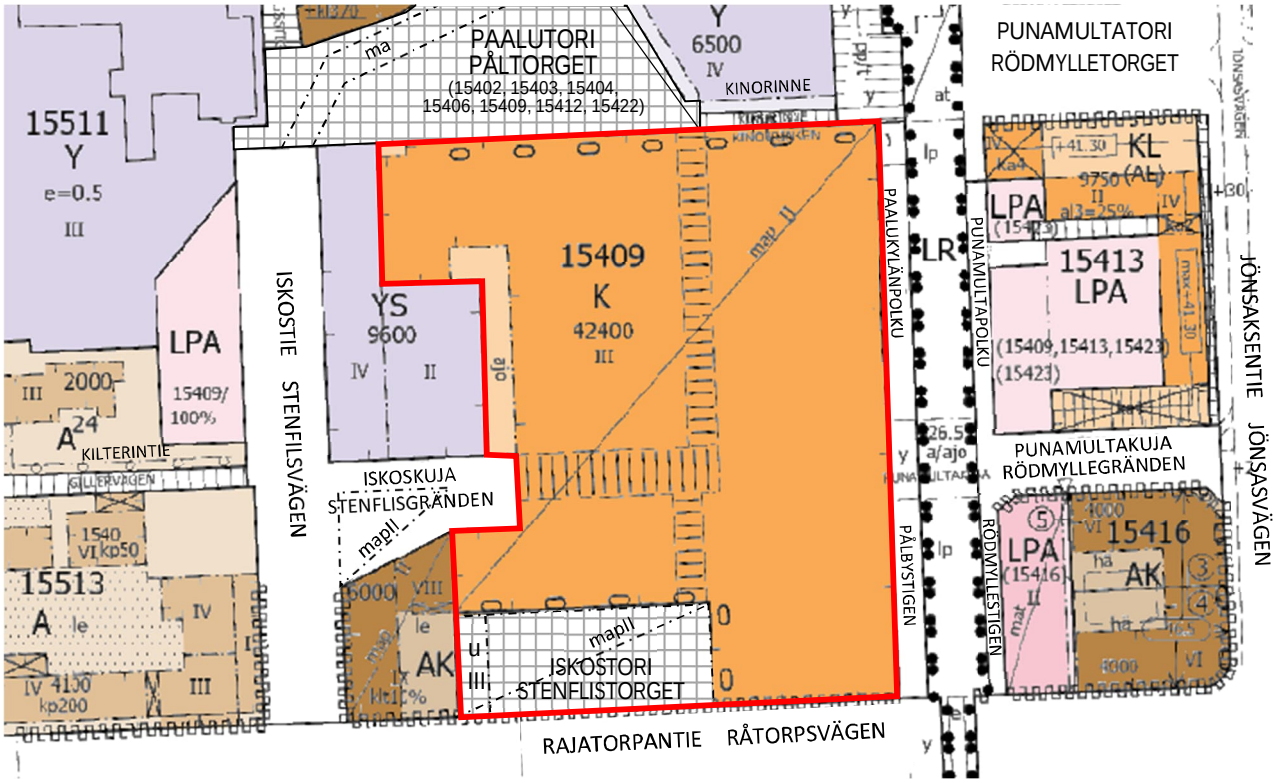
Hyväksytty yleiskaava

Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen tiivistäen ja uudistaen. Alue on kaupunkikeskustan aluetta ja kestävän kasvun vyöhykettä.
(Kv 25.1.2021, HHO 28.6.2022)
=> *Kaavamuutos on hyväksytyn yleiskaavan mukainen.*

- AC Kaupunkikeskustan asuinalue.
- C Kaupunkikeskustan alue.
- VL Lähivirkistysalue.
- Kestävän kasvun vyöhyke.
- Joukkoliikenteen runkoyhteys.
- Rautatieasema.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Voimassa oleva asemakaava

Asemakaavassa 001116 tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K. Rakennusoikeus on 42 400 k-m2. Suurin kerrosluku on kolme (III). (YM 28.9.1994)



A...	Asuinrakennusten korttelialueita.	III	Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.
K	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.	ajo	Ajoyhteys.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.	mapII	Maanalaisten pysäköintitasojen suurin määrä.
LR	Rautatiealue.	u	Uloke.
Y...	Yleisten rakennusten korttelialueita.		Kulkuaukko tai katettu jalankulkutila.
	Rakennusalat on tummennettu.		Ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa.
15409	Korttelin numero.		Katuaukio / tori.
42400	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		Kaavamuutosalueen rajaus.

Ajantasa-asemakaava.

Vantaan kaavoja, karttoja ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: *kartta.vantaa.fi*

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Iskoskujan sisäänkäyntiä käyttää vain 4 % asiakkaista. TKa 16.6.2021

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.1.2021 hyväksyi hankkeen kaavoitusohjelmaan 2021.

Kiinteistö Oy Myyrmanni 19.5.2021 haki kaavamuutosta liiketilan lisäämiseksi rakennuksen sisälle seuraavasti:

”Kaavamerkintä K muutetaan merkinnäksi KM.
Perustelut: Halutaan mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen kauppakeskukseen. Halutaan parantaa väestömäärältään kasvavan kaupungin kaupallista palvelutarjontaa.

Rakennuksen ullakkokerros muutetaan kerrokseksi. Kerroslukua osoittava kaavamerkintä 3 muutetaan 4:ksi: Poistetaan kaavamerkintä: Korttelin 15409 K-alueella saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä rakentaa ylimmän kerroksen yläpuolelle 500 k-m2 liikunta-, kokous- ja saunatiloja.
Perustelut: Rakennuksen ullakkokerroksessa sijaitsee pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, jotka kaavamuutoksen jälkeen luetaan rakennusoikeuteen kuuluvaksi.

Autopaikkojen vähimmäisvaatimusta muutetaan seuraavasti
- Liikkeet 1 autopaikka / 50 k-m2 muutetaan 1 autopaikka / 55 k-m2
- Toimistot 1 autopaikka / 50 k-m2 muutetaan 1 autopaikka / 55 km2

Perustelut: Autopaikkatarpeesta on laadittu selvitys, jonka mukaan esitetty määrä on riittävä myös tulevaisuudessa. Kauppakeskuksen asiakkaat saapuvat enenevästi muuten kuin autoilla.

Kaavaan on merkitty ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu pääosin lasikatteinen alueen osa. Iskoskujan suunnasta poikittainen yleiselle jalankululle varattu alue poistetaan.



Iskoskujan kauppakäytävä liitetään liiketiloihin. TKa 5.8.2021

Perustelut: Iskoskujan puoleinen sisäänkäynti ja kauppakäytävä poistetaan ja rakennetaan liiketilaksi. Iskoskujan sisäänkäynti on asiakasmäärältään suhteellisen vähäistä eikä sille ole saavutettavuuden vuoksi tarvetta. Vastaavasti pohjakerroksen sisäänkäyntiä sekä saavutettavuutta Punamultatorin suunnasta rakennuksen pohjakerroksessa laajennetaan ja kehitetään aktiivisemmaksi.

Poistetaan kaavateksti: Korttelin 15409 K-alueella saa liiketiloja sijoittaa enintään 2 000 k-m2 likimääräiselle tasolle +28,5 m.
Perustelut: Likimääräiselle tasolle +28,5 m rakennetaan uutta liiketilaa sekä kauppakäytävä. Kauppakeskusta halutaan kehittää ja aktivoida Punamultatorin suuntaan.”

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Kaavoituksessa osallisia olivat kaavan hakija, alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, Väylävirasto, kaupungin viranomaiset sekä kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä 9.11.2021, tiedoksi kaupunkiympäristölautakunnalle 30.11.2021. Mielipiteet pyydettiin kirjaamoon 13.12.2021 mennessä.
- *Vireille tulo* ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä kaavoituskatsauksessa 6.3.2021, Vantaan Sanomissa 27.11.2021 sekä Facebookissa ja Vantaan tapahtumakalenterissa 29.9.2021.
- *Uutiset* Myyr York Times 27.11.2021 s. 7: ”Myyrmanniin tulossa muutoksia” ja Vantaan Sanomat 4.12.2021 s. 4: ”Myyrmanni haluaa lisää tilaa”.
- *Teams-kokous* 1.12.2021 klo 17.00, josta video oli nähtävillä 3.12.–20.12.2021.
- *Aluearkkitehti oli tavattavissa* sähköpostilla ja puhelimitse, puheluja ei tullut.
- *Kaavan vaihe* ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 5.3.2022.
- *Asemakaavoituksen kuulutukset* julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.

Alustava luonnos
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettiin alustava kerrosala- ja autopaikkalaskelma.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen
Asiaan saatiin määräajassa 10 mielipidettä.

1. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL / 24.11.2021:
Ei lausuttavaa.

2. Teams-kokous / 1.12.2021, läsnä 26 henkilöä + kaupungin edustajat:

Kommentteja keskustelupalstalla:
1. Iskoskujan sisäänkäyntinä näytetään autojen väylää. Esim taksit jättävät tuohon.
2. Iskoskujan sisäänkäyntiä käyttävät mm.taksit, invataksit, ambulanssit sekä monet liikuntaesteiset, mm.rollaattorilla liikkuvat asiakkaat.
3. Onko olemassa mitään havainnekuvaa Mannin läntisestä julkisivusta mahdollisen muutoksen jälkeen? Kuvaa siitä miltä se vastaisuudessa näyttää?
4. Kyllä Iskoskujalta pitäisi päästä sisään edelleen. Ja monttu pois! On aivan järkyttävä.
5. Monttu on nyt ollut siinä aika kauan ja se kyllä pitäisi poistaa.

Suullisia mielipiteitä:
6. Sosiaalinen kontrolli? Alue autioituu entisestään. Autoramppi säilyy. Huoltoliikennettä on. Citycon pyrkii saamaan aluetta viihtyisämmäksi. Ei pidä jättää ”villiintyväksi”.
7. Hissiongelma Punamultatorin puolella.
8. Entä roskat lastauspihalla? Mattopesulalle tulevat autot?
9. Liikuntarajoitteiset tulevat taksilla Iskoskujan puolelta
10. Saattoliikenteen voisi ohjata kellariin, pullonpalautustasolle
11. Mitäs Montulle tehdään?
12. Toivottavasti poistuvia kaupungin tiloja saisi sijoitettua vaikka Montun paikalle.
13. Tuleeko Myyrmäenraitti kävelykatu takaisin jossain vaiheessa? Nyt rakennetaan ja on tukossa.
14. Tuleeko Myyrmäkeen julkinen wc?
15. Ullakkotilat? Mitä sinne tulee, uusia toimintoja vai siirretäänkö sinne vanhoja?

=> *Vastaus:*
1. Taksiliikenteen sujuvuus Myyrmannissa on otettu huomioon. Takseille on useampia vaihtoehtoisia reittejä ja sisäänkäyntejä, joiden toimivuutta tullaan edelleen kehittämään.
2. Kaikki luetellut ryhmät ovat tärkeitä ja näiden asiointi Myyrmannissa on huomioitu jo muutoksen valmistelussa.
3. Muutos Iskoskujan julkisivussa on varsin pieni, Myyrmannin valomainos oven yläpuolelta siirretään mahdollisesti muiden mainosten joukkoon/valomainoskenttään oven yläpuolelle, ja ovi suljetaan, katos puretaan. Havainnekuvat valmistellaan myöhemmin rakennuslupaa varten.
4.–5. Montun kehittäminen ei kuulu tähän kaavamuutokseen.
6. Kiinteistön ympäristön yleisten torien, puistojen ja alueiden sosiaalinen kontrolli on yhteistyötä monen eri toimijan kanssa. Citycon ja Myyrmanni aikoo jatkaa aktiivista rooliaan tässä kuten tähänkin asti.
7. Punamultatorin hissikapasiteetti tulee olemaan muutosten jälkeen riittävä ja reitti esteetön.
8. Huoltoliikenne ja lastauslaiturit sekä tietyt asiakastoimitukset ym. säilyvät ennallaan, vain jalankulkijoiden ovi poistuu.
9. Osa liikuntarajoitteisista tulee keskukseen todella Iskoskujan sisäänkäynnin kautta, mutta se ei ole ainoa vaihtoehto. Muutostöiden myötä esteettömät kulkuyhteydet paranevat.
10. Normaalikokoiset autot pystyvät hyvin toimimaan pysäköintihallin kautta. Pysäköintihalliin voidaan järjestää saattoliikennepaikkoja, jos katutason saattoliikenne ruuhkautuu.
11.–12. Montun kehittäminen ei kuulu tähän kaavamuutokseen.
13. Myyrmäenraitin ja Ruukkupolun alue on tällä hetkellä osittain rakennustyön valtaama ja haittaa osaltaan liikennettä sen aikaa, kun rakentaminen kestää.

14. Myyrmannissa on kauppakeskuksen wc. Myyrmäkitalossa on yleinen wc.
15. Ullakkokerroksessa on teknisiä tiloja, sekä toimistotilaa, joka nyt merkitään varsinaiseksi kerrosalaksi. Tällä hetkellä ei ullakkokerrokseen ole suunnitelmissa rakentaa lisää tiloja.

3. Yksityishenkilö / 2.12.2021:
Myyrmannin suunnitelma poistaa Iskostien uloskäynti aiheuttaa haittaa niin asukkaille kuin taksiliikenteellekin. Paalutorin rakennustyöt ovat tukkineet kulun Ruukkupolulle, joten Iskostien uloskäyntiä käyttää suurin osa ihmisistä, jotka asuvat Myyrmannin ja Myyrmäkihallin välisellä alueella. Iskostietä käyttävät myös vanhukset ja muut, jotka tarvitsevat taksikuljetusta, koska Paalutorin puolelle taksien on vaikeampi ajaa. Punamultatorin taksitolpan viereinen alue ei toimi tilan puutteen vuoksi järkevästi jättöalueena. Punamultatorin uloskäynti on kellarikerroksessa eikä siinä ole esim. istumapaikkoja sen lisäksi yksi hissi tulee olemaan ihan riittämätön, jos liikuntarajoitteisten ja lapsiperheiden (lastenvaunut) kulku lisääntyy sillä puolella.

Kun Liesikujan pysäköintitalo ja ulkoparkkipaikat poistetaan tulevien asuinkerrostalojen tieltä, Myyrmannin pysäköintipaikat eivät taatusti tule riittämään. Myyrmäen pysäköintipaikat ovat nyt jo kortilla. Lidlin sijoittaminen Myyrmannin kellarikerrokseen ja sitä kautta pysäköintipaikkojen väheneminen on pitkällä tähtäimellä kannattamaton idea. Pysäköintipaikkojen vähäinen määrä sekä pysäköintiaikarajoitukset vähentävät halukkuutta asioida Myyrmannissa ja jo nyt moni valitsee mieluummin jonkun alueen toisista kauppakeskuksista (Kaari/Sello/Jumbo). Kauppakeskuksiin mennään viettämään aikaa perheen kanssa, koska se on kätevää. Kaikki palvelut erikoisliikkeistä ravintoloihin ja ruokakauppoihin löytyvät saman katon alta. Aika harva lapsiperhe haluaa kulkea julkisilla kauppakeskuksiin. Se että auton saa parkkiin ja ostokset sekä väsyneet lapset saa autoon, helpottaa vanhempien elämää ja vaikuttaa missä kauppakeskuksessa asioi.

On hyvä että Myyrmannia kehitetään ja laajennetaan, mutta ei tehdä asiointia vielä hankalammaksi.

=> *Vastaus:*
Kaupungin kasvaessa myös kaupallisilla palveluilla on tarve kasvaa. Iskoskujan sisäänkäynnin poistaminen on tarpeen, jotta kauppakeskukseen saadaan mahtumaan Prisma, jolla on laaja asiakaskunta. Prisma on ollut asiakkaiden toive.

Paalutorin läheisten rakennustyömaiden haitta kulkuyhteydelle on tilapäinen. Sisäänkäyntien suhteelliset käyttömäärät eivät ole Paalutorin rakennustöiden aikana juurikaan muuttuneet, vaikka kulkureitti onkin työmaan alueella muuttunut. Myyrmannin kauppakeskukselle jää muutoksen jälkeen edelleen kolme katutason sisäänkäyntiä pysäköintihallin lisäksi. Siten saattoliikenne henkilöautoilla ja tilatakseilla voi edelleen saapua Myyrmanniin.

Taksiliikenteen reitit ja ajotottumukset muuttuvat vastaamaan uutta tilannetta. Siirtymävaiheen aikana käydään vuoropuhelua eri sisäänkäyntien toimivuudesta ja kehitetään niitä vastaamaan käyttäjien vaatimuksia. Myyrmannia ympäröivät torit ovat jalankulkualueita ja kaipaavat liikenteen ohjausta. Tällä hetkellä toreilla, kuten myöskään Iskoskujan puolella, ei ole ohjausta eri liikennemuodoille. Näitä asioita kehitetään, jotta torialueet säilyvät turvallisina ja viihtyisinä.

Myyrmannin pysäköintipaikkojen riittävyydestä on tehty selvitys, jonka mukaan ne riittävät Myyrmannin asiakkaiden tarpeisiin muutosten jälkeenkin. Autojen pysäköinti aiheuttaa keskustelua koko pääkaupunkiseudulla erityisesti tiivistyvillä alueilla. Myyrmannin kauppakeskuksessa on pysäköintipaikkoja keskuksen kokoon nähden tarvittava määrä muutosten jälkeenkin.

Hissien riittävyys ja esteettömyys Punamultatorin sisäänkäynnillä on varmistettu, suunniteltu ja tullaan toteuttamaan muutosten yhteydessä.

Keskikäytävälle lisätään liukutasot pysäköintihalliin, mikä helpottaa asiointia.



Iskostorin monumentaaliaukio, eteläjulkisivua ja sisäänkäynti. TKa 3.7.2021

4. Yksityishenkilö / 2.12.2021:
Suunnitelma poistaa Iskoskujan kulkureitti kauppakeskus Myyrmanniin ei huomioi liikuntarajoitteisia eikä pelastustoimea. Iskoskujan kulkureitti on ainoa johon pääsee autolla ovelle. Muilla reiteillä on joko portaita tai autoilu pitää hoitaa kävelijöiden seassa. Hätätilanteessa ei voi käyttää edes hissejä joten muita esteettömiä reittejä ei ole. Paalutorin autoliikennettä ei voi turvallisesti lisätä. Alueella jo lukuisia rakennustyömaita. Vastustan 002473 muutos suunnitelmaa.

=> *Vastaus:*
Iskoskujan sisäänkäynnin käyttö tunnetaan ja korvaavat reitit kullekin käyttäjäryhmälle on suunniteltu toteutettavaksi muutosten yhteydessä.

Myyrmannin kauppakeskukselle jää muutoksen jälkeen edelleen kolme katutason sisäänkäyntiä pysäköintihallin lisäksi. Taksiliikennettä ja henkilöautojen saattoliikennettä ohjataan Iskostielle ja Punamultatorin suuntaan, jossa parannetaan hissiyhteyksiä ja esteettömyyttä. Suunnitelmat huomioivat sekä pelastustoimen että liikuntarajoitteisten tarpeet. Rakennushankkeiden toteuttamista esteettömäksi ohjaavat lukuisat määräykset, asetukset ja ohjeet, joita noudatetaan.

5. Yksityishenkilö / 2.12.2021:
Kiitos eilisestä tilaisuudesta Myyrmannin kehittämiseen liittyen. Olisin vielä lisännyt kommentin Iskostien puoleisen sisäänkäynnin sulkemisesta. On arvioitu, että tätä sisäänkäyntiä asiakkaat käyttävät vain vähän. Eräs huomionarvoinen seikka on kuitenkin , että tätä rauhallisempaa ja esteetöntä sisäänkäyntiä käyttää päivittäin mm. taksit, jotka tuovat ikääntyneitä ja vaikeasti liikkuvia asiakkaita ostoksille. Myö invataksit käyttävät tätä sisäänkäyntiä, koska autot ovat kookkaita, ja siirtyminen autosta/autoon vie aikaa. Rajatorpantiellä ei ole pysäköintiin tilaa, ja siellä on myös portaat. Myös ambulanssit käyttävät viikottain Iskostien sisäänkäyntiä, josta on suora ja nopea siirtyminen kauppakeskukseen, ja siirtyminen onnistuu myös paareilla. Näiden toimintojen siirtyessä torin puoleisille pääoville tulisi sinne ilmeisesti ruuhkaa ja paljon lisää autoliikennettä. Junaaseman ovilla taas on liukuportaat ja ilmeisesti vain yksittäinen pienehkö hissi. Ainakin ambulanssin osalta ohjaaminen pysäköintihalliin on hankalaa, koska usein tarvitaan nopeaa toimintaa, ja hissien odottelu tai autoruuhkat voivat aiheuttaa ongelmia. Nämä ajatukset ajattelin vielä välittää pohdittavaksi eiliseen tilaisuuteen liittyen.

=> *Vastaus:*
Iskoskujan sisäänkäynnin käyttö tunnetaan ja korvaavat reitit kullekin käyttäjäryhmälle on suunniteltu toteutettavaksi muutosten yhteydessä. Taksiliikennettä ja henkilöautojen saattoliikennettä ohjataan Iskostielle ja Punamultatorin suuntaan, jossa parannetaan hissiyhteyksiä ja esteettömyyttä. Keskikäytävälle lisätään uudet liukutasot pysäköintihalliin, mikä helpottaa asioimista.

Kiinteistö on säännöllisesti yhteydessä pelastuslaitokseen toiminnan sujuvuuden ja toimivuuden osalta. Muutokset suunnitellaan ja arvioidaan huolellisesti. Ambulanssit ja invataksit eivät käytä parkkihallia, joten reitit ja pysäköintipaikat ratkaistaan katutason sisäänkäynneillä, joita Myyrmannissa on moniin muihin kauppakeskuksiin nähden paljon.

Muutostöissä Punamultatorin yhteydet paranevat ja hissikapasiteetti tulee varmasti riittämään.

6. Yksityishenkilö / 3.12.2021:
Toivon kaupungin pitävän huolen Iskoskujan kulkureitin tärkeydestä alueen asukkaille ja toimijoille sekä liikuntarajoitteisille, joille se on ainut paikka mistä kyydin saan kauppakeskukseen ilman hankalaa ja pitkiä luiskia tai Paalutorin autoiluruuhkan lisäämistä. Lännessä on runsaan asutuksen lisäksi kouluja, urheilukesluksia ja hotellikin. Myyrmannin eteläovet on pitkien portaiden takana ja vie ruuhkaiselle Rajatorpantien ylityspaikoille, kun taas lännen ovet ohjaa kulkijat rauhalliselle kävelybaanalle.

Kaupungin pitäisi ottaa huomioon Montun kohdalle rakennettava musiikkitalon tuleva vaikutus. Suora kulkuyhteys kauppakeskukseen palvelisi kummankin asiakkaita.

Myyrmäkitalon purku ja uuden rakentaminen tulee vaikuttamaan Mannin pohjoisen uloskäynteihin. Mannin muutos ei kannata toteuttaa Iskoskujan sulkemalla ainakaan 10 vuoteen.

Myyrmannin parhautta on ollut kävilijäystävällisyys. Jumbo hyvä esimerkki huonosta suunnittelusta, jossa ajatellaan vain autoilijoita.

=> *Vastaus:*
Myyrmanni on todella kävelijäystävällinen keskus, joka halutaan jatkossakin säilyttää. Sisäänkäyntien käyttöä ja asiakasmääriä sisäänkäynneillä tutkitaan ja niiden käyttö tunnetaan. Muutoksen jälkeen taksien ja henkilöautojen saattoliikenne ohjautuu luontevasti parkkihalliin ja Punamultatorin sisäänkäynnille. Jatkosuunnittelussa lopulliset ratkaisut täsmentyvät.

Myyrmannin kauppakeskukselle jää muutoksen jälkeen edelleen kolme katutason sisäänkäyntiä pysäköintihallin lisäksi. Saattoliikennettä henkilöautoilla sekä suuremmilla takseilla voidaan edelleen vastaanottaa kuten aikaisemminkin.

Citycon haluaa taata myös kävelijöiden turvallisuuden, eikä Iskoskujan lastausalue ole peruuttavien rekkojen takia täysin toimiva ja turvallinen sisäänkäynti.

7. Yksityishenkilö / 4.12.2021:
Luin suunnitelmista Myyrmannin kehittämisestä. Kehitystä kauppakeskus vaatii jotta siellä tulisi useammin käytyä. Cittarissa ei tule kalliden hintojen vuoksi käytyä. Ei ole mitään järkeä pitää tyhjää kuoppaa hyvällä paikalla tyhjänä. En ynnärrä sen ajatusta ollenkaan. Olen käsittänyt että siihen olisi tullut Prisma, mutta siitä on valitettu? Prismaa tänne Länsi-vantaalle kaivataan ja sen vuoksi itsekin ostan suurimman osan ostoksistani Kaaren Prismasta. Tämä jäisi varmasti aika pitkälle pois ja siirtyisi Myyrmanniin.

Eli kilpailua tarvitaan ja parempia perheiden palveluja. Nyt suuri osa tuntuu olevan ruokapaikkoja. Ja jos yksi sisääntulo suljetaan jää jäljellä todella monta vaihtoehtoista reittiä.

Eli kannatan tätä ajatusta uudelle suuremmalle kaupalle.

=> *Vastaus:*
Citycon kiittää rohkaisevasta ja positiivisesta kommentista. Kauppakeskukseen tulee Prisma ja Lidl. Myyrmanni pyrkii palvelemaan asiakkaitaan jatkossakin mahdollisimman hyvin päivittäisenä kumppanina arjen käänteissä.

8. As Oy Tuulensalpa, Iskostie 6 / 8.12.2021:
Iskoskujan puoleista sisäänkäyntiä EI saa sulkea.

Myyrmannin läntinen sisäänkäynti Iskoskujan puolelta on tärkeä säilyttää jatkossakin, sillä sen kautta kauppakeskukseen on turvallinen ja esteetön kulku myös liikuntaesteisillä asiakkailla, jotka kulkevat taksilla/autolla.

Iskoskujan puoleiselle ovelle on taksin/auton huomattavasti turvallisempi ja helpompi tuoda/hakea, kuin muilta Myyrmannin ovilta. Lännestä Kilterinraittia kauppakeskukseen kävellen kulkevien matka mutkistuu, jos läntinen sisäänkäynti suljetaan.

Esteetön sisäänkäynti Iskoskujan puolelta Myyrmanniin tulee säilyttää!

=> *Vastaus:* Iskoskujan sisäänkäynti ei ole muita sisäänkäyntejä turvallisempi sisäänkäynti jalankulkijalle, koska alueella liikkuu raskasta huoltoliikennettä. Moni taksi on tottunut ajamaan Iskoskujan ovelle, vaikka vaihtoehtoja on useita.

Myyrmannissa on poikkeuksellisen vahva yhteys kaupunkiympäristöön ja jalan saapuvien asiakkaiden osuus on suuri. Tämä saavutettavuus halutaan jatkossakin säilyttää. Iskoskujan sisäänkäynti on näistä sisäänkäynneistä käyntilaskureiden perusteella vähiten käytetty sisäänkäynti.

Lännestä Kilterinraittia pitkin saapuvia asiakkaita suositellaan käyttämään jatkossa Paalutorin sisäänkäyntiä. Myyrmanniin on jatkossakin hyvät sisäänkäynnit ja toimiva saattoliikenne.

9. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY / 9.12.2021:
Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Suunnittelualueella Iskoskujan Myyrmannin puoleisessa päädyssä sijaitsee yleinen vesijohto sekä jätevesi- ja hulevesiviemärit. Mahdolliset kaavamuutoksen aiheuttamat johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja sen kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä.

=> *Vastaus:* Kaavamuutoksesta ei synny suoraa muutostarvetta kunnallistekniikalle. Kunnallistekniikkaa koskevat asiat käsitellään mahdollisissa rakennushankkeissa rakennusluvan yhteydessä.

10. Vantaan kaupunginmuseo / 13.12.2021:
Vuonna 1994 rakennettu Myyrmanni -ostoskeskus on mukana Vantaan 1980- ja 1990-lukujen rakennusten inventoinnissa. Inventoinnin ensimmäisessä vaiheessa käydään läpi kyseisten vuosikymmenien julkisten- liike ja toimistorakennusten kulttuurihistorialliset arvot. Myyrmanni kuuluu tähän ensimmäisenä inventoitavien rakennusten joukkoon. Rakennusten arvottaminen on määrä suorittaa konsulttityönä kevään 2022 aikana. Alueen kaavoituksessa on huomioitava kyseisen inventoinnin tulokset mahdollisen suojelutarpeen osalta. Jos arvoja todetaan, on ne siirrettävä tulevaan asemakaavaan asianmukaisin suojelumerkinnön ja määräyksin.

Alueella ei ole todettu kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja, eikä sieltä tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

=> *Vastaus:* Meneillään oleva kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia rakennuksen julkisivuun, kaupunkikuvaan, rakenteisiin eikä siten vaaranna rakennuksen mahdollisia kulttuurihistoriallisia arvoja. Tehty rakennushistoriallisen selvitys (Saatsi Arkkitehdit 2022, s. 5 – 7), jonka perusteella suojellaan etelä- ja pohjoisjulkisivut sekä gallerian lasikatto.

11. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy / 15.12.2021
- Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden mukaisesti, jotka tulee huomioida.
- Kaukolämpöverkko: Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia, jotka tulee huomioida.

=> *Vastaus:* Tontin omistaja on yhteydessä energiayhtiöön, jos johtosiirtoja tarvitaan.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Myyrmannin kauppagalleria. TKa 15.10.2021

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksessa Myyrmannin tontin rakennusoikeus nousee 2 300 k-m2, jolloin uudeksi rakennusoikeudeksi tulee 44 700 k-m2. Tästä 3 600 k-m2 sijoittuu kellaritiloihin, osin nykyiseen pysäköintikellariin. Lisäksi tontille saa rakentaa kauppakäytäviä kuten nyt, paitsi Iskoskujalle menevä kauppakäytävä poistuu liiketilojen laajentamiseksi. Toimistotiloja saa sijoittaa neljänteen kerrokseen, joka on nyt ullakkoa. Kyseessä on nykylain mukainen vähittäiskaupan suuryksikkö, joten uusi maankäyttömerkintä on KM, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

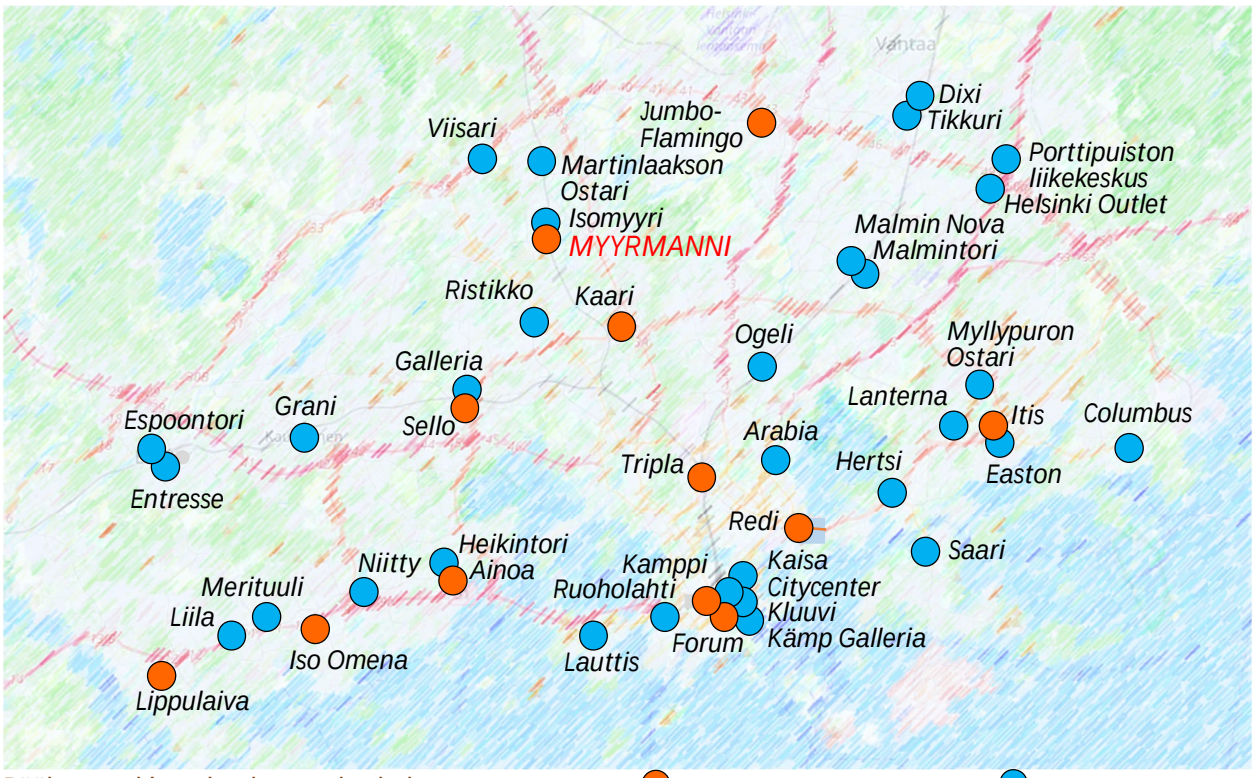
Tontilla sovelletaan nykyisiä kaavamääräyksiä ja annetaan suojelumääräys (sr) rakennuksen etelä- ja pohjoisjulkisivuille ja keskeiselle kauppagallerialle.

Kaavan perustelut

Myyrmannin kaavamuutos tehdään kauppakeskuksen tarjonnan lisäämiseksi ja monipuolistamiseksi, mikä vastaa kasvavan kaupunginosan tarpeisiin. Kauppakeskukseen sijoittuisivat Prisma ja Lidl. Rakennussuojelu perustuu rakennushistorialliseen inventointiin (2022).

	Nykytilanne	Suunnitelma	Muutos
Asemakaavan kerrosala k-m2	42 400	44 700	+ 2 300
Rakennettu kerrosala k-m2	42 566	44 440	+ 1 874
- siitä kellaritasolla k-m2	1 970	3 512	+ 1 542
Kauppakäytävät m2*	5 695	5 800	+ 105
- siitä kellaritasolla m2*	0	437	+ 437
Varastot ja sosiaalitilat m2*	4 788	4 788	+ 0
Autopaikat kpl	906**	844	- 62

*) Kaavan rakennusoikeuden lisäksi. **) Normi ylittyy 54 ap.



Pääkaupunkiseudun kauppakeskukset. Liiketilaa yli 30 000 m2. Muut.

Muutokset tapahtuvat sisätiloissa. Iskoskujan sisäänkäynnin poistaminen on välttämätöntä, jotta rakennukseen saadaan Prisma. Prismasta tulee kaksikerroksinen. Lidl sijoittuu Punamultatorin tasoon. Keskikäytävälle lisätään liukutasot pysäköintihalliin, mikä helpottaa asiointia.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kauppakeskuksen sijainti tiiviisti rakennetussa kaupunginosassa rautatien ja kuuden runkobussilinjan solmukohdassa edistää kestävää liikkumista.

4.3 ALUEVARAUKSET

KM, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön

Nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yli 4 000 k-m2 suuruinen kauppakeskus on vähittäiskaupan suuryksikkö. Siten uusi maankäyttömerkintä on KM, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Sen saa sijoittaa yleiskaavan keskusta-alueelle.

Tontilta poistuu mahdollisuus asuntojen ja hotellin rakentamiseen. Isomyyrin tontti muutetaan asuntorakentamiseen ja tämä tontti jää kaupalliseen käyttöön.

Pieni osa tonttia on muodostettu Iskoskujalla asemakaavan katualueelle. Tämä katualue liitetään asemakaavassa nykyiseen tonttiin.

Liiketilojen laajennus: 2 300 k-m2, josta 166 k-m2 on toteutettu aiemmin poikkeamisluvalla.

Kauppakäytävät: Iskoskujan kauppakäytävä poistuu, lisäys ylemmälle kellaritasolle 437 k-m2.

Kerrosluku: neljä, mikä huomioi nykyiset toimistotilat ullakkotasolla.

Tekninen huolto: Nykyinen kunnallistekniikka.

Torialue

Iskostorille saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja kolmeen kerrokseen 900 k-m2. Kaavamerkinnät (k, 900, III) vastaavat voimassa olevaa asemakaavaa. Ulokemerkintä poistetaan, jolloin rakennus madaltuu torin tasolle. Torialueen alla on Myyrmannin pysäköintiä kahdessa tasossa (mapII).

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Ei vaikutuksia, koska tontti on kokonaan rakennettu.

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos täydentää Myyrmäen keskustaa, joka on maakunta- ja yleiskaavojen keskusta-aluetta. Tontti liittyy valmiisiin katuihin ja valmiiseen kunnallistekniikkaan. Laajennus tapahtuu rakennuksen sisällä. Tämä on kestävän kehityksen mukaista.

Kaupalliset vaikutukset

Nykyisin Myyrmanni on pääkaupunkiseudun 11. suurin kauppakeskus, mutta myynnillä mitattuna pääkaupunkiseudun 3. vilkkain (4 683 €/m2 2021). Se sijaitsee maakuntakaavan sekä voimassa olevan ja hyväksytyn yleiskaavan keskusta-alueella. Keskustojen kaupalliset vaikutukset on tarkasteltu ylemmillä kaavatasoilla eikä 2 300 k-m2 suuruinen laajennus kauppakeskukseen ole merkittävä (+4 %). Siten erillistä kaupallista selvitystä ei tarvita. Iskoskujan sisäänkäynti poistuu, mutta sitä käyttää nyt vain 4 % asiakkaista ja vastaavasti liiketiloja voidaan laajentaa. Vahva kauppakeskus tukee Paalutorin torikauppaa sekä Myyrmäen keskustaan rakenteilla olevia ja kaavoitettavia kivijalkaliiketiloja, mutta vähentää Myyrmannista erikoisliikkeitä.

Kaupallisena keskuksena Myyrmäki on pienempi kuin Jumbo ja Leppävaara, samaa kokoluokkaa kuin Kaari ja Kamppi ja isompi kuin Kivistöön rakennettava kauppakeskus Kivis. Myyrmannin kaavamuutos vahvistaa Myyrmäkeä kauppapaikkana. Prisma on ollut asiakkaiden toive.

Jos kaavamuutosta ei tehdä, niin kauppakeskusta ei voida enempää kehittää.

Liikenteelliset vaikutukset

Autopaikkojen määrä vähenee 62 kpl, vaikka liiketilan määrä kasvaa 2 300 k-m2. Nykyisten autopaikkojen matala käyttöaste, erinomainen joukkoliikenne ja hyvä saavutettavuus pyörällä ja jalan mahdollistavat lisäkerrosalan.

Koska mitoitus on perustunut suurempaan liikennemäärään, liikenne mahtuu katuverkolle. Kaava tukeutuu erinomaiseen joukkoliikenteeseen ja tukee joukkoliikennekaupungin kehittämistä.

Sosiaaliset vaikutukset

Myyrmanni on kävijämäärältään Suomen 10. suurin kauppakeskus (8,6 miljoonaa kävijää 2019). Kaavamuutos vastaa kasvavan suuralueen ja kaupunginosan kasvavaan kaupalliseen kysyntään ja kaupan rakennemuutokseen ja vähentää tarvetta lähteä asioimaan kauemmaksi. Kauppakeskuksen vahvistaminen tukee Myyrmäkeä suuralueen keskustana sekä kauppa- ja kohtaamispaikkana.

Kaavan laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäisiä. Tontilla käytetään kaukolämpöä ja voidaan käyttää aurinkoenergiaa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Meluntorjunnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

4.6 NIMISTÖ

Kaava ei muuta nykyistä nimistöä, jossa on käytetty paikallisia ja esihistorian aiheita.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.
Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Kaavatyöhön osallistuneet		
Vantaan kaupunki		
Asemakaavoitus	aluearkkitehti	Timo Kallaluoto
	asemakaava-arkkitehti	Anna Hakamäki
	asemakaava-arkkitehti	Annakaisa Haanpää
	asemakaava-arkkitehti	Anders Hedman
	kaavatekninen koordinaattori	Marko Hoffren
Kadut ja puistot	liikenneinsinööri	Pirjo Salo
	suunnitteluinsinööri	Elina Kettunen
Kaupunginmuseo	rakennustutkija	Susanna Paavola
Kiinteistöt ja tilat	tonttipäällikkö	Armi Vähä-Piikkiö
	projektinjohtaja	Gilbert Koskela
Rakennusvalvonta	lupa-arkkitehti	Timo Tamminen
Yleiskaavoitus	yleiskaava-arkkitehti	Jonna Kurittu
	yleiskaavasuunnittelija	Eeva-Maria Niemi
Kiinteistö Oy Myyrmanni / Citycon Oyj		Katariina Penttinen
		Tomas Fagerström
		Thomas Stenius
		Jari Wikblad
DAT Arkkitehdit Oy*		Vesa-Jukka Vuorela

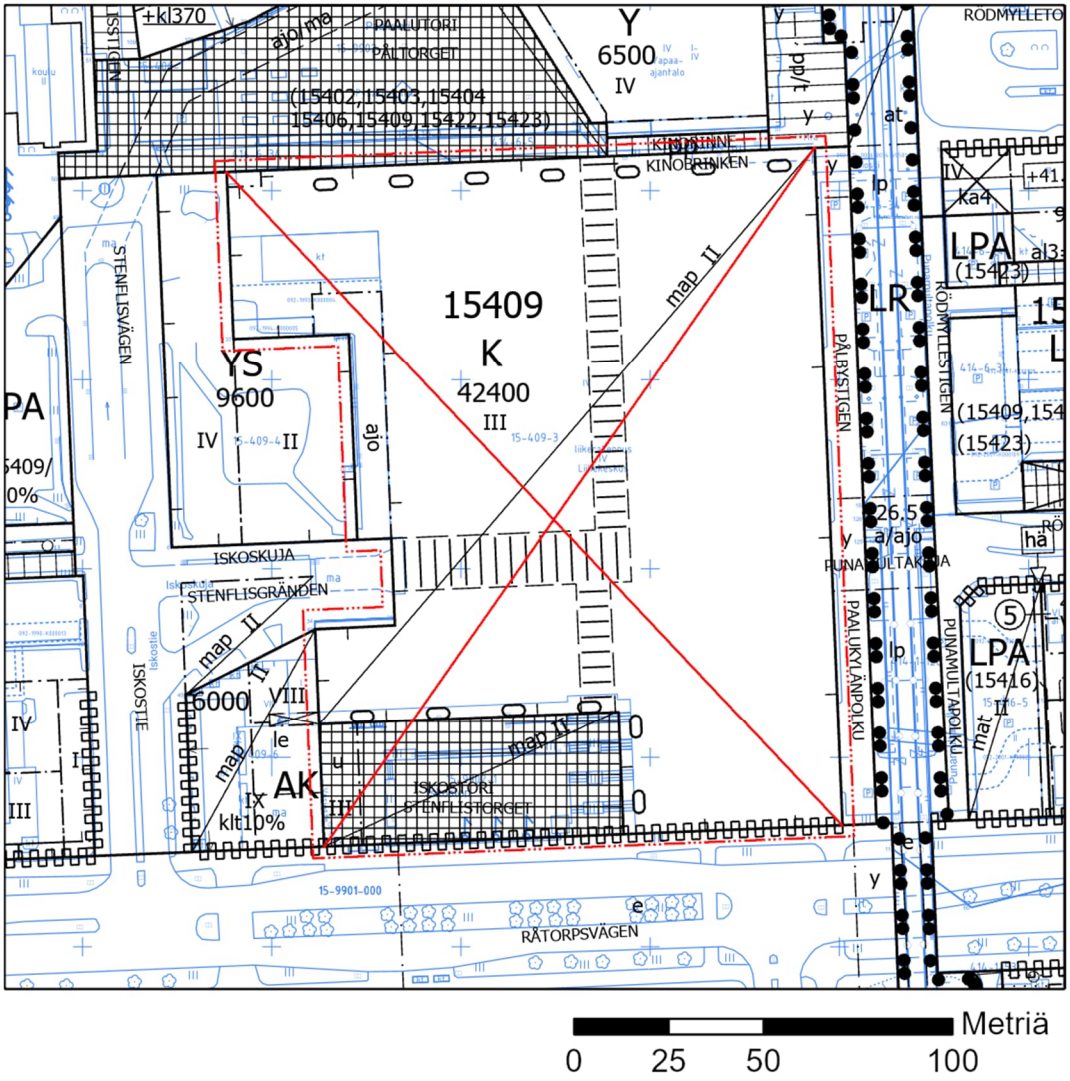
*) Citycon Oyj:n konsultti.

Vantaa 15.11.2022

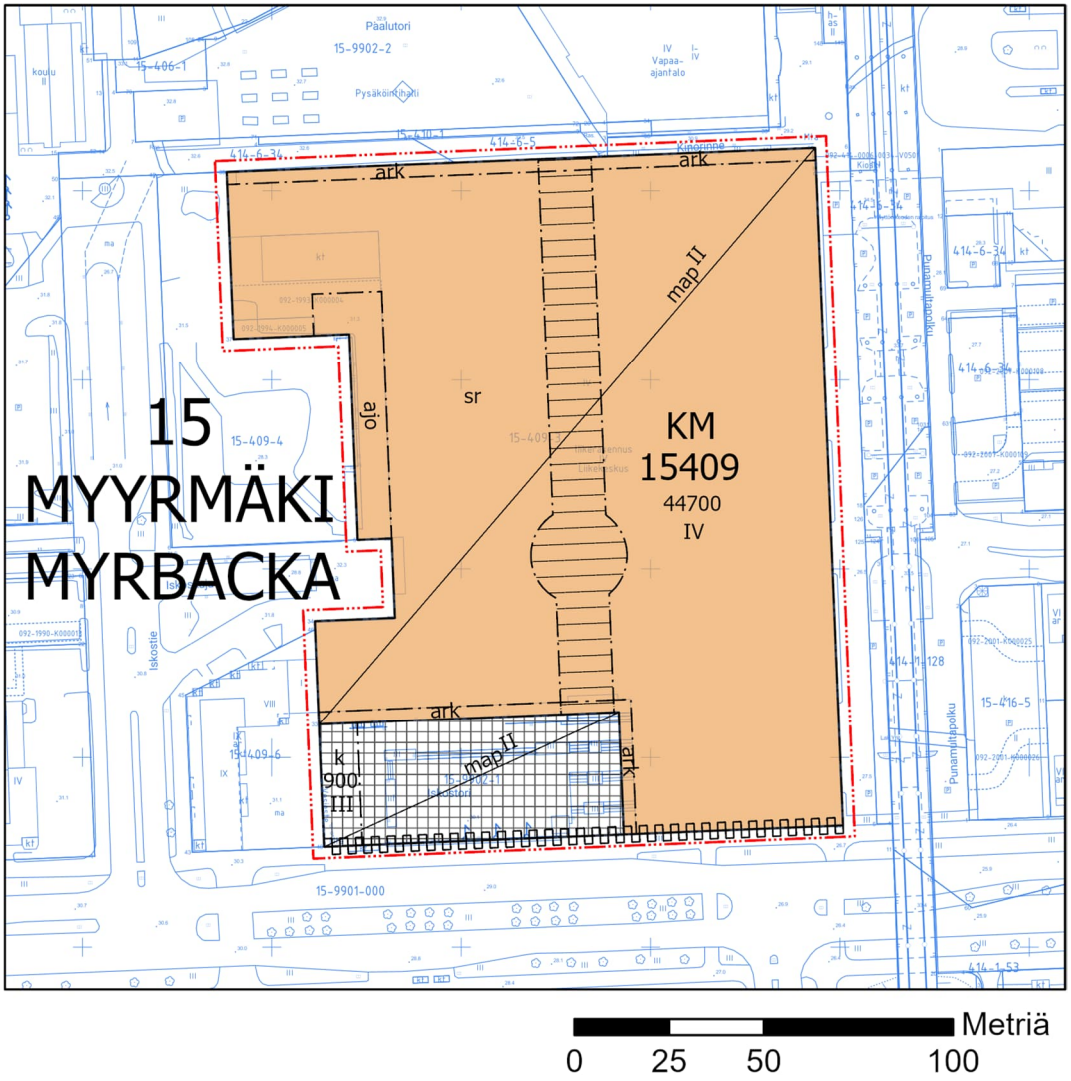
VANTAAN KAUPUNKI
Länsi-Vantaan asemakaavoitus

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, p. 050 3122 132,
Kielotie 28, PL 1860, 01300 Vantaan kaupunki

Poistettavat merkinnät



Asemakaavan muutosehdotus



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002473	15.11.2022

Vantaan kaupunki

MYYRMANNI

Kaupunginosa 15, Myyrmäki

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 15409 sekä torialuetta.

1:2000

Vanda stad

MYYRMANNI

Stadsdel 15, Myrbacka

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 15409 samt torgområde.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
KM	**Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.**	**Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.**
	Rakennusoikeus Korttelialueelle saa rakentaa myös toimistotiloja ja julkisen hallinnon ja palvelun tiloja enintään 25 % rakennusoikeudesta.	**Byggrätt** På kvartersområdet får byggas också kontorsutrymmen och utrymmen för offentlig förvaltning och service högst 25 % av byggnadsrätten.
	Ylimpään kerrokseen saa rakentaa rakennusoikeuden estämättä 500 k-m² liikunta-, kokous- ja saunatiloja.	I den översta våningen får byggas 500 m²-vy konditions-, sammanträdes- och bastuutrymme utan hinder av byggnadsrätten.
	Liiketiloja saa sijoittaa maanpinnan alapuolelle rakennusoikeudesta enintään 3 300 k-m² likimääräiselle tasolle +28,3 metriä ja 300 k-m² likimääräiselle tasolle +24,8 metriä.	Under markytan får placeras 3 300 m²-vy affärsutrymme av byggnadsrätten på approximativ nivå +28,3 meter och 300 m²-vy på approximativ nivå +24,8 meter.
	Ohjeellisen yleiselle jalankululle varatun pääosin lasikattoisen alueen osan, jossa jalankulkutilan vapaa leveys on vähintään 4,0 metriä ja korkeus vähintään 3,0 metriä, saa rakentaa levennyksineen, sivukäytävineen ja kerroksissa olevine sivukäytävineen, kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.	Riktgivande, för allmän gångtrafik reserverad, i huvudsak glastäckt del av område där gångbanans fria bredd är minst 4,0 meter och höjd minst 3,0 meter, får med utvidgningar, sidogångar och de i våningarna befintliga sidogångarna byggas utöver den i planen anvisade byggnadsrätten.
	Julkisivut Rakennusten julkisivujen umpiosat on verhoiltava pääasiassa korkealuokkaisilla vaaleilla julkisivumateriaaleilla.	**Fasader** Byggnadsfasadernas kompakta delar bör beklädas huvudsakligen med högklassigt ljust fasadmaterial.
	Rakennuksen pohjakerrokseen, katu- tai torialueen tasoon, on arkadimerkinnällä osoitettujen julkisivujen puolella jätettävä vähintään 2,50 metriä leveä ja 2,30 metriä korkea yhtenäinen kulkuaukko tai katettu jalankulkutila. Kulkuaukon reunaan saa sijoittaa rakennuksen kantavia pilareita. Rakennus on rakennettava kulkuaukon puolella rakennusalan rajaan kiinni.	I byggnadens bottenvåning, i nivå med gata eller torgområde, ska på anvisade fasadsidor med arkadmärkningar lämnas en minst 2,50 meter bred och 2,30 meter hög sammanhängande genomfartsöppning eller täckt gångutrymme. Vid sidan av genomfartsöppningen får placeras byggnadens bärande pelare. Byggnaden ska på genomfartsöppningens sida tangera byggnadsytans gräns.
	Parvekkeet ja katokset saa ulottaa jalankulkukaduille sekä tori- ja puistoalueille korkeintaan 2,50 metriä levyisinä ulokkeina. Kulkuaukon vapaan korkeuden tulee olla vähintään 2,80 metriä.	Balkonger och tak får utsträckas över gågator samt torg- och parkområden högst 2,50 meter. Genomfartsöppningens fria höjd ska vara minst 2,80 meter.
	Muuta Väestönsuojien varauloskäytävät voivat ulottua tori-, katu- tai rautatiealueelle.	**Annat** Befolkningsskyddens reservutgångar kan sträckas ut till torg-, gatu- eller järnvägsområde.
	Tontin rajalle ei tarvitse rakentaa palomuuria.	Det behövs inte att bygga brandmur på tomtgränsen.
	Liiketilojen ja toimistojen ja vastaavien tilojen ääneneristävyyden lentomelua vastaan on oltava vähintään ΔL 32 dB.	Ljudisolering mot flygbuller i affärer och kontor och motsvarande arbetsutrymmar ska vara minst ΔL 32 dB.
	Autopaikat Autopaikoista vähintään 90 % on oltava yhteiskäytössä.	**Bilplatser** Av bilplatser ska minst 90 % vara i gemensamt bruk.
	Autopaikkojen vähimmäismäärä: liikkeet 1 ap / 60 k-m² toimistot 1 ap / 60 k-m² yleiset toiminnat 1 ap / 250 k-m²	Minimiantalet bilplatser: affärer 1 bp / 60 m²-vy kontor 1 bp / 60 m²-vy allmänna funktioner 1 bp / 250 m²-vy
———	**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.**
—x—x—	**Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.**	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
15	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
MYYR	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
15409	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
ISKOSTORI	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
44700	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
IV	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
k	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja.**	**Byggnadsyta där affärs- och kontorslokaler får placeras.**
map II	**Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.**	**Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.**
ark	**Julkisivu jolle on sijoitettava arkadi.**	**Fasad som skall förses med en arkad.**
	Katuaukio/tori.	**Öppen plats/torg.**
ajo	**Ajoyhteys.**	**Körförbindelse.**
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.	**För allmän gångtrafik reserverad del av område.**
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.**
sr	**Suojeltava rakennus.** Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksesta suojellaan etelän- ja pohjoisenpuoleiset julkisivut mainoksille tarkoitettuine teräskehikkoineen, sekä rakennuksen etelä-pohjoissuunnassa läpäisevä kattoikkuna. Korjaus- ja muutostöissä on etsittävä alkuperäistä arkkitehtuuria vastaavia ja mahdollisuuksien mukaan palauttavia ratkaisuja. Korjaus- muutos- ja lisärakentamistoimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.	**Byggnad som skall skyddas.** Historiskt, byggnadshistoriskt och med avseende på stadsbilden betydelsefull byggnad som inte får rivas. Av byggnaden skyddas de södra och norra fasaderna som har stålramar avsedda för reklam, samt ett takfönster som går genom byggnaden i syd-nordlig riktning. Vid renoverings- och ändringsarbeten ska man försöka hitta lösningar som motsvarar den ursprungliga arkitekturen och om möjligt återställer den. För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande begäras.
	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

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}

AI

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__	Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	**092 Vantaa**	Täyttämispvm	**05.07.2022**
Kaavan nimi	**002473 Myyrmäki 15 kaupunginosa**		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	**09.11.2021**
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	**092002473**
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	**2,4303**	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	**2,4303**

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,4303**	**100,0**	**45600**	**1,88**	**0,0000**	**3200**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,1737	89,4	44700	2,06	0,0044	2300
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2566	10,6	900	0,35	-0,0044	900
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**	**42572**	**1**	**42572**

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,4303**	**100,0**	**45600**	**1,88**	**0,0000**	**3200**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,1737	89,4	44700	2,06	0,0044	2300
K	0,0000		0		-2,1693	-42400
KM	2,1737	100,0	44700	2,06	2,1737	44700
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2566	10,6	900	0,35	-0,0044	900
Kadut	0,0000		0		-0,0044	0
Katuauk./torit	0,2566	100,0	900	0,35	0,0000	900
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**42572**	**1**	**42572**
Asemakaava	1	42572	1	42572
Ei-asemakaava				

ASEMAKAAVAMUUTOS 002473 MYYRMANNI, MYYRMÄKI

Kaupunginhallitus 5.9.2022 päätti asettaa nähtäville asemakaavan muutosehdotuksen 002473 Myyrmanni, joka oli MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 14.9. – 13.10.2022. Tällöin jätettiin yksi muistutus.

Muistuttaja	Tiivistelmä	Tarkistukset
Yksityishenkilö	Liikuntarajoitteisille koituu huomattavaa matkan pitenemistä. Myös taksit jättävät asiakkaita Iskoskujan sisäänkäynnille.	–

YKSITYISHENKILÖ

Muistutus

"Muutokset tapahtuvat sisätiloissa. Iskoskujan sisäänkäynti poistuu, koska liiketilojen määrä kasvaa. Sisäänkäynnin poistaminen on välttämätöntä, jotta rakennukseen saadaan Prisma."

Tässä ei ole mitään järkeä. Jos näin tapahtuu olen estynyt Myyrmannissa käymään. Tervejalkaisille ei varmaankaan ongelma, mutta meille liikuntarajoitteisille tästä koituu huomattavaa matkan pitenemistä. Joten muutokseen "syyllisessä" Prismassa en pääse käymään.

Enkä ole ainoa, joka käyttää tätä poistettavaksi suunniteltua sisäänkäyntiä, myös taksit ajavat juuri tälle ovelle tuodessaan asiakkaita Myyrmanniin. Torin puolelle ei ole mitään järkeä jalankulkijoiden joukossa autoilla pyöriskellä.

Vastine

Asiakkaat ovat toivoneet Myyrmäkeen Prismaa. Se on niin iso myymälä, että se mahtuu Myyrmanniin vain, kun Iskoskujan sisäänkäynti poistetaan. Iskoskujan sisäänkäynti on ollut vähällä käytöllä (asiakkaista 4 %). Jäljelle jäävät Iskostorin, Paalutorin ja aseman sisään-käynnit.

Taksit voivat jättää asiakkaita aseman sisäänkäynnille Punamultapolulle, jossa on myös taksiasema. Myyrmannin sisätilat ovat esteettömät.

Kiinteistön omistaja on tunnistanut tarpeen parantaa henkilöautoilla ja takseilla tapahtuvan saattoliikenteen ohjausta ja opastusta. Useasta eri vaihtoehdosta löytyy varmasti toimiva uusi tapa tulla asioimaan Myyrmanniin.

Tarkistukset

–

22 § **Asemakaava ja asemakaavamuutos 233200, 23 Kivistö / Kivistön tapahtuma-areena**

VD/7365/10.02.04.00/2019
TeA/TLA/A-RK/NRI/VIK/EJ

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

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

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

Tonttijako koskee korttelia 23192 kaupunginosassa 23, Kivistö

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

Hakija
Vantaan kaupunki

Maanomistus
Kaava-alueen maanomistaja on Vantaan kaupunki.

Valmistelu
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Marja-Vantaan osayleiskaavassa (kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi C. Alue varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille.
Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 2 (Lden 55–60 dB), jolle ei sallita uuden asutuksen eikä muiden melulle herkkien toimintojen sijoittamista.

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

Monitoimiareena sijoittuu Kivistön aseman läheisyyteen, kehäradan eteläpuolelle, Vantaankoskentien ja Hämeenlinnanväylän väliselle alueelle. Kaupunki on antanut hankkeelle suunnitteluvarauksen kesäkuussa 2019. Suunnittelun edetessä on todettu, että hankkeen toiminnallisuus edellyttää enemmän tilaa, mistä johtuen suunnitteluvarausaluetta on laajennettu ja varausta jatkettu toukokuussa 2021. Monitoimiareenassa järjestetään erikokoisia urheilu- ja kulttuuritapahtumia. Jalkapallo-otteluiden kapasiteetti on noin 17 000 katsomopaikkaa ja konserttitapahtumassa kokonaiskatsomon kapasiteetti on

noin 30 000–32 000 asiakaspaikkaa. Arviolta kerran kuukaudessa järjestettävät suuremmat tapahtumat vaativat poikkeusjärjestelyitä liikenteeseen ja liikkumiseen. Tapahtumista on laadittu alustavat liikenteelliset toimivuustarkastelut.

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

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

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

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

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

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

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 28.11.2019 ja päivitetty 30.8.2021. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kuusi (6) kappaletta: Vantaan Energia ja Vantaan Energia sähköverkot Oy, HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, Vantaan kaupunginmuseo, Museovirasto ja Fingrid Oy.
Kuluvan vuoden aikana asemakaavatyötä on esitelty Kivistön kirjastossa 27.10.2021 Kivistön kaupunkisuunnittelun avointen ovien tilaisuudessa sekä Kivistön Teams Live -yleisötilaisuudessa 22.4.2021.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).
Kaava kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja varmistaa ympäröivän yhdyskunnan elinvoimaisuutta.

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

Kaupunkiympäristölautakunta 15.2.2022 § 7

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

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

Päätös:
Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Merkittiin, että asiaan jätettiin seuraavat pöytäkirjalausumat:

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

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

Vihreiden ryhmä jätti seuraavan pöytäkirjalausuman: ”Kivistön keskusta-alueen liikenneturvallisuudesta ja -sujuvuudesta ei tule tinkiä rakentamisen ja rakennuksen käytön aikana. Tapahtuma-areenan käytön

tulee tukeutua ensisijaisesti rakennuksen välittömässä läheisyydessä sijaitsevaan raideliikenteeseen ja tämän varmistamiseksi julkisen liikenteen yhteydet sekä turvallinen ja houkutteleva kulku asemalle on varmistettava. Tapahtuma-areenan toiminta ei saa heikentää alueen asukkaiden pysäköintimahdollisuuksia.”

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

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

_____

Kaupunginhallitus 28.2.2022 § 25

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

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

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että asiaan jätettiin seuraavat pöytäkirjalausumat:

Kaupunginhallitus jätti seuraavan yhteisen pöytäkirjalausuman:
”Kivistön keskusta-alueen liikenneturvallisuudesta ja -sujuvuudesta ei tule tinkiä rakentamisen ja rakennuksen käytön aikana. Tapahtuma -areenan liikenneratkaisussa tulee huolehtia erityisesti suurten tapahtumien osalta julkisen liikenteen kapasiteetin riittävästä lisäämisestä. Etäpysäköinnin käytön sekä paikalle varatun riittävän pysäköintitilan avulla on varmistettava, ettei tapahtuma -areenan liikennöinti heikennä alueen asukkaiden pysäköintimahdollisuuksia.”

Vasemmistoliiton kaupunginhallitusryhmä jätti seuraavan pöytäkirjalausuman:
”Vantaan kaupungin on saatava lisäselvitys hankkeen ja yrityksen taustoista ja varmuus yhteiskuntavelvoitteiden hoitamisesta ennen asian etenemistä.”

Vihreiden kaupunginhallitusryhmä jätti seuraavan pöytäkirjalausuman, johon vasemmistoliiton, sosiaalidemokraattien ja kokoomuksen kaupunginhallitusryhmät yhtyivät:

”Kaupungin tiivistyessä ja rakentuessa osin luontoalueiden päälle, on löydettävä käytännön ratkaisuja, joiden avulla elinympäristöt ja luonnon virkistysarvot tulevat turvatuksi esimerkiksi ekologisen kompensaation avulla.”

_____

Nähtävilläolo
Asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 9.3.-14.4.2022. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 28.2.2022 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 15 ja saatiin 8 kappaletta. Lausunnot vastineineen ovat liitteenä.

Tehdyt tarkistukset kaavakarttaan ja -määräyksiin sekä liitteisiin tehdyt tarkistukset ja muutokset
Kaavakartalla on tarkistettu rakennusalojen rajoja hotellin runkosyvyyteen liittyen ja poistettu tonttijako.

Kaavamääräyksien osalta on lisätty seuraavat määräykset:

> Tapahtumakujan katualueen asemakaavoittamattomaan alueeseen rajautuva reuna tulee rajata kulkua rajoittavalla muurilla tai aidalla ja turvata toistaiseksi asemakaavoittamaton alue liito-oravan ydinalueen häiriöherkkyys huomioiden.
>
> Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärävaade ei koske monitoimiareenaa.
>
> Rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu ja tärinä on otettu huomioon.
>
> Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitustiloissa 30 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitustiloissa 0,3 mm/s.
>
> Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla kokoontumis- ja opetustiloissa 35 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla kokoontumis- ja opetustiloissa 0,6 mm/s.
>
> Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla toimistoissa, kaupoissa, näyttelytiloissa ja museoissa 40 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla toimistoissa, kaupoissa, näyttelytiloissa ja museoissa 0,6 mm/s.
>
> Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla konserttisaleissa 25–30 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla konserttisaleissa 0,6 mm/s.
>
> Rakentaminen rautatien läheisyydessä ei saa aiheuttaa turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle.

Tuloilmanotto tulee olla Vantaankoskentien puolelta, mahdollisimman etäältä Hämeenlinnanväylän hiukkaspäästöjen alueesta

Seuraavia kaavamääräyksiä on täsmennetty:

Maanalainen tila, johon saa sijoittaa huolto-, pysäköinti-, varasto- ja teknisiä tiloja. Tilasta tulee varautua ajoyhteyden mahdollistamiseen korttelin 23196 maanalaiseen pysäköintitilaan.

Majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava pohjoisjulkisivulla vähintään 39 dB, itäjulkisivulla 35 dB, eteläjulkisivulla 36 dB ja länsijulkisivulla 41 dB tai rakennuslupavaiheen meluselvityksen ohjearvojen mukaiset.

Rakennusten suunnittelussa on pyrittävä koko elinkaaren aikaiseen hiilineutraalisuuteen. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää hiilineutraalisuusselvitys.

Seuraavat kaavamääräykset on poistettu:

Korttelin kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

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

Selostusta on täsmennetty liikenteen vaikutusten arvioinnin osalta sekä lisätty tieto, että Vantaan kaupungin hakema poikkeuslupa liito-oravien elinpiirin heikentämiseen ELY-keskukselta on myönnetty 25.3.2022.

Liiteasiakirjoihin on lisätty seuraavat aineistot:

Kivistön Areenan jalankulkusimulointi (Ramboll Oy, 2022)

Liikenneselvitys liite 12.10.2022 (WSP Finland Oy)

Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2022)

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Viranomaisneuvottelu MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 8.6.2022.

Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 10

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 233200, 23 Kivistö / Kivistön tapahtuma-areena.

Käsittely:
Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti asian jättämistä pöydälle. Jäsenet Soili Haverinen ja Jari Jääskeläinen kannattivat esitystä.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

_____

Kaupunkiympäristölautakunta 15.11.2022 § 6

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 233200, 23 Kivistö / Kivistön tapahtuma-areena.

Käsittely:
Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura teki seuraavan muutosesityksen: Muutetaan asemakaavan energiatuotantoa koskeva kaavamääräys ”Asemakaavan alueella tulee tuottaa ja hyödyntää uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta” muotoon ”Uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia.” Jäsenet Stefan Åstrand ja Pekka Virkamäki kannattivat muutosesitystä.

Kaupunkiympäristölautakunnan varapuheenjohtaja Tarja Eklund kannatti kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu muutosesitys, josta joudutaan äänestämään, ja teki seuraavan äänestysesityksen. Ne, jotka kannattavat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat puheenjohtaja Auran tekemää muutosesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 7 jaa-ääntä (Eklund, Jääskeläinen, Kostilainen, Merelä, Mutanen, Rahkala, Tamminen) ja 10 ei-ääntä (Ahokas, Erkkilä, Hartikainen, Haverinen, Iivarinen, Karhu, Suni, Virkamäki, Åstrand, Aura). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:
Hyväksyttiin muutettu esitys.

Merkittiin, että sosialidemokraattien lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan eriävän mielipiteen, johon vasemmistoliiton ja vihreiden ryhmät yhtyivät:
”Vantaan ilmastostrategian ja resurssiviisauden tiekartan mukaista on edistää isoimmissa rakennushankkeissa hiilineutraaliustavoitteiden ja päästöttömien energiamuotojen kunnianhimoisempiin tavoitteisiin pääsyä.
Kaavaprosessin aikana ei ole tullut huomautuksia liittyen energiatehokkuuden vaatimuksiin hankkeeseen ryhtyvän osalta tai muilta asianosaisilta.”

_____

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 22

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 233200, 23 Kivistö / Kivistön tapahtuma-areena.

Käsittely:
Asian käsittelyn aikana kaupunginhallituksen jäsen Ville Karinen esitti asian palautusta valmisteluun. Esitys raukesi kannattamattomana.

Merkittiin, että kaupunginhallitus yksimielisesti muutti asemakaavan energiatuotantoa koskevan kaavamääräyksen “Uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia” muotoon:
“Asemakaavan alueella tulee hyödyntää uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiatarpeesta.”

Päätös:
Hyväksyttiin muutettu esitys.

Merkittiin, että vihreiden kaupunginhallitusryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

”Vantaan ilmastostrategian ja resurssiviisauden tiekartan mukaista on edistää isoimmissa rakennushankkeissa hiilineutraaliustavoitteiden ja päästöttömien energiamuotojen kunnianhimoisempiin tavoitteisiin pääsyä. Kivistön tapahtuma-areenan alueella tulee käyttää uusiutuvaa energiaa 100% rakennusten tarvitsemasta energiatarpeesta.”

Lisäksi merkittiin kaupunginhallituksen jäsen Ville Karisen jättämä asian eriävä mielipide:

”Rambolin tuottamassa Kivistön Areenan jalankulkusimuloinnin raportissa todetaan, että

"Rautatieaseman laiturialueelle kulkeva suuri ihmisjoukko voi aiheuttaa turvallisuusriskin, mikäli laituritilan kapasiteetti ylittyy. Aseman turvallisuutta voidaan parantaa esimerkiksi järjestyksenvalvojien avulla, jotka estävät tarvittaessa pääsyn laiturialueelle. Suositellaan jatkotarkasteluja laiturialueen turvallisuuteen ja välityskykyyn liittyen"

Vasemmistolitoon mielestä Kivistön tapahtuma-areenan asemakaava olisi tullut palauttaa valmisteluun siten, että edellytetään Rambollin jalankulkusimulaatiossa esittämän mukaisesti juna-aseman laiturialueiden turvallisuuteen ja välityskykyyn liittyviä jatkotarkastelu ennen asemakaavan hyväksymistä. ”

Liitteet:
- Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 28.11.2022
- Asemakaava- ja asemakaavamuutosselostus 28.11.2022
- 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,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

233200

Päiväys
Datum

28.11.2022

Vantaan kaupunki

KIVISTÖN TAPAHTUMA-AREENA

Kaupunginosa 23, KIVISTÖ

Vanda stad

KIVISTÖ EVENEMANGSARENA

Stadsdel 23, Kivistö

Asemakaava
Osa korttelia 23192 sekä katualue.

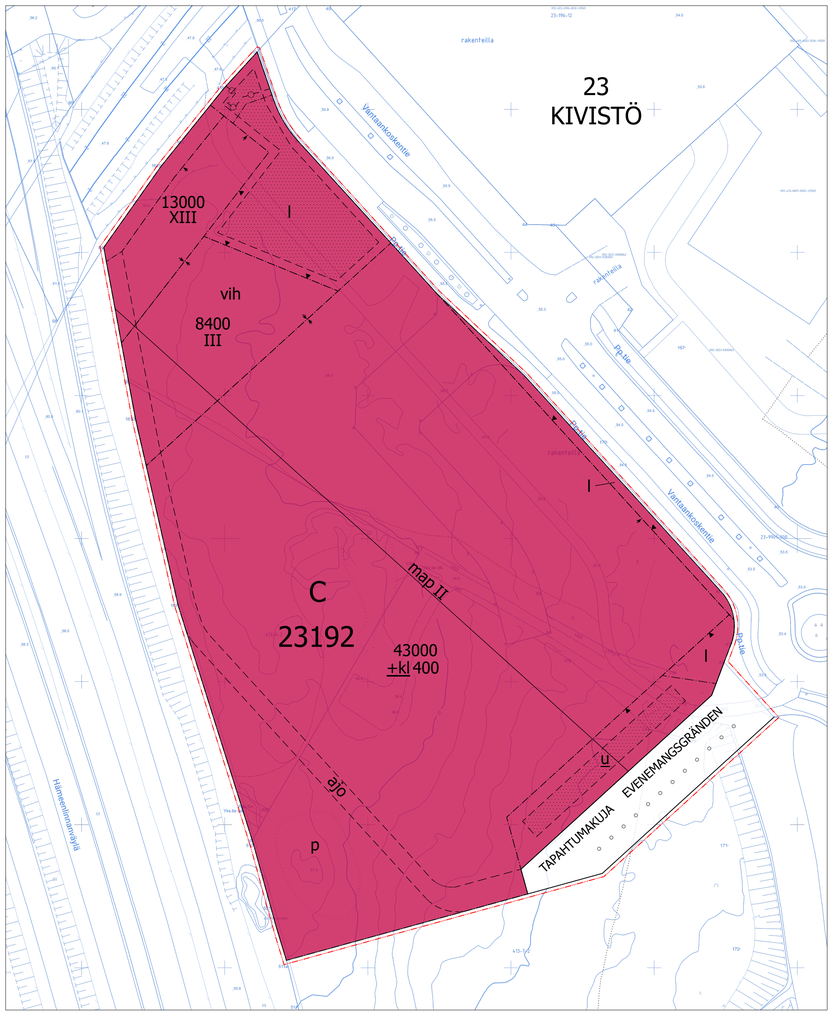
Asemakaavan muutos
Osa korttelia 23192.

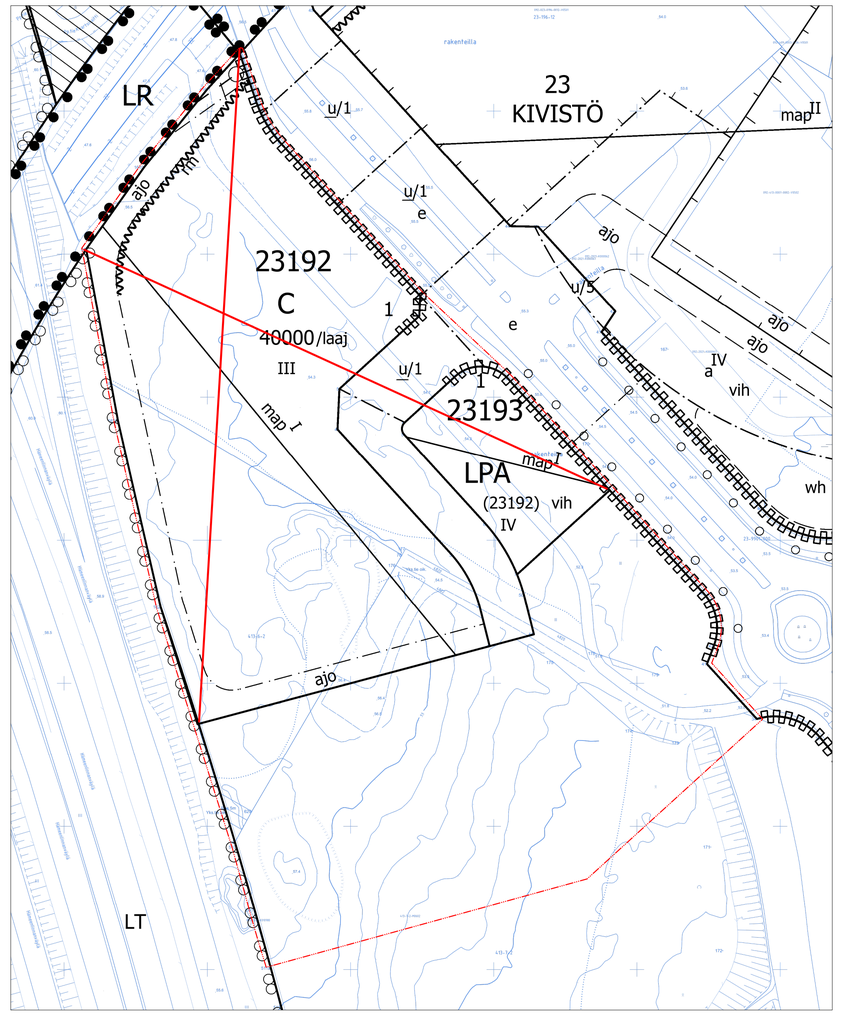
1:1000

Detaljplan
Del av kvarteret 23192 samt gatuområde.

Ändring av detaljplan
Del av kvarteret 23192

1:1000





ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

C

Keskustatoimintojen korttelialue.

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

Julkisivut

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

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

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

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

Mainoslaitteet ja valaistus on huomioitava julkisivujen ja taiteen suunnittelussa.

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

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

Katot

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

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

Kivijalkakerrokset ja sisäänkäynnit

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

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

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

Tapahtumakujan katualueen asemakaavoittamattomaan alueeseen rajautuva reuna tulee rajata kulkua rajoittavalla muurilla tai aidalla ja turvata liito-oravan ydinalueen häiriöherkkyys toistaiseksi asemakaavoittamattomalla alueella.

Vihertehokkuus

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

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

Hulevesien hallinta

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

Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

Majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava pohjoisjulkisivulla vähintään 39 dB, itäjulkisivulla 35 dB, eteläjulkisivulla 36 dB ja länsijulkisivulla 41 dB tai rakennuslupavaiheen meluselvityksen ohjearvojen mukaisesti.

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

Katto- ja julkisivumateriaalivalinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.

Rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu ja tärinä on otettu huomioon.

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitustiloissa 30 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitustiloissa 0,3 mm/s.

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla kokoontumis- ja opetustiloissa 35 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla kokoontumis- ja opetustiloissa 0,6 mm/s.

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla toimistoissa, kaupoissa, näyttelytiloissa ja museoissa 40 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla toimistoissa, kaupoissa, näyttelytiloissa ja museoissa 0,6 mm/s.

Keskustaområdets kvartersområde.

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

Fasader

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

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

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

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

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

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

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

Tak

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

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

Stenfotsvåningar och entréer

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

Lager- och lastningsområdena samt servicegårdarna ska ingärdas med konstruktioner som anknyter till byggnadernas arktitektur.

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

Den kant till Evenemangsgrändens gatuområde som gränsar till området som saknar detaljplan ska avgränsas med en mur eller ett staket som begränsar framkomligheten och flygekorrens närområde ska tryggas mot störningar i det område som än så länge saknar detaljplan.

Grönytefaktor

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

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

Dagvattenhantering

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

Miljöstörningar och energiförsörjning

Ytterhöljets ljudisolering mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller ska i inkvarteringsrummens norra fasad vara minst 39 dB, östra fasad 35 dB, södra fasad 36 dB och västra fasad 41 dB eller överenstämma med riktvärdena i bullerutredningen från bygglovsskedet.

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

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

Vid planeringen av byggnader ska behovet av att bekämpa stombuller och -vibrationer tas i beaktande. I samband med bygglovsansökan ska en utredning presenteras om hur stombuller och vibrationer har beaktats.

Maximinivån på stombuller Lprm som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 30 dB i inkvarteringsrum. Maximinivån på vibrationer vw, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,3 mm/s i inkvarteringsrum.

Maximinivån på stombuller Lprm som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 35 dB i samlings- och undervisningslokaler. Maximinivån på vibrationer vw, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,6 mm/s i samlings- och undervisningslokaler.

Maximinivån på stombuller Lprm som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 40 dB i kontor, affärer, utställningslokaler och museer. Maximinivån på vibrationer vw, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,6 mm/s i kontor, affärer, utställningslokaler och museer.

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla konserttisaleissa 30 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla konserttisaleissa 0,6 mm/s.

Rakentaminen rautatien läheisyydessä ei saa aiheuttaa turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle.

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

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

Rakennusten suunnittelussa on pyrittävä koko elinkaaren aikaiseen hiilineutraalisuuteen. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää hiilineutraalisuusselvitys.

Asemakaavan alueella tulee hyödyntää uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiatarpeesta.

Korttelialueelle ei saa osoittaa tonttiliittymää Vantaankoskentien varrelta.

Tuloilmanotto tulee olla Vantaankoskentien puolelta, mahdollisimman etäältä Hämeenlinnanväylän hiukkaspäästöjen alueesta.

Pyöräliikenne ja -pysäköinti

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

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

Autoliikenne ja -pysäköinti

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

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärävaade ei koske monitoimiareenaa.

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

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

Maximinivån på stombuller Lprm som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 30 dB i konsertsalar. Maximinivån på vibrationer vw, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,6 mm/s i konsertsalar.

Byggande i närheten av järnvägen får inte leda till en säkerhetsrisk, försämra banans stabilitet eller medföra andra olägenheter för banhållningen eller tågtrafiken.

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

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

Vid planeringen av byggnader ska klimatneutralitet eftersträvas för hela livscykeln. I samband med bygglovsansökan ska en klimatneutralitetsutredning presenteras.

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

En tomtanslutning från Vandaforsvägen får inte anvisas till kvartersområdet.

Tilluftintaget ska ligga på Vandaforsvägens sida, på så långt avstånd från Tavastehusledens partikelutsläppsområde som möjligt.

Cykeltrafik och -parkering

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

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

Biltrafik och -parkering

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

Kravet på det minimala antalet bilplatser som anläggs gäller inte allaktivitetsarenan.

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

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

	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.**
x x	**Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.**	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
23	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
KIVISTÖ	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
23192	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
TAPAHTUMAKUJA	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
8400	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
43000+kl400	**Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ravintola- ja liiketilojen kerrosalan neliömetrimäärän.**	**Talserie, där det första talet anger våningsyta i kvadratmeter för huvudanvändningsändamålet och det andra talet våningsytan i kvadratmeter för restaurang- och affärslokaler.**
XIII	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**

	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**
+kl	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	Rakennusala. kl-merkinnän edellyttämät ravintola- ja liiketilat on rakennettava maantasokerrokseen Vantaankoskentien varrelle.	**Byggnadsyta.** Restaurang- och affärslokaler som förutsätts av kl-bestämmelsen ska byggas i markplansvåning längs med Vandaforsvägen.
map	**Maanalainen pysäköintitila** Maanalainen tila, johon saa sijoittaa huolto-, pysäköinti-, varasto- ja teknisiä tiloja. Tilasta tulee varautua ajoyhteyden mahdollistamiseen korttelin 23196 maanalaiseen pysäköintitilaan.	**Underjordiskt parkeringsutrymme** Underjordiskt utrymme där service-, parkerings-, lager- och tekniska utrymmen får placeras. Utrymmet ska ha beredskap för att möjliggöra en körförbindelse till det underjordiska parkeringsutrymmet i kvarteret 23196.
u	**Uloke tai katos.** Ulokkeen alapinnan tulee olla vähintään kuuden metrin etäisyydellä katutasosta.	**Utspång eller väderskydd.** Det utskjutande partiets undersida ska vara på minst sex meters avstånd från gatuplanet.
	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.**
I	**Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.** Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee pääasiassa kivetä tai käsitellä muutoin osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun. Alueita tai niiden osia ei saa aidata kuin tilapäisesti tapahtumien aikana.	**Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.** Områdesdel som ska platt- eller stenläggas. Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska huvudsakligen stenläggas eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt. Områden eller områdesdelar får inte inhägnas utom tillfälligt under evenemang.
	Ohjeellinen istutettava alueen osa.	**Riktgivande del av område som skall planteras.**
	Säilytettävä/istutettava puurivi.	**Trädrad som skall bevaras/planteras.**
vih	**Kasvikatto.**	**Växttak.**
	Katu.	**Gata.**
ajo	**Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.**	**Riktgivande körförbindelse inom området.**
p	**Ohjeellinen pysäköimispaikka.**	**Riktgivande parkeringsplats.**
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Rakentaminen maanalaisten johtojen läheisyydessä ei saa aiheuttaa haittaa tai vahinkoa maanalaisille verkostoille.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.** Byggande i närheten av underjordiska ledningar får inte äventyra eller skada de underjordiska nätverken.

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.

Anna-Riitta Kujala, Aluearkkitehti, 29.11.2022 15.31

Kimmo Junttila, Kaupungingeodeetti, 30.11.2022 10.04

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

233200 KIVISTÖN TAPAHTUMA-AREENA

KIVISTÖ



Havainnekuva Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy (2021).

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 28.11.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 233200. Kaavoitus on tullut vireille 28.11.2019.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

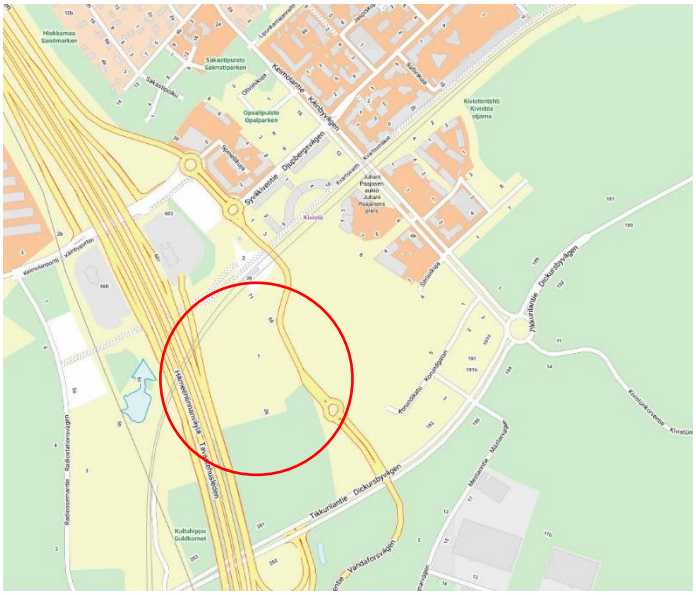
Asemakaava koskee osaa korttelista 23192 sekä katualueita kaupunginosassa 23, Kivistö

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

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

Kaavan laatija:
Niina Rinne, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; niina.rinne@vantaa.fi, puh. 040 167 8305 (15.8.2022 saakka)

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



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

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaava on kaavoituksen työohjelmassa 2020 ja kaavoitusohjelmassa 2021 numerolla 002431. Kaavoitusohjelmassa 2022 asemakaava on numerolla 233200.
- Kaavoitus tuli vireille 28.11.2019.
- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 31.12.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 30.8.2021.

- Hanketta esiteltiin yleisötilaisuuksissa 30.1.2020 ja 22.04.2021 (Teams Live) sekä Kaupunkisuunnittelun avoimissa ovissa 27.10.2021.
- Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus oli kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 15.2.2022 ja kaupunginhallituksen käsittelyssä 28.2.2022
- Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 9.3.2022-14.4.2022. Muistutuksia saatiin 14.4.2022 mennessä yhteensä 0 kpl.
- Lausunnot ehdotuksesta pyydettiin 14.4.2022 mennessä. Lausuntoja pyydettiin 15 kpl ja saatiin 8 kpl.
- Nähtävilläolleet kaavamateriaalit olivat esillä yleisötilaisuudessa 31.3.2022 Kivistön kirjastolla.
- Asemakaavaa koskeva viranomaisneuvottelu pidettiin Uudenmaan ELYn kanssa 8.6.2022.
- Tarkistettu asemakaava ja asemakaavan muutos sekä lausuntojen ja muistutusten vastineet ovat kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 25.10.2022.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 6
2. Lähtökohdat 8
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 8
2.2 Suunnittelutilanne 16
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 21
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 21
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 21
3.3. Asemakaavan tavoitteet 22
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 25
4. Asemakaavan kuvaus 30
4.1 Kaavan rakenne 30
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 31
4.3 Aluevaraukset 32
4.4 Kaavan vaikutukset 32
4.5 Ympäristön häiriötekijät 41
4.6 Nimistö 41
5. Asemakaavan toteutus 42
6. Kaavatyöhön osallistuneet 42
7. Asemakaavan seurantalomake 44
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 46
9. Muu suunnitelma-aineisto 53

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

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

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA (KAAVAN VERKKOSIVULLA)

- Arena 3.3 meluselvitys (Ramboll Oy, luonnos 04.11.2021)
- Arena 3.3 tärinä- ja runkomeluselvitys (Ramboll Oy, luonnos 05.11.2021)
- Arena 3.3 massatasapainotarkastelu (Ramboll Oy, luonnos 27.10.2021)
- Arena 3.3 pohjasuhteet ja rakennettavuus (Ramboll Oy, luonnos 27.10.2021)
- Liikenneselvitys 28.1.2022 (WSP Finland Oy)
- Liikenneselvitys liite 12.10.2022 (WSP Finland Oy)
- Jalankulkusimulointi 16.9.2022 (Ramboll Finland Oy)
- OAS-vaiheen mielipiteet ja vastineet, koonti
- Nähtävilläolovaiheen lausunnot ja vastineet 25.10.2022, koonti

LUONTOSELVITYKSET (KAAVAN VERKKOSIVUILLA)

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)

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

Vantaan Kivistön linnusto- ja lepakkoselvitys (Faunatica Oy, 7.10.2021)

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 kaavarunkoalueen viher- ja virkistyssuunnitelma, päivitys (Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, 2020)

Vantaan hulevesiohjelma 2009

Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli 2014

1. TIIVISTELMÄ

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

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

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

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

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

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

Selvitysten mukaan alueella ei ole arvokkaita luontoarvoja, lukuun ottamatta suunnittelualueen eteläosan metsäistä aluetta, joka on osin määritelty liito-oravien ydinalueeksi ja elinympäristöksi. Vuonna 2021 tehdyn liito-oravainventoinnin mukaan hankkeen vaatimalla alueella ei ole havaittu pesä- eikä papanapuita. Vantaan kaupunki on hakenut poikkeuslupaa liito-oravien elinpiirin heikentämiseen ELY-keskukselta ja se on myönnetty 25.3.2022.

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

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

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



Havainnekuva, pääsisäänkäynti (Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, 2021)



Havainnekuva, näkymä luoteesta (Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, 2021)

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

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



Ilmakuva vuodelta 2019. Suunnittelualue rajattu punaisella viivalla.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

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

Luontoarvot

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

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

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

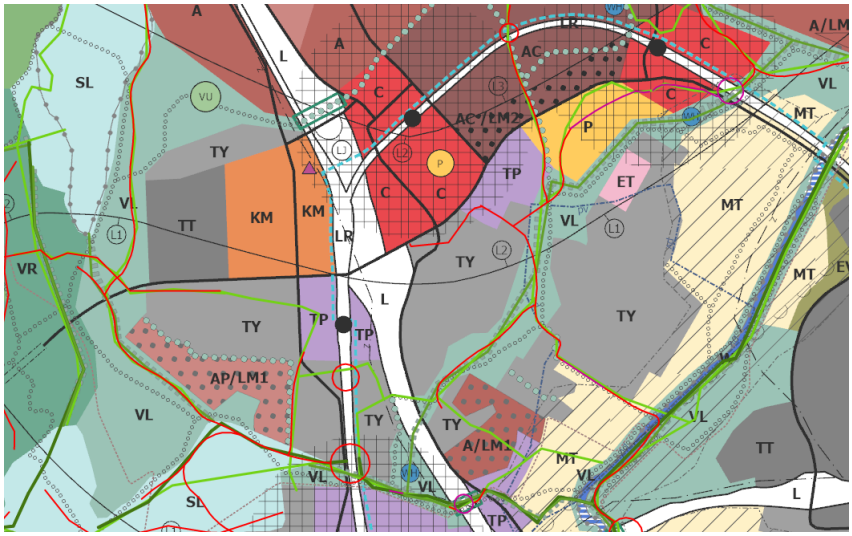
Liito-orava (Pteromys volans)

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

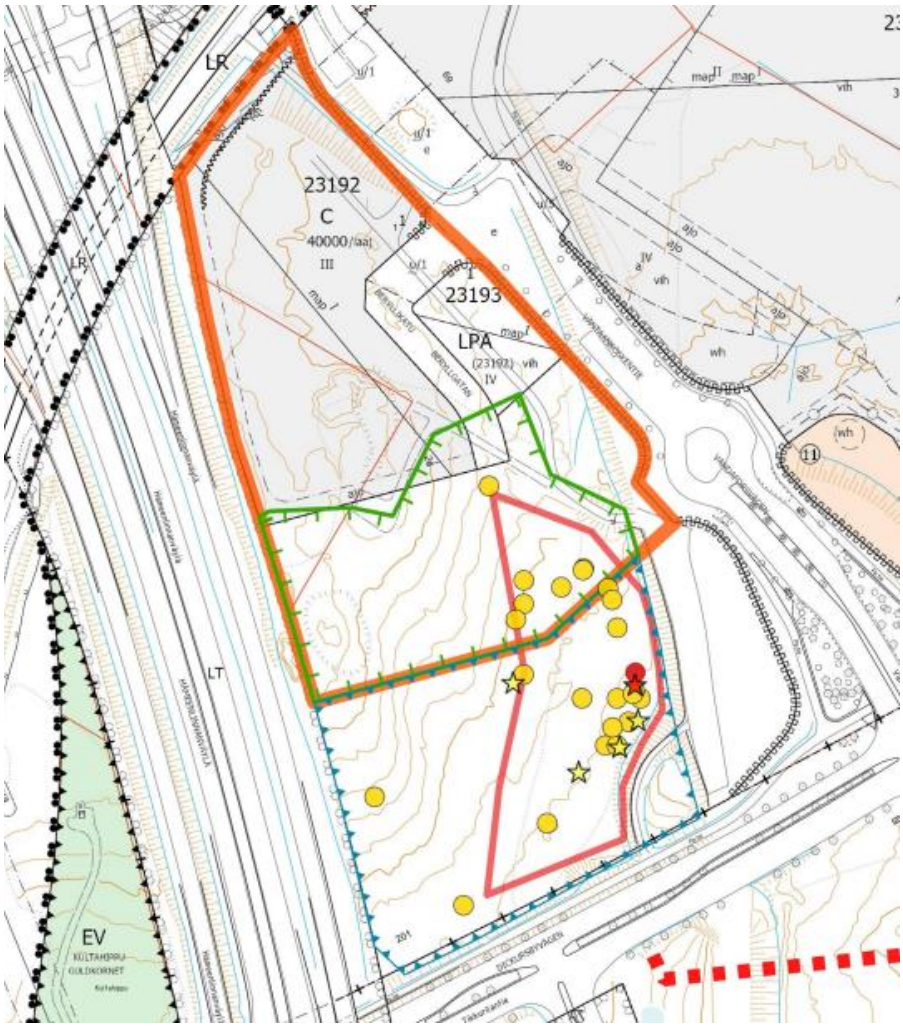
Suunnittelualueen eteläosassa on liito-oravan elinympäristöä noin 1,4 hehtaaria, josta liito-oravan ydinaluetta on noin 0,2 hehtaaria. Vuonna 2021 tehdyn liito-oravainventoinnin mukaan suunnittelualueen metsikössä ei ole havaittu yhtään pesä- eikä papanapuuta (Ramboll Finland Oy 2022). Suunnittelualueen ulkopuolelle jäävä liito-oravan elinympäristö on kooltaan noin 2 hehtaaria, minkä on katsottu olevan riittävän suuri liito-oravan elinympäristöksi. Kyseinen elinympäristö on jäänyt hakkuiden ja tietyömaiden takia lähes kokonaan eristyksiin muista liito-oravalle soveltuvista alueista (FCG 2020). Elinympäristö on eristyneisyydestään huolimatta toistaiseksi asuttu, mutta liito-oravaselvityksen mukaan on mahdollista, ettei alueelle enää kykene dispersoimaan uusia liito-oravia.

Vantaan kaupunki on hakenut poikkeuslupaa ELY-keskukselta liito-oravien elinpiirin heikentämiseen. Heikentämisellä ei ole merkitystä liito-oravien suotuisan suojelutason säilymiselle Länsi-Vantaalla, eikä heikentäminen vaikuta muihin Kivistön alueella sijaitseviin liito-oravan elinpiireihin tai niiden välisiin kulkuyhteyksiin. Poikkeuslupa on myönnetty 25.3.2022.

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



Kuvassa punaisella viivalla on merkitty liito-oravan yhteysreittejä.



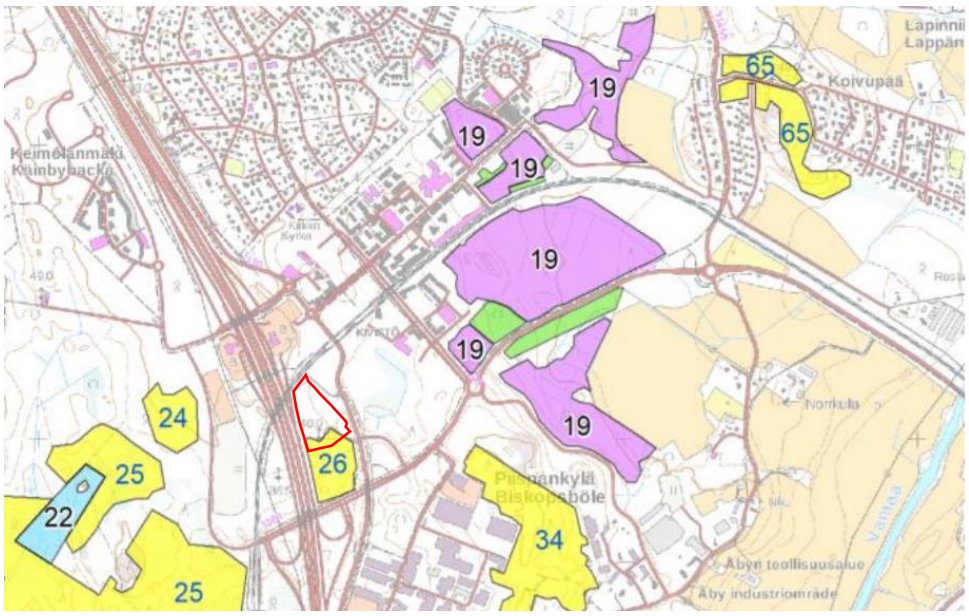
Kuvassa oranssilla viivalla on merkitty suunnittelualue (4 ha), vihreällä viivalla suunnittelualueella sijaitseva liito-oravan elinympäristö (n. 1,4 ha), sinisellä viivalla suunnittelualueen ulkopuolella sijaitseva elinympäristö (n. 2 ha) ja punaisella viivalla liito-oravan ydinalue (n. 0,2 ha suunnittelualueella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

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

Lahokaviosammal (Buxbaumia viridis)

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

soveliasta elinympäristöä esiintyy.



Kuvassa keltaisella kartoitusalueet, joissa lajia ei ole havaittu, vaikka soveliasta elinympäristöä esiintyy. Suunnittelualueen sijainti ja rajaus on merkitty karttaan punaisella.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue on nykytilanteessa pääosin hyvin vettäläpäisevää metsäistä aluetta.
Alueen pintavedet ohjataan ojia ja hulevesiviemäreitä pitkin etelään ja Myllymäenojaan Hämeenlinnanväylän varrella. Myllymäenoja laskee luoteeseen Kynikenojaan, joka taas laskee Pikkujärveen ja edelleen Pikkujärvenojan kautta Pitkäjärveen. Pitkäjärvi laskee edelleen Espoon halki Suomenlahteen Espoonlahdessa.

Kaava-alue ei ole luokiteltu pohjavesialueeksi.

Topografia

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

Maaperä ja rakennettavuus

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

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

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

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

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

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

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

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

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Yhdyskuntarakenne, palvelut ja työpaikat

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

Kaupunkikuva

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

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

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

Virkistys

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

Liikenne

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

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

Vesihuolto

Vedenjakelu

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

Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä, Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Kivistön painepiiriin Kivistön paineenkorotusaseman kautta. Kivistön paineenkorotusasemalta vesi johdetaan DN 500–400 vesijohdolla Kivistöön.

Vesijohtoverkon painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

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

Hulevesiviemäröinti

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

Jätehuolto

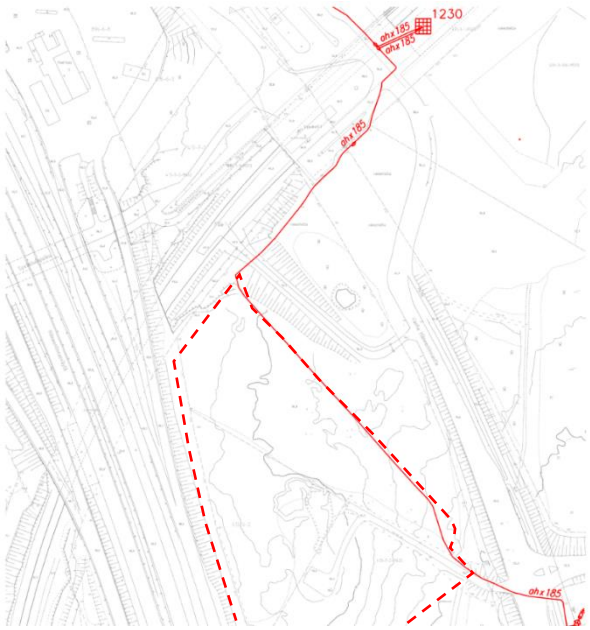
Kivistön keskustan jätehuolto perustuu lähtökohtaisesti jätteen putkikeräysjärjestelmään, jonka koonta-asema sijaitsee Lumikvartsinkadun ja Kehäradan risteyksessä. Tapahtuma-areenan liittämistä putkikeräysjärjestelmään voidaan selvittää jatkosuunnittelun yhteydessä. Putkikeräysjärjestelmään soveltumattomien kierrätysjakeiden (esim. suurikokoisen pahvin) keräämiseksi on korttelialueelle sijoitettava kierrätyshuoneita.

Kaukolämpö

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

Sähköverkko

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



katkoviivalla.

Ympäristöhäiriöt

Tie- ja rautatieliikenteen melu

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

Lentomelu

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

Ilmanlaatu

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

Maaperän haitta-aineet

Alueella ei ole pilaantuneita yms. maita.

Seveso-laitokset

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

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistajana on Vantaan kaupunki.

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

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Asemakaava vastaa VAT-tavoitteisiin muun muassa seuraavien tavoitteiden osalta:

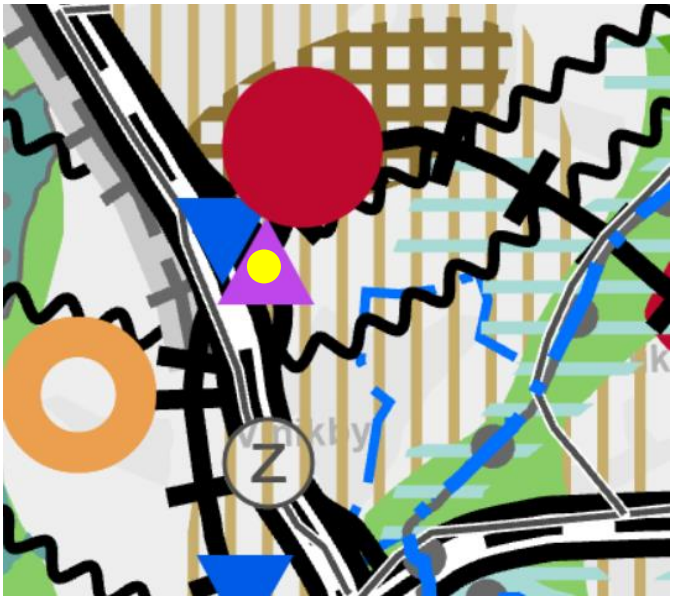
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta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

Maakuntakaava

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

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

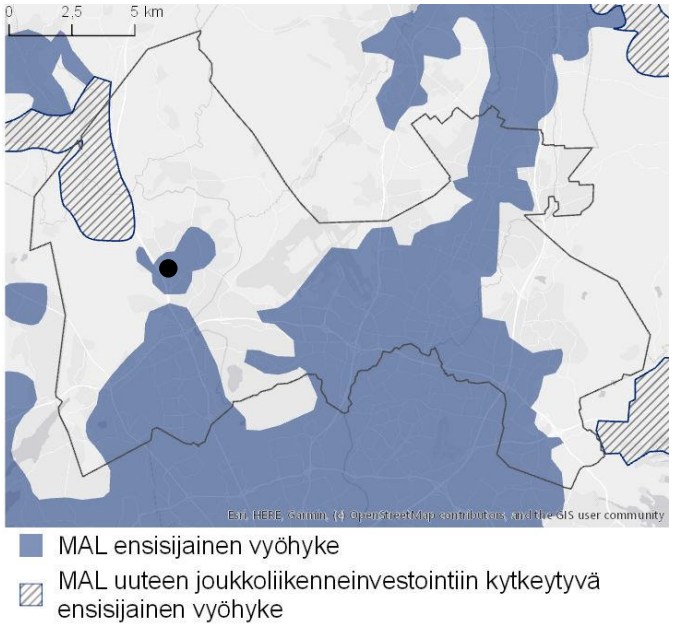
Suunnittelualueen sijainti on merkitty keltaisella pisteellä. Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (keskus) sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.



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

MAL 2019 -suunnitelma

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



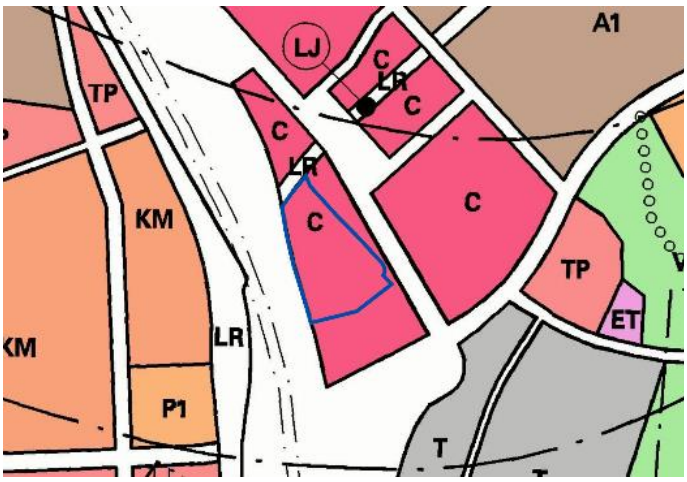
Ote MAL 2019 -suunnitelman ensisijaisesti kehitettävistä vyöhykkeistä. Kaava-alueen sijainti on esitetty mustalla ympyrällä.

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

Yleiskaava

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

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



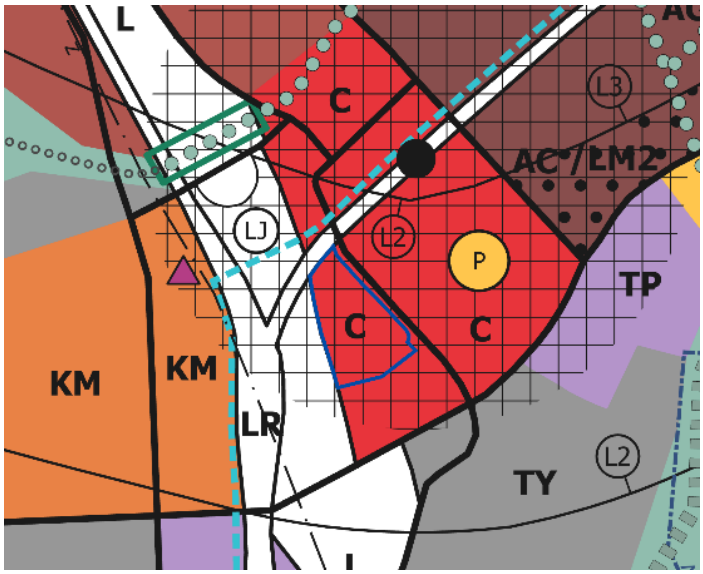
Ote Marja-Vantaan osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä rajauksella.

Vantaan yleiskaava 2020

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

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

Kaavahanke on yleiskaavaehdotuksen mukainen.

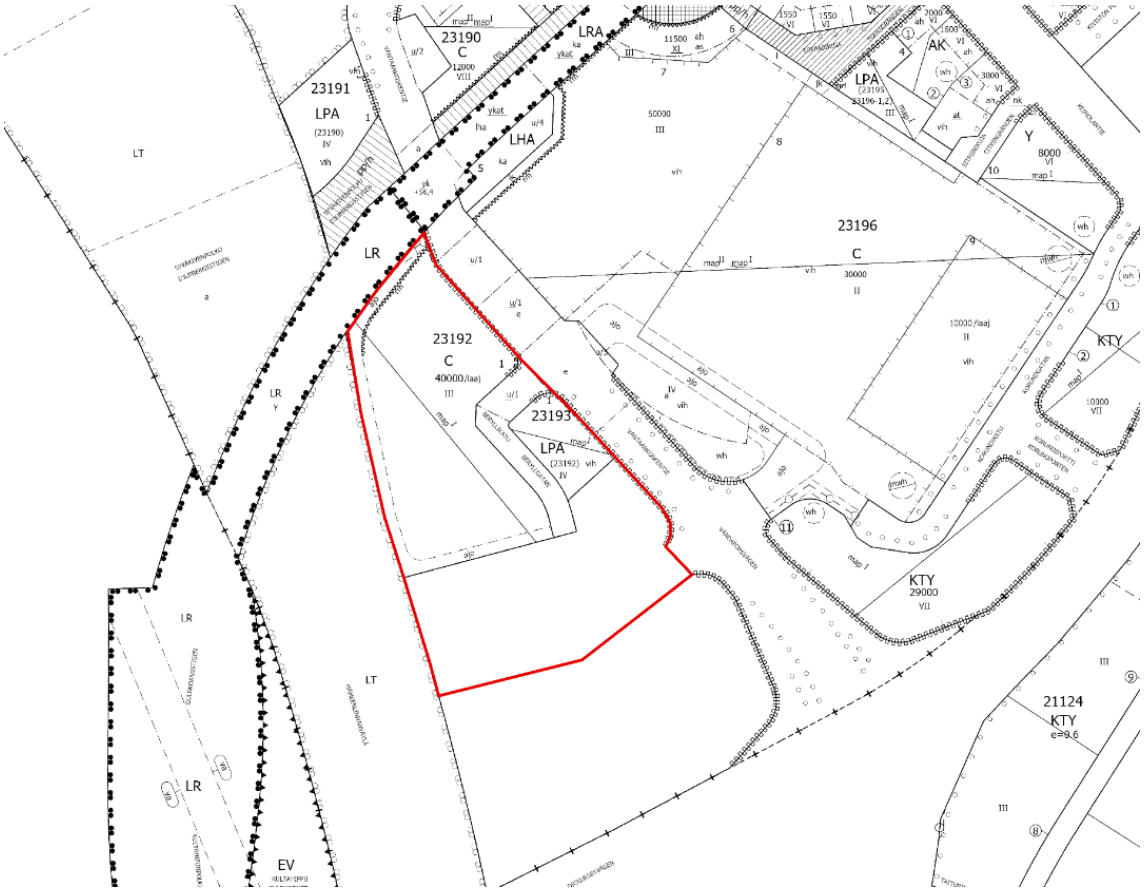


Asemakaava
Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava Kivistön kaupunkikeskus 1 (nro 230800, Kv 14.12.2015), jossa kortteli 23192 on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), kortteli 23193 autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) sekä niiden väliseksi katualueeksi (Beryllikatu) sekä katualueeksi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

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

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

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



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue merkitty punaisella rajauksella.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Kivistön suuralueen visio 2042

Suunnittelulla toteutetaan Kivistön vision 2042 mukaisia tavoitteita (kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017). Visioksi on määritelty Onnellinen Kivistö – 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

Suunnittelualue sisältyy Kivistön keskustan kaavarunkoalueeseen. Kivistön keskustan kaavarunko on hyväksytty noudatettavaksi ohjeena alueen asemakaavoituksessa kaupunginhallituksessa 22.3.2021. Kaavarunko korvaa Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen (nro 230600). Kivistön keskustan kaavarunko esittää vision kestävästä, kahden aseman kaupunkikeskustasta tavoitevuodelle 2050. Kaavarungolla osoitetaan Lapinkylän aseman toteuttamisen ja käyttöönoton edellyttämä asukasmäärä mahdolliseksi. Kivistön tiivis ja 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 *https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/kiviston-visio-ja-keskustan-kaavarunko*

Kivistön tapahtuma-areenan asemakaava toteuttaa Kivistön keskustan kaavarungon tavoitteita.

Vantaan hulevesiohjelma (Vantaan kaupunki, 2009)

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

Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli (Vantaan kaupunki, 2014)

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

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

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

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin kuusi (6) mielipidettä 31.12.2019 mennessä. Mielipiteen antoivat: HSY, Vantaan kaupunginmuseo, Fingrid, Museovirasto, HSL ja Vantaan Energia. Mielipiteissä tuotiin esiin mm. huoli joukkoliikenteen kapasiteetin riittävyydestä (HSL). Mielipiteet ja niiden vastineet kokonaisuudessaan ovat saatavilla kaavan verkkosivulla.

Koronarajoitteiden astuttua voimaan vuorovaikutus siirtyi verkkoon: osallistuvavantaa.fi -sivustolle perustettiin Kivistön keskustan kehityksen osio, jossa esitellään monitoimiareenan

kaavahanketta ja on mahdollistettu kaavahankkeen kommentointi eri tavoin. Hanketta esiteltiin yleisötilaisuuksissa 30.1.2020 ja 22.4.2021 (Teams Live) sekä Kaupunkisuunnittelun avoimissa ovissa Kivistössä 27.10.2021.

Kaava-aineisto oli kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 15.2.2022.

Kaava-aineistot olivat esillä yleisötilaisuudessa 31.3.2022 Kivistön kirjastolla.

Kaupunginhallitus käsitteli kaava-aineistoa 28.2.2022, jonka jälkeen asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus oli MRA §27:n mukaisesti nähtävillä 9.3.- 14.4.2022. Nähtävilläoloaikana ei kaavasta jätetty muistutuksia.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.
Ehdotuksesta pyydettiin lausuntoja 15 taholta ja saatiin 8 lausuntoa, joista suurimmassa osassa ei ollut huomautettavaa. Uudenmaan ELY-keskus huomautti luonnonympäristöön, liikenteeseen, melutorjuntaan ja ilmanlaatuun liittyvistä teemoista, joihin on vastattu uusilla ja tarkistetuilla määräyksillä. Lausunnot ja vastineet löytyvät kootusti kaavan verkkosivuilta.

Kaavakarttaan ja -määräyksiin sekä liitteisiin tehdyt tarkistukset ja muutokset
Kaavakartalla on tarkistettu rakennusalojen rajoja hotellin runkosyvyyteen liittyen ja poistettu tonttijako.

Kaavamääräyksien osalta on lisätty seuraavat määräykset:
- Tapahtumakujan katualueen asemakaavoittamattomaan alueeseen rajautuva reuna tulee rajata kulkua rajoittavalla muurilla tai aidalla ja turvata toistaiseksi asemakaavoittamaton alue liito-oravan ydinalueen häiriöherkkyys huomioiden.
- Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärävaade ei koske monitoimiareenaa.
- Rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu ja tärinä on otettu huomioon.
- Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitustiloissa 30 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitustiloissa 0,3 mm/s.
- Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla kokoontumis- ja opetustiloissa 35 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla kokoontumis- ja opetustiloissa 0,6 mm/s.
- Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla toimistoissa, kaupoissa, näyttelytiloissa ja museoissa 40 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla toimistoissa, kaupoissa, näyttelytiloissa ja museoissa 0,6 mm/s.
- Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla konserttisaleissa 25–30 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla konserttisaleissa 0,6 mm/s.
- Rakentaminen rautatien läheisyydessä ei saa aiheuttaa turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle.
- Tuloilmanotto tulee olla Vantaankoskentien puolelta, mahdollisimman etäältä Hämeenlinnanväylän hiukkaspäästöjen alueesta.

Seuraavia kaavamääräyksiä on täsmennetty:
- Maanalainen tila, johon saa sijoittaa huolto-, pysäköinti-, varasto- ja teknisiä tiloja. Tilasta tulee varautua ajoyhteyden mahdollistamiseen korttelin 23196 maanalaiseen pysäköintitilaan.
- Majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava pohjoisjulkisivulla vähintään 39 dB, itäjulkisivulla 35 dB, eteläjulkisivulla 36 dB ja länsijulkisivulla 41 dB tai rakennuslupavaiheen meluselvityksen ohjearvojen mukaiset.
- Rakennusten suunnittelussa on pyrittävä koko elinkaaren aikaiseen hiilineutraalisuuteen. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää hiilineutraalisuusselvitys.

Seuraavat kaavamääräykset on poistettu:
- Korttelin kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.
- Putkikeräysjärjestelmään soveltumattomien kierrätysjakeiden (esim. suurikokoisen pahvin) keräämiseksi on korttelialueelle sijoitettava vähintään yksi kierrätyshuone.

Selostusta on täsmennetty liikenteen vaikutusten arvioinnin osalta sekä lisätty tieto, että Vantaan kaupungin hakema poikkeuslupa liito-oravien elinpiirin heikentämiseen ELY-keskukselta on myönnetty 25.3.2022.

Liiteasiakirjoihin on lisätty seuraavat aineistot:
- Liikenneselvitys liite 12.10.2022 (WSP Finland Oy)
- Jalankulkusimulointi 16.9.2022 (Ramboll Finland Oy)
- Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2022)

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.

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.

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.

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.

Kaavahanke sijaitsee MAL ensisijaisella kehittämisvyöhykkeellä. MAL sopimuksen 2020–2031 neuvottelutuloksena todetaan: Kaavoituksella *mahdollistetaan MAL 2019 –suunnitelman ensisijaisille, kestävään liikkumiseen perustuville vyöhykkeille sijoittuvien asukkaiden ja työpaikkojen suhteellisen osuuden kasvaminen. Asuinkerrostalotonttien kaavavarannon riittävyys varmistetaan asuntomarkkinoiden toimivuuden kehittämiseksi. Erityisesti raideliikenteeseen ja muihin joukkoliikenteen runkolinjoihin sekä niiden asemiin ja solmukohtiin tukeutuvien vyöhykkeiden maankäyttöä vahvistetaan.*

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)
- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):
- Vahvistamme Vantaan identiteettiä laadukkaalla, kiinnostavalla ja rohkealla arkkitehtuurilla
- Tuomme valon, värin ja taiteen osaksi hyvää arjen arkkitehtuuria
- Varmistamme, että jokaiseen keskustaan rakentuu vähintään yksi merkkirakennus sekä yksi laadukas julkinen ulkotila
- Luomme ja vaalimme vantaalaista identiteettiä ilmaisuvoimaisella, teknisesti toimivalla ja ilmastotietoisella arkkitehtuurilla
- Luomme mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle myös rakennetuissa ulkotiloissa
- Tuomme viljelyn osaksi vantaalaista arkea ja kaupunkikuvaa
- Vaadimme monipuolisia ja laadukkaita viherkattoja ja –seiniä tiiviisti rakennetuille alueille

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)
- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018–2021 strategiaa. Vantaan kaupungin tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Resurssiviisauden tiekartta on hiilineutraalisuustavoitteen toteuttamisohjelma. 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.

Vesihuollon tavoitteet

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

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

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

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

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

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




Ensimmäisiä luonnoksia. Havainnekuvat Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, 2019.

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



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

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





Luonnoksia. Havainnekuvat Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, 2021.

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



Näkymä luoteesta. Havainnekuvat Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, 2021.

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

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

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

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

Kaava sallii kahden maanalaisen pysäköintitason rakentamisen. Alustavien suunnitelmien mukaan maanalaiseen pysäköintitasoon mahtuisi yli 900 ap ja kahteen tasoon yhteensä yli 1800 ap. Lisäksi kaava sallii maanpäällisen pysäköintilaitoksen rakentamisen. Kuusikerroksinen pysäköintilaitos mahdollistaisi lähes 600 lisäautopaikkaa. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia rakennettavien

autopaikkamäärien tarpeellisuus resurssiviisauden ja ekologisen, sosiaalisen ja taloudellisen kestävyyden näkökulmasta.



Asemapiirros. Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, 2022.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

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

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

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

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



Sisäänkäyntiaukio. Havainnekuva Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, 2021.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

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

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

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

4.1.1 Mitoitus

C, keskustatoimintojen korttelialue
Pinta-ala 3,8 ha

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

Kerrosluku

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

Autopaikkamitoitus

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

Pyöräpaikkamitoitus

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

Katualueet
Pinta-ala 0,2 ha

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

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

1) Kaupunkirakenne ja liikkumisympäristö

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

2) Palvelut ja toiminnallisuus

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

3) Resurssiviisaus

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

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

4.3 ALUEVARAUKSET

C, keskustatoimintojen korttelialue

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

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

Katualueet

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

Kaava-alueen pinta-alasta (4 ha) korttelialueita on 95 % (3,8 ha) ja katualueita 5 % (0,2 ha).

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

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

Yhdyskuntarakenne

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

Kaupunkikuva

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

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

Palvelut ja työpaikat

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

Taloudelliset vaikutukset

Kaavataloudelliset vaikutukset

Tapahtuma-areena on merkittävä yksityinen investointi Kivistöön. Kyseessä on viihdekeskus, joka tuo oheistoimintoineen ja hotelleineen alueelle runsaasti uutta liiketoimintaa sekä parantaa palvelutarjontaa. Areena luo todennäköisesti liiketoimintaa myös kaava-alueen lähiympäristöön.

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

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

Sosiaalinen ympäristö

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

Virkistys

Hanke lisää kulttuuri- ja urheilupalveluiden tarjontaa alueella.

Liikenne

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

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

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

Tapahtumien katsojavirroista on laadittu erillinen simulointi. Jalankulkusimuloinnin perusteella on tarkentunut mm. areenan lippu- ja turvatarkastuksiin liittyvät tilatarpeet sekä sisäänkäyntialueen vaatima tilatarve. Mikäli suurimmissa tapahtumissa tarvitaan enemmän tilaa kuin hankkeen esittämä sisäänkäyntiaukio, voidaan Vantaankoskentie osittain sulkea autoliikenteeltä ja siten laajentaa jalankulkualueita. Tapahtumista poistuttaessa katsojilla on käytössään useita poistumisreittejä areenalta mikä helpottaa katsojien poistumista.

Areenan tapahtumat ajoittuvat pääsääntöisesti viikonloppuihin ja arki-iltoihin. Suurtapahtumat ajoittuvat lauantai-iltoihin. Liikennetarkasteluilla on osoitettu, että lauantai-illan 17000 katsojan urheilutapahtumien ja 30000 katsojan konserttitapahtumien aikainen autoliikenne ei heikennä alueen autoliikenteen verkon toimivuutta verrattuna normaalin arjen iltahuipputunnin liikennetilanteeseen. Tapahtumien aikana liikenneverkon muu liikenne on merkittävästi vähäisempää kuin arjen iltahuipputunnin aikana, eikä tapahtuman tuottama liikenne aiheuta normaalia arjen iltahuippua suurempaa liikennekuormitusta ympäröivälle tie- ja katuverkolle.

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

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

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

Alla on esimerkkejä monitoimiareenan tapahtumien aikaisista poikkeusjärjestelyistä:

- **Arki-illan tai viikonlopun lajiharjoitukset, noin 50 henkilöä**
  - ei vaadi poikkeusjärjestelyjä liikenteeseen ja liikkumiseen
  - arvioitu autopaikkatarve 20-30 ap

    - henkilöautojen pysäköinti monitoimiareenan tontilla ja/tai lähialueen maksullisissa pysäköintilaitoksissa
- **Arki-illan tai viikonlopun tapahtuma (esim. 'klubi-ilta'), noin 500 henkilöä**
    - ei vaadi poikkeusjärjestelyjä liikenteeseen ja liikkumiseen
    - arviolta 70 % osallistujista saapuvat joukkoliikenteellä tai taksilla/ kävellen/pyörällä ja 30 % osallistujista henkilöautolla
    - arvioitu autopaikkatarve 50-60 ap
    - henkilöautojen pysäköinti monitoimiareenan tontilla ja/tai lähialueen maksullisissa pysäköintilaitoksissa
- **Arki-illan tai viikonlopun tapahtuma (esim. konsertti), noin 3 000–5 000 henkilöä**
    - ei vaadi poikkeusjärjestelyjä liikenteeseen ja liikkumiseen
    - arviolta 70 % osallistujista saapuvat joukkoliikenteellä tai taksilla/ kävellen/pyörällä ja 30 % osallistujista henkilöautolla
    - arvioitu autopaikkatarve n. 360–600 ap
    - henkilöautojen pysäköinti monitoimiareenan tontilla ja/tai lähialueen maksullisissa pysäköintilaitoksissa
- **Arki-illan tai viikonlopun tapahtuma (esim. jalkapallo-ottelu), noin 17 000 henkilöä**
    - vaatii poikkeusjärjestelyjä liikenteeseen ja liikkumiseen
    - arvioitu aika poikkeusjärjestelyille on noin kerran kuukaudessa klo 17–22
    - Vantaankoskentie ajoneuvoliikennettä voidaan rajoittaa tilapäisesti ja siten parantaa ihmisvirtojen turvallista liikkumista aseman ja pääsisäänkäynnin välillä
    - Saatto- ja noutoliikenne järjestetään Vantaankoskentien kiertoliittymästä monitoimiareenan eteläpuolen katu- ja saattoalueelle
    - arviolta 70 % osallistujista saapuvat joukkoliikenteellä tai taksilla/ kävellen/pyörällä ja 30 % osallistujista henkilöautolla
    - poikkeusjärjestelyt junaliikenteeseen
        - tarve pidentää junia 2-yksikön mittaisiksi tapahtuman saapumisaikaan (klo 17–19) ja 3-yksikön mittaisiksi tapahtuman poistumisaikaan (klo 21–22)
        - lisävuoroja ei tarvita
    - poikkeusjärjestelyt bussiliikenteeseen
        - tarve varautua lisäkalustoon ja lisälähtöihin (esim. Helsingin keskustaan) poistumisaikaan (klo 21–22)
    - tapahtumalipun ostoon sisällytettävä joukkoliikenne- tai pysäköintilippu
    - poikkeusjärjestelyt pysäköintiin
        - arvioitu autopaikkatarve n. 2 000 ap
        - henkilöautojen pysäköinti monitoimiareenan tontilla, lähialueen maksullisissa pysäköintilaitoksissa sekä etäpysäköintialueilla, joista järjestetään bussikuljetukset monitoimiareenalle
    - polkupyörien ja kevyiden sähköisten liikkumisvälineiden säilytystilaa varataan autopaikoituksen yhteydestä tai tapahtumien aikana vapautuvista varastotiloista
- **Arki-illan tai viikonlopun tapahtuma (esim. konsertti), noin 30 000 henkilöä**

- vaatii poikkeusjärjestelyjä liikenteeseen ja liikkumiseen
- arvioitu aika poikkeusjärjestelyille on noin neljä kertaa vuodessa klo 18–24
- Vantaankoskentie ajoneuvoliikennettä voidaan rajoittaa tilapäisesti ja siten parantaa ihmisvirtojen turvallista liikkumista aseman ja pääsisäänkäynnin välillä
- Saatto- ja noutoliikenne järjestetään Vantaankoskentien kiertoliittymästä monitoimiareenan eteläpuolen katu- ja saattoalueelle
- arviolta 70 % osallistujista saapuvat joukkoliikenteellä tai taksilla/ kävellen/pyörällä ja 30 % osallistujista henkilöautolla
- poikkeusjärjestelyt junaliikenteeseen
  - tarve pidentää junia 2–3-yksikön mittaisiksi tapahtuman saapumisaikaan (klo 18–20) ja 3-yksikön mittaisiksi tapahtuman poistumisaikaan (klo 23–24) sekä lisättävä junavuoroja
- poikkeusjärjestelyt bussiliikenteeseen
  - tarve varautua lisäkalustoon ja lisälähtöihin (esim. Helsingin keskustaan) poistumisaikaan (klo 23–24)
- Poikkeusjärjestelyt pysäköintiin
  - arvioitu autopaikkatarve n. 3 600 ap
  - henkilöautojen pysäköinti monitoimiareenan tontilla, lähialueen maksullisissa pysäköintilaitoksissa sekä etäpysäköintialueilla, joista järjestetään bussikuljetukset monitoimiareenalle
- tapahtumalipun ostoon sisällytettävä joukkoliikenne- tai pysäköintilippu
- polkupyörien ja kevyiden sähköisten liikkumisvälineiden säilytystilaa varataan autopaikoituksen yhteydestä tai tapahtumien aikana vapautuvista varastotiloista

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

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

Vesihuolto

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

Hulevesien hallinta

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite Vantaalla on estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen

hulevesivirtaamien kasvu. Hulevesiä viivytetään paikallisesti ja alueellisesti niin, että alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua.

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

Ensisijaisesti pitäisi pyrkiä ehkäisemään hulevesien muodostumista suosimalla alueella vettä läpäiseviä pintoja ja viherkattoja. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan viivyttämällä syntyviä hulevesiä tontilla maanalaisessa hulevesiviivytysrakenteessa (hulevesiputki- tai kasetti) ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Hulevesien viivytysrakenteen mitoituksessa tulee varautua siihen, että mitoitussateella 150 l/(s·ha), jonka kesto on 10 min, kaava-alueella muodostuu 270 m³ hulevesiä, jotka vaativat viivytystä.

Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasauksessa tulee huomioida sadetilanne, jonka rankkuus on 167 l/s/ha ja kesto on 30 minuuttia. Tällöin vesien tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joilla ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Tulvasateella kaava-alueen rakentamisen jälkeen tontilta purkautuva virtaama on 562 l/s. Vedet kulkeutuvat pintoja pitkin pohjoisesta etelään päin Tikkurilantielle. Tikkurilantiellä vedet kulkeutuvat idästä länteen päin Hämeenlinnanväylän alikulkuun, joka jälkeen ne päätyvät maastoon. Kaava-alueen rakentamisen jälkeen täytyy varmistaa, että vedet pääsevät painovoimaisesti pintoja pitkin pois tontilta.

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

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

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

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

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

Suunnittelualueen eteläosassa on liito-oravan elinympäristöä noin 1,4 hehtaaria, josta liito-oravan ydinaluetta on noin 0,2 hehtaaria. Vuonna 2021 tehdyn liito-oravainventoinnin mukaan suunnittelualueen metsikössä ei ole havaittu yhtään pesä- eikä papanapuuta. Suunnittelualueen ulkopuolelle jäävä liito-oravan elinympäristö on kooltaan noin 2 hehtaaria, minkä on katsottu olevan

riittävän suuri liito-oravan elinympäristöksi. Kyseinen elinympäristö on jäänyt hakkuiden ja tietyömaiden takia lähes kokonaan eristyksiin muista liito-oravalle soveltuvista alueista (FCG 2020). Elinympäristö on eristyneisyydestään huolimatta toistaiseksi asuttu, mutta selvityksen mukaan on mahdollista, ettei alueelle enää kykene dispersoimaan uusia liito-oravia.

Vantaan kaupunki on hakenut poikkeuslupaa liito-oravien elinpiirin heikentämiseen ELY-keskukselta ja se on myönnetty 25.3.2022. Heikentämisellä ei ole merkitystä liito-oravien suotuisan suojelutason säilymiselle Länsi-Vantaalla, eikä heikentäminen vaikuta muihin Kivistön alueella sijaitseviin liito-oravan elinpiireihin tai niiden välisiin kulkuyhteyksiin. Suunnittelualueen lähialueilla liito-oravalla on useita elinvoimaisia elinpiirejä. Liito-oravilla on erittäin hyvät elinolosuhteet Kivistön länsipuolella Petikon laajoilla luonnonsuojelu- ja virkistysalueilla ja Petikosta luoteeseen Nuuksiossa sekä Riipilän alueella Luoteis-Vantaalla. Liito-oravilla on luontaiset hyvät yhteydet Vantaanpuistosta Piispankylän työpaikka-alueen itäpuolelta Kivistön keskusta-alueen kautta Lapinkylän metsiin. Nämä ydinalueet ja yhteydet säilyvät.

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



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

Vesistöt ja vesitalous

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

Kivistön keskustan alueen rakentumiseen ja yleisien alueiden hulevesiin on varauduttu Tikkurilantien ja Hämeenlinnanväylän rampin risteyksessä sijaitsevalla hulevesien viivytysrakenteella. Tästä eteenpäin alueen vedet johtuvat edelleen Myllymäenojaan, jonka varrella on havaittuja tulvariskikohteita esimerkiksi ensimmäisessä Kehä III:n alituksessa. Myllymäenoja laskee edelleen Askistossa Pikkujärven alueelle, missä on myös useita havaittuja tulvaongelmia. Alueen hulevesien hallinnan tavoitteena on, että alueelta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä ja alapuolisen valuma-alueen ongelmien pahenemista pyritään ehkäisemään. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan viivyttämällä syntyviä hulevesiä tontilla ennen

niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Tavoitteena on säilyttää tontilta purkautuva virtaama rakentamista edeltävällä tasolla (56 l/s).

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Ilmastonmuutoksen vaikutuksia tulee vähentää hillintä- ja sopeutumistoimenpiteillä. Ilmastonmuutoksen hillintätoimenpiteillä pyritään vähentämään rakentamisen kasvihuonepäästöjä sekä huolehtimaan alueen hiilivarastosta. Sopeutumistoimenpiteillä varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin, kuten sään ääri-ilmiöihin.

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

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

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

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

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

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

Vantaan resurssiviisauden tiekartan tavoitteet

Vantaan kaupungin resurssiviisauden tiekartassa (18.6.2018) on asetettu kolme päätavoitetta, jotka ovat 1) ei päästöjä, 2) ei jätettä ja 3) ei ylikulutusta. Lisäksi Vantaan tavoitteena on saavuttaa

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

1. Energiantuotanto ja kulutus

1.1. Sähkön ja lämmöntuotannon ilmastopäästöt

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

1.2. Resurssi- ja energiatehokkuus

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

2. Yhdyskuntarakenne ja liikkuminen

2.1. Liikkuminen

Vantaan tavoitteena on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva kaupunkirakenne, jossa liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista. Kivistön keskustan tavoitetilana on asettaa jalankulkija aina etusijalle. Puolet Kivistön tapahtuma-areenan pysäköintipaikoista varustetaan sähköauton latauspisteellä ja lopuissa paikoissa huomioidaan mahdollisuus lisätä latauspiste myöhemmin. Kohteen sijainti Kivistön aseman sekä linja-autopysäkkien

läheisyydessä tukee liikkumista julkisella liikenteellä. Lisäksi jatkosuunnittelussa huomioidaan kattavat ja laadukkaat pyöräsäilytyspaikat sekä kävelyn ja pyöräilyn sujuvat ja turvalliset reitit tukemaan kevyttä liikennettä.

2.2. Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Vantaan tavoitteena on, että kaupunki on varautunut ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja että resurssitehokkaat ja luonnonmukaiset ratkaisut on otettu käyttöön. Kivistön tapahtuma-areenan tontin alueella vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy huomattavasti alueen rakentuessa. Tontilla hyödynnettäviä luonnonmukaisia hulevesien hallinnan ratkaisuja on pyritty maksimoimaan ja ne on esitetty hulevesisuunnitelmassa. Hulevesien muodostumista vähennetään viherkattojen ja vettäläpäisevien sekä puoliläpäisevien pintojen, kuten viherkiveyksen ja viheralueiden avulla. Lisäksi hulevesiä viivytetään maanalaisessa rakenteessa. Jatkosuunnittelussa tutkitaan mahdollisuus hyödyntää hulevesiä vessojen huuhteluvetenä sekä tutkitaan mahdollisuutta liikennöityjen alueiden hulevesien laadulliselle käsittelylle esim. biosuodatuksen avulla tai ohjaamalla vesiä kasvillisuudelle. Lisäksi tarkastellaan muiden ilmastonmuutokseen liittyvien riskien vaikutukset ja sopeutumiskeinot hankkeessa.

2.3. Luonnon monimuotoisuus

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

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4.6 NIMISTÖ

Nimistöryhmä 11.09.2021 on hyväksynyt alla olevat nimet.

Tapahtumakuja / Evenemangsgränden

Alueen nimistö on johdettu tapahtuma-areenasta.

Olemassa olevat

23 KIVISTÖ

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

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

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

Kaavamuutokseen liittyy suunnitteluvaraus Arena 3.3 -hankkeelle.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus	Anna-Riitta Kujala	aluearkkitehti
	Niina Rinne	asemakaava-arkkitehti (15.8.2022 saakka)
	Veli-Pekka Ristimäki	asemakaava-arkkitehti
	Eija Hasu	asemakaava-arkkitehti (31.7.2021 saakka)
	Noora Laak	asemakaava-arkkitehti (1.11.2021 alkaen)
	Hertta Ahvenainen	asemakaava-arkkitehti
	Ville Leppänen	asemakaavasuunnittelija (1.9.2022 saakka)
	Riikka Mattila	kaavatekninen koordinaattori (31.8.2022 saakka)
	Saara Lehtonen	kaavatekninen koordinaattori (15.8.2022 alkaen)
	Kai Zukale	asemakaavainsinööri
	Linnea Löytönen	asemakaava-arkkitehti
Yleiskaavoitus	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Paula Kankkunen	yleiskaavasuunnittelija
Kadut ja puistot	Henri Hyttinen	vesihuollon yleissuunnittelu (31.12.2021 saakka)
	Elina Kettunen	vesihuollon yleissuunnittelu (1.1.2022 alkaen)
	Teemu Vihervaara	liikenteen alueinsinööri
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Petri Isokoski	lupakäsittelijä
Ympäristökeskus	Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija
	Sinikka Rantalainen	ympäristösuunnittelija
	Tina Kristiansson	ympäristösuunnittelija
	Jouni Ahtiainen	ympäristösuunnittelija
Kiinteistöt ja tilat	Gilbert Koskela	projektinjohtaja
	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Hannes Oksanen	lakimies
	Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö
	Janne Karppinen	geotekniikka
Kaupunkikulttuuri	Reeli Karimäki	kulttuuripäällikkö

Arena 3.3 -hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit edustamistaan yhtiöistä:

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

VANTAAN KAUPUNKI Asemakaavoitus

Vantaalla, 25. päivänä lokakuuta 2022

Anna-Riitta Kujala
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	10.10.2022
Kaavan nimi	233200 Kivistön tapahtuma-areena		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	28.11.2019
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002431
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,9821	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	1,6198
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	2,3623

Ranta-asemakaava	**Rantaviivan pituus [km]**	
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

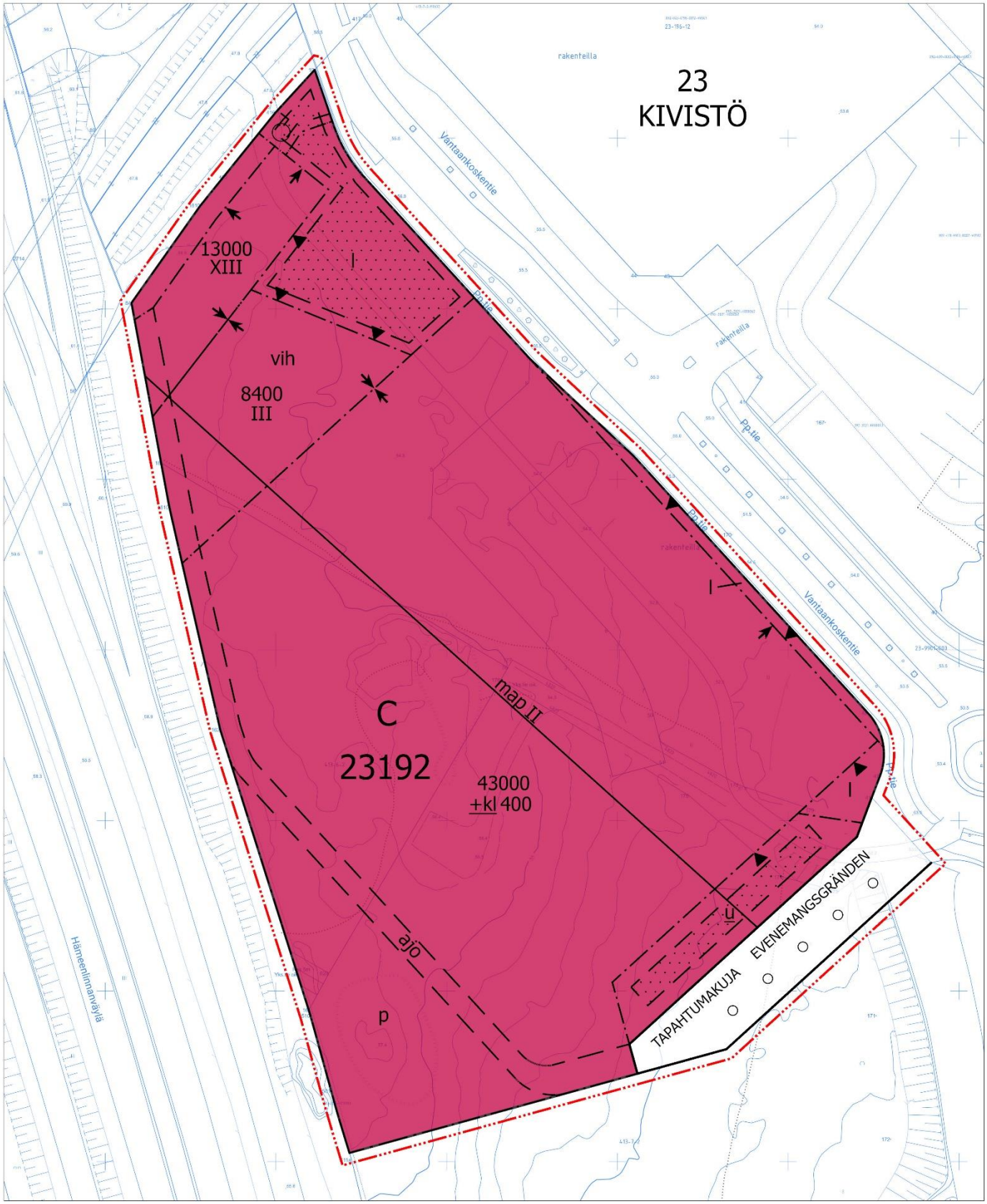
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,9821**	**100,0**	**64800**	**1,63**	**1,6198**	**24800**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	3,7824	95,0	64800	1,71	1,9459	24800
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1997	5,0	0		-0,3261	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				

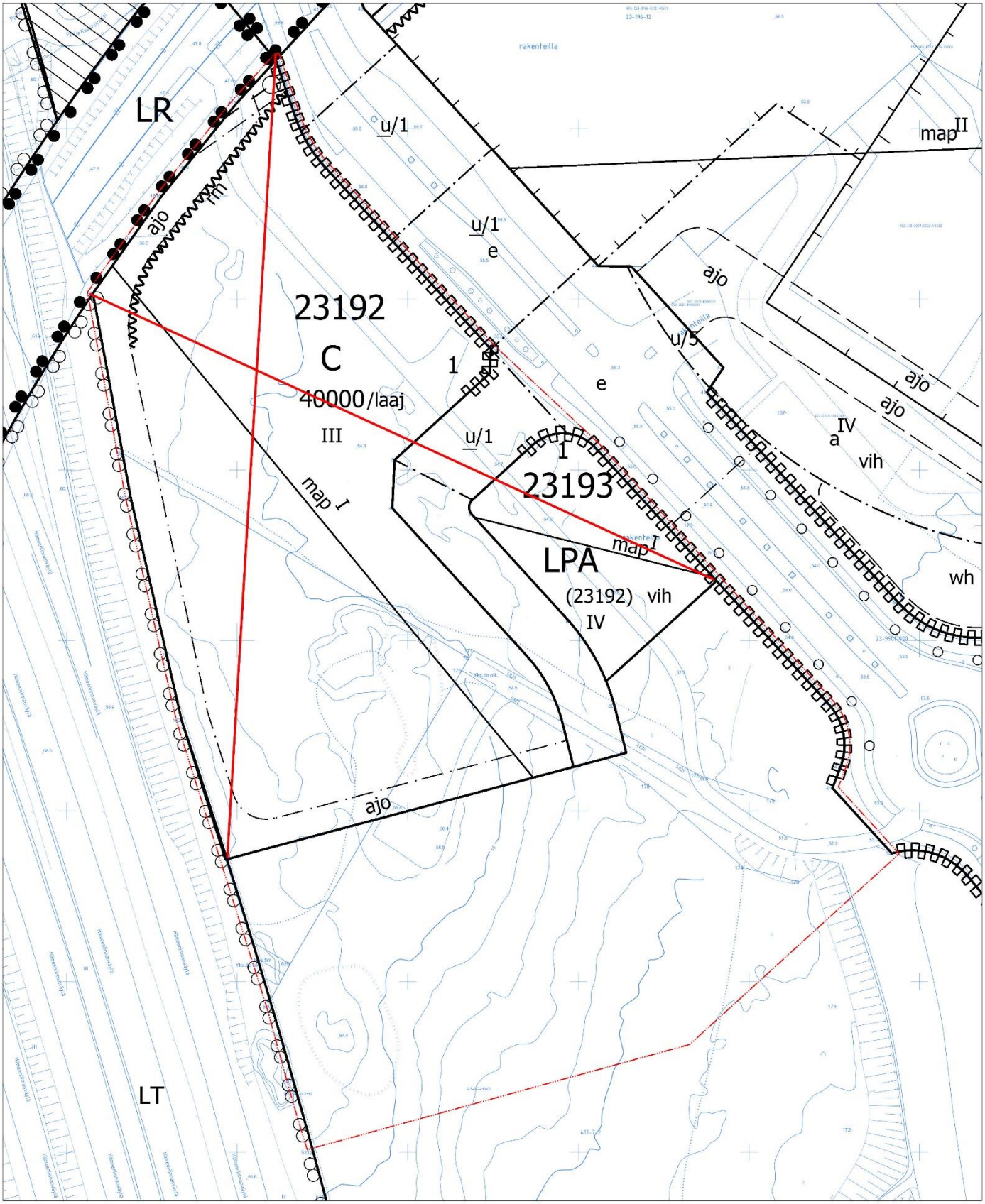
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,9821**	**100,0**	**64800**	**1,63**	**1,6198**	**24800**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	3,7824	95,0	64800	1,71	1,9459	24800
C	3,7824	100,0	64800	1,71	1,9459	24800
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1997	5,0	0		-0,3261	0
Kadut	0,1997	100,0	0		-0,0649	0
LPA	0,0000		0		-0,2612	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
1:1000

0 25 50 100 m



POISTUVAT MERKINNÄT
1:1000

0 25 50 100 m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
233200	28.11.2022

Vantaan kaupunki

KIVISTÖN TAPAHTUMA-AREENA

Kaupunginosa 23, KIVISTÖ

Vanda stad

KIVISTÖ EVENEMANGSARENA

Stadsdel 23, Kivistö

Asemakaava
Osa korttelia 23192 sekä katualue.

Detaljplan
Del av kvarteret 23192 samt gatuområde.

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 23192.

Ändring av detaljplan
Del av kvarteret 23192

1:1000

1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

C

Keskustatoimintojen korttelialue.

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

Kvartersområde för centrumfunktioner.

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

Julkisivut

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

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

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

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

Mainoslaitteet ja valaistus on huomioitava julkisivujen ja taiteen suunnittelussa.

Fasader

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

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

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

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

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

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

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

Katot

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

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

Kivijalkakerrokset ja sisäänkäynnit

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

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

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

Tapahtumakujan katualueen asemakaavoittamattomaan alueeseen rajautuva reuna tulee rajata kulkua rajoittavalla muurilla tai aidalla ja turvata liito-oravan ydinalueen häiriöherkkyys toistaiseksi asemakaavoittamattomalla alueella.

Vihertehokkuus

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

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

Hulevesien hallinta

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

Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

Majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava pohjoisjulkisivulla vähintään 39 dB, itäjulkisivulla 35 dB, eteläjulkisivulla 36 dB ja länsijulkisivulla 41 dB tai rakennuslupavaiheen meluselvityksen ohjearvojen mukaisesti.

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

Katto- ja julkisivumateriaalivalinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.

Rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu ja tärinä on otettu huomioon.

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

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

Tak

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

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

Stenfotsvåningar och entréer

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

Lager- och lastningsområdena samt servicegårdarna ska ingärdas med konstruktioner som anknyter till byggnadernas arktitektur.

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

Den kant till Evenemangsgrändens gatuområde som gränsar till området som saknar detaljplan ska avgränsas med en mur eller ett staket som begränsar framkomligheten och flygekorrens kärnområde ska tryggas mot störningar i det område som än så länge saknar detaljplan.

Grönytefaktor

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

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

Dagvattenhantering

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

Miljöstörningar och energiförsörjning

Ytterhöljets ljudisolering mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller ska i inkvarteringsrummens norra fasad vara minst 39 dB, östra fasad 35 dB, södra fasad 36 dB och västra fasad 41 dB eller överensstämma med riktvärdena i bullerutredningen från bygglovsskedet.

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

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

Vid planeringen av byggnader ska behovet av att bekämpa stombuller och -vibrationer tas i beaktande. I samband med bygglovsansökan ska en utredning presenteras om hur stombuller och vibrationer har beaktats.

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitustiloissa 30 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitustiloissa 0,3 mm/s.	Maximinivån på stombuller Lprm som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 30 dB i inkvarteringsrum. Maximinivån på vibrationer vw, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,3 mm/s i inkvarteringsrum.
Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla kokoontumis- ja opetustiloissa 35 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla kokoontumis- ja opetustiloissa 0,6 mm/s.	Maximinivån på stombuller Lprm som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 35 dB i samlings- och undervisningslokaler. Maximinivån på vibrationer vw, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,6 mm/s i samlings- och undervisningslokaler.
Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla toimistoissa, kaupoissa, näyttelytiloissa ja museoissa 40 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla toimistoissa, kaupoissa, näyttelytiloissa ja museoissa 0,6 mm/s.	Maximinivån på stombuller Lprm som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 40 dB i kontor, affärer, utställningslokaler och museer. Maximinivån på vibrationer vw, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,6 mm/s i kontor, affärer, utställningslokaler och museer.
Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla konserttisaleissa 30 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla konserttisaleissa 0,6 mm/s.	Maximinivån på stombuller Lprm som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 30 dB i konsertsalar. Maximinivån på vibrationer vw, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,6 mm/s i konsertsalar.
Rakentaminen rautatien läheisyydessä ei saa aiheuttaa turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle.	Byggande i närheten av järnvägen får inte leda till en säkerhetsrisk, försämra banans stabilitet eller medföra andra olägenheter för banhållningen eller tågtrafiken.
Rakennuslupaa varten on laadittava maamassatasapainotarkastelu ja tonttia rakennettaessa syntyvä maamassa tulee käyttää tontilla.	Inför bygglovet ska en undersökning göras av balansen beträffande jordmassorna och den jordmassa som uppkommer vid byggandet på tomten ska användas på tomten.
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.
Rakennusten suunnittelussa on pyrittävä koko elinkaaren aikaiseen hiilineutraalisuuteen. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää hiilineutraalisuusselvitys.	Vid planeringen av byggnader ska klimatneutralitet eftersträvas för hela livscykeln. I samband med bygglovsansökan ska en klimatneutralitetsutredning presenteras.
Asemakaavan alueella tulee hyödyntää uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiatarpeesta.	I detaljplaneområdet ska förnybar energi utnyttjas så att det täcker minst 50% av byggnadernas energibehov.
Korttelialueelle ei saa osoittaa tonttiliittymää Vantaankoskentien varrelta.	En tomtanslutning från Vandaforsvägen får inte anvisas till kvartersområdet.
Tuloilmanotto tulee olla Vantaankoskentien puolelta, mahdollisimman etäältä Hämeenlinnanväylän hiukkaspäästöjen alueesta.	Tilluftintaget ska ligga på Vandaforsvägens sida, på så långt avstånd från Tavastehusledens partikelutsläppsområde som möjligt.
Pyöräliikenne ja -pysäköinti	**Cykeltrafik och -parkering**
Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: - toimistot 1 pp / 50 k-m² - palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m²	Cykelplatser ska byggas till ett antal av minst: - kontor 1 cp / 50 m²-vy - service- och affärslokaler 1 cp / 40 m²-vy
Polkupyöräpysäköinnin on sijoittuva pääosin sisäänkäyntien yhteyteen. Pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava säältäsuojattuja ja runkolukittavia.	Cykelparkeringen ska huvudsakligen ligga i anslutning till entréerna. Av cykelplatserna ska minst 50 % vara väderskyddade och ramlåsbara.
Autoliikenne ja -pysäköinti	**Biltrafik och -parkering**
Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät: - toimistot 1 ap / 100 k-m² - palvelu- ja liiketilat 1 ap / 120 k-m² - hotelli- ja majoitustilat 1 ap / 250 k-m²	Minimiantalet bilplatser som ska byggas: - kontor 1 bp / 100 m²-vy - service- och affärslokaler 1 bp/120 m²-vy - hotell- och inkvarteringslokaler 1 bp / 250 m²-vy
Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärävaade ei koske monitoimiareenaa.	Kravet på det minimala antalet bilplatser som anläggs gäller inte allaktivitetsarenan.
Pysäköintipaikat tulee varustaa sähköauton latausmahdollisuudella tai olla helposti muutettavissa lataukseen soveltuviksi.	Parkeringsplatserna ska förses med möjlighet till laddning av elbilar eller enkelt kunna ändras så att de lämpar sig för laddning.
Tapahtumien aikaisesta liikenne-, pysäköinti- ja turvallisuusjärjestelyistä tulee esittää tarkempi suunnitelma rakennusluvan yhteydessä.	Över trafik-, parkerings- och säkerhetsarrangemang under evenemang ska en noggrannare plan göras upp i samband med bygglovet.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
12	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
KIVISTÖ	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
23192	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
TAPAHTUMAKUJA	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
8400	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
43000+kl400	**Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ravintola- ja liiketilojen kerrosalan neliömetrimäärän.**	**Talserie, där det första talet anger våningsyta i kvadratmeter för huvudanvändningsändamålet och det andra talet våningsytan i kvadratmeter för restaurang- och affärslokaler.**
XIII	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**
+kl	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	Rakennusala. kl-merkinnän edellyttämät ravintola- ja liiketilat on rakennettava maantasokerrokseen Vantaankoskentien varrelle.	**Byggnadsyta.** Restaurang- och affärslokaler som förutsätts av kl-bestämmelsen ska byggas i markplansvåning längs med Vandaforsvägen.
map	**Maanalainen pysäköintitila** Maanalainen tila, johon saa sijoittaa huolto-, pysäköinti-, varasto- ja teknisiä tiloja. Tilasta tulee varautua ajoyhteyden mahdollistamiseen korttelin 23196 maanalaiseen pysäköintitilaan.	**Underjordiskt parkeringsutrymme** Underjordiskt utrymme där service-, parkerings-, lager- och tekniska utrymmen får placeras. Utrymmet ska ha beredskap för att möjliggöra en körförbindelse till det underjordiska parkeringsutrymmet i kvarteret 23196.
u	**Uloke tai katos.** Ulokkeen alapinnan tulee olla vähintään kuuden metrin etäisyydellä katutasosta.	**Utsprång eller väderskydd.** Det utskjutande partiets undersida ska vara på minst sex meters avstånd från gatuplanet.
	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.**
l	**Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.** Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee pääasiassa kivetä tai käsitellä muutoin osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun. Alueita tai niiden osia ei saa aidata kuin tilapäisesti tapahtumien aikana.	**Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.** Områdesdel som ska platt- eller stenläggas. Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska huvudsakligen stenläggas eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt. Områden eller områdesdelar får inte inhägnas utom tillfälligt under evenemang.



Ohjeellinen istutettava alueen osa.

Riktgivande del av område som skall planteras.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Trädrad som skall bevaras/planteras.



Kasvikatto.

Växttak.



Katu.

Gata.



Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.

Riktgivande körförbindelse inom området.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.

Riktgivande parkeringsplats.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

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

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

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

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	Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,	ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä	höjdsystemet
N2000.	N2000.

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__	Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

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

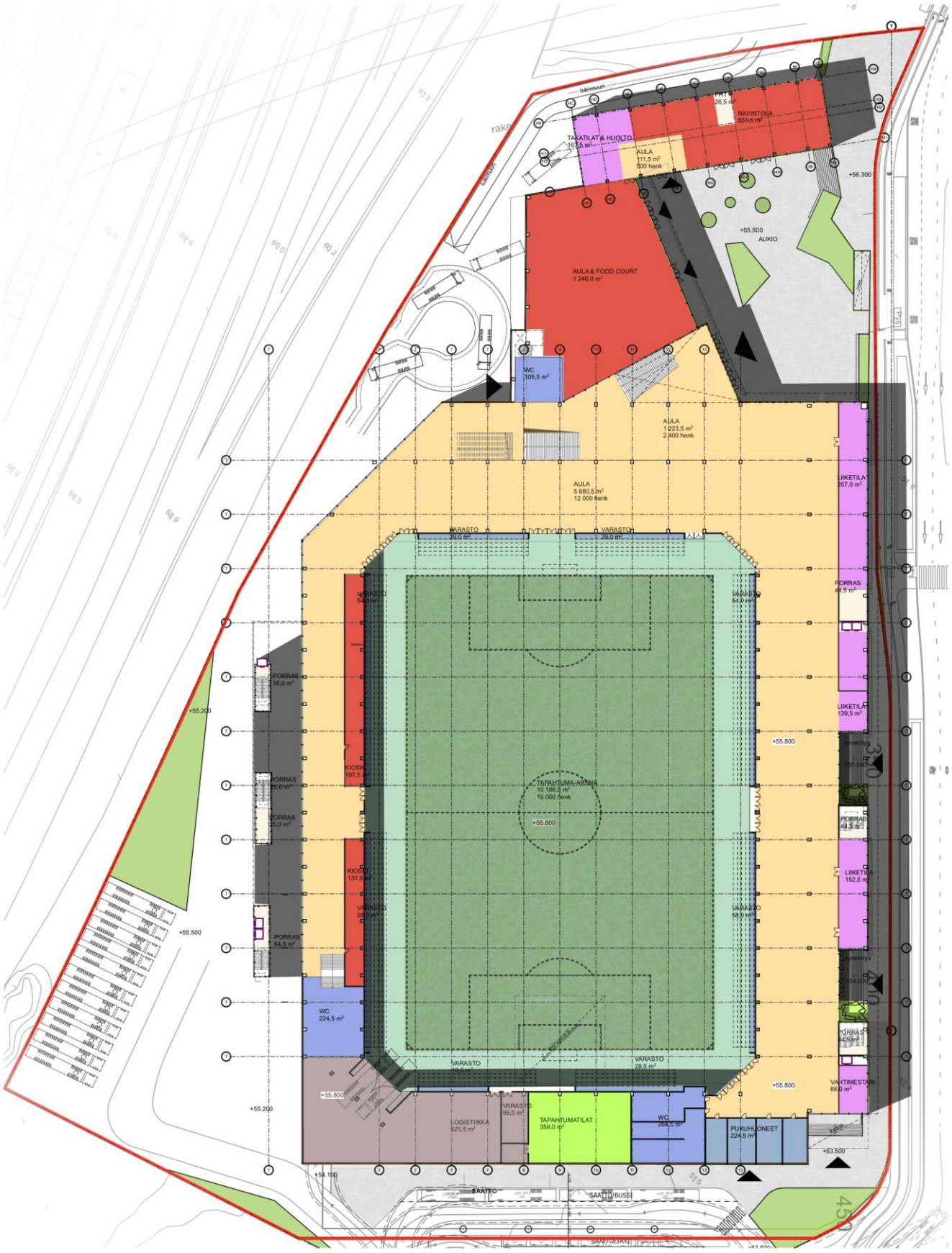


Näkymä pohjoisesta



Näkymä luoteesta

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



1. kerros

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



Näkymä lounaasta

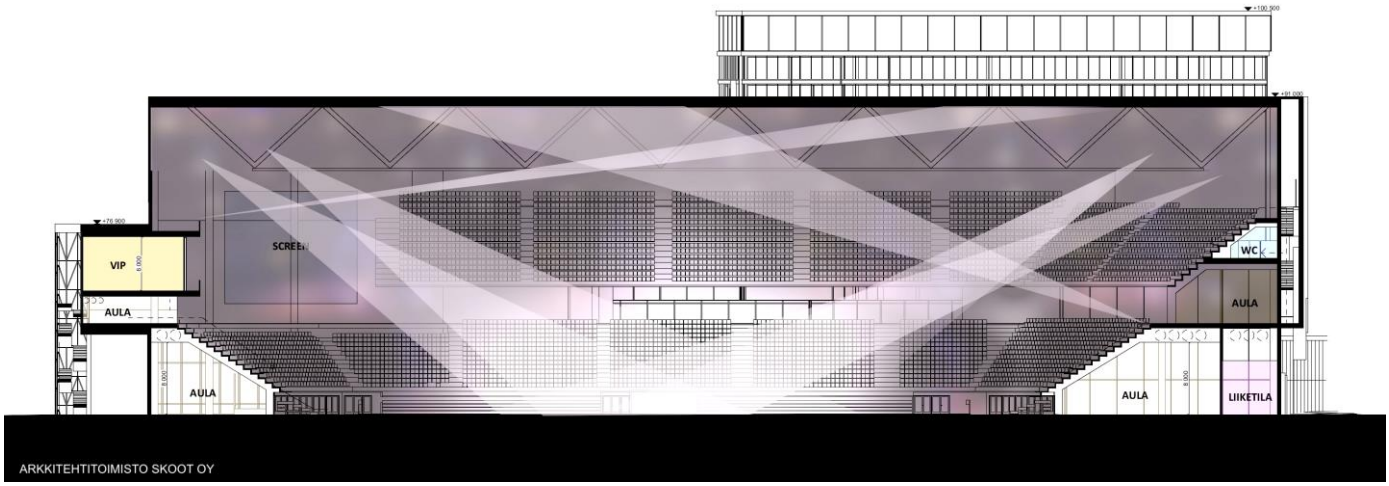


Pääsisäänkäyntiaukio

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

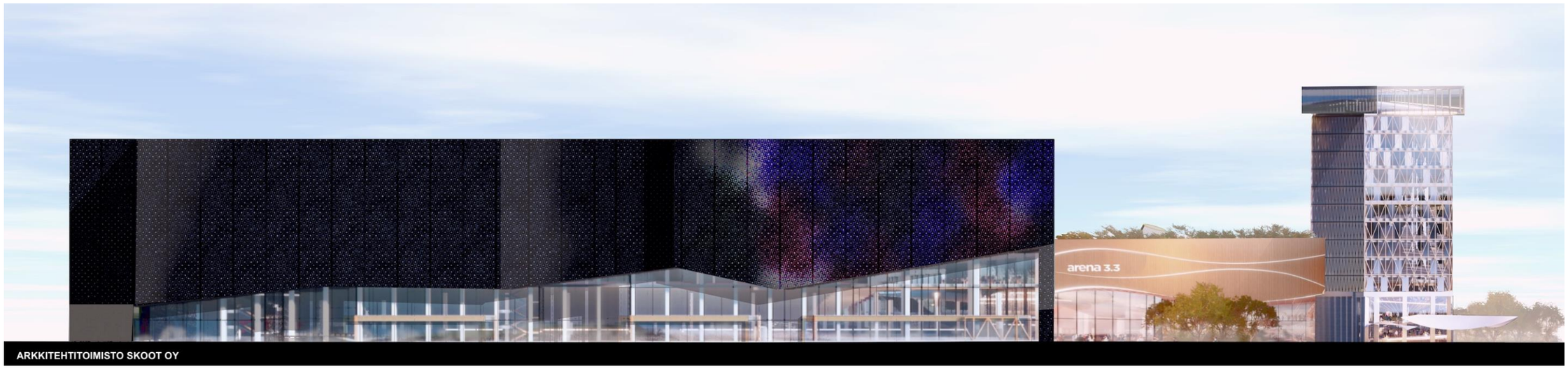


Näkymä hotellilta pääsisäänkäyntiaukiolle

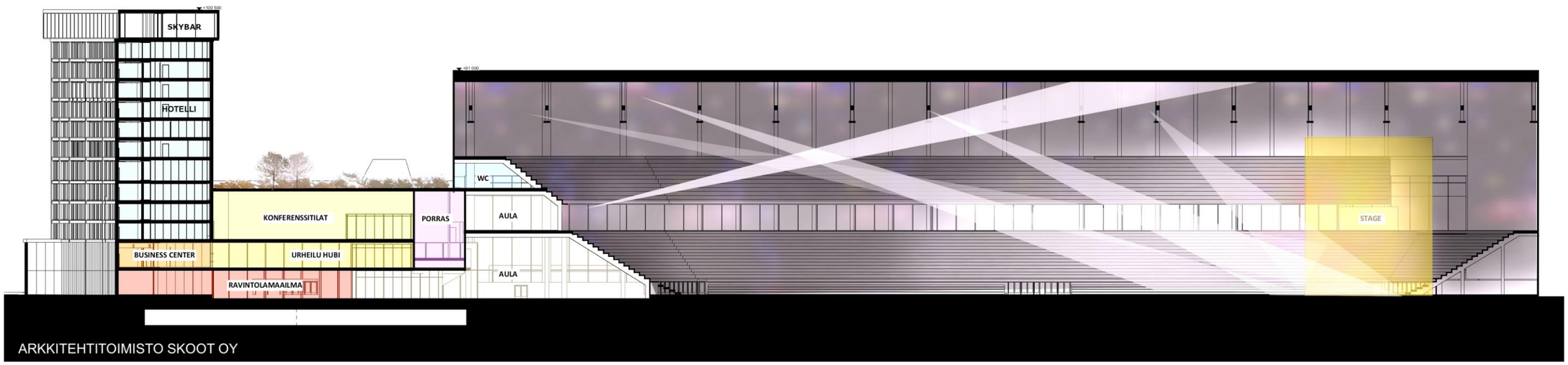


Poikittaisleikkaus

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

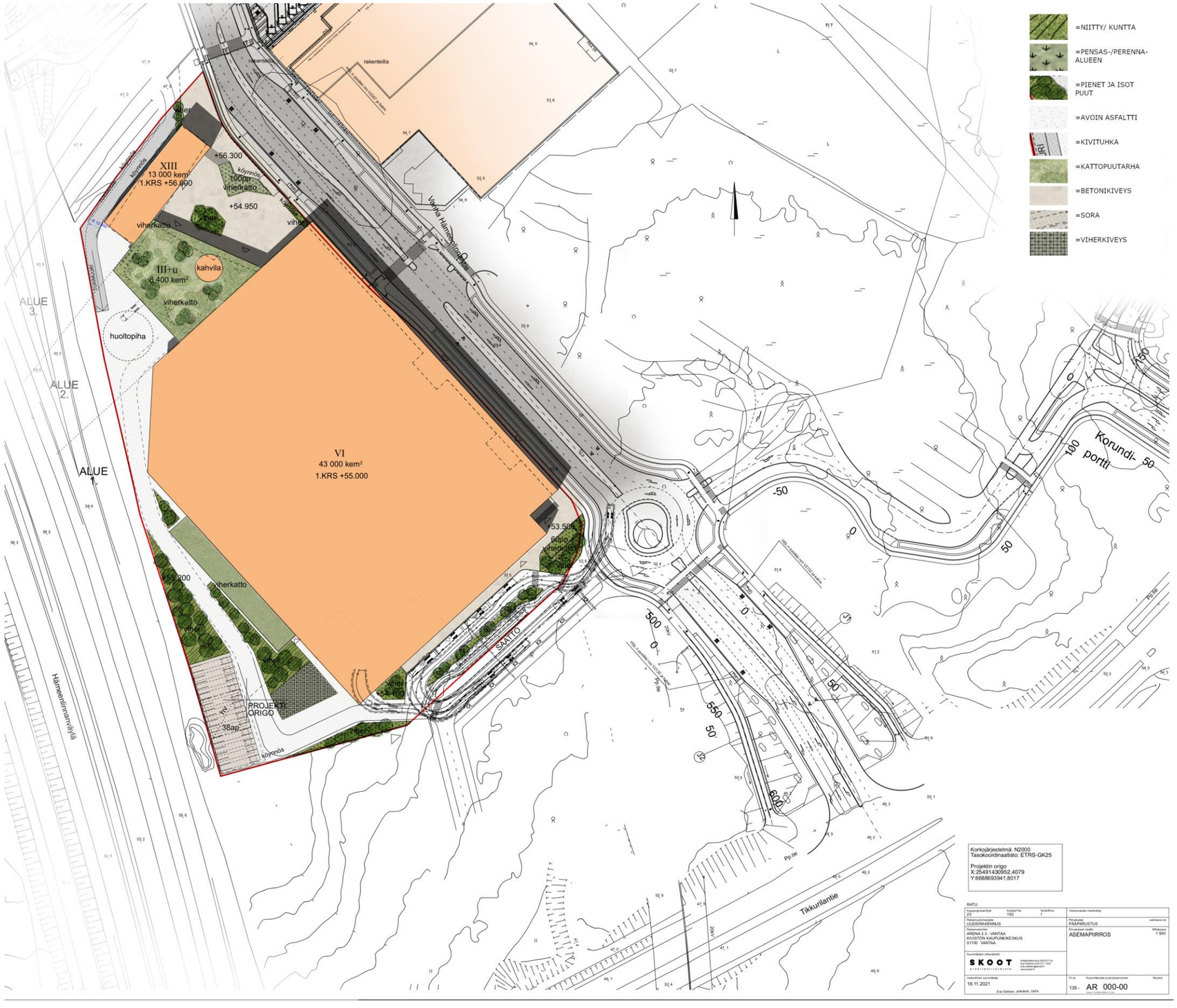


Julkisivu Vantaankoskentien suuntaan

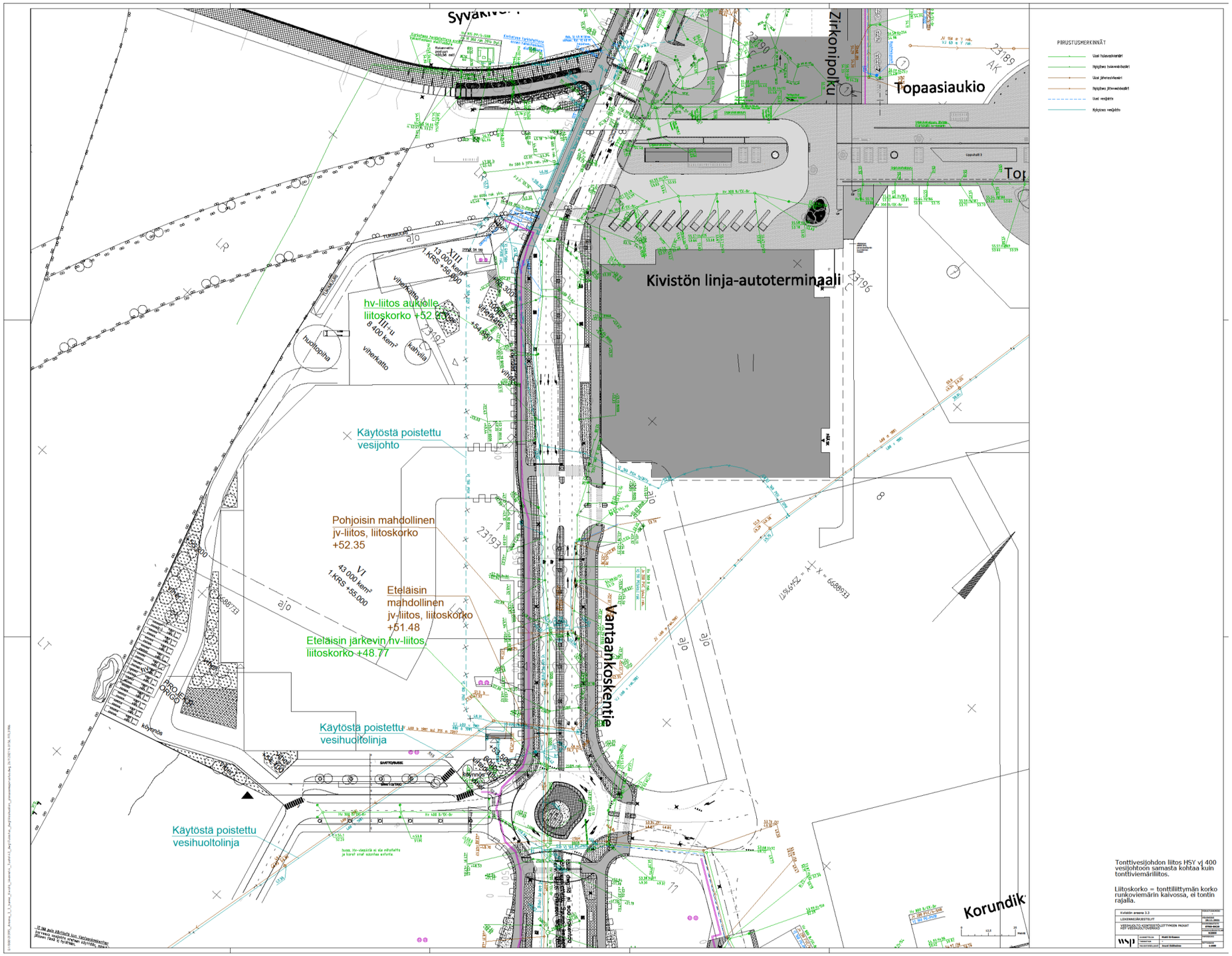


Pitkittäisleikkaus

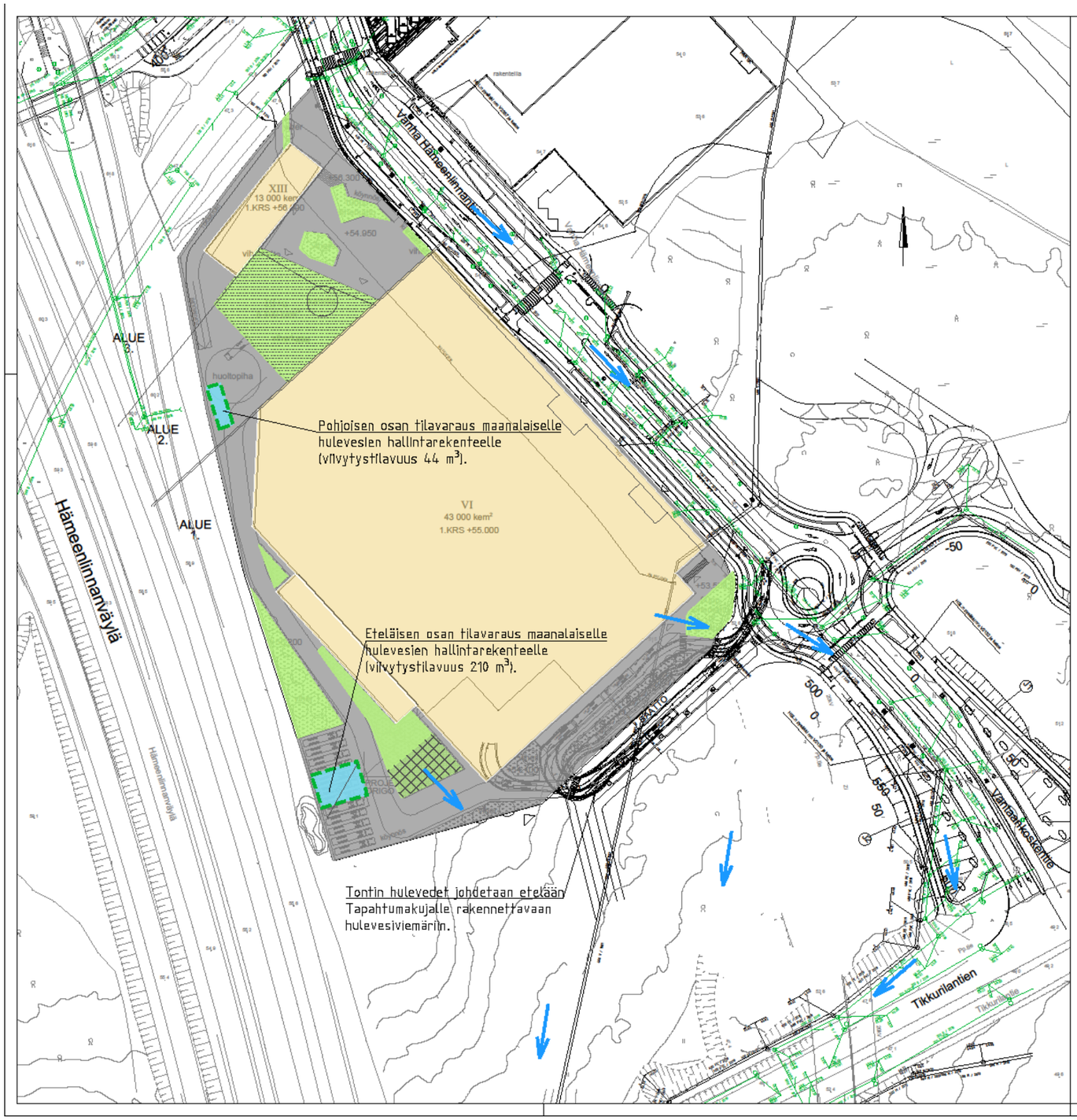
Liite 1: Arena 3.3 -hankkeen viitesuunnitelmat (Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, luonnos 18.11.2021)



Liite 2: Arena 3.3. vesihuollon yleissuunnitelma (WSP Oy, luonnos 26.11.2021)



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



KIVISTÖN TAPAHTUMA-AREENAN HULEVESIEN HALLINTA

Mitoitusperiaateet:

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

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

Alueelle soveltuvuat hulevesien hallintamenetelmät:

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

MERKKIEN SELITYKSET

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

Koordinaatisto ETRS-GK25

K.osa/ kylä –; Korttelі/ tila –; Tontti/ Rn:o

Rakennustoimenpide: Uudisrakennus

Rakennuskohteen nimi ja osoite: Kivistön tapahtuma-areena

Viranomaisen merkintöjä

Piirustuslaji: Asemapiirustus

Jukseva nro

Piirustuksen sisältö: Hulevesisuunnitelma

Mittakaava: 1:1000

RAMBOLL Ramboll Finland Oy, PL 25, Itsehallintokuja 3, 02601 Espoo, puh. 020 755 611

Suunn.ala VHT; Työnro 1510066033; Tiedosto

Piirustusnro Liite 3; Muutos

Hyv. (nimi, tutkinto, allekirj.) Anni Orkoneva, DI

Piirt. LEPM; Suunn. Maarit Leppänen; Pvm –

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

Tuloskortti

Päivämäärä 22.11.2021

Osoite 23 Kivistö

Kaavan numero 002431 KIVISTÖN TAPAHTUMA-AREENA

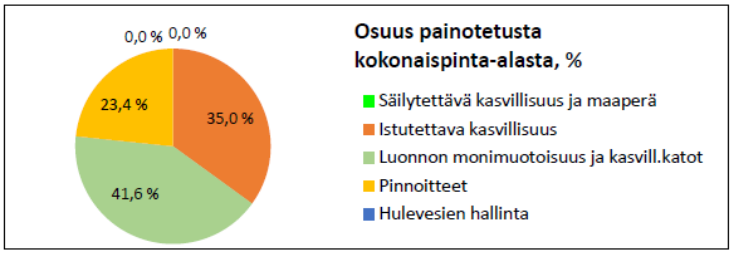
Vihertehokkuuslaskelma

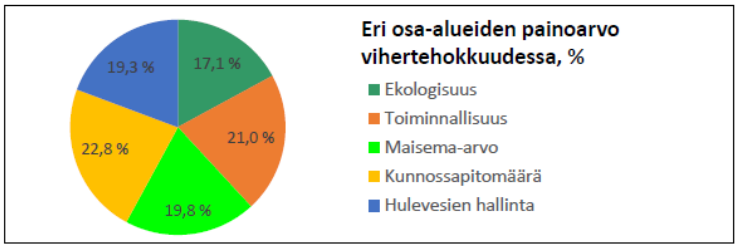
Viher-tehokkuus	**0,7**
Tavoitetaso	**0,7**

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

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

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





Pihasuunnitelma

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

19.11.2021

RAMBØLL

KIVISTÖN TAPAHTUMAKESKUS VALOTAITEEN KONSEPTISUUNNITELMA

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

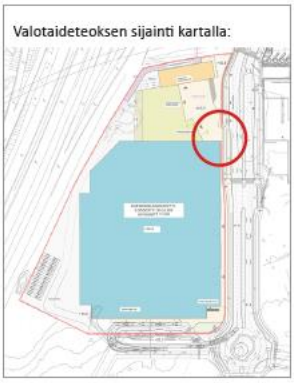


KUVITUSKUVA YLLÄ:
vectorstock.com/royalty-free-vector/concert-crowd-vector-34390697

Valoteos "elää ja hengittää" tapahtumien mukana

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


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


Valotaideteoksen sijainti kartalla:


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

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

RAMBØLL

KIVISTÖN TAPAHTUMAKESKUS
VALOTAITEEN KONSEPTISUUNNITELMA



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



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

Vantaa

Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus / Kivistö /A-RK, SL

Kaupunginhallitus 28.2.2022 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaava ja asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 233200**. Lausuntoja pyydettiin 15 ja saatiin 8 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1, 17.3.2022 Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)	Ei lausuttavaa.	Ei tarkistuksia.
NRO 2, 31.3.2022 Uudenmaan ELY-keskus	Tapahtumakujan kaakkoisreunaan osoitettu puurivi tulee toteuttaa mahdollisimman laajasti nykyistä puustoa säilyttäen ja alueen kaavamerkintään tulee sisällyttää tieto liito-oravan ydinalueen läheisyydestä ja säilytettävän puuston ensisijaisuudesta. Tapahtumakujan alueen jatkosuunnittelussa on huomioitava liito-oravan ydinalueeksi tunnistetun metsikön häiriöherkkyys. Tapahtumakujan lounaispäästä etelään esitetty kulkuyhteys vaatii oman erillisen luonnonsuojelulain 49 §:n 3 momentin mukaisen poikkeamislupaharkinnan. Kaavan vaikutukset liikenteen osalta vt3 (Hämeenlinnanväylälle) ja Keimolan palvelualueelle on	Kaavamääräystä on tarkennettu Tapahtumakujan kaakkoisreunaan osoitetun puurivin ja puuston säilyttämisen sekä liito-oravan ydinalueen läheisyyden osalta. Tapahtumakujan alueen läheisyydessä sijaitsevan liito-oravan ydinalueen häiriöherkkyys on huomioitu lisäämällä kaavamääräys matalasta aidasta/muurista, joka erottaa katu- ja metsäalueen. Tapahtumakujan lounaispäähän konsultin piirtämä kulkuyhteys etelään on poistettu kaava-aineistoista. Jalankulkusimulointi on lisätty kaava-aineistoihin. Liikenneselvityksen autoliikenteen toimivuus -liite on lisätty kaava-aineistoihin.

	arvioitu riittämättömästi ja toiminnallisuustarkastelun laatiminen on tarpeen liikenteen sujuvuuden varmistamiseksi. Kaavaa varten laadittuja selvityksiä ei ole huomioitu riittävästi. Ääneneristävyyttä koskevat vaatimukset tulisi merkitä kaavakarttaan perustuen meluselvitykseen. Runkomelun ja tärinän torjuntaa koskevaa määräystä tulisi tarkentaa. Aineistosta ei selviä, miten ilmanlaatu on huomioitu kaavaratkaisussa. Ratkaisua on täydennettävä tältä osin.	Ääneneristävyyttä, runkomelua ja tärinän torjuntaa koskevia asemakaavamääräyksiä on tarkennettu. Kaavaan on lisätty määräys tuloilmanotosta Vantaankoskentien puolelta, etäältä Hämeenlinnanväylän hiukkaspäästöjen alueesta.
NRO 3, 5.4.2022 Helsingin seudun liikenne – kuntayhtymä (HSL)	Juna- ja bussiliikenteen kapasiteetin riittävyys tulee varmistaa asemakaavoitusvaiheessa. Alustavien tarkastelujen mukaan junaliikenteen kapasiteetissa haasteita. Tapahtuma-areenan rakentamisen aikaiset haitat eivät bussiterminaalin toiminnalle tulee minimoida. Areenaan liittyvälle paikoitushallille on tärkeää saada jatkuvaa käyttöä esimerkiksi vuorottaispysäköinnin avulla. Bussiterminaalin täytyy olla esteittä bussien käytössä myös suurtapahtumia järjestettäessä. Lisäksi katsojavirtasimulointi olisi tarpeen kuvaamaan miten ihmisvirrat tapahtumien	Kaava-aineistoja täydennetty jalankulkusimuloinnilla.

	päätyttyä kulkeutuvat esimerkiksi juna-asemalle.	
NRO 4, 6.4.2022 Uudenmaan liitto	Ei lausuttavaa.	Ei tarkistuksia.
NRO 5, 7.4.2022 Vantaan Energia Oy Vantaan Energia Sähköverkot Oy	Asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huomioida maakaapeleiden sijainti. Asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.	Ei tarkistuksia.
NRO 6, 6.4.2022 Keski-Uudenmaan pelastuslaitos	Pelastuslaitos varaa oikeuden lausua muutosehdotuksesta uudestaan lopullisten katsojavirtasimulaatioiden valmistuttua. Ajoyhteys Kivistön asematunneliin tulee säilyttää kaikissa olosuhteissa. Pelastuslaitos esittää huomioita suurtapahtumien pysäköinti- ja liikennejärjestelyjen sekä niihin liittyvien katujen sulkemisen osalta. Pelastuslaitoksen operatiivinen toiminta Areenan ympäristössä on turvattava riittävin nostopaikoin ja alueelle tulee toteuttaa riittävä sammutusvesi pelastustoimen tarpeisiin. Pelastusviranomainen pitää saapumiseen liittyviä laskelmia liian optimistisina ja antaa ohjeita uusien laskelmien tuottamiseen. Pelastuslaitos suosittelee lausunnon pyytämistä- kaava-	Ajoyhteys Kivistön asematunneliin turvataan. Pelastuslaitoksen operatiivinen toiminta turvataan. Kaava-aineistoja täydennetty jalankulkusimuloinnilla. Tukesilta on pyydetty lausuntoa kaava-aineistosta, eikä Tukesilla ollut lausuttavaa.

	aineistosta Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesilta.	
NRO 7, 6.4.2022 Väylävirasto	Väyläviraston mukaan rautatien läheisyyteen asemakaavoitettavasta rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä tai muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle. Väylävirasto nostaa esiin, että radan läheisyyteen sijoitettavien rakennusten tulee olla rakennettavissa ja kunnossapidettävissä korttelialueen puolelta ja lisäksi on huomioitava sähköradan aiheuttamat rajoitteet ja turvallisuusetäisyydet, jotka vaikuttavat rakennusten rakentamiseen, käyttöön ja kunnossapitoon. Radan läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida ratalain mukainen rautatien suoja-alue sekä 39 §:n mukaiset toimenpiderajoitukset. Väylävirasto ei näe estettä kaavassa esitetylle Kivistön aseman laiturialueelle johtavan huolto- ja pelastustieyhteyden siirrolle. Väyläviraston mukaan radan läheisyyteen kaavoitettaessa huomioitava mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Asemakaavan yhteydessä	Lisätty kaavamääräys, ettei rautatien läheisyyteen asemakaavoitettava rakentaminen saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle. Määräyksiä melu-, runkomelu- ja tärinähaitoista on tarkennettu. Kaava-aineistoja täydennetty jalankulkusimuloinnilla. Liikenneselvityksen autoliikenteen toimivuus -liite on lisätty kaava-aineistoihin.

	laaditun tärinä- ja runkomeluselvityksen perusteella runkomelutasot tulevat ylittämään hotellin majoitustiloissa VTT:n suositusarvot, mikäli rakennukseen ei toteuteta runkomelueristystä. Väylävirasto huomauttaa, että kaavahankkeen vaikutuksia Hämeenlinnanväylän (valtatie 3) liikenteen toimivuuteen ei ole käsitelty kaava-aineistossa.	
NRO 8, 7.4.2022 Finavia	*Finavian mukaan tie- ja* raideliikenteen melun vuoksi hotellin eteläjulkisivulle tulee edellyttää 36 dB ja Hämeenlinnanväylän puolella 41 dB ääneneristävyyttä. Muilla sivuilla vaatimus vaihtelee alle 30 dB tasosta 39 dB tasoon. Kiitotieltä 22R pohjoiseen nousevien koneiden osalta melua kohdistuu myös rakennusten itäpuolen julkisivuun, joten Finavia katsoo, että esitettyä 31–33 dB ääneneristävyysvaatimuksen tiukentamista tulisi tarpeen mukaan tarkastella tämän pohjalta. Finavia katsoo, että suurten tapahtumien pääasiassa kehäradan junayhteyksiin perustuvissa kulkujärjestelyissä on huomioitava lentoaseman	Asemakaavamääräyksiä on tarkennettu ääneneristävyysvaatimusten osalta.

	saavutettavuus, jota ei saa heikentää.	

NRO 1
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) 17.3.2022

Lausunto:

Tukesilla ei lausuttavaa asemakaavamuutokseen Vantaan Kivistössä.

Oy Transmeri Logistics Ab on Tukesin valvontakohde, mutta heidän laitoksestaan aiheutuvien onnettomuusvaikutusten ei ole arvioitu yltävän ko. kaava-alueelle saakka.

Vastine:

Ei vastinetta.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia.

NRO 2
Uudenmaan ELY-keskus 31.3.2022

Lausunto:

Yleiskaava ja yhdyskuntarakenne
Asemakaavaratkaisu on sekä voimassa olevan että valituksenalaisen yleiskaavan mukainen. Asemakaavalla luodut palvelut tukeutuvat raideliikenteeseen täydentäen Kivistön palvelurakennetta.

Luonnonympäristö
Kivistön tapahtuma-areenan toteuttamista varten on 25.3.2022 Uudenmaan ELY-keskus myöntänyt Vantaan kaupungille poikkeamisluvan heikentää osin kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevaa liito-oravan ydinaluetta ja siellä olevaa tunnistettua lisääntymis- ja levähdyspaikkaa (UUDELY/12474/2021). (Päätös liitteenä). Päätös ei ole vielä tullut lainvoimaiseksi. Päätöksen määräykset tulee ottaa huomioon kaavan toteuttamisvaiheessa mm. puuston poiston poistojen ajoituksen sekä liito-oravan seurantavelvoitteen jatkumisen muodossa. Päätöksessä velvoitetut hyppytolpat eivät sijoitu tämän asemakaavan alueelle vaan Tikkurilantien varteen, mutta nekin tulee toki toteuttaa.

Kaava-alueen kaakkoiskulmassa sijaitsevan Tapahtumakujan saattoalue sijoittuu lähes kokonaisuudessaan tunnistetulle liito-oravan ydinalueelle. Tapahtumakujan kaakkoisreunaan osoitettu säilytettävä/istutettava puurivi tulee toteuttaa mahdollisimman laajalti säilyttäen alueen nykyistä puustoa. Kaavamerkintään tulee sisällyttää tieto liito-oravan ydinalueen läheisyydestä ja säilytettävän puuston ensisijaisuudesta.

Tapahtumakujan alueen tarkemmassa jatkosuunnittelussa tulee muillakin tavoin huomioida sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan metsäalueen häiriöherkkyys suhteessa suurtapahtumiin osallistuvien ihmismassojen epätoivottavaan käyttäytymiseen ja kulkemiseen. Liito-oravan ydinalueeksi tunnistetun metsikön kaikenlaista epätoivottavaa käyttöä, kulumista ja roskaantumista tulee ehkäistä tarkoituksenmukaisilla aitaratkaisuilla sekä mm. saniteettitilojen ja roska-astioiden mitoituksella ja sijoittelulla. Liito-oravametsikön läpi ei tule ohjata kulkua tapahtuma-areenalle.

Asemakaavaselostuksen asemapiirroksessa sivulla 25 näkyvää yhteyttä Tapahtumakujan lounaspäästä etelään, nykyisen heikentyvän liito-oravan ydinalueen läpi, ei ole käsitelty 25.3.2022 myönnetyssä poikkeusluvassa (UUDELY/12474/2021). Tällaisen katuyhteyden toteutus vaatii oman erillisen luonnonsuojelulain 49 §:n 3 momentin mukaisen poikkeamislupaharkintansa.

Liikenne
Kaavan vaikutukset tulee arvioida koko siltä alueelta, jolle sillä oletetaan olevan vaikutuksia. Tapahtuma-alueen mittakaavasta ja luonteesta johtuen vaikutukset ulottuvat laajalle alueelle ja ne tulee huomioida suunnitteluvaiheessa. Vaikutukset esimerkiksi vt3 (Hämeenlinnanväylälle) ja Keimolan palvelualueelle on arvioitu riittämättömästi. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan on syytä tehdä toiminnallisuustarkastelu, jotta voidaan varmistua liikenteen sujuvuudesta ja turvallisuudesta jatkossakin.

Kaavaa varten laadittuja selvityksiä ja niiden vaikutuksia ei ole huomioitu riittävästi.

Yksittäisiä suunnitteluvaiheessa ja kaavaselostuksessa riittämättömästi huomioituja asioita, jotka vaikuttavat liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen sekä tapahtuma-alueella että laajemmalla vaikutusalueella, ovat mm.:

- tapahtumalogistiikan pysäköintitarpeet (suuri määrä kuljetuksia, käytännössä kumipyörillä)
- Keimolan palvelualue (on tarkoitettu palvelemaan logistiikka ja raskaanliikenteenkuljetuksia, ei tilapäisten tapahtumien logistisena alueena)
- Keimolan alueen bussipysäkkien soveltuvuus Charter-autojen pysäköintiin ja seisottamiseen tavara- ja huoltoliikenne (huolto-, ruoka- jäte-, yms.)
- etäpysäköintialueilta tuleva saattoliikenne (toiminnallisuus)
- riskit liikenteen häiriöille (osa yleisöstä henkilöautoilla, suuri osa vt3:n eritasoliittymän kautta)
- erikoiskuljetusverkko
- rakentamisen aikainen liikenne ja siitä aiheutuva raskaanliikenteen pysäköinti
- pysäköinnin riittävyys (esitetään ratkaisuja, pysäköintilaitosta ja liityntäpysäköintiä, joiden toteutumisesta ei ole tietoa)
- 6-kerroksiseen pysäköintilaitos (ei huomioitu tai esitetty kaava-aineistossa, vaikka siihen viitataan)
- hulevesien mitoitus, viivyttäminen ja johtaminen (maantien ojat).

Meluntorjunta

Kaavassa on ääneneristävyydestä määrätty seuraavasti:
"Majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Sisätiloissa tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo."

Kaava-alueelle on laadittu meluselvitys, jossa on tarkasteltu tie- ja raideliikenteen melun leviämistä kaava-alueelle. Meluselvityksen mukaan hotellin julkisivuun kohdistuu enimmillään 76 dB päiväajan keskiäänitaso itäsivulla (Hämeenlinnanväylän puolella), joka edellyttää 41 dB äänieristystä. ELY-keskus katsoo, että ääneneristävyyttä koskevat vaatimukset tulisi lisäksi merkitä kaavakarttaan ja niiden tulisi perustua meluselvitykseen.

Runkomelun ja tärinän torjuntaa koskeva määräystä: *"Rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja tärinän torjuntatarve"* tulisi tarkentaa. Runkomelun osalta kaavoituksessa tulee ottaa huomioon VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositukset runkomelutason raja-arvoista. Tärinän osalta kaavoituksessa tulee ottaa huomioon VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). ELY-keskus katsoo, että kaavassa tulee antaa määräykset tärinän ja runkomelun vähimmäistavoitetasoista. Koska kaavassa on määrätty julkisivun ilmaääneneristävyydestä, on VTT:n suosituksen mukaisesti käytettävä runkomelutason tiukempaa raja-arvoa.

Ilmanlaatu

Kaavaselostuksen mukaan: "HSY:n ilmanlaatukartan mukaan kaava-alue on osittain Hämeenlinnanväylän hiukkaspäästöjen alueella." Ilmanlaatua ei ole käsitelty tarkemmin, eikä aineistosta selviä, miten ilmanlaatu on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Kaavaratkaisua tulee täydentää tältä osin. Kaavassa on tarpeellista antaa määräykset tuloilman ottamisesta ja suodatuksesta, koska kaava-alue sijaitsee vilkasliikenteisen tien välittömässä läheisyydessä.

Jatkotoimenpiteet

Huomioiden lausunnossa esitetty Uudenmaan ELY-keskus esittää Vantaan kaupungille kaavasta pidettäväksi maankäyttö- ja rakennuslain mukaista ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelua.

Vastine:
Viranomaisneuvottelu: Lausunnon lopussa ELY-keskus esittää maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun pitämistä. Viranomaisneuvottelu pidettiin 8.6.2022. Viranomaisneuvottelussa käsiteltiin mm. luonnonympäristöön, liikenteeseen, meluntorjuntaan ja ilmanlaatuun liittyviä suunnittelukysymyksiä.

Luontoympäristö: Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan liito-oravan ydinalueen säilyminen on huomioitu tarkentavin kaavamääräyksin ja täsmentämällä kaava-aineistoa. Liito-oravien elinympäristön turvaamiseksi on tarkennettu kaavamääräystä Tapahtumakujan kaakkoisreunaan osoitetun puurivin ja puuston säilyttämisen sekä liito-oravan ydinalueen läheisyyden osalta. Tapahtumakujan alueen läheisyydessä sijaitsevan liito-oravan ydinalueen häiriöherkkyys on huomioitu lisäämällä kaavamääräys matalasta aidasta/muurista, joka erottaa katu- ja metsäalueen. Tapahtumakujan lounaispäähän konsultin piirtämä kulkuyhteys etelään on poistettu kaava-aineistoista. Tapahtuma-areenan asemakaava ei koske alueen eteläpuolista osaa, eikä siten mahdollista kyseisen kulkuyhteyden rakentamista.

Liikenne: Kaavaa varten laadittuja liikenteellisiä selvityksiä on tarkennettu ja täydennetyt selvitykset on liitetty kaava-aineistoihin. Liikenneselvityksissä on tutkittu tapahtumien aikaisen autoliikenteen ennustetta ja toimivuutta keskittyen suurtapahtumiin ja huomioiden muun muassa kaavahankkeen vaikutukset Hämeenlinnanväylän (valtatie 3) liikenteen toimivuuteen (WSP Finland Oy, 2022) ja laadittu katsojavirta-analyysiä (Ramboll Finland Oy, 2022).

Monitoimiareenassa järjestetään erikokoisia urheilu- ja kulttuuritapahtumia. Jalkapallo-otteluiden kapasiteetti on noin 17 000 katsomopaikkaa ja konserttitapahtumassa kokonaiskatsomon kapasiteetti on noin 30 000–32 000 asiakaspaikkaa. Arviolta kerran kuukaudessa järjestettävät suuremmat tapahtumat vaativat poikkeusjärjestelyitä liikenteeseen ja liikkumiseen. Tapahtumista on laadittu liikenteelliset toimivuustarkastelut ja laadittu jalankulkusimulointi. Tarkastelujen johtopäätöksinä todetaan, että tapahtuma-areenan tapahtumat sijoittuvat pääsääntöisesti viikonloppuihin tai arki-iltoihin. Suurtapahtumat ajoittuvat lauantai-iltoihin. Tarkastelussa on tutkittu lauantai illan 17000 katsoja urheilutapahtumaa ja 30000 katsojan konserttitapahtumaa ja niiden autoliikenteen määrää tapahtuma-areenan lähialueen katuverkolla. Johtopäätöksenä tarkastelussa on todettu, että tapahtuma-areenan tapahtumien aikainen autoliikenne ei heikennä alueen autoliikenteen verkon toimivuutta verrattuna normaalin arjen iltahuipputunnin liikennetilanteeseen. Tapahtumien aikana liikenneverkon muu liikenne on merkittävästi vähäisempää kuin arjen iltahuipputunnin aikana, eikä tapahtuman tuottama liikenne aiheuta normaalia arjen iltahuippua suurempaa liikennekuormitusta tie- ja katuverkolle.

Suurtapahtumien asiakasvirtojen oletetaan pääosin saapuvan junalla Kivistön asemalle. Pääsisäänkäynti sijoittuu monitoimiareenan pohjoisosaan, Kivistön rautatieaseman ja linja-autoterminaalin välittömään läheisyyteen hyvien joukkoliikenne- sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien varrelle. Monitoimiareenan eteläosassa on saatto- ja noutoalue tilausajo- ja taksiliikenteelle. Eteläosaan ollaan suunnittelemassa myös toista sisäänkäyntiä areenalle mikä keventää katsojavirtoja pohjoispäässä. Väliaikaista tilausajon pysäköintialuetta ja lisäsaatto- ja noutoalueen sijoittamista rakentamattomille lähialueille tutkitaan jatkosuunnittelussa. Tapahtuma-areenan tapahtumat ajoittuvat pääosin iltoihin ja viikonloppuihin, jolloin liityntäpysäköintialueet ovat hyödynnettävissä Charter-autojen pysäköintiin ja seisottamiseen. Suurtapahtumien aikainen henkilöautojen pysäköinti järjestetään osittain kaava-alueen ulkopuolella erikseen vuokrattavilla etäpysäköintialueilla ja niistä järjestetään bussikuljetukset. Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta toteuttaa tapahtuma-areenaa ja koko Kivistön keskustaa sekä liityntäpysäköintiä palveleva yhteinen 1000 autopaikan pysäköintilaitos Kivistön keskustaan.

Vantaa

Kivistön tapahtuma-areenan tapahtumalogistiikan pysäköintitarpeet, tavara- ja huoltoliikenne sekä ravintoloiden ja muiden liiketilojen pysäköinti on huomioitu suunnittelussa ja ne järjestetään Kivistön tapahtuma-areenan tontilla. Kaavamääräysten mukaiset hotelli- ja majoitustilan sekä ravintola- liike-, urheilu- ja toimistotilan autopysäköintipaikat tulee sijoittaa maanalaiseen pysäköintitilaan. Kaava sallii kahden maanalaisen pysäköintitason rakentamisen. Alustavien suunnitelmien mukaan maanalaiseen pysäköintitasoon mahtuisi yli 900 ap ja kahteen tasoon yhteensä yli 1800 ap. Lisäksi kaava sallii maanpäällisen pysäköintilaitoksen rakentamisen. Kuusikerroksinen pysäköintilaitos mahdollistaisi lähes 600 lisäautopaikkaa. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia rakennettavien autopaikkamäärien tarpeellisuus resurssiviisauden ja ekologisen, sosiaalisen ja taloudellisen kestävyyden näkökulmasta.

Keimolan palvelualuetta ei hyödynnetä tapahtuma-areenan tarpeisiin. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä ei ole erikoiskuljetusreittejä. Rakentamisen aikainen liikenne ja siihen liittyvä pysäköinti on osa jatkosuunnittelua, eikä se liity asemakaavoitusvaiheeseen.

Laajemmin kaavahankkeen vaikutuksia liikenteeseen on kuvattu selostuksen kohdassa *4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, Liikenne.*

Meluntorjunta, tärinä ja ilmanlaatu: Määräyksiä ääneneristävyydestä, runkomelusta ja tärinän torjunnasta sekä tuloilmanotosta Vantaankoskentien puolelta, etäältä Hämeenlinnanväylän hiukkaspäästöjen alueesta on tarkennettu ja/tai lisätty. Tarkennetut ja lisätyt asemakaavamääräykset on lueteltu kohdassa tarkistukset.

Tarkistukset:
Seuraavia määräyksiä on tarkennettu ja/tai lisätty:

Luonnonympäristö:

- Tapahtumakujan katualueen asemakaavoittamattomaan alueeseen rajautuva reuna tulee rajata kulkua rajoittavalla muurilla tai aidalla ja turvata toistaiseksi asemakaavoittamaton alue liito-oravan ydinalueen häiriöherkkyys huomioiden.

Meluntorjunta

- Rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu ja tärinä on otettu huomioon.
- Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitustiloissa 30 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitustiloissa 0,3 mm/s.
- Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla kokoontumis- ja opetustiloissa 35 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla kokoontumis- ja opetustiloissa 0,6 mm/s.
- Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla toimistoissa, kaupoissa, näyttelytiloissa ja museoissa 40 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla toimistoissa, kaupoissa, näyttelytiloissa ja museoissa 0,6 mm/s.

- Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla konserttisaleissa 25–30 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla konserttisaleissa 0,6 mm/s.
- Majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava pohjoisjulkisivulla vähintään 39 dB, itäjulkisivulla 35 dB, eteläjulkisivulla 36 dB ja länsijulkisivulla 41 dB tai rakennuslupavaiheen meluselvityksen ohjearvojen mukaiset.

Rakentaminen rautatien läheisyydessä:

- Rakentaminen rautatien läheisyydessä ei saa aiheuttaa turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle.

Ilmanlaatu

- Tuloilmanotto tulee olla Vantaankoskentien puolelta, mahdollisimman etäältä Hämeenlinnanväylän hiukkaspäästöjen alueesta.

Lisäksi on laadittu jalankulkusimulointi (*Jalankulkusimulointi, Ramboll Finland Oy, 2022)* ja liikenneselvitystä on täydennetty erillisellä liitteellä (*Liikenneselvitys liite, WSP Finland, 2022)*, jotka on liitetty kaava-aineistoihin.

NRO 3
Helsingin seudun liikenne – kuntayhtymä (HSL) 5.4.2022

Lausunto:

Suunnittelualue sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan eteläpuolella, Hämeenlinnanväylän ja Vantaankoskentien välissä. Etelässä alue rajautuu kaavoittamattomaan metsäalueeseen. Etäisyys Kehäradan Kivistön asemalle on lyhimmillään noin 50 metriä. Alueen pinta-ala on noin 4 ha. Alueelle rakennettavalla monitoimiareenalla (Arena 3.3) tullaan järjestämään erikokoisia urheilu- ja kulttuuritapahtumia. Lisäksi Arenaan tulee hotelli, ravintola-, liike- ja toimistotilaa. Jalkapallo-otteluiden kapasiteetti on noin 17 000 katsomopaikkaa ja konserttitapahtumassa kokonaiskatsomon kapasiteetti on noin 30 000–32 000 asiakaspaikkaa. Arviolta kerran kuukaudessa järjestettävät suuremmat tapahtumat vaativat poikkeusjärjestelyitä liikenteeseen ja liikkumiseen.

Alueen joukkoliikenneyhteydet ovat erinomaiset. Kehäradan junaliikenne on tiheää ja alueetta palvelee myös usea bussilinja.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) on lausunut kannanottonaan 27.12.2019 seuraavaa:
”HSL pitää positiivisena asiana, että isoja ihmisjoukkoja palvelevia kohteita sijoitetaan joukkoliikenteen solmukohtaan. Kyseessä olevan hankkeen mittakaava on kuitenkin niin suuri ja sijainti verrattuna muihin vastaaviin areenoihin kaukana seudun painopisteestä, että kestävien kulkutapojen kulkutapaosuuden pitäminen korkealla tulee olemaan vaikeaa. Esimerkiksi kävellen ja pyöräillen alueen saavuttaa lähinnä Kivistön lähiseudulta, missä asuu varsin pieni osa seudun asukkaista. Juna- ja bussiliikenteen kapasiteetin riittävyys tulee varmistaa asemakaavoitusvaiheessa. HSL:n laatimissa hyvin alustavissa tarkasteluissa vaikuttaa siltä, että junaliikenteen kapasiteetin riittävyyden kanssa tulee olemaan ongelmia. Junaliikenteen kapasiteetin lisääminen – lisävuorot tai lisäyksiköt – vaatii tyypillisesti tiedon tarkasta lisäystarpeesta useita viikkoja etukäteen. Arkisin ruuhka-aikoina lisäyksiköitä ei ole mahdollista laittaa liikenteeseen kaluston vähäisyyden takia. Tapahtuma-areenan rakentamisen aikaiset haitat bussiterminaalin toiminnalle tulee minimoida. Tapahtuma-areena tulee väistämättä keräämään merkittävän määrän ajoneuvoliikennettä, jonka ohjaamiseen bussiliikennettä mahdollisimman vähän haittaavia reittejä pitkin tulee panostaa. Hankkeen taloudellinen kannattavuus tulee varmistaa. Jos kohde jää vajaakäytölle, tällöin menetetään Kivistön parhaimpiin kuuluva sijainti, jonka käytön tehokkuuteen tulee erityisesti panostaa. On myös erittäin tärkeätä saada areenaan liittyvälle paikoitushallille jatkuvaa käyttöä esimerkiksi vuorottaispysäköinnin avulla.”

Aiemmin lausutun lisäksi HSL haluaa korostaa, että bussiterminaalin täytyy olla esteittä bussien käytössä myös suurtapahtumia järjestettäessä. Lisäksi katsojavirtasimulointia olisi tarpeen tehdä myös kuvaamaan tapahtumien päättymisen jälkeistä aikaa, eli miten ihmisvirrat tapahtumien päätyttyä toimivat esimerkiksi juna-asemalle. HSL on edelleen mielellään mukana suunnitelmien edetessä.

Vastine:
Monitoimiareena sijaitsee logistisesti hyvien joukkoliikenteen ja raskaan liikenteen liikenneyhteyksien äärellä. Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Kivistön asemasta ja linja-autoterminaalista. Kivistön aseman lisäksi linja-autoliikenteen lähimmät pysäkit sijaitsevat Vantaankoskentiellä ja Tikkurilantiellä.

Hämeenlinnanväylän linja-autopysäkit ovat n. 500 metrin päässä kaava-alueesta. Yleisesti maailmalla on nähtävissä trendi, jossa monitoimiareenat rakennetaan kaupungin ulkopuolelle hyvien joukkoliikenneyhteyksien päähän. Kaavamuutosalue sijaitsee korkean lento- ja liikennemelun alueella, eikä sovellu asuinrakentamiseen.

Junakapasiteetin lisäämisen tarvetta pystytään ennakoimaan, koska suurtapahtumat edellyttävät hyvin etupainoitteista suunnittelua ja siten tieto on mahdollista välittää HSL:lle hyvissä ajoin ennen tapahtumia. Tapahtumien huipputunnit ovat iltaisin ja viikonloppuisin, jolloin kalustopulaa ei pitäisi olla. Hankkeen tapahtumien liikennejärjestelyistä on tehty skenaariotarkasteluja ja tutkittu junien kapasiteetin riittävyyttä. Pienemmissä, esim. 5000 katsojan tapahtumissa, nykyinen junakapasiteetti riittää kaikkina tapahtuma-aikoina. Vaihtoehtona merkittävälle junien kapasiteetin lisäykselle on ottaa autojen etäpysäköinnistä tapahtuvien bussikuljetusten lisäksi järjestää kuljetuksia esim. pääradan ja rantaradan asemilta (Tikkurila, Leppävaara, Pasila) sekä tarvittaessa esimerkiksi Helsinki-Vantaan lentoasemalta tai Helsingin päärautatieasemalta. Junakapasiteetin riittävyyden takia on tärkeä myös kehittää katsojia viivyttäviä ja houkuttelevia palveluita ennen ja jälkeen tapahtuman, jotta junat eivät ruuhkautuisi liikaa.

Suurtapahtumien aikana Vantaankoskentien autoliikenne voidaan sulkea. Joko bussiterminaalin liittymän ja Korundikadun kiertoliittymän välillä tai kokonaan Syväkiventien ja Korundikadun välillä. Jos koko katu suljetaan, on myös koko bussiterminaalin alue käytettävissä junia käyttäville katsojavirroille. Bussiliikenne täytyy tuolloin ohjata Syväkiventielle ja Keimolantielle.

Rakentamisen aikaiset haitat bussiterminaalille on mahdollista välttää ohjaamalla liikenne etelästä Kivistön liittymän kautta Tikkurilantielle ja edelleen Tikkurilantieltä Vantaankoskentielle ja kiertoliittymän kautta tontille. Pohjoiseen suuntautuva liikenne ohjataan Keimolanportin liittymän sijaan Kivistön liittymän kautta. Tällöin Vantaankoskentiellä kulkeva raskasliikenne ei häiritse bussiterminaalia ja bussiliikennettä sen enempää kuin muukaan Kivistön alueen rakentamisen liikenne. Häiriöt linja-autoterminaalin toiminnalle on vältettävissä.

Tapahtumien katsojavirroista on laadittu erillinen simulointi (*Jalankulkusimulointi*, Ramboll Finland Oy, 2022). Simuloinnin perusteella on tarkentunut mm. hankkeen sisäiset lippu- ja turvatarkastuksiin liittyvät tilatarpeet sekä sisäänkäyntialueen vaatima tilatarve. Mikäli suurimmissa tapahtumissa tarvitaan enemmän tilaa kuin hankkeen esittämä sisäänkäyntiaukio, voidaan Vantaankoskentie osittain sulkea autoliikenteeltä ja siten laajentaa jalankulkualueita. Tapahtumista poistuttaessa katsojilla on käytössään useita poistumisreittejä Areenalta mikä helpottaa katsojien poistumista.

Tarkistukset:

Jalankulkusimulointi (*Jalankulkusimulointi, Ramboll Finland Oy, 2022)* on liitetty kaava-aineistoihin.

NRO 4
Uudenmaan liitto, 6.4.2022
Lausunto:

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa otsikon mukaisesta kaavasta.

Vastine:

Ei vastinetta.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia.

NRO 5
Vantaan Energia Oy, 7.4.2022
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. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko
Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine:

Kaavatyön yhteydessä on tehty yhteistyötä Vantaan Energia Oy:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kanssa. Yhteistyössä laaditut alustavat suunnitelmat keski- ja pienjänniteverkon ja muuntamoiden sijoittumisesta alueelle on huomioitu kaavaehdotuksessa. Myös maakaapeleiden sijainti on huomioitu kaavaehdotuksessa.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia.

NRO 6
Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, 6.4.2022
Lausunto:

- Pelastusviranomainen varaa oikeuden lausua muutosehdotuksesta uudestaan lopullisten katsojavirtasimulointien valmistuttua. Nyt esitetyn aineiston perusteella katuosuuksien sulkeminen tulee todennäköisesti kyseessä myös pienempien kokoluokan tapahtumissa.
- Ajoyhteys Kivistön asematunneliin tulee säilyttää kaikissa olosuhteissa. Ajoväylän mitoitus tulee toteuttaa pelastuslaitoksen kalustolle sopivaksi ja reitti asematunnelille tulee turvata myös suurtapahtumien aikana
- Suurtapahtumien pysäköinti- ja liikennejärjestelyjen osalta tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei tapahtuma-areenan lähialueella pelastustoiminnan ja ensihoidon toimintaedellytykset missään tilanteessa vaarannu
- Suljettavien katuosuuksien osalta- sekä sisäänkäyntien osalta tulee suunnittelussa huomioida ja kiinteillä rakenteilla estää väkijoukkoon ajamisen mahdollisuus
- Katuosuuksien sulkemisen mahdollisuus tulee mahdollistaa laajemmalle alueelle kuin nyt esitetylle Vantaankoskentielle. Etäohjattavien puomien, liikennevalojen ja opasteiden ja suljettavien katuosuuksien sulkutoimet tulee toteuttaa kiinteinä ei tapahtumakohtaisina tilapäisrakentein
- Asiakkaiden jättö- ja noutopaikat tulee osoittaa muualta silloin kun katuosuuksia Areenan edessä on suljettu
- Ympäröivillä katualueilla tulee huomioida pelastuslaitoksen operatiivisen toiminnan turvaaminen riittävillä nostopaikoilla
- Pelastusviranomainen pitää saapumiseen liittyviä laskelmia liian optimistisina. Pyydämme, että esitetään arvot silloin kun 75 % saapuu viimeisen tunnin aikana ja samoin poistumisen laskelmat kun 75–95 % poistuu yhtäaikaisesti
- Alueelle tulee toteuttaa pelastustoimelle riittävä sammutusvesi Vantaan kaupungin - ja Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen sammutusvesisuunnitelmien mukaisesti
- Pelastusviranomainen vahvasti suosittelee, että asemakaavamuutosehdotuksesta ja sen liiteaineistosta pyydetään Turvallisuus- ja kemikaaliviraston Tukesin lausunto Kuluttajaturvallisuuden valvontayksiköstä ylitarkastaja Kari Koposelta

Vastine:

Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunnossa esitetyt asiat otetaan huomioon tapahtuma-areenan jatkosuunnittelussa. Jatkosuunnittelussa ajoyhteys Kivistön asematunneliin turvataan. Lisäksi jatkosuunnittelussa huomioidaan, että pelastuslaitoksen operatiivinen toiminta turvataan kaikissa tilanteissa.

Kivistön tapahtuma-areenan katsojavirroista on laadittu erillinen simulointi (Kivistön Areenan jalankulkusimulointi, Ramboll Oy, 2022) asemakaavan ehdotusvaiheen jälkeen. Simuloinnin perusteella on tarkentunut mm. hankkeen sisäiset lippu- ja turvatarkastuksiin liittyvät tilatarpeet sekä sisäänkäyntialueen vaatima tilatarve. Mikäli suurimmissa tapahtumissa tarvitaan enemmän tilaa kuin hankkeen esittämä sisäänkäyntiaukio, voidaan Vantaankoskentie osittain sulkea autoliikenteeltä ja siten laajentaa jalankulkualueita. Tapahtumista poistuttaessa katsojilla on käytössään useita poistumisreittejä Areenalta mikä helpottaa katsojien poistumista.

Laajemmin kaavahankkeen vaikutuksia liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen on kuvattu selostuksen kohdassa *4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, Liikenne.*

Tukesilta on pyydetty lausuntoa kaava-aineistosta. Tukes ilmoitti (17.3.2022), että heillä ei ole lausuttavaa. Tukesin lausunto on nähtävillä tässä koontiaineistossa (Lausunto NRO 1).

Tarkistukset:

Kaava-aineistoja on täydennetty jalankulkusimuloinnilla (*Kivistön Areenan jalankulkusimulointi, Ramboll Oy, 2022*).

NRO 7
Väylävirasto, 6.4.2022

Lausunto:

Väylävirasto on tutustunut asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen ja antaa lausuntonsa rautateiden sekä liikennejärjestelmän näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan eteläpuolella, Hämeenlinnanväylän ja Vantaankoskentien välissä. Etelässä alue rajautuu kaavoittamattomaan metsäalueeseen. Etäisyys Kehäradan Kivistön asemalle on lyhimmillään noin 50 metriä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mandollistaa Arena 3.3 -hanke: monitoimiareena ja hotelli sekä ravintola-, liike-, urheilu- ja toimistotilaa. Hanke sijoittuu asemakaavassa keskustatoimintojen korttelialueeksi (C) ja katualueeksi osoitetulle alueelle. Kaavamuutoksen sallima rakennusoikeus on yhteensä 64 800 k-m2. Monitoimiareenan ja ravintolaosan maanpäällinen kerrosala on 51 800 k-m2 ja hotellin 13 000 k-m2. Lisäksi sallitaan maanalaisen pysäköinti- ja huoltotilan rakentaminen.

Radan läheisyyteen rakentaminen
Rautatien läheisyyteen asemakaavoitettavasta rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle. Lähtökohtaisesti radan läheisyyteen sijoitettavien rakennusten tulee olla sekä rakennettavissa että kunnossapidettävissä täysin korttelialueen puolelta ja lisäksi on huomioitava sähköradan aiheuttamat rajoitteet rakennusten rakentamiseen, käyttöön sekä kunnossapitoon. Kaikki rautatiealueelta tehtävät rakennusten rakentamisen ja elinkaaren aikaiset toimenpiteet ovat mahdollisia vain Väyläviraston kanssa tehtävän sopimuksen perusteella (ratalaki 36 §).

Radan stabiliteetti
Radan läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida ratalain (2.2.2007/110) 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue sekä 39 §:n mukaiset toimenpiderajoitukset. Ratalain 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle reunimmaisen raiteen keskilinjasta. Suoja-aluetta koskettaa ratalain 39 §:n mukaiset toimenpiderajoitukset, joiden mukaan em. alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle. Myös suoja-alueen ulkopuolella tehtävinä töillä voi olla haitallisia vaikutuksia radan rakenteisiin. Radan läheisten alueiden rakentamisen sisältäessä radan stabiliteettiin vaikuttavia massojen siirtoja (kaivamista, pengertämistä, louhimista) tai maaperän kuivatusta, tulee niistä tehdä jatkosuunnittelun yhteydessä riittävät, pohjatutkimuksiin perustuvat, selvitykset radan rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Radan stabiliteetti on tällöin huomioitava rakennusten suunnittelussa Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti. Lisäksi mahdolliset louhinnat tulee suunnitella ja toteuttaa Väyläviraston louhintaohjeen mukaisesti (Louhintatyöt rautatien läheisyydessä, Liikenneviraston ohjeita 23/2013).

Sähkörata
Kaikessa radan läheisyyteen sijoittuvassa rakentamisessa on huomioitava sähköradan turvallisuusetäisyydet ja niiden aiheuttamat rajoitukset rakennusten rakentamiseen, kunnossapitoon ja käyttöön. Sähköradan rakenteissa kulkee hengenvaarallinen 25 000 V jännite. Sivullisten tulee pysytellä kaikissa olosuhteissa

vähintään 2 metrin etäisyydellä jännitteisistä osista (myös sähköratapylväässä sijaitsevasta paluujohtimesta) ja työkoneiden on pysyteltävä vähintään 3 metrin etäisyydellä jännitteisistä osista.

Rakennusten jatkosuunnittelussa on huomioitava sähköradan aiheuttamat rajoitteet uudisrakennusten rakentamiseen ja kunnossapitoon (mm. nostokaluston käyttö). Sähköradan osalta on noudatettava seuraavia ohjeita (tai niiden kulloinkin voimassa olevia uusimpia versioita):
Sähkörataohjeet (Liikenneviraston ohjeita 7/2016) https://julkaisut.vayla.fi/pdf8/lo_2016-07_sahkorataohjeet_web.pdf, Ratatekniset ohjeet osa 5 Sähköistetty rata (Liikenneviraston ohjeita 23/2018) https://julkaisut.vayla.fi/pdf8/lo_2018-23_rato5_web.pdf ja Rautatiealueelle tulevien kiinteiden laitteiden ja rakenteiden maadoitussuunnittelu (Liikenneviraston ohjeita 3/2010) https://julkaisut.vayla.fi/pdf3/lo 2010-13 rautatiealueelle tulevien web.pdf.

Rautatien huolto- ja pelastustie
Asemakaavan suunnittelualueella sijaitsee nykyinen huolto- ja pelastustieyhteys Kivistön aseman laiturialueelle. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää kyseisen tieyhteyden siirtämistä. Asemakaavaehdotuksessa korjaava sijainti huolto- ja pelastustieyhteydelle on osoitettu ajo-merkinnällä korttelin länsireunaan. Väylävirasto ei näe estettä tieyhteyden siirrolle. Korvaavan tieyhteyden osalta on kuitenkin hyvä varmistaa, että sen mitoitus on riittävä laiturialueelle (pelastuslaitoksen raskaat ajoneuvot) tai ratakiskoille liikennöiville (esim. kaksipyöräkaivinkone) ajoneuvoille. Lisäksi Väylävirasto muistuttaa, että tieyhteyden tulee olla käytettävissä 24/7 eikä tieyhteyttä voida siten sulkea korttelialueen rakennusten elinkaarenaikaisten kunnossapitotöiden ajaksi.

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 tarvittavia kaavamääräyksiä haittojen torjumiseksi.

Asemakaavan yhteydessä laaditun tärinä- ja runkomeluselvityksen perusteella runkomelutasot tulevat ylittämään hotellin majoitustiloissa VTT:n suositusarvot, mikäli rakennukseen ei toteuteta runkomelueristystä. Väylävirasto korostaa runkomelueristyksen suunnittelemisen ja toteuttamisen tarvetta kaavassa osoitettuun hotellirakennukseen.

Väylävirasto muistuttaa, että melun- ja tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja tärinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Maantiet
Väylävirasto pitää vakavana puutteena sitä, että kaavahankkeen vaikutuksia Hämeenlinnanväylän (valtatie 3) liikenteen toimivuuteen ei ole kaava-aineistossa lainkaan käsitelty. Valtatie 3 kuuluu asetuksen maanteiden ja rautateiden pääväylistä ja niiden palvelutasosta mukaiseen pääväyläverkkoon (palvelutasoluokka I). Tason I pääväylillä tienpitäjän on turvattava pitkämatkaisen liikenteen hyvä ja tasainen matkanopeus.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Kattavamman lausunnon maanteiden osalta antaa Uudenmaan ELY-keskus.

Vastine:

Radan läheisyyteen rakentaminen: Tapahtuma-areenan jatkosuunnittelussa ja rakentamisvaiheessa huomioidaan Kehäradan läheisyyteen rakentaminen. Tämä varmistetaan uudella kaavamääräyksellä, jossa todetaan, ettei rautatien läheisyyteen asemakaavoitettava rakentamista saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle.

Radan stabiliteetti, sähkörata ja rautatien huolto- ja pelastustie: Tapahtuma-areenan jatkosuunnittelussa huomioidaan lausunnossa mainitut rautatien suoja-alueet, sähköradan turvallisuusetäisyydet sekä rautatien huolto- ja pelastustien käytettävyys kaikkina aikoina.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä: Väyläviraston lausunnon vuoksi määräyksiä melu-, runkomelu- ja tärinähaitoista on tarkennettu. Määräysten tarkennukset on esitetty kohdassa tarkistukset.

Maantiet: Kaavaa varten laadittuja liikenteellisiä selvityksiä on tarkennettu ja täydennetyt selvitykset on liitetty kaava-aineistoihin. Liikenneselvityksissä on tutkittu tapahtumien aikaisen autoliikenteen ennustetta ja toimivuutta keskittyen suurtapahtumiin ja huomioiden muun muassa kaavahankkeen vaikutukset Hämeenlinnanväylän (valtatie 3) liikenteen toimivuuteen (WSP Finland Oy, 2022) ja laadittu katsojavirta-analyysiä (Ramboll Finland Oy, 2022).

Tarkistukset:

Seuraavia määräyksiä on tarkennettu ja/tai lisätty:

- Rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu ja tärinä on otettu huomioon.
- Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitustiloissa 30 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitustiloissa 0,3 mm/s.
- Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla kokoontumis- ja opetustiloissa 35 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla kokoontumis- ja opetustiloissa 0,6 mm/s.
- Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla toimistoissa, kaupoissa, näyttelytiloissa ja museoissa 40 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla toimistoissa, kaupoissa, näyttelytiloissa ja museoissa 0,6 mm/s.
- Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla konserttisaleissa 25–30 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan

tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla konserttisaleissa 0,6 mm/s.

- Rakentaminen rautatien läheisyydessä ei saa aiheuttaa turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle.
- Majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava pohjoisjulkisivulla vähintään 39 dB, itäjulkisivulla 35 dB, eteläjulkisivulla 36 dB ja länsijulkisivulla 41 dB tai rakennuslupavaiheen meluselvityksen ohjearvojen mukaiset.

Lisäksi on laadittu jalankulkusimulointi *(Jalankulkusimulointi, Ramboll Finland Oy, 2022*) ja liikenneselvitystä on täydennetty erillisellä liitteellä (*Liikenneselvitys liite, WSP Finland Oy, 2022)*, jotka on liitetty kaava-aineistoihin.

NRO 8
Finavia, 7.4.2022

Lausunto:

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Arena 3.3 -hanke: monitoimiareena ja hotelli sekä ravintola-, liike-, urheilu- ja toimistotilaa. Lisäksi sallitaan maanalaisen pysäköinti- ja huoltotilan rakentaminen.

Tie- ja raideliikenteen melun vuoksi hotellin eteläpuolen julkisivulle edellytetään 36 dB ja Hämeenlinnanväylän puolella 41 dB ääneneristävyyttä. Muilla sivuilla ääneneristävyysvaatimus vaihtelee alle 30 dB tasosta 39 dB tasoon. Lentokonemelu kohdistuu kohteessa voimakkaimmin rakennusten etelä- ja länsipuolen julkisivuihin, joten tiemelun vuoksi asetut ääneneristävyystoimenpiteet soveltuvat hyvin myös tämän osalta. Helsinki-Vantaan lentoasemalta kiitotieltä 22R pohjoiseen nousevien koneiden osalta melua kohdistuu myös rakennusten itäpuolen julkisivuun, joten Finavia katsoo, että esitettyä 31–33 dB ääneneristävyysvaatimuksen tiukentamista tulisi tarpeen mukaan tarkastella tämän pohjalta. Tapahtuma-areenan tapahtumien saapumisen ja poistumisen kulkumuoto perustuu joukkoliikenteeseen, erityisesti kehäradan junayhteyksiin. Finavia katsoo, että suurten tapahtumien järjestelyissä on huomioitava lentoaseman saavutettavuus, jota ei saa heikentää. Finavia muistuttaa, että suurten iltatapahtumien päättymisajankohta sijoittunee lentoaseman vilkkaan liikenteen ajankohtaan (noin klo 22–23). Tämän vuoksi Finavia katsoo, että mahdollisten isojen tapahtumien järjestämisen yhteydessä on pohdittava menetelmiä ja tiedottamisen tapoja, joilla lentoasemalle saapuvan ja sieltä poistuvan liikenteen sujuvuus ja aikataulujen pitävyys turvataan.

Vastine:

Kaavamääräyksiä on tarkennettu majoitushuoneiden ääneneristävyysvaatimusten osalta. Määräyksen tarkennus on esitetty kohdassa tarkistukset.

Finavia toteaa, että suurien tapahtumien yhteydessä on huomioitava lentoaseman saavutettavuus. Suurten tapahtumien yhteydessä junakapasiteetin lisäämisen tarvetta pystytään ennakoimaan, koska suurtapahtumat edellyttävät hyvin etupainotteista suunnittelua ja siten tieto on mahdollista välittää HSL:lle hyvissä ajoin ennen tapahtumia. Tapahtumien huipputunnit ovat iltaisin ja viikonloppuisin, jolloin kalustopulaa ei pitäisi olla. Hankkeen tapahtumien liikennejärjestelyistä on tehty skenaariotarkasteluja ja tutkittu junien kapasiteetin riittävyyttä. Pienemmissä, esim. 5000 katsojan tapahtumissa, nykyinen junakapasiteetti riittää kaikkina tapahtuma-aikoina. Junakapasiteetin riittävyyden takia on tärkeä myös kehittää katsojia viivyttäviä ja houkuttelevia palveluita ennen ja jälkeen tapahtuman, jotta junat eivät ruuhkautuisi liikaa.

Lentoaseman saavutettavuus joukkoliikenteellä kaikkina aikoina huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Tarkistukset:

Määräyksiä on tarkennettu seuraavasti:

- Majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava pohjoisjulkisivulla vähintään 39 dB, itäjulkisivulla 35 dB, eteläjulkisivulla 36 dB ja länsijulkisivulla 41 dB tai rakennuslupavaiheen meluselvityksen ohjearvojen mukaiset.

23 §

Länsimäen kaavarunko 091700 / 91 Länsimäki, 95 Rajakylä

VD/9905/10.02.04.00/2019
TeA/TLA/MJA/VKA/AHE/LLÖ/TTA/VIK/EJ

Länsimäen kaavarunko tarkastelee Länsimäen keskustan kehitystä vuoteen 2045 saakka. Se mahdollistaa alueen kasvun noin 2 700 asunnolla eli 4 400 asukkaalla. Asukasluku voisi kasvaa 10 000:een. Uusia työpaikkoja voisi syntyä noin 100 ja ne liittyvät pääasiassa asukkaille tarjottaviin palveluihin. Uutta rakentamista sijoittuu etenkin Länsimäentien varrelle, joka tiivistyy ratikan ansiosta nykyistä viihtyisämmäksi kaduksi puuriveineen. Lisäksi kaavarungossa on sijoitettu asuinalueen laajennus pohjoiseen, lähelle Porvoonväylää. Länsimäki on vehreä ja saavutettava asuinalue, jolla on hyvät lähipalvelut ja josta löytyy sopivia asuntoja niin lapsiperheille, etätyöläisille kuin eläkeläisillekin.

Länsimäen keskustan kaavarunko koskee Hakunilan suuralueen kaupunginosaa 91 Länsimäki ja osaa kaupunginosasta 95 Rajakylä.

Kaavarungon suunnittelualue on kooltaan 1,9 neliökilometriä. Se kattaa koko Länsimäen kaupunginosan ja sekä pieniä osia itäisestä Rajakylästä. Rajakylän osuus on sisällytetty kaavarunkoon, jotta voidaan tarkastella palveluita ja viheryhteyksiä laajempana kokonaisuutena.

Kaavarunkoalue rajautuu pohjoisessa Porvoonväylään ja idässä Kehä III:n sekä Westerkullan kartanon peltoalueisiin ja etelässä kaupunginrajaan. Lännessä rajaus kulkee Estepuiston, Rajakentän ja Sompapuiston länsirajaa pitkin sekä Jousitien itäpuolella olevien kiinteistöjen itärajaa pitkin. Mellunmäen metroasemalle on matkaa noin 700 metriä Länsimäen keskustasta. Östersundomin yhteisen yleiskaavan kumoutumisen vuoksi suunnittelualueesta rajattiin pois Kehä III:n ja Porvoonväylän rajaama koillinen osa, joka jätettiin selvitysalueeksi.

Kaavarungon valmisteluun osallistuneet
Kaavarunkotyö on tehty kaupungin omana työnä. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi työhön on osallistunut WSP, joka laati liikenteen yleissuunnitelman pohjoiselle laajenemisalueelle.

Tavoitteet työlle
Kaavarungon tavoitteena on määrittää periaatteet Länsimäen keskustan kasvulle ja laajenemiselle. Täydennysrakentamiseen soveltuvia paikkoja kartoitetaan ja pyritään ohjaamaan uutta rakentamista siten, että kaupunkikuva paranee nykyisestä. Painopiste on varsinkin Vantaan uuden raitiolinjan varren kaupunkimaisen ilmeen kehittämisessä. Tulevaisuuden Länsimäki on ratikkakaupunkikeskus, jossa on raitiolinjaan tukeutuvaa miellyttävää kaupunkirakennetta, monipuolisia ja laadukkaita asuntoja, hyvät lähipalvelut sekä kävelytävää, turvallista ja viihtyisää keskustaympäristöä. Valtaosa kasvusta tapahtuu alueen sisällä Vantaan uuden yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Kaavan tavoitteiksi on tunnistettu myös palveluiden säilyttäminen ja lisääminen, viher- ja ulkoilualueiden kokonaisuuden kehittäminen, hulevesien ja katuvesien hallinta, alueen historian, kulttuuriarvojen ja luontoarvojen huomioiminen, suvaitsevaisuuden ja yhteisöllisyyden lisääminen.

Visio alueen tulevaisuudesta pohjaa voimakkaasti Vantaan ratikan vetovoimaan: alue alkaa houkutella uusia asukkaita, joiden ansiosta alueelle rakennetaan uusia asuntoja ja palvelut paranevat. Positiivista kehitystä voidaan vauhdittaa keskusta-alueen parantamiseen keskittyvillä hankkeilla, esim. Kuntopuiston asukaslähtöinen uudistus. Myös lähialueiden palvelut ja työpaikat ovat ratikan myötä entistä helpommin saavutettavia. Mikäli voimalinja päätetään siirtää maan alle, Länsimäentien varsi voidaan rakentaa

entistä kaupunkimaisemmaksi. Länsimäen mielenkiintoisuutta lisää omaleimainen pohjoinen laajenemisalue, jonne sijoittuu kodit noin 1 600:lle asukkaalle (60 000 kem²). Länsimäen vahvuutena säilyvät vehreys, lähiluonto ja hyvät ulkoiluyhteydet.

Länsimäen keskustan kaavarunko ei ole juridinen asiakirja, mutta se ohjaa asemakaavoitustyötä ja antaa suuntaa alueen kehitykselle. Länsimäessä on hyvin erilaisia paikkoja, joista osa on julkisessa ja osa yksityisessä omistuksessa. Kaavarunko auttaa hahmottamaan kokonaisuuden, minkä jälkeen aluetta voidaan asemakaavoittaa sopivan kokoisissa osissa, tarvittaessa tontti kerrallaan. Länsimäen eteläosassa maanomistus on yksityistä, jolloin muutos on kiinni yksityisten kiinteistön- ja maanomistajien muutoshalukkuudesta. Kaupunki suhtautuu myönteisesti Länsimäen kehittämiseen nykyistä tiiviimmäksi asuinalueeksi, ja kaavarunko toimii yhtenä lähtömateriaalina kaupunkikehityksessä.

Laadukas asumisen arki on kaavarunkotyön läpileikkaava teema. Pohjoisen laajenemisalueen monimuotoinen rakentaminen sopii monenlaisille asukkaille ja käsittää myös lapsiperheitä houkuttelevia omaovisia asuntoja. Länsimäen koulun eteläpuolelle esitetään elinkaariasumista, joka sisältää myös alueen iäkkäämpiä asukkaille sopivia senioriasuntoja. Länsimäentien varteen sijoittuu urbaania asumista ja rakennusten suojan puolelle saadaan keskitetyn pysäköinnin ansiosta rakennettua laadukkaat piha-alueet. Tulevilla purkavan saneerauksen hankkeilla pyritään puuttumaan asuntojen hallintamuotoon alueella ja lisäämään omistusasumisen määrää. Kaavarungossa vaalitaan myös Länsimäen nykyisiä arvoja: vehreyttä ja ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoitusrakenteita. Suojeluarvoja omaavat viheralueet, muinaismuistoalueet ja tykkitie säilytetään suojeltuina myös kaavarungossa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
Länsimäen keskustan kaavarungon 2020 osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.5.-19.6.2020. Mielipiteitä saatiin 12 kappaletta. Alueen kehityksestä järjestettiin verkkokysely 8.5.-19.6.2020. Kyselyyn vastanneita oli 581. Kyselyn tulokset on esitelty kaavan nettisivulla julkaistussa raportissa (Asukaskyselyn tulokset, 1.12.2020) ja ne on otettu huomioon kaavarungon sisällössä.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Länsimäen keskustan kaavarungon sisältö
Länsimäen kaavarunko 2020 -luonnoksen aineisto koostuu neljästä osasta: kaavarunkokartasta, kaavarungon selostuksesta, lähtötieto-osasta ja kaavarunkokyselyn raportista. Kaavarungon selostus on erityisen tärkeä, sillä se sisältää suunnitelmaosuuden, jossa avataan kaavarunkokartta teemoittain ja tarkennetaan sen sisältöä, kaavarungon toteutusta ohjaavat kuvapainotteiset ohjeet sekä vaikutusten arvioinnin. Lähtötieto-osaan on koottu suunnittelun lähtökohdat teemoittain sekä alueen suunnittelutilanne. Kaavarunkokyselyn raportti on yhteenveto OAS-vaiheen verkkokyselyn tuloksista.

Kaavarunkotyössä tarkastellaan Länsimäen kehitystä vuoteen 2045 asti. Sekä lähtötietoja, tulevaisuuskuvaa että suunnitelmaa on tutkittu neljän teeman kautta. Teemat ovat kaupunkirakenne ja asuminen, liikenne, luonto virkistys ja kulttuuri sekä palvelut ja työpaikat. Kaavarunko kiteytyy teemoista johdettuihin tavoitetilalauseisiin: Länsimäki on ilmastonmuutoksen kestävä kaupunkikeskus. Länsimäki on houkutteleva liikennekeskus. Länsimäki on ekologisesti ja kulttuurisesti kestävä kaupunkikeskus. Länsimäki on yhteisöllinen, suvaitsevainen ja palvelullinen kaupunkikeskus.

Länsimäen kaavarunko on laadittu asemakaavoituksen pohjaksi. Tavoitteena on ohjata alueen rakentumista siten, että tulevaisuuden Länsimäki tarjoaa monipuolista ja kiinnostavaa asumista sekä on

viihtyisä ja turvallinen alue, joka tarjoaa hyvät lähipalvelut. Mitoituksen tavoitteena on mahdollistaa vuoteen 2045 mennessä 180 000 kem² verran uusia asuntoja (4 400 asukasta) ja arviolta 10 000 kem² palveluita (n. 100 työpaikkaa), jotka palvelevat pääasiassa alueen asukkaita. Nykytilanteeseen verrattuna asukasmäärä lähes kaksinkertaistuu nykyisestä 5 600:sta 10 000:een. Asumisesta 110 000 kem² (2650 asukasta) sijoittuu kaupungin tai kaupungin yhtiön omistamalle maalle ja 70 000 (1750 asukasta) yksityiselle maalle. Kaavarunko ohjaa rakentamista erityisesti Länsimäentien varteen, ratikkapysäkkien läheisyyteen, mistä on hyvät joukkoliikenteen yhteydet. Erityisesti pohjoisen laajenemisalueen houkuttelevuus on sidoksissa ratikkaan.

Puolet uudesta asuinrakentamista (90 000 kem²) voidaan toteuttaa vasta, mikäli Länsimäentien vieressä kulkeva 110 kV sähkön ilmajohto muutetaan maakaapeloinniksi. Ilmajohdon omistaa Helen. Maakaapeloinnin toteutuksen edellytyksiä selvitetään yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa. Koska ilmajohto rajoittaa rakentamista rajusti, kaavarungon toteutuminen on vahvasti sidoksissa maakaapelointiin. Kaavarunko on kuitenkin toteutettavissa osittain myös silloin, jos ilmajohto säilyy.

Kaavarunkokartassa ovat mukana kaikki neljä teemaa. Asumista ja kaupunkikuvaa ohjataan erityisesti kolmella eri asuinkorttelityypillä: A1 Kerrostaloalue, A2 Sekoittuneiden asuinrakennusten alue ja A3 Omaoviset asunnot. Kerrostaloja (A1) sijoittuu nykyisten alueiden lisäksi ratikan varrelle, jossa tehokas rakentaminen on perusteltua. Sekoittuneiden asuinrakennusten alueet (A2) sijoittuvat pohjoiselle laajenemisalueelle sekä kahdelle olemassa olevalle rivitaloalueelle, joita voidaan tiivistää, mikäli taloyhtiöt ovat tästä kiinnostuneita. A2-kortteleissa voidaan sekoittaa erilaisia talotyyppejä, kuten pienkerrostaloja ja rivitaloja ja luoda näin vaihtelevaa asuntotarjontaa, jossa jyrkkä jako kerros- ja pientaloasumiseen hälvenee. Asuminen on kaupunkimaisen tiivistä, mutta suurella osalla asunnoista on silti yhteys ulkotilaan. Omaovisien asuntojen (A3) korttelit ovat olemassa olevia rivi- ja omakotialueita. Rakentamisen määrää ohjataan asuinkorttelityyppien lisäksi suuntaa antavilla tehokkuusluvuilla, jotka perustuvat korttelin sijaintiin suhteessa ratikkaan sekä olevan rakentamisen määrään. Kaupunkikuvaan liittyen on omat merkintänsä: Länsimäen varsi on osoitettu kaupunkikuvallisesti kehitettäväksi alueeksi, jonka varrelle sijoittuvissa kortteleissa rakentamisen tulee edistää viihtyisän katukuvan muodostumista. Alueelle on myös merkitty kaupunkikuvallisesti merkittäviä kohteita, joissa rakennuksen arkkitehtuuriin ja kaupunkitilan rakentamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Liikenne-teemassa on esitelty muun muassa tärkeät risteyskohdat, kävelyn pääreitit ja nopean pyöräilyn reitit. Kaavarungon selostuksessa esitellään myös katujen yleissuunnitelmat pohjoiselle laajenemisalueelle. ”Uuden kadun” nimen ratkaisussa hyödynnetään kaavarungon nähtävillä olon yhteydessä kerättävää asukaspalautetta. Kaavarunkotyön yhteydessä on myös tutkittu alueen pysäköinnin riittävyys sekä päivitetty pysäköintinormi.

Luonto, virkistys ja kulttuuri -teemassa viheralueet on jaettu kolmeen eri teemaan: 1) Kaupunkirakenteen keskellä sijaitsevat puistot – jotka ovat toiminnallisia, laadukkaita ja hoidettuja virkistäytymispaikkoja. 2) Rakennettujen alueiden ulkopuolella olevat lähivirkistysalueet – jotka ovat luonnontilassa olevia metsiä, sekä 3) Luonnonsuojelualueet – joiden alueella sijaitsevia luontoarvoja vaalitaan muita alueita tarkemmin. Viheralueiden ja ulkoilureittien jatkuvuus kaavarunkoalueen ulkopuolelle on varmistettu ja viheryhteyksiä kohennetaan rakentamalla ”kuntoilun kehä” ja ”kallioiden kehä” Länsimäen ytimeen. Pohjoista laajenemisaluetta yhdistää ratikkapysäkille johtava viheryhteys, joka palvelee myös hulevesien viivytystä. Kaavarungon selostukseen on myös sisällytetty viher- ja virkistysalueiden ja -reittien kehittämissuunnitelma ja konseptit. Länsimäen itälaidalla kulkeva vanha Tykkitie säilytetään.

Palvelut ja työpaikat -teeman alla on kiinnitetty erityistä huomiota yhteisöllisiin tiloihin. Julkisiin viihtymisen paikkoihin panostetaan ja luodaan tiloja kohtaamisille. Kaavarungon ajatuksena on tilojen ja rakennusten monikäyttöisyys ja rakennusten käyttötarkoitusten muuntojoustavuus, joten yhteistiloja ajatellaan sijoitettaviksi myös esim. pysäköintihallien yhteyteen. Alueella on hyvät peruspalvelut ja hyvät urheilumahdollisuudet. Kaavarungossa esitetyt uudet palvelut käsittävät mm. kaksi uutta päiväkotia sekä tilavarauksen supermarketkokoiselle päivittäistavarakaupalle. Päivittäistavarakauppa sijoittuisi hybridikortteliin aivan alueen ytimeen, jonne sijoittuisi myös muita kaupallisia palveluita.

Kaavarunkokartan lisäksi alueen tulevaa asemakaavoitusta ohjataan myös kuvallisilla ohjeilla, joissa esitetään periaatteita yleisten alueiden toteutukseen, nykyisten kortteleiden korjaukseen ja täydennykseen, ratikanvarren uusiin kortteleihin ja pohjoisen laajenemisalueisiin liittyen. Ratikanvarren kaupunkimaisuutta lisätään avoimilla maantasokerroksilla. Uudisrakentamisen yhteydessä mielenkiintoista kaupunkikuvaa luodaan myös vaihtelevalla kerroskorkeudella, kattomuodoilla ja vaihtelevalla väritykselläsellä. Nykyistä rakennuskantaa voidaan uudistaa julkisivujen ja parvekkeiden ilmettä kohentamalla ja purkava saneeraus on tapauskohtaisesti sallittua.

Kaupunkiympäristölautakunta 12.10.2021 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 12.10.2021 päivätty kaavarunkoluonnos 091700, 91 Länsimäki, 95 Rajakylä / Länsimäen kaavarunko 2020,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja teki esitykseensä seuraavan teknisen korjauksen: Kaavarunkokarttaan korjataan kaksi taloyhtiöille kuuluvaa pysäköintialuetta Vartiotien varrelta Y-alueelta asuinkortteliksi. Rajakylän päiväkodin alue on korjattu Y-alueeksi. Korjaukset koskevat kaavarunkokarttaa ja selostusta.

Päätös:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 12.10.2021 päivätty, korjattu kaavarunko-luonnos 091700, 91 Länsimäki, 95 Rajakylä / Länsimäen kaavarunko 2020,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

_____

Kaupunginhallitus 25.10.2021 § 19

Kaupunkiympäristön toimialan va. apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päivän ajaksi mielipiteiden ja muistutusten antamista varten 12.10.2021 päivätty, korjattu kaavarunkoluonnos 091700, 91 Länsimäki, 95 Rajakylä / Länsimäen kaavarunko 2020, ja
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunginhallituksen varajäsen Pekka Virkamäki esitti jäsen Kai-Ari Lundellin kannattamana kaavarunko-sanan korvaamista kehityskuva-sanalla esityslistatekstissä ja päätösesityksessä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat kaavarunko-sanan säilyttämistä esityslistatekstissä ja päätösesityksessä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat kaupunginhallituksen varajäsen Pekka Virkamäen esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 10 jaa-ääntä (Multala, Luokkala, Raja-Aho, Kasonen, Rokkanen, Tahvanainen, Kaukola, Abdi, Tammi, Karinen) ja 4 ei-ääntä (Virkamäki, Norrena, Kärki, Lundell) yhden jäsenen äänestäessä tyhjää (Valtanen), joten puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Kaupunkiympäristön toimialan va. apulaiskaupunginjohtaja muutti päätösesityksen a) kohdan kuulumaan seuraavasti:

a) Asettaa nähtäville 30 ~~päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti~~ *päivän ajaksi mielipiteiden ja muistutusten antamista varten* 12.10.2021 päivätty, korjattu kaavarunko-luonnos 091700, 91 Länsimäki, 95 Rajakylä / Länsimäen kaavarunko 2020, ja

Päätös:
Hyväksyttiin muutettu esitys.

———

Nähtävilläolo
Kaavarunkoluonnos on ollut nähtävillä 10.11.2021 - 9.12.2021. Tänä aikana kaavarunkoluonnoksesta jätettiin 13 mielipidettä, joista 10 saatiin vastauksina verkkokyselyyn ja kolme kirjallisena kirjaamon kautta. Kaavarungosta laadittiin nähtävilläolon aikana verkkokyselyn lisäksi videoesitys, joka on saanut (30.8.2022 mennessä) 502 katselukertaa.

Mielipiteet kohdistuivat muun muassa kaavarunkojen nimeämiseen, laatimiseen ja juridiseen asemaan sekä vuorovaikutukseen, luonto- ja maisema-arvoihin, ekologisiin runkoyhteyksiin, ulkoilu- ja virkistysreitteihin. Verkkokyselyn vastauksissa alueen ja palveluiden kehitys sekä kasvu on toivottua, mutta osassa vastaajista huolta aiheutti täydennysrakentaminen etenkin pientaloalueille tai nykyisille metsä- /ulkoilualueille. Lisäksi kantaa otettiin muun muassa viheralueisiin ja ulkoilureitteihin, liikenteeseen ja liikkumiseen, korttelityyppeihin, kerroskorkeuksiin, palveluihin, rakennusten väritykseen, täydennysrakentamisen periaatteisiin sekä esitettyihin laatuohjeiden esimerkkeihin, kuten asumismuotojen sekoittuneisuuteen ja vehreisiin korttelipihoihin.

Saatujen mielipiteiden perusteella syksyllä 2022 tehtiin maastokatselmus Myllymäelle. Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä ja niille on laadittu vastineet.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 25.10.2021 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 19 ja saatiin 11 kappaletta. Fingridin, Helenin, Helsingin kaupunkiympäristön toimialan, Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piirin, HSL:n, HSY:n, Tukesin, Uudenmaan ELY-keskuksen, Uudenmaan liitton, Vantaan kaupunginmuseon ja Vantaan Energian lausunnot on otettu huomioon kaavatyössä ja niille on laadittu vastineet.

Fingridillä, HSL:llä ja Uudenmaan liitolla ei ollut lausuttavaa.

Helen lausui, että kaavarungossa tulisi näkyä 110 kV voimajohto, koska se rajoittaa rakentamista johtoalueella.

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala lausui, että liityntäpysäköinnin tarve ja mahdolliset järjestelyt olisi hyvä arvioida kaavarunkoalueella Vantaan raitioyhteyden kehittämisen myötä.

Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri esittää lausunnossaan poistettavaksi joitakin rakennusvarauksia, jotka uhkaavat arvokkaita luontoalueita Långmossenin ympäristössä. Myös Myllymäen metsäalueen reunaan sijoittuva Y-kortteli esitetään poistettavaksi.
Lausunnossa todetaan myös, että Långmossenilta Porvoonväylän yli Fazerilan länsipuolelle johtava merkittävä ekologinen yhteys jää kokonaan rakentamisen alle.

HSY lausui, että kaavarunkoalueen maankäytön muutokset aiheuttavat oleellista muutostarvetta olemassa oleville vesihuoltojärjestelmille, ja ratkaisuista tulee päättää tiiviissä vuorovaikutuksessa HSY:n kanssa.

Tukes lausui, että alueen maankäytön jatkosuunnittelussa tulee huomioida ajantasaiset onnettomuuksien vaikutusalueet.

Uudenmaan ELY-keskus lausui, ettei kaavarunko sisällä energiaratkaisuihin liittyviä yleislinjauksia, ja että kokonaisvaltaista näkemystä Länsimäen tulevaisuudesta vahvistaisi ja selkeyttäisi erillinen ilmastovaikutusten arviointi. Kaavarungon alueella on huolehdittava, että maankäytön kehitys on hiilinieluja ja -varastoja lisäävä ja vahvistava. Alueen suunnittelussa on syytä kiinnittää huomiota Långmossenin suoalueen vesitasapainon säilyttämiseen. Aikanaan laadittavista asemakaavoista on syytä teettää riittävät melu-, tärinä- ja runkomeluselvitykset ja vaikutusarvioinnit mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Lisäksi lausunnossa mainitaan, että rakennettua kulttuuriympäristöä ja kaavarungon suhdetta siihen ei kuvata tarkemmin.

Kaupunginmuseo lausui, että selostuksessa painottuu uudisrakentaminen, ja olemassa olevia rakennusperintökohteita ei ole huomioitu. Maakunnallisesti arvokkaan Länsisalmen kulttuurimaiseman aluetta ei ole mainittu selostuksessa. Uusi katulinja tulisi toteutuessaan kulkemaan kulttuurimaiseman rajalla. Jos tulevaisuudessa suunnitelmaa viedään eteenpäin, tulee vaikutusten arviointiin lisätä myös vaikutukset arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Yleisten palveluiden alueella, osoitteessa Valliraitti 5, mahdollinen rakentaminen tulee suunnitella tarkasti yhteistyössä museon kanssa alueen herkät I ms linnoitteet huomioiden. Kaavarunkokartassa suunniteltu tielinja ei seuraa tykkitien linjausta. Kulttuuriympäristön arvoja punnitessa tulee huomioida arkeologisten kohteiden lisäksi paikallisesti ja maakunnallisesti merkittävät rakennusperintö- ja maisema-arvot ja nostaa niitä esiin kaupunkikuvallisesti erityisinä kohteina.

Vantaan Energia lausui, että verkon muutostarpeisiin otetaan kantaa aikanaan asemakaavojen muutosten yhteydessä.

Tehdyt tarkistukset
Kaavarunkoluonnokseen on nähtävilläolon jälkeen lisätty kaupunkikuvallisesti merkittävän kohteen merkintä (tähti) Kuulakujan ostoskeskuksen kohdalle, liikenteelliseen ja toiminnalliseen solmukohtaan. Syksyn 2022 Myllymäelle kohdistuneen maastokatselmuksen tulosten perusteella Kallioiden ketju -merkintää on muutettu polkumaisemmaksi.

Maastokatselmuksen havainnoista on kerrottu lyhyesti kaavarungon selostuksessa sivulla 43. Kaavarunkokarttaan sekä selostuksen teemakarttoihin ja tekstiin on tehty teknisiä tarkistuksia. Tekstiä on täydennetty luvuissa 3.1, 3.2.2, 4.1.2, 4.3.3 ja 4.3.4.

Kaupunkiympäristölautakunta 15.11.2022 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet mielipiteisiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi 15.11.2022 päivätty kaavarunko 091700, 91 Länsimäki, 95 Rajakylä / Länsimäen kaavarunko 2020.

Käsittely:
Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Pekka Virkamäki teki seuraavan palautusehdotuksen: Esitetään kaavan palauttamista valmisteluun siten, että tarkasteluun liitetään vaihtoehdoksi kehityskuva, jossa poikittainen joukkoliikenne järjestetään linja-autoliikenteellä.
Perustelut: Matkustajamääräarvio on kaavarungon valmisteluaikana tarkentunut 80 000 päivittäisestä matkustajasta 35 000 matkustajaan. Pienentynyt matkustajamäärä mahdollistaa vaihtoehtona joukkoliikenteen järjestämisen linja-autoilla.

Jäsen Suvi Karhu kannatti palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu palautusesitys, jota ei voida yksimielisesti hyväksyä, ja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat asian palauttamista valmisteluun, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 14 jaa-ääntä (Ahokas, Eklund, Erkkilä, Haverinen, Iivarinen, Jääskeläinen, Kostilainen, Merelä, Mutanen, Rahkala, Suni, Tamminen, Åstrand, Aura) ja 3 ei-ääntä (Hartikainen, Karhu, Virkamäki). Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hylätyksi. Asian käsittelyä jatkettiin.

Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Pekka Virkamäki teki seuraavan muutosesityksen: Lisätään päätökseen uusi päätöskohta c: ”Länsimäen ja Tikkurilan kaavarungon merkityksestä maankäytön suunnittelua ohjaavana asiakirjana tehdään riippumattoman ympäristöoikeuden asiantuntijan (esim professori Ekroos) selvitys.”
Perustelut: Maakäyttö- ja rakennuslain mukaisen kansalaisvaikuttamisen ja kansalaisvalvonnan keskeiseen sisältöön kuuluu kansalaisten ja järjestöjen mahdollisuus saattaa lopputulos riippumattoman tuomioistuimen arvioitavaksi. Kaavarunkojen osalta tätä mahdollisuutta ei ole. Kaavarunko on yksityiskohtaisuudellaan jopa MRLn tuntemaa osayleiskaavaa tarkempi ja selostuksensa mukaan asemakaavoitusta ohjaava. Tämän vuoksi on hyvä tehdä tässä vaiheessa ulkopuolinen oikeudellinen selvitys Länsimäen kaavarungon merkityksestä ennen siihen pohjautuvan asemakaavoituksen laajempaa käynnistymistä.

Jäsen Suvi Karhu kannatti muutosesitystä. Varapuheenjohtaja Tarja Eklund kannatti kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu muutosesitys, jota ei voida yksimielisesti hyväksyä, ja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne, jotka kannattavat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat jäsen Virkamäen muutosesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 14 jaa-ääntä (Ahokas, Eklund, Erkkilä, Haverinen, Iivarinen, Jääskeläinen, Kostilainen, Merelä, Mutanen, Rahkala, Suni, Tamminen, Åstrand, Aura) ja 3 ei-ääntä (Hartikainen, Karhu, Virkamäki). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:
Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunta jätti asiaan seuraavat pöytäkirjalausumat:

”Långmossenin länsipuolta koskevissa oikeusvaikutteisissa asemakaavamuutoksissa uudisrakennusten massaan ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota, jotta ekologinen käytävä Fazerilan metsäalueelle voidaan turvata. Alueen pohjoisosan luontoalueista tulee tehdä kattavat luontoselvitykset ennen asemakaavoituksen käynnistämistä.”

”Asemakaavan laatimisen yhteydessä Westerkullan kartanon ja sen lähialueen merkittävä kulttuurihistoriallinen arvo ja alueen ainutlaatuisuus tulee huomioida.”

_____

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 23

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) annetaan liitteen mukaiset vastineet mielipiteisiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) hyväksytään 15.11.2022 päivätty kaavarunko 091700, 91 Länsimäki, 95 Rajakylä / Länsimäen kaavarunko 2020.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunginhallitus jätti asiakohtaan seuraavat yhteiset pöytäkirjalausumat:

”Långmossenin länsipuolta koskevissa oikeusvaikutteisissa asemakaavamuutoksissa uudisrakennusten massaan ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota, jotta ekologinen käytävä Fazerilan metsäalueelle voidaan turvata. Alueen pohjoisosan luontoalueista tulee tehdä kattavat luontoselvitykset ennen asemakaavoituksen käynnistämistä.”

”Asemakaavan laatimisen yhteydessä Westerkullan kartanon ja sen lähialueen merkittävä kulttuurihistoriallinen arvo ja alueen ainutlaatuisuus tulee huomioida.”

Liitteet:
- 091700 Kaavarunkokartta, 15.11.2022

- 091700 Kaavarunkoselostus, 15.11.2022
- 091700 Koonti mielipiteistä, 15.11.2022
- 091700 Koonti lausunnoista, 15.11.2022

Kaikki kaavarungon oheismateriaali löytyy Länsimäen keskustan kaavarungon nettisivuilta: https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/lansimaen-kaavarunko-ohjaa-keskustan-kasvua-ja-laajenemista

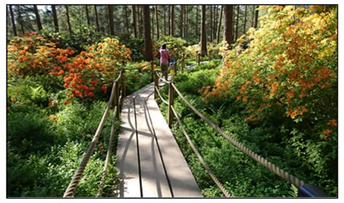
- Länsimäen kaavarunko -lähtötiedot 12.10.2021
- Asukaskyselyn tulokset, 1.12.2020

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Mari Jaakonaho, puh. 050 302 9411,
asemakaava-arkkitehti Tea Taponen, puh. 040 483 9054
etunimi.sukunimi(at)vantaa.fi







LÄNSIMÄEN KAAVARUNKO 091700

15.11.2022

MERKINNÄT

- KAAVARUNKOALUEEN RAJAUS
- KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
- KAUPUNKIKUVALLISESTI KEHITETTÄVÄ ALUE
- OLEMASSA OLEVA ASUINALUE, JOTA VOI TÄYDENNYSRAKENTAA
- UUSI ASUINALUE
- TÄYDENNYSRAKENTAMINEN EDELLYTTÄÄ PYSÄKÖINNIN UUDELLEENJÄRJESTÄMISTÄ
- A1 KERROSTALOALUE
- A2 SEKOITTUNEIDEN ASUINRAKENNUSTEN ALUE
- A3 OMAOVISET ASUNNOT
- 5-8 KERROSLUKU
- e=0.2-0.4 TEHOKKUUSLUKU
- MAANTIE
- KATU
- AUKIO
- TÄRKEÄ RISTEYSKOHTA
- PUISTO
- VIRKISTYSMETSÄ
- LUO ARVOKAS LUONNONYMPÄRISTÖ
- TP TYÖPAIKKA-ALUE
- YLEISTEN PALVELUIDEN ALUE
- KULTTUURIYMPÄRISTÖ
- POHJAVESIALUE
- HULEVESIRAKENNE
- LY LIIKENNEALUEEN YLITYS
- Hau KOIRAPUISTO
- SELVITYSALUE
- ASUINALUEVARAUS
- KALLIOIDEN KETJU
- KUNTOILUN KEHÄ
- KÄVELYN PÄÄREITTI
- NOPEAN PYÖRÄILYN REITTI
- RATIKKALINJA
- TÄRKEÄ KEVYEN LIIKENTEEN REITTI
- ULKOILUREITTI
- VAHVA KAUPALLINEN JULKISIVU
- KAUPUNGINOSAN RAJA
- TYKKITIE
- 1b-1b PYSÄKÖINTINORMIALUE 1B
- 2-2 PYSÄKÖINTINORMIALUE 2
- 1c-1c PYSÄKÖINTINORMIALUE 1C
- KAUPUNKIKUVALLISESTI MERKITTÄVÄ KOHDE
- P KESKITETYN PYSÄKÖINNIN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI
- RATIKAN PYSÄKKI
- URHEILUHALLIN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI







National Land Survey of Finland, Esri, HERE, Garmin, GeoTechnologies, Inc., USGS

Metriä
0 125 250 500



091700 LÄNSIMÄEN KAAVARUNKO

SELOSTUS

VANTAAN KAUPUNKI
15.11.2022

Vantaan kaupunki
Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus
Kielotie 28
01300 Vantaa

Ohjausryhmä:

- Asikainen Ari
- Auvinen Antti
- Burjam Heidi
- Hellén Anna
- Henriksson Tomi
- Hulkko Tiina
- Jaakonaho Mari
- Jokela Anu
- Juolahti Mikko
- Kangas Heikki
- Karisalo Vesa
- Karppinen Janne
- Koponen Susanna
- Kurittu Jonna
- Lahnalampi-Lahtinen Minna
- Linderborg Hilkka
- Linderborg Hilkka
- Linja Nina
- Löytönen Linnea
- Mamia Virpi
- Muukka Laura
- Myllylä Janne
- Rantalainen Sinikka
- Toljander Wilma
- Tossavainen Ari
- Vaten Kirsi
- Virta Riikka

Työryhmä:

- Anna Hellén, asemakaava-arkkitehti
- Linnea Löytönen, asemakaava-arkkitehti
- Jukka-Veli Heikka, asemakaava-arkkitehti
- Eeva Eitsi, maisema-arkkitehti
- Susanna Koponen, liikenneinsinööri
- Antti Auvinen, suunnitteluinsinööri
- Virpi Mamia, yleiskaava-arkkitehti
- Heikki Kangas, geotekniikkapäällikkö
- Timo Kallaluoto, aluearkkitehti, nimistötyöryhmä

(etunimi.sukunimi@vantaa.fi)

Julkaisija:

Vantaan kaupunki
Kaupunkirakenne ja ympäristö

Sisällys

1. Tiivistelmä 2
1.1. Johdanto ja taustatiedot 2
1.2. Mikä on kaavarunko? 2
1.3. Kaavarunkoalueen sijainti 3
1.4. Kaavarungon nimi 3
2. Kaavarungon tavoitteet ja visio 3
3. Kaavarunkoprosessin vaiheet 7
3.1. Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 7
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö 7
3.2.1. Osalliset 7
3.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutus 8
3.2.3. Viranomaisyhteistyö 12
4. Suunnitelma 13
4.1. Kaupunkirakenne ja asuminen 15
4.1.1. Asumisen tyypit 17
4.1.2. Kaupunkikuva 22
4.2. Liikenne 26
4.2.1. Vantaan ratikka ja katualueet 28
4.2.2. Pohjoisen laajenemisalueen Uusi Katu 30
4.2.3. Pysäköinti 32
4.2.4. Kevyt liikenne 34
4.2.5. Tärkeät risteyskohdat 36
4.2.6. Pihakadut / Shared space 37
4.2.7. Porvoonväylän ylitys 38
4.3. Luonto, virkistys ja kulttuuri 39
4.3.1. Virkistys- ja viheralueiden kehittäminen 41
4.3.2. Viheralueet ja kulttuurihistoria 42
4.3.3. Ulkoilureitit 43
4.3.4. Puistot 44
4.3.5. Aukiot ja taskupuistot sekä katuvihreä 47
4.3.6. Hulevesien hallinta 48
4.3.7. Ekosysteemipalvelut ja kompensaatiokeinot 49
4.3.8. Vihertehokkuus 50
4.4. Palvelut ja työpaikat 51
4.4.1. Palveluiden alueet 53
4.4.2. Yhteisölliset tilat 56
4.4.3. Työpaikka-alueet 57
5. Kaavarungon toteutus 58
5.1. Yleiset alueet 58
5.2. Nykyisten kortteleiden korjaus ja täydennys 59
5.3. Ratikanvarren uudet korttelit 60
5.4. Pohjoinen laajenemisalue 61
6. Kaavarungon vaikutukset 66
7. Lähteet 70

1. TIIVISTELMÄ

1.1. JOHDANTO JA TAUSTATIEDOT

Länsimäen keskusta ja sen lähiympäristö kehittyy ja uudistuu. Vantaan uusi ratikkalinjaus parantaa keskustojen saavutettavuutta ja mahdollistaa ratikan varren alueiden kehittämisen. Länsimäessä keskeisiä kehitykseen liittyviä kysymyksiä ovat ratikan lisäksi uusien asuinkortteleiden sijoittaminen alueen koillisosaan ja mahdollinen voimalinjan muuttaminen maakaapeliksi, mikä vapauttaa tilaa kaupunkirakenteen tiivistämiselle. Kaupunkirakenteen tiivistämisen rinnalla tarkastellaan myös viheralueiden ja -reittien säilyttämistä ja kehittämistä. Palveluiden määrää ja sijoittumista tarkastellaan. Kävely-ympäristöä metroasemalle johtavalla reitillä parannetaan. Yhteisöllisyyttä lisätään ja urheilumahdollisuuksia kehitetään.

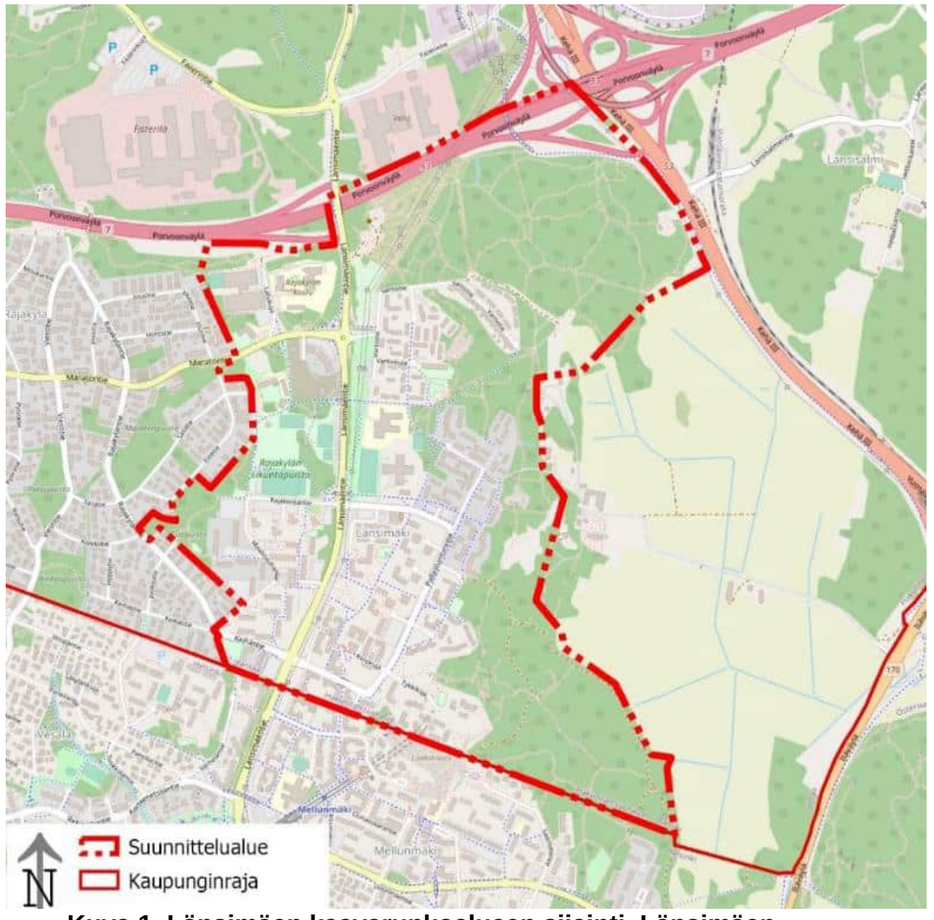
Länsimäen kaavarunko 091700 on kaupunkisuunnittelun vuoden 2021 työohjelmassa. Vantaan ratikkaan liittyvät kaavarungot ovat yksi asemakaavoituksen vuoden 2021 painopisteistä (kaupunkisuunnittelulautakunta 14.01.2020 § 6). Länsimäen kaavarunkotyö käynnistyi toukokuussa 2020 ja sitä on ollut työstämässä kaupungin asiantuntijoista koostuva laaja joukko.

Kaavarunko tarkastelee Länsimäen kehitystä vuoteen 2045 asti. Se mahdollistaa noin 180 000 kem²:n uuden asuinrakentamisen (4 400 asukasta, 2 700 asuntoa) ja noin 10 000 kem² uusia palveluita. Rakentamisesta 90 000 voidaan toteuttaa vasta, mikäli Länsimäentien vieressä kulkeva 110 kV sähkön ilmajohto muutetaan maakaapeloinniksi. Asumisesta 110 000 kem² (2700 asukasta) sijoittuu kaupungin tai kaupungin yhtiön omistamalle maalle ja 73 000 (1800 asukasta) yksityiselle maalle. Yksityiselle maalle sijoittuva rakentaminen voi toteutua vain omistajan, tyypillisesti asunto-osakeyhtiön, aloitteesta.

Tässä selostuksessa esitellään kaavarungon ratkaisut. Kaavarunko esitellään osissa teemoittain. Kaavarunko-alueen lähtötiedot ja muut aluetta koskevat suunnitelmat ja ohjelmat on esitetty toisessa erillisessä raportissa (Vantaan kaupunki 2021a).

1.2. MIKÄ ON KAAVARUNKO?

Kaavarunko ei ole suomalaisen kaavoitusjärjestelmän juridinen muoto. Kaavarunko on yleispiirteinen suunnitelma, joka mahdollistaa joustavasti yleiskaava- ja asemakaavatasoisten tarkasteluiden yhdistämisen. Kaavarungossa esitetään myös aihioita uusille toimintatavoille, joilla voidaan edistää laadukkaan kaupunkiympäristön kehittymistä. Näitä toimintatapoja tulee jatkokehittää edelleen. Kaavarungossa esitettyjä ratkaisuja on tarkoitus hyödyntää ja jalostaa eteenpäin tulevissa asemakaavoissa.



Kuva 1. Länsimäen kaavarunkoalueen sijainti. Länsimäen kaavarungon suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Porvoonväylään, idässä Kehä III:een sekä Westerkullan kartanon peltoalueisiin, etelässä Vantaan ja Helsingin kaupungin väliseen rajaan ja lännessä Estepuistoon.

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 23 §

Länsimäessä kaavarunko päätettiin laatia, sillä alueelle suunniteltu Vantaan ratikan linjaus vaatii tarkastelemaan ratikan varren alueiden kehittämistä. Ratikan varrelle tullaan tarvitsemaan asemakaavamuutoksia ratikan rakentamisen mahdollistamiseksi. Länsimäessä on lisäksi tarpeen tarkastella keskustan ja sitä laajemman alueen tulevaa kehittämistä kokonaisvaltaisesti, ottaen huomioon nykyisten asuinalueiden tiivistämisen, uusien asuinalueiden rakentamisen, uusien tieyhteyksien linjaamisen, palveluiden riittävyyden ja lisäämisen, ja niin edelleen. Tällaisen laajemman tarkastelun avuksi laaditaan kaavarunko strategiseksi viitteeksi tuleville asemakaavamuutoksille.

Kaavarunko ja sen suunnitteluperiaatteet antavat strategisen viitekehyksen asemakaavoitukselle ja hankekehitykselle siellä, missä asemakaavoitus ei ole ristiriidassa yleiskaavan kanssa. Alueilla, joissa kaavarunko on ristiriidassa yleiskaavan kanssa, on tarpeen harkita yleiskaavan päivittämistä. Koko Vantaalle on laadittu uusi yleiskaava 2020, joka on ollut nähtävillä vuoden 2020 keväällä ja se on hyväksytty kaupunginhallituksessa marraskuussa 2020. Länsimäen kaavarunko laaditaan ottaen huomioon yleiskaava 2020 ratkaisut.

1.3. KAAVARUNKOALUEEN SIJAINTI

Kaavarunkoalue sijaitsee Vantaan kaupungin Länsimäen kaupunginosassa n:o 91, sekä osittain Vantaan kaupungin Rajakylän kaupunginosassa n:o 95. Alueen pinta-ala on noin 187 ha. Kaavarunkoalue rajautuu pohjoisessa Porvoonväylään ja idässä Kehä III:seen sekä Westerkullan kartanon peltoalueisiin (Kuva 1). Etelässä kaavarunkoalue rajautuu Vantaan ja Helsingin kaupunkien rajaan. Lännessä rajaus kulkee Estepuiston, Rajakentän ja Sompapuiston länsirajaa pitkin sekä Jousitien itäpuolella olevien kiinteistöjen itärajaa pitkin. Mellunmäen metroasemalle on matkaa noin 700 metriä Länsimäen keskustasta (Länsimäen keskusta on laskettu sijaitsevan noin osoitteessa Länsimäentie 35).

1.4. KAAVARUNGON NIMI

Kaavarunkoalue on nimetty Länsimäen kaavarungoksi. Kaavarungon tarkastelu-alueeseen on otettu mukaan osa Länsimäen ja osa Rajakylän kaupunginosista. Kaavarungon tarkastelualue on määritelty tarpeelliselle laajuudelle huomioiden alueelle sijoittuvat kehityskysymykset. Kaavarungon aluerajaus ei tarkoita kaupunginosien rajojen muuttumista, vaan kyseessä on tarkastelualue, jonka sisäpuolelta tehdään selvityksiä ja ratkotaan kehityskysymyksiä. Kaavarungon nimi perustuu siihen, että pääosa kaavarungon aluerajauksesta käsittää Länsimäen kaupunginosan alueita. Kaavarungon nimellä halutaan tuoda esille myös sitä, että tulevaisuudessa Länsimäki ja sen lähiympäristö kehittyvät kiinnostavaksi ratikkakaupunkikeskukseksi.

2. KAAVARUNGON TAVOITTEET JA VISIO

Tämän kaavarunkotyön tavoitteena on määrittää periaatteet Länsimäen keskustan kasvulle ja laajenemiselle. Täydennysrakentamiseen soveltuvia paikkoja kartoitetaan ja pyritään ohjaamaan uutta rakentamista siten, että kaupunkikuva paranee nykyisestä. Painopiste on varsinkin Vantaan uuden raitiolinjan varren kaupunkimaisen ilmeen kehittämisessä. Tulevaisuuden Länsimäessä on raitiolinjaan tukeutuvaa miellyttävää kaupunkirakennetta, enemmän laadukasta asumista ja palveluja sekä käveltävää, turvallista ja viihtyisää keskustaympäristöä.

Kaavarungon aloittamisen aikaan tavoitteiksi tunnistettiin seuraavat neljä päätavoitetta (Kuva 2):

1. Asuinalueen laajeneminen koilliseen
2. Keskustan kehitys ja raitiolinja
3. Kävelykeskustan kehittäminen
4. Mahdollistetaan täydennysrakentaminen ja rakennuskannan uudistaminen

Näiden neljän pääteeman sisällä pohdittiin alkutilanteeseen alatavoitteet, jotka ovat:

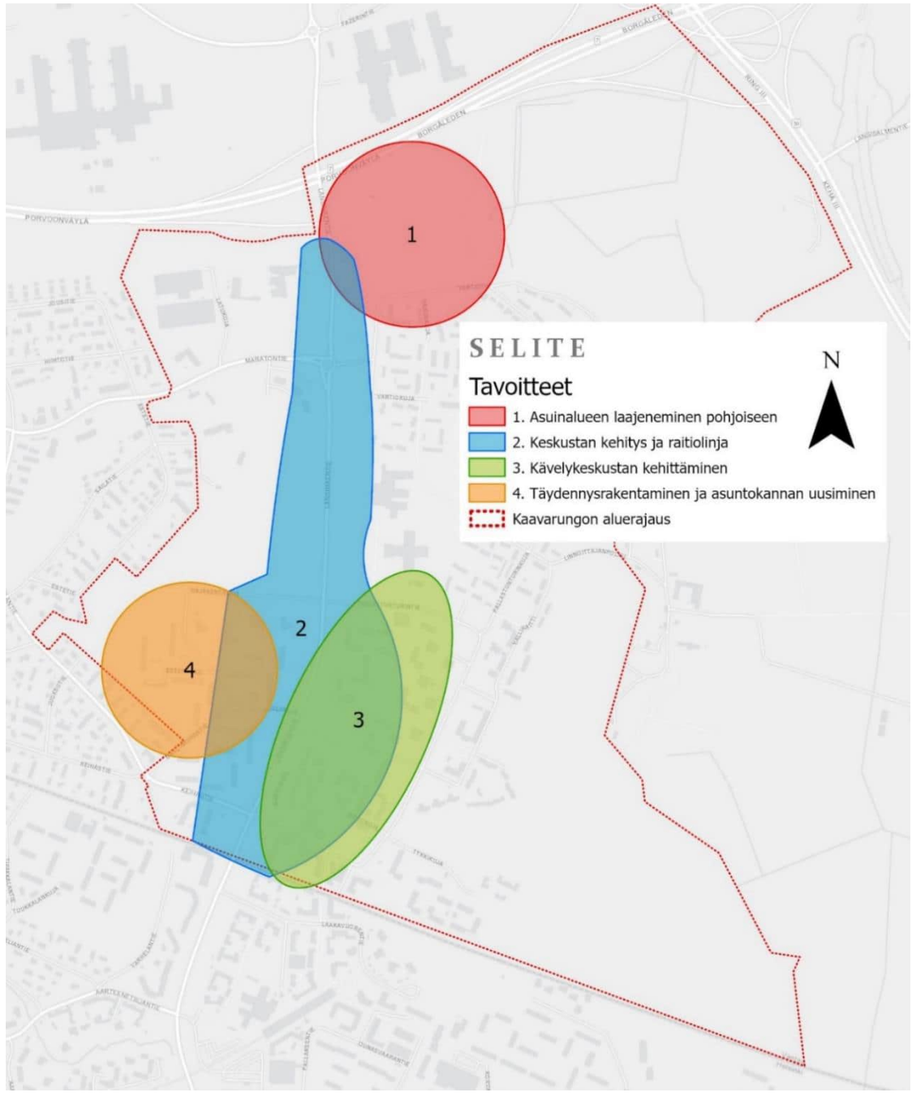
LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 23 §

1. Asuinalueen laajeneminen pohjoiseen
    - 55 000-70 000 kem² uutta asumista
    - Ratikkapysäkki Rajakylän koulun kohdalle
    - Uuden päiväkodin sijoittaminen
    - Lähipalvelut uudelle laajennusalueelle
2. Keskustan kehitys ja raitiolinja
    - Kaupunkirakenteen tiivistäminen – jopa 100 000 kem2 uutta rakentamista
    - Pysäköinnin uudelleenjärjestäminen
    - Hybridirakennus keskustan Y-kortteliin
    - Uusi päiväkoti Länsimäen eteläosaan
3. Kävelykeskustan kehittäminen
    - Kuntopuiston parannus toiminnalliseksi puistoksi
    - Palveluita keskustaan
    - Yhteys metroasemalle
4. Mahdollistetaan täydennysrakentaminen ja rakennuskannan uudistaminen
    - Pysäköinnin uudelleenjärjestäminen
    - Lähiökehittämisen hanke – energiatehokas kaupunkiuudistus 5 000 – 15 000 kem2 lisää uudistavan saneerauksen kautta

Suunnittelutyön edetessä kaavarunkoalueelta on tunnistettu myös muita tarkempia tavoitteita neljän päätavoitteen lisäksi. Nämä tavoitteet ovat nousseet esille asiantuntijoiden keskuudessa sekä muun muassa Länsimäen asukaskyselyn vastauksista.

Muita tunnistettuja tavoitteita ovat:

- Palveluiden säilyttäminen ja lisääminen. Muun muassa senioriasumisen sijoittumista alueelle selvitetään.
- Viher- ja ulkoilualueen kokonaisuuden kehittäminen ottaen huomioon nykyiset kävely- ja ulkoilureitit sekä Vantaan että Helsingin puolella.
- Alueen historian, kulttuuriarvojen ja luontoarvojen huomioiminen.
- Suvaitsevaisuuden ja yhteisöllisyyden lisääminen.



Kuva 2. Kaavarunkotyön keskeisemmät tavoitteet.

Tavoitteiden pohjalta on muodostettu visiot tulevaisuuden Länsimäestä. Visioiden muodostamisessa on käytetty taustatietona tavoitteiden lisäksi myös asukaskyselystä nousseita toiveita tulevaisuuden Länsimäestä.

Visiot

Länsimäki – Ekologisesti ja kulttuurisesti kestävä kaupunkikeskus

i. Länsimäkeä tiivistetään siten, että alue säilyy vehreänä ja ulkoilu- ja luontoalueille on hyvät yhteydet
ii. Hyödynnetään alueen historiaa vetovoimatekijänä ja imagon rakentamisessa
iii. Olemassa olevia viheryhteyksiä säilytetään ja vahvistetaan

Länsimäki - Ilmastonmuutoksen kestävä kaupunkikeskus

iv. Hulevesiä hallitaan sekä laadullisesti että määrällisesti
v. Hyödynnetään kiertotalouden periaatteita
vi. Edistetään ekotehokkaita ratkaisuja

Länsimäki – Houkutteleva liikennekeskus

vii. Tehdään kestävistä kulkumuodoista kilpailukykyisiä ja huolehditaan liikkumisympäristön miellyttävyydestä
viii. Vantaan ratikka lisää keskustan saavutettavuutta
ix. Parannetaan kevyen liikenteen väyliä

Länsimäki - Yhteisöllinen, suvaitsevainen ja palvelullinen kaupunkikeskus

x. Edistetään yhteisöllisten tilojen muodostumista julkisille ja puolijulkisille alueille.
xi. Muodostetaan asuinalueet asuntotyypeiltään monipuolisiksi.

Länsimäen valtti on sen sijainti kehittyvässä raidekaupungissa. Länsimäki on portti Helsingistä Itä-Vantaalle sekä itään Porvooseen ja länteen muille Vantaan ja pohjoisen Helsingin alueille. Vantaan ratikka tuo Länsimäen keskustan ja sitä ympäröivät nykyiset ja uudet asuinalueet saavutettavammaksi etelästä metrolla tultaessa sekä pohjoisesta, idästä ja lännestä väyliä pitkin tultaessa. Kaupunkikuva tulee muuttumaan raidekaupunkikeskustan arvoiseksi. Länsimäen keskustan ratikan pysäkin yhteyteen suunnitellaan hybridirakennus. Länsimäentien kummatkin puolet suunnitellaan kytkeytymään entistä paremmin toisiinsa sekä kaupunkikuvallisesti että toiminnallisesti. Kävelyetäisyydelle Rajakylän ratikkapysäkistä on tilaa rakentaa asuntoja jopa 2 000 uudelle asukkaalle.

Länsimäessä näkyy alueen historia ja luonnonläheisyys, nämä kaksi ovat kauniisti kehittyneet kytkökseen toisiinsa. Alueeseen on lähes rakentunut kiinni Rajakylän pientaloalue, joka huokuu menneiden aikojen kylähenkeä. Asuinalueita erottavat sympaattiset puistoalueet, joiden alueelta on nähtävissä alueelle rakennetut ensimmäisen maailmansodan aikaiset puolustusvarustukset, jotka ovat koko valtakunnan alueen mittapuullakin katsottuna merkittävät. Länsimäki-Rajakylä on rakentunut keskelle historiallista seutua, ja sen historia on edelleen alueelta hyvin nähtävillä. Tätä ominaispiirrettä tullaan varjelemaan ja tuomaan vielä enemmän suunnitelmassa esille.

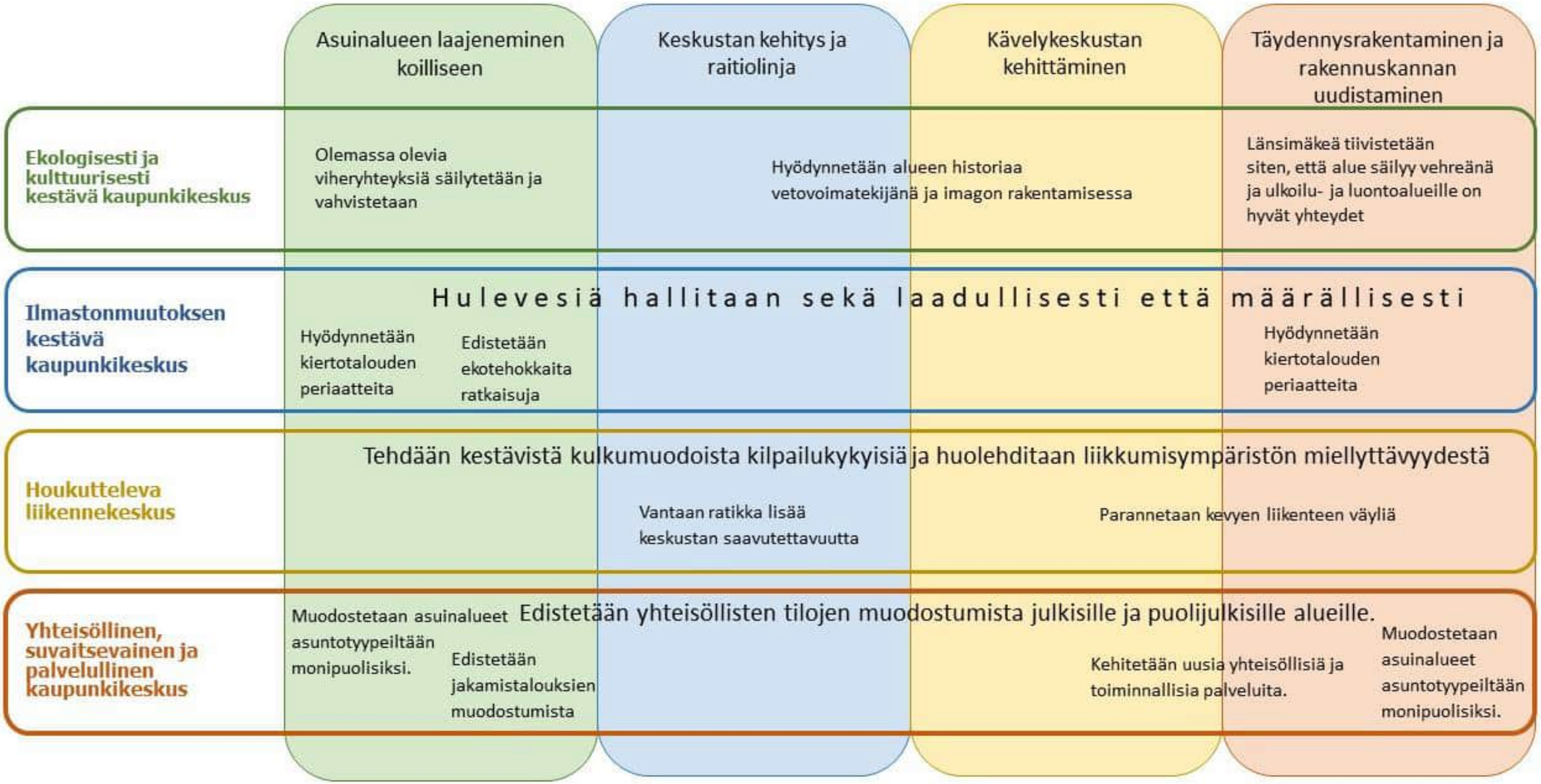
Länsimäki on asukastaustaltaan hyvin monipuolinen. Alueella toimii jo nykyisin aktiivisten asukkaiden ryhmä ja asukastila on aktiivisessa käytössä. Asukasaktiivisuutta ja yhteisöllisyyttä tuetaan ja kehitetään entisestään kunnostamalla ja kehittämällä alueen sydämenä toimivaa Kuntopuistoa. Kaavarungossa esitellään ajatus tilojen moni- ja yhteiskäyttöisyydestä. Alueelle kehitetään yhteisöllisiä palveluita. Alueen kehittyminen ratikan myötä ja tekee liiketoiminnan ja uusien palveluiden tarjoamisen alueella kannattavaksi. Länsimäentietä kehitetään kokonaisuudessaan kaupunkikuvallisesti ja kaupallisesti kannattavaksi ja kiinnostavaksi alueeksi.

Keskusta on alueeltaan kompakti ja saavutettavuudeltaan jo nykyisin hyvä. Alue on rakentunut yhteen Helsingin Mellunmäen keskustan kanssa. Alueelle suoritetun kyselyn perusteella suunnittelualueen asukkaat liikkuvat paljon kävellen ja pyöräillen. Joukkoliikenneyhteyksien lisääntyessä ja alueen kävelyympäristön parantuessa kestävien kulkutapaosuuksien ennustetaan lisääntyvän vielä nykyisestä. Tiivistyvä kaupunkirakenne vaatii väistämättä kalliita pysäköintiratkaisuja, kun autot eivät enää mahdu asfaltoidulle kerrostalopihalle. Vantaan keskustoissa kokeillaan uutta, väljempää asuinrakentamisen autopaikkanormia,

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 23 §

joka on kytköksissä joukkoliikennepysäkkien saavutettavuuteen. Jos autoistumisen astetta Länsimäen keskustassa saadaan laskettua, muuttuu keskustan tiivistäminen taloudellisemmaksi. Autoilua keskustassa ei kuitenkaan haluta kitkeä pois vaan ainoastaan edistää kestävämpiä liikkumistapoja.

Kuva 3. Kaavarungon tavoitteet ja visiot sekä polut näiden saavuttamiseksi.



LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 23 §

3. KAAVARUNKOPROSESSIN VAIHEET

3.1. SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaupunginvaltuusto päätti 16.12.2019 (§ 7) jatkaa Vantaan ratikan suunnittelua yleissuunnitelman pohjalta.

Kaavarunko 091700 käynnistettiin 10.5.2020, kaavarunko oli kaupunki-suunnittelun vuoden 2020 työohjelmassa. Vantaan ratikkaan liittyvät kaavarungot kuuluivat asemakaavoituksen vuoden 2020 painopisteisiin (kaupunki-suunnittelulautakunta 14.01.2020 § 6).

Kaavarunkotyö on vuoden 2021 sekä 2022 työohjelmissa.

Kaavarunkoprosessin vaiheet tiivistetysti:

- Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 091700.
- Työ tuli vireille 10.5.2020. Kaavarunkotyön alkamisesta ilmoitettiin ilmoituksena Vantaan Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, Vantaan Asukaslehdessä sekä kaavoituskatsauksessa.
- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 19.6.2020 mennessä ja niitä saatiin 12 kappaletta. Mielipiteet ja niiden vastaukset on esitetty kaavarungon lähtötietoraportissa 2021.
- Taustatietojen keräämiseksi järjestettiin verkkokysely, joka oli avoinna 10.5.-19.6.2020. Vastauksia saatiin yhteensä 581 kappaletta.
- Puhelinaikoja suunnittelijoille varattiin viikolla 20 yhteensä 9 tuntia osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteitä ja kysymyksiä varten. Tänä aikana vastaanotettiin yksi mielipide puhelimitse.
- Kaavarungon ohjausryhmä kokoontui 1 kerran, jolloin päätettiin kaavarunkotyön jatkamisesta pienemmissä teemaryhmissä.
- Suunnittelutyön aikana järjestettiin kaupungin asiantuntijoille teemaryhmien workshopeja yhteensä 4 kertaa.
- Suunnittelutyön aikana järjestettiin useita kokouksia eri alojen asiantuntijoiden kanssa liittyen kaavarungon selvityksiin ja ratkaisuihin.
- Verkkokyselyn tulokset julkaistiin 1.12.2020.
- Kaavarunkoa on esitelty keväällä 2021 muun muassa Vantaan kaupungin Ratikan kaupunkikehitysryhmässä, kaupunginhallituksen seurantaryhmässä sekä Vantaan maankäyttöasioiden seurantaryhmässä.
- Kaupunkiympäristölautakunta 12.10.2021 päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaavarunkoluonnos asetetaan nähtäville 30 päiväksi.
- Kaupunginhallitus 25.10.2021 päätti asettaa 12.10.2021 päivätyn kaavarunkoluonnoksen nähtäville 30 päivän ajaksi.
- Nähtävilläolo 10.11.-9.12.2021. Mielipiteitä kaavarunkoluonnoksesta saatiin 13 kappaletta, joista 10 saatiin vastauksina verkkokyselyyn. Lausuntoja saatiin 11 kappaletta.
- Nähtävilläolon aikana järjestettiin uusi verkkokysely sekä videoesittely, joka on saanut (30.8.2022 mennessä) 502 katselukertaa. Verkkokysely järjestettiin 10.11.-9.12.2021 välisenä aikana ja vastauksia kyselyyn saatiin kymmenen.
- Kaavakarttaan on tehty vähäisiä tarkistuksia, jotka eivät edellytä uutta nähtäville asettamista. Kaavaselostusta on täydennetty ja siihen on tehty pieniä tarkistuksia.

3.2. OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1. OSALLISET

- alueen maanomistajat ja asukkaat
- 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, VAV
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL, Tukes.

3.2.2. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Kaavarunkotyön alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä, Vantaan Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa 10.5.2020. Viranomaisille ja suurimmille maanomistajille on lähetetty tieto vireilletulosta kirjeitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä 12 mielipidettä. Mielipiteet ja niiden vastaukset on esitetty kaavarungon lähtötietoraportissa (Vantaan kaupunki 2021a).

Kevät-kesällä 2020 järjestettiin kysely kaavarunkoalueen asukkaille ja muille osallisille. Kyselyssä kysyttiin muun muassa asumiseen, kaupunkikuvaan ja liikkumiseen liittyviä kysymyksiä. Kysely oli auki 10.5.-19.6. ja se julkaistiin kahdella kielellä (suomi, englanti). Kyselyyn saatiin yhteensä 581 vastausta. Kyselyn tulokset on koottu erilliseen raporttiin, joka on julkaistu kaavan verkkosivuilla (Vantaan kaupunki 2020, asukaskyselyn tulokset). Kyselyn tulosten perusteella alueen asukkaat ja siellä vierailevat haluavat Länsimäestä modernimman ja vihreän, yhteisöllisen ja enemmän palveluita sisältävän elävän kaupunkikeskustan.

Kaupungin asiantuntijoiden kesken järjestettiin 4 teematyöpajaa, joiden aikana työstettiin kaavarunkosuunnitelmaa.

Kaavarunkoluonnos on ollut nähtävillä 10.11.-9.12.2021 välisenä aikana, jolloin osallisille järjestettiin uusi verkkokysely sekä videoesittely, joka on saanut 502 katselukertaa.

Vastauksia verkkokyselyyn saatiin kymmenen. Vastauksissa alueen ja palveluiden kehitys sekä kasvu on toivottua, mutta osassa vastaajista huolta aiheutti täydennysrakentaminen etenkin pientaloalueille tai nykyisille metsä-



Kaupungin asiantuntijat työstivät kaavarunkoa teematyöpajoissa. Kuvituskuva. Kuvan lähde: Vantaan kaupunki.

/ulkoilualueille. Lisäksi kantaa otettiin muun muassa viheralueisiin ja ulkoilureitteihin, liikenteeseen ja liikkumiseen, korttelityyppeihin, kerroskorkeuksiin, palveluihin, rakennusten väritykseen, täydennysrakentamisen periaatteisiin sekä esitettyihin laatuohjeiden esimerkkeihin, kuten asumismuotojen sekoittuneisuuteen ja vehreisiin korttelipihoihin.

<u>Mielipiteet ja niiden vastineet tiivistetysti</u>

Verkkokyselyn lisäksi kaavarunkoluonnoksesta saatiin kolme mielipidettä Vantaan kirjaamon kautta.

Mielipide: Kun kirjoitetaan Länsimäen asioista, niin otsikoissa pitäisi näkyä myös alue, jota suunnittelu myös koskee (tässä tapauksessa Rajakylä). Kaavarungon laatuohje ”pehmeät murretut värisävyt hallitsevat” on ristiriidassa Sompakujalle nousseiden uusien rivitalojen värityksen kanssa.

Vastine: Kaavarungon osallistumis- ja arviointisuunnitelman kannessa on kaavarungon alueen rajaus. Kannen tekstissä on myös kerrottu alueen koskevan Länsimäen lisäksi osin Rajakylää. Kaavarungon alue koskee Rajakylää vähäisemmiltä osin, ja kaavoja pyritään usein nimeämään ytimekkäästi. Rakennusten julkisivujen väritys määräytyy voimassa olevan asemakaavan mukaan. Kaavarungolla on tarkoitus ohjata tulevia asemakaavan muutoksia.

Mielipide: Kaavarungon nimi tulee muuttaa kehityskuvaksi. Oikeusvaikutuksettomien kaavarunkojen sijaan tulisi laatia osayleiskaavoja. Luontoselvitykset ovat riittämättömät suunnittelualueen kokoon, lisärakentamiseen, luonnon lisärasituksiin sekä luontoarvoihin nähden. Pysäköinnin hinta moninkertaistuu. Vuorovaikutus on ollut riittämätöntä.

Vastine: Kaavarunko ei suoraan osoita uutta rakennusoikeutta, vaan määrittää yleispiirteiset ja yhtenäiset lähtökohdat alueen vaiheittain laadittaville asemakaavan muutoksille. Kaavarungolla ei voi eikä ole tarkoitus ohittaa MRL:n mukaisia kaavatasoja. Osayleiskaavoja tehdään, kun alueelle suunniteltu maankäyttö muuttuu niin, että uusi suunnitelma olisi voimassa olevan yleiskaavan vastainen. Länsimäessä kaavarunko on uuden yleiskaavan 2020 mukainen. Yleiskaavan 2020 yhteydessä on laadittu useita selvityksiä, joiden pohjalta kaupungin kasvu on suunniteltu ohjattavan etenkin ratikan varrelle sekä kaupungin keskustoihin. Vantaan ratikan kaavarungon yhteydessä tullaan laatimaan selvityksiä, jotka koskevat myös Länsimäen kaavarungon aluetta. Faunatica Oy:n laatimista ratikan kaavarungon alueen (sis. Länsimäen kaavarunkoalueen) luontoselvityksistä 2020–2021 on jo laadittu koosteraportti, joka löytyy kaupungin verkkosivuilta:

(https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-ratikan-kaavarunkoalueen-luontoselvitykset-2020-2021.pdf). Tiivistyvä kaupunkirakenne vaatii väistämättä rakenteellisia pysäköintiratkaisuja. Kaavarungon prosessin eteneminen noudattelee MRL:ssa kuvattua kaavoitusmenettelyä (§ 6 sekä 8 luku), jolloin prosessin vaiheissa on luontevat kohdat vuorovaikuttamiselle. Kaavarungon vuorovaikutus on järjestetty (koronarajoitusten rajoissa) erilaisilla tavoilla prosessin eri vaiheissa.

Mielipide: Myllymäen alueelle tulisi sijoittaa Mustavuoren alueelta lähtevä (yleiskaavan 2020 ja maakuntakaavan selvitysten mukainen) ekologinen runkoyhteys, eikä runkoyhteyden alueelle tulisi ohjata virkistyskäyttöä. Myös Porvoonväylän yli, Slåttmossenin ja Sipoon korven suuntaan sekä Kehä III:n yli Länsisalmen suuntaan tulisi olla ekologiset runkoyhteydet. Huolta aiheuttaa kasvava virkistyskäyttöpaine ja luontoarvojen säilyminen. Virkistys- ja ulkoilureitit tulisi suunnitella huolella. Uusien rakennusten rakennuskorkeuksia suunniteltaessa on kiinnitettävä huomiota maisemallisiin vaikutuksiin, jotka kohdistuvat merkittävälle kulttuurimaisemalle (Westerkullan alue). Lisäksi kaavarunkoalueen ulkopuolelle ulottuvat pysäköintinormialueen rajaukset aiheuttivat hämmennystä.

Vastine: Länsimäen kaavarungossa Myllymäen alueelle suunniteltu virkistyskäyttö on alueella voimassa olevan vaihemaakuntakaavan sekä yleiskaavan mukaista. Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksen mukaan (Ojala 2018 s. 29) metsäisen ekologisen yhteyden päälinja ei nykyisellään jatku Långmossenista pohjoiseen Porvoonväylän yli. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa ei ole osoitettu viheryhteystarvetta maakunnallisen selvityksen (Jalkanen ym. 2018) mukaiselle ekologiselle käytäväalueelle välille Vaarala-Westerkulla. Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksessä esitettyä ekologista runkoyhteyttä ei tälle kohtaa ole yleiskaavassa esitetty, koska sen toteuttaminen olisi tässä maankäytön yhtälössä ollut joka tapauksessa vaikeaa. Kaavassa on sen sijaan esitetty virkistysalueyhteys, joka voidaan toteuttaa ekologista runkoyhteyttä kapeampana, mutta joka voi silti palvella joidenkin lajien liikkumista. Tämä yhteys on mukana myös kaavarungossa (esitetty ulkoilureittinä). Ekologiset runkoyhteydet eivät lähtökohtaisesti tarkoita alueen virkistyskäytön kieltämistä. Kasvava asukasmäärä lisää luontokohteiden käyttöpainetta, ja silloin korostuu virkistyskäytön ohjaaminen, kuten toimivat reitistöt, jotka ovat merkittävä keino ohjata käyttöpaine pois herkiltä alueilta ja vähentää näin hallitsemattomasta

käytöstä tapahtuvaa kasvillisuuden kulumista. Kaavarungossa pyritään ohjaamaan virkistyskäyttöä nykyisen viheralueverkoston piiriin sitä parantamalla. Reitin rakentamisen mahdollisuuksia, sijaintia ja liikkumisen ohjaamista alueella on kuitenkin tarpeen tutkia tarkemmin ulkoilureittien ja -polkujen toteuttamisen yhteydessä. Maastonmuodot ja niiden metsäpeite rajaavat arvokasta maisematilaa suojaten Westerkullan peltojen kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja maisemakuvallisesti arvokasta viljelymaisemaa. Lisäksi olevilla asuinalueilla mahdollisen täydennysrakentamisen korkeus ei ylitä olevan rakennuskannan korkeutta. Uusilla asuinalueilla rakentamisen korkeudet ovat maltillisia, ja sen ja kulttuurimaiseman väliin jää Westerkullan kartanon maihin kuuluva metsäinen selänne. Pysäköintivyöhykkeiden rajauksilla ei ole otettu kantaa rakentamisen sijoittamiseen, vaan ne kertovat pysäköinnin mitoituksesta, mikäli alueelle päätettäisiin rakentaa. Strategisluontoisista rajauksista ei ole erikseen rajattu pois viher-, suojelualueita ym, vaikka onkin ilmeistä, ettei näille alueille rakentamista eikä näin ollen myöskään pysäköintiä sijoiteta.

Myllymäen metsäalueelle tehtiin syksyllä 2022 maastokatselmus, jossa tarkasteltiin joitakin ulkoilureiteiksi suunniteltuja polkuja. Katselmuksen tulosten perusteella kaavarungon Kallioiden ketju -merkintää on muutettu polkumaisemmaksi.

Viranomaisten lausunnot ja niiden vastineet tiivistetysti:

Kaavarunkoluonnoksesta pyydettiin lausuntoja 19 kappaletta ja saatiin 11 kappaletta.

Fingrid Oyj:llä, HSL:llä ja Uudenmaan liitolla: Ei ollut lausuttavaa.

Helen Sähköverkko Oy: Kaavarungossa tulisi näkyä 110 kV voimajohto, koska se rajoittaa rakentamista johtoalueella.

Vastine: Kaapelointia on valmisteltu yhteistyössä Vantaan ja Helsingin kaupunkien ja sähköverkkoyhtiöiden kanssa. Asiasta ei toistaiseksi olla päästy lopputulokseen. Kaavarunko selkeyttää kaapeloinnin hyötyjä Vantaan alueella ja tuottaa siten lisätietoa valmistelutyötä varten. Mikäli kaapelointia ei voida toteuttaa, kaavarunko jää toteutumatta kaapelin suoja-alueella.

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala: Liityntäpysäköinnin tarve ja mahdolliset järjestelyt olisi hyvä arvioida kaavarunkoalueella Vantaan raitioyhteyden kehittämisen myötä.

Vastine: Liityntäpysäköintimahdollisuuksia voidaan tutkia, kun ratikan investointipäätös on tehty.

Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry: Lausunnon liitteenä on kartalle rajattuna (Långmossenin ympäristön) arvokkaita alueita uhkaavat rakentamisvaraukset, joita esitämme poistettavaksi. Långmossenilta Porvoonväylän yli Fazerilan länsipuolelle johtava merkittävä ekologinen yhteys on unohdettu täysin ja yhteys jää kokonaan rakentamisen alle. Myllymäen metsäalueen reunaa nakertaa Y-kortteli, joka sijoittuu Hakunilan metsäsuunnitelmassa arvometsäluokkaan C5 luokitellun kuvion päälle. Tämä varaus on syytä poistaa.

Vastine: Yleiskaavan 2020 yhteydessä on laadittu useita selvityksiä, joiden pohjalta kaupungin kasvu on suunniteltu ohjattavan etenkin ratikan varrelle sekä kaupungin keskustoihin. Länsimäen kaavarungon tiivistämisen periaatteet ja uudet asuinkorttelit ovat yleiskaavan 2020 mukaiset. Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksen mukaan (Ojala 2018 s. 29) metsäisen ekologisen yhteyden päälinja ei nykyisellään jatku Långmossenista pohjoiseen Porvoonväylän yli. Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksessä esitettyä ekologista runkoyhteyttä ei tälle kohtaa ole yleiskaavassa esitetty, koska sen toteuttaminen olisi tässä maankäytön yhtälössä ollut joka tapauksessa vaikeaa. Kaavassa on sen sijaan esitetty virkistysalueyhteys, joka voidaan toteuttaa ekologista runkoyhteyttä kapeampana, mutta joka voi silti palvella joidenkin lajien liikkumista. Tämä yhteys on mukana myös kaavarungossa (esitetty ulkoilureittinä). Långmossenin metsä- ja suoalue on enimmäkseen selvitysaluetta Länsimäen kaavarungossa. A2-varaus Långmossenin suon länsipuolella perustuu Vantaan yleiskaava 2020:een. Ko. A2-alue sijaitsee lähellä suunniteltua ratikkapysäkkiä ja se mahdollistaa merkittävän asuntomäärän sijoittamisen

alueelle. Långmossenin alue on määritelty voimassa olevassa maakuntakaavassa ”Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Östersundomin alue” taajamatoimintojen alueeksi. Ratikan kaavarungon luontoselvityksen (Faunatica Oy 2021) tuloksien mukaan Länsimäen kaavarungon alueella mikään luontotyyppikohde ei täytä luonnonsuojelulain suojeltavan luontotyypin kriteereitä. Myllymäen metsäreunalla sijaitseva Y-tontti on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Paikka on välttämätöntä varata päiväkodille, eikä tontin metsäalueelta ole tunnistettu erityisiä suojeluarvoja, jotka aiheuttaisivat tarpeen muuttaa asemakaavaa.

HSY: Kaavarunkoalueen maankäytön muutokset aiheuttavat oleellista muutostarvetta olemassa oleville vesihuoltojärjestelmille, ja ratkaisuista tulee päättää tiiviissä vuorovaikutuksessa HSY:n kanssa.

Vastine: Vesihuoltojärjestelmien ratkaisuista päätetään asemakaavoituksen yhteydessä, yhteistyössä HSY:n kanssa.

Tukes: Alueen maankäytön jatkosuunnittelussa tulee huomioida ajantasaiset onnettomuuksien vaikutusalueet.

Vastine: Ajantasaiset onnettomuuksien vaikutusalueet tutkitaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Uudenmaan ELY-keskus: Länsimäen Kaavarunko ei sisällä energiaratkaisuihin liittyviä yleislinjauksia. Kaavarungon alueella on huolehdittava, että maankäytön kehitys on hiilinieluja ja -varastoja lisäävä ja vahvistava. Alueen suunnittelussa on syytä kiinnittää huomiota Långmossenin suoalueen vesitasapainon säilyttämiseen. Ilmastonäkökulmasta kokonaisvaltaista näkemystä Länsimäen tulevaisuudesta vahvistaisi ja selkeyttäisi erillinen ilmastovaikutusten arviointi. Alueen ympäristöhäiriöitä, kuten melua ja ilmanlaatua, on tarkasteltu pintapuolisesti. Aikanaan laadittavista asemakaavoista on syytä teettää riittävät melu-, tärinä- ja runkomeluselvitykset ja vaikutusarvioinnit mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Kaavarungon mukaan Länsimäessä näkyy alueen historia, Rajakylä ja I maailmansodan linnoitteet. Rakennettua kulttuuriympäristöä ja kaavarungon suhdetta siihen ei kuvata tarkemmin. Tätä ja uuden kaupunkirakenteen suhdetta edellä mainittuihin olisi hyvä tarkastella.

Vastine: Kaavarungossa ei ole nähty perusteltuna tutkia energiaratkaisuja, koska kaavarungon toteutumiseen liittyy kaksi epävarmaa tekijää: Helsingin Energian 110 kV ilmajohdon tulevaisuus sekä Vantaan ratikan rakentaminen, joista kummastakaan ei toistaiseksi ole tehty päätöksiä. Nämä epävarmuustekijät voivat vielä vaikuttaa suunnitelmaan merkittävästi, mikä osaltaan vaikuttaa myös energiaratkaisuihin. Sama pätee myös ilmastovaikutuksiin. Mikäli aluetta tulevaisuudessa päästään kehittämään kaavarungon mukaisena, energiaratkaisuja on syytä tutkia ja ilmastovaikutuksia arvioida etenkin pohjoisen laajenemisalueen osalta. Ratikan osalta melua tarkastellaan ratikkahankkeen ja tulevien asemakaavojen yhteydessä. Kaavarungon rakentamisen sijoittamisessa on otettu huomioon nykyiset melunlähteet ja mahdolliset ongelmat ovat ratkaistavissa. Pohjoisen laajenemisalueen asemakaavoitukseen lähdettäessä teetetään todennäköisesti koko aluetta koskeva meluselvitys. Uudet päiväkodit on sijoitettu mahdollisimman suojaisille paikoille. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta selostuksessa todetaan mm., että ”Kaavarunkoalueen itäosassa kulkeva ensimmäisen maailmansodan puolustusvarustuksiin kuuluva tykkitie hyödynnetään virkistysreittinä ja lisäksi se tuodaan näkyväksi elementiksi myös uusilla rakennetuilla alueilla.” Muinaisjäännökset sijoittuvat säilyville viheralueille ja ne on otettu mukaan keskeiseksi osaksi alueen virkistysympäristön kehittämiskonsepteja (mm. Kallioiden kehä, Kuntoilun ketju). Valtaosalla olemassa olevasta rakennuskannasta ei ole todettu olevan erityistä kulttuurihistoriallista arvoa. Muutamaan arvorakennukseen ei ole esitetty muutoksia. Kaavarungossa on kuitenkin otettu kantaa nykyisten rakennusten muokkaamisen tapoihin korjaus- ja täydennysrakentamisen yhteydessä.

Vantaan kaupunginmuseo: Selostuksessa painottuu uudisrakentaminen myös kaupunkikuvallisesti merkittävien kohteiden osalta. Olemassa olevia rakennusperintökohteita ei ole huomioitu. Maakunnallisesti arvokkaan Länsisalmen kulttuurimaiseman aluetta ei ole mainittu selostuksessa. Uusi katulinja tulisi toteutuessaan kulkemaan kulttuurimaiseman rajalla. Jos tulevaisuudessa suunnitelmaa viedään eteenpäin, tulee vaikutusten arviointiin lisätä myös

vaikutukset arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Kaavarungossa on osoitettu yleisten palveluiden alue osittain Myllymäen viheralueen länsireunassa sijaitsevan ensimmäisen maailmansodan aikaisen linnoitteen päälle osoitteessa Valliraitti 5. Mahdollinen rakentaminen alueella tulee suunnitella tarkasti yhteistyössä museon kanssa herkät linnoitteet huomioiden. Kaavarunkokartassa suunniteltu tielinja ei seuraa tykkitien linjausta, vaan kulkee sen vierestä. Kaavarungon vaikutuksia käsittelevässä luvussa 6 on mainittu kaavarungon vahvuutena, että suunnitelmat vahvistavat ja kehittävät paikallisia ominaispiirteitä ja kulttuuriympäristön arvoja, kuten olevia puisto- ja viheralueita sekä kallioalueita. Jotta näin voitaisiin kaavarungon osalta todeta, tulee kulttuuriympäristön arvoja punnitessa huomioida arkeologisten kohteiden lisäksi paikallisesti ja maakunnallisesti merkittävät rakennusperintö- ja maisema-arvot ja nostaa niitä esiin kaupunkikuvallisesti erityisinä kohteina.

Vastine: Rakennusperintökohteita ei ole nähty tarpeelliseksi lisätä kaavarunkomateriaaleihin, koska tieto niistä on olemassa muualla, eikä niihin kaavarungossa esitetä muutoksia. Länsisalmen kulttuurimaiseman lähistöllä kulkeva uusi katulinja sijoittuu selvitysalueelle, joten sen toteutuminen materiaaleissa näytetyn linjauksen mukaisena on epävarmaa. Näytetyn linjauksen mukaisena toteutuessaan suunnitellun katulinjan ja avoimen kulttuurimaiseman väliin jää vähintään 100 metrin levyinen puustoinen vyöhyke, joka osaltaan sulkee näkymiä. Mikäli suunnitelmaa viedään tulevaisuudessa eteenpäin, arvioidaan myös vaikutukset arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Kaavarungossa kaupunkikuvallisesti merkittävät kohteet on sijoitettu liikenteellisiin ja toiminnallisiin solmukohtiin navigoinnin helpottamiseksi, paikan tunnistamiseksi ja myös visualliseksi kiintopisteeksi. Merkintä tarkoittaa siis paikan merkityksellisyyttä/näkyvyyttä, eikä viesti siinä mahdollisesti jo sijaitsevan rakennuksen arvosta. Kuulakujan ostoskeskus sijaitsee kuitenkin tällaisessa kohdassa, joten merkintä lisättiin kaavarunkokarttaan. Myllymäen viheralueen länsireunassa sijaitsevan Y-tontin muinaisjäänteet on dokumentoitu ja tutkittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa kaavarungon laatimisen yhteydessä. Yhteistyötä kaupunginmuseon kanssa jatketaan tontin mahdollisen rakentamisen suunnittelun yhteydessä. Kaavarunkokartassa suunniteltu tielinja on osoitettu tykkitien linjauksen paikalle kaavarungon tarkkuuden puitteissa. Linjauksen sijainti tarkennetaan oikeaksi mittakaavaltaan tarkemman asemakaavoituksen yhteydessä. Maisemallisia arvoja kaavarungon tuntumassa liittyy lähinnä Westerkullan kartanon peltomaihin. Näihin merkittävästi kytköksissä olevat osat kaavarunkoalueesta ovat selvitysaluetta tai viheralueita. Rakennusperintökohteiden suojelu tehdään tyypillisesti kohde kerrallaan, ellei kyseessä ole laajempi kokonaisuus. Länsimäessä on kyse yksittäisistä kohteista, joten suojelu on perusteltua ratkaista asemakaava-, ei kaavarunkotasolla.

Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy: Verkon muutostarpeisiin otetaan kantaa aikanaan asemakaavojen muutosten yhteydessä.

Lausuntojen ja mielipiteiden perusteella tehdyt tarkistukset

Kaavarunkoluonnokseen on nähtävilläolon jälkeen lisätty kaupunkikuvallisesti merkittävän kohteen merkintä (tähti) Kuulakujan ostoskeskuksen kohdalle, liikenteelliseen ja toiminnalliseen solmukohtaan. Syksyn 2022 Myllymäelle kohdistuneen maastokatselmuksen tulosten perusteella Kallioiden ketju -merkintää on muutettu polkumaisemmaksi.

Maastokatselmuksen havainnoista on kerrottu lyhyesti kaavarungon selostuksessa sivulla 43. Kaavarunkokarttaan sekä selostuksen teemakarttoihin ja tekstiin on tehty teknisiä tarkistuksia. Tekstiä on täydennetty luvuissa 3.1, 3.2.2, 4.1.2, 4.3.3 ja 4.3.4.

3.2.3. VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Kaavarunkoa on esitelty Vantaan ratikan yhteistyöryhmässä, johon kuuluu edustajia sekä Vantaan että Helsingin kaupungeista. Lisäksi kaavarunko on esitelty Vantaan kaupungin Ratikan kaupunkikehitysryhmässä, kaupunginhallituksen seurantaryhmässä sekä Vantaan maankäyttöasioiden seurantaryhmässä.

4. SUUNNITELMA

Kaupunkisuunnittelussa on kyse nykyisten tarpeiden tyydyttämisestä sekä tulevaisuuden ennustamisesta. Nykyisiä tarpeita on melko helppo selvittää esimerkiksi alueen asukkailta kysymällä. Tulevaisuuden tarpeita sen sijaan ei ole yhtä yksinkertaista saada selville. Siksipä suunnittelussa onkin otettava huomioon useita eri tarpeita, eikä ainoastaan ihmisten näkökulmasta katsoen. Haastetta pitkälle tähtäävien suunnitelmien tekemisessä onkin ristiriitaisten tavoitteiden ja tarpeiden yhteensovittamisessa ja niitä väistämättä ilmenee lähes jokaisessa suunnitteluhankkeessa.

Länsimäen kaavarungossa kaksi tärkeää tavoitetta ovat tulevaisuuden asumistarpeen tyydyttäminen sekä luonnonympäristön säilyttäminen. Nämä kaksi tavoitetta ovat ristiriitaisia toisiinsa nähden. Kun rakennettu ympäristö laajenee, se syö alaa luonnonympäristöltä. Suunnitelma onkin siksi laadittava siten, että kumpaankin tarpeeseen voidaan vastata. Muita paikallisia tavoitteita juuri Länsimäen alueella ovat kulkutapojen muuttaminen kestävämmäksi, mihin osaltaan ratkaisuna on uusien kulkutapojen tarjoaminen alueella, esimerkiksi Vantaan ratikka, ja osaltaan ratkaisuna on myös yksi tavoitteista – palveluiden tarjoaminen Länsimäen alueella. Kun päivittäiset palvelut löytyvät läheltä kotoa, voi kulkutavaksi valita yksityisauton sijaan polkupyörän, kävelyn tai muun kestävämmän kulkutavan.

Paikallisissa tavoitteissa näkyy myös globaalit megatrendit: ekologisen jälleenrakentamisen tarve, väestön ikääntyminen ja monimuotoistuminen, verkostomaisten rakenteiden lisääntyminen, teknologian merkityksen lisääntyminen yhteiskunnassa sekä talousjärjestelmän uudet suuntaukset (Sitra 2020). Koko maapallon mittakaavassa ihmiskunta on pitkään ollut kuluttavan kehityksen polulla. Resursseja on kulutettu kestämättömästi, ympäristömme köyhtyy ja saastuu. Koko 2000-luvun on kuitenkin ajattelutavassa ollut muutosta ja suuntaus on kohti ekologista jälleenrakentamista. Ilmastonmuutokseen, luonnon monimuotoisuuden vähenemiseen, resurssien vaihtelevaan saatavuuteen ja jäteongelmaan on tosissaan puututtava, jotta elinympäristömme olisi terveellinen ja kestävä myös tulevaisuudessa. On edistettävä kestävämpää rakentamistapaa. Vantaalla onkin lisätty puurakentamista, resurssiviisautta ja energiatehokkuutta, kiertotaloutta sekä vihertehokkuutta kaupunkisuunnittelussa näihin haasteisiin vastaamiseksi.



Kuvituskuva. Lähde: Microsoft

Verkostomaisten rakenteiden lisääntyminen liittyy Sitran mukaan vallanjaon monipuolistumiseen, mutta verkostomaisten rakenteiden lisääntyminen voidaan nähdä myös muissa yhteyksissä. Yhteydenpito, kauppa ja työympäristöt verkostoituvat. Tähän liittyy myös kaksi muuta megatrendiä; teknologian merkityksen lisääntyminen sekä talousjärjestelmän uudet suuntaukset. Yhteiskuntamme on yhä enemmissä määrin riippuvainen teknologiasta ja sen kehittymisestä. Internettiä käytetään lähes kaikilla toimialoilla, markkinat toimivat verkossa ja globaaleilla kentillä. Teknologia puolestaan mahdollistaa talousjärjestelmien kehittymisen uusien palveluiden ja toimintatapojen kehittymisen muodossa. Vuonna 2020 alkanut Korona-virus pandemia on osoittanut sen, että häiriöt globaaleissa jakeluverkoissa vaikuttavat paikallisesti. Teknologian kehittymisen myötä on voitu hankkia tarvikkeita ja materiaaleja hyödyntäen globaaleja verkostoja, mutta näiden verkostojen katkokset ovat aiheuttaneet saatavuusongelmia paikallisesti. Teknologia on toisaalta mahdollistanut työskentelytapojen muutoksen, kun yhä useammissa työpaikoissa

on siirrytty etätyöskentelyyn. Uusia toimintatapoja on jouduttu kehittämään hyvin nopeasti ja todennäköisesti tiedossa on pysyvämpi muutos työskentelytavoissa ja -ympäristöissä. Tähän on myös varauduttava kaupunkisuunnittelussa. On varattava tilaa monitoimitiloille, yhteiskäyttöisille tiloille sekä mahdollistettava tilojen muuntautuvuus useille eri käyttötarkoituksille.

Toinen globaali kehityskuva, joka näkyy selkeästi paikallisesti Länsimäen kaavarungon alueella, on väestön ikääntyminen ja monimuotoistuminen. Länsimäki on Vantaan mittakaavassa väestön monimuotoisuudessa kaikkein värikkäin. Ulkomaalaistaustaisen väestön osuus koko väestöstä on suurinta juuri Länsimäessä Vantaan kaupunginosien vertailussa. Myös väestön ikääntyminen näkyy täällä. Väestön monimuotoisuuden lisääntymisen seurauksena on tärkeää kiinnittää huomiota kaikkien väestöryhmien viihtyvyyteen omalla asuinalueellaan. Tätä voidaan lisätä suvaitsevaisuuden ja yhteisöllisyyden lisäämisen kautta ja myös huomioimalla asuinalueiden ja asuntojen muuntojoustavuus eri elämänvaiheet ja tarpeet huomioiden. Erilaisia - kokoisia ja kulttuurisia - perheitä on yhtä paljon kuin on erilaisia ihmisiä. Asuinalueiden suunnittelussa on huomioitava nämä monipuoliset taustat, jotta kestävyys voi toteutua.

Megatrendeihin, niiden positiivisiin ja myös negatiivisiin kehityskuviin ja haasteisiin, vastataan laajassa mittakaavassa valtakunnallisissa alueidenkäyttö-tavoitteissa sekä maakuntakaavassa ja paikallisemmassa mittakaavassa yleiskaavoissa ja asemakaavoissa. Lisäksi kaupungilla on useita ohjelmia, kuten arkkitehtuuriohjelma ja resurssiviisauden tiekartta, jotka ohjaavat strategisella tasolla maankäyttösuunnitelmien tekoa keskittyen tiettyihin painoalueisiin. Suunnitelmien ja ohjelmien tavoitteena on luoda Vantaasta esimerkki kaupungista, joka rakentaa esteettisesti, ekologisesti, sosiaalisesti ja talou-dellisesti kestävää verkostokaupunkia, 15 minuutin kaupunkia. Tavoitteena on hillitä ilmastonmuutosta tiivistämällä kaupunkirakennetta, edistämällä joukkoliikennettä sekä suosimalla energiatehokkaita ja kestäviä rakentamistapoja käyttämällä ympäristöystävällisiä materiaaleja ja hyödyntämällä kiertotaloutta (Vantaan kaupunki 2015). Kaupunginosia voimistetaan ja vanhoja asuntoalueita kehitetään, elävöitetään ja täydennetään. Tiiviys ja tehokas rakenne tekee isoistakin investoinneista taloudellisia ja kannattavia ja pitää samalla etäisyydet palveluihin ja virkistysalueisiin lyhyinä ja helposti saavutettavina. Rakennettujen ympäristöjen monikäyttöisyys ja sekoittuneisuus mahdollistaa muutoksiin varautumisen ja alueiden resilienssin. Kaupunkirakenteen kehittämisen vastapainona tavoitteena on myös säilyttää kaupunkikeskustojen vihreä ilme ja varmistaa asukkaille houkuttelevia hengähdyspaikkoja sekä säilyttää luonnon monimuotoisuutta ja toimivia ekosysteemipalveluita, kuten puhdasta vettä ja ilmaa (Vantaan kaupunki 2015). Ekosysteemien merkitys on kasvanut myös ilmastonmuutoksen hillinnässä, sillä ne suojelevat tulvilta sekä muilta luonnonkatastrofeilta.



Kuvituskuva. Lähde: Microsoft

Länsimäen kaavarunkoa koskevat suunnitelmat ja ohjelmat on esitelty tarkemmin kaavarungon lähtötietoja esittävässä raportissa. Vantaan arkkitehtuuriohjelmasta on kuitenkin poimittu erikseen tätä raporttia varten tavoitteita ja ne on esitelty kaavarungon teemojen alla yhdessä kaavarungon ratkaisujen kanssa. Seuraa-vaksi esitellään kaavarungon sisältö teemoittain. Teemat ovat kaupunkirakenne ja asuminen, liikenne, luonto, virkistys ja kulttuuri sekä palvelut ja työpaikat. Teemat kuvastavat myös kappaleessa 2 esitettyjä visioita tulevaisuuden Länsimäestä.

4.1. KAUPUNKIRAKENNE JA ASUMINEN

Länsimäki – ilmastonmuutoksen kestävä kaupunkikeskus

Tuemme erilaisia elämäntapoja ja edistämme kaupunkiterveyttä. Vantaalaiset asuntoalueet ovat toisistaan erottuvia ja laadukkaita. Niissä on tarjolla vaihtoehtoisia asumisen tapoja.

Säilytämme viherrakenteen vahvana osana kaupungin kehittämistä. Otamme maiseman antamat lähtökohdat huomioon ja säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä kuten kallioita ja puita.

Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan. Varmistamme, että työ, koti ja kauppa lomittuvat kaupunkirakenteessa. Varmistamme, että jokaiseen keskustaan rakentuu vähintään yksi merkkirakennus sekä yksi laadukas julkinen ulkotila. Vahvistamme Vantaan identiteettiä laadukkaalla, kiinnostavalla ja rohkealla arkkitehtuurilla. Varmistamme, että keskustoissa on riittävästi julkisia tiloja ja että arkkitehtuuri on monikäyttöistä

Kaavarungossa on esitetty kolme erilaista asumista ja asumisen järjestämistä esittävää aluetyyppiä:

1. Olemassa olevat asuinkorttelit, joita saa täydennysrakentaa
2. Olemassa olevat asuinkorttelit, joiden täydennysrakentaminen vaatii paikoituksen uudelleenjärjestämistä
3. Uudet asuinkorttelit

Täydennysrakentaminen on kaavarungossa mahdollista kaikilla rakentamisen mahdollistavien kortteleiden alueilla, mutta joillain alueilla on huomattu täydennysrakentamisen johtavan paikoituksen järjestämisen kannalta hankalaan tilanteeseen, ja paikoituksen järjestämistä tuleekin näissä kortteleissa tarkastella tarkemman suunnittelun yhteydessä.

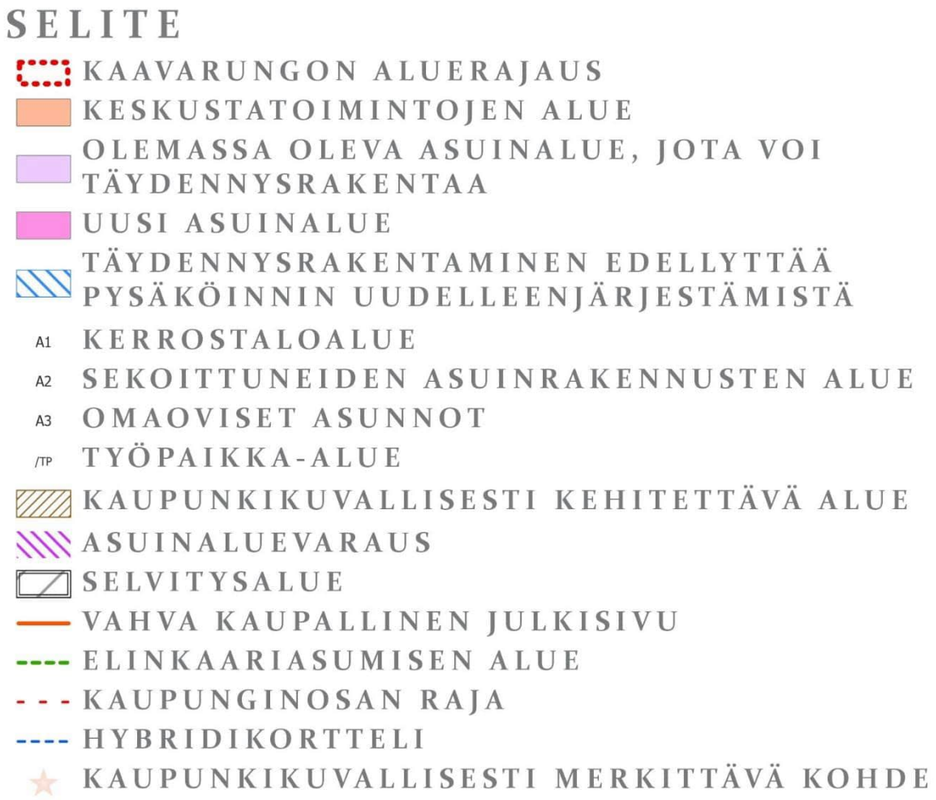
Olemassa olevien asuinkortteleiden kohdalla on ajateltu täydennysrakentamisen sijoittuvan nykyisten maantasopysäköintipaikkojen alueelle. Oletuksena on, että joukkoliikenteen kehittyessä ja ihmisten liikkumistottumusten muuttuessa yksityisautoilu vähenee. Tämä on myös kaupungin tavoite pitkällä aikavälillä -muutosta kohti kestävämpiä liikkumistapoja. Kaavarungossa tämä on huomioitu löysentämällä paikoitusnormeja, jolloin kaavan vaatima paikoitusmäärä vähenee ja nykyisiä paikoitusalueita voidaan ottaa täydennysrakentamisen alueiksi. Kaupungin tiivistyessä ja asukasmäärän lisääntyessä palveluiden tarjoaminen alueella tulee kannattavammaksi ja palvelut löytyvät lähempää kotoa. Tarve matkustaa pitkiä matkoja palveluihin vähenee ja näihin matkoihin voidaan käyttää julkista liikennettä.

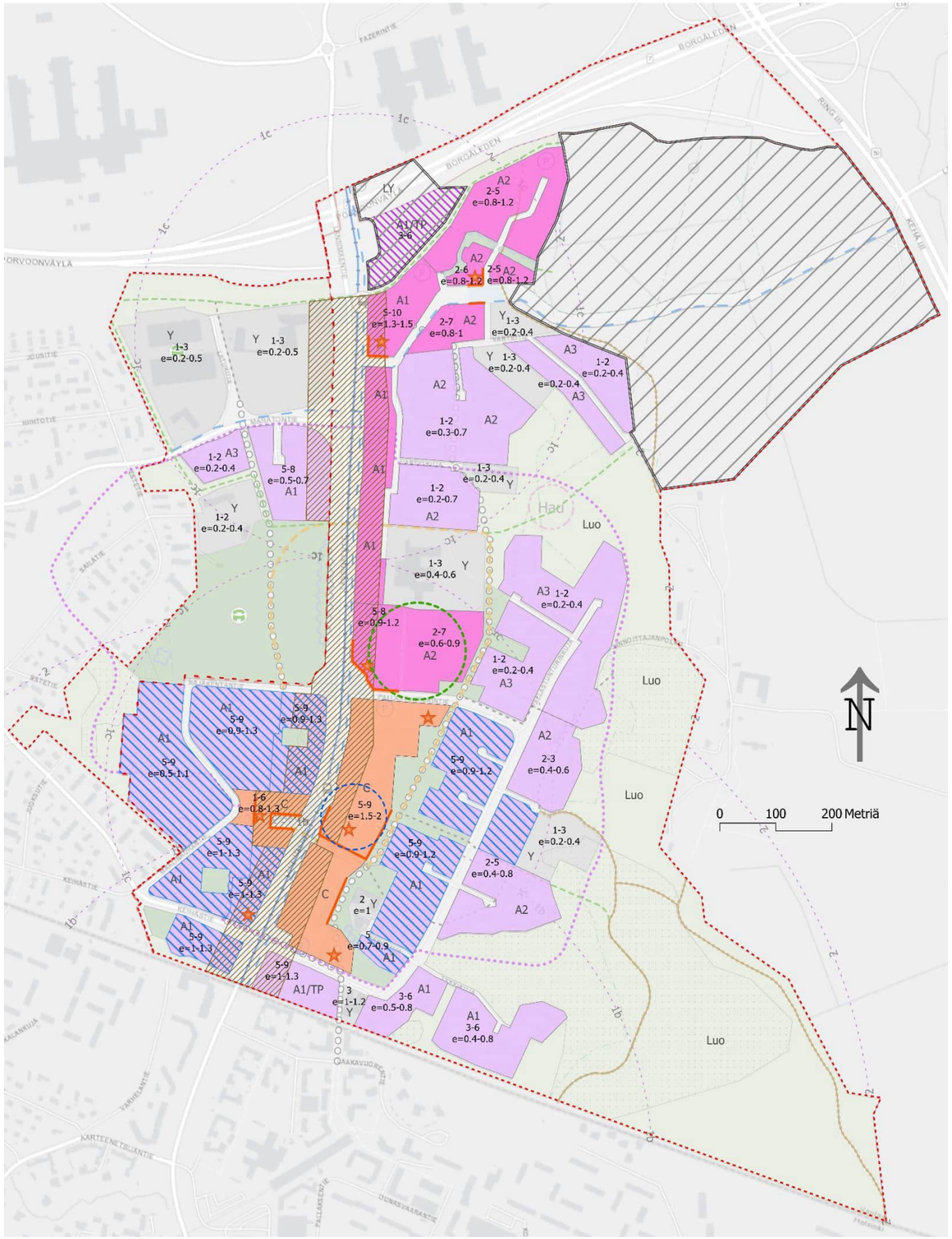
Kestävää kaupunkirakennetta ja elämistä edistetään kaavarungossa esittämällä alueen pohjoisosaan shared space -tyyppistä katutilaa, jossa etusijalla eivät ole autot vaan lihasvoimin liikkuvat kulkijat. Ulkoilutiloihin ja -reitteihin panostetaan enemmän kuin ajoneuvoille tarkoitettuihin kulkuväyliin. Asuinympäristö muodostuu miellyttävämmäksi, kun katuvarausten sijaan voidaan varata tilaa ulkoilualueille. Yhteydet alueen ulkopuolelle ovat kuitenkin hyvät läheisen ratikkapysäkin ansiosta.

Länsimäen koulun eteläpuolelle on osoitettu elinkaariasumiselle alue. Elinkaariasumisen korttelialueella ajatuksena on, että asukkaat voivat asua samalla alueella elämänsä eri vaiheissa ja siirtyä elämäntilanteen mukaan saman alueen sisällä erikokoiseen asuntoon. Samalla alueella on ajateltu asumisen perustuvan myös paikalla tarjottaviin asumisen palveluihin. Elinkaariasumisen alueesta puhutaan enemmän myös palvelut -osiossa.

Länsimäen keskusta on keskustatoimintojen aluetta, joka on sekoittunutta asumisen, palveluiden ja työpaikkojen aluetta. Keskustan alueella kaupunkikuvaan, viihtyisyyteen, vehreyteen ja käveltävyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alueella tulee varmistaa, että liike ja toimitilan määrä kehittyy edelleen ja rakentaminen parantaa kaupunkitilan laatua erityisesti katutasolla. Maantasokerrosten tilojen tulee avautua kaupunkitilaan ja ne tulee osoittaa liike- ja toimitiloiksi. Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen pysäköintiratkaisut on toteutettava kokonaisvaltaisesti pyrkien keskitettyyn, nimeämättömään ja vuorottaiskäyttöiseen ratkaisuun. Alueelle tulee toteuttaa myös lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä. Lisäksi

kaavarunkoon on merkitty vahvan kaupallisen julkisivun merkintä, kaupunkikuvallisesti merkittävän kohteen merkintä, kaupunkikuvallisesti kehitettävä alue sekä yksi potentiaalinen asuinaluevaraus.





Kuva 4. Teema: Kaupunkirakenne ja asuminen. Kaavarungon merkinnät kaupunkirakenne ja asuminen -teemassa.

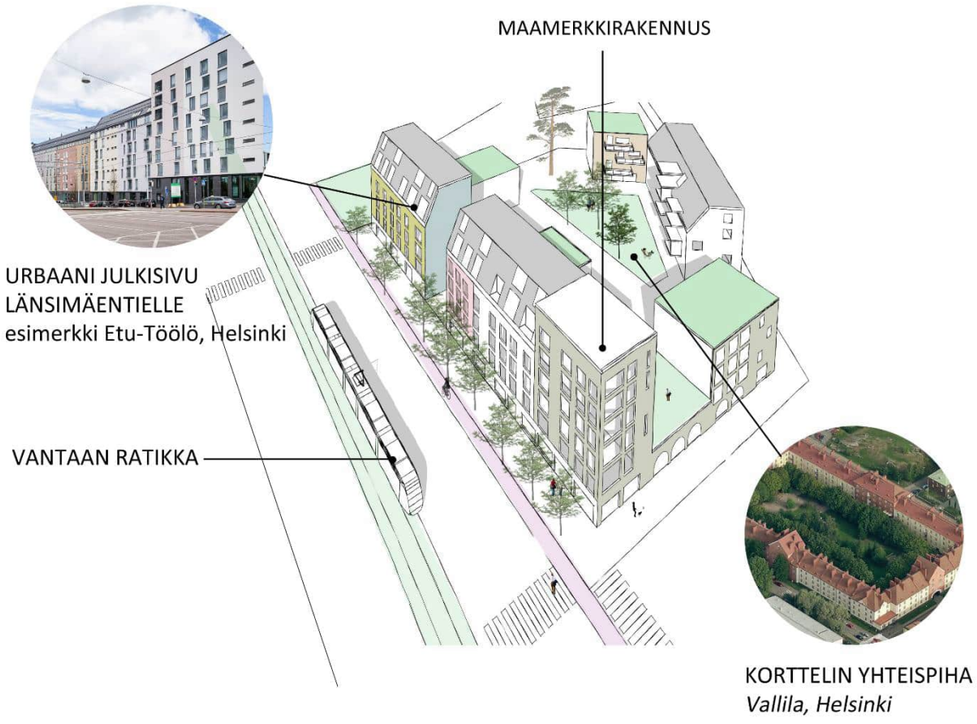
LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 23 §

4.1.1. ASUMISEN TYYPIT

Kaavarungossa on esitetty erilaiset asuntokorttelityypit ohjaamaan alueelle muodostuvaa kaupunkikuvaa ja asuntotarjontaa. Asuinkorttelit on jaettu seuraaviin kolmeen ryhmään:

A1. Kerrostaloalue

Rakennetaan kaupunkimaista Länsimäkeä ja tiivistetään nykyisiä korttelialueita.



Kuva 5. Esimerkkipiirros Länsimäentien varren kerrostalokorttelista

Kerrostalorakentamisessa pyritään kaupunkimaisuuteen ja monimuotoisuuteen. Uudet kerrostalot ovat pääosin 4-7- kerroksisia, mutta rakennuksissa voi olla myös matalampia 2-3-kerroksisia osia. Kerrostalojen suunnittelussa tulisi erottaa selkeästi katutaso, peruskerros ja kattokerros. Kerrostalojen katutasossa on sekä asuntoja, yhteistiloja että liiketiloja. Ensimmäisen kerroksen asuntoihin saadaan lisää viihtyisyyttä ja ”omakotimaisuutta” asuntopihoilla. Kattokerroksen asuntoihin voidaan lisätä yksilöllisyyttä erilaisilla kattomuodoilla ja kattoterasseilla.

Kerrostalojen julkisivuihin tulee kiinnittää erityishuomiota pääkatujen (Länsimäentie ja Uusi Katu) varsilla. Pääkatujen varsilla kerrostalorakentaminen luo Länsimäkeen aiempaa umpikorttelimaisempaa ilmettä. Muualla voidaan käyttää puoliavoimia kortteliratkaisuja, joissa asunnot avautuvat kohti väljiä ja vehreitä näkymiä. Kerrostalokortteleissa liikkuminen on miellyttävää vaihtelevien julkisivujen, sisäänkäyntien ja vehreiden, autottomien korttelipihojen ansiosta.

A2. Sekoittuneiden kortteleiden alue

Ihmisen mittakaavainen asuinympäristö

Tulevat asemakaavat mahdollistavat sekoittuneet asuinkorttelit suuressa osassa Länsimäkeä. Tämä tarkoittaa, että samassa korttelissa voi olla kerrostaloasuntoja ja pientalomaisempaa asumista. Sekoittuneissa kortteleissa talotyyppejä voivat tavallisen kerrostalon lisäksi olla esimerkiksi pienkerrostalot, kaupunkipientalot, kytketyt pientalot ja paritalot. Tällaisella rakentamistavalla mahdollistetaan ihmisen mittakaavainen ja vaihteleva asuinympäristö.

Sekoittuneessa kortteleissa monilla asunnoilla on oma piha ja asunnon sisäänkäynti on maantasossa. Asuminen on kaupunkimaisen tiivistä, mutta asunnoilla on silti yhteys ulkotilaan. Sekoittuneella asuinrakentamisella voidaan tuoda asumisen vaihtoehtoja perinteisen kerros- ja omakotiasumisen välimaastoon.

Sekoittuneessa asuinkorttelissa voidaan esimerkiksi rakentaa pienempiä asuntoja kerrostaloon ja isoja perheasuntoja pari- ja rivitaloihin. Erilaisia talotyyppejä käyttämällä voidaan hälventää jyrkkää jakoa kerros- ja pientaloasumiseen ja luodaan vaihtelevaa asuntotarjontaa.

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 23 §



Kuva 6. Esimerkkipiirros sekoittuneesta asuinkorttelista

Sekoittunutta korttelirakennetta sijoittuu erityisesti pohjoiselle laajenemisalueelle. Nykyisiä matalia rivitaloalueita on myös mahdollista muuttaa sekoittuneeksi korttelirakenteeksi purkamalla osa rakennuksista ja korvaamalla ne tehokkaammalla rakentamisella. Mahdollinen korttelialueiden tehostaminen tapahtuu taloyhtiövetoisesti eli vain mikäli asuntojen omistajat tahtovat kehittää aluetta.



Kuva 7. Esimerkkejä sekoittuneen asuinkorttelin rakennustyypeistä.

A3. Omaovisten asuntojen alue

Oma tupa, oma lupa

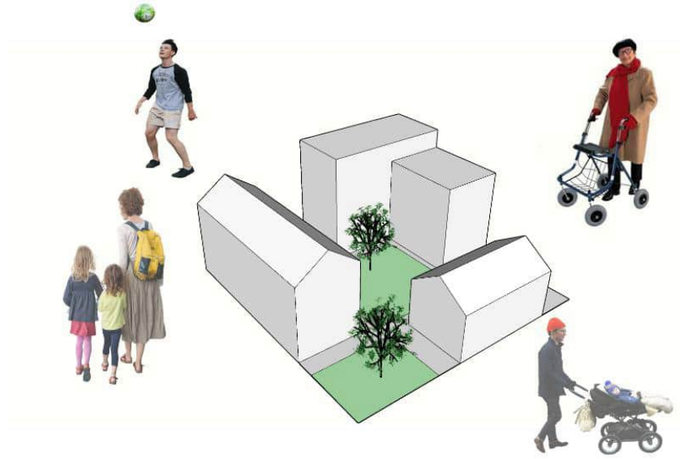


Kuva 8. Esimerkkipiirros tiiviistä ja matalasta asuinkorttelista

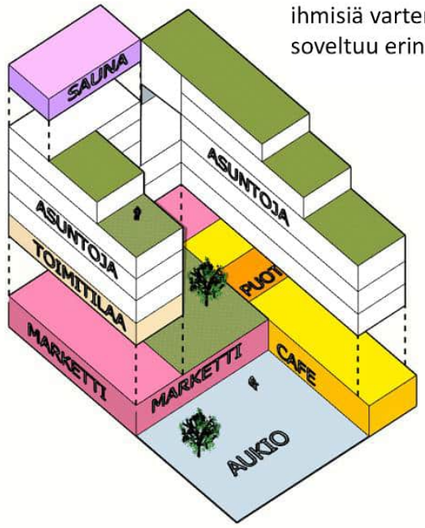
Pientaloasuminen on Suomessa halutuin asumismuoto. Pääkaupunkiseudun kasvun ja tiivistymisen myötä tarvitaan kuitenkin perinteisen väljille tonteille rakennetun omakotiasumisen rinnalle tiiviitä ja matalia, kaupunkimaisempia pientaloasumisen ratkaisuja. Talotyyppejä voivat olla erilaiset kytketyt pientalot ja kaupunkipientalot.

Tiiviillä ja matalalla asuinalueella asunnoilla on omat pienet pihansa, joita voidaan täydentää yhteisillä korttelipihoilla. Pientalot voivat yhdessä muodostaa kaupunkimaisia kortteleita. Tärkeää on myös asumisen yhteys Länsimäen laajoille metsäalueille. Omaovisten asuntojen alueella pysäköinti voi olla asuntokohtaista tai se voidaan järjestää keskitetysti.

Palvelukorttelit



ELINKAARIKORTTELI
Korttelissa on erilaisia asuntotyyppejä eri elämäntilanteissa olevia ihmisiä varten. Alue on palveluiden läheisyydessä, minkä ansiosta se soveltuu erinomaisesti myös senioriasumiselle



HYBRIDIKORTTELI
Toiminnoiltaan sekoittunut keskustakortteli. Hybridikorttelin sijainniksi on ajateltu Länsimäentien itäpuolella, tulevan ratikkapysäkin vieressä sijaitsevaa tyhjää tonttia. Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään paikallinen vähittäiskaupan suuryksikkö, ns. supermarketti.

Selvitysalue koillisessa, Kehä III:n vieressä

SELVITYSALUE

Kaavarunkotyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma -vaiheen tunnistetuissa tavoitteissa asumista oli osoitettu myös kaavarunkoalueen koillisosaan, Kehä III:n varrella sijaitsevalle selvitysalueelle. Östersundomin yhteisen yleiskaavan kumoutumisen takia alue on kuitenkin jätetty Länsimäen kaavarungossa selvitysalueeksi. Alue on kuitenkin osoitettu asumiselle Uudenmaan 2. maakuntakaavan Östersundomin vaihemaakuntakaavassa, joka sai lainvoiman 10.5.2021.

Täydennysrakentaminen

Olemassa olevien rakennusten korottaminen

Kaavarungossa on osoitettu kortteleihin tavoitteelliset rakennusten korkeudet. Jo rakennetuilla korttelialueilla tämä tarkoittaa, että rakennuksia olisi mahdollisuus korottaa, jotta tavoitekorkeus saavutetaan. Korotetussa osassa voidaan käyttää muusta rakennuksesta poikkeavia materiaaleja, muotoja ja värityksiä (Kuva 9). Olemassa olevia rakennuksia korottamalla voidaan luoda mielenkiintoista kaupunkiympäristöä samalla kun saadaan nostettua asuinalueiden tehokkuutta jo rakennetuilla alueilla.



Kuva 9. Korotettu kerrostalo Helsingin Myllypurossa, lähde: www.hs.fi

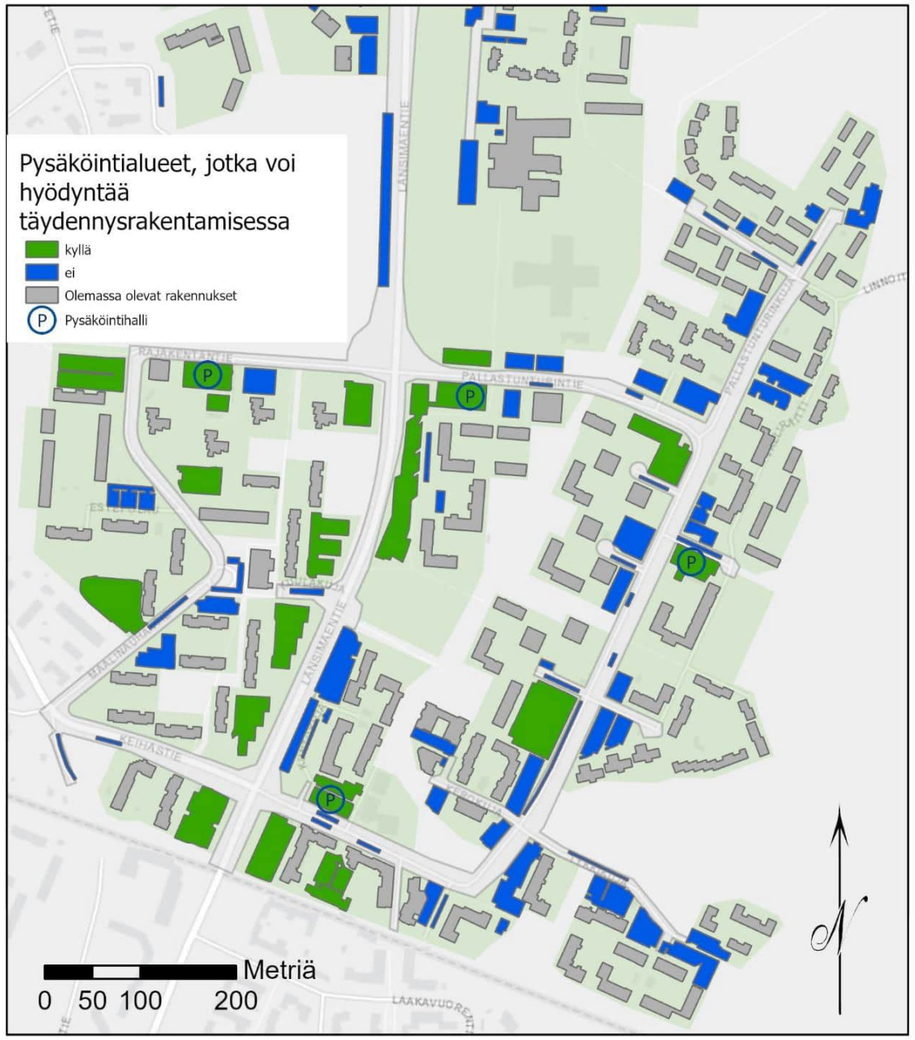
Paikoitusalueiden hyödyntäminen täydennysrakentamiseen – täydennysrakentaminen vaatii pysäköinnin uudelleenjärjestämistä -merkintä

TÄYDENNYSRAKENTAMINEN EDELLYTTÄÄ PYSÄKÖINNIN UUDELLEENJÄRJESTÄMISTÄ

Länsimäen kaupunkikuvassa korostuvat nykytilanteessa laajat paikoitusalueet. Alueelle tehdyn pysäköintiselvityksen perusteella monet näistä pysäköintialueista voisi ottaa täydennysrakentamisen alueiksi. Samalla pysäköinnin voi järjestää uudelleen ja siirtää osan pysäköinnistä rakenteelliseen pysäköintilaitokseen. Pysäköintiselvitys on käsitelty tarkemmin liikennettä kuvaavassa kappaleessa. Kuva 10Alla on kuitenkin esitetty kuva potentiaalisista täydennysrakentamisen sekä pysäköintilaitosten paikoista (Kuva 10).

Länsimäen keskustassa on tietyillä alueilla nykytilanteessa vajausta tarvittavista autopaikoista. Pysäköintialueiden ottaminen täydennysrakentamisen alueiksi kasvattaa tarvetta ratkaista pysäköintitilanne tietyissä kortteleissa. Tästä syystä on kaavarunkoon merkitty merkintä, joka osoittaa alueet, joilla täydennys-rakentaminen vaatii pysäköinnin uudelleenjärjestämistä. Tämä voidaan ratkaista pysäköintilaitosten kautta, jotka voivat olla myös yhteiskäytössä useamman kiinteistön ja korttelin kesken. Keskusta-alueilla pysäköintilaitokseen voi yhdistää

myös muita toimintoja, kuten esimerkiksi liike- tai toimistotilaa kivijalkaan tai pelikenttä tai viherhuoneita katoille. Pysäköintilaitoksia käsitellään tarkemmin kappaleessa 4.2.3.



Kuva 10. Potentiaaliset alueet, joilla pysäköintialueita voidaan ottaa täydennysrakentamisalueiksi (vihreät alueet) sekä mahdolliset pysäköintihallien sijainnit (P).

Purkavan saneerauksen mahdollisuus – energiatehokas kaupunkiuudistus

Länsimäen nykyiset rakennukset ovat jo vanhoja ja monissa on tarpeen suorittaa mittavia saneerausurakoita. Kaavarungon asukaskyselyn yhteydessä monet asukkaat valittivat nykyisten rakennusten nuupahtanutta ilmettä (Vantaan kaupunki 2020). Keskusta-alue kaipaisi kasvojen kohotusta. Vantaalla on käynnissä lähiöohjelma, jonka yhteydessä on muun muassa tarkoitus uudistaa lähiöalueita energiatehokkaammiksi. Länsimäen länsipuolella Maalinauhantien viereiset korttelit kuuluvat tähän energiatehokkaan kaupunkiuudistuksen hankkeeseen. Tarkoituksena on purkavan saneerauksen keinoin uudistaa korttelit ja rakentaa alue energiatehokkaammaksi. Alueella tullaan toteuttamaan myös rakennusten energiatehokkuuden mittaamiseen liittyviä tutkimuksia. VAV:n hallitus on jo 4.6.2019 päättänyt käynnistää kaavamuutoksen energiatehokkaan kaupunkikehityshankkeen toteuttamiseksi, ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt hankkeen vuoden 2021 työohjelmaan.

Länsimäessä on runsaasti täydennysrakentamisen mahdollisuuksia myös asunto-osakeyhtiöiden omistamilla alueella. Kuva 11 on tehty vertailu tilanteesta, jossa täydennysrakentamista sijoitetaan Länsimäen keskustassa nykyisille pysäköintialueille (ylempi kuva, lilat rakennukset) ja jossa täydennysrakentaminen on toteutettu olemassa oleviin asuinkortteleihin purkavan saneerauksen keinoin (alempi kuva, keltaiset rakennukset). Purkavan saneerauksen vaihtoehdossa poistuva kerrosalamäärä on alla esitetyssä esimerkissä 40 400 k-m2.

Pysäköintialueille rakennettaessa lisäkerrosalaa tulisi kaavarungon eteläosaan noin 77 800 k-m2 (ylempi kuva). Purkavan saneerauksen keinoin uutta rakennusalaa voisi tulla samalle alueelle jopa 141 600 k-m2 (alempi kuva). Kun tästä vähennetään poistuvat rakennukset, jää hyödyksi 101 200 k-m2. Suunnittelemalla korttelirakenne uudestaan ja käyttämällä tyhjäksi jäänyt tila voisi tuottaa 24 400 k-m2 enemmän kerrosalaa verrattuna tilanteeseen, jossa täydennysrakentaminen toteutuisi tiivistämisenä nykyisille pysäköintialueille. Purkava saneeraus mahdollistaisi myös pysäköinnin järjestämisen alueella tehokkaammin.

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 23 §



Kuva 11. Täydennysrakentamisen potentiaali kaavarungon eteläosassa kahdessa eri skenaariossa.

4.1.2. KAUPUNKIKUVA

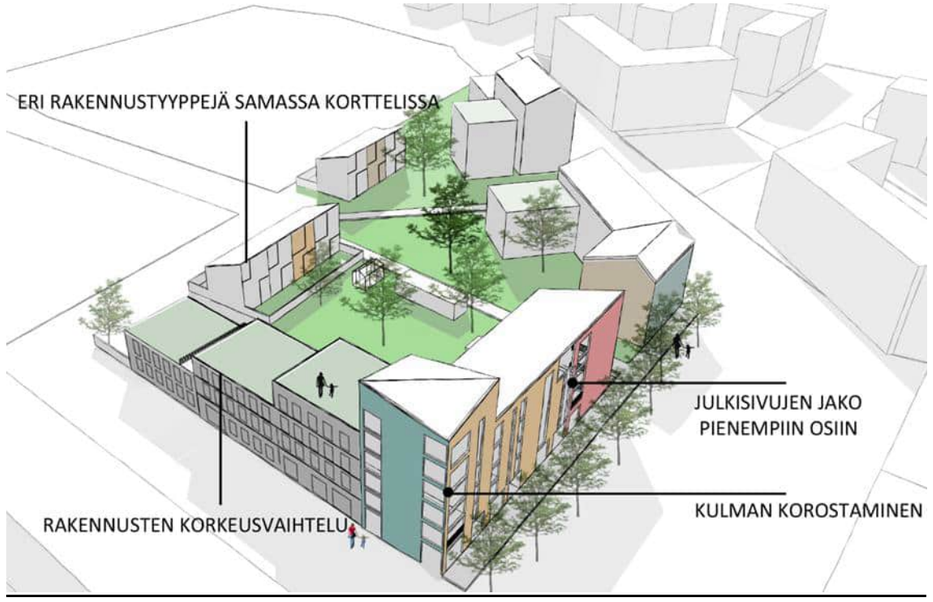
Länsimäen uuden arkkitehtuurin suuntaviivoja

Arkkitehtuurin monimuotoisuus

Perinteinen kaupunki on rakentunut ajan myötä tontti kerrallaan tunnelmaltaan vaihtelevaksi ja mielenkiintoiseksi. Lähiörakentamisen aikakaudella rakennettiin paljon asuintaloja samalle alueelle yhdellä kertaa, niin sanotun aluerakentamisen periaatteella, missä toimiviksi todistettuja rakentamisen ratkaisuja monistettiin jopa kymmeniin rakennuksiin. Tämän myötä lähiöarkkitehtuuri on synnyttänyt liiankin yksitoikkoista ja yhtenäistä katukuvaa.

Länsimäen uudisrakentamiseen voidaan tuoda perinteisen kaupungin mielenkiintoa kiinnittämällä asemakaavoituksessa huomiota arkkitehtuurin vaihtelevuuteen (Kuva 12). Vaihtelevan korkuisilla rakennusmassoilla saadaan valoa ja näkymiä korttelipihoille. Yhden julkisivun pituudelle voidaan asemakaavassa asettaa yläraja, esimerkiksi 30 metriä, jotta vältetään liian yksitoikkoinen katukuva. Julkisivuja voidaan jakaa osiin myös yksittäisessä rakennuksessa värisävyillä ja materiaaleilla. Myös sallimalla monimuotoiset kattomuodot saadaan aikaan yksilöllisempiä asuinympäristöjä. Useamman eri arkkitehdin kädenjälki saa näkyä samassa korttelissa.

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 23 §



Kuva 12. Vaihteleva korttelirakenne tuo mielenkiintoa kaupunkikuvaan.

Luontoyhteys ja kaupunkimaisuus

Länsimäen kaupunkikuvassa tärkeänä tekijänä on kontrasti rakennetun ympäristön ja metsän välillä. Tätä luonnon ja kaupungin yhteyttä tulee vaalia kaupunkikuvassa myös tulevaisuudessa, kun Länsimäki tiivistyy ja laajenee. Länsimäessä asukkaat elävät kaupungissa, mutta samalla luonnon helmassa. Tulevaisuuden Länsimäki on riittävän tiivis, jotta siellä on kaupungin hyvät puolet, mutta riittävän väljä ollakseen vehreä.





Kuva 13. Länsimäen pohjoisen laajennusalueen selkärangaksi tulee kapea viherkäytävä. Alueen pääkatu on Uusi Katu.

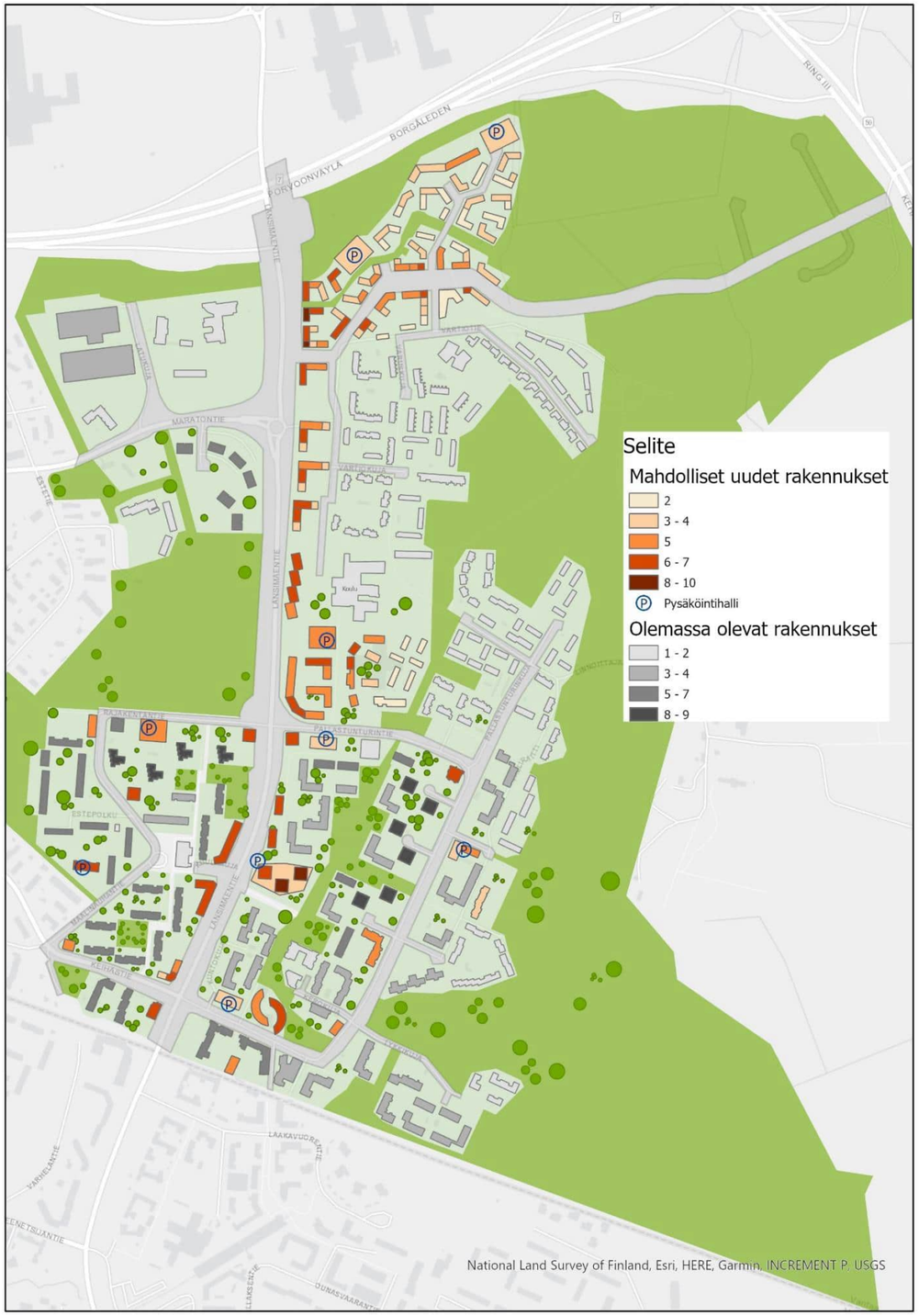
Korttelipihat

Kaupunkimaisuus on väistämättä myös sitä, että asuminen on tiivistä. Samalla asukkaat tarvitsevat myös omaa tilaa. Viihtyisän oman tilan luomiseksi korttelipihat tulee erottaa julkisesta tilasta rakennusmassoilla tai maisema-suunnittelun keinoilla. Korttelipihat ovat kaikkien korttelin asuintalojen yhteisiä, mikä helpottaa yhteisöllisyyden syntymistä asukkaiden kesken. Vehreyttä haetaan mm. vihertehokkuuden keinoin.

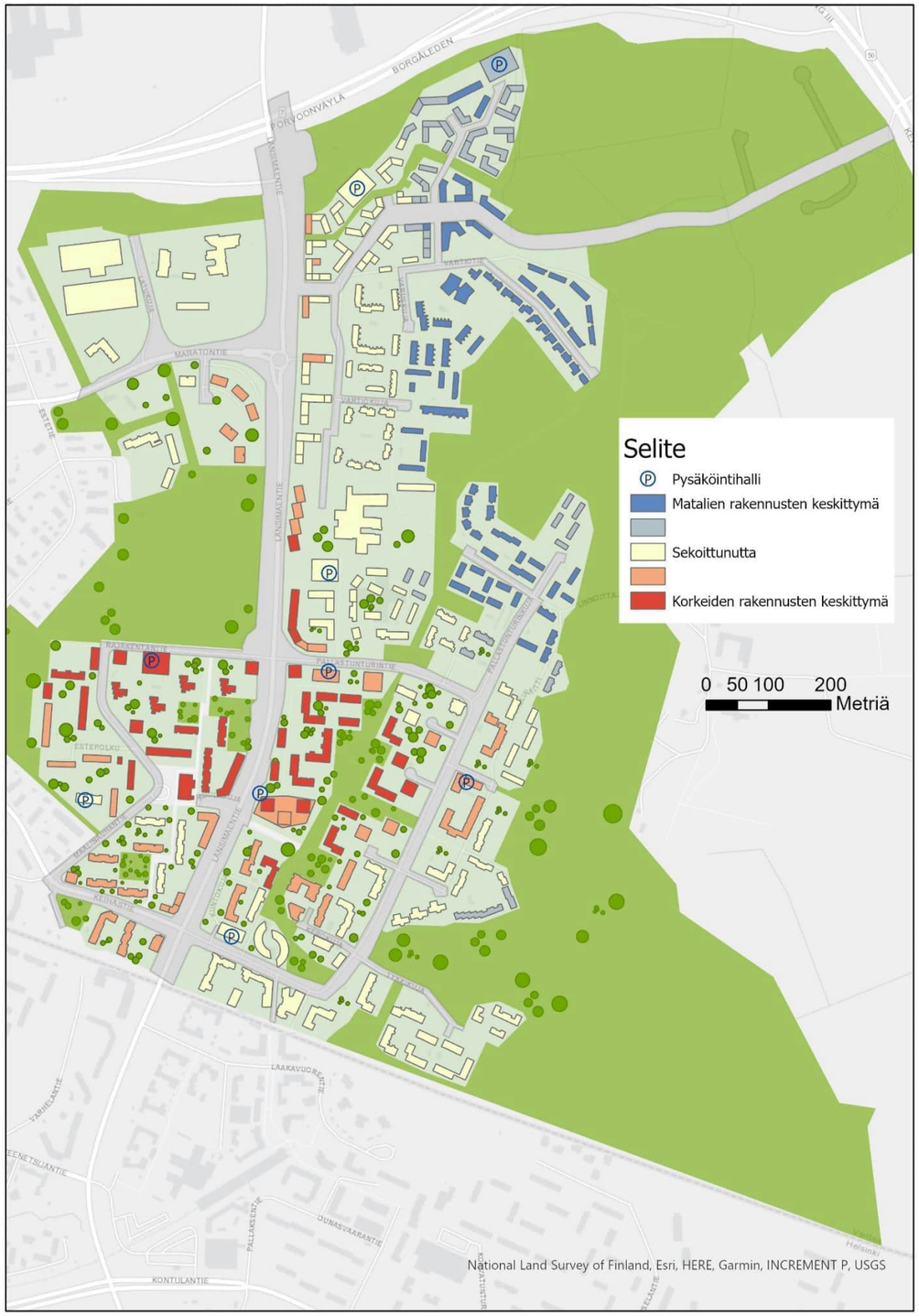
Rakennusten korkeudet

Länsimäentien varsi on osoitettu kaupunkikuvallisesti kehitettävän alueen merkinnällä. Länsimäentie on alueen halkova keskeinen päätie, jonka varrelle tulee myös ratikan linja sijoittumaan. Näistä syistä on Länsimäentien varsi osoitettu korkeimpien rakennusten alueeksi. Rakennukset jäsentävät katutilaa ja samalla toimivat myös melumuurina takanaan sijaitseville piha-alueille ja matalammille rakennuksille. Länsimäen keskusta-alue on myös korkeampien rakennusten aluetta, kuin myös Maalinauhantien rajaamat korttelialueet (Kuva 14). Tämä kaavarungon eteläpuoli on Länsimäen keskusta-aluetta, jota profiloi nimenomaan korkeammat rakennukset. Alue on kaavarungon merkinnöissä merkitty A1-alueeksi, eli kerrostaloalueeksi.

Kaavarungon pohjoisosan uudelle laajennusalueelle on myös osoitettu A1 -tehokkuuden korttelityyppejä. Korkeammat rakennukset sijoittuvat täällä myös Länsimäentien varrelle, mutta myös reunustamaan aluetta Porvoonväylältä tulevalta melulta. Siirryttäessä kohti olemassa olevia kortteleita siirrytään myös matalampien rakennusten alueelle, sekoittuneen rakenteen A2 ja omaovisten rakennusten A3 -alueille. Kuva 15 käy ilmi alueet, joilla korkeat ja matalat rakennukset ovat painottuneet. Kuvasta käy ilmi Länsimäen keskusta ja pohjoisen laajenemisalueen Länsimäentien puoleinen reuna korkean raken-tamisen alueena ja kaavarungon pohjoinen omakotitalovaltainen alue matalan rakentamisen alueena.



Kuva 14. Rakennusten kerroskorkeudet.



Kuva 15. Hotspot-analyysi siitä, missä korkeat rakennukset ja matalat rakennukset ovat keskittyneitä.

Tehokkuus

Rakentamisen tehokkuus keskittyy luonnollisesti korkeamman ja tiiviimmän rakentamisen alueille, eli keskusta-alueille. Kaavarungossa on merkitty kortteleihin niiden ohjeelliset kerroskorkeudet sekä tehokkuuden tavoitteelliset vaihteluvälit. Tehokkaampaa asuinaluetta on merkitty myös Länsimäentien varrelle sekä pohjoiselle laajenemisalueelle lähelle Porvoonväylää sekä ratikan pysäkkiä. Tehokkuutta saa nostettua jo rakennetuilla alueilla uudistamalla korttelirakennetta ja korottamalla jo rakennettuja rakennuksia.

Kaupunkikuvallisesti kehitettävä alue -merkintä

KAUPUNKIKUVALLISESTI KEHITETTÄVÄ ALUE

Kaupunkikuvallisesti kehitettävän alueen merkintä tulee Vantaan uudesta yleiskaavasta 2020. Kaupunkirakenteen tiivistyessä tulee kadusta rakentaa laadukasta kaupunkitilaa niin, että se luo helpot mahdollisuudet ihmisten monipuoliseen liikkumiseen. Kadunvarren kortteleissa rakentamisen tulee edistää viihtyisän katukuvan muodostumista. Kaupunkikuvallisesti kehitettävän alueen merkintä on osoitettu koko Länsimäentien varteen. Alue käsittää Länsimäentien ja korttelialueelta tieltä läheisimmät rakennukset. Näillä alueilla on rakennusten julkisivuihin kiinnitettävä erityistä huomiota. Kävely-ympäristön on oltava miellyttävä ja kadunvarren rakennuksissa on oltava vaihtelevuutta. Rakennusmassa voi välillä katketa ja avautua aukioksi tai pieneksi taskupuistoksi.

Kaupunkikuvan merkittävät kohteet – tähtimerkintä

KAUPUNKIKUVALLISESTI MERKITTÄVÄ KOHDE

Kaavarungossa esitetään kaupunkikuvan merkittävät kohteet tähtimerkinnällä. Näissä kohteissa tulee rakennuksen arkkitehtuuriin ja kaupunkitilan rakentamiseen kiinnittää erityistä huomiota ja rakennus ja sen ympäristö on toteutettava erityisen korkeatasoisesti, esteettiseksi ja viihtyisyyttä lisääväksi. Tavoitteena on luoda maamerkkejä, joista Länsimäen tunnistaa.

Kaupunkikuvallisesti merkittävät kohteet on sijoitettu liikenteellisiin ja toiminnallisiin solmukohtiin navigoinnin helpottamiseksi (Hellén 2019), paikan tunnistamiseksi ja myös visualliseksi kiintopisteeksi. Kohteista kuusi on sijoitettu Länsimäen keskusta-alueelle ja kaksi kaavarunkoalueen pohjoisosaan. Näistä toinen on uuden itään vievän tielinjauksen, Uusi Katu, risteykseen, portiksi uudelle pohjoiselle laajennusalueelle ja toinen on Uusi Katu ja Vartiotielle johtavan kadun risteysalueella. Länsimäen keskustan kuusi kaupunkikuvan merkittävät kohteet -merkintää sijoittuvat niin ikään myös porteiksi Länsimäen keskustan alueelle. Kaksi kohteista sijaitsevat ajoväylien varrella etelästä ja pohjoisesta tultaessa, kaksi kävelyn pääreitillä Länsimäen keskustaan pohjoisesta tai etelästä metrolta saavuttaessa ja yksi Kuulakujan ostoskeskuksen kohdalla. Keskustan keskelle on osoitettu vielä kuudes merkittävän kohteen paikka. Tähän on ajateltu sijoitettavan Länsimäen hybridirakennus, jonka tulisi olla arkkitehtuuriltaan ympäristöstä selkeästi erottuva ja mielenkiintoinen.

Kaupunkikuvan merkittävien kohteiden ei tarvitse olla tornitaloja, vaan merkittävyyttä voi tavoitella myös muilla arkkitehtuurin keinoilla kuin korkeudella. Merkittävyyttä voi hakea ympäristöstään erottuvalla muodolla, materiaalilla tai värityksellä. Rakennus voi olla muodoltaan myös hauska, kuten esimerkiksi Dancing House Tšekin Prahassa (Kuva 16). Merkittävyyttä voi hakea myös valaistuksen ja kasvillisuuden avulla (kuva 17).





Kuva 16. Dancing house, Praha, Tsekki. Kuva 17. Viherseinä Ranskan Pariisin Aboukir kadulla. Kuva: Patrick White, dezeen.com

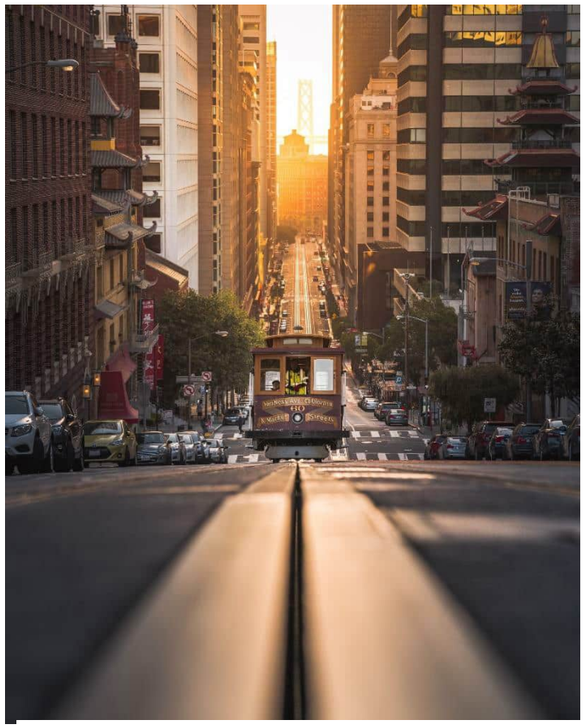
4.2. LIIKENNE

Länsimäki – Houkutteleva liikennekeskus

Teemme kaupungissa liikkumisesta ja arjesta tehokasta ja helppoa. Parannamme kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä ja edistämme kaupunkipyörän mahdollisuuksia. Toteutamme liikennemuotojen uutta tilanjakoa. Edistämme kaupan ja muiden palveluiden saavutettavuutta kaikilla kulkumuodoilla. Uudistamme keskustojen pysäköintijärjestelyt esteettisesti korkeatasoisiksi

Länsimäen kaavarunko rakentuu pääasiallisesti olemassa olevaan katu- ja korttelirakenteeseen. Kaavarunkoalueelle on osoitettu Uusi Katu itä-länsi-suunnassa kohti Länsisalmea. Tällä uudella päätiellä on huomioitu uuden itään suuntaavan bussilinjan avaamisen mahdollisuus lisäämällä katutilaan bussi-pysäkkien paikat. Uudelta päätieltä on linjattu alueelliset kokoojakadut uusille asuinalueille. Nykyinen Vartiotie on katkaistu. Uudet tie- ja katulinjaukset on osoitettu kaavarungon koillisosassa, vaikka alue onkin merkitty selvitysalueeksi. Tielinjaus on esitetty osoittamaan suurin piirtein yleiskaavan osoittaman katuyhteyden sijainnin. Lisäksi alueelle on tehty konsultin toimesta katusuunnitelma, joka on haluttu tuoda esille tässä liikenteen teemakartassa (Kuva 18).

Pohjois-etelä-suuntaisesti on osoitettu kaksi kävelyn pääreittiä. Ensimmäinen pääreitti tulee Mellunmäen metroasemalta ja kulkee Kuntopuiston läpi pohjoiseen koulun ohi ja pohjoiselle uudelle asuinalueelle, päättyen Rajakylän ratikkapysäkille. Toinen kävelyn pääreitti kulkee Länsimäentien länsipuolella alkaen Keihästieltä ja kulkien asuinkortteleiden ja urheilupuiston läpi päätyen Rajakylän koululle. Nämä kävelyn pääreitit tulee toteuttaa käveltävyyden kannalta laadukkaasti. Kaavarunkoon on merkitty myös muita tärkeitä kevyen liikenteen reittejä, jotka varmistavat yhteyksien jatkuvuuden rakennettujen alueiden sisällä ja virkistysalueille. Länsimäentien, Maratontielle ja uudelle Länsisalmeen johtavalle päätielle on merkitty pyöräilyn laatukäytävä. Länsimäen varrelle on lisäksi osoitettu tärkeitä risteyskohtia, joissa on huomioitava useiden eri liikkumismuotojen tarpeet. Kyseiset alueet on merkitty sellaisiin risteyksiin, joissa ympäristön toiminnallisuuden takia on tarpeen huolehtia kadun suuntaisesta liikkumisesta sekä katualueen poikki kulkevasta liikenteestä. Lisäksi kadunsuunnittelussa on näillä alueilla huomioitava katuympäristön suunnittelu osana ympäröivää korttelia.

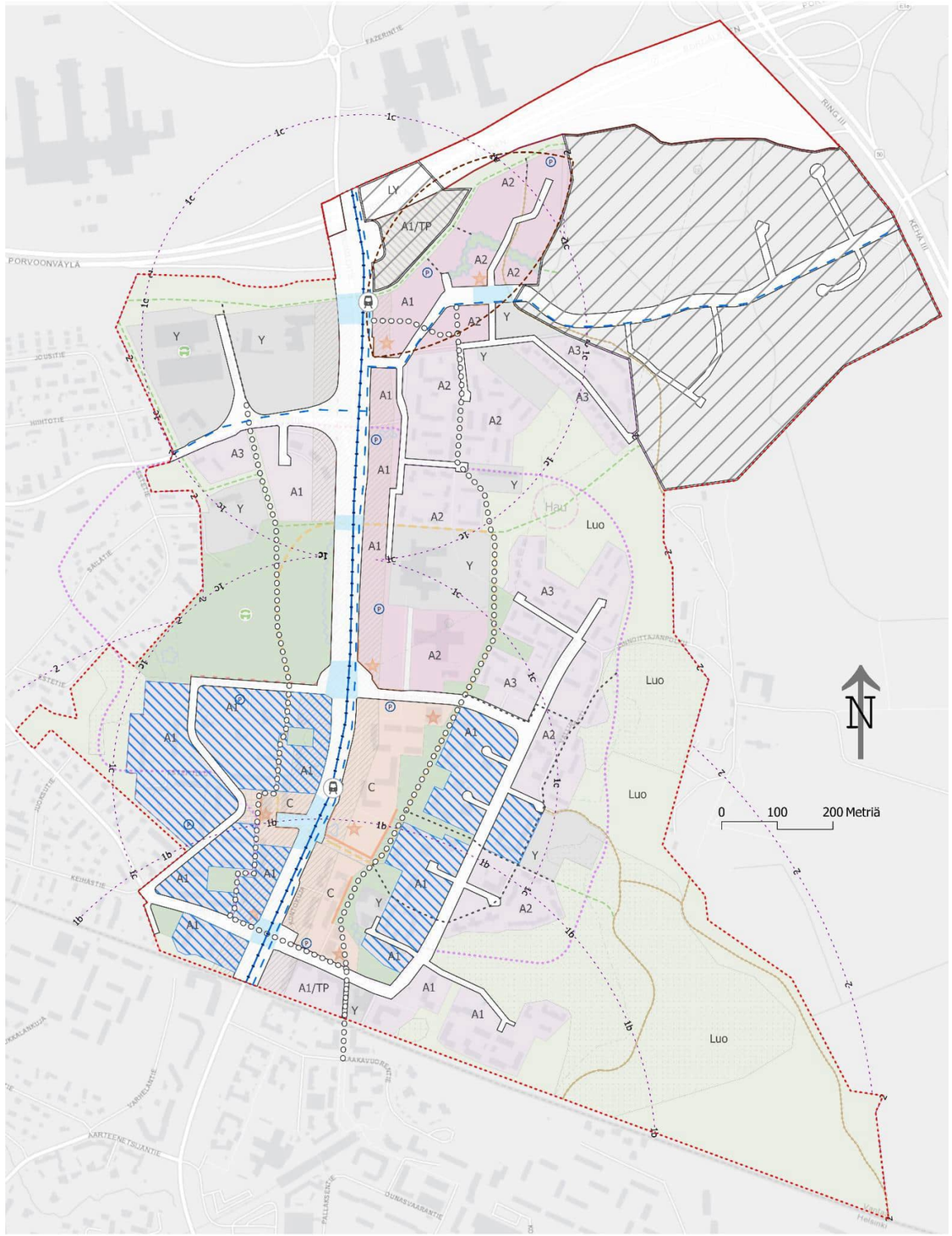


Kuvituskuva. Lähde: Microsoft

Länsimäentien varrelle on merkitty ratikan linja. Kaavarunkoalueelle sijoittuu kaksi ratikan pysäkkiä – toinen Länsimäen keskustaan kaavarunkoalueen eteläosaan ja toinen kaavarungon pohjoisosaan lähelle Rajakylän koulua.

Länsimäen keskustassa on sinisellä viivoituksella osoitettu alueet, joissa täydennysrakentaminen vaatii pysäköinnin uudelleenjärjestämistä. Keskustassa olisi mahdollisuus ottaa nykyisiä pysäköintialueita täydennysrakentamisen alueiksi, mutta joillain alueilla tämä tulee johtamaan pysäköintipaikkojen vajaukseen. Pysäköintiä tulee näillä alueilla järjestää uudestaan. Yhtenä ratkaisuna olisi pysäköintilaitosten rakentaminen. Kaavarunkoon on merkitty ehdotuksia mahdollisista pysäköintilaitosten sijainneista.

Kaavarunkoalueen pohjoisosaan Porvoonväylän eteläpuolelle on merkitty väylän ylittävän kansi- tai siltarakenteen varaus (LY). Kansi- tai siltarakenteella tavoitellaan Porvoonväylän kaupunkirakennetta halkovan vaikutuksen vähentämistä ja Länsimäki – Rajakylä -alueen yhdistämistä rakenteellisesti lähemmäksi Kuussillan aluetta. Kannelle voi toteuttaa esimerkiksi puiston ja kevyen liikenteen väyliä.



SELITE

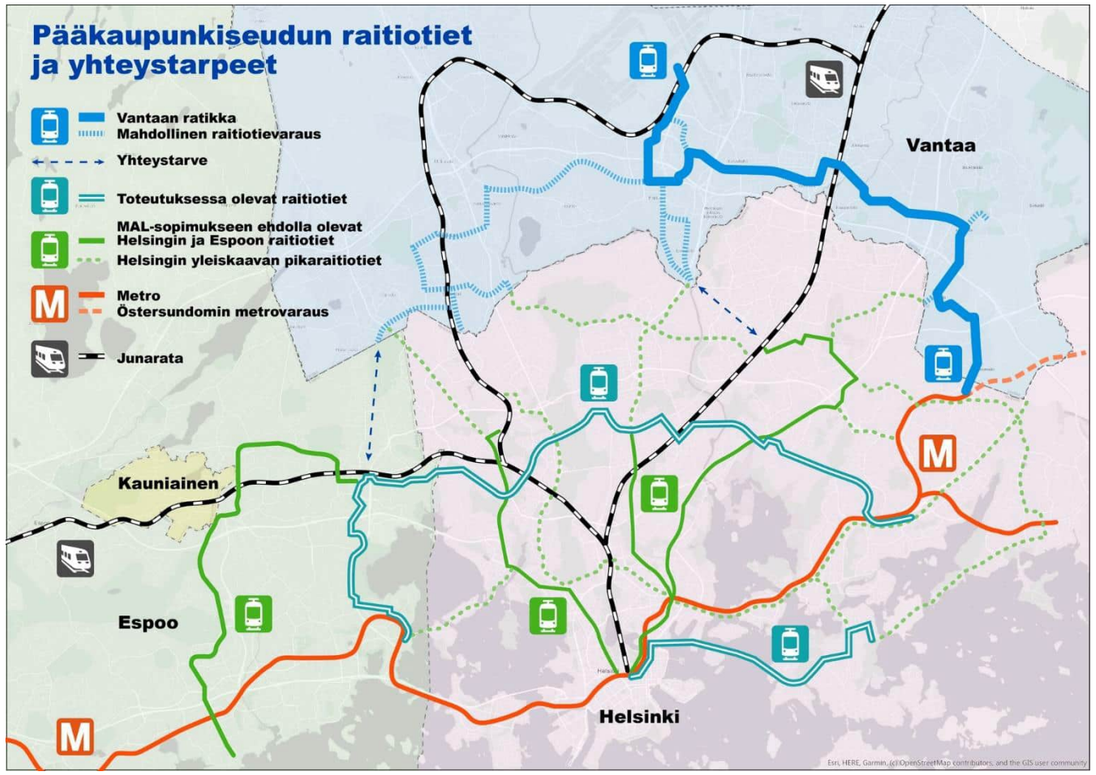
- KAAVARUNGON ALUERAJAUS
- MAANTIE
- KATU
- TÄYDENNYSRAKENTAMINEN EDELLYTTÄÄ PYSÄKÖINNIN UUDELLEENJÄRJESTÄMISTÄ
- TÄRKEÄ RISTEYSKOHTA
- LY KANSIRAKENNE
- SELVITYSALUE
- KÄVELYN PÄÄREITTI
- NOPEAN PYÖRÄILYN REITTI
- RATIKKALINJA
- TÄRKEÄ KEVYEN LIIKENTEEN REITTI
- SHARED SPACE
- 1c–1c PYSÄKÖINTINORMIALUE 1C
- 2–2 PYSÄKÖINTINORMIALUE 2
- 1b–1b PYSÄKÖINTINORMIALUE 1B
- (P) KESKITETYN PYSÄKÖINNIN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI
- RATIKAN PYSÄKKI

Kuva 18. Teema: Liikenne. Kaavarungon merkinnät liikenne -teemassa.

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 23 §

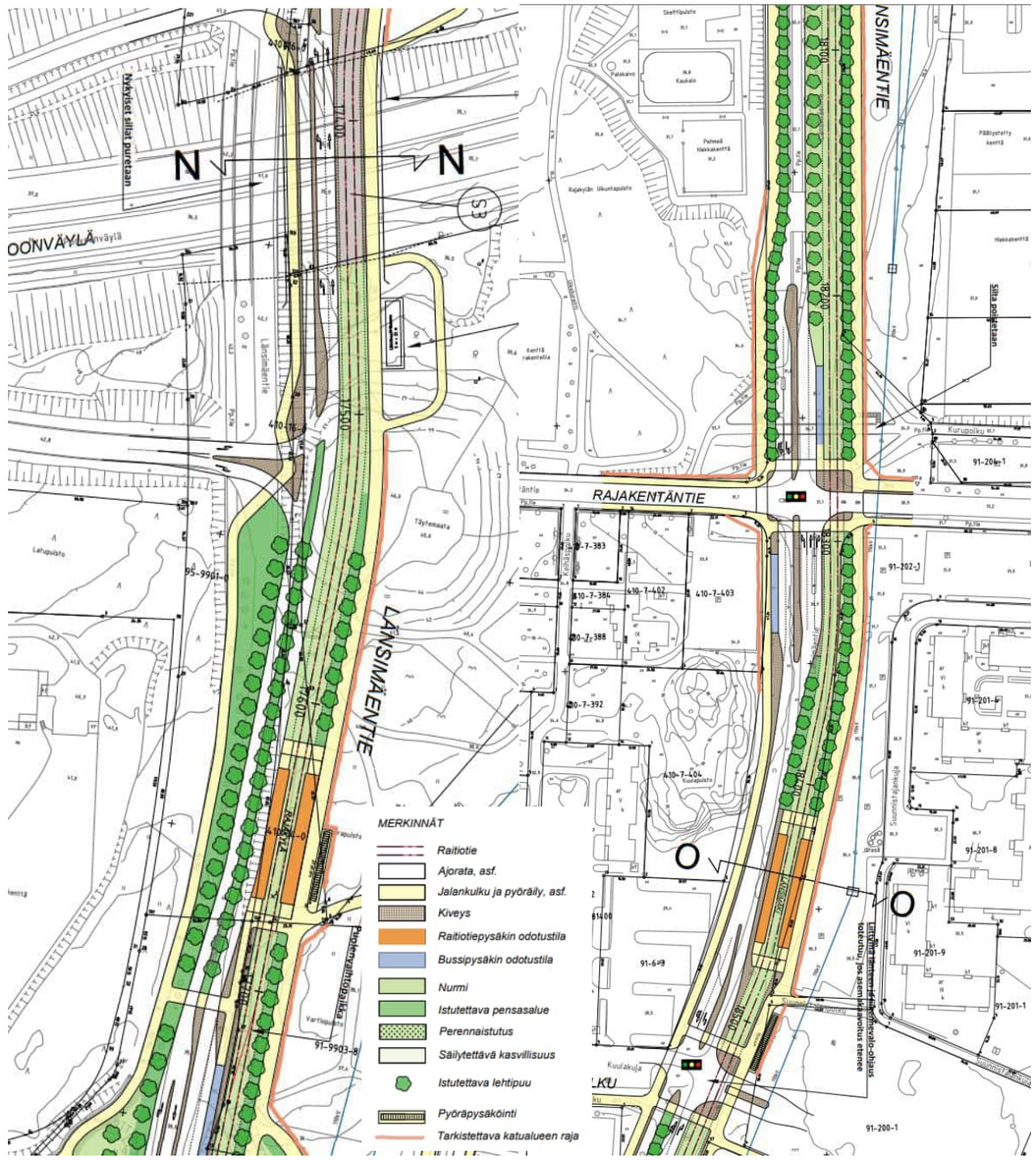
4.2.1. VANTAAN RATIKKA JA KATUALUEET

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 ratikka on yksi osa laajempaa liikkumisen ja liikenteen kehittämistä, jossa pyritään parantamaan pääkaupunkiseudun poikittais-liikennettä ja yhdistämään kaupunkikeskukset paremmin toisiinsa. Vantaan ratikan hankkeeseen voi tutustua enemmän osoitteessa www.vantaa.fi/ratikka.



Kuva 19. Pääkaupunkiseudun nykyiset ja tulevat raidetiet ja -hankkeet. Vantaan ratikka on osa laajempaa liikenteen kehittämisen kehitystietä. Kuva: Vantaan kaupunki.

Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019 ja Vantaan kaupungin-valtuusto hyväksyi ratikan jatkosuunnittelun aloittamisen 16.12.2019. Ratikan yleissuunnitelmassa ratikan linjaus on esitetty Länsimäentien itäpuolelle (Kuva 20). Ratikan linjaus määritellään tarkemmin ratikan katu- ja puistosuunnitelmissa.



Kuva 20. Ratikan yleissuunnitelma Länsimäentien varrelta.

Yleissuunnitelmassa ratikan pysäkki on sijoitettu Rajakylän koulun kohdalle ja toinen pysäkki Länsimäen keskustan läheisyyteen (Kuva 20).

Ratikan kaavarungoissa jokaiselle pysäkille on pohdittu teemoja, jotka ilmentävät kyseisen pysäkin ympäristöä (Vantaan ratikan pysäkit ja niiden mahdolliset teemat. Rajakylän pysäkin kohdalla teemana voisi olla ympäröivän alueen puurakentaminen, Långmossen suo ja tulevaisuuden alppiruusupuisto.

Länsimäen ratikkapysäkin teemana voisi olla I ms. rakenteet sekä kaupunkikeskusta. Kuva 21). Länsimäen keskustan teema voisi olla alueen ensimmäisen maailmansodan aikainen historia ja Rajakylän pysäkin teemana voisi olla suomaisema ja puurakentaminen. Pysäkkien teemat määritellään tarkemmin koko ratikan kaavarungossa.



Kuva 21. Vantaan ratikan pysäkit ja niiden mahdolliset teemat. Rajakylän pysäkin kohdalla teemana voisi olla ympäröivän alueen puurakentaminen, Långmossen suo ja tulevaisuuden alppiruusupuisto. Länsimäen ratikkapysäkin teemana voisi olla I ms. rakenteet sekä kaupunkikeskusta.



Kuva 22. Ratikan katuympäristöä havainnollistavia kuvia.

Länsimäen kaavarungossa on huomioitu ratikan katualuesuunnittelun yhteydessä määritellyt katualuevaraukset. Katualuetta joudutaan leventämään monilla paikoilla, minkä seurauksena Länsimäentien itäpuolella tulee myös pysäköintialueet järjestellä uudelleen. Katualueen suunnittelussa on tehty yhteistyötä Helsingin kaupungin kanssa, jotta katualue jatkuisi saumattomasti rajan kummallakin puolella.

Ratikan rakentuessa ja voimajohtojen poistumisen myötä Länsimäentiestä muodostuu urbaani bulevardialue, jonka reunaan kehitetään uudet kävely- ja pyöräilytiet ja koko alue muodostuu käveltävyyden kannalta käyttäjäystävällisemmäksi. Liikuntapuiston kohdalla ratikkakäytävä korostuu vihreänä esim. nurmipinnan ja puuistutusten avulla. Katukuvaa pyritään virkistämään puuistutuksilla ja muulla istutuksilla mahdollisimman monilla paikoilla. Länsimäentien risteyskohtien suunnitteluun kiinnitetään erityistä huomiota. Katupuut pehmentävät uusia linjauksia ja sovittavat maisemaan sekä luovat kytkeytynyttä viherrakennetta. Tavoitteena on miellyttävän puistokatumaisen tunnelman luominen (Kuva 22).

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 23 §

4.2.2. POHJOISEN LAAJENEMISALUEEN UUSI KATU

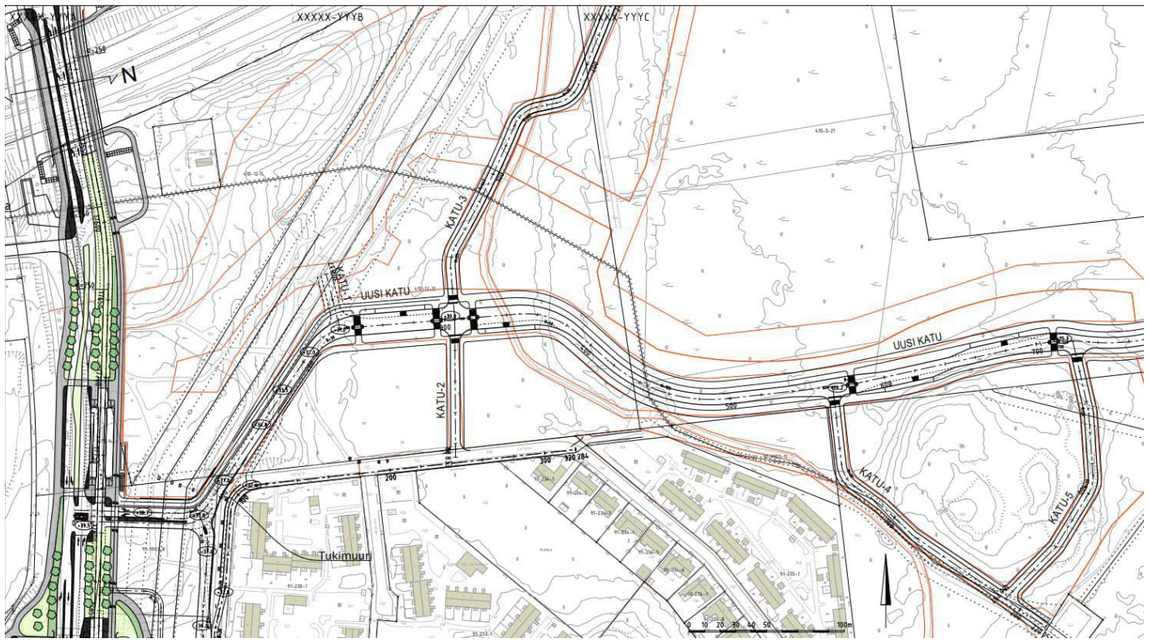
Pohjoisen uuden laajenemisalueen päätien suunnitteluksi tilattiin konsulttityö WSP:ltä. Työn tilaamisen aikaan Östersundomin yhteisestä yleiskaavasta tehdyt valitukset olivat vielä korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyssä, joten tietä suunniteltiin huomioimalla tulevaisuuden kehityssuunnat idässä. Lisäksi Länsimäen kaavarungossa oli alustavat aluevaraukset mahdollisista asuin-alueista nyt kaavarungossa selvitysalueeksi merkityn alueen sisällä. Vaikka tulevaisuus onkin epävarma, Uusi Katu -tien suunnitelma on sisällytetty tähän raporttiin tulevaisuuden viitteeksi.

Uusi tielinjaus kohti Länsisalmea suunniteltiin huomioimalla muun muassa alustavat asuinaluerajaukset, alueen maaston ja kallioperän muodot, maaperän rakennettavuus, olemassa olevat tiet sekä kiinteistörajat. Uusi päätie on nimetty alla olevissa kuvissa nimellä Uusi Katu. Kadun mitoituksessa on huomioitu mahdollisen uuden bussilinjan perustaminen kohti Länsisalmea sekä katupuut ja kevyen liikenteen väylä kadun kummallakin puolella. Uusi Katu tullaan rakentamaan vaiheittain riippuen pohjoisen laajenemisalueen kehittymisestä. Suunnitelmassa laskettiin myös uuden kadun rakentamisen kustannukset näihin samaan neljään vaiheeseen jaettuna.

Vaihe 1. Alueen suunnittelun ja rakentamisen ensimmäisessä vaiheessa on tarpeen siirtää Länsimäentieltä nykyisin liikenneympyrästä alkava liittymän paikka pohjoisemmaksi. Liittymä ei voi jatkossa sijaita liikenneympyrän kohdalla, sillä pohjoisen alueen rakentuessa liikenne sinne tulee lisääntymään. Liikenne-ympyrästä alkava Vartiotie alkaa jyrkällä mutkalla ja on leveydeltään kapea, eikä tule kantamaan pohjoisen alueen liikennemääriä tulevaisuudessa. Tästä syystä liittymä Länsimäentieltä pohjoiselle laajenemisalueelle on osoitettu pohjoi-semmaksi ja nykyinen Vartiotie katkaistaan.

Alueen maasto on hiekkaista ja profiililtaan paikoitellen jyrkkää. Uusi Katu kulkee nykyistä Vartiotietä korkeammalla, joten Vartiotien luoteisen mutkan ja sen pohjoispuolen alueelle tullaan rakentamaan tukimuuri vahvistamaan uutta tiepohjaa. Uusi Kadun toisessa mutkassa on liittymän paikka (Katu-1) korttelille.

Bussipysäkkien paikoille on varattu tilaa X-risteyksen (Uusi Katu, Katu-3 ja Katu-2 risteys) kummallekin puolelle. Bussilinja tälle alueelle tullaan toteuttamaan todennäköisesti vasta, kun koko Uusi Katu on rakennettu. Katu-2 liittyy nykyiselle Vartiotielle, joka on säilytetty suunnitelmassa osittain. Vaihe 1 päättyy tähän katujen risteykseen.

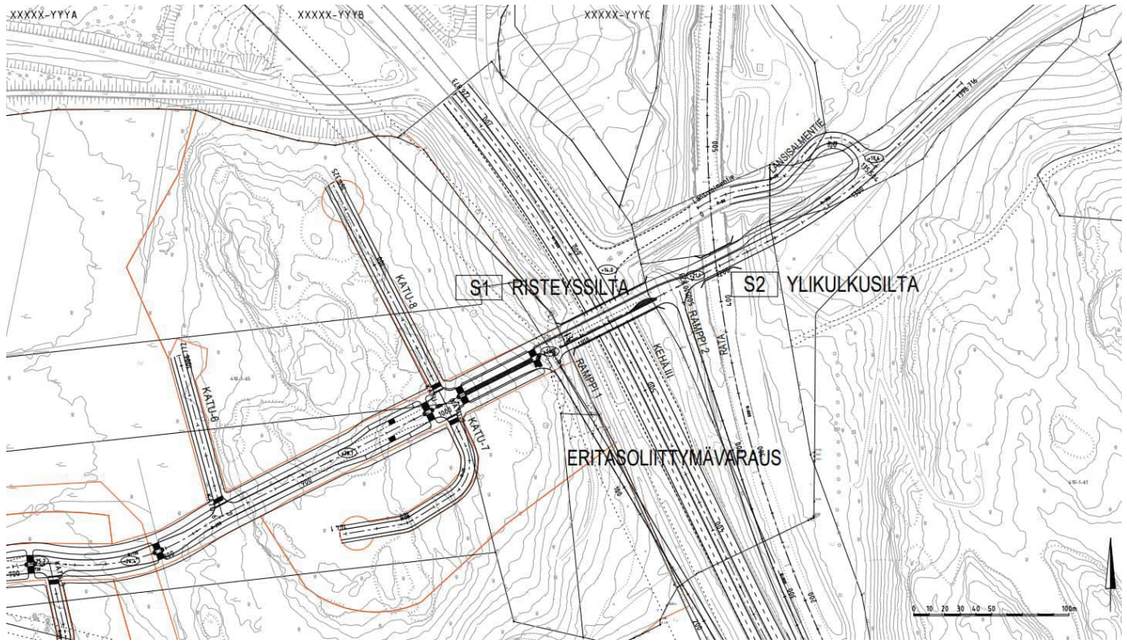


Kuva 23. Uusi Katu -suunnitelma vaiheet 1 ja 2. WSP 2021

Vaihe 2. Uusi katu risteää X-risteyksen jälkeen 1. maailmansodan aikaisen tykkitien kanssa. Tykkitie on huomioitu suunnitelmassa ja tällä kadun osuudella on tarkoitus normaalista poikkeavalla tiepinnoitteilla osoittaa tykkitien paikka (kts. kappale 4.3.2). Tykkitien risteämisen jälkeen Uusi Katu tekee mutkan, johtuen eteen tulevan suoalueen heikosta rakennettavuudesta. Turvekerroksen paksuus on 10-20 metriä jo aivan suoalueen reunalla, mikä heikentää rakennettavuutta. Suoalueelle rakennettaessa tiepohja pitäisi paaluttaa syvälle, joten Uusi Katu on suunniteltu kulkemaan suoalueen laitamia pitkin. Eteläreunastaan Uusi Katu seuraa suon eteläpuolella kiinteistöjen rajoja pysyen Vantaan kaupungin omistamalla maalla.

Suon eteläpuolella olevan kallionyppylän kohdalla sen kummaltakin puolelta risteää Katu-4 ja Katu-5. Nämä ovat tonttikatuja uudelle asuinalueelle. Bussipysäkit on merkitty Katu-4 ja Katu-5 risteyksien väliin. Vaihe 2 päättyy Katu-5 risteykseen.

Vaihe 3. Katu-5 risteyksen jälkeen Uusi Katu nousee kallioalueelle. Kallion juuressa suoalueen reunasta on linjattu Katu-6 mahdolliselle asuinkorttelille. Kallioalueen länsipuolella maasto on melko jyrkkää. Kallion päällä on bussipysäkkivaraukset sekä kahden kadun, Katu-7 ja Katu-8 risteykset. Vaihe 3 päättyy tähän risteykseen.



Kuva 24. Uusi Katu -suunnitelma vaiheet 3 ja 4. WSP 2021

Vaihe 4. Risteyksestä maasto laskeutuu kohti Kehä III:sta. Uusi Katu on suunniteltu jatkuvan siltana Kehä III yli liittyen Länsisalmentiehen Kehä III:n itäpuolella. Kehän ylittävältä sillalta risteää kaksi etelään suuntaavaa ramppia Kehä III:lle. Pohjoiseen ei ollut mahdollista suunnitella ramppeja, sillä Porvoonväylän rampit tulevat liian lähelle Uusi Katu sillan ramppien kanssa. Myös maaston muodot tällä alueella asettivat haasteita ramppien sijoittamiselle. Sillan jälkeen Uusi Katu liittyy nykyiseen Länsisalmentiehen, jonka linjausta muutetaan hieman risteysalueella. Nykyiseltä Länsisalmentieltä olisi mahdollista tehdä liittyminen Kehä III:lle ainoastaan pohjoisen suuntaan, jolloin liittymisalue olisi turvallisempi (nykyisin risteyksestä kääntyminen pohjoiseen ja etelään on mahdollista).

Nimistö

Uuden Kadun nimeämisessä on pohdittu alueen nimistöhistoriaa. Uuden Länsisalmen suuntaan suunnitellun tien ympäristön nimistöhistoria on esitetty kaavarungon lähtötietoraportissa kappaleessa 2.2.

Uuden Kadun nimivaihtoehtoina on pohdittu seuraavia:

1. Suopuistontie / Kärrparksvägen
2. Hiilisuontie / Kolkärrsvägen
3. Vartiopaikantie / Postställesvägen
4. Ounastunturintie / Ounasfjälssvägen
5. Muotkatunturintie / Muotkafjällsvägen
6. Sammaltunturintie / Mossafjällsvägen

Nimivaihtoehdoista Suopuistontie ja Hiilisuontie on johdettu tien pohjoispuolella sijaitsevan Långmossen suosta, jonka nimistön lähtökohtana on varmasti ollut kol ’hiili’, joka johtuu kaskeamisesta ja johtuisi aidosta vanhasta paikannimestä (Kolkärr) (Vantaan kaupunki 2021 - Länsimäen kaavarungon lähtötietoraportti). Mahdollinen suomalainen mukaelma vanhasta paikannimestä olisi **Kolkärrintie**, joka kuitenkaan ei ole ollut käytössä, joten yleiskielinen muoto on suositeltava. Långmossen suosta johdetuista nimistä suunnitteluryhmä kuitenkin suosisi Suopuistontie -nimeä, sillä se antaa mielikuvaltaan positiivisemman kuvan alueesta.

Vartiopaikantie -ehdotus juontuu Länsimäen ja Rajakylän 1. maailmansodan aikaisten linnoituslaitteiden aihepiiristä ja läheisestä Vartiotiestä. Länsimäen

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 23 §

eteläosassa on useita 1. maailmansodan aikaisten linnoituslaitteiden inspiroimia kadunnimiä, kuten Linnoituskuja, Valliraitti, Tykkikuja.

Tunturiaiheiset nimet ovat jatkumoa Länsimäen eteläosan nimistölle sekä Mellunmäen nimistölle. Metroaseman läheisyydessä Helsingin puolella on useita tunturiaiheisia nimiä, kuten Ounasvaarantie, Korvatunturinpolku, Saanatuntu-rintie, Rukankuja, jne. Länsimäen puolella sijaitsee Pallastunturintie.

Suon kohdalle virkistysalueen nimeksi sopisi **Hiilisuo / Kolkärret**. **Långmossen**-nimeä voi toki käyttää suolla, koska se on alkuperäinen (1776 Lång Måsan, 1806 Kålkärrsåker) ja yhä käytössä.

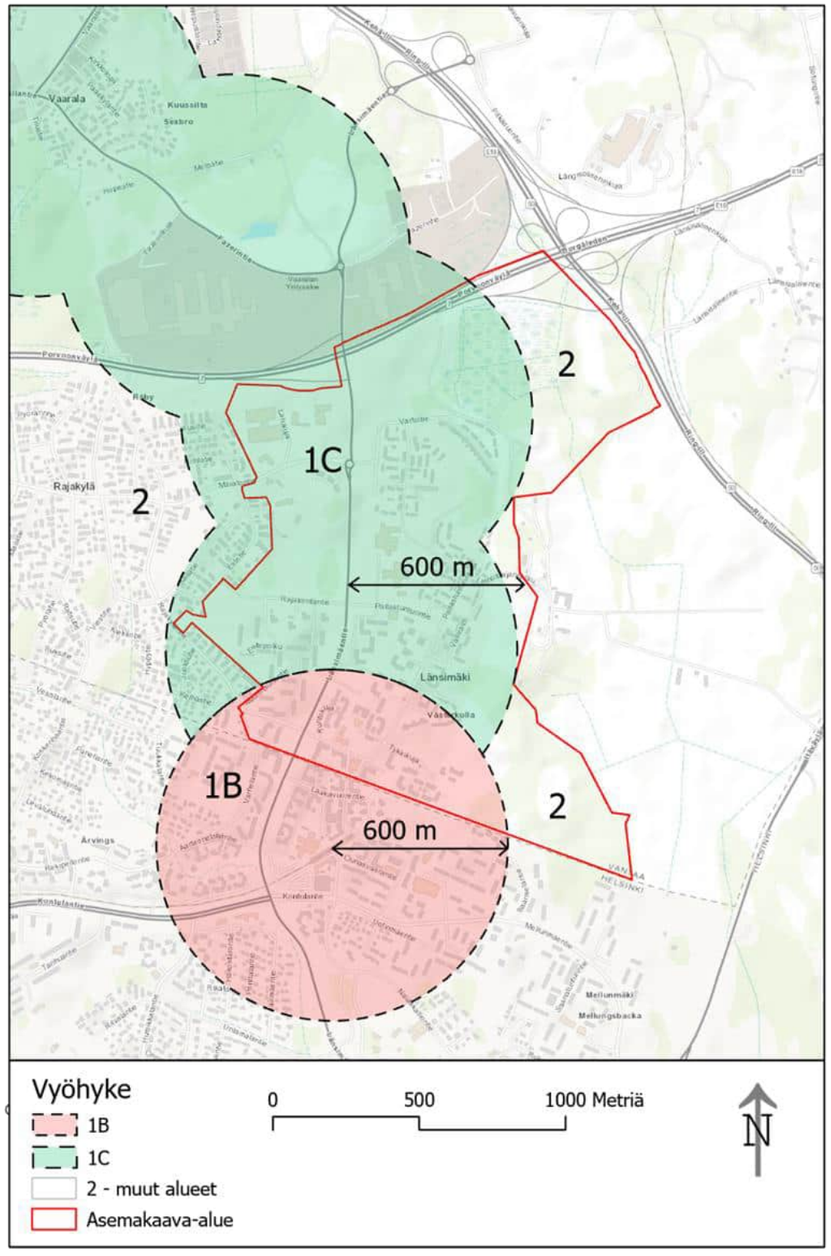
1. Helsingissä on jo Juoksuhaudantie (1950) ja Juoksuhaudanpolku (1975), joten nimeä ei tule ottaa kadunnimeen.
2. Vantaalla on jo etelämpänä Juoksuhaudanpuisto (1979), siis tässäkin tapauksessa määriteosa esiintyy ensin Helsingissä.
3. Länsisalmen kaupunginosa on Kehä III:n itäpuolella ja sinne tulisi Länsisalmen metroasema ja uusia katuja, joten jätetään Länsisalmeen kuuluvat nimiaiheet sinne.
4. Länsisalmentie ei käy, koska sen numerointi alkaa Kehä III:lta itään ja muutenkin nimen tulisi vaihtua orientoitavuuden vuoksi Kehä III:n kohdalla eikä tie voi olla kahdessa eri osassa.
5. Myös Heikbacka (1672, siirtokylä) ja Hetbackantie (1994) sijaitsevat Kehä III:n itäpuolella; alkuperäinen Västersundomin kylänpaikka on Itäväylän vieressä Gubbackan kohdalla, jonka nimi ei näy Matti-kartalla. Alkuperäistä Gudsteniä (miehennimi) voitaisiin muistaa Länsisalmen kaupunginosan puolella tulevissa kaavoissa.
6. Ojangossa on jo Pitkäsuontie / Långmossevägen, ja siellä myös -kalliot, -kuja ja -metsikkö, joten Pitkäsuo-nimet tulee jättää Ojankoon.

Myös uusille tonttikaduille Katu1-Katu8 tulee antaa nimet. Niiden nimeämiseen voi ottaa ajatuksia tästä kappaleesta.

4.2.3. PYSÄKÖINTI

Koko Vantaalle on vuonna 2018 hyväksytty pysäköinnin normit (Vantaan kaupunki 2018). Mitoitusohje määrittää rakennettavien autopaikkojen minimimäärän, jolla varmistetaan riittävä pysäköintipaikkojen saatavuus niitä tarvitseville asukkaille sekä satunnaisille vieraille. Mitoitusohje on aiempaa vuoden 2011 mitoitusohjetta tavoitteellisempi ja ohjaavampi erityisesti aluekeskusten osalta, joissa mitoitusohje toimii osaltaan kaupunkirakenteellisia tavoitteita toteuttavana työkaluna. Vantaan ratikan myötä pysäköinnin mitoitusohjetta on tarkistettu ja tarkennettu ratikan linjan alueelta. Ratikan varren pysäköintinormiksi on määritelty B2: vähintään 1 ap/110 k-m2 tai vähintään 1 ap/2 asuntoa alueella, joka on 600 metrin säteellä ratikan pysäkeiltä. Tämän ulkopuolella mitoitus on A: vähintään 1 ap/100 k-m2 tai vähintään 2ap/3 asuntoa. Länsimäki sijaitsee Mellunmäen metroaseman läheisyydessä, jolloin pysäköinnin mitoittamisessa on huomioitava myös etäisyys metroasemalle. Mitoitusohjetta onkin hieman muokattu tässä siten, että on otettu huomioon myös Helsingin kaupungin mitoitusohje metroasemien läheisyydessä. Helsingissä käytetään mitoitusta 1 ap/ 130 k-m2 alueella, joka on 600 metrin säteen sisällä metroasemalta. Tätä mitoitusta on sovellettu sopimaan Länsimäen sijaintiin sopivammaksi, joten alueella, joka jää 600 metrin säteelle metroasemasta on määritelty pysäköintinormiksi B1: 1 ap/120 k-m2 tai vähintään 1 ap/2 asuntoa. Pysäköintinormialueet on esitetty vieressä olevassa kuvassa (Kuva 25).

Väljemmät pysäköintinormit tällä alueella ja ratikan vaikutusalueella yleisesti perustuvat siihen, että lähempänä metroa ja joukkoliikenteen pysäkkejä on enemmän matalan käytön pysäköintialueita, jolloin pysäköintipaikkoja ei tarvitse normien kautta määrätä yhtä paljon kuin joukkoliikenteen välittömän vaikutusalueen ulkopuolisille alueille. Vantaan kaupungin tekemä pysäköinti-selvitys (2020) tukee tätä johtopäätöstä. Pysäköintiselvityksen johtopäätöstä on tarkennettu Länsimäen keskustan osalta ja pysäköintinormia on väljennetty 600 metrin säteellä Mellunmäen metroaseman 600 metrin säteen vaikutusalueella. Tätä pysäköintinormin väljennystä perustellaan Länsimäen keskustaan kaavarungon myötä tulevilla uusilla palveluilla, Mellunmäen kehityksellä sekä Länsimäki – Mellunmäki kokonaisuuden luomisella. Lisäksi Vantaan ratikka tulee lisäämään alueen saavutettavuutta, jolloin muodostuu liikenteellinen hubi Länsimäki-Mellunmäki -alueelle bussiterminaalin, metron ja ratikan myötä.



Kuva 25. Vantaan pysäköintinormit Länsimäen kaavarungon alueelta.

1B Vantaan puolella = vähintään 1 ap / 120 k-m2, kuitenkin vähintään 1 ap/ 2 as

1C = vähintään 1 ap / 110 k-m2, kuitenkin vähintään 1 ap / 2as

2 = vähintään 1 ap / 100 k-m2, vähintään 2 ap/3 as

Pysäköintilaitokset

P KESKITETYN PYSÄKÖINNIN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI

Kaavarunkoon on merkitty rakenteellisen pysäköinnin järjestämiseksi mahdollisten pysäköintilaitosten sijainnit sinisellä P-merkillä. Merkinnät on sijoitettu ohjeellisesti sellaisille alueille, joilla täydennys- ja uudisrakentaminen tulee vaatimaan pysäköinnin tehokkaampaa järjestämistä. Pysäköintilaitokset voidaan toteuttaa ratkaisemaan useiden kortteleiden pysäköintitarvetta yhteisjärjestelyiden kautta. Varsinkin jo rakennetuilla alueilla Länsimäen keskustassa voi tällainen ratkaisu olla edessä, kun kortteleita halutaan tiivistää ja pysäköintiä järjestää uudelleen.

Pysäköintilaitokset suositellaan rakennettavan toiminnoiltaan monipuolisiksi ja arkkitehtuuriltaan miellyttäviksi. Keskusta-alueilla pysäköintilaitoksen pohjakerrokseen voi hyvin sijoittaa esimerkiksi liiketilaa, yhteistoimintatiloja, kuten esimerkiksi bändien treenitiloja tai muita harrastustiloja, vuokrattavaa varasto- tai pyöräpysäköintitiloja. Pysäköintilaitosten katoille voi toteuttaa viherkattoja, aurinkoenergiapaneeleja, pelikenttiä tai vastaavaa. Alla olevassa kuvassa on esimerkki puisesta pysäköintilaitoksesta Ruotsin Skellefteåsta, jossa pohjakerrokseen on toteutettu liiketilaa (Kuva 26).



Kuva 26. Puinen pysäköintitalo Ruotsin Skellefteåssa. Kuva: ilkkapohjalainen.fi, Juulia Taanila

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 23 §

Täydennysrakentaminen ja pysäköinnin uudelleenjärjestäminen



Kappaleessa 4.1.2 on jo esitelty ajatus nykyisten pysäköintialueiden ottamisesta täydennysrakentamisen alueiksi. Länsimäen kaavarunkoalueelle tehdyn pysäköintiselvityksen mukaan (Vantaan kaupunki 2020) monet nykyisistä pysäköintialueista ovat vajaassa käytössä. Pysäköintialueiden käyttöaste on joillakin alueilla alle 50 %. Tämä yhdessä pysäköintinormien väljentymisen sekä joukkoliikenneyhteyksien lisääntymisen kanssa avaa mahdollisuuden hyödyntää nykyisiä pysäköintialueita täydennysrakentamisen alueina.

Rakennusoikeutta voi lisätä kortteleissa potentiaalisesti runsaastikin myös sellaisilla alueilla, joilla pysäköintipaikat ovat kovemmassa käytössä. Näillä alueilla täydennysrakentaminen tulee vaatimaan pysäköinnin uudelleenjärjestämistä, mikä on merkitty sinisellä viivoituksella kortteleiden päälle.

4.2.4. KEVYT LIIKENNE

Länsimäen alueella on hyvä kevyenliikenteen verkosto. Kaavarungon tarkoituksena on lisätä alueen käveltävyyttä ja lihasvoimaisen liikkumisen osuutta. Kaavarunkoalueella kevyen liikenteen käyttö on jo nykyisellään hyvin korkea (Länsimäen asukaskyselyn tulokset, Vantaan kaupunki 2020). Tavoitteena on kuitenkin vielä edelleen lisätä kestävien liikkumistapojen osuutta kaikista liikkumismuodoista. Tätä tavoitetta tavoitellaan luomalla Länsimäen jalankulun- ja muun kevyen liikenteen ympäristöistä miellyttävää ja houkuttelevaa.

Kävely-ympäristöt on toteutettava käveltävyyden kannalta laadukkaasti. Käveltävyyteen vaikuttaa jalankulkuyhteyksien pitäminen lyhyinä ja sujuvina sekä kävely-ympäristön laatu. Tästä syystä ympäröivään kaupunkiympäristöönkin on kiinnitettävä huomiota luomalla rakennusten ensimmäisiin kerroksiin mielenkiintoisia yksityiskohtia, välttämällä pitkäjaksoisia ja yhtenäisiä julkisivuja, rajaamalla rakennuksilla katutilaa sekä sijoittamalla kadunvarsipuita ja -pysäköintiä kävelijän suojaksi.

Tavoitteena on kytkeä Länsimäen kävelyreitit, viheralueet ja palvelut paremmin Rajakylään muodostamalla lenkkejä. Tavoitteeseen pyritään päästä vahvistamalla olemassa olevia reittejä, esittelemällä kaksi uutta kevyen liikenteen teemareittiä - Kuntoilun kehä ja Kallioiden ketju - panostamalla kahden tunnistetun kevyen liikenteen pääreitin kuntoon ja houkuttelevuuteen, osoittamalla pyöräilyn laatukäytävät sekä lisäämällä ja säilyttämällä ulkoilureittejä. Länsimäen alueelle on tarkoituksena lisätä kaupunkipyörien määrää, mikä on myös huomioitu esimerkiksi ratikan katualuevarauksissa.

Ulkoilu- ja teemareitit on esitelty tarkemmin virkistystä käsittelevässä luvussa.

Kävelyn pääreitit



Kaavarungossa on osoitettu kaksi etelä-pohjois-suuntaista kävelyn pääreittiä. Kävelyn pääreitit ovat tunnistettuja tärkeitä kevyen liikenteen väyliä, joita tulee kehittää käveltävyydeltään korkealaatuisina. Kävelyn pääreitit yhdistävät tärkeitä kohteita ja palveluita kaavarunkoalueella. Tavoitteena on, että keskeisiin palveluihin ja kohteisiin voisi liikkua lihasvoimin kävelyn pääreittejä pitkin esteettömästi, turvallisesti ja miellyttävästi.

Kävelyn pääreitit sijaitsevat Länsimäentien itä- ja länsipuolella. Kutsukaamme niitä Kuntoreitiksi (itäinen kävelyn pääreitti) ja Keihäspolku (läntinen kävelyn pääreitti)

<u>Kuntoreitti</u>

Kuntoreitti on keskeinen yhdistävä kävelyreitti Länsimäessä (Kuva 27). Se alkaa Helsingin Mellunmäen metroasemalta, kulkee Keilapolkua pitkin Pallastunturintien alikulun kautta yhdistyen Kuntoreitille Länsimäen keskustassa. Kuntoreitin pohjoispäädystä kävelyn pääreitti jatkuu Pallastunturintien yli

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 23 §

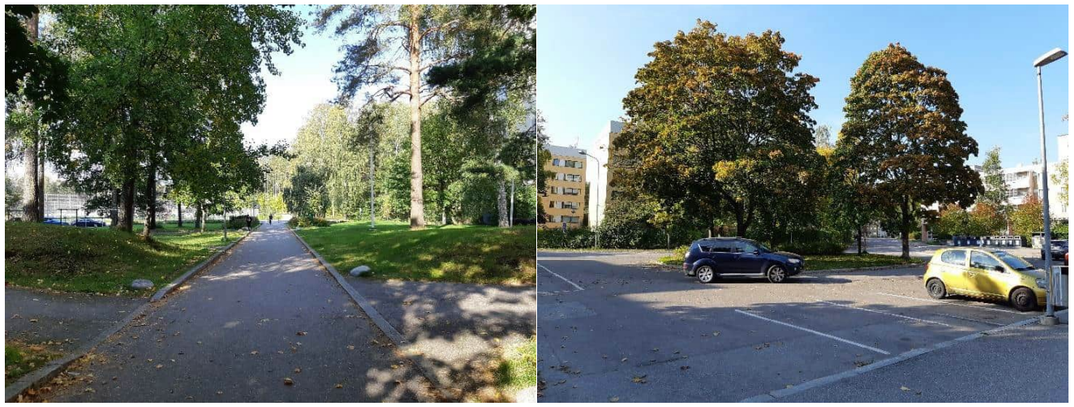
Kurupuistoon, kulkien Länsimäen koulun ohi pohjoiseen Varuskujalle ja uuden pohjoisen asuinalueen läpi Rajakylän ratikkapysäkille. Kuntoreitin kävelyn pääreitin varrelle sijoittuu useita palveluita, kuten uusi hybridikortteli, Länsimäen koulu, päiväkoteja, kirjasto, terveyskeskus ja kirkko. Kuntoreitti kytketään osaksi lenkkiä, Kuntoilun kehää. Pinnoitteita parannetaan ja penkkejä lisätään esteettömyyden parantamiseksi.



Kuva 27. Kuntoreitti on keskeinen kävelyn pääreitti Länsimäentien itäpuolella, joka yhdistää useita keskeisiä palveluita.

Keihäspolku

Keihäspolku on toinen keskeinen kävelyn pääreitti, joka alkaa niin ikään myös metroasemalta ja kulkee Keilapolun ja Pallastunturintien alikulun jälkeen länteen ylittäen Länsimäentien Keihästielle ja jatkuen sen jälkeen pohjoiseen Keihäspolkua pitkin (Kuva 28). Keihäspolun pohjoisesta päädystä kävelyn pääreitti jatkuu Rajakentän liikuntapuiston läpi päätyen Maratontien alikulun kautta Rajakylän koululle. Tämän reitin varrelle osuu kaksi yleistä leikkipaikkaa, Kuulakujan ostari ja sen toriaukio, Rajakentän liikuntapuisto sekä Rajakylän koulu.



Kuva 28. Keihäspolku, kulkee etelä-pohjoissuuntaisesti yhdistäen mm. ostoskeskuksen ja Rajakylän liikuntapuiston. Ostoskeskuksen paikoitusalue aukioineen ja sitä kiertävä reitti kaipaavat kehittämistä (esimerkiksi shared space -tyyppinen aukio)

Tärkeät kevyen liikenteen reitit



Tärkeät kevyen liikenteen reitit on merkitty kaavarungossa tumman harmaalla katkoviivalla. Nämä ovat kevyen liikenteen kannalta tärkeitä reittejä, jotka kulkevat esimerkiksi asuinalueiden läpi ja yhdistävät asuinalueet ympäröiviin muihin alueisiin, kuten keskustatoimintojen alueisiin ja virkistysalueisiin. Tärkeät kevyen liikenteen reitit ovat reittien jatkuvuuden kannalta keskeisiä. Kaikkia kevyen liikenteen reittejä, kuten katujen yhteydessä olevat jalankulku- ja pyöräreitit, ei ole merkitty tärkeinä kevyen liikenteen reitteinä kaavarunkoon.

Länsimäen ja Rajakylän keskeisiä reittejä ovat etelä-pohjoissuuntaiset Kuntoreitti, Valliraitti ja Keihäspolku. Kuntoreittiä kehitetään Kuntopuisto-kokonaisuuden osana. Uudelle pohjoiselle alueelle vie Varuskujan jatke. Poikittaisista yhteyksistä tärkeitä ovat Kuulapolku, Kuntopolku ja Linnoituspolku sekä Kurupolku ja

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 23 §

Rajakylän liikuntapuistosta kevyenliikenteensillan yli ja Länsimäen koulun ohi Juoksuhaudanpuistoon johtava reitti.

Nopean pyöräilyn reitti

– – NOPEAN PYÖRÄILYN REITTI

Länsimäentien, Maratontien sekä uuden itään Länsisalmeen johtavan tien varrelle on merkitty nopean pyöräilyn reitti. Nämä ovat pyöräilyyn tarkoitettuja kaistoja katualueella, baanoja, nopeaa pyöräilyä varten. Vantaalla on tarkoitus kehittää edelleen nopean pyöräilyn reittejä, ja nämä Länsimäen kaavarungon alueelle osuvat ovat tärkeitä pohjois-etelä sekä itä-länsi-suuntaisten nopean pyöräilyn reittejä. Länsimäentieltä nopean pyöräilyn reitti yhdistyy etelään Helsingin pyöräilyn baanoihin. Länsimäentielle tulee sijoittumaan myös kaupunkipyöräpisteitä lähelle ratikan pysäkkejä.

4.2.5. TÄRKEÄT RISTEYSKOHDAT

TÄRKEÄ RISTEYSKOHTA

Länsimäentien risteyskohdat ovat tärkeitä kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti. Kyseisillä alueilla on huomioitava useiden eri liikkumismuotojen tarpeet – ratikka ja muu moottoriliikenne, kävelijät, pyöräilijät ja muut lihasvoimaa käyttävät liikkujat. Tärkeät risteyskohdat on merkitty sellaisiin risteyksiin, joissa ympäristön toiminnallisuuden takia on tarpeen huolehtia, että sekä kadun suuntainen liikkuminen että katualueen poikki kulkeva liikenne sujuu turvallisesti, sujuvasti ja miellyttävästi kaikkien katualuetta käyttävien kannalta. Tärkeät risteyskohdat voidaan toteuttaa esimerkiksi korotettuina torimaisina risteysalueina varsinkin kaavarunkoalueen eteläosassa lähellä keskustatoimintojen aluetta. Tärkeät risteyskohdat ovat:

Länsimäentie-Keihästie-Pallastunturintien risteys

Tämä on kaavarungon eteläisin risteyskohta ja läntisen kävelyn pääreitin kannalta keskeinen. Kaavarunkoa varten suunniteltu kallioiden ketju – ulkoilureitti kulkee tämän risteyksen kautta. Lisäksi risteyksen kautta on merkitty kulkemaan kävelyn pääreitti, joka alkaa metroasemalta ja kulkee Länsimäentien yli kääntyen Keihästieltä Keihäspolulle. Keihäspolun varrella on muutama yleinen leikkipaikka ja Kuulakujan ostari. Länsimäentien länsipuolella kulkeva kävelyn pääreitti kulkee urheilupuiston kautta päätyen Rajakylän koululle

Länsimäentien – Kuulakujan risteys

Risteyksen läheisyydessä sijaitsee ratikan pysäkki. Alueen ympäristö on merkitty kaavarunkoon keskustatoimintojen alueeksi. Alueella tulee tulevaisuudessa sijaitsemaan kauppa- ja liiketilaa Länsimäentien kummallakin puolella. Kuulakuja on ajateltu rakennettavaksi kävelykaduksi tai shared space -tyyppiseksi kaduksi. Liikkuminen Länsimäentien kummallekin puolelle kyseisen risteyksen alueella tulisi olla vaivatonta. Risteysalue tulisi mahdollisuuksien mukaan toteuttaa torimaisena ja ympäröivien korttelialueiden osana.

Länsimäentie – Rajakentäntie – Pallastunturintien risteys

Risteyksessä sijaitsee nykyisin jalankulkua varten ylikulkusilta, joka tulee poistumaan alueelta ratikan rakentamisen tieltä. Risteys on siitä syystä suunniteltava jalankulkua ajatellen turvalliseksi ja miellyttäväksi. Alueen ympäristössä on lukuisia toimintoja: asuinkortteleita, keskustatoimintojen alue sekä urheilukenttä. Pallastunturintien ja Länsimäentien risteyksen uuden asuinkorttelialueen kulmaukseen on merkitty vahvan kaupallisen julkisivun alue. Tulevaisuudessa tämän risteyksen ympärillä tulee varmasti olemaan liikettä, joten kävely-ystävällisyys on varmistettava, kun ylikulkusilta poistuu.

Länsimäentie – Länsimäen koulu

Alueella on moottoriliikenteen ja kevyen liikenteen risteymäkohta. Nykyisin alueella sijaitsee ylikulkusilta, joka tulee ratikan suunnitelman mukaan pysymään alueella. Kevyen liikenteen turvallinen ylitys tällä kohdalla on varmistettava, sillä Länsimäentien itäpuolella sijaitsee päiväkoti ja koulu, jotka käyttävät Länsimäentien länsipuolella sijaitsevan urheilupuiston palveluita. Länsimäentien ylitys tällä kohdalla on varmistettava myös siitä syystä, että se toimii tärkeänä ylityksenä hiihtoladulle ja tärkeälle itä-länsi-suuntaiselle virkistysyhteydelle.

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 23 §

Länsimäentie – Rajakylän koulu

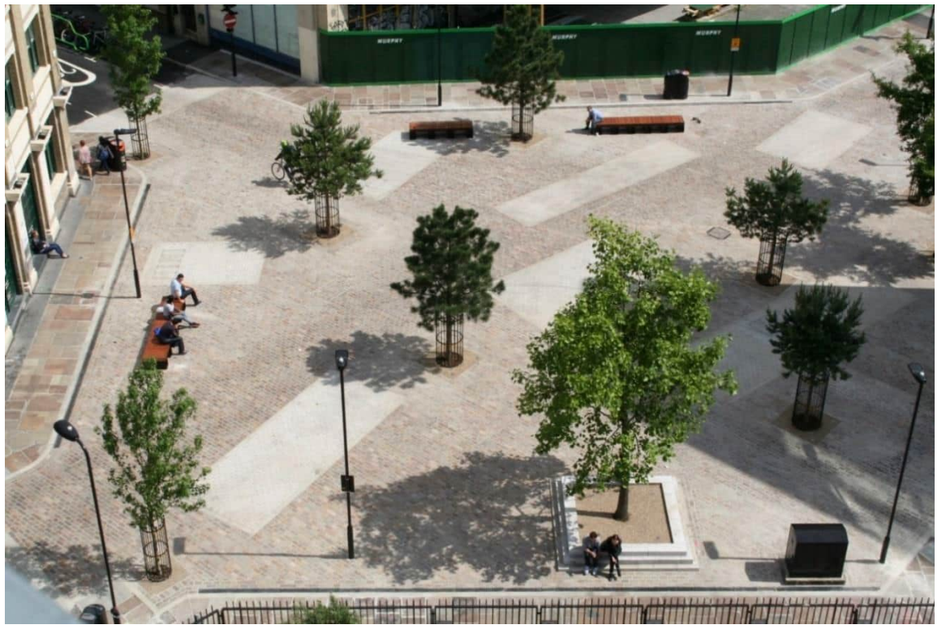
Länsimäentien pohjoisin tärkeäksi risteykseksi merkitty alue sijaitsee Rajakylän koulun läheisyydessä. Alueelle tulee sijoittumaan Rajakylän ratikkapysäkki. Pysäkki tulee Länsimäentien itäpuolelle ja koulu sijaitsee Länsimäentien länsipuolella. Alueelle on suunniteltava turvallinen tienylityspaikka, sillä hyvin todennäköisesti oppilaat tulevat oikaisemaan pysäkiltä tien yli koululle. Kaavarunkoon on lisäksi merkitty koulualueen pohjoispuolelta kulkeva ulkoilureitti, joka kulkisi samalta paikalta Länsimäentien yli jatkuen itään uuden asuinalueen reunaa mukaillen.

Pohjoisen alueen risteys

Uudelle pohjoiselle laajenemisalueelle on merkitty tärkeä risteyskohta Uusi Katu -tien ja Vartiotielle johtavan kadun risteykseen. Kyseisessä paikassa tulee sijaitsemaan useita toimintoja. Etelästä suuntautuva kävelyn pääreitti päättyy tähän risteykseen. Lisäksi korttelialueen reunoille on merkitty vahvan kaupallisen julkisivun alueet, mikä tarkoittaa liike- ja kauppatiloja rakennusten kivijaloissa. Risteyksen läheisyyteen on merkitty paikka päiväkodille ja lisäksi tien poikki on merkitty kulttuurihistoriallisesti tärkeä tykkitie, joka on huomioitava kadun suunnittelussa. Alkuperäisessä kadun suunnitelmassa tie jatkuu Kehä III yli ja liittyy Länsisalmentiehen. Kadulle on ajateltu sijoittuvan bussilinja, mutta Östersundomin yhteisen yleiskaavan kaatumisen seurauksena jatkossa saattaakin olla aiheellista tarkastella uutta ratikkayhteyttä tälle kadun osuudelle. Asia jätetään selvitettäväksi tulevaisuuden maankäytönsuunnitelmissa.

4.2.6. PIHAKADUT / SHARED SPACE

Pihakadulla tarkoitetaan jalankulku- ja ajoneuvoliikenteelle yhteisesti käytettäväksi tarkoitettua katutilaa (shared space). Pihakadun mitoituksella ja ilmeellä painotetaan kevyen liikenteen käyttäjiä, jolloin autoilijat huomaavat liikkuvansa yhteisesti tarkoitetulla alueella ja ajavat hitaasti sekä väistävät jalankulkijoita (Kuva 29, Kuva 30). Pihakaduiksi tai shared space –tiloiksi soveltuvat alueet, joissa liikennemäärät jäävät vähäisiksi. Kaavarunkoalueella kyseisiä katuja ovat esimerkiksi pohjoisen asuinalueen vihersormen yhteyteen suunniteltu pihakatuyhteys (shared space), Kuulakuja sekä Keihäspolun ja Maalinauhantien liittyminen ostoskeskuksen ympäristöön.



Kuva 29. Shared space Leonard Street ja Paul Street risteys Lontoossa. Kuva: https://news.hackney.gov.uk/



Kuva 30. Shared space ratkaisu Cady's Alley. Kuvan lähde: Washington Business Journal, D.C. Historic Preservation Office.

4.2.7. PORVOONVÄYLÄN YLITYS

LY LIIKENNEALUEEN YLITYS

Kaavarungon pohjoisosaan on merkitty varaus potentiaaliseksi asuinalueen laajenemiseksi aivan kiinni Porvoonväylään. Nykytilanteessa kyseisellä alueella on maajättökasa, jonka rakenne on epävarma ja joka on mahdollisesti epästabiili. Ratikan suunnitelman yhteydessä on merkitty ratikan linjaus kyseisen maakasan päältä. Vielä on epävarmaa, tuleeko koko kasa poistumaan alueelta. Jos näin kuitenkin on, voidaan maakasan nykyinen alue ottaa täydennysrakentamisen alueeksi, jolloin asuinaluetta voidaan laajentaa jonkin verran pohjoiseen. Kuussillan kaavarungon alueella on samanlainen potentiaali sijoittaa asuinaluetta aivan Porvoonväylän melualueen rajaan asti Valion omistamalle maalle. Asuinalueiden laajentuminen Porvoonväylän molemmilla puolilla voisi tehdä kiinnostavaksi tutkia, olisiko Porvoonväylän yli mahdollista rakentaa kansirakenne (LY), jonka päälle sijoitettaisiin joko asumista tai puistoa. Tämä vähentäisi Porvoonväylän estevaikutusta ja yhdistäisi nykyisin erillään olevat kaupunginosat. Kannelle voitaisiin myös sijoittaa pitkien matkojen terminaalialue tukemaan liikennettä itään ja hyödyntäen alueen asemaa vaihtoyhteyksien kannalta etelään ja pohjoisen suuntaan. Vieressä on esitetty Leppävaarassa sijaitseva kansi, jolla on puistoa.



Kuva 31. Kansirakenne ja sen päälle rakennettu asutus ja puisto Leppävaarassa kuvattuna pohjoisesta (yllä) ja etelästä (alla). Lähde: Google Earth

4.3. LUONTO, VIRKISTYS JA KULTTUURI

Länsimäki – Ekologisesti ja kulttuurisesti kestävä kaupunkikeskus

Säilytämme viherrakenteen vahvana osana kaupungin kehittämistä. Luomme mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle myös rakennetuissa ulkotiloissa. Vaadimme monipuolisia ja laadukkaita viherkattoja ja –seiniä tiiviisti rakennetuille alueille. Vahvistamme maisema-arkkitehtuurilla ympäristörakentamisen laatua keskeisten väylien ja ratojen varrella. Arvostamme luonnon monimuotoisuutta ja tuomme sen kaupunkikeskustoihin.

Etsimme lisää uusia eläviä paikkoja, hitaamman liikkumisen ja pysähtymisen tiloja. Tuomme viljelyn osaksi vantaalaista arkea ja kaupunkikuvaa

Alueen maankäytön muuttuessa ja asukasmäärän kasvaessa puistoille tulee kysyntää ja käyttöä. Kaavarungon tavoitteena on hahmottaa uudistuvan kaupunginosan viherverkosto ja sen kytkeytyminen alueen ulkopuolella oleviin laajoihin virkistysalueisiin. Viheralueiden ja ulkoilureittien jatkuvuus kaavarunkoalueen ulkopuolelle on varmistettu. Nykyisiä viheralueita vahvistetaan ja niiden merkitystä tiivistyvässä kaupunkirakenteessa korostetaan. Kaavarunkoon merkitään kolme eri tason virkistysaluetta:

- kaupunkirakenteen keskellä sijaitsevat puistot – jotka ovat toiminallisia, laadukkaita ja hoidettuja virkistäytymispaikkoja,
- rakennettujen alueiden ulkopuolella olevat lähivirkistysalueet – jotka ovat luonnontilassa olevia metsiä, sekä,
- luonnonsuojelualueet – joiden alueella sijaitsevia luontoarvoja vaalitaan muita alueita tarkemmin.

Kaavarunkoon on merkitty jo olemassa olevia ulkoilureittejä sekä uusia ja vahvistettavia ulkoilureittejä. Kaksi uutta virkistysreittikokonaisuutta esitellään: Kuntoilun kehä ja Kallioiden ketju. Virkistysreittien jatkuvuus Länsimäentien yli on huomioitu, kuin myös hiihtolatujen linjaukset. Rajakentän urheilupuistoon ja Rajakylän urheilualueelle on merkitty urheiluhallin ohjeellinen sijainti. Rajakentän urheilupuistoon on mahdollista sijoittaa uusi urheiluhalli.

Katuympäristöä piristetään viherrakentein ja hulevesialtain. Myös rakennetun alueen keskelle tuodaan lisää vehreyttä. Kuntopuistosta kehitetään toiminnallisesti ja sosiaalisesti monipuolinen keskuspuisto, johon voidaan sijoittaa yhteisöllisyyttä lisäävä viljeltävä puistoalue, kuntolaitteita, tapahtumia varten tapahtumakenttä, ja vastaavia toimintoja. Hybridirakennuksen yhteyteen rakennetaan miellyttävä aukioalue, joka yhdistyy sujuvasti kuntopuiston puisto-osaan.

Kaavarunkoalueen itäosassa kulkeva ensimmäisen maailmansodan puolustusvarustuksiin kuuluva tykkitie hyödynnetään virkistysreittinä ja lisäksi se tuodaan näkyväksi elementiksi myös uusilla rakennetuilla alueilla.

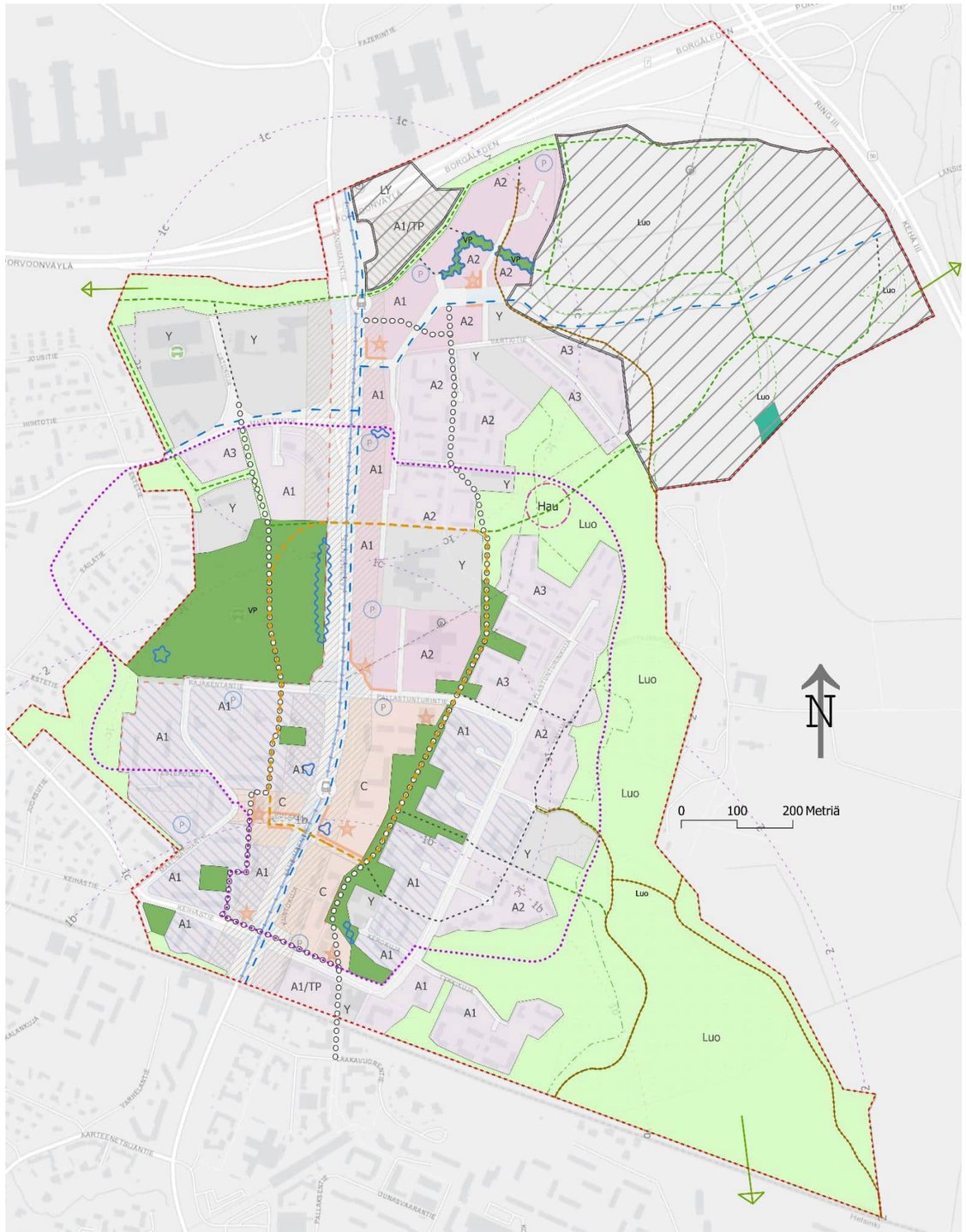




Kuvituskuvia. Lähde: Microsoft

Kaavarunkoon on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta merkitykselliset alueet luo-merkinnällä. Nämä merkinnät perustuvat alueelta tehtyyn luontoselvityksen tuloksiin. Rakennettujen alueiden ulkopuolella sijaitsevilla metsäalueilla on tavattu useita arvokkaita kasvilajeja, jotka on huomioitu kaavarungossa tällä luo-merkinnällä. Kuvassa 32 näkyvässä viheralueiden teemakartassa on merkitty yksi suojeltava alue, jolla sijaitsee arvokas luontotyyppi: lehtomainen purolaakso. Myös pohjavesialue on merkitty kaavaan.

Länsimäentien vieressä nykyisin sijaitseva koirapuisto joudutaan siirtämään ratikan rakentamisen tieltä uuteen paikkaan. Lisäksi kaavarunkoalueen pohjoisosaan suunniteltu uusi asuinalue asettaa reunaehdon koirapuiston siirtämiselle. Uusi koirapuiston paikka voisi sijaita Juoksuhaudanpuistossa.



SELITE

- KAAVARUNGON ALUERAJAUS
- PUISTO
- VIRKISTYSMETSÄ
- SUOJELUALUE
- LUO = LUONTOARVOJA
- POHJAVESIALUE
- HULEVESIRAKENNE
- SELVITYSALUE
- Hau KOIRAPUISTO
- KALLIOIDEN KETJU
- KUNTOILUN KEHÄ
- ULKOILUREITTI
- VIHERALUEEN JATKUVUUS
- KÄVELYN PÄÄREITTI
- TÄRKEÄ KEVYEN LIIKENTEEN REITTI
- NOPEAN PYÖRÄILYN REITTI
- TYKKITIE

Kuva 32. Teema: Viheralueet. Kaavarungossa esitetyt viheralueteemaan kuuluvat merkinnät.

4.3.1. VIRKISTYS- JA VIHERALUEIDEN KEHITTÄMINEN

VIRKISTYSMETSÄ

SUOJELUALUE

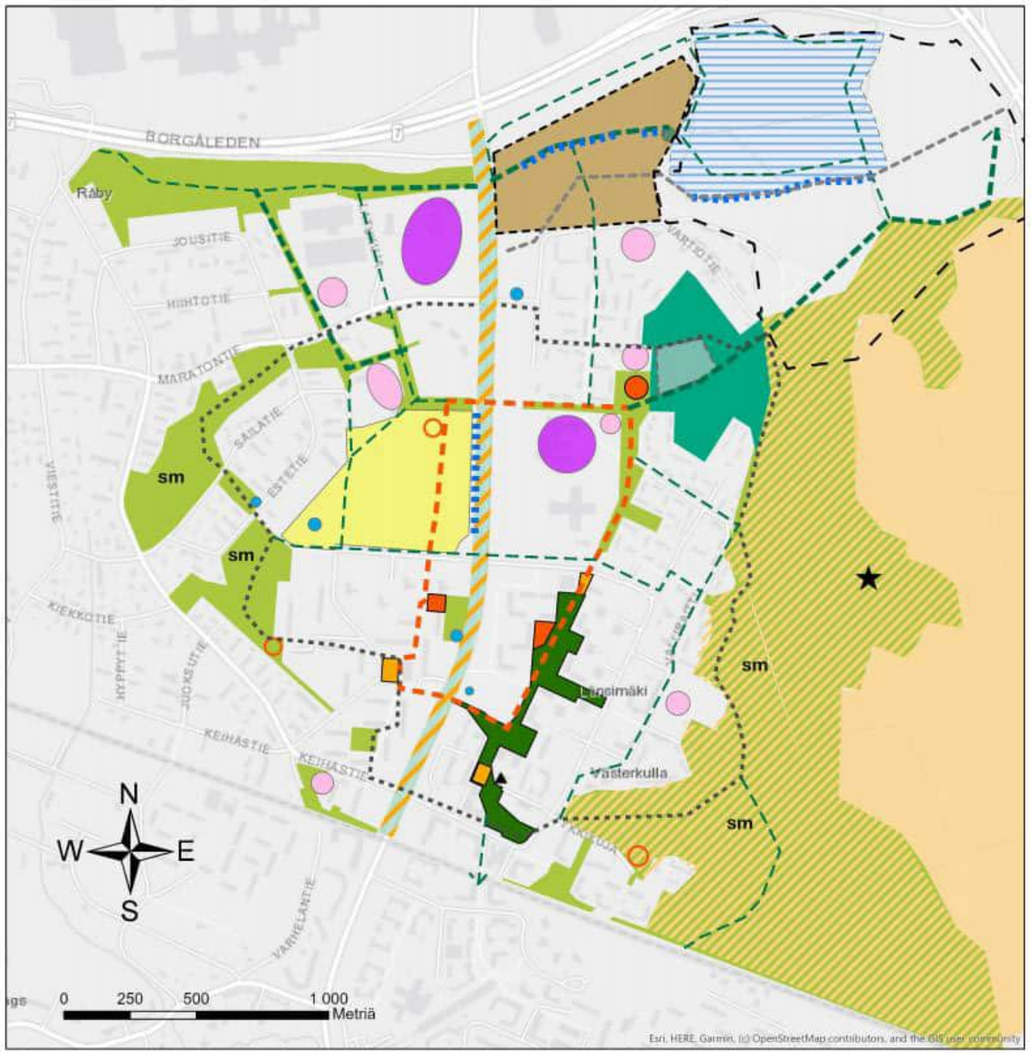
LUO ARVOKAS LUONNONYMPÄRISTÖ

Keskeiset viheralueet, kuten Myllymäen alue, säilytetään ja yhteyksiä kehitetään sekä alueen sisällä että ympäröiville ulkoilualueille. Länsimäki-Rajakylän alueelle ominaisten kallioalueiden lisäksi keskeisiä viheralueita ovat Kuntopuiston, Kurupuiston ja Juoksuhaudanpuiston muodostama kokonaisuus ja Rajakylän liikuntapuisto. Alueen tiivistyessä Kuntopuiston, Kurupuiston ja Juoksuhaudan-puiston muodostamaa kokonaisuutta kehitetään toiminnallisena ja monipuolisena kaupunginosapuistona.

Yhteyksiä kehitetään muodostamalla pääraiteista liikkumaan houkutteleva Kuntoilun kehä, poikittaisyhteyksiä vahvistamalla sekä kallioalueet yhdistävällä polkureitillä, Kallioiden ketjulla. Yhteydet ympäröiville ulkoilualueille, kuten itään ja pohjoiseen, Sipoonkorpeen ja Ojangon ulkoilualueelle mahdollistetaan. Myllymäeltä etelään, Helsingin suuntaan, kulkeva reittiyhteys säilytetään.

Ratikkabulevardin varrelle ja uuden pohjoisen asuinalueen katu- ja puistoympäristöön kehitetään katuvihreää sekä hulevesien määrällistä ja laadullista hallintaa. Pohjoinen kevyenliikenteensilta säilytetään keskeisenä yhteytenä. Ratikkabulevardia rajaava täydennysrakentaminen muodostaa monipuolisen julkisivun taskupuistoineen ja pikkuaukioineen.

Ekologinen yhteys Myllymäen viheralueelta pohjoiseen ja itään säilytetään. Uudisrakentamista kompensoidaan vihertehokkuuden periaattein, mm. olevaa puustoa säilyttämällä ja isoja puita istuttamalla, kasvikatoin, köynnöksin, kerroksellisella kasvillisuudella sekä hulevesien luonnonmukaisilla hallintaratkaisuilla.



Kuva 33. Viher- ja virkistysalueiden ja -reittien kehittämissuunnitelma ja konseptit.

4.3.2. VIHERALUEET JA KULTTUURIHISTORIA

KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Myllymäki juoksuhautoineen ja avokallioineen on monipuolinen kokonaisuus. Kaivannot liittyvät I maailmansodan laajempaan puolustusvarustukseen, jotka levittäytyvät Länsimäen ja Rajakylän kallioalueille. Juoksuhauta-alueet kuuluvat valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristörajaukseen (RKY) ja ovat muinaismuistolain nojalla rauhoitettuja. Kalliolla on myös hienoja mäntyjä, kalliokasvillisuutta ja reunamilla mm. lehtomaista metsää. Myllymäen alueelle on laadittu puistosuunnitelma, jonka pohjalta on toteutettu opastaulut ja kaivantoja ylittävät sillat (Kuva 34). Juoksuhautoja voisi ottaa paremmin esiin kasvillisuutta poistamalla.



Kuva 34. Myllymäen viheralue on kunnostettu yhteistyössä Museoviraston kanssa

Kaavarunkoalueen kulttuurihistoriallisia arvoja nostetaan esiin mm. Kallioiden ketju –polustolla, joka kiertää Myllymäen viheralueilla sekä Rajakylän puolen kallioilla. Kallioilla on puolustusvarustuksia, jotka ovat suojeltavia muinaisjäännöksiä. Kulkua ohjataan puutasoin, silloin sekä pollareilla ja opastusta täydennetään (Kuva 35).



Kuva 35. Kulkua voidaan ohjata ja kulutusta vähentää mm. Puutasoin ja pollarein. Tykkitie toimii ulkoilureitin osana Myllymäen viheralueella.

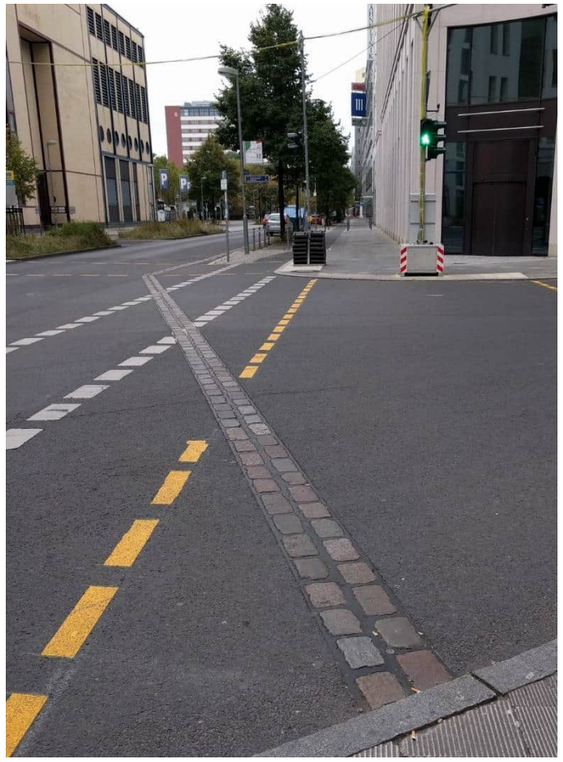
Alueella kulkee tykkiteitä ja muita historiallisia tieosuuksia, joita voidaan alueita kunnostettaessa ja rakennettaessa tuoda ympäristöstä enemmän esille. Esimerkiksi pohjoisen laajenemisalueen Uusi Kadun suunnittelussa ja rakennettaessa voi tien päällysteeksi valita muusta päällysteestä erottuvan pinnoitteen. Tykkitie on ajateltu kaavarungossa jatkuvan Uusi Katu pohjois- ja eteläpuolella osana korttelirakenteen sisäistä jalankulkureittejä. Päällystämällä Uusi Katu tykkitien osuuden asfaltista eroavalla päällysteellä nostetaan alueen historiaa esille uudessa rakenteessa. Kuvissa 36 ja 37 on esitetty esimerkkejä historiallisen tien ja muurien huomioimisesta modernissa rakenteessa.

TYKKITIE

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 23 §



Kuva 36. Esimerkki historiallisen tien ja muurin huomioimisesta modernissa rakenteessa. Vabaduse väljak, Tallinna.



Kuva 37. Berliinin muurin linjaus on merkitty asfalttitiestä erottuvalla kivetyksellä.

4.3.3. ULKOILUREITIT

KALLIOIDEN KETJU

ULKOILUREITTI

KUNTOILUN KEHÄ

Kuntoilun kehä muodostuu nykyisistä raiteista sekä kevyen liikenteen sillasta Länsimäen-Rajakylän keskusta-alueen ympärille yhdistäen liikuntapuiston, koulut, Länsimäen kaupunginosapuiston (Kuntopuisto, Kurupuisto, Juoksuhaudanpuisto) ja niihin liittyvät toiminnalliset palvelut, kuten ulkokuntoilu-, leikki- ja lähiliikuntapaikat. Ikäihmisten kannalta olisi tärkeää lisätä penkkien määrää reitin varrella. Kuntoilun kehästä tehdään houkutteleva ja lenkkiä voidaan opastaa paikalle viedyin opastein tai esim. nettipalveluna (QR-koodi). Kuntoilun kehän orientoitavuutta voidaan korostaa teemavärillä, joka voisi toteutua esim. pinnoitteissa, kalusteissa, varusteissa tai istutuksissa, myös puistojen puolella.

Myllymäen kallioille on toteutettu muinaismuistopuisto Myllymäen viheralue, jossa on sotahistoriallisten muinaisjäännösten, kuten juoksuhautojen, yli rakennettu siltoja ja alueella on opasteita. Länsimäki-Rajakylä -alueella on useita kallioalueita, joille muinaisjäänteitä (tukikohtia ja juoksuhautoja) sijoittuu. Kallioalueilla kulkee nykyisinkin polkuja. Nämä kalliot voidaan kytkeä **Kallioiden ketju** -poluksi, joka tekee lenkin ja joka on esimerkiksi pollarein ja opastauluin opastettu. Kallioiden ketju -polkua tulee kehittää yhteistyössä museoviranomaisen kanssa.

Saatujen mielipiteiden perusteella Myllymäen metsäalueelle tehtiin syksyllä 2022 maastokatselmus, jossa tarkasteltiin joitakin ulkoilureiteiksi suunniteltuja polkuja. Kasvava asukasmäärä lisää luontokohteiden käyttöpainetta, ja silloin korostuu virkistyskäytön ohjaaminen, kuten toimivat reitistöt, jotka ovat merkittävä keino ohjata käyttöpaine pois herkiltä alueilta ja vähentää näin hallitsemattomasta käytöstä tapahtuvaa kasvillisuuden kulumista. Kaavarungossa pyritään ohjaamaan virkistyskäyttöä nykyisen viheralueverkoston piiriin sitä parantamalla. Kaavarungossa Myllymäen reitit kulkevat pääosin nykyisiä polkuja pitkin. Katselmuksessa havaittiin paikoin tarvetta reittien kunnostamiselle sekä reittien hienovaraiselle ohjaamiselle erilaisin keinoin, luontoa säästäen. Reitin rakentamisen mahdollisuuksia, sijaintia ja liikkumisen ohjaamista alueella on

kuitenkin tarpeen tutkia tarkemmin ulkoilureittien ja ulkoilupolkujen toteuttamisen yhteydessä. Katselmuksen tulosten perusteella kaavarungon Kallioiden ketju -merkintää on muutettu polkumaisemmaksi.



Kuva 38. Juoksuhaudanpuisto säilytetään asukkaiden lähivirkistysmetsänä.

Metsäinen Juoksuhaudanpuisto säilyy Länsimäen asukkaiden lähimetsänä (Kuva 38). Juoksuhaudanpuiston ulkoilureitti kytkeytyy sekä länteen koulujen ja kevyen liikenteen sillan kautta Rajakylän liikuntapuistoon että itään kehitettävään yhteyteen Länsisalmen suuntaan. Uusi yhteystarve pohjoiseen suon reunaa pitkin vie uudelle asuinrakentamisalueelle. Rajakylän liikuntapuistosta kehitetään reittiä Sompapuiston ja Latupuiston kautta pohjoiseen Porvoonväylän yli Vaaralan puolelle. Myllymäellä kulkee useita ulkoilureittejä, myös etelään Helsingin puolelle.

4.3.4. PUISTOT

PUISTO

Rajakylän liikuntapuisto

Rajakylän liikuntapuistoa on peruskorjattu ja kehitetty viime vuosina (Kuva 39). Alueelle on toteutettu mm. uusi tekonurmikenttä sekä pienpelikentät. Liikuntapuistosta on suunniteltu uusi ulkoilureitti- ja latuyhteys Sompapuiston ja Latupuiston kautta pohjoiseen, josta jatkuisi tulevaisuuden tavoiteyhteys Vaaralan kautta Ojankoon, Hakunilaan ja Sipoonkorpeen. Liikuntapuisto on keskeinen osa Kuntoilun kehää. Rajakylän liikuntapuistoon on merkitty ohjeellinen varaus uudelle liikuntahallille.



Kuva 39. Rajakylän liikuntapuisto sijoittuu keskeisesti Rajakylän- Länsimäen alueelle ja palvelee niin asukkaita, kouluja, päiväkoteja kuin urheiluseurojakin. (Vas. Ote ortokuvasta 2019, Vampatti). Pienpelikentän yhteyteen on toteutettu ulkokuntoilupaikka.

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 23 §

Kuntopuisto







Kuva 40.Kuntopuiston mäntyvaltainen puusto luo oman ilmeensä Kuntoreitin varrelle. Leikkipaikalle mahtuisi lisää toimintoja ja istutuksia. Tarinatoria on mahdollisuus kehittää yhteisöllisemmäksi.

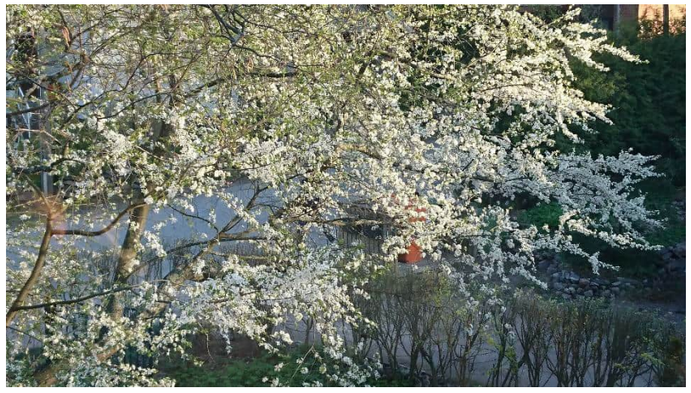
Kuntopuisto, Kuntoreitti sekä Kurupuisto ja Juoksuhaudanpuisto muodostavat eräänlaisen keskuspuiston, yhteisen kaupunginosapuiston, Länsimäen alueelle. Puistokokonaisuus on monipuolinen; rakennettua viheraluetta ja leikkipaikkoja, toreja ja aukioita, puistometsää, komeita mäntyjä ja lähimetsää (Kuva 40). Puistoyhteys on vehreä, metsä työntyy asuinalueelle ”sormina” 1970-luvun metsäkaupunki-ideologian mukaisesti. Paikoin Kuntopuisto ja Kuntoreitti ovat kunnostuksen tarpeessa. Alueen tiivistyessä käyttöpaine kasvaa. Tavoitteena onkin kehittää puistokokonaisuutta asukkaiden kanssa yhteistyössä monipuolisemmaksi, viihtyisämmäksi ja kestävämmäksi eri-ikäiset käyttäjät huomioon ottaen. Kuntopuistoa kehitetään vuosien 2021-2022 aikana osana Lähiöohjelma-hanketta sekä Osallistuva Budjetointi -hanketta.

Kuntopuistoon voidaan asentaa kuntoilulaitteita tai senioriliikuntavälineitä. Kuntopuisto onkin keskeinen osa kehitettävää Kuntoilun kehää. Puistoja voidaan kehittää syötävinä puutarhoina ja alueelle sijoittuvia toreja voidaan hyödyntää yhteisölliseen kaupunkiviljelyyn. Kukkivat hedelmäpuut ilahduttavat eri vuodenaikoina. Puistojen nurmialueiden reunojen muuttaminen kukkiviksi niityiksi lisää luonnon monimuotoisuutta. (Kuva 41)

Kuntopuiston eteläpäässä kirkon läheisyydessä tarvitaan lisää tilaa raitille ja aukiolle. Samalla komeita kallioita voi ottaa paremmin esiin ja kehittää kallion juurelle esim. hulevesielementtiä kosteikkoperennoineen. Materiaalien tulee olla kestäviä. Kuntopuiston pohjoisosaan sijoittuu Tarinatori, jonka yhteyteen on toteutettu muraaleja ja veistoksellisia penkkejä. Tarinatori rajautuu kirjastoon ja nuorisotilaan ja on keskeinen alueen sydän. Kuntopuiston ja Tarinatorin parantamista ideoidaan kokonaisuutena yhteistyössä asukkaiden kanssa.







Kuva 41. Esimerkkejä Kuntopuistoon sijoitettavista toiminnoista ja kasvillisuudesta.

Kurupuisto



Kuva 42. Kurupuisto on yksi Kuntoreitin varrella olevista virkistysalueista.

Kurupuisto jatkaa Kuntoreitin viheralueyhteyttä pohjoiseen. Kurupuisto on keskeinen yhteys myös koulujen ja päiväkotien kannalta. Puistossa ja koulun tontilla kasvaa isoja mäntyjä ja niittyä (Kuva 42). Kurupuiston puusto ja niittyalueet tulisi säilyttää tukemassa vehreyttä pääreitillä, lisäämässä luonnon monimuotoisuutta ja muita ekosysteemipalveluja. Kurupuistossa on ulkoamfi, jota voisi kehittää toiminnallisesti esimerkiksi eri-ikäisille suunnatuilla välineillä (Kuva 43). Pinnoitteiden suositellaan olevan läpäiseviä tai puoliläpäiseviä.



Kuva 43. Kurupuistoa voisi kehittää toiminnallisemmaksi. Esimerkki oikealla Turun Urheilupuiston ikäihmisille ja lapsille suunnattu keidas. Luiskiin voisi kehittää ketomaista kasvillisuutta.

Koirapuisto

iHau KOIRAPUISTO

Vartiopuistossa Länsimäentien itäpuolella on laaja koirapuisto paikoitusalueineen. Sen siirtäminen on ajankohtaista uuden raide- ja tielinjauksen toteuttamisen yhteydessä. Välitilanteessa Nykyistä koirapuistoa joudutaan hieman pienentämään Uusi Kadun uuden liittymän rakentamisen tietä. Länsimäentiellä nykyisin sijaitseva autojen pysäköintialue joudutaan positamaan ratikan rakentamisen tieltä. Korvaava pysäköintialue on ajateltu sijoitettavan Uusi Katu mutkaan Vartiotien asuinalueen pohjoispuolelle. Pohjoisen alueen rakentuessa koirapuisto joudutaan vielä siirtämään Länsimäentien varrelta uuteen sijaintiin. Paikaksi on ehdotettu Juoksuhaudanpuistoa. Tarkempaa sijaintia tarkastellaan asemakaavatyön yhteydessä.

Långmossenin suopuisto

Långmossenin suoalue on rajattu selvitysalueeksi, jonka maankäyttö tullaan ratkaisemaan myöhemmin. Jos aluetta ei myöhemmin suunnitella rakennettavaksi, kaavarunkoalueen pohjoisosan uuden asuinalueen ja suoalueen liittymiskohdassa voisi olla suo- ja metsäpuisto, jonka teemana voisi olla esimerkiksi happamassa maassa viihtyvät alppiruusut, atsaleat ja varpukasvillisuus (Kuva 44). Lisäksi suopuistossa voidaan tukea suokasvillisuutta, kuten tupasvillaa ja muita saroja ja heiniä. Kulkua voitaisiin

ohjata puutasoin tai pitkospuin (Kuva 45). Suopuistossa voitaisiin viivyttää, puhdistaa ja imeyttää hulevesiä.



Kuva 44. Suopuistossa viihtyvät alppiruusut ja atsaleat. Olevia mäntyjä tulee säilyttää puiston osana. Kuva Haagan rhodopuistosta.





Kuva 45. Ehdotuksia suoalueen reitistön kehittämisestä. Kulkua ohjataan esimerkiksi pitkospuiden ja opasteiden avulla. Vasemmalla kuva Långmossen suoalueelta, oikealla esimerkkikuva suoalueelle rakennettavasta kulkureitistä.

4.3.5. AUKIOT JA TASKUPUISTOT SEKÄ KATUVIHREÄ

AUKIO

KAUPUNKIKUVALLISESTI KEHITETTÄVÄ ALUE

Kaupunkirakenteen tiivistyessä on tarpeen kehittää kompensaationa esimerkiksi uusiin ratikkakortteleihin liittyviä taskupuistoja, jotka luovat viihtyisiä oleskelupaikkoja, tukevat luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät ja puhdistavat hulevesiä. Taskupuistoissa voi olla penkkien lisäksi esim. perhospuutarhoja tai huleaiheita (Kuva 46). Taskupuistojen dynaamiset istutukset ovat kerroksellisia ja helppohoitoisia. Taskupuistot voivat olla myös pieniä syvennyksiä katutilassa, jossa yksikin puu voi luoda vehreän oleskelupaikan.

Olevien katupuiden säilyttäminen ja uusien istuttaminen on erityisen tärkeää viherverkon kytkeytyneisyyden ja katujen reunoilla kulkevien pyöräilijöiden ja kävelijöiden kannalta (Kuva 47). Jos tilaa on vähän, voidaan istuttaa kapeakasvuisia puita. Hulevesiä ohjataan istutuskaistoille ja hulevesipainanteisiin. Pienilmaston kannalta puusto ja kasvillisuus tarjoavat suojaa auringolta ja tuulelta sekä tasoittavat kaupungin lämpösaarekeilmiötä. Kasvillisuus sitoo myös pölyä ja epäpuhtauksia ja tasaa juuriston ja kasvullisen maan myötä runsaiden sadetapahtumien aiheuttamia kaupunkitulvia.







Kuva 46. Esimerkkejä katuympäristön kehittämisestä. Hulevesiaihe taskupuistossa Tukholman Norra Djurgårdsstadenissa (kuva vas. Taina Tuominen). Lipstikankujan hulevesipainanteen kukkaloistoa (kuva kesk. Seija Tulonen). Yksikin puu voi tuoda taskupuistoon viihtyisyyttä (oik. kuva Eeva Eitsi).



Kuva 47. Katuvihreä on merkittävä osa viherrakennetta ja viihtyisää ympäristöä. Säilytettävää katupuustoa on mm. Pallastunturintiellä.

4.3.6. HULEVESIEN HALLINTA

Kaavarunkoalueella tulee toteuttaa Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa. Tavoitteena on parantaa vastaanottavien vesistöjen tilaa. Lähtökohtaisesti hulevedet on käsiteltävä syntysijoillaan. Kaavamuutosalueille on laadittava hulevesien hallintasuunnitelma. Viivytystilavuudelle tonteilla voidaan käyttää nyrkkisääntönä 1 m3/100m^2 läpäisemätöntä pintaa ja alueilla tulee suosia kasvullisia pintoja.

Kaavarunkoalueen pohjoisosaan on suunniteltu alueellisia hulevesien hallintarakenteita. Keskeinen viheryhteys huleaiheineen ja suopuutarha voivat toimia hulevesien viivytykseen sekä laadulliseen hallintaan. Korttelialueilla pyritään imeyttämään puhtaat katto- ja pihavedet.

Hulevesien laadullinen hallinta ja puhtaiden hulevesien imeyttäminen on erityisen tärkeää Länsimäen pohjoisosassa, joka on Fazerilan pohjavesialuetta. Länsimäen eteläosa kuuluu Mellunkylänpuron pienvaluma-alueeseen. Mellunkylänpuro on Helsingin puolelle sijoittuva taimenpuro, joten hulevesien laadullinen ja määrällinen hallinta on tarpeen. Vantaan pikaraitiotien suunnitelmissa huolehditaan, että hulevesien hallinta ei heikkene katualueella ratikkareitin varrella. Pohjois- ja koillisosa kuuluu Westerkullanojan pienvaluma-alueeseen.

POHJAVESIALUE

Kaavarunkoalueella on Länsimäentien ja Maratontien kiertoliittymän hulevesiä viivyttävä ja puhdistava biosuodattava hulevesirakenne, jossa on hyödynnetty biohiiltä. Rakenne pidättää liikenteen epäpuhtauksia, kuten kiintoainetta ja raskasmetalleja. Samalla vastaanottavan vesistön kuormitus pienenee ja pohjaveden tila ei heikkene. Rakenne tulee säilymään, vaikka Länsimäentien liittymä itään tulee sijoittumaan pohjoisemmaksi.

Hulevesitulvia on esiintynyt mm. Rajakylän Estetiellä, sillä tasainen asuinalue kuivattuu avo-ojien kautta hitaasti. Estetien pohjoispuolelle, tien ja puistoalueen väliin on esitetty hulevesien viivytyspainannetta, joilla voidaan tasata poikkeuksellisten rankkasateiden aiheuttamia virtaamavaihteluita. Samoin Rajakentänpolun pohjoispuolelle, lähelle matonpesupaikkaa olevaan ojaan on esitetty hulevesien viivytysallasta. Hulevesien mahdollisia viivytyspaikkoja on esitetty Viherrakenteen kehittämiskonseptikartalla sinisillä ympyröillä. Länsimäentien varrelle on esitetty hulevesien viivytystä ja laadullista hallintaa esim. istutuskaistoille ja aukioille sekä taskupuistoihin.

HULEVESIRAKENNE

Kuntopuiston eteläosaan kallion edustalle, toriaukiota elävöittämään on osoitettu mahdollinen hulevesiaihe (niskaoja) kosteikkoperennoineen. Pohjavettä voidaan pumpata tarvittaessa, jos halutaan putous. Tarinatorin yhteyteen, esim. kaupunkiviljelyksien kasteluun sopisi hulevesien keräilykaivo. Vaihtoehtona on pohjavesikaivo, jos vettä halutaan hyödyntää myös juomiseen.

Långmossenin suoalueen reunaan sijoittuvassa suo- ja metsäpuutarhassa suositaan happamaan turvemaahan soveltuvia kasveja ja viivytetään, puhdistetaan ja imeytetään hulevesiä. Uuden viheryhteyden puistoalueilla

suositaan luonnonmukaisia istutuksia, kuten niittyjä. Näin vältytään lannoitteiden käytöltä ja hulevedetkin säilyvät puhtaampina.

Uudet tie- ja katualueet ovat niin sanottuja hulekatuja, joiden hulevedet johdetaan katuja reunustaviin biosuodattaviin painanteisiin (Kuva 48).



Kuva 48. Katujen hulevesiä pyritään ohjaamaan biosuodattaviin hulevesirakenteisiin istutuskaistoille, joihin mahtuu sekä katupuuistutuksia että kosteutta sietäviä heiniä, saroja ja muuta niittykasvillisuutta. Keskellä esimerkki pihakadun sadepuutarhasta. Oikealla esimerkki hulevesien laskeutusaltaasta ja biosuodatuksesta metsäpuutarhassa.

4.3.7. EKOSYSTEEMIPALVELUT JA KOMPENSAATIOKEINOT

Ekosysteemipalvelut

Ekosysteemipalveluilla tarkoitetaan luonnon tarjoamia hyötyjä, jotka ovat edellytyksenä ihmisen ja yhteiskuntien hyvinvoinnille. Ekosysteemipalvelut luokitellaan tuotanto-, säätely- ja ylläpitopalveluihin ja kulttuurisiin ekosysteemipalveluihin. Tuotantopalveluihin kuuluvat muun muassa maataloudesta ja metsästä saatava ruoka ja puutavara. Säätely- ja ylläpitopalveluja ovat muun muassa hiilensidonta, veden kierron säätely ja tulvasuojelu, pölytyspalvelut ja maaperän tuottokyky. Kulttuurisiksi ekosysteemipalveluiksi luetaan muun muassa luonto virkistys- ja koulutusympäristönä, esteettisyys ja kulttuuriperintö. Alueen ominaispiirteiden ja kulttuuriympäristön säilyttäminen ja kehittäminen nostavat kulttuuripalvelut paremmin esiin ja sitouttavat asukkaita ympäristöönsä.

Kasvullinen maa liittyy moniin ekosysteemipalveluihin, kuten pohjaveden kertymään, haitallisten aineiden biopuhdistukseen ja sidontaan, melun vaimentamiseen, eroosiontorjuntaan, vedenkierron ja pienilmaston säätelyyn ja veden laatuun. Lisäksi ne tarjoavat virkistysmahdollisuuksia ja luonnonelämyksiä. Metsien, puistojen, katujen ja raittien vihreä sekä vehreät piha-alueet kytkevät viherrakenteen verkoksi. Viherverkko edistää luontohyötyjä tiivistyvässä kaupunkirakenteessa ja tarjoaa viihtyisät ja vehreät ulkotilat asukkaille liikkumiseen ja oleskeluun sekä parantaa kaupunkikuvaa.

Ekosysteemipalveluiden turvaamiseksi tulee kaupungin kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa pitää huolta kasvullisen maan säilymisestä viheralueiden säilyttämisen lisäksi.

Myllymäki, Juoksuhaudanpuisto sekä Långmossen ovat Länsimäen ekosysteemipalvelujen eli luontohyötyjen moniarvokohteita. Myllymäen viheralueet ja luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet säilyvät. Lisäksi Juoksuhaudanpuisto säilyy lähimetsänä. Långmossenin suoalue on rajattu selvitysalueeseen. Långmossenin suoalueen arvokkaimmat ja turvekerrokseltaan paksuimmat osat pyritään säilyttämään. Jatkossa tutkitaan suoalueen ennallistamismahdollisuuksia. Puisto-, piha- ja katualueilla tulee säilyttää isoja puita, kuten mäntyjä.

Kompensaatiokeinot

Tiivistämisen ja rakentamisen kompensaationa käytetään hulevesien luonnonmukaisia ratkaisuja, hulekatuja niittyineen, taskupuistoja perhospuutarhoineen, kasvikattoja, suo- ja metsäpuutarhoja ja vihertehokkuus-periaatteita. Kasvillisuudesta kehitetään kerroksellista ja eriaikaan kukkivaa. Täydennysrakentamisen myötä voimalinjan alla olevia niittyalueita poistuu, joten

kompensaatiokeinona on niittykasvikatot uudisrakennuksiin sekä nurmivaltaisten puistojen reuna-alueiden muuttaminen niityiksi.

Pohjavesialueella on erityisen tärkeää hulevesien laadullinen hallinta ja puhdistetun huleveden imeyttäminen pohjavedeksi. Läpäiseviä ja puoliläpäiseviä pintoja tulee suosia. Långmossenin suoalueella tutkitaan jatkossa ennallistamista.

Niityt, eriaikaan kukkivat kasvit ja kaupunkiviljely sekä hyönteishotellit lisäävät luonnonmonimuotoisuutta ja edistävät pölyttäjien mahdollisuuksia (Kuva 49). Suo- ja metsäpuutarhoihin voidaan toteuttaa myös lahopuutarhoja.





Kuva 49. Nykyisten voimalinjojen alla paikoin hienoja niittyjä. Jos voimalinjat saadaan maan alle, tulee uudisrakentamisen yhteydessä kompensaationa rakentaa kasvillisuuskattoja (heinä-, niitty- tai ketokattoja). Myös kaavarunkoalueen hulevesipainanteet ja pihojen sekä aukioiden sadepuutarhat voivat olla niittymäisiä.

4.3.8. VIHERTEHOKKUUS

Pihojen ja tonttien osuus viherrakenteesta on tärkeä, kun kaupunkikeskustoja tiivistetään. Vantaan kaupunki on ottanut käyttöön vihertehokkuuden uusissa asemakaavoissa. Vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvillisuuden peittämän ja muun sadevettä läpäisevän pinnan suhdetta tontin rakennettuun pinta-alaan. Vihertehokkuuden merkitys kasvaa ilmastonmuutokseen sopeutumisessa. Kasvillisuus ja läpäisevät pinnat vähentävät tulvariskiä, sitovat hiilidioksidia, viilentävät rakennetun ympäristön lämpösaarekkeita ja lisäävät kaupunkitilan viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Vihertehokkuudella tuetaan ekologisesti kestävää kehitystä, ympäristöarvoja ja Vantaan resurssiviisauden strategiaa. Vantaan käyttämässä vihertehokkuuslaskurissa on mukana myös hulevesilaskuri.

Keskeistä on säilyttää olevia puita ja kasvullista maata, istuttaa uusia isoja puita, kerroksellista kasvillisuutta sekä toteuttaa maanpäällisiä, mieluiten kasvillisuuspintaisia hulevesien viivytysrakenteita ja käyttää mahdollisimman paljon läpäiseviä ja puoliläpäiseviä pinnoitteita.

4.4. PALVELUT JA TYÖPAIKAT

Länsimäki - Yhteisöllinen, suvaitsevainen ja palvelullinen kaupunkikeskus

Suunnittelemme työn ja kaupan kohteista maamerkkejä ja eläviä ympäristöjä. Satsaamme julkisiin viihtymisen paikkoihin ja luomme tiloja kulttuurien kohtaamisille. Kannustamme omatoimisuuteen ja kaupunkitilan luovaan käyttöön.

Kaavarungon toteuttaminen tähtää käveltävään korttelikaupunkiin. Länsimäen keskusta-alue on jo nykyisin mittakaavaltaan käveltävä ja tätä vahvistetaan edelleen kiinnittämällä huomiota tärkeiden kevyen liikenteen reittien sijaintiin, laatuun ja niiden ympäristön toiminnallisuuteen. Kaavarungon toteutumisen jälkeen keskusta-alue hieman tiivistyy ja siitä muodostetaan vaihteleva ja kiinnostava keskustatoimintojen alue. Palveluita tuodaan lisää keskustatoimintojen alueelle.

Alueen sydämeksi muodostuu Kuntopuisto ja sen ympärille rakentuvat toiminnot. Kuntoraitti itsessään tulee toimimaan puisto- ja kävelykäytävänä, joka yhdistää Mellunmäen metroaseman ja sen ympäristön palvelut Länsimäen keskustan palveluihin. Kuntopuiston eteläosaan sijoittuu kivijalkaliikkeitä, joihin rakennetaan vahva kaupallinen julkisivu. Kuntoreitti kulkee Länsimäen porttina tunnetun alikulkusillan kautta pohjoiseen hybridikortteliin, jossa toiminnot ovat sekoittuneita. Hybridirakennuksen ympäristö rakennetaan aukioksi, joka yhdistyy sulavasti vieressä olevaan puistoon. Aukiolla voi olla toiminnallisuutta, kuten lasten leikkikalusteita, kahvila ja sen tarjoilualue sekä istutuksia. Jatkettaessa kuntopolkua pohjoiseen saavutaan puistoalueelle, jota kehitetään asukkaiden toiveiden mukaan. Kuntopuisto päättyy kirjasto- ja asukastilaan, jonka ulkopuolella voisi olla tapahtuma-amfi.

Hybridikorttelista länteen kuljettaessa kuljemme Länsimäentielle torimaisesti rakennetun risteysalueen kautta Kuulakujan shared space -tilaan. Kuulakujan kummallakin puolella kohoaa uudet rakennukset, joiden kivijalassa on liiketilaa. Kuulakujan päädyssä sijaitsee Kuulakujan ostari, jossa toimii Alepa ja ravintola.

Ostarin länsipuolelle on merkitty aukio, jonka kautta kulkee myös kävelyn pääreitti. Kuulakujalta pohjoiseen ja etelään kulkee kävelyraitti, jonka varrella sijaitsee leikkipaikat. Kuulakujalta pohjoiseen käveltäessä saavumme Rajakentän urheilupuistoon.

Kuntopuistosta kävelyn pääreitti jatkuu pohjoiseen kulkien Länsimäen koulun ohi ja päätyen uudelle asuinalueelle ja Rajakylän ratikkapysäkille. Pohjoiselle uudelle asuinalueen laajenemisalueelle sijoitetaan uuden päätien varten kivijalkakauppoja ja alueen katukuvaan suunnitellaan vahva kaupallinen julkisivu. Alueelle olisi hyvä sijoittaa ainakin lähikauppa ja asukastiloja sekä paikallisille yrityksille tiloja. Alueelle sijoittuu tulevaisuudessa bussipysäkit, joten houkutteleviin liiketiloihin on hyvä panostaa.



Kuvituskuva. Lähde: Microsoft

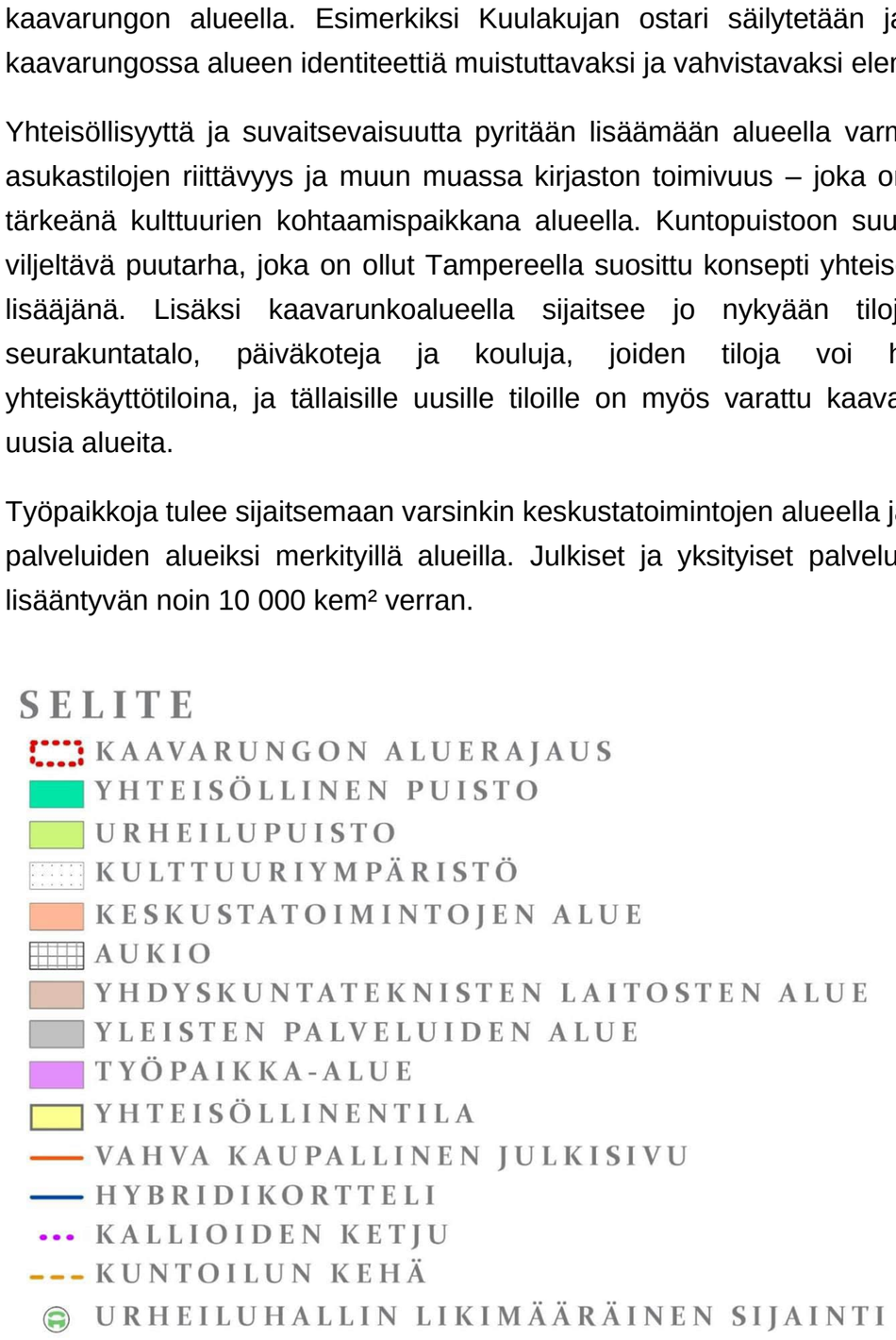
Länsimäen alueen historia kulkee kaavarungossa vahvasti mukana. Kaavarunkoon on merkitty kulttuurialueina ensimmäisen maailmansodan aikaisten rakennelmien paikat. Näitä hyödynnetään virkistysalueiden suunnittelussa ja hoidossa. Kaavarunkoon merkitty Kallioiden ketju -reitti kulkee näiden historiallisten alueiden kautta. Reitin varrelle asennetaan alueen historiasta kertovia infotauluja. Nykyisyys ja menneisyys kohtaavat myös muualla

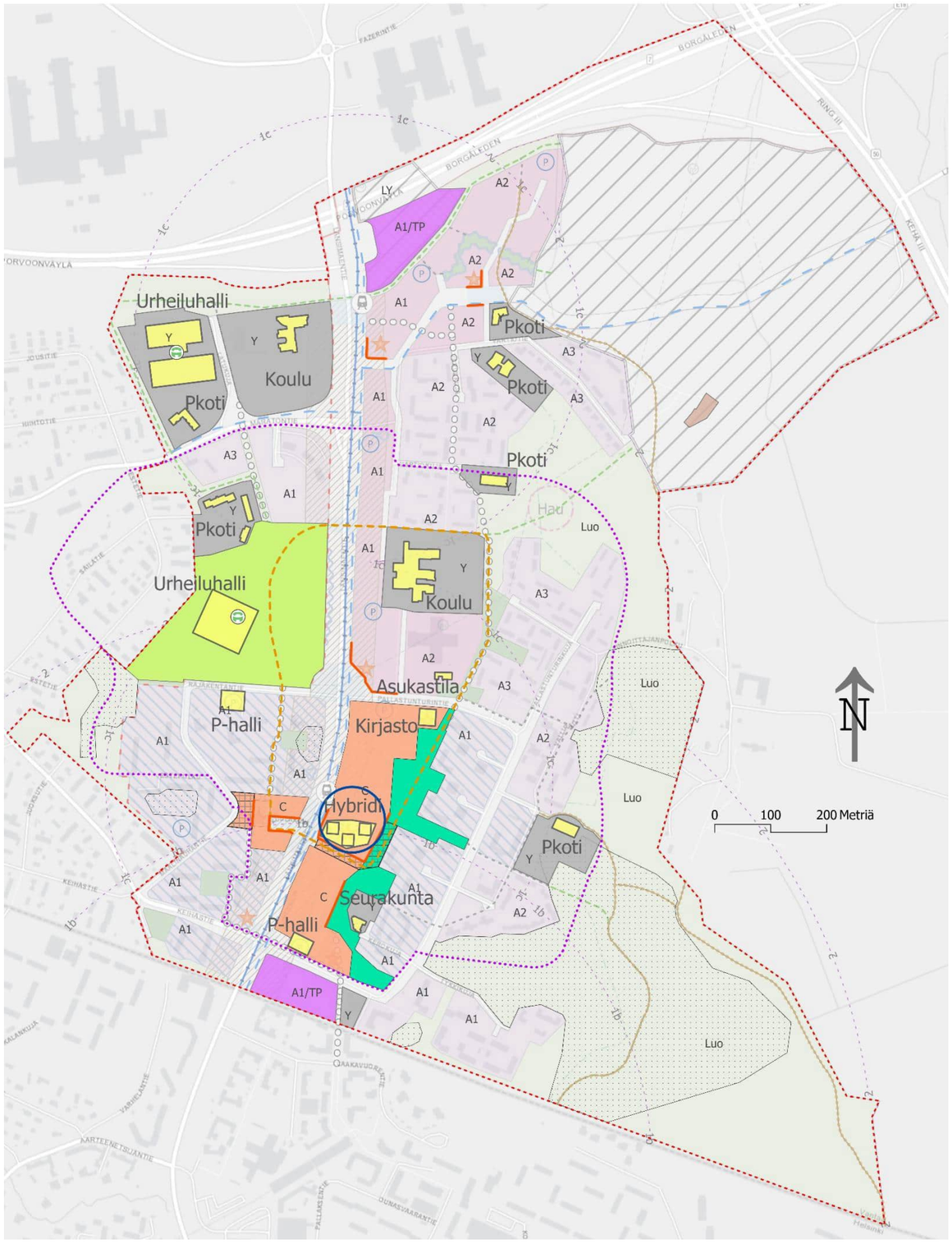
LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 23 §

kaavarungon alueella. Esimerkiksi Kuulakujan ostari säilytetään ja otetaan kaavarungossa alueen identiteettiä muistuttavaksi ja vahvistavaksi elementiksi.

Yhteisöllisyyttä ja suvaitsevaisuutta pyritään lisäämään alueella varmistamalla asukastilojen riittävyys ja muun muassa kirjaston toimivuus – joka on toiminut tärkeänä kulttuurien kohtaamispaikkana alueella. Kuntopuistoon suunnitellaan viljeltävä puutarha, joka on ollut Tampereella suosittu konsepti yhteisöllisyyden lisääjänä. Lisäksi kaavarunkoalueella sijaitsee jo nykyään tiloja, kuten seurakuntatalo, päiväkoteja ja kouluja, joiden tiloja voi hyödyntää yhteiskäyttötiloina, ja tällaisille uusille tiloille on myös varattu kaavarungossa uusia alueita.

Työpaikkoja tulee sijaitsemaan varsinkin keskustatoimintojen alueella ja julkisten palveluiden alueiksi merkityillä alueilla. Julkiset ja yksityiset palvelut alueella lisääntyvän noin 10 000 kem² verran.





Kuva 50. Teema: Palvelut. Kaavarungon merkinnät Palvelut-teemassa.

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 23 §

4.4.1. PALVELUIDEN ALUEET

Keskustatoimintojen alueet

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Länsimäentien varrelle Pallastunturientien risteysten väliselle alueelle on osoitettu keskustatoimintojen alue. Aluetta tulee kehittää monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alueelle sijoitetaan asumista, kauppaa ja palveluita. Liike- ja toimitilojen määrän tulee tällä alueella kehittyä. Keskeisillä keskusta-alueilla maantasokerrosten tilojen tulee avautua kaupunkitilaan ja ne tulee osoittaa liike- ja toimitiloiksi.

Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään paikallinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Tämän on ajateltu sijoittuvan niin sanotulle hybridikorttelin paikalle. Hybridikortteliin voidaan sijoittaa vähittäiskaupan yksikön lisäksi myös esimerkiksi leipomon, kahvilan, terveyspalveluita ja muita pienempiä liiketiloja. Hybridirakennuksen ulkopuolelle tulee kohti Kuntopuistoa toteuttaa toiminnallinen **torimainen aukio**.

Keskustatoimintojen alueen pohjoispäädyssä Pallastunturintien varrella sijaitsee nykyään pienempi hybridirakennus, jossa sijaitsee **kauppa** ja **kirjasto**. Kyseiset toiminnot on ajateltu säilytettävän sijainnissaan. Kirjasto on peruskorjattu vähän aikaa sitten. Alueen tehostuessa pohdintaan voi kuitenkin tulla rakennuksen uusiminen. Kirjasto-kauppa -rakennuksen ulkopuolella sijaitsee Tarinatori, jota on ajateltu kehitettäväksi ja kytkettäväksi myös tiiviimmin kirjaston toimintoihin. Kuntopolun-Pallastunturintien alituksen ja kirjastorakennuksen läheinen alue voidaan tulevaisuudessa toteuttaa amfimaisena alueena, joka muodostaisi oleskelualueen sekä esiintymisalueen Tarinatorille.

Hybridikortteli yhdistyy torimaisesti toteutettavan Länsimäentien ylityksen kautta Länsimäentien länsipuolelle Kuulakujan keskustatoimintojen alueelle. Kuulakujan kummallekin puolelle olisi mahdollista rakentaa uudet rakennukset, joiden pohjakerrokseen tulee toteuttaa kauppa- ja liiketiloja. Kuulakujan päädyssä säilytetään ostari ja koko ostarin ympäristö tulee toteuttaa torimaisena.

Vahva kaupallinen julkisivu

VAHVA KAUPALLINEN JULKISIVU

Keskustatoimintojen alueen vieressä sijaitsee Kuntopuisto, jonka sisällä kulkee Kuntopolku. Hybridikorttelia reunustamaan sekä Kuntopolun varrelle keskustatoimintojen alueelle on merkitty vahvan kaupallisen julkisivun alueita. Kuntopolun kautta kulkee paljon jalankulkijoita, jolloin nämä vahvan kaupallisen julkisivun kohdat on ajateltu toimivan liiketoiminnan kannalta hyvin. Myös Kuulakujalle, Pallastunturintien-Länsimäentien risteykseen, sekä pohjoiselle laajenemisalueelle on merkitty vahvan kaupallisen julkisivun alueet.

Vahva kaupallinen julkisivu tarkoittaa sitä, että katutasossa kadunpuoleisista tiloista vähintään 80 % on oltava liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna (Kuva 51). Näyteikkunoita ei saa peittää. Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus tulee olla vähintään noin 4 m. Kivijalkakauppojen tulee olla vähintään 100 m2:n kokoisia, jolloin ne voivat muuntua kunkin ajan kaupallisten tarpeiden mukaan. Katuun rajautuvien pohjakerrosten tulee olla houkuttelevia muun muassa suurten näyteikkunoiden kautta. Julkisivut tulee käsitellä keskustan pääjulkisivujen tapaan ja niissä tulee käyttää keskustan arvon mukaisia materiaaleja. Rakennusten pääsuunnittelijoilta vaaditaan erityistä ammattitaitoa ja kokemusta vastaavien vaativien julkisivujen suunnittelusta.



Kuva 51. Esimerkki vahvasta kaupallisesta julkisivusta. Kuvan lähde: pexels.com

Vahvat kaupalliset julkisivut -merkinnät on osoitettu sinne, minne on ajateltu sijoittuvan keskeisimmät palvelut ja missä ihmiset todennäköisimmin tulevat eniten viettämään aikaa. Merkittävin kaupallisen julkisivun sijainti on Länsimäentien viereisen hybriditalokorttelin reunat sekä pieni osa Kuntopuiston varren korttelia. Tämä alue tulee sijaitsemaan metron ja Länsimäen ratikkapysäkin välillä ja alueelle tulee sijoittumaan jalankulkijoille miellyttävää ympäristöä palveluiden ja viheralueiden muodossa. Kaavarungossa on myös osoitettu tälle akselille kaksi kaupunkikuvallisesti merkittävää kohdetta, jotka myös vahvistavat kaupallisen julkisivun soveltuvuutta tälle akselille. Akselia voisikin kutsua myös kaupalliseksi kävelykeskustaksi, joka alkaa Länsimäen ratikkapysäkiltä kulkien hybridikorttelin kautta Kuntopuistoon ja sitä pitkin etelään toisen kaupunkikuvallisesti merkittävän rakennuksen ohi metroasemalle. Luomalla hybridikorttelin Länsimäentien puoleisesta julkisivusta kaupallisesti vahvan houkutellaan ihmisiä pysähtymään ratikalla tällä pysäkillä ja kävelemään Länsimäen keskustan kautta metrolle. Matkan varrella alueen houkuttelevuutta lisää Kuntopuiston puolella hybridikorttelin aukiomainen ilme sekä kaupallinen julkisivu myös Kuntopuiston varrella.

Länsimäentien länsipuolelle Kuulakujan keskustatoimintojen aluetta reunustamaan on merkitty toinen vahvan kaupallisen julkisivun alue. Kuulakuja on ajateltu toteutettavan tulevaisuudessa shared space -tyyppisenä pihakatuna, jossa lihasvoimin liikkuvat kulkevat lomittain ja sekaisin moottoriajoneuvojen kanssa. Kuulakujaa reunustamaan olisi mahdollista toteuttaa uusia rakennuksia, joiden kivijalkaan toimitiloja, kuten esimerkiksi kukkakauppa, kahvio tai muu paikallinen palvelu. Myös Kuulapolun ostarin länsipuoleinen julkisivu on merkitty vahvan kaupallisen julkisivun merkinnällä. Tällä julkisivulla on rakennushistoriallisia arvoja ja se tulisi viereisen aukion suunnittelussa huomioida ja tuoda esille.

Pohjoiselle laajenemisalueelle on osoitettu kaksi vahvan kaupallisen julkisivun aluetta. Ensimmäinen on Uusi Katu sisääntuloliittymässä Rajakylän ratikkapysäkin vieressä. Toinen on pohjoisen laajenemisalueen Uusi Kadun ja Vartiotien risteysalueella. Tälle kohdalle tulee sijoittumaan uudet bussipysäkit ja alue on merkittävä risteyskohta. Ratikan pysäkki on vain muutaman sadan metrin päässä ja tästä risteyksestä jatkuu tiet neljään ilmansuuntaan. Alue on merkittävä liikkumisen risteyskohta sekä toiminnallisesti ja visuaalisesti tärkeä.

Yleisten palveluiden alueet

Y YLEISTEN PALVELUIDEN ALUE

Yleisten palveluiden alueita on merkitty kaavarungon eteläosaan nykyisen terveyskeskuksen tontille, seurakunta- ja kirkko -tontille, sekä koulujen ja päiväkotien alueille.

Terveyspalvelut

Pallastunturintien – Keilakujan risteyksessä sijaitsee Länsimäen terveyskeskus. Nykyisin terveyskeskuksessa toimii hammashoitola sekä yleisterveyden vastaanotto. Hakunilaan on tulevaisuudessa suunnitteilla hyvinvointikeskus, jonka valmistumisen aikataulu on arvioitu vasta 2040-luvun alkupuolelle. Länsimäen terveyskeskus tulee säilymään sote-keskuksena, jossa tarjotaan peruspalveluita. Jos kaavarungon mukainen rakentaminen ja asukkaiden määrän lisääntyminen toteutuu, tullaan myös palvelutarjontaa lisäämään Länsimäen terveyskeskuksessa.

Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalla on syksyllä 2021 käynnistymässä palveluverkkoselvitys, jonka yhteydessä selvitetään nykyisten terveyskeskustilojen käyttökapasiteettia, palveluiden kattavuutta sekä tilojen käytön tehostamisen potentiaalia. Länsimäessä olisi potentiaalia tehostaa nykyisiä terveyskeskuksen tiloja. Suun terveydenhuollon tilat eivät tulevaisuudessa tule riittämään, jos asukkaiden määrä kovasti lisääntyy. Terveyskeskuksen tontilla on kuitenkin vielä rakennusoikeutta 1300 k-m2 käyttämättä ja rakennukseen voidaan lisätä yksi kerros lisää voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kaavan mukainen rakennusoikeus varmasti soveltuu täyttämään mahdollisen lisätilantarpeen.

Kaavarungon mahdollistama väestönkasvu mahdollistaa terveyskeskuspalveluiden lisäämisen Länsimäen alueella. Hybridirakennukseen voisi sijoittaa myös sellaisia terveyspalveluita, jotka eivät ole välittömästi

riippuvaisia muiden terveyskeskuspalveluiden välittömästä läheisyydestä, kuten esimerkiksi laboratoriopalvelut. Hybriditalon sijainti lähellä ratikan pysäkkiä ja kävelyn pääreittiä tekee siitä hyvän sijainnin terveyspalveluille. Lisäksi hybriditalon yhteyteen voi toteuttaa pysäköintilaitoksen, jolloin liikkuminen palveluihin myös omalla autolla on helppoa.

Kirkko ja seurakuntatalo

Länsimäen kirkko ja seurakuntatalo säilyvät nykyisellä sijainnillaan.

Koulut

Alueella olevat Rajakylän ja Länsimäen koulut säilyvät. Länsimäen koulussa on hyvin kapasiteettia vastaanottaa uusia oppilaita. Kaavarunkoalueelle ei ole tarpeen osoittaa uutta koulun paikkaa. Mahdollinen uusi koulu saattaa sijoittua Kuussillan kaavarungon alueelle.

Päiväkodit

Kaavarunkoalueelle on juuri valmistumassa uusi päiväkoti Vartiotien varrelle. Latukujan päiväkotia ollaan uusimassa.

Kaavarunkoalueen eteläosan asemakaavoitettu Y-tontin rakentamismahdollisuus on tarkistettu. Valliraitin varrella Linnoituskujan päässä sijaitsee asemakaavoitettu Y-tontti, jota on jo aikaisemmin ajateltu päiväkodin paikaksi. Tontilla sijaitsee ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoitusrakenteita. Alueelta on tehty arkeologinen tarkkuusinventointi (Museovirasto 2021), jonka tulosten perusteella on tontilta rajattu tarkemmin uuden päiväkodin rakennuspaikka. Tontilla on rakennusoikeutta 2500 k-m^2. Arkeologisen inventoinnin tuloksena aiempaa muinaismuistoaluetta on kavennettu. Tontin käytettäväksi soveltuva ala on noin 7000 m2. Rakentaminen voi muuttaa ympäröivän maaperän kosteustasapainoa, mikä saattaa vaikuttaa muinaismuistoalueella sijaitsevien puisten rakenteiden säilyvyyteen. Siksi ehdotetaan tontin hulevesien johtamista muinaismuistoalueelle. Muinaismuistoalue on kuitenkin rajattava ympäristöstään erottuvalla ja korkeammalla rakenteella, jottei lapset mene leikkimään muinaismuistoalueelle. Muinaismuistoalue voidaan myös tarpeen vaatiessa rajata tontin ulkopuolelle lohkomisen yhteydessä. Alueelta suoritetaan vielä maaperätutkimus, jolla tarkastetaan, onko alueella turvemaata ja sopiiko maaperä päiväkotirakentamiseen.

Kaavarunkoalueen pohjoiselle laajenemisalueelle on merkitty yksi uusi päiväkodin paikka. Väestönkasvu pohjoisella alueella tulee olemaan sen suuruista, että alueelle tarvitaan yksi päiväkoti lisää. Päiväkodin paikka on osoitettu Y-alueena Vartiotien pohjoispuolelle, Vartiotielle juuri valmistunutta päiväkotirakennusta vastapäätä. Päiväkodit sijaitsevat tarpeettoman lähellä toisiaan, mutta runsaiden rakentamisrajoitteiden vuoksi kaavarunkoalueelta ei löytynyt toista riittävän isoa tonttia. Sijainnista on tarkistettu hiukkastilastot, joiden mukaan päiväkodin voi sijoittaa tälle alueelle. Uusi rakentaminen tulee myös suojaamaan päiväkodin pihaa melulta. Päiväkodin rakentaminen tälle alueelle tulee aiheelliseksi vasta pohjoisen alueen rakentumisen yhteydessä. Päiväkotitontilta on kävely-yhteys viereiselle Långmossenin suopuistoalueelle. Itse tontti sijoittuu hiekkamaalle. Päiväkotitontin koko on noin 6000 m2. Rakennus on osoitettu rakennettavaksi kahteen kerrokseen.

Muut palvelut

Palveluasumisen alue – elinkaariasumisen kortteli

Keskustatoimintojen alueen pohjoispuolelle Länsimäen koulun eteläpuolelle on merkitty asuinkortteli sekoittuneelle asuntorakentamiselle. Tälle alueelle on ajateltu sijoittuvan elinkaariasumisen kortteli. Elinkaariasumisen alueella tarkoitetaan kokonaisuutta, jossa suunnittelun kautta on mahdollistettu samalla alueella asuminen muuttuvista elämäntilanteista huolimatta. Suunnittelemalla korttelirakenne asuntotyypeiltään monipuoliseksi voivat alueen asukkaat helposti muuttaa sopivampaan asuntoon elämäntilanteiden muuttuessa. Pidemmälle vietynä voi myös asunnot suunnitella helposti muunneltaviksi esimerkiksi kerrostaloissa. Länsimäen palveluasumisen / elinkaariasumisen kortteliin olisi helposti yhdistettävissä palvelumalleja, joissa palveluiden, kuten pesula- ja ruokapalveluiden kautta voidaan helpottaa asumista. Läheisen koulun keittiöpalveluita voidaan hyödyntää palveluasumisenkorttelin ruokahuollon

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 23 §

järjestämisessä. Keskustatoimintojen alueen palvelut ovat lähellä ja sieltä löytyy muita palveluita palveluasumisen korttelin tarpeita varten.

4.4.2. YHTEISÖLLISET TILAT

Yhteisöllisyyden ja suvaitsevaisuuden lisääminen on yksi kaavarungon tavoitteista. Tähän tavoitteeseen on pyritty pääsemään kehittämällä uudenlaisia asumisen, palveluiden ja virkistysalueiden konsepteja kaavarungon alueelle. Yhteisöllisyyttä ja suvaitsevaisuutta lisäävät jaetut tilat sekä kohtaamis- ja tapahtumapaikkojen lisääminen.

Luomalla julkisista tiloista toiminnallisia ja yhdistelemällä eri toimintoja pienelle alueelle voidaan vähentää me – he -jaottelua kaupunkiympäristössä. Toimintojen ja käyttäjäryhmien sekoittaminen voi tarkoittaa esimerkiksi ikäihmisten ja nuorison tuomista samaan tilaan, maahanmuuttajien ja syntyjään suomalaisten tuomista yhteen yhteisten toimintojen kautta, autoilijoiden, pyöräilijöiden ja kävelijöiden jakamia tiloja, palveluiden ja virkistyksen yhdistämistä, asumisen ja palveluiden yhdistämistä, ja niin edelleen.

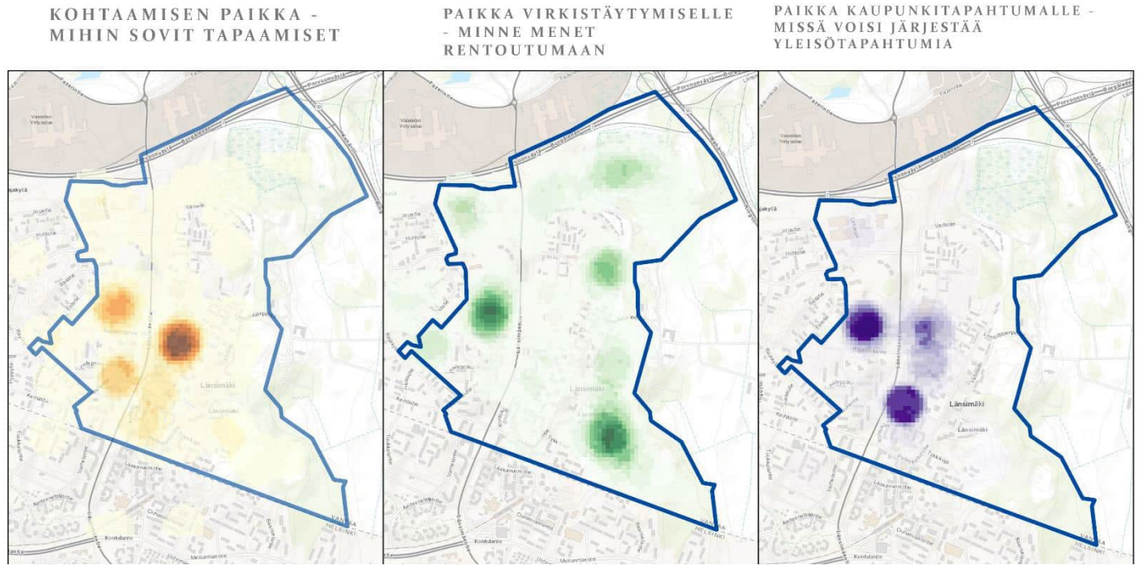
Uudet jaetut julkiset tilat

Länsimäen kaavarungossa ajateltuja uusia jaettuja tiloja ovat elinkaariasumisen kortteli, shared space -katutilat esimerkiksi Kuulakujalla, yhteisöllinen kuntopuisto, sekä torit ja aukiot, joissa yhdistyy monta eri toimintoa. Nämä konseptit on jo esitelty tämän selostuksen muissa osissa.

Tapahtuma-alueet

Asukaskyselyn (Vantaan kaupunki 2020) yhteydessä selvitettiin asukkailta, millä alueilla he sopivat tapaamisia ja mitkä alueet soveltuisivat tapahtumien järjestämiseen. Kohtaamiset sovitaan kyselyn tulosten perusteella useimmiten kirjaston läheisyyteen. Tapahtumien paikaksi soveltuisi kyselyn perusteella urheilupuiston alue sekä nykyisin tyhjillään oleva Y-tontti. (Kuva 52)

Kaavarungossa ideana on sosiaalisen vuorovaikutuksen lisäämiseksi kehittää kuntopuistoa yhteisöllisemmäksi erilaisten toimintojen kautta. Kuntopuiston pohjoispään Tarinatoria on ajateltu kehitettävän ja sen yhteyteen ulkoamfi. Alueella voi järjestää pienimuotoisia tapahtumia. Toinen amfialue sijaitsee Juoksuhaudanpuiston läheisyydessä päiväkodin vieressä, ja se soveltuu myös pienimuotoisten tapahtumien järjestämiseen. Länsimäen keskustassa nykyisin tyhjillään olevalle Y-tontille tullaan tulevaisuudessa toteuttamaan hybridirakennus, jolloin kentän käyttö tapahtumille vähenee. Mutta kenttää voidaan hyödyntää tapahtumien järjestämisessä, kunnes hybridirakennus valmistuu. Lisäksi hybridikorttelin viereen on kaavarungossa merkitty toiminnallinen aukio.



Kuva 52. Asukaskyselyn tuloksissa esitetyt kohtaamisten, virkistäytymisen sekä tapahtumien paikat. (Vantaan kaupunki 2020, Asukaskyselyn tulokset)

Yhteiskäyttötilat / yhteisölliset tilat

Kaavarunkoon ei ole erikseen merkitty yhteiskäyttötiloja, mutta niiden toteuttaminen on mahdollista muiden merkintöjen puitteissa. Alueella sijaitsee jo nykyisin esimerkiksi asukastila, urheiluhallit, seurakuntatila sekä kirjasto, joissa on yhteiskäyttöön soveltuvia tiloja. Näiden lisäksi esimerkiksi koulurakennuksissa ja päiväkodeissa on tiloja, jotka voisi avata iltakäyttöön yhteistilana. Yhteiskäyttötiloja voisi varata myös tulevaan hybridirakennukseen.

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 23 §

Kaavarungon ajatuksena on tilojen ja rakennusten monikäyttöisyys ja rakennusten käyttötarkoitusten muuntojoustavuus. Pysäköintilaitosten suunnittelussa voisi tämän ajattelutavan hyödyntää varaamalla pysäköintilaitoksista tiloja esimerkiksi bändien treenitiloja varten tai varastotiloja tai pyörien säilytystiloja varten. Pysäköintilaitosten katoille voisi toteuttaa ulkokuntoilualueen tai pienen urheilukentän. Esimerkiksi Helsingin Kalasatamassa on toteutettu Redin katolle Bryga-puisto, jolla sijaitsee viherrakentamista, leikkipaikkoja sekä puistopenkkejä ja -pöytiä (Kuva 53).



Kuva 53. Bryga-puisto kauppakeskus Redin katolla. Lähde: Rakennuslehti.fi

4.4.3. TYÖPAIKKA-ALUEET

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Y YLEISTEN PALVELUIDEN ALUE

TP TYÖPAIKKA-ALUE

Työpaikka-alueiksi on osoitettu kaksi korttelia kaavarunkoalueelta. Keskustatoimintojen alue itsessään sisältää työpaikkoja, kuten myös yleisten palveluiden alueet. Näiden lisäksi on osoitettu kaksi korttelia työpaikka-alueiksi, joissa asuminen ja työpaikat sekoittuvat.

Länsimäen eteläosa – Pallastunturintien varren kortteli.

Tämä alue sijaitsee Länsimäen keskustatoimintojen alueen sekä Mellunmäen metroaseman ja sen ympäristön asunto- ja palvelualueiden välissä. Kortteli on merkitty sekoitetuksi asumisen ja työpaikkojen kortteliksi, jossa ajatuksena on molempien tai vain toisen toiminnon sijoittaminen kortteliin. Kortteli on nykyisin jo rakennettu, mutta sen sisäosassa sijaitseva pysäköintialue voisi muuttuvien pysäköintinormien ansiosta ottaa täydennysrakentamisen alueeksi, jolloin pysäköintipaikan tilalle voisi rakentaa pistetalon, jossa sijaitsisi esimerkiksi toimistotiloja.

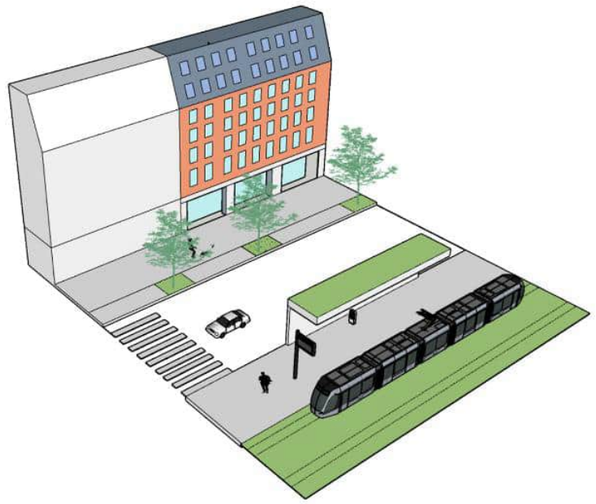
Pohjoisen laajenemisalueen työpaikka-aluevaraus

Porvoonväylän eteläpuolelle Länsimäentie-Porvoonväylän kainaloon on merkitty asuinalueen ja työpaikka-alueen varaus. Alue on myös merkitty selvitysalueeksi. Nykyisin tällä sijainnilla on maakasa, jonka koostumus on epävarma. Maakasa tullaan todennäköisesti poistamaan ratikan rakentamisen yhteydessä, jolloin alue voitaisiin yhdistää pohjoisen laajenemisalueen asuinkortteleihin. Alueelle sopisi sijoitettavan työpaikkoja, sillä se ei sovi asumiselle Porvoonväylän melu- ja hiukkashaittojen takia. Samalla uudet rakennukset suojaisivat pohjoisen laajenemisalueen asuinrakennuksia ja piha-alueita. Alueen maankäyttö tullaan ratkaisemaan vasta myöhemmin.

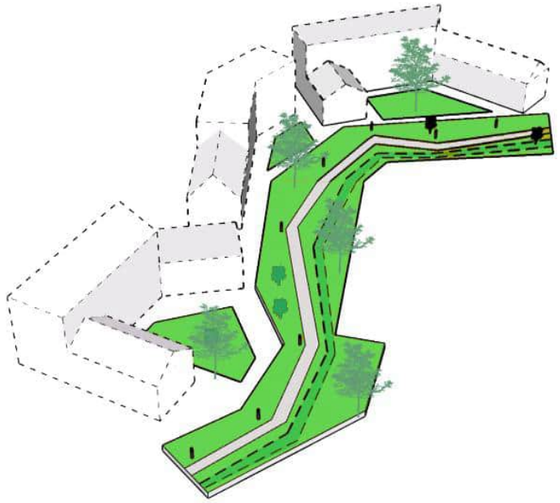
5. KAAVARUNGON TOTEUTUS

5.1. YLEISET ALUEET

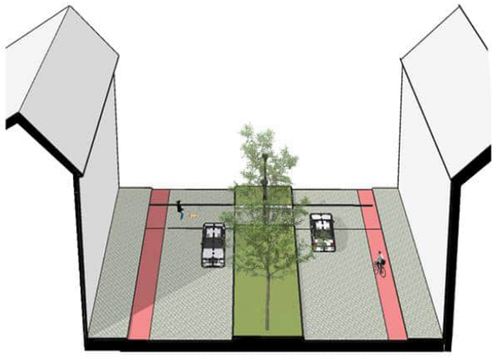
Kävely-ystävällinen katutila



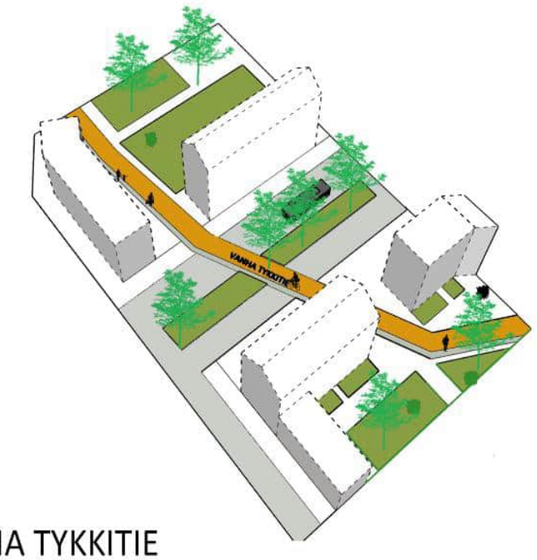
KAUPUNKIBULEVARDI
Länsimäentie muuttuu Vantaan ratikan myötä kaupunkibulevardimaiseksi.



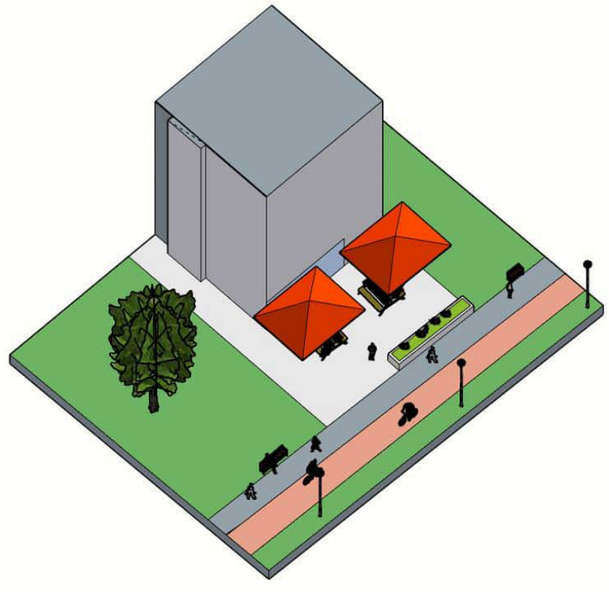
VIHERYHTEYS ASUINALUEEN RUNKONA
Pohjoisen alueen keskiöön rakennetaan viherkäytävä, joka yhdistää Länsimäentien Långmossenin suoalueeseen ja kulkee asuinkortteleiden läpi sekä katujen poikki.



ALUEEN PÄÄKATU
Pohjoisen asuinalueen pääkatu on Länsimäentien tapaan puistokatumainen, mutta hieman kapeampi.



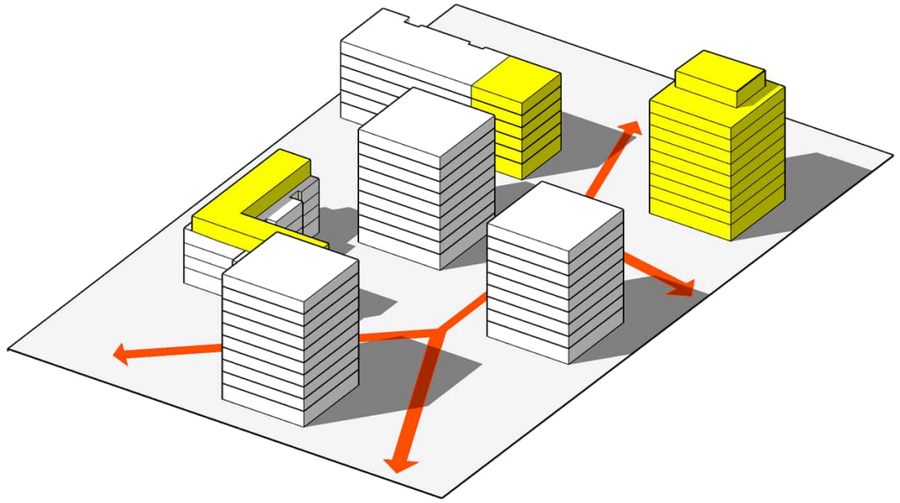
VANHA TYKKITIE
Ensimmäisen maailmansodan aikana rakennetun Vanhan tykkitien linjaus tuodaan esiin kevyen liikenteen reittinä, joka kulkee asuinkortteleiden läpi ja katujen poikki.



JATKUVAT KÄVELYN PÄÄREITIT
Kävelyn pääreitit ovat selkeitä ja valaisimet kävely-ympäristöön sopivia. Katutason kerrokset avautuvat pääreitille.

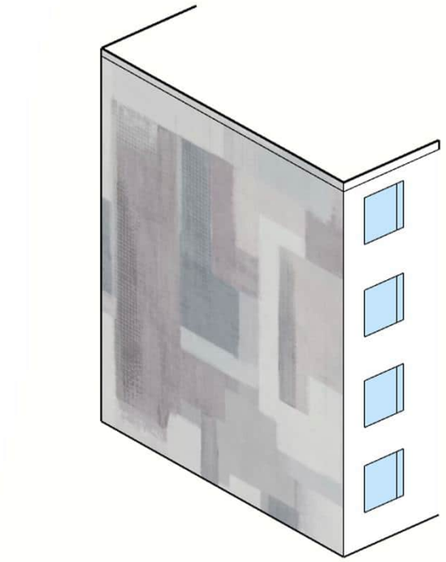
LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 23 §

5.2. NYKYISTEN KORTTELEIDEN KORJAUS JA TÄYDENNYS



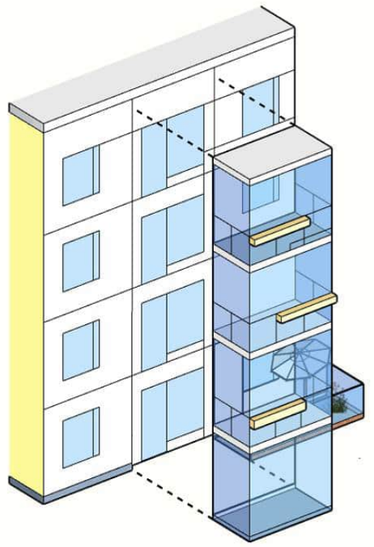
AVOIMIEN KERROSTALOKORTTELEIDEN TÄYDENNYKSET

Lamellitaloja ja muita matalia rakennuksia on sallittua korottaa. Korotusosat suositellaan rakennettavaksi runkosyvyydeltään pienemmiksi kuin korotettavat rakennukset. Tonttien täydennys kokonaan uusilla rakennuksilla tai pidentämällä olemassa olevia rakennuksia on myös sallittua. Täydennysten tulee erottua vanhasta rakentamisesta esim. värityksensä kautta. Kulkureitit kortteleiden läpi pyritään säilyttämään.



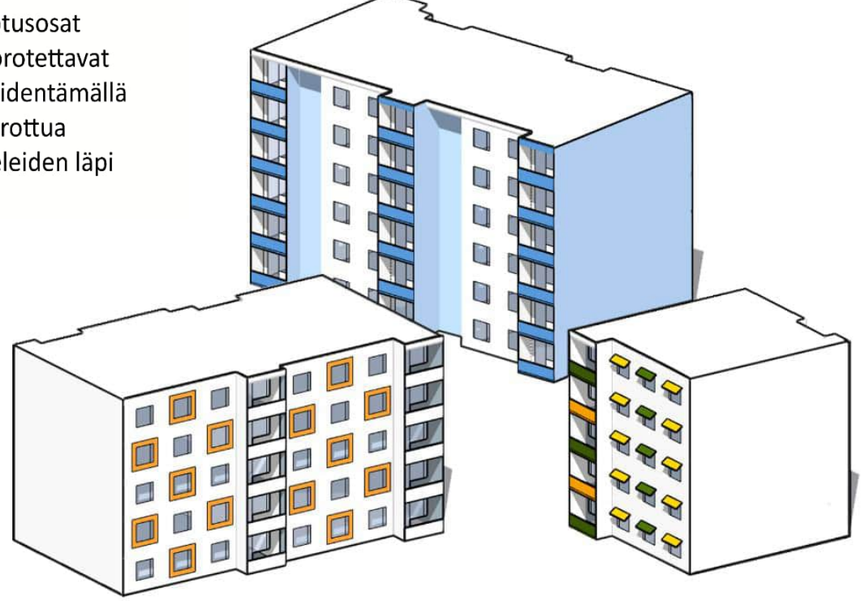
TAIDE

Kerrostalojen umpipäädyt ovat hyvä paikka taiteelle. Muraali tuovat väriä Länsimäen väritykseltään niukkaan arkkitehtuuriin.



PARVEKKEILLA KERROSTALOJEN UUSI ILME?

70-luvulle tyypilliset parveketornit voidaan korvata syvyydeltään aiempaa suuremmilla ja ilmeeltään kevyemmillä parvekkeilla.



VÄRITYS

Rakennusten tulee myös jatkossa olla väritykseltään vaaleita. Korjaus- ja täydennysrakentamisessa suositellaan käytettäväksi vahvoja tehostevärejä, joilla korostetaan rakennusten osia.

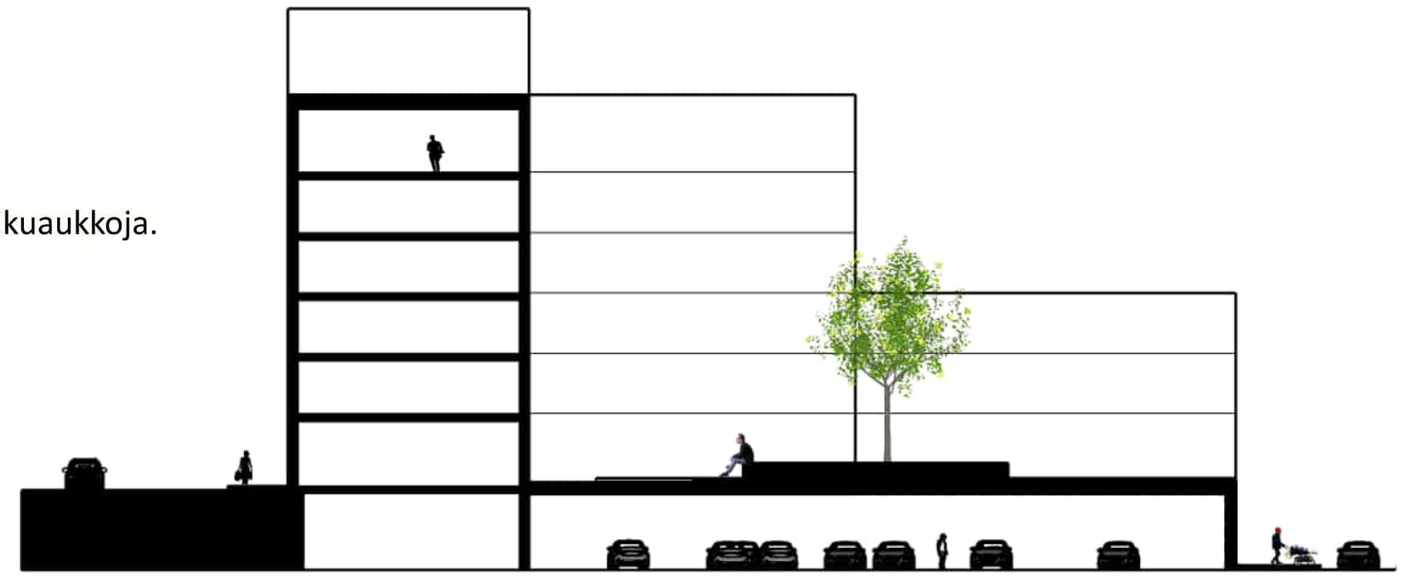
LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 23 §

5.3. RATIKANVARREN UUDET KORTTELIT



AVOIN KATUTASON JULKISIVU

Katutason tilojen tulee aueta laajoin lasipinnoin katutilaan.
Rakennuksissa suositaan arkadeita ja niiden väleihin jää kulkuaukkoja.



RINTEESSÄ KANSIPYSÄKÖINTI

Osassa Länsimäentien varren uusia kortteleita pysäköinti voidaan sijoittaa pihakannen alle.

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 23 §

5.4. POHJOINEN LAAJENEMISALUE



Kuva 54. Havainnekuva rakentamisen sijoittelusta pohjoisen laajenemisalueella

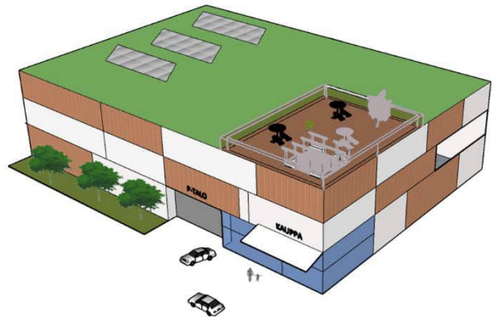


Kuva 55. Kortteleiden teemat uudella pohjoisella laajenemisalueella.

Omaleimaiset korttelikokonaisuudet

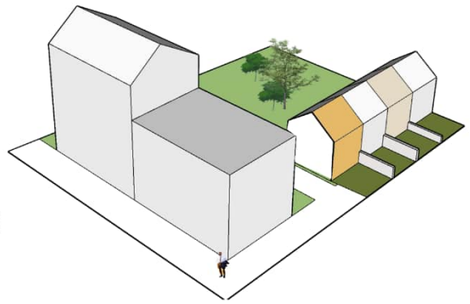
Uudet korttelikokonaisuudet ovat teemoiltaan erilaisia, jolloin syntyy maamerkkejä ja tunnistettavia paikkoja. Korttelien omaleimaisuus syntyy niiden sijainnin ja arkkitehtuurin tuloksena. Osa-aluekohtaiset painotukset rakennusten arkkitehtuurissa ja rakennusten typologioissa voivat hakea inspiraatiota niin luonnonympäristöstä kuin olemassa olevasta rakennuskannasta.

Suunnittelun suuntaviivoja



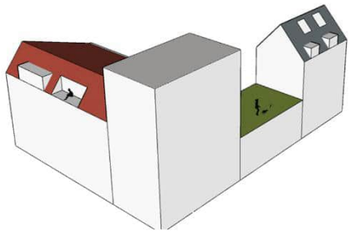
KESKITETTY PYSÄKÖINTI

Pysäköinti järjestetään pääosin keskitetysti. Pysäköintitalot tulee suunnitella miellyttäväksi osaksi kaupunkirakennetta.



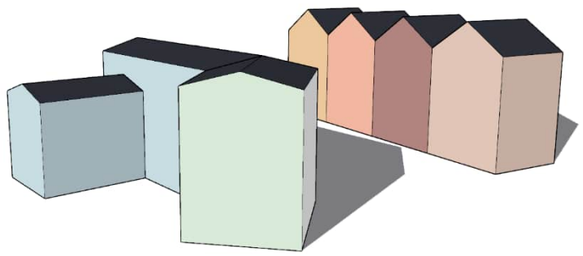
ASUMISMUOTOJEN SEKOITTUNEISUUS

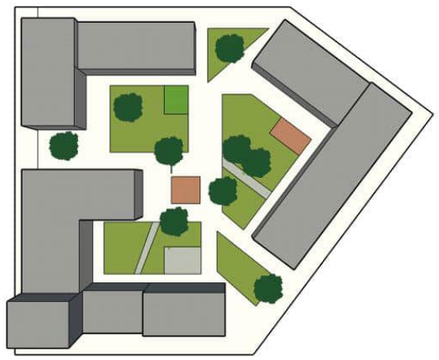
Pohjoisella asuinalueella useimmat korttelit voivat koostua useammasta eri talotyypistä.



MONIMUOTOISET KATTOMUODOT

Alueen arkkitehtuurissa yhdistyvät jyrkät kattomuodot ja neutraalit tasakatot. Matalissa rakennusosissa voidaan käyttää viherkattoja.





VÄRITYS

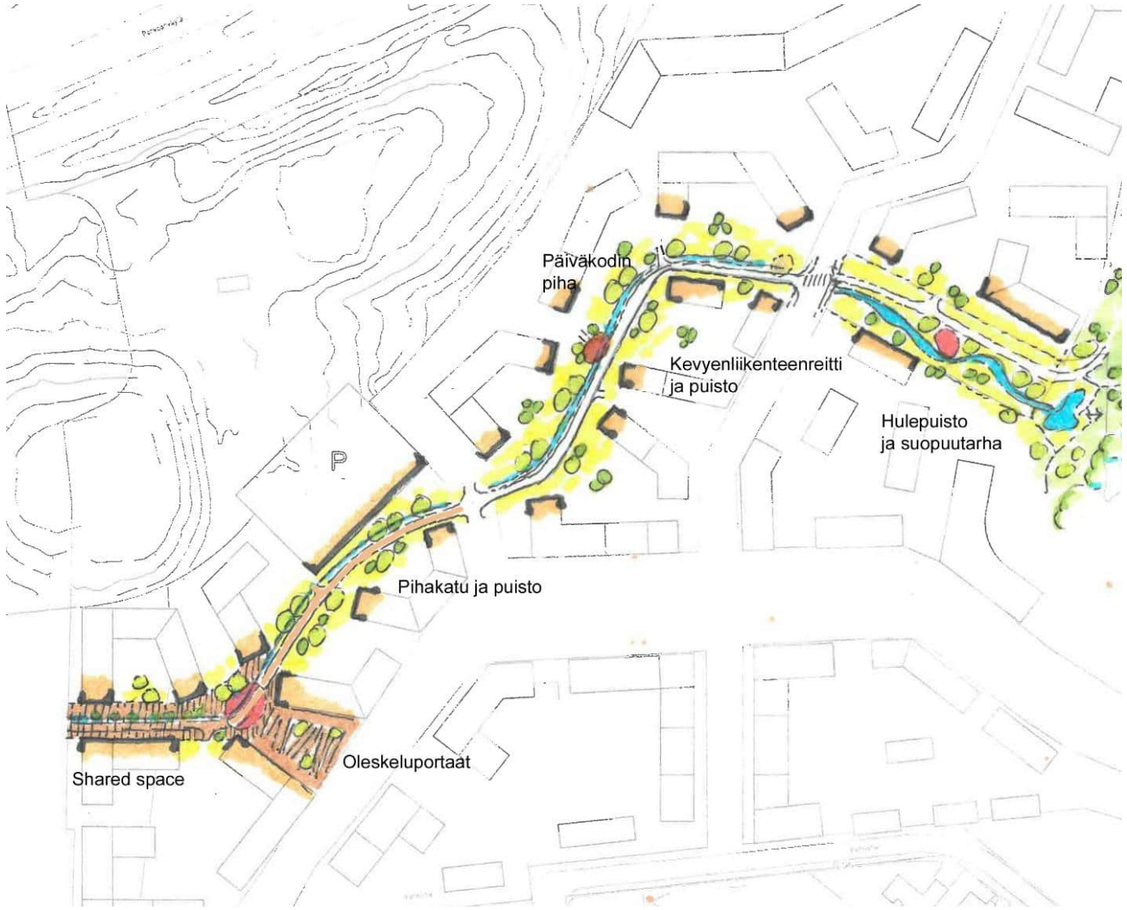
Rakennusten tulee olla keskenään erisävyisiä. Suurissa väripinnoissa suositaan pehmeitä murrettuja ja vaaleita värisävyjä.

VEHREÄT KORTTELIPIHAT

Keskitetty pysäköintiratkaisu mahdollistaa vehreät pihat, joille mahtuu isokokokoisiakin puita. Jos korttelissa on useita taloyhtiöitä, pihoja ei aidata vaan ne toteutetaan korttelin yhteispihoina.

Puurakentaminen

Länsimäen metsäisestä sijainnista johtuen puurakentaminen sopii hyvin alueen luonteeseen. Pohjoisen laajenemisalue tulee sijaitsemaan kuivahkon korven vieressä ja puurakentaminen uusilla korttelialueilla toisi hienosti esille uusien asuinalueiden yhteyden viereiseen luontoalueeseen. Puurakentamista suositellaan erityisesti Långmossen-suon laitamille (korttelikokonaisuus C). Asuinkorttelit voidaan tällöin suunnitella avautumaan kohti metsäistä viheraluetta.



Pohjoisosan uuden asuinalueen keskelle rakennetaan puistomainen, monikäyttöinen viheryhteys, joka muodostaa alueen vihreän sydämen. Siellä voi olla pihakatuja, reittejä, hulevesiaihe sekä pieniä toiminnallisia paikkoja, kuten leikki-, peli- ja oleskelupaikkoja. Viheryhteys voidaan toteuttaa osittain shared space -tyyppisenä. Korttelien pihat avautuvat viherakseliin, jolloin kokonaisuudesta tulee laajempi. Referenssikohteita ovat mm. Leppäviidan kortteli ja Leppäviidanpuisto sekä Majurinpuisto Espoossa. Maaston korkeuseroja voidaan hyödyntää paikoin esimerkiksi rakentamalla oleskeluportaita.



Kuva 56. Viheryhteys voi koostua urbaanimmasta shared space –osuudesta ja vehreämmästä puisto-osuudesta mahdollisine hulevesiaiheineen. (Kuva oik. Mika Riekki)



Kuva 57. Viheryhteyden kasvillisuus lähempänä suoaluetta on rehevämpää päätyen metsä- ja suopuutarhaksi ja suoalueeksi, jolloin puutasot ja pitkospuut voivat toimia reittinä.

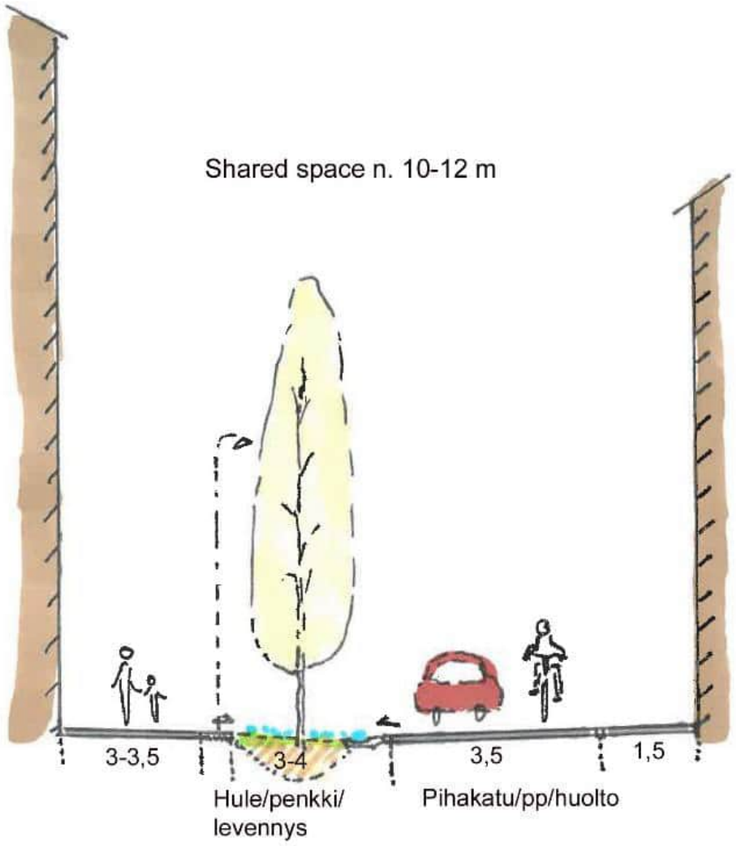
LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 23 §



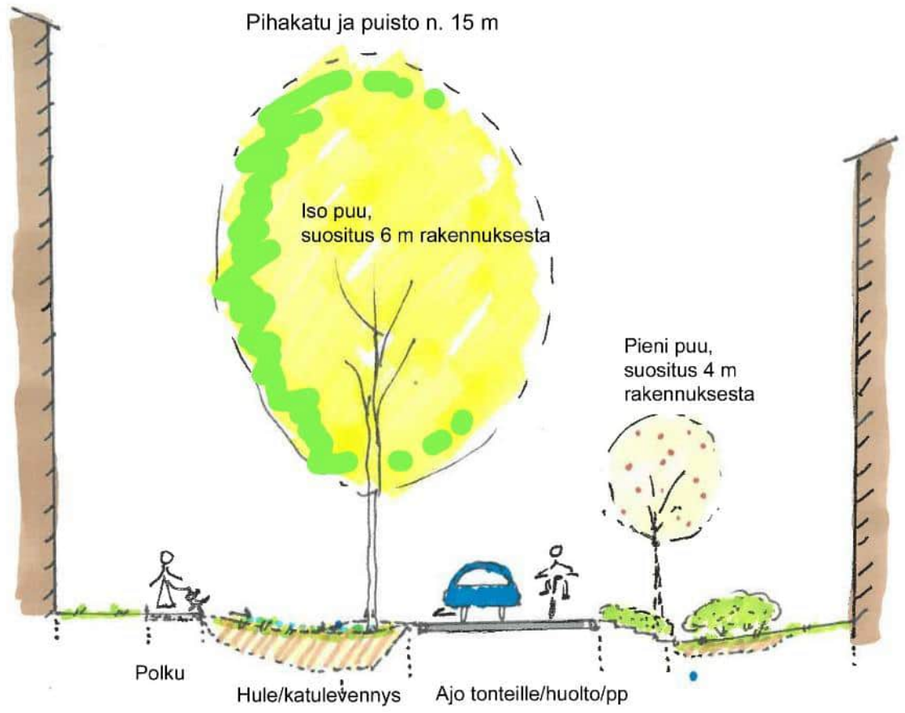


Kuva 58. Esimerkkejä oleskeluportaista. Lähde: Robert Libetti / Business Insider, Kuvan lähde: Time Out/Jaclyn Rivas

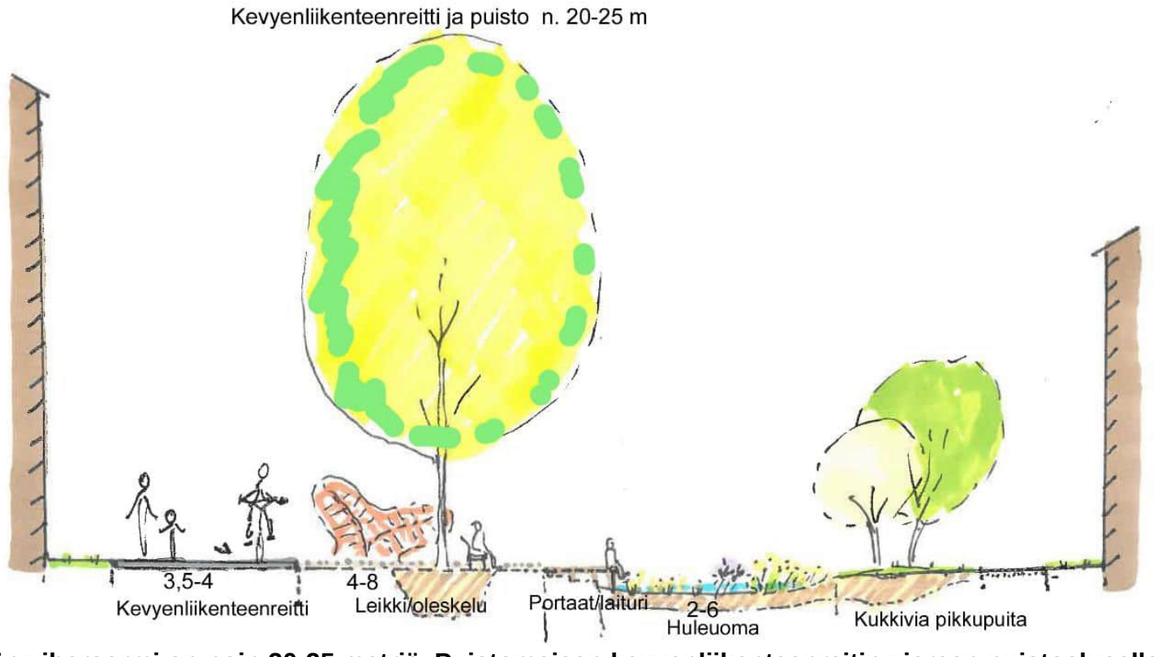
Katutilojen typologioita



Vihersormi alkaa urbaanista pihakadusta. Pihakadun (Shared space) hulevedet ohjataan vihreisiin hulevesipainanteisiin, joissa vesiä viivytetään ja suodatetaan ennen hulevesiviemäreihin johtamista. Kapeaan katutilaan mahtuvat esim. pilarimuotoiset puut



Vihersormen leveys vaihtelee. Noin 15 metrin levyiseen osaan mahtuu pihakatu levennyksineen, jolta ajoyhteys tonteille sekä hulevesien viivytystä, suodatusta ja istutuksia.



Leveimmillään vihersormi on noin 20-25 metriä. Puistomaisen kevyenliikenteenreitin viereen puistoalueelle mahtuu leikki- ja oleskelualueita. Hulevesiuoma on vehreä viivyttäen ja puhdistaen hulevesiä ennen suopuutarhaan ja suoalueelle johtamista.

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 23 §

6. KAAVARUNGON VAIKUTUKSET

Kaupunkirakenne ja asuminen

Vahvuudet

- Uusi pohjoinen laajenemisalue ja nykyisten asuinkortteleiden täydentäminen lisää asumisen vaihtoehtoja Länsimäessä.
- Asuntorakentamisessa yhdistetään samoihin kortteleihin useita eri asuntotyyppejä ja hallintamuotoja.
- Kaupunkikuvallisesti merkittäviin risteyskohtiin kiinnitetään erityistä huomiota.
- Kaavarunko vahvistaa ja kehittää paikallisia ominaispiirteitä ja kulttuuriympäristön arvoja, kuten olevia puisto- ja viheralueita sekä kallioalueita.
- Kaupunkikuva tiivistyy varsinkin Länsimäentien varrella.
- Kaavarungossa on huomioitu resurssiviisaus, vihertehokkuus ja hulevesien hallinta. Kaavarunko vastaa ilmastohaasteisiin. Korttelit on pidetty vehreinä.

Heikkoudet

- Monet kehitettäväksi tarkoitetut alueet ovat yksityisessä omistuksessa, joten alueiden kehittäminen ja tiivistäminen ovat riippuvaisia maanomistajien tahtotilasta.
- Östersundomin yhteisen yleiskaavan kaatuminen tekee Länsisalmen alueen tulevaisuuden kehitysnäkymän ennustamisen hankalaksi ja siitä syystä Länsimäen kaavarungon itäisten alueiden suunnittelu jätettiin tämän kaavarungon ulkopuolelle.
- Kaavarungon ajatus rakennuksissa sijaitsevista asumiseen liittyvistä palveluista voi toteutua vain, jos kiinteistökehittäjät luovat kortteleihin näitä palveluita.
- Pohjoisen laajenemisalueen maaperän rakennettavuus on hankala ja kallis.
- Porvoonväylän melu pohjoisella laajenemisalueella. Melua voi vähentää rakennusten sijoittamisella ja laadulla.

Mahdollisuudet

- Uusia asuntoja 2 700 ja uusia asukkaita 4 400.
- Monipuolisempi korttelirakenne mahdollistaa viihtyvämmät asuinympäristöt.
- Mahdollistetaan kohtuuhintaisuus miellyttävyydestä tinkimättä
- Monipuolisuus asuntokannassa ja hallintamuodoissa saman korttelin sisällä lisää sosiaalista sekoittuneisuutta ja sitä kautta vähentää kuiluja sosiaalisten ryhmien välillä.
- Länsimäen identiteetti vahvistuu ja se saa paremman maineen alueen kehittämisen ja kiillottamisen myötä.
- Länsimäen keskustasta muodostuu hybridikorttelin ympärille kasvava liikenteellinen ja toiminnallinen hubi.
- Kuntopuiston ympäristön kehittäminen luo selkeämpää rakennetta Länsimäen keskustan kaupunkikuvaan ja tekee siitä houkuttelevan ja miellyttävän.
- Kaavarunko luo monipuolista kehitystä ja kerroksellista kaupunkikuvaa.

Uhat

- Nykyinen hintataso Länsimäessä ei houkuta kiinteistökehittäjiä. Uhkana on, että alueen kehityksen käynnistyminen viivästyy. Alueella on kuitenkin jo käynnistymässä hankkeita, jotka toivottavasti käynnistävät lumipalloefektin ja Länsimäen alueen laajemman kehittymisen.
- Tulevaisuuden kehittäminen tehdään pintapuolisesti, eikä rohkeita tekoja uskalleta tehdä. Tällöin kortteleiden kehitys jää puolitiehen. Elinvoimaisemman Länsimäen ajatus kaavarungossa perustuu rohkeaan tiivistämiseen ja täydennysrakentamiseen, myös ylöspäin, paikoitellen jopa korttelirakenteen uusimiseen. Tähän on löydyttävä tahtotila. Hankkeiden yhteydessä on tarkasteltava kokonaiskuvaa.
- Noin puolet kaavarungon rakentamisesta (90 000) kem² voidaan toteuttaa vasta, jos voimalinja siirretään maan alle.

Liikenne

Vahvuudet

- Kaavarunko rakentuu ajatukseen tiivistyvästä kaupunkirakenteesta ja Vantaan ratikan rakentamisesta ja liikkumistapojen muutoksesta kohti kestävämpiä liikkumistapoja. Kevyen liikenteen reitistöön on kiinnitetty erityistä huomiota.
- Kaavarungon alueella sijaitsee kaksi ratikan pysäkkiä.
- Kaavarungossa on tarkasteltu melko kattavasti pysäköinnin uudelleenjärjestämistä alueella. Pysäköintilaitosten paikat on valittu strategisesti.
- Tärkeisiin risteyskohtiin on kiinnitetty huomiota.
- Kaavarungon ratkaisu perustuu jo olemassa olevaan katuverkostoon. Ainoastaan pohjoiselle laajenemisalueelle tulee rakentaa uusia katuja. Kaavarungon toteuttamisen kustannukset ovat maltilliset.
- Kaikkiin kulkutapoihin on kiinnitetty huomiota, myös esteettömyyteen.
- Liikkumista edistetään aluetta kiertävin teemareitein (Kuntoilun kehä ja Kallioiden ketju) sekä parannettavin yhteyksin laajemmille ulkoilu- ja virkistysalueille.

Heikkoudet

- Kaavarunkoalueen pohjoisosan uudet korttelit tulevat osittain Porvoonväylän melualueelle. Melua voidaan vähentää muureilla, rakennusten sijoitteluilla ja rakennusten rakenteellisilla ratkaisuilla.
- Pohjoisen laajenemisalueen uuden tien meluvaikutuksia ei ole tarkasteltu. Se tehdään asemakaavoituksen yhteydessä.
- Porvoonväylä synnyttää pienhiukkasia, mikä rajoittaa rakentamista. Pienhiukkaset on otettu huomioon rakentamisen sijoittamisessa.
- Ratikan rakentamisen tieltä on purettava yksi ylikulkusilta. Länsimäentien ylitys tapahtuu jatkossa tasoylityksenä, joten ylityksen turvallisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Alue on merkitty tärkeänä risteyskohtana.

Mahdollisuudet

- Vantaan ratikka ja tiivistyvä kaupunkirakenne luo mahdollisuuden liikkumismuotojen vaihtoon. Oman auton käyttö on vielä melko korkealla tasolla alueella. Lisäämällä liikkumisen vaihtoehtoja voidaan leikata kasvihuonepäästöjä liikkumistapojen muutoksen kautta.
- Siirtyminen kestävämpiin liikkumistapoihin johtaa liikenteestä johtuvien epäpuhtauksien ja melun vähenemiseen.
- Pysäköintinormin muutos mahdollistaa pysäköintialueiden hyödyntämisen muuhun tarkoitukseen.
- Ratikka mahdollistaa vehreän ja kaupunkikuvallisesti miellyttävän kaupunkibulevardin rakentamisen Länsimäentien varrelle.

Uhat

- Pysäköinnin uudelleenjärjestämiseksi tarkoitetut pysäköintilaitoksista osa sijaitsee yksityisillä kiinteistöillä. Kaavarungossa on pysäköinnin uudelleenjärjestämisen yhteydessä lähdetty ajatuksesta, että kiinteistönomistajat voisivat luoda yhteiskäyttöalueita pysäköintilaitosten rakentamiseksi ja ylläpitämiseksi. Tämä vaatii yhteistä tahtotilaa.
- Hyvän katuympäristön rakentaminen on riippuvainen suunnittelusta toisella tasolla sekä käytettävissä olevista resursseista.

Viheralueet ja kulttuuri

Vahvuudet

- Tiivistämisen ja asukasmäärän lisääntymisen vaikutuksia kompensoidaan säilyttämällä keskeiset viheralueet, kehittämällä puistoja ja yhteyksiä, huomioimalla hulevesien hallinta sekä vihertehokkuus.
- Kaupunkirakennetta tiivistetään luontoa mahdollisimman paljon säilyttäen.
- Tiivistyvän kaupunkirakenteen myötä puistojen käyttö lisääntyy, joten puistoja kehitetään kestävimmiksi, toiminnallisemmiksi ja samalla luonnonmonimuotoisuutta tukeviksi.
- Kaavarunkoalueella säilytetään keskeiset ja luontoarvojen, virkistyskäytön sekä ekosysteemipalvelujen kannalta tärkeät kallio- ja metsäalueet sekä kehitetään jo olemassa olevaa reitistöä ja puistoketjua.

Heikkoudet

- Puistoalueet nykyisellään osittain huonokuntoisia
- Kapeissa puistoyhteyksissä omat haasteensa säilyttää olevaa puustoa tai istuttaa uusia isoja puita, jos reittejä levennetään ja toimintoja lisätään
- Rakentamisen vaiheittaisuus voi tuoda omat haasteensa uusien puistoalueiden toteuttamiseen
- Piha-alueiden oleva puusto vähenee tiivistämisen myötä, ellei tiivistämistä saada osoitettua esim. paikoitusalueille tai rakennuksia korottamalla
- Kasvillisuuden määrä vähenee tiivistämisen myötä
- Hulevesien määrä lisääntyy läpäisemättömän pinnan lisääntyessä

Mahdollisuudet

- Vihertehokkuusperiaatteet kannustavat vehreisiin ja hulevesiä viivyttäviin pihoihin, kuten puuston säilyttämiseen ja uusien istuttamiseen, kasvikattoihin, köynnösseiniin sekä sadepuutarhoihin.
- Kulttuuriympäristön arvoja tuodaan esiin ja osaksi kehitettävää reitistöä ja viheralueita. Alueen historia nostetaan esille ja luodaan siitä alueen vahvuus ja vetovoimatekijä.
- Nykyisin harmaa ja väljä katuympäristö saa ryhtiä katukasvillisuudesta ja hulevesiaiheista, jalankulkuympäristö paranee.
- Käytetään olemassa olevia viheralueita myös sosiaalisen ympäristön ja yhteisöllisyyden parantamiseen
- Viheralueiden ja kulttuurin tuominen myös uusille alueille, kuten rakennusten katoille.
- Ilmastonmuutokseen varaudutaan ja sopeudutaan toteuttamalla energiatehokkaita ratkaisuja uudistavan rakentamisen kautta.

Uhat

- Asukasmäärän kasvaessa lähiluonnon ja viheralueiden kulutus kasvaa ja roskaantuminen voi lisääntyä. Viheralueille syntyy uutta polkuverkostoa käyttäjämäärän kasvaessa.
- Viheralueiden laadun parantaminen vaatii taloudellisia panostuksia.
- Viheralueiden kunnossapidolle tarvittaisiin lisää resursseja
- Olevaa iäkästä puustoa kaadetaan, eikä tilalle istuteta uutta puusukupolvea

Palvelut ja työpaikat

Vahvuudet

- Kaavarungon vahva kaupallinen julkisivu -merkintä mahdollistaa pienimittakaavaisen kaupan, kahvilat ja ravintolat.
- Kivijalkoihin voi sijoittua myös toimistotyöpaikkoja.
- Länsimäen keskustaan kaavailtu hybridikortteli tarjoaa palvelualan työpaikkoja.
- Koulutilat tulevat kattamaan kaavarungon väestönkasvun. Uusille päiväkodeille on merkitty yksi uusi paikka, muut ovat jo asemakaavoitettuja. Yhden Y-tontin rakennettavuus on selvitetty.
- Työpaikat ja palvelut keskittyvät saavutettavasti hyvien yhteyksien varrelle ja ratikan pysäkkien läheisyyteen.

Heikkoudet

- Kaavarunkoon ei ole erikseen merkitty kovinkaan montaa paikkaa työpaikoille. Länsimäki säilynee jatkossakin ensisijaisesti asumisen alueena. Työpaikat kuitenkin sisältyvät keskustatoimintojen alueen merkintään. Erilliset työpaikka-alueet on merkitty aivan kaavarungon eteläosaan Pallastunturintien eteläpuolelle, sekä pohjoisen laajenemisalueen asuinaluevarauksen yhteyteen.

Mahdollisuudet

- Keskustatoimintojen alue on laaja ja se on ulotettu myös Länsimäentien länsipuolelle. Länsimäentie jakaa alueen kahtia. Ylitys on merkitty tärkeäksi risteyskohdaksi ja keskustatoimintojen alue on mahdollista kytkeä yhdeksi kokonaisuudeksi täydennysrakentamisen ja katusuunnittelun keinoin.
- Ratikka tuo lähialueiden palvelut ja työpaikat entistä saavutettavimmiksi.
- Terveyspalveluita on mahdollista lisätä alueella, kun asukaskanta lisääntyy.
- Hybridikortteli luo mielenkiintoisen kehityskohteen Länsimäen keskustaan.
- Uusia palveluiden konsepteja voidaan kokeilla esimerkiksi elinkaariasumisen korttelissa ja yksittäisissä rakennuksissa monipuolistamalla niiden käyttötapoja ja hyödyntämällä kaikkia pintoja.

Uhat

- Palveluiden lisääntyminen alueella vaatii vankkaa asukas- ja kuluttajakantaa. Toisaalta Länsimäen nykyisessä kehitysvaiheessa uusia asukkaita on hankala houkutella alueelle. Aloittamalla kehittäminen muutamista kohteista ja parantamalla julkisia tiloja, voidaan luoda alueesta houkutteleva uusille asukkaille ja sitä myötä myös uusille palveluille. Palveluiden lisääntyminen puolestaan houkuttelee myös lisää asukkaita. Pyörä on pistettävä pyörimään aloittaen jostakin suunnasta.

7. LÄHTEET

- Espoo.fi (2020). Keilaniemenpuiston sillan rakentaminen alkaa. Julkaistu verkkosivulla 25.11.2020. https://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ja_ymparisto/Keilaniemenpuiston_sillan_rakentaminen_a(188887)

- Espoon kaupunki (2021). Kehä I Keilaniemessä: tiiviimpää ja viihtyisämpää kaupunkia https://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ja_ymparisto/Kaupunginosat/Keilaniemi/Rakentaminen/Keha_I_Keilaniemessa

- Hellén, Anna (2019). Kielimaiseman vaikutus maahanmuuttajien liikkuvuuteen pääkaupunkiseudulla. Alue ja ympäristö vol 48 nro 1(2019), https://doi.org/10.30663/ay.71010

- Helsingin kaupunki (2021). Mellunkylän täydennysrakentamisen periaatteet.

- Museovirasto (2021). Länsimäen kaavarungon Y-korttelin arkeologinen tarkkuusinventointi. Laulumaa, Vesa & Heli Lehto. Museoviraston arkeologiset kenttäpalvelut.

- Salmela, Markus. Hämeenlinnaa moottoritien päälle. Rakennustieto.fi. https://www.rakennustieto.fi/Downloads/RK/RK140204.pdf

- Sitra (2020). Megatrendit 2020. Sitran selvityksiä 162.

- Vantaan kaupunki (2015). Kestävät kehykset asukkaiden arjelle. Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015. https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/126289_Vantaan_arkkitehtuuriohjelma_2015.pdf

- Vantaan kaupunki (2017). Vantaan viherrakenneselvitys.

- Vantaan kaupunki (2018). Asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohje. https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/149289_pysakoinnin_mitoitusohje_2019.pdf

- Vantaan kaupunki (2018). Vantaan luontohyödyt. Selvitys ekosysteemipalveluista yleiskaavatyön taustalle 2018, WSP

- Vantaan kaupunki (2020). Länsimäen kaavarungon asukaskyselyn tulokset. Julkaistu 1.12.2020. https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/154324_091700_Lansimaen_kaavarunko_-_kyselyn_tulokset_Valmis_ID_751205_.pdf

- Vantaan kaupunki (2021a). Länsimäen kaavarungon lähtötietoraportti.

- Vantaan kaupunki (2021b). Ratikan kaavarungon palvelutarpeet.

- Vantaan kaupunkitilaohje.fi

- Nieminen, M., Koskimies, P., Makkonen, H., Manninen, E., Manninen, O. & Vasko, V. 2022: Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020–2021. Koosteraportti. – Faunatican raportteja 38/2021. 114 s. + liitteet. https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-ratikan-kaavarunkoalueen-luontoselvitykset-2020-2021.pdf

Vantaa

Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus / Itä-Vantaa

Länsimäen kaavarunko -kaavarunkoluonnos nro 091700 on ollut nähtävillä **10.11.2021 - 9.12.2021**. Tänä aikana jätettiin kolmetoista (13 kpl) mielipidettä. Mielipiteitä kerättiin Osallistuvavantaa.fi -portaalin kyselyn kautta (10 kpl), minkä lisäksi niitä oli mahdollista lähettää myös Vantaan kirjaamoon (3 kpl).

Mielipiteen antaja	**Mielipide**	**Tarkistukset**
NRO:t 1-10 Yksityishenkilöt osallistuvavantaa.fi -portaalin kautta 10.11.-9.12.2021	Länsimäen kaavarungon verkkokyselyn vastaajien vastauksissa alueen ja palveluiden kehitys sekä kasvu on toivottua, mutta osassa vastaajista huolta aiheutti täydennysrakentaminen etenkin pientaloalueille tai nykyisille metsä-/ulkoilualueille. Lisäksi kantaa otettiin muun muassa viheralueisiin ja ulkoilureitteihin, liikenteeseen ja liikkumiseen, korttelityyppeihin, kerroskorkeuksiin, palveluihin, rakennusten väritykseen, täydennysrakentamisen periaatteisiin sekä esitettyihin laatuohjeiden esimerkkeihin, kuten asumismuotojen sekoittuneisuuteen ja vehreisiin korttelipihoihin.	-
NRO 11 Yksityishenkilö 3.12.2021	Mielipiteenantaja toivoi, että otsikossa kerrottaisiin suunnittelun koskevan myös Rajakylää. Mielipiteessä mainitaan kaavan rakennusten väritystä koskevan laatuohjeen (pehmeät murretut värisävyt) olevan ristiriidassa nykyisen toteutuksen kanssa. Sompakujalle nousseet uudet rivitalot eivät ole harmonisen värisiä ja ovat ristiriidassa vieressä oleviin rakennuksiin. Mielipiteenantaja kysyy: ”kuinka voi luottaa kaavarungon suunnittelualueen värivisiointiin, kun nykypäivän päätökset ovat tätä luokkaa?”	-
NRO 12 Yksityishenkilö 7.12.2021	Mielipiteessä todetaan, että kaavarungon oikeusvaikutuksettomuus ja yleispiirteisyys, sekä kaupungin tavoite rakentamisen maksimimäärästä ratikan kannattavuuslaskelmien tueksi tulisi tuoda kaavarungosta selkeämmin ilmi. Mielipiteenantaja näkee kaavarungon oikeusvaikutuksettomuuden asukkaiden ja maanomistajien kannalta ongelmallisena ja toteaa, että kaavarungon nimi tulee muuttaa kehityskuvaksi.	-

	Mielipiteenantaja pitää kaavarungon luontoselvityksiä riittämättöminä mm. lisärakentamisen tuomiin luonnon lisärasituksiin sekä luontoarvoihin nähden, ja toteaa että mikäli kaavarunko olisi tehty lain tuntemana osayleiskaavana, olisi sen yhteydessä harkittu YVA-lain mukaisen ympäristövaikutuksen arviointimenettelyn tarvetta. Lisäksi mielipiteessä todetaan kaavarungon vuorovaikutuksen olleen riittämätöntä, luonnonläheisyyden olevan asukkaiden keskeisin arvo ja pysäköinnin hinnan moninkertaistuvan. Mielipiteessä esitetään avoin kysymys kaupungin johdolle liittyen kaavarunkojen laatimiseen osayleiskaavojen sijaan sekä toimintaohjeisiin.	
NRO 13 Yksityishenkilöt 2 9.12.2021	Mielipiteessä tuotiin esiin virkistysalueyhteyksien suunnittelun ja ekologisten runkoyhteyksien tarve ja Westerkullan kartanon sekä sen lähialueiden suojeluarvot. Lisäksi mielipiteessä nostettiin esiin uudisrakentamisen kulttuurihistorialliseen maisemakuvaan kohdistuvien maisemallisten vaikutuksien selvittämisen tarve. Mielipiteenantaja osoittaa huolta kasvavan virkistyskäyttöpaineen vaikutuksista suojelualueilla ja ekologisten yhteyksien alueilla. Kaavarungon Myllymäen uusi kehitettävä virkistysreittiyhteys on ristiriidassa ekologisen käytävän suojelutavoitteiden kanssa. Lisärakentamisen volyymin suhteen on tärkeää selvittää sen aiheuttamat virkistyskäytön lisääntymiseen liittyvät vaikutukset läheisille Natura 2000 -alueille, yhteisvaikutusarviointina Östersundomin alueelle suunnitellun uudisrakentamisen kanssa. Virkistys- ja ulkoilureittien suunnittelussa tulee myös erityisesti ottaa huomioon kartanokeskuksen puisto- ja piha-alueiden yksityisyyden turvaaminen sekä luontoalueiden kulumisen estäminen. Lisäksi mielipiteessä hämmästellään, miksi Westerkullan kartanokeskuksen alueelle on	Kaavarungon Kallioiden ketju -merkintää on muutettu polkumaisemmaksi.

	osoitettu pysäköintinormialue 2:n rajaus ja esitetään, että asemakaavoituksen ja Westerkullan kartanoalueen omistajien kesken pidettäisiin yhteinen katselmus alueella koskien virkistys- ja ulkoilureittien tarkempaa sijoittelua.	

NRO 1-10
Yksityishenkilöt osallistuvavantaa.fi -portaalin kautta, 10.11.-9.12.2021

Kaavarunkoon liittyen annettiin kymmenen mielipidettä osallistuvavantaa.fi-portaalin kautta. Mielipiteet olivat enimmäkseen vastauksia taulukkomaiseen kyselyyn, eikä niitä siksi esitetä tässä kokonaisuudessaan.

Mielipiteet:
Kymmenessä osallistuvavantaa.fi-portaalin kautta jätetyssä mielipiteessä otettiin kantaa seuraaviin asioihin:

Alueen ja palveluiden kehitys sekä kasvu on toivottua, mutta osassa kyselyn vastaajista huolta aiheutti täydennysrakentaminen etenkin pientaloalueille, niiden yhteyteen tai nykyisille metsä-/ulkoilualueille. Erilaisten korttelityyppien suunnitellut sijainnit, kerroskorkeudet sekä kaupunkikuvallisesti merkittävien kohteiden paikat jakoivat mielipiteitä sekä puolesta että vastaan.

Viheralueilla ja ulkoilureiteillä toivottiin olevan tarpeeksi levähdyspaikkoja ja että niillä huomioitaisiin myös heikommin liikkuvat. Kulttuurihistoriallisten kohteiden (mm. juoksuhaudat ja tykkitie) nostaminen osana virkistysverkkoa ja rakennettua ympäristöä sekä viheryhteys suunnitellun pohjoisen asuinalueen läpi nähtiin pääasiassa hyvänä.

Yhteisölliset tilat ja yhteiskäyttötilat koettiin tärkeiksi, ja yksittäisissä vastauksissa toivottiin tyhjien tilojen käyttöönottoa yhteiskäyttötiloiksi. Useampi vastaaja toivoi alueelle suurempaa ruokakauppaa. Kaavarungon esittämä elinkaarikortteli nähtiin pääasiassa hyvänä asiana. Vastauksissa toivottiin mm. huomioimaan omistusasunnoissa asujien sopiminen elinkaarikorttelin konseptiin. Palveluiksi elinkaarikortteliin toivottiin mm. remontti-, siivous-, tilausateria-, tietotekniikka-apu-, kuljetus- sekä terveyspalveluita. Lisäksi toivottiin mm. apteekkia ja asukastaloa.

Kaavarungon laatuohjeita koskevat esimerkit, kuten asumismuotojen sekoittuneisuus, avoin katutason julkisivu, monimuotoiset kattomuodot, Länsimäentien kaupunkibulevardi, vehreät korttelipihat, 70-luvun rakennusten parvekkeiden parantelu, keskitetty pysäköinti ja taide sekä rakennusten väritystä ja täydennysrakentamisen periaatteita koskevat ohjeistukset nähtiin pääasiassa hyvinä.

Liikenteen osalta kommentoitiin mm. risteysten turvallisuutta sekä ikäihmisten kuljetuspalvelujen ja autolla liikkumisen tärkeyttä. Pysäköintilaitosten monikäyttöiset tilat nähtiin hyvinä. Kyselyssä kysyttiin myös mielipidettä mm. Vantaan ratikan pysäkkien teemoista sekä pohjoisen uuden alueen kadun nimestä. Länsimäen pysäkin ehdotettuja teemoja (I. maailmansodan aikaiset rakenteet ja kaupunkikeskusta) pidettiin pääasiassa hyvinä. Kaksi vastannutta ei pitänyt teemoja hyvinä tai huonoina. Yksi vastaaja ei kaivannut sotateemoja. Rajakylän pysäkin teemoja (puurakennukset, Långmossen suo ja tulevaisuuden alppiruusupuisto) pidettiin pääasiassa hyvinä, mutta kaksi vastannutta ei pitänyt teemoja hyvinä tai huonoina. Yksi vastaaja ehdotti pysäkin teemaksi koulua. Uuden kadun ehdotetuista nimistä ”Vartiopaikantie” sai kolme ääntä. ”Suopuistontie” sekä ”Sammaltunturintie” saivat kumpikin kaksi ääntä. Osalliset eivät antaneet muita nimiehdotuksia kadulle.

Yksittäisissä vastauksissa toivottiin mm., että muutos ja uudet palvelut tapahtuisivat mahdollisimman pian, alueelle enemmän omistusasumista ja isoja perheasuntoja, päiväkotien hajanaisempaa sijoittumista (mm. lähelle metroa), kouluille resursoitavan enemmän tiloja, pulkkamäkeen portaita, koirapuiston toteuttamista

ympäristöä säästäen sekä viherkattoja. Lisäksi yksi vastaaja totesi, että monen tavoittelema asumismuoto on omakoti- tai rivitalo. Yhdessä vastauksessa nostettiin esiin Rajakentän vastapäätä olevat korkeat 70-luvun kerrostalot alueen tärkeänä maamerkkinä.

Vastine:
-
Tarkistukset:
-

NRO 11
Yksityishenkilö, 3.12.2021

Mielipide:
Katsoin Kaavarungon suunnittelua koskevan videonne.

Ensimmäiseksi pyydän, että kun kirjoitetaan otsikoissa Länsimäen asioista, niin siihen pitää liittää myös alue, jota suunnittelu myös koskee. Siis Rajakylän kaupunginosan nimi pitää näkyä jatkossa paremmin. Perustelu: Keskusteluissa olen huomannut (asunut Rajakylässä vuodesta 1975), että Länsimäki- sanalla otsikoidut asiat eivät kiinnosta rajakyläläisiä.

Video on teknisesti hyvin laadittu. Kiitos. Suorastaan brändätty.

Minulle syntyi kova kiputila kertoessanne asemakaavan toteutustyöstä.
jossa on noudatettavat laatuohjeet… "pehmeät murretut värisävyt hallitsevat". Oi mikä lupaus.
Tuossa kohdassa brändäys ja myyntipuhe sekä nykytoteutuksen esimerkit ovat räikeässä ristiriidassa.

Sompakuja on uusi kerrostaloalue Rajakylässä. Aika harmoninen toteutukseltaan, tähän syksyyn saakka. Sompakujalle nousee tällä hetkellä kaksikerroksinen rivitaloalue, jonka väritys on kaikkea muuta kuin harmoninen. Rakennuksen väritys muistuttaa päällekkäinen olevia legopalikoiden värejä.
Suuri ristiriita vieressä oleviin rakennuksiin.

Kysymys: kuinka voi luottaa Kaavarungon suunnittelualueen värivisiointiin, kun nykypäivän päätökset ovat tätä luokkaa?

En laita kuvaa. Käykääpä katsomassa Sompapuiston reunaa, joka kuuluu suunnittelualueeseen.

Vastine:
Kaavarungon alueen asukkaille ja alueen naapureille kaavan vireilletulon yhteydessä postitetussa osallistumis- ja arviointisuunnitelman kannessa on kaavarungon alueen rajaus. Kannen tekstissä on myös kerrottu alueen koskevan Länsimäen lisäksi osin Rajakylää. Kaavan vireilletulosta sekä nähtävilläolosta on myös ilmoitettu asukasyhdistyksille. Kaavarungon alue koskee Rajakylää vähäisemmiltä osin, ja kaavoja pyritään usein nimeämään ytimekkäästi. Tällä harkinnalla kaavarunko nimettiin Länsimäen kaavarungoksi.

Rakennusten julkisivujen väritys määräytyy voimassa olevan asemakaavan mukaan, jos väritys on määrätty kaavassa. Kaavarungolla on tarkoitus ohjata tulevia asemakaavan muutoksia ja luoda alueen osille yhtenäiset suunnitteluperiaatteet. Sompakujaa koskevassa voimassa olevassa asemakaavassa nro 001455 (kv 7.10.2013) määrätään kaavamääräyksissä AP-alueista, eli asuinpientalojen korttelialueiden arkkitehtuurista mm. seuraavasti: ”Rakennusten julkisivuissa ja aidoissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja ja yhdistettävä elävästi eri materiaaleja.” Sekä ”Asuinrakennusten julkisivut tulee olla puuta, rappausta tai poltettua tiiltä. Julkisivuissa on käytettävä tehosteväreiä ja -materiaaleja päävärin lisäksi.”

Tarkistukset:
-

NRO 12
Yksityishenkilö, 7.12.2021

Mielipide:
Kaavarungon nimi tulee muuttaa kehityskuvaksi. Päätöksestä on selkeästi ilmettävä, että kyseessä vain yleispiirteinen suunnitelma, jolla ei ole oikeusvaikutuksia ja että suunnitelma sisältää virkamiesten näkemyksen Länsimäen rakentamisen maksimäärästä tulevaisuudessa Ratikan kannattavuuslaskelmien tueksi.

Luontoselvitykset

Kaavarungon tarkoituksena on osoittaa yleiskaavaluonnoksen 2020 mukainen rakentaminen Vantaan ratikka –hankkeen tueksi ja tulevaa asemakaavoitusta varten.

Luontoselvitykset ovat suunnittelualueen kokoon (lähes 200 ha), esitettyyn lisärakentamisen ja sen tuomiin luonnon lisärasituksiin sekä sen erityisiin luontoarvoihin nähden (Westerkullan perhokedot, Mustavuoren lehto ja Natura 2000) nähden puutteelliset.

Kaavaselostuksessa on esitetty, että kaavarungolla on alueen asemakaavoituksen ja rakentamisen ohjauksen osalta lähes osayleiskaavan mukaiset vaikutukset. Mikäli ”kaavarunko” olisi tehty maankäyttö- ja rakennuslain tuntemana osayleiskaavana olisi sen yhteydessä tullut harkita koko aluetta käsittävän YVA-lain mukaisen ympäristövaikutuksen arviointimenettelyn tarvetta. Harkinta olisi ollut myös mahdollista saattaa hallintotuomioistuinten arvioitavaksi. Lain tunteman osayleiskaavan osalta olisi myös ELY keskuksella ollut mahdollisuus määrätä YVA selvitys tehtäväksi.

Kaavarungossa esitettävä erittäin suuri lisärakentaminen lisää varsinaisen suunnittelualueen ohella myös rasitusta ympäröiville alueille erityisesti Natura-alueelle. Östersundomin osayleiskaava kumottiin hallinto-oikeuden päätöksellä osittain juuri siitä syystä, että aiotulla rakentamisella oli merkittäviä heijastusvaikutuksia viereisen Natura 2000 alueen luontoarvoille.

Koska lainsäädäntö ei tunne ”kaavarunkoa” ei sen osalta lain kaavoille edellyttämien luontoselvitysten riittävyys tule esille vaan perustuu vain kaavoitusvirkamiesten ja kaupunginjohdon omiin arvioihin. Heidän tavoitteensa taas liittyvät Ratikka hankkeen tueksi radan varrelle tarvittaviin maksimaalisen rakentamismahdollisuuksiin.

Vuorovaikutus kansalaisten kanssa

Kaavatyön alussa tehtiin osittain epäonnistunut asukaskysely kaavatyön lähtökohtien selvittämiseksi. ”Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta” saatiin 12 kommenttia. Sen lisäksi on tehty vain muodollinen kuuleminen luonnoksesta, josta saatiin yksi kommentti. Tämän lisäksi virkamiehet ovat pitäneet työpajoja ja arviointikokouksia. Kaavarungon alueen laajuuteen ja esitettyyn sisältöön nähden vuorovaikutus kansalaisten on ollut täysin riittämätöntä.
Kansalaiskyselyn perusteella asukkaiden ylivoimaisesti keskeisin arvo oli luonnonläheisyys. Kaavarunko taas perustuu maksimaaliselle rakentamiselle. Jopa olemassa oleville kerrostaloalueille esitetään merkittävää tiivistämistä ja maantasopysäköinnin siirtämistä pysäköintitaloihin. Pysäköinnin hinta moninkertaistuu ja väljästi toteutettu lähiympäristö täytetään rakennuksilla.

Koska kyse on suunnitelmasta jota maankäyttö- ja rakennuslaki ei tunne on ensinnäkin kansalaisia harhaan johtavaa käyttää näistä suunnitelman vaiheista samoja nimityksiä kuin lain tuntemista oikeusvaikutuksia sisältävistä kaavojen prosessien vaiheista. Ainakin olisi tullut, joka vaiheessa tehdä sidosryhmille selväksi, että kyse ei ole oikeusvaikutuksia sisältävästä kaavasta.

Lain mukainen asemakaava tai yleiskaava tarkoittaa myös asukkaille ja maanomistajille suojaa viranomaisten ja luottamushenkilöiden muuttuvia tulkintoja ja tavoitteita kohtaan. Kaavoja voidaan muuttaa vain laillisilla menettelytavoilla ja yksittäisellä kansalaisella on mahdollisuus muutostilateissa saattaa kokemansa oikeusloukkaukset riippumattoman toimielimen ratakaistavaksi. Kaavarungon osalta tämän kaltaista mahdollisuutta ei ole. Mikään ei takaa, että kaavarungossa esitetyt merkittävät laadulliset parannukset toteutuisivat asemakaavoituksen yhteydessä. Itse asiassa kaavarunkoon ei voi ristiriitatilanteessa kaavamuutoksen tai poikkeamispäätöksen yhteydessä voi vedota. Tästä on tuore hallinto-oikeuden päätös, jossa rakennusvalvontojen yhteisten tulkintojen epäviralliseen valtakunnalliseen ohjeistukseen ei voinut päätöksen yhteydessä vedota.

Oikeusturva

Jokaisella on oikeus saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi. Oikeus saada perusteltu päätös ja hakea muutosta samoin kuin muut oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin ja hyvän hallinnon takeet turvataan lailla. Tämä on suomalaisen ja eurooppalaisen perusoikeuslainsäädännön keskeinen lähtökohta.

Kaavarungon ”kaavaselostuksessa” on kuvattu sen oikeusvaikutuksia tulevaan asemakaavoitukseen ja jopa yleiskaavan muutostarpeeseen sen mukaiseksi. Esitetyt vaikutukset ovat kansalaisten ja maanomistajien kannalta merkittäviä. Kaavarungosta ei ole valitusoikeutta.

Avoin kysymys kaupungin johdolle

Kysyin lokakuussa kaavoituksen palvelualuejohtajalta ” Miksiköhän tämä kaavarunkotyö on levinnyt tähän mittaan ?

Sain seuraavan vastauksen:

” Kaavarunkoa alettiin käyttää Aviapoliksen suunnittelussa. Silloinen virkamiesjohto ei halunnut että ottaisimme käyttöön osayleiskaavan ja koska halusin että meillä on yksittäisen asemakaavan taustalle laajempi näkemys, päädyin kaavarunkoon. Sama tapahtui Tikkurilassa. Kaavarungolla ei yleensä muuteta yleiskaavaa vaan tarkennetaan suunnittelua jotta myöhemmin asemakaavat liittyvät toisiinsa paremmin.

Kaavarunkoprosessista tehdään juuri asukasvuorovaikutuksen takia oas ja pidetään myös yleisötilaisuuksia. Prosessi ei poikkea asemakaavan prosessista paitsi sen osalta, että useimmiten kaavarungot on käsitelty vain kh:ssa (en pysty nyt tarkentamaan prosessin loppuosaa).

Myös Elyn kanssa on keskusteltu kaavarungoista eikä heillä ole huomautettavaa prosessista. Voisimme tehdä tarkastelut pelkästään virkamiestyönä ja nimetä ne toisin, mutta haluamme nimenomaan muodostaa kokonaiskuvan yhdessä asukkaiden ja muiden myöhemmin asemakaavatyöhön osallistuvien kanssa.

MRL sallii myös yleiskaavan muuttamisen asemakaavalla jos asemakaavaan on tehty laajempi, ratkaisua perusteleva suunnitelma.

Käytännössä tämä on ollut hyvä työtapa. Asukkaat ovat osallistuneet ja kaavarunkojen avulla on voitu löytää ratkaisuja, joihin yleiskaava ja asemakaava eivät pysty. Asemakaavan pohjalta syntyy kuitenkin edelleen rakennusoikeus ja muut velvoitteet. ”

Kaavoitusjohtajan vastauksen osalta voidaan todeta seuraavaa:

Vantaalla on aiemminkin tehty alueellisia kehityskuvia vuorovaikutteisesti ilman, että niitä on kansalaisten kannalta harhaanjohtavasti sekoitettu osaksi lain tuntemaa kaavoitusjärjestelmää.

Vuorovaikutteisuus tarkoittaa myös sitä, että vuorovaikutuksen ja selvitysten riittävyys voidaan todentaa tarvittaessa valituksen johdosta riippumattoman toimielimen toimesta.

ELY-keskuksen kanssa voidaan toki keskustella kaavarungosta. ELY-keskus ei kuitenkaan voi huomauttaa tai muutoin puuttua suunnitelmaan, jota laki ei tunne ja jolla kunta esittää olevan laillisen suunnitelman vaikutuksia. Tällöinhän ELY-keskus legitimoisi ”kaavarungon ” osana lain tuntemia prosesseja.

Jos yksittäisen asemakaavahankkeen yhteydessä halutaan poiketa vähäisesti yleiskaavasta, on se mahdollista jos tehdään laajempi yksittäistä ratkaisua perusteleva suunnitelma. Tämä ei kuitenkaan ole sama asia kuin, että ”kaavarungolla” korvataan osayleiskaavan tekeminen.

Ylemmän johdon ja kaavoittajien kannalta tämä menettely on varmasti ”hyvä työtapa”. Virkamiehet voivat vapaasti ilman lain kahleita ohjata prosessia ja tehdä itse kaikki ratkaisut ja tulkinnat ilman pelkoa valituksista. Kaupungille ei myöskään synny lakiin perustuvia velvoitteita toteuttaa kaavarungossa esitettyjä ratkaisuja kuten laillisten kaavojen tapauksissa.

Viitaten kaavoitusjohtaja Tarja Laineen vastaukseen kysyn maankäytön apulaiskaupunginjohtajalta ja kaupunginjohtajalta suoraan
Onko heidän toimintaohjeensa vielä voimassa, minkä mukaisesti Vantaalla tehdään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten osayleiskaavojen sijaan kaavarunkoja?

Ratikan perusteluiksi kudottavasta kaavarunkoverkosta tulee mieleen satu Keisarin uusista vaatteista.

Vastine:
<u>Kaavarungon tarkoitus ja luonne</u>

Kaavarunko on yleiskaavaa tarkempi, mutta asemakaavaa yleispiirteisempi suunnitteluväline. Kaavarunko ei suoraan osoita uutta rakennusoikeutta, vaan määrittää yleispiirteiset lähtökohdat alueen vaiheittain laadittaville asemakaavan muutoksille, jotka edelleen laaditaan maanomistajien omasta aloitteesta. Kaavarungolla ei voi eikä ole tarkoitus ohittaa MRL:n mukaisia kaavatasoja. Osallisen valitusoikeus toteutuu MRL:n mukaisesti yleiskaava- ja asemakaavavaiheessa. Asemakaavan lainmukaisuutta arvioitaessa oleellista

on tarkastella ratkaisua suhteessa maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksiin ja kaavamenettelyvaatimuksiin.

Kaavarungoilla on Vantaalla oma vakiintunut prosessi. Kaavarungon tarkoituksena on luoda yhtenäiset suunnittelun lähtökohdat laajemmalle alueelle, kuin mitä yksittäisillä asemakaavoilla yleensä voidaan laatia, sekä mm. vauhdittaa alueen kehitystä. Kaavarungon avulla halutaan viestiä paitsi asukkaille, myös alueen kehittäjille, kuten maanomistajille ja rakennuttajille, mihin suuntaan alueen kehitystä halutaan viedä. Kaavarungon prosessiin kuuluu vuorovaikutusta osallisten osallistamiseksi.

Osayleiskaavoja tehdään, kun alueelle suunniteltu maankäyttö muuttuu niin, että uusi suunnitelma olisi voimassa olevan yleiskaavan vastainen. Länsimäessä kaavarunko on uuden yleiskaavan 2020 mukainen.

Kaavarungon tarkoitus ja luonne on esitetty Länsimäen kaavarungon selostuksen luvussa 1.2. Mikä on kaavarunko? Kyseisessä luvussa todetaan mm. ”Länsimäessä kaavarunko päätettiin laatia, sillä alueelle suunniteltu Vantaan ratikan linjaus vaatii tarkastelemaan ratikan varren alueiden kehittämistä. -- Länsimäessä on lisäksi tarpeen tarkastella keskustan ja sitä laajemman alueen tulevaa kehittämistä kokonaisvaltaisesti”. Lisäksi luvussa todetaan ”Kaavarunko ei ole suomalaisen kaavoitusjärjestelmän juridinen muoto.” Kaavaselostuksen luvun 1.2 lisäksi kaavarungon tarkoitus ja luonne esitellään myös nähtävilläolon yhteydessä julkaistussa videoesityksessä. Selostuksen luvussa 3.1. Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo, todetaan, että kaupunginvaltuusto päätti 16.12.2019 (§ 7) jatkaa Vantaan ratikan suunnittelua yleissuunnitelman pohjalta; kaavarunko 091700 käynnistettiin 10.5.2020, kaavarunko oli kaupunkisuunnittelun vuoden 2020 työohjelmassa; Vantaan ratikkaan liittyvät kaavarungot kuuluivat asemakaavoituksen vuoden 2020 painopisteisiin (kaupunkisuunnittelulautakunta 14.01.2020 § 6). Luvussa 2. Kaavarungon tavoitteet ja visio, todetaan että kaavarunkotyön tavoitteena on määrittää periaatteet Länsimäen keskustan kasvulle ja laajenemiselle, ja että painopiste on varsinkin Vantaan uuden raitiolinjan varren kaupunkimaisen ilmeen kehittämisessä.

Kaavarunko on tarkoituksenmukainen väline asemakaavoitusta laajempaan kaupunkikehittämisen tarkasteluun.

Pysäköinti

Länsimäen kaavarungon kevään 2020 asukaskyselyn vastauksista ilmeni, että suunnittelualueen asukkaat liikkuvat paljon kävellen ja pyöräillen (091700 Asukaskyselyn tulokset, 1.12.2020). Kyselyyn vastanneista henkilöautoa käyttää vain noin 27 %. Joukkoliikenneyhteyksien lisääntyessä ja alueen kävely-ympäristön parantuessa kestävien kulkutapaosuuksien ennustetaan lisääntyvän vielä nykyisestä. Tiivistyvä kaupunkirakenne vaatii väistämättä rakenteellisia pysäköintiratkaisuja. Rakenteelliseen pysäköintiin siirtyminen parantaa myös (kävely-)ympäristön laatua. Länsimäen kaavarungon esittämä ratkaisu mahdollistaa autoilun, mutta kannustaa kestävämpiin liikkumistapoihin.

Länsimäen kaavarungon esittämät pysäköintiratkaisut ovat tarkoituksenmukaiset.

Selvitykset

Yleiskaavan 2020 yhteydessä on laadittu useita selvityksiä, joiden pohjalta kaupungin kasvu on suunniteltu ohjattavan etenkin ratikan varrelle sekä kaupungin keskustoihin. Ohjaamalla kasvu sisäänpäin nykyiseen kaupunkirakenteeseen, voidaan turvata valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen. Kaupunki laatii yleiskaavan mukaisia kaavarunkoja, ja mm. Länsimäen kaavarungon tiivistämisen periaatteet ja uudet asuinkorttelit ovat yleiskaavan 2020 mukaiset. Jos tarkoituksena on muuttaa yleiskaavaa, laaditaan osayleiskaava. Ympäristövaikutusten arviointimenettely (YVA) tehdään hankkeille eikä kaavoille (YVA-laki 3-5 §).

Vantaan ratikan kaavarungon yhteydessä tullaan laatimaan selvityksiä, jotka koskevat myös Länsimäen kaavarungon aluetta. Laadittavia selvityksiä ovat mm.:

- Rakennetun kulttuuriympäristön ja kulttuurimaiseman säilymis- ja kehittämisedellytykset
- Virkistyksen mahdollisuudet, virkistysalueiden saavutettavuus ja keskinäinen kytkeytyneisyys
- Ympäristöhäiriöiden tunnistaminen, erityisesti melu ja ilman epäpuhtaudet
- Luontovaikutusten arviointi, vaikutukset ekosysteemipalvelujen tarjontaan, vaikutukset ekologisiin verkostoihin.
- Ilmastovaikutukset: ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.

Faunatica Oy:n laatimista ratikan kaavarungon alueen (sis. Länsimäen kaavarunkoalueen) luontoselvityksistä 2020–2021 on jo laadittu koosteraportti, joka löytyy kaupungin verkkosivuilta. (https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-ratikan-kaavarunkoalueen-luontoselvitykset-2020-2021.pdf).

Länsimäen kaavarunkotyön osallistumis- ja arviointisuunnitelman (10.5.2020) tunnistetuissa tavoitteissa asumista oli osoitettu yleiskaavan 2020 mukaisesti pohjoisen uuden alueen lisäksi myös kaavarunkoalueen koillisosaan, Långmossenin metsä- ja suoalueelle. Länsimäen kaavarungossa alue esitetään selvitysalueena ja alueen maankäyttö tullaan ratkaisemaan myöhemmin. Alue on osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa ”Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Östersundomin alue” taajamatoimintojen alueeksi.

Ratikan kaavarungon luontoselvityksen tuloksien mukaan Länsimäen kaavarungon alueella mikään luontotyyppikohde ei täytä luonnonsuojelulain suojeltavan luontotyypin kriteereitä. Länsimäen kaavarunkotyön selvitykset ovat riittävät suunnitelmien yleispiirteisyys huomioiden.

<u>Kaavarungon prosessi, vuorovaikutus ja toteutus</u>

Kaavarungon prosessin eteneminen noudattelee MRL:ssa kuvattua kaavoitusmenettelyä (§ 6 sekä 8 luku), jolloin prosessin vaiheissa on luontevat kohdat vuorovaikuttamiselle. Kaavarungosta pyydetään mielipiteet ja lausunnot myös viranomaisilta.

Länsimäen kaavarungon vuorovaikutus on järjestetty (koronarajoitusten rajoissa) erilaisilla tavoilla prosessin eri vaiheissa. Pohjatietojen keräämistä ja osallisten osallistamista varten järjestettiin kevät-kesällä 2020 osallistuvavantaa.fi-portaalin kautta verkkokysely, jossa kysyttiin muun muassa asumiseen,

kaupunkikuvaan ja liikkumiseen liittyviä kysymyksiä. Kysely oli auki 10.5.–19.6.2020 ja se julkaistiin kahdella kielellä (suomi, englanti). Kyselyyn saatiin yhteensä 581 vastausta. Kyselyn tulokset on koottu erilliseen raporttiin, joka on julkaistu kaavan verkkosivuilla (091700 Asukaskyselyn tulokset, 1.12.2020). (https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/930165-924417-091700%20Asukaskyselyn%20tulokset%2C%201.12.2020.pdf)

10.5.–19.6.2020 nähtävillä olleesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä 12 mielipidettä. Mielipiteet ja niiden vastaukset on esitetty Länsimäen kaavarungon lähtötietoraportissa 2021 (https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/930163-924415-091700%20Lahtotietoraportti%2C%2012.10.2021.pdf).

Länsimäen kaavarungon nähtävilläolon aikana (10.11.-9.12.2021) järjestettiin uusi verkkokysely sekä videoesittely, joka on (30.8.2022 mennessä) saanut 502 katselukertaa. Verkkokysely järjestettiin 10.11.-9.12.2021 välisenä aikana ja vastauksia kyselyyn saatiin kymmenen.

Länsimäen kaavarunkotyön vuorovaikutus on ollut riittävää.

Tarkistukset:

-

NRO 13
Yksityishenkilöt 9.12.2021

Mielipide:

1) Arvioitaessa Länsimäen alueen tiivistyvän täydennys- sekä uudisrakentamisen ja virkistyskäytön sovittamista alueen luonnonsuojelullisiin arvoihin tulee alueidenkäytön suunnittelussa ottaa reunaehtoina huomioon, ettei virkistyskäyttöä tule suunnata Westerkullan kartanon tilakeskuksen ja Länsimäen väliselle alueelle. Tämä siitä syystä, että alueelle tulee sijoittaa ekologinen runkoyhteys, joka lähtee Mustavuoren alueelta ja kulkee kartanokeskuksen länsipuolelta jatkuen tästä toisaalla itään Kehä III:n yli. Myös toisaalla luoteeseen pitäisi luontoselvitysten mukaan sijaita toinen tärkeä ekologinen yhteys Slåttmossenin alueen suuntaan yhtyen siellä Helsingistä tulevaan ja koilliseen Sipoonkorven alueelle suuntautuvaan ekologiseen runkoyhteyteen. Tätä yhteyttä ei kuitenkaan ole ollenkaan sisällytetty nyt nähtävillä olevaan kaavarunkoon, jolloin kartanokeskuksen pohjoispuolitse itään jatkuvan ekologisen yhteyden turvaamisen merkitys korostuu entisestään. Ylipäätään virkistysalueyhteydet tuleekin Länsimäen kaavarungon alueella suunnitella erityisen tarkasti siten, ettei niillä vaaranneta alueen suojeluarvoja ja ekologisten yhteyksien toimivuutta.

2) Maakuntakaavaluonnoksessa 2050 on suunnittelualueen kaakkoisin kulma määritelty Myllymäen luonnonsuojelualueeksi SL-varauksella. Tälle alueelle on myös Vantaan yleiskaavatyön yhteydessä tehdyissä selvityksissä osoitettu edellä mainittu Mustavuoren Natura 2000 -aluetta palveleva tärkeä ekologinen yhteys, joka on otettava huomioon erityisesti alueen virkistyskäyttöä rajoittavana tekijänä. Lisäksi virkistyskäytön ohjaaminen tämän alueen nykyisille polkureiteille ja vanhoille tykkiteille ohjaa ulkoilijat hyvin usein aivan Westerkullan kartanokeskuksen asuinrakennusten pihapiireihin, mikä epäkohta tulee myös pyrkiä suunnittelutyössä estämään.

3) Erityisesti korostamme vielä sitä, että Länsimäen keskustan tiivistyvää rakentamista samoin kuin pääosin uutta asuinaluetta suunniteltaessa tulee eritystä huomiota kiinnittää rakennuskorkeuksien maisemallisten vaikutusten selvittämiseen. Tämä on erityisen tärkeää sen varmistamiseksi, ettei uudisrakentaminen aiheuta minkäänlaisia maisemavaurioita maakunta- ja yleiskaavoissa merkittäväksi kulttuurimaisemaksi määritellylle Westerkullan kartanon ja sen peltoaukeiden alueelle.

4) Lopuksi hämmästelemme sitä, miksi Westerkullan kartanokeskuksen alueelle ja vielä kaavarungon ulkopuolelle on osoitettu pysäköintinormialue 2:n rajaus.

PERUSTELUT

1. [redacted] alueen erityisarvoista

Vantaa

Westerkullan kartanokeskuksen ja sitä ympäröivien peltoaukeiden muodostama alue on erittäin hyvin säilynyt kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti korvaamattoman arvokas kokonaisuus, jota myös omistajien toimesta on hoidettu mahdollisimman hyvin sen vanha luonne säilyttäen. Alueen itäreunalla sijaitsee Gubbackan rinne, jossa on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi määritelty yleiskaavassa luo-merkinnällä osoitettu alue (vanhoja laidunketoja, maakunnallisesti arvokas perinnemaisema, lehtomaista rinnettä ja kalliopainannesuo) sekä muinaismuistoalueeksi luokiteltu vanha kylän pohja 1600-luvulta.

Westerkullan alue on siis edellä kuvailluin tavoin kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti erittäin arvokas kokonaisuus ja se on luokiteltu Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa – Östersundomin alue maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi, joita ovat tämän määräyksen kuvauksen mukaisesti ”arvokkaat maaseudun maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet”. Myös Vantaan uudessa vielä vailla lainvoimaa olevassa yleiskaavassa 2020 on kartanon ydinalueelle sijoitettu vinoviivoituksella lisämerkintä ”arvokas kulttuuriympäristö”.

2. Myllymäen alueen virkistyskäyttö / luonnonsuojelu ja ekologiset yhteydet

Vantaan yleiskaavan 2020 valmistelun yhteydessä tehdyssä selvityksessä Vantaan ekologisista yhteyksistä on Westerkullan kartanokeskuksen ja Länsimäen asuinalueen väliin sijoitettu ekologinen käytävä no. 59 Mustavuori (Natura 2000) – Mylly-mäki (LUO) – Långmossen – Vaarala (liite 1, selvityksen sivut 42-43), jonka on todettu olevan ”Osa maakunnallista ekologista käytäväaluetta”. Tämän käytävän tulisi edellä todetuin tavoin palvella yhteyttä Mustavuoren Natura 2000 -alueelta toisaalta Sipoonkorven suuntaan Westerkullan kartanokeskuksen pohjoispuolitse ja sen peltoaukeiden kautta ja toisaalta yhteyttä Helsingin ”vihersormiin” Slåttmossenin alueella Porvoonväylän pohjoispuolella. Jälkimmäistä yhteyttä ei ilmeisestikään kaavarungon ratikkalinjauksen vuoksi ole esitetty kaavarungossa toteutettavaksi ollenkaan.

Myllymäen alueelle on myös maakuntakaavaluonnoksessa 2050 sijoitettu luonnon- suojelualue. Uudenmaan liiton luontoselvityksessä (Ote selvityksestä ”Uusimaa- kaavan 2050 luontoselvityskohteiden 2017-2018 maakunnallinen arvo”, koosteraportti, Uudenmaan liiton julkaisuja E 217 – 2019, liite 2) suojelualueen luontoarvot ja rajaus on esitetty kohteena ”I 3. Myllymäki, Vantaa (21,9 ha)” (liite 2 s. 394-397). [redacted]

Niin Vantaan yleiskaavan 2020 ekologisia yhteyksiä koskevassa selvityksessä kuin maakuntakaavatyön yhteydessä laadituissa liitteenä 2 olevassa luontoselvityksessä ja selvityksessä ”Uudenmaan ekologiset verkostot Zonation-analyysien perusteella” (Jalkanen ym. 2018, s. 41-44) korostuu koko Westerkullan kartanoa ympäröivän luontoalueen merkitys Sipoonkorven laajan ekologisen verkoston kannalta. Liitteenä 2 olevassa selvityksessä (s. 394) määritellään Myllymäen alueen luontoarvoja erityisesti lisäävänä tekijänä sen kuuluminen maakunnallisen tason ekologiseen verkostoon, yhdistyminen eri luontotyyppeihin sekä läheinen sijainti suhteessa muihin saman luontotyypin esiintymiin. On myös huomattava, että tämä läntinen ekologinen yhteys lähtee suoraan Natura 2000 -kohteen ”Mustavuori ja Östersundomin lintuvedet” luontoarvoiltaan arvokkaimmalta Mustavuoren alueelta kohti Sipoonkorpea. Käytävän sijainti ja ulottuminen suurelta osin myös Westerkullan peltoaukeiden alueelle näkyy hyvin liitteen 2 karttapiirroksesta (s. 397).

Tällä alueella nimenomaan voimakkaasti kasvava virkistyskäyttöpaine muodostaa suurimman uhan ekologisen käytävän toimivuudelle. Koska liitteessä 1 selostetuin tavoin Myllymäen esitetyn luonnonsuojelualueen luontoarvot liittyvät erityisesti alueen kasvistoon, on selvää, että virkistyskäytön ohjaaminen tälle alueelle ei ole sen suojelutavoitteiden mukaista. Tästä huolimatta Myllymäen alueelle on esitetty kaavarunkosuunnitelmassa uusi kehitettävä virkistysreittiyhteys, joka on pahassa ristiriidassa ekologisen käytävän suojelutavoitteiden kanssa.

Muutenkin on huomattava, että juuri herkimmille Natura-kohteille samoin kuin tärkeimpien ekologisten yhteyksien alueelle ei tulisi ylipäätään ohjata luontoa kuluttavaa virkistyskäyttöä, vaan pikemminkin pyrkiä rajoittamaan sitä. Östersundomin alueen yleiskaavoitukseen liittyneissä Natura-arvioinneissa juuri tähän kaavaan sisällytetyn merkittävän rakentamisen seurauksena näille suojelualueille kohdistuvaa virkistyskäyttöpaineen lisääntymistä pidettiin suurimpana Natura-luonnonarvoja merkittävästi heikentävänä tekijänä. Virkistyskäyttöpaineen lisääntyminen suojelualueilla ja ekologisten yhteyksien alueilla kasvaisi erittäin merkittävästi erityisesti Östersundomin alueen rakentumisen, mutta myös Länsimäen alueen tehokkaan täydennysrakentamisen myötä. Tämä erityisesti siitä syystä, että suuri osa nykyisin virkistykseen käytetyistä Östersundomin alueen metsä- ja luontokohteista tulisi nyt suunnitellun tehokkaan rakentamisen seurauksena poistumaan virkistyskäytöstä. Tällöin on erittäin tärkeää, että herkimmät luontokohteet ja merkittävät ekologisten yhteyksien alueet jätetään kokonaan järjestetyn virkistyskäytön ulkopuolelle.

Kun kaavarungosta on nyt jätetty pois maakunnallisesti tärkeä ekologinen yhteys Porvoonväylän yli Slåttmossenin alueelle, on erittäin tärkeää, että ainoalle jäljelle jäävälle yhteydelle Mustavuoren alueelta Sipoonkorpeen eli kartanokeskuksen länsi- ja pohjoispuolelta kulkevan ekologisen yhteyden alueelle ei ohjata virkistyskäyttöä ollenkaan. Tällöin myös tälle alueelle kaavarungossa esitetyn ”kehitettävän yhteyden” linjaus tulisi selvittää uudelleen ja siirtää etäämmälle esimerkiksi pohjoiseen lähemmäs Porvoonväylää.

Muutenkin Länsimäen sekä myös Helsingin puolella Mellunmäkeen ja Vesalaan suunnitellun varsin tehokkaan lisärakentamisen volyymin suhteen on ensiarvoisen tärkeää selvittää sen aiheuttamat virkistyskäytön lisääntymiseen liittyvät haitalliset vaikutukset läheisille Natura 2000 -alueille. Nämä vaikutukset tulee selvittää myös yhteisvaikutusarviointina Östersundomin alueelle suunnitellun uudisrakentamisen kanssa. Tunnettu tosiasiahan on, että Östersundomin yhteinen yleiskaava kumottiin juuri näihin haitallisiin Naturavaikutuksiin perustuen, koska haittojen lieventämistoimenpiteiden riittävyydestä ei ollut tehtyjen kaavaratkaisujen perusteella varmuutta.

3. Länsimäen uudis- ja täydennysrakentamisen vaikutukset Westerkullan kartanon alueella

Kuten edellä olemme selostaneet, muodostaa Westerkullan kartanoalue yhdessä siihen rajoittuvien metsä- ja suojelualueiden kanssa erittäin arvokkaan kulttuurimaiseman kokonaisuuden, joka on myös alueen kaavoituksessa nimenomaisesti todettu tätä koskevin kaavamerkinnöin.

Länsimäen olemassa olevan asuntorakentamisen tiivistäminen raideliikenneyhteyden seurauksena tarkoittaa oletettavasti myös sitä, että täydennysrakentamisen myötä rakennuskorkeudet kasvavat nykyisestä tasosta. Tällöin Länsimäen keskustan rakennuskorkeudet tulee erityisen huolella ja

riittävän tarkoin havainnekuvin suunnitella siten, ettei niillä ole vaikutusta kartanon erityisen arvokkaaseen ja hyvin säilyneeseen maisemakuvaan.

Pääosin uudisrakentamiselle yleiskaavassa osoitettu kaavarungon uusi tehokkaan rakentamisen alue sijoittuu Westerkullan kartanon ja sen peltoaukeiden maisemakuvan kannalta erityisen herkälle alueelle. Tämän kohteen suunnittelussa tulisikin lähteä liikkeelle rakentamisen maisemallisten vaikutusten selvittämisestä ja arvioimisesta siten, että esimerkiksi rakennuskorkeuksia porrastamalla voidaan välttää Westerkullan kartanon kulttuurihistorialliseen maisemakuvaan aiheutuvat vahingot mahdollisimman hyvin.

Virkistys- ja ulkoilureittien suunnittelussa tulee myös erityisesti ottaa huomioon kartanokeskuksen puisto- ja piha-alueiden yksityisyyden turvaaminen sekä luontoalueiden kulumisen estäminen. Kallioiden ketjun sijoittelussa ja erityisesti vanhalle tykkitielle kohdistuvan ulkoilun järjestämisessä on lähdettävä siitä, että liikkuminen ohjataan mahdollisimman etäälle kartanokeskuksen pihapiireistä. On lisäksi huomattava, että Westerkullan kartanon pääelinkeino on maatalous eli virkistyskäytön ohjatutuminen toimivan maatilan keskelle muodostaa häiriön lisäksi myös merkittävän turvallisuusriskin.

4. Yhteenveto

Korostamme lopuksi vielä sitä, että Westerkullan kartano on yksi harvoista kartanokokonaisuuksista, jota vielä ympäröivät muinaismuistot, suojeluarvoiltaan merkittävät rakennukset ja rakenteet, erityisen arvokkaat viljelymaisemat sekä laajat luonnonsuojelu- ja Natura 2000 -alueet. Tämä aivan Länsimäen kaavarunkoalueen vieressä ja osin myös sen sisällä sijaitseva erityisen arvokas kohde tulee siten ottaa ylipäätään huomioon kaikessa näiden asuinalueiden uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa.

Edellä esitetyn mukaisesti katsomme, että erityisen tarkkaan on huomioitava vaatimuksemme virkistyskäytön suunnittelusta siten, ettei sitä tietoisesti ohjata ekologisten käytävien, Myllymäen suojelualueen tai kartanokeskuksen suuntaan, vaan virkistyksen painopiste pyritään kaikin mahdollisin keinoin suuntaamaan muualle luonnoltaan ja maisemaltaan vähemmän herkille alueille.

Esitämmekin lopuksi, että alueen asemakaavoituksen ja Westerkullan kartanoalueen omistajien kesken pidettäisiin mahdollisimman pikaisesti yhteinen katselmus alueella koskien virkistys- ja ulkoilureittien tarkempaa sijoittelua.

Liitteet

Liite 1: Ote Vantaan ekologisia yhteyksiä koskevasta selvityksestä
Liite 2: Ote selvityksestä ”Uusimaa-kaavan 2050 luontoselvityskohteiden 2017-2018 maakunnallinen arvo”, koosteraportti, Uudenmaan liiton julkaisuja E 217 – 2019

Vastine:
Myllymäki

Westerkullan kartanon ja Länsimäen asuinalueen välinen Myllymäen alue on Vantaan voimassa olevassa yleiskaavassa 2007 sekä uudessa yleiskaavassa 2020 (kv. 25.1.2021) lähivirkistysaluetta ja Östersundomin alueen Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa virkistysaluetta (kaava saanut lainvoiman KHO:n 10.5.2021 päätöksellä). Alueella on yleiskaavassa 2020 luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-alue), josta mainitaan: *”Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luontoarvojen säilyminen. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.”* Uusimaa-kaava 2050:n koosteraportissa ”Luontoselvityskohteiden maakunnallinen arvo” (Faunatica Oy 2019) Myllymäen alue on määritelty maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi. Länsimäen kaavarungossa alueelle suunniteltu virkistyskäyttö on alueella voimassa olevan vaihemaakuntakaavan sekä yleiskaavan mukaista.

Mustavuoren sl- ja Natura-alue

2. vaihemaakuntakaavan Mustavuoren luonnonsuojelu- ja Natura 2000 -alue ulottuu vähäiseltä osin myös Länsimäen kaakkoiskulmaan. Alue on myös yleiskaavassa 2020 suojelu- ja Natura 2000 -aluetta. Kyseinen alue ei kuitenkaan ulotu Länsimäen kaavarungon alueelle. Mustavuoren Natura- alue on otettu kaavarungon suunnittelutyössä huomioon Myllymäen luo-merkinnällä.

Uusi asuinalue sekä jo rakennettujen alueiden tiivistäminen eivät sijoitu lähelle Natura-aluetta, vaan pääosin pohjoisosaan ja Länsimäentein varrelle.

Ekologiset runkoyhteydet ja virkistysreitit

Långmossenin kautta kulkeva ekologinen yhteys on jätetty pois Vantaan yleiskaava 2020:stä ja kaavarunko perustuu tähän korkeamman tason maankäyttöratkaisuun. Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksen mukaan (Ojala 2018 s. 29) metsäisen ekologisen yhteyden päälinja ei nykyisellään jatku Långmossenista pohjoiseen Porvoonväylän yli. Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksessä (Ojala 2018 s. 16) on koostettu maakunnalliset luontoarvokohteet kartalle. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa ei ole osoitettu viheryhteystarvetta maakunnallisen selvityksen (Jalkanen ym. 2018) mukaiselle ekologiselle käytäväalueelle välille Vaarala-Westerkulla. Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksessä esitettyä ekologista runkoyhteyttä ei tälle kohtaa ole yleiskaavassa esitetty, koska sen toteuttaminen olisi tässä maankäytön yhtälössä ollut joka tapauksessa vaikeaa. Kaavassa on sen sijaan esitetty virkistysalueyhteys, joka voidaan toteuttaa ekologista runkoyhteyttä kapeampana, mutta joka voi silti palvella joidenkin lajien liikkumista. Tämä yhteys on mukana myös kaavarungossa (esitetty ulkoilureittinä).

Yleispiirteisemmässä 2. vaihemaakuntakaavassa Kehä III:n yli on merkitty Länsimäestä Länsisalmeen viheryhteystarve, joka on Yleiskaavan 2020 tarkemmassa suunnitelmassa merkitty etelämmäksi ekologisena runkoyhteytenä. Alue ei ole osa Länsimäen kaavarungon aluetta.

Länsimäen kaavarungossa Långmossenin metsä- ja suoalueelle esitetään pääasiassa selvitysalueena ja alueen maankäyttö tullaan ratkaisemaan myöhemmin. Alue on osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa ”Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Östersundomin alue” taajamatoimintojen alueeksi.

Ekologiset runkoyhteydet eivät lähtökohtaisesti tarkoita alueen virkistyskäytön kieltämistä. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Östersundomin alueen selostuksessa (2018) todetaan viheryhteystarpeista: ”Tarkemmassa suunnittelussa tulee selvittää yhteyden ekologiset ja virkistykselliset ominaisuudet ja tarpeet. -- Viheryhteystarpeilla varmistetaan virkistysreitit sekä lajiston liikkumiselle ja leviämiselle soveltuvat maakunnalliset ekologiset yhteydet. -- Perustelluista syistä yhteys voi olla myös kapeampi ja rakennettu yhteys. Viheryhteystarve -merkinnän sijaintia voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavassa muiden maakuntakaavamerkintöjen tapaan muuttaa tai merkinnästä voidaan myös kokonaan luopua edellyttäen, että maakuntakaavassa yhteysverkostolle asetetut tavoitteet eivät vaarannu.”
Uusimaa-kaava 2050 selostuksessa (2020) todetaan: "Uusimaa-kaavan viheryhteyksillä on aina sekä virkistyksellinen että ekologinen tehtävä. -- Viheryhteyttä toteutettaessa on yhteyskohtaisesti arvioitava, onko painopiste virkistyksessä tai ekologiassa. Painotus ohjaa ratkaisevasti yhteyden rakennetta ja mm. leveyteen liittyviä ominaisuuksia.”

Kasvava asukasmäärä lisää luontokohteiden käyttöpainetta, ja silloin korostuu virkistyskäytön ohjaaminen, kuten toimivat reitistöt, jotka ovat merkittävä keino ohjata käyttöpaine pois herkiltä alueilta ja vähentää näin hallitsemattomasta käytöstä tapahtuvaa kasvillisuuden kulumista. Kaavarungossa pyritään ohjaamaan virkistyskäyttöä nykyisen viheralueverkoston piiriin sitä parantamalla. Näin ollen mm. virkistysreitin tarve mm. jo nykyisin suositulla Myllymäen alueella on perusteltua. Kaavarungossa Myllymäen reitit kulkevat pääosin nykyisiä polkuja pitkin. Syksyllä 2022 tehtiin maastokatselmus Myllymäelle. Katselmus on kuvattu kaavarungon selostuksen sivulla 43. Reitin rakentamisen mahdollisuuksia, sijaintia ja liikkumisen ohjaamista alueella on kuitenkin tarpeen tutkia tarkemmin ulkoilureittien ja -polkujen toteuttamisen yhteydessä. Reittejä pyritään ohjaamaan niin, ettei virkistyskäyttö ohjaudu Westerkullan kartanokeskuksen pihapiiriin. Katselmuksen tulosten perusteella kaavarungon Kallioiden ketju -merkintää on muutettu polkumaisemmaksi.

Kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen

Maastonmuodot ja niiden metsäpeite rajaavat arvokasta maisematilaa suojaten Westerkullan peltojen kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja maisemakuvallisesti arvokasta viljelymaisemaa. Lisäksi olevilla asuinalueilla mahdollisen täydennysrakentamisen korkeus ei ylitä olevan rakennuskannan korkeutta. Uusilla asuinalueilla rakentamisen korkeudet ovat maltillisia, ja sen ja kulttuurimaiseman väliin jää Westerkullan kartanon maihin kuuluva metsäinen selänne.

Pysäköintivyöhykkeet

Pysäköintivyöhykkeiden rajauksilla ei ole otettu kantaa rakentamisen sijoittamiseen, vaan ne kertovat pysäköinnin mitoituksesta, mikäli alueelle päätettäisiin rakentaa. Strategisluontoisista rajauksista ei ole erikseen rajattu pois viher-, suojelualueita ym, vaikka onkin ilmeistä, ettei näille alueille rakentamista eikä näin ollen myöskään pysäköintiä sijoiteta. Tästä syystä myös Westerkullan kartanokeskus on kartassa mukana.

Tarkistukset:
Kaavarungon Kallioiden ketju -merkintää on muutettu polkumaisemmaksi.

Vantaa

Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus / Itä-Vantaa

Kaupunginhallitus 25.10.2021 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot Länsimäen kaavarunkoluonnoksesta nro 091700. Lausuntoja pyydettiin 19 kpl ja saatiin 11 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 Fingrid Oyj 9.12.2021	Ei huomautettavaa	-
NRO 2 Helen Sähköverkko Oy 9.12.2021	Kaavarungossa tulisi näkyä 110 kV voimajohto, koska se rajoittaa rakentamista johtoalueella.	-
NRO 3 Helsingin kaupunkiympäristön toimiala 9.12.2021	Kaavarunko on valmisteltu hyvässä yhteistyössä Helsingin kaupungin kaupunkisuunnittelun kanssa. Länsimäen aluetta halkovan sähkölinjan Kaapelointia on valmisteltu yhteistyössä kaupunkien ja sähköverkkoyhtiöiden kanssa. Liityntäpysäköinnin tarve ja mahdolliset järjestelyt olisi hyvä arvioida kaavarunkoalueella Vantaan raitioyhteyden kehittämisen myötä.	-
NRO 4 Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry. 9.12.2021	Lausunnon liitteenä on kartalle rajattuna [Långmossenin ympäristön] arvokkaita alueita uhkaavat rakentamisvaraukset, joita esitämme poistettavaksi. Långmossenilta Porvoonväylän yli Fazerilan länsipuolelle johtava merkittävä ekologinen yhteys on	- -

	unohdettu täysin ja yhteys jää kokonaan rakentamisen alle. Myllymäen metsäalueen reunaa nakertaa Y-kortteli, joka sijoittuu Hakunilan metsäsuunnitelmassa arvometsäluokkaan C5 luokitellun kuvion päälle. Tämä varaus on syytä poistaa.	-

	Kaavarungon tavoitteena on muodostaa kokonaisvaltainen näkemys Länsimäen tulevaisuudesta ohjaamalla alueen asemakaavoitusta. Ilmastonäkökulmasta tätä näkemystä vahvistaisi ja selkeyttäisi erillinen ilmastovaikutusten arviointi. Alueen ympäristöhäiriöitä, kuten melua ja ilmanlaatua, on tarkasteltu pintapuolisesti. Aikanaan laadittavista asemakaavoista on syytä teettää riittävät melu-, tärinä- ja runkomeluselvitykset ja vaikutusarvioinnit mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jotta niitä voidaan käyttää ohjaamaan kaavaratkaisua melu- ja tärinähaittojen näkökulmasta parhaalla mahdollisella tavalla. Kaavarungon mukaan Länsimäessä näkyy alueen historia, Rajakylä ja I maailmansodan linnoitteet. Rakennettua kulttuuriympäristöä ja kaavarungon suhdetta siihen ei kuvata tarkemmin. Tätä ja uuden kaupunkirakenteen suhdetta edellä mainittuihin olisi hyvä tarkastella.	- - -
NRO 9 Uudenmaan liitto 8.12.2021	Ei lausuttavaa	-

NRO 10 Vantaan kaupunginmuseo 9.12.2021	Luvussa 4.1.2 käsitellään alueen kaupunkikuvaa ja siihen liittyviä arkkitehtonisia arvoja. Selostuksessa painottuu uudisrakentaminen myös kaupunkikuvallisesti merkittävien kohteiden osalta. Olemassa olevia rakennusperintökohteita ei ole huomioitu. Luvussa 4.3.2. kulttuuriympäristöä koskevassa osassa ei rakennusperintöä ole käsitelty lainkaan. Maakunnallisesti arvokkaan Länsisalmen kulttuurimaiseman aluetta ei ole mainittu selostuksessa. Uusi katulinja tulisi toteutuessaan kulkemaan kulttuurimaiseman rajalla. Jos tulevaisuudessa suunnitelmaa viedään eteenpäin, tulee vaikutusten arviointiin lisätä myös vaikutukset arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Kaavarungossa on osoitettu yleisten palveluiden alue osittain Myllymäen viheralueen länsireunassa sijaitsevan ensimmäisen maailmansodan aikaisen linnoitteen (Tukikohta II:7 (Länsimäki), mj. rek. tunnus 1000007677) päälle osoitteessa Valliraitti 5. Alueella on kesällä 2021 tehty arkeologisia tutkimuksia ja muinaisjäännösaluetta pienennetty tutkimustulosten perusteella. Tontilla on kuitenkin edelleen jäljellä linnoitteita ja mahdollinen rakentaminen alueella tulee suunnitella tarkasti yhteistyössä museon kanssa herkät linnoitteet huomioiden.	Kuulakujan ostoskeskus lisättiin kaupunkikuvallisesti merkittäviin kohteisiin. Kaavarungossa ei ole tarpeen inventoida rakennusperintökohteita. - - -

	Kaavarunkokartassa suunniteltu tielinja ei seuraa tykkitien linjausta, vaan kulkee sen vierestä. Kaavarungon vaikutuksia käsittelevässä luvussa 6 on mainittu kaavarungon vahvuutena, että suunnitelmat vahvistavat ja kehittävät paikallisia ominaispiirteitä ja kulttuuriympäristön arvoja, kuten olevia puisto- ja viheralueita sekä kallioalueita. Jotta näin voitaisiin kaavarungon osalta todeta, tulee kulttuuriympäristön arvoja punnitessa huomioida arkeologisten kohteiden lisäksi paikallisesti ja maakunnallisesti merkittävät rakennusperintö- ja maisema-arvot ja nostaa niitä esiin kaupunkikuvallisesti erityisinä kohteina.	-
NRO 11 Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy 15.12.2021	Verkon muutostarpeisiin otetaan kantaa aikanaan asemakaavojen muutosten yhteydessä.	-

NRO 1 FINGRID OYJ, 9.12.2021
Lausunto:

Olemme lausuneet kaavarungon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 17.6.2020. Toimme esille Fingridin aluetta koskevat hankkeet, joita ovat 400 kV maakaapelihanke Länsisalmi-Viikinmäki ja 400 kV voimajohtohanke Länsisalmi – Vuosaari.

400 kV kaapelin Länsisalmi-Viikinmäki (myös nimellä Helsingin kaapeli) yleissuunnittelu on käynnistynyt. Yleissuunnittelun aikana suunnitellaan 400 kV kaapeliyhteyden reitti- ja rakentamissuunnitelma, 400 kV kaapelireitin käyttöoikeuden lunastamissuunnitelma, Länsisalmen sähköaseman laajennus, Vanhankaupungin sähköasema sekä muuntajakuljetuksen reittiselvitys. Lisätietoja kaapelin suunnittelutilanteesta, tilavarauksesta ja paikkatiedoista antavat Fingridissä Risto Ryynänen, puh. 030 395 5219 ja Jussi Rantanen, puh 030 395 5274 (etunimi.sukunimi@fingrid.fi). Hankkeen verkkosivuilla https://www.fingrid.fi/kantaverkko/suunnittelu-ja-rakentaminen/helsingin-kaapeliyhteys/yleissuunnittelu on myös perustiedot hankkeesta.

Kuten toimme esille edellisessä lausunnossamme, voimajohtohankkeiden toteutukseen tulee varautua maankäytön suunnittelussa. Länsimäen kaavarungon lähtötietojen esittelyraportissa sivulla 44 tuodaan esille johtohankkeiden suhde kaavarunkoon: ”Länsisalmi-Vuosaari -voimajohdon alue jätetään selvitysalueeksi, eikä maankäyttö toistaiseksi rajoita johdon sijoittamista. Länsisalmi-Viikinmäki -maakaapelille jää riittävästi tilaa Porvoonväylän varteen, pienhiukkasten ja melun vuoksi rakentamattomaksi jätettävältä vyöhykkeeltä”. Fingridillä ei ole huomauttamista asiasta, kun johtohankkeet on huomioitu tähän suunnitteluvaiheeseen sopivalla tavalla. Vuoropuhelu johtohankkeiden sekä muun maankäytön ja rakentamisen yhteensovittamisesta on tarpeen myös jatkossa, kun tavoitteet ja ratkaisut tarkentuvat vaihe vaiheelta.

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Vastine:
-

Tarkistukset:
-

NRO 2 HELEN SÄHKÖVERKKO OY, 9.12.2021
Lausunto:

Kaavarungossa ei ole esitetty Helen Sähköverkko Oy:n omistamaa 2 x 110 kV voimajohtoa. Kaavarungon selostuksessa on mainittu mahdollinen voimajohdon kaapelointi. Kyseiselle voimajohdolle on valtioneuvoston myöntämällä lunastusmenettelyllä hankittu aikanaan pysyvä käyttöoikeus. Voimajohdon mahdollinen kaapelointi edellyttää merkittävää suunnittelua ja itäisen pääkaupunkiseudun koko sähkönsiirtoverkon muutoksia, joita ei ole suunniteltu eikä siten selvitetty ovatko muutokset mahdollisia. Helen Sähköverkko Oy:n näkemys on, että kaavarungossa tulisi näkyä voimajohto, koska se rajoittaa rakentamista johtoalueella**.**
Kaavarungossa on esitetty raitiotielinjaus voimajohdon rinnalle. Sähköturvallisuuslain mukaisesti voimajohdon vaikutukset rinnalla kulkevaan sähköiseen rataan on tutkittava. Tämä tutkinta on vielä kesken ja tuloksena saattaa olla, ettei raitiotielinjaa voida tehdä esitettyyn paikkaan turvallisesti.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole kaavarunkoon muuta huomautettavaa.

Vastine:
Kaapelointia on valmisteltu yhteistyössä Vantaan ja Helsingin kaupunkien ja sähköverkkoyhtiöiden kanssa. Asiasta ei toistaiseksi olla päästy lopputulokseen. Kaavarunko selkeyttää kaapeloinnin hyötyjä Vantaan alueella ja tuottaa siten lisätietoa valmistelutyötä varten. Mikäli kaapelointia ei voida toteuttaa, kaavarunko jää toteutumatta kaapelin suoja-alueella.

Tarkistukset:
-

NRO 3 HELSINGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA, 9.12.2021
Lausunto:

Helsingin kaupunki pitää Länsimäen alueen kehittämistä tärkeänä ja kaavarungolle asetettuja tavoitteita perusteltuina. Kaavarungon keskeiset tavoitteet ovat asuinalueen laajentaminen pohjoiseen, keskustan kehitys ja raitiolinja, kävelykeskustan kehittäminen sekä täydennysrakentamisen mahdollistaminen ja rakennuskannan uudistaminen. Kaavarunko on valmisteltu hyvässä yhteistyössä Helsingin kaupungin kaupunkisuunnittelun kanssa.

Alueen esitetty kaupunkirakenne on tiivis ja melko tehokas, tehokkain rakenne on keskitetty Länsimäentien varteen. Kaupunkirakenne jatkuu yhtenäisenä katkeamatta Helsingin ja Vantaan rajalla. Kaavarungossa esitetyt suunnitteluratkaisut tukevat Mellunmäen suunniteltua kehitystä. Molempien kaupunkien puolella tapahtuva suunnittelu ja raideyhteyteen tukeutuva keskustamainen rakenne palveluineen hyödyttää sekä Länsimäen että Mellunmäen alueita. Alueen palvelurakenteen kehittyessä asukkaat hakevat palveluja jatkossa enenevissä määrin myös naapurikaupungin puolelta. Jatkosuunnittelussa tulee pyrkiä siihen, että Länsimäen ja Mellunmäen kehittämisessä tavoitellaan kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti yhtenäisen alueen syntymistä. Kaavarunkoalueeseen rajautuva alue Helsingissä on yleiskaavassa 2016 merkitty A2 -alueena, jolla korttelitehokkuus e on 1-2.

Länsimäen aluetta halkovan sähkölinjan estevaikutus on nykyisin suuri. Voimajohdon maankäyttöä rajoittava vaikutus on merkittävä myös Helsingin kaupungin puolella. Toimivan kaupunkirakenteen aikaansaamisen näkökulmasta olisi tärkeää, että voimajohdon maankäyttöä rajoittava vaikutus saataisiin kaapeloinnin avulla minimoitua. Kaapelointia on valmisteltu yhteistyössä kaupunkien ja sähköverkkoyhtiöiden kanssa. Kaupunkien raja-alueilla yhdyskuntatekniikkaan liittyvät mahdolliset muutokset tulee miettiä ja sopia yhdessä kaupunkien kesken.

Länsimäen kaavarunkoon kytkeytyvän Vantaan ratikan suunnittelua on tehty yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa. Pikaraitiotie parantaa yhteyksiä Mellunmäen metroasemalle ja tukee alueen kehitystä. Helsinki on antanut Vantaan ratikan osalta erillisen lausunnon. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiin kaavarunkoalueelta Mellunmäen metroasemalle on hyvä kiinnittää erityistä huomiota Pallastunturintiellä ja Länsimäentiellä. Tämän lisäksi liityntäpysäköinnin tarve ja mahdolliset järjestelyt olisi hyvä arvioida kaavarunkoalueella Vantaan raitioyhteyden kehittämisen myötä. Alueen polut ja reitit on synkronoitu Helsingin kanssa.
Kaavarunkotyön tavoitteena on määrittää periaatteet Länsimäen keskustan kasvulle ja laajenemiselle. Täydennysrakentamiseen soveltuvia paikkoja kartoitetaan ja pyritään ohjaamaan uutta rakentamista siten, että kaupunkikuva paranee nykyisestä. Työn tavoitteena on, että tulevaisuuden Länsimäessä on raitiolinjaan tukeutuvaa miellyttävää kaupunkirakennetta, enemmän laadukasta asumista ja palveluja sekä käveltävää, turvallista ja viihtyisää keskustaympäristöä.

Vastine:
Liityntäpysäköintimahdollisuuksia voidaan tutkia, kun ratikan investointipäätös on tehty.

Tarkistukset:
-

NRO 4 SUOMEN LUONNONSUOJELULIITON UUDENMAAN PIIRI RY, 9.12.2021
Lausunto:

Pidämme ongelmallisena kaavarungon kaltaisen oikeusvaikutuksettoman suunnittelutyökalun käyttöä asemakaavoituksen edistäjänä Länsimäen tilanteessa, jossa rakentamista ollaan ohjaamassa kaava-alueen koillisosan eli Långmossenin ympäristön merkittäville luontoalueille. Tällaisen merkittävän maankäyttömuutoksen edistämisen soisi etenevän lähinnä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia kaavareittejä pitkin. Näin varmistuisivat kaavarunkoa varmemmin osallisten vaikutusmahdollisuudet, mukaan lukien mahdollisuus hakea muutosta lainvastaisiksi mahdollisesti koetuista maankäyttösuunnitelmista.

Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ja Vantaan yhdistys ovat Länsimäen aluetta koskevissa aikaisemmissa lausunnoissaan sekä Vantaan yleiskaavaa 2020 koskevassa oikeusvalituksessaan tuoneet esiin Länsimäen kaavarungon alueen merkittäviä metsäisiä luontoarvoja ja alueen merkitystä osana tärkeää ekologista yhteyttä. Långmossenin aluelle suunniteltu rakentaminen on yksi Vantaan yleiskaavaa 2020 koskevassa valituksessamme yksilöidyistä valitusperusteita.

Länsimäen kaavarungossa suunnitellaan rakentamista edelleen merkittävälle osalle Långmossenin arvokasta metsäaluetta sekä maakunnallisesti tärkeän ekologisen yhteyden katkaisemista Långmossenin länsipuolella. Tämän lausunnon liitteenä on kartalle rajattuna arvokkaita alueita uhkaavat rakentamisvaraukset, joita esitämme poistettavaksi.

Ekologinen yhteys

Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksessä (Ojala 2018) määritelty ekologinen yhteys (yllä olevassa kartassa nro. 59) kulkee Länsimäen kaavarungossa rakennettavaksi esitetyn Långmossenin metsäalueen länsireunan kautta. Porvoonväylän pohjoispuolella vain Fazerilan teollisuusalueen länsipuolelta on jäljellä metsäinen yhteys eteenpäin, joten ekologista yhteyttä ei voi siirtää idemmäs vaan se on säilytettävä paikallaan. Ojalan selvityksessä yhteydestä todetaan seuraavaa:

59. Mustavuori (Natura 2000) – Myllymäki (LUO) – Långmossen – Vaarala
- Osa maakunnallista ekologista käytäväaluetta (Jalkanen ym. 2018)
- Östersundomin yhteisen yleiskaavan aluetta. Kaavassa Långmosseniin on suunniteltu uutta
  rakentamista
- Ekologisen yhteyden kehittämiskohtana Porvoonväylän kohta
- Etelässä tärkeä ekologinen yhteys Myllymäen LUO-metsän ja Mustavuoren Natura-alueen lehtometsien välillä

Långmossenin arvo maakunnallisesti arvokkaana ekologisen yhteysalueen osana on todettu myös Uusimaa 2050 -kaavan taustaselvityksiin kuuluvassa Zonation-pohjaisessa analyysissa (Jalkanen 2018, kartta yllä).

Långmossenin merkitystä Itä-Vantaan viherverkoston osana korostaa lisäksi Ojalan selvityksessä tunnistamatta jäänyt metsäekologinen yhteys itään Kehä III:n yli, joka näkyy

selkeästi ilmakuvalta (kts. yllä). Ilmakuvasta näkyy selvästi myös, miksi on ensiarvoisen tärkeää säilyttää rakentamaton metsäinen ekologinen yhteys Långmossenilta Porvoonväylän yli Fazerilan länsipuolelle. Se on laajan moottoriteiden risteysalueen ja sitä ympäröivien teollisuus- ja asutusalueiden puristuksessa ainoa jäljellä oleva mahdollinen kulkureitti metsälajistolle tässä suunnassa.

Länsimäen kaavarunkoehdotuksessa edellä kuvattu merkittävä ekologinen yhteys on unohdettu täysin ja yhteys jää kokonaan rakentamisen alle.

Luontoarvot

Luontotyyppien ja vaateliaiden lajien kannalta arvokkaan metsän kokonaispinta-ala sekä luontotyyppi- ja lajistoarvot tekevät Långmossenin alueesta itsenäisenä luontokohteenakin maakunnallisesti arvokkaan. Arvoa lisää se, että Långmossen on erittäin hyvin kytkeytynyt eteläpuoliseen, Uudenmaan liiton selvityksissä luontoalueena vähintään maakunnallisesti arvokkaaksi todettuun Myllymäen alueeseen, joka on Vantaan yleiskaavassa sekä yleiskaavaehdotuksessa luo-aluetta.

Vantaan metsäsuunnitelmassakin osa rakennettavaksi aiotusta alueesta Långmossenin länsipuolella on luokiteltu C5 Arvometsä -luokkaan (kts. alla otteet https://kartta.vantaa.fi/ -palvelusta 9.12.2021)

Kuvankaappaus Vantaan karttapalvelun Hakunilan metsäsuunnitelman metsikkökuvioista (yllä). Sinisellä rajatun alueen kaikki metsikkökuviot on nostettu suunnitelmassa arvometsien (C5) hoitoluokkaan kaupungin metsäsuunnittelun käyttämillä melko tiukoilla valintakriteereillä. Länsiosaa arvometsien alueesta uhkaa kaavarungossa rakentaminen ja länsiosaa uusi tielinja.

Alla olevista kolmesta kuvakaappauksesta näkyy rakentamisalueen uhkaamien länsiosan arvokuvioiden tiedot.

Virkistyskäyttö

Långmossen on myös selkeä osa Helsingin Mellunmäen ja Vesalan sekä Vantaan Länsimäen kasvavien kaupunginosien tärkeintä laajaa metsäistä luontovirkistysaluetta, kuten näkyy muun muassa Vantaan viherrakenneselvityksessä (Mäkynen 2017) esitetystä kartasta (kts. alla).

Myllymäen metsän Y-kortteli

Myllymäen arvokas metsäalue on kaavarungossa suurimmalta osalta merkitty luo-alueeksi, mikä on oikea ratkaisu. Metsäalueen reunaa kuitenkin nakertaa Y-kortteli, joka sijoittuu Hakunilan metsäsuunnitelmassa arvometsäluokkaan C5 luokitellun kuvion päälle. Tämä varaus on syytä poistaa.

Vastine:

Kaavarungon tarkoitus ja luonne

Kaavarunko on yleiskaavaa tarkempi, mutta asemakaavaa yleispiirteisempi suunnitteluväline. Kaavarunko ei suoraan osoita mm. uutta rakennusoikeutta, vaan määrittää yleispiirteiset lähtökohdat alueen vaiheittain laadittaville asemakaavan muutoksille. Kaavarungolla ei voi eikä ole tarkoitus ohittaa MRL:n mukaisia kaavatasoja. Osallisen valitusoikeus toteutuu MRL:n mukaisesti yleiskaava- ja asemakaavavaiheessa. Asemakaavan lainmukaisuutta arvioitaessa oleellista on tarkastella ratkaisua suhteessa maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksiin ja kaavamenettelyvaatimuksiin.

Kaavarungoilla on Vantaalla oma vakiintunut prosessi, johon kuuluu vuorovaikutusta. Kaavarungon tarkoituksena on luoda yhtenäiset suunnittelun lähtökohdat laajemmalle alueelle, kuin mitä yksittäisillä asemakaavoilla yleensä voidaan laatia. Kaavarungon avulla halutaan viestiä paitsi asukkaille, myös alueen kehittäjille, kuten maanomistajille ja rakennuttajille, mihin suuntaan alueen kehitystä halutaan viedä. Lopullisen toteutuksen tulee aina perustua lainmukaiseen, voimassa olevaan asemakaavaan. Länsimäessä kaavarunko on uuden yleiskaavan 2020 mukainen.

Kaavarungon prosessi ja vuorovaikutus

Kaavarungon prosessin eteneminen on lain mukaisen kaavaprosessin tapainen, jolloin prosessin vaiheissa on luontevat kohdat vuorovaikuttamiselle. Mielipiteet ja lausunnot pyydetään osallisilta kaavarungon osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä ehdotuksen nähtävilläolon yhteydessä. Länsimäen kaavarungon vuorovaikutus on järjestetty (koronarajoitusten rajoissa) erilaisilla tavoilla prosessin eri vaiheissa mm. verkkokyselyillä ja videoesityksellä.

Långmossen ja ekologiset runkoyhteydet

Yleiskaavan 2020 yhteydessä on laadittu useita selvityksiä, joiden pohjalta kaupungin kasvu on suunniteltu ohjattavan etenkin ratikan varrelle sekä kaupungin keskustoihin. Kaupunki laatii yleiskaavan mukaisia kaavarunkoja, ja mm. Länsimäen kaavarungon tiivistämisen periaatteet ja uudet asuinkorttelit ovat yleiskaavan 2020 mukaiset.

Långmossenin kautta kulkeva ekologinen yhteys on jätetty pois Vantaan yleiskaava 2020:stä ja kaavarunko perustuu tähän korkeamman tason maankäyttöratkaisuun. Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksen mukaan (Ojala 2018 s. 29) metsäisen ekologisen yhteyden päälinja ei nykyisellään jatku Långmossenista pohjoiseen Porvoonväylän yli. Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksessä (Ojala 2018 s. 16) on koostettu maakunnalliset luontoarvokohteet kartalle. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa ei ole osoitettu viheryhteystarvetta maakunnallisen selvityksen (Jalkanen ym. 2018) mukaiselle ekologiselle käytäväalueelle välille Vaarala-Westerkulla. Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksessä esitettyä ekologista runkoyhteyttä ei tälle kohtaa ole yleiskaavassa esitetty, koska sen toteuttaminen olisi tässä maankäytön yhtälössä ollut joka tapauksessa vaikeaa. Kaavassa on sen sijaan esitetty virkistysalueyhteys, joka voidaan toteuttaa ekologista runkoyhteyttä kapeampana, mutta joka voi silti palvella joidenkin lajien liikkumista. Tämä yhteys on mukana myös kaavarungossa (esitetty ulkoilureittinä).

Yleispiirteisemmässä 2. vaihemaakuntakaavassa Kehä III:n yli on merkitty Länsimäestä (suurin piirtein Westerkullan peltoaukioiden kohdalta) Länsisalmeen viheryhteystarve, joka on Yleiskaavan 2020 tarkemmassa suunnitelmassa merkitty etelämmäksi lähivirkistysalueen kautta kulkevana ekologisena runkoyhteytenä. Alue ei ole osa Länsimäen kaavarungon aluetta.

Länsimäen kaavarungon A2-varaus Långmossenin suon länsipuolella perustuu Vantaan yleiskaava 2020:een, jossa rakentamista on suunniteltu laajasti Långmossenin suoalueelle ympäristöineen. Yleiskaavan kokonaisratkaisulla ohjataan kasvu sisäänpäin nykyiseen kaupunkirakenteeseen, jolloin voidaan turvata valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen. Ko. A2-alue sijaitsee lähellä suunniteltua ratikkapysäkkiä ja se mahdollistaa merkittävän asuntomäärän sijoittamisen alueelle.

Kaavarunkotyön osallistumis- ja arviointisuunnitelman (10.5.2020) tunnistetuissa tavoitteissa asumista oli osoitettu yleiskaavan 2020 mukaisesti pohjoisen uuden alueen (A2) lisäksi myös kaavarunkoalueen koillisosaan, Långmossenin metsä- ja suoalueelle. Länsimäen kaavarungossa alue esitetään selvitysalueena ja alueen maankäyttö tullaan ratkaisemaan myöhemmin. Alue on osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa ”Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Östersundomin alue” taajamatoimintojen alueeksi. Ratikan kaavarungon luontoselvityksen (Faunatica Oy 2021) tuloksien mukaan Länsimäen kaavarungon alueella mikään luontotyyppikohde ei täytä luonnonsuojelulain suojeltavan luontotyypin kriteereitä (https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-ratikan-kaavarunkoalueen-luontoselvitykset-2020-2021.pdf).

Y-tontti

Myllymäen metsäreunalla sijaitseva Y-tontti on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Paikka on välttämätöntä varata päiväkodille, sillä alueelta ei löydy toista, riittävän isoa tonttia, eikä tontin metsäalueelta ole tunnistettu erityisiä suojeluarvoja, jotka aiheuttaisivat tarpeen muuttaa asemakaavaa. Näin ollen voimassa oleva asemakaava on toistettu sellaisenaan myös kaavarungossa.

Tarkistukset:
-

NRO 5 HSL HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE -KUNTAYHTYMÄ, 9.12.2021
Lausunto:

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Länsimäen kaavarungosta 091700, 91 Länsimäki, 95 Rajakylä.

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 6 HSY HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT -KUNTAYHTYMÄ, 9.12.2021
Lausunto:

Kaavarungon tavoitteiden toteutuminen täysimääräisesti merkitsee noin 160 000–185 000 k- m2 uutta rakentamista suunnittelualueelle. On selvää, että kaavarunkoalueen maankäytön muutokset aiheuttavat oleellista muutostarvetta olemassa oleville vesihuoltojärjestelmille, ja ratkaisuista tulee päättää tiiviissä vuorovaikutuksessa HSY:n kanssa.

HSY on laatinut ratikkahankkeen vesihuoltosuunnittelun pohjaksi ratikan vesihuollon esisuunnitelman, johon sisältyy myös suunnittelualueen tulevia vesihuoltoratkaisuja. Ratikkahanke on käynnissä, ja sen aikana esisuunnitelmassa esitettyjä ratkaisuja tarkennetaan ja viedään eteenpäin.

Vajaa puolet suunnittelualueesta sijaitsee vesihuollon nykyisen toiminta-alueen ulkopuolella.

Vastine:

Vesihuoltojärjestelmien ratkaisuista päätetään asemakaavoituksen yhteydessä, yhteistyössä HSY:n kanssa.

Tarkistukset:

-

NRO 7 Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes, 19.11.2021
Lausunto:

Kaavarunkoalueen luoteispuolella, Porvoonväylän pohjoispuolella, sijaitsee Fazer Leipomot Oy:n tuotantolaitos, jossa harjoitetaan vaarallisten kemikaalien laajamittaista teollista käsittelyä ja varastointia. Kohteen vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia valvoo Tukes. Fazer Leipomot Oy:n laatimien riskinarviointien ja leviämismallinnusten perusteella merkittävimmät onnettomuusvaikutukset aiheutuvat ammoniakkivuodoista. Ammoniakkivuotojen aiheuttamien välittömien terveysvaikutusten (AEGL-3 -pitoisuus) ei arvioida yltävän kaavarunkoalueelle.

Kaavarunkoalueen pohjoispuolella, Porvoonväylän pohjoispuolella, sijaitsee Valio Oy:n Vantaan tuotantolaitos. Kohteen vaarallisten kemikaalien käsittely ja varastointi on vähäistä, ja täten pelastuslaitoksen valvomaa. Tukesin tietojen mukaan myös Valio Oy:n onnettomuusriskit liittyvät ammoniakin käsittelyyn. Tukesilla ei ole tietoa kohteen onnettomuuksien vaikutusalueista.

Kaavarunkoalueen koillispuolella, Porvoonväylän ja Kehä III:n välissä, sijaitsee Vantaan Energia Oy:n jätevoimala. Jätevoimalan vaarallisten kemikaalien käsittely ja varastointi on laajamittaista ja Tukesin valvomaa. Kohteen olemassa olevan toiminnan onnettomuuksien vaikutusten ei arvioida aiheuttavan välittömiä vaikutuksia (painevaikutukset, lämpösäteilyvaikutukset tai terveydelle vaarallisten aineiden leviäminen) kaavarunkoalueelle. Vantaan Energia Oy on Tukesin tietojen mukaan laajentamassa toimintaansa jätevoimalan alueella. Lausuntopyynnössä viitatun aineiston perusteella lähimmäksi jätevoimalaa on merkitty selvitysalue. Alueen maankäytön jatkosuunnittelussa tulee huomioida ajantasaiset onnettomuuksien vaikutusalueet.

Vastine:

Ajantasaiset onnettomuuksien vaikutusalueet tutkitaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Tarkistukset:

-

NRO 8 UUDENMAAN ELY-KESKUS, 8.12.2021
Lausunto:

Yhdyskuntarakenne ja ilmastotavoitteet

Vantaan Länsimäen kaavarunko vaikuttaa olevan linjassa Vantaan kaupungin resurssiviisauden ja kiertotalouden tiekarttojen kanssa. Asemakaavoituksen pohjaksi laaditut suunnitteluperiaatteet tukevat ilmastomyötäisten asemakaavojen laadintaa. Mikäli kaavarungon linjaukset siirtyvät käytäntöön ja näkyvät asemakaavasuunnittelun tasolla, se auttaa osaltaan Vantaata vastaamaan kaupunkina koko ajan kiristyviin ilmastotavoitteisiin.

Väestön lisäys kasvattaa liikennesuoritetta suunnittelualueella. Vantaan ratikkareitillä olevalla Länsimäen kaavarungon alueella on hyvät lähtökohdat kestävän liikkumisen edistämiseen ja siihen liittyvien valintojen vahvistamiseen myös asemakaavoituksen keinoin. Asemakaavatason ratkaisuilla on merkitystä, sillä pienilläkin reitteihin, väylien ja paikoitusalueiden sijaintiin ja laatuun liittyvillä yksityiskohdilla voi olla suhteellisen laajoja myönteisiä tai kielteisiä vaikutuksia kävelyn ja pyöräilyn sekä ratikan potentiaalin hyödyntämiseen alueella.

Länsimäen Kaavarunko ei sisällä energiaratkaisuihin liittyviä yleislinjauksia. Olisi hyvä, jos kaavarungon kaltaisessa linjauspaperissa painotettaisiin, että alueen jatkosuunnittelussa olisi syytä selvittää uusiutuvan energian ja mahdollisen ylijäämäenergian hyödyntämisen mahdollisuuksia siitäkin huolimatta, että alue nojautuu energiamielessä yhä päästöttömämmäksi muuttuvaan Vantaan Energian kaukolämpöön.

Länsimäen kaavarungon alueella on huolehdittava, että maankäytön kehitys on hiilinieluja ja -varastoja lisäävä ja vahvistava. Alueen suunnittelussa on syytä kiinnittää huomiota Långmossenin suoalueen vesitasapainon säilyttämiseen. Långmossenin suoalueen vesitaloutta ei tule heikentää, kun sen länsipuolelle suunnitellaan uutta rakentamista. Kaavarunkoalueen rakentumisen aiheuttama mahdollisella pohjaveden pinnan muutos voi vapauttaa suohon kertynyttä hiiltä ilmakehään. Rakennetun viherrakenteen kasvillisuus ja maaperä sitoo myös hiilidioksidia ja toimii näin hiilinieluna ja -varastona. Alueelle rakennettavien viheralueiden suunnittelussa tuleekin huomioida hiilen sidonta.

Rakennetut viherrakenteet lisäävät yhdessä luonnonmukaisiksi jäävien alueiden kanssa rakennetun ympäristön ilmastokestävyyttä. Jo visiotasolla tuodaan esiin ilmaston muuttumisen pitkällä aikavälillä aiheuttamiin muutoksiin sopeutumisen sekä sään ääri-ilmiöihin ja muihin ilmastoriskeihin varautumisen näkökulmaa (Ilmastonmuutoksen kestävä kaupunkiseutu). Vihertehokkuusperiaate auttaa suunnittelijoita huomioimaan, että rakennetussa ympäristössä on ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja varautumisen kannalta riittävästi viheralueita ja vettä läpäisevää maaperää.

Kaavarungon tavoitteena on muodostaa kokonaisvaltainen näkemys Länsimäen tulevaisuudesta ohjaamalla alueen asemakaavoitusta. Ilmastonäkökulmasta tätä näkemystä vahvistaisi ja selkeyttäisi erillinen ilmastovaikutusten arviointi. Kaavarungon yhteyteen ajoittuvaa ilmastovaikutusten arviointia voitaisiin hyödyntää ilmastonäkökohtia paremmin

huomioivien asemakaavojen valmistelun tukena. Kattava arviointi toisi esiin, miten kaavarungon mukainen asemakaavoitus tukee Vantaata koskevia ilmastotavoitteita ja miten kaavoituksen mahdollistamilla ratkaisuilla pienennetään osaltaan ristiriitaa, joka syntyy alueen kasvun ja täydentymisen myötä syntyvien kielteisten ilmastovaikutusten ja yhteisesti hyväksyttyjen ilmastotavoitteiden saavuttamisen välille.

Meluntorjunta

Alueen ympäristöhäiriöitä, kuten melua ja ilmanlaatua, on tarkasteltu pintapuolisesti eikä esim. raitiotieliikenteen aiheuttaman melun, tärinän tai runkomelun aiheuttamia haasteita ei ole käsitelty lainkaan. Raitiotieliikenteen tuominen jo rakennettuun asuinympäristöön asettaa haasteita erityisesti melun enimmäistasojen, tärinän ja runkomelun osalta. Melun ohjearvojen ylittyessä asuinhuoneistojen ei tule avautua ainoastaan raitiotien suuntaan.

Aikanaan laadittavista asemakaavoista on syytä teettää riittävät melu-, tärinä- ja runkomeluselvitykset ja vaikutusarvioinnit mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jotta niitä voidaan käyttää ohjaamaan kaavaratkaisua melu- ja tärinähaittojen näkökulmasta parhaalla mahdollisella tavalla. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaavarunko antaisi mahdollisuuden meluntorjunnan kokonaisvaltaiseen tarkasteluun, joka aikanaan helpottaa asemakaavoituksen terveellisyyden ja viihtyisyyden laissa säädetyn asemakaavan sisältövaatimuksen täyttymisen arviointia.

Täydennysrakentamisen yhdeksi tavoitteeksi tulee asettaa olemassa olevan melutilanteen parantaminen ja melulle altistumisen vähentäminen. Lisäksi melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille. Melulle erityisesti herkkien toimintojen, kuten päiväkotien, koulujen ja palveluasumisen sijainnit olisi hyvä esittää kartalla. Melulle herkkien kohteiden suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota ääniympäristön laatuun.

Asuinhuoneistot tulee suunnitella ja sijoittaa siten, että asunnot avautuvat aina myös hiljaiseen suuntaan, jossa melun ohjearvot täyttyvät. Huomiota tulee kiinnittää myös asukkaiden virkistysmahdollisuuksiin meluttomassa ja ääniympäristöltään laadukkaassa ympäristössä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavarungon mukaan Länsimäessä näkyy alueen historia, Rajakylä ja I maailmansodan linnoitteet. Rakennettua kulttuuriympäristöä ja kaavarungon suhdetta siihen ei kuvata tarkemmin. Tätä ja uuden kaupunkirakenteen suhdetta edellä mainittuihin olisi hyvä tarkastella.

Vastine:

Uusiutuvan energian ja mahdollisen ylijäämäenergian hyödyntämisen mahdollisuuksia voidaan tutkia Länsimäen jatkosuunnittelussa. Kaavarungossa ei ole nähty perusteltuna tutkia energiaratkaisuja, koska kaavarungon toteutumiseen liittyy kaksi epävarmaa tekijää: Helsingin Energian 110 kV ilmajohdon

tulevaisuus sekä Vantaan ratikan rakentaminen, joista kummastakaan ei toistaiseksi ole tehty päätöksiä. Nämä epävarmuustekijät voivat vielä vaikuttaa suunnitelmaan merkittävästi, mikä osaltaan vaikuttaa myös energiaratkaisuihin. Etenkin tiedon muuttuessa nopeasti, energiaratkaisuja on tästä syystä tarkoituksenmukaista tutkia tarkemmin vasta tulevien suunnitelmien yhteydessä. Sama pätee myös ilmastovaikutuksiin, jotka väistämättä kytkeytyvät myös energiaratkaisuihin. Mikäli aluetta tulevaisuudessa päästään kehittämään kaavarungon mukaisena, energiaratkaisuja on syytä tutkia ja ilmastovaikutuksia arvioida etenkin pohjoisen laajenemisalueen osalta.

Ratikan osalta melua tarkastellaan ratikkahankkeen ja tulevien asemakaavojen yhteydessä, minkä vuoksi päällekkäistä tarkastelua ei ole syytä tehdä kaavarunkotasolla. Kaavarungon rakentamisen sijoittamisessa on otettu huomioon nykyiset melunlähteet ja mahdolliset ongelmat ovat ratkaistavissa. Pohjoisen laajenemisalueen asemakaavoitukseen lähdettäessä teetetään todennäköisesti koko aluetta koskeva meluselvitys. Uudet päiväkodit on sijoitettu mahdollisimman suojaisille paikoille (esitetty selostuksessa s. 52, kuva 50).

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta selostuksessa todetaan mm., että ”Kaavarunkoalueen itäosassa kulkeva ensimmäisen maailmansodan puolustusvarustuksiin kuuluva tykkitie hyödynnetään virkistysreittinä ja lisäksi se tuodaan näkyväksi elementiksi myös uusilla rakennetuilla alueilla.” Muinaisjäännökset sijoittuvat säilyville viheralueille ja ne on otettu mukaan keskeiseksi osaksi alueen virkistysympäristön kehittämiskonsepteja (mm. Kallioiden kehä, Kuntoilun ketju). Valtaosalla olemassa olevasta rakennuskannasta ei ole todettu olevan erityistä kulttuurihistoriallista arvoa. Muutamaan arvorakennukseen ei ole esitetty muutoksia. Kaavarungossa on kuitenkin otettu kantaa nykyisten rakennusten muokkaamisen tapoihin korjaus- ja täydennysrakentamisen yhteydessä.

Tarkistukset:
-

NRO 9 UUDENMAAN LIITTO, 8.12.2021
Lausunto:

Uudenmaan liitto katsoo, ettei sen ole tarvetta antaa lausuntoa, koska tarkempaa suunnittelua ohjaa voimassa oleva Vantaan yleiskaava 2007 sekä selvitysaineistona hyväksytty yleiskaava 2020. Länsimäen kaavarunko antaa hyvän pohjan rakentamista ohjaavalle asemakaavoitukselle.

Vastine:
-

Tarkistukset:
-

NRO 10 VANTAAN KAUPUNGINMUSEO, 9.12.2021
Lausunto:

Vantaan kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologian osalta. Kaavarungon tavoitteena on tarkastella Länsimäen kehitystä vuoteen 2045 asti. Kaupunginmuseo on aiemmin lausunut kaavanrungon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 11.5.2020 kirjatussa mielipiteessään VKM/094/2020. Kaupunginmuseo toi mielipiteessään esiin, että suunnittelualueella sijaitsee sekä moderneja että vanhoja rakennusperintökohteita, sekä muinaisjäännöskohteita. Lisäksi alueella on todettuja maisema-arvoja.

Kaavarungon tavoitteisiin on nostettu suunnittelualueen historian, kulttuuriarvojen ja luontoarvojen huomioiminen. Tavotteiden pohjalta muodostetussa kulttuuriympäristöön liittyvässä visiossa todetaan, että "Länsimäessä näkyy alueen historia ja luonnonläheisyys, nämä kaksi ovat kauniisti kehittyneet kytkökseen toisiinsa." Selostuksen osassa 4.3.2. on huomioitu viheralueet ja kulttuuriympäristö. Selostuksen mukaan "Kaavarunkoalueen kulttuurihistoriallisia arvoja nostetaan esiin mm. Kallioiden ketju —polustolla".

Museo toi esille mielipiteessään, että kohdealueella sijaitsee eri-ikäisiä rakennusperintökohteita, joista kaavarungossa tulisi huomioida merkittävät ja erittäin merkittävät kohteet. Luvussa 4.1.2 käsitellään alueen kaupunkikuvaa ja siihen liittyviä arkkitehtonisia arvoja. Selostuksessa painottuu uudisrakentaminen myös kaupunkikuvallisesti merkittävien kohteiden osalta. Olemassa olevia rakennusperintökohteita ei ole huomioitu. Luvussa 4.3.2. kulttuuriympäristöä koskevassa osassa ei rakennusperintöä ole käsitelty lainkaan. Länsimäen keskustassa Kuulakujan ostoskeskus on todettu Vantaan kaupungin inventoinneissa merkittäväksi rakennusperintökohteeksi. Rajakylän alueella on lisäksi Rajakylän ala-aste (suojeltu asemakaavassa 2013). Kaavarunkoalue viistää itäreunassa Westerkullan kartanon aluetta ja kaava-alueelle kuuluu kartanon pihatie (Linnoittajanpolun itäpääty), joka näkyy kartoissa ensimmäisen kerran 1700-luvulla. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan kaavarungon selostus on puutteellinen rakennusperinnön käsittelyn näkökulmasta.

Maisema-arvojen osalta museo nosti esille maakunnallisesti arvokkaan Länsisalmen kulttuurimaiseman. Kyseessä on pääkaupunkiseudulla harvinainen laaja viljelyaukea, jonka reunalla 1600-luvulla perustettu Westerkullan kartano. Kaavarungon selostuksessa luvussa 4.2.2. esitellään mahdollisen uuden katulinjauksen suunnitelmia. Uusi katulinja tulisi toteutuessaan kulkemaan kulttuurimaiseman rajalla. Katusuunnitelman selostuksessa kulttuurimaisemaa ei ole mainittu. Jos tulevaisuudessa suunnitelmaa viedään eteenpäin, tulee vaikutusten arviointiin lisätä myös vaikutukset arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Kaavarungossa on osoitettu yleisten palveluiden alue osittain Myllymäen viheralueen länsireunassa sijaitsevan ensimmäisen maailmansodan aikaisen linnoitteen (Tukikohta II:7 (Länsimäki), mj. rek. tunnus 1000007677) päälle osoitteessa Valliraitti 5. Alueella on kesällä 2021 tehty arkeologisia tutkimuksia ja muinaisjäännösaluetta pienennetty tutkimustulosten perusteella. Tontilla on kuitenkin edelleen jäljellä linnoitteita ja mahdollinen rakentaminen alueella tulee suunnitella tarkasti yhteistyössä museon kanssa herkät linnoitteet huomioiden.

Vartiotien pohjoispuolelle on kaavarungossa osoitettu uuden asuinalueen rakentamista. Rakentaminen tapahtuu vanhan tykkitien linjauksella. Kaavarungossa todetaan, että "Tykkitie on ajateltu kaavarungossa

jatkuvan Uusi Katu pohjois- ja eteläpuolella osana korttelirakenteen sisäistä jalankulkureittejä. Päällystämällä Uusi Katu tykkitien osuuden asfaltista eroavalla päällysteellä nostetaan alueen historiaa esille uudessa rakenteessa." Museo pitää myönteisenä, että historia huomioidaan uutta rakentaessa. Kaavarunkokartassa suunniteltu tielinja ei kuitenkaan seuraa tykkitien linjausta, vaan kulkee sen vierestä. Tykkitien päälle on osoitettu uuden asuinalueen rakentamista. Tämä on ristiriidassa kaavarungon selostuksen kanssa.

Kaavarungon vaikutuksia käsittelevässä luvussa 6 on mainittu kaavarungon vahvuutena, että suunnitelmat vahvistavat ja kehittävät paikallisia ominaispiirteitä ja kulttuuriympäristön arvoja, kuten olevia puisto- ja viheralueita sekä kallioalueita. Jotta näin voitaisiin kaavarungon osalta todeta, tulee kulttuuriympäristön arvoja punnitessa huomioida arkeologisten kohteiden lisäksi paikallisesti ja maakunnallisesti merkittävät rakennusperintö- ja maisema-arvot ja nostaa niitä esiin kaupunkikuvallisesti erityisinä kohteina. Kaavarungossa suojelutahdon esiin nostamisella on merkitystä tulevaisuuden asemakaavatöissä. Kohteiden esiinnostamisella voidaan vahvistaa mahdollisuuksia alueen identiteetin vahvistumisesta ja kerroksellisesta kaupunkikuvasta, jossa historia on alueen vahvuus ja vetovoimatekijä.

Vastine:

Rakennusperintökohteita ei ole nähty tarpeelliseksi lisätä kaavarunkomateriaaleihin, koska tieto niistä on olemassa muualla, eikä niihin kaavarungossa esitetä muutoksia. Länsisalmen kulttuurimaiseman lähistöllä kulkeva uusi katulinja sijoittuu selvitysalueelle, joten sen toteutuminen materiaaleissa näytetyn linjauksen mukaisena on epävarmaa. Katu päätettiin kuitenkin näyttää materiaaleissa taustalla, jotta tieto siihen liittyvistä suunnitelmista säilyisi. Katulinja ei kuitenkaan edes näytetyn linjauksen mukaisena tulisi toteutuessaan kulkemaan aivan kulttuurimaiseman rajalla, vaan suunnitellun katulinjan ja avoimen kulttuurimaiseman väliin jää vähintään 100 metrin levyinen puustoinen vyöhyke, jolla on kaksi matalahkoa selännettä, jotka osaltaan sulkevat näkymiä. Mikäli suunnitelmaa viedään tulevaisuudessa eteenpäin, arvioidaan myös vaikutukset arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Kaavarungossa kaupunkikuvallisesti merkittävät kohteet on sijoitettu liikenteellisiin ja toiminnallisiin solmukohtiin navigoinnin helpottamiseksi, paikan tunnistamiseksi ja myös visualliseksi kiintopisteeksi. Merkintä tarkoittaa siis paikan merkityksellisyyttä/näkyvyyttä, eikä viesti siinä mahdollisesti jo sijaitsevan rakennuksen arvosta. Kuulakujan ostoskeskus sijaitsee kuitenkin tällaisessa kohdassa, joten merkintä lisättiin kaavarunkokarttaan.

Kuten lausunnossa todetaan, Myllymäen viheralueen länsireunassa sijaitsevan Y-tontin alue on osaksi RKY-aluetta, jolla on ensimmäisen maailmansodan aikaisia muinaisjäänteitä. Muinaisjäänteet on dokumentoitu ja tutkittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa kaavarungon laatimisen yhteydessä. Yhteistyötä kaupunginmuseon kanssa jatketaan tontin mahdollisen rakentamisen suunnittelun yhteydessä.

Kaavarunkokartassa suunniteltu tielinja on osoitettu tykkitien linjauksen paikalle kaavarungon tarkkuuden puitteissa. Joidenkin metrien poikkeamia siis ilmenee, mutta tämä ei tarkoita, että reittiä oltaisiin rakentamassa tykkitien viereen. Linjauksen sijainti tarkennetaan oikeaksi mittakaavaltaan tarkemman asemakaavoituksen yhteydessä.

Maisemallisia arvoja kaavarungon tuntumassa liittyy lähinnä Westerkullan kartanon kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen viljelymaisemaan. Näihin merkittävästi kytköksissä olevat osat kaavarunkoalueesta ovat

selvitysaluetta tai viheralueita. Rakennusperintökohteiden suojelu taas tehdään tyypillisesti kohde kerrallaan, ellei kyseessä ole laajempi kokonaisuus. Länsimäessä on kyse yksittäisistä kohteista, joten suojelu on perusteltua ratkaista asemakaava-, ei kaavarunkotasolla.

Tarkistukset:
Kuulakujan ostoskeskus lisättiin kaupunkikuvallisesti merkittäväksi kohteeksi.

NRO 11 VANTAAN ENERGIA JA VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY, 15.12.2021
Lausunto:

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteen 1 mukaisesti.

Kaavarunkotyössä esitetään uusia asuinalueita, uusia kehittyviä alueita ja täydennysrakentamiselle mahdollisia alueita laajalti koko kaavarungon alueelle. Osin kaavarungon suunnitelmat edellyttää nykyisen Helen Sähköverkon 110kV voimajohdon kaapelointia. Vantaan Energia Sähköverkon sähkön jakeluverkkoon muutokset näkyy mahdollisina kaapelisiirtoina, muuntamoiden saneerauksina ja uusien muuntamoiden sijoittamisena alueille missä sähkön kulutuksen kasvu ylittää nykyisen muuntamoiden kantokyvyn. Verkon muutostarpeisiin otetaan kantaa aikanaan asemakaavojen muutosten yhteydessä.

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.

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

24 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 721400 sekä tonttijako, 72 Asola / Liittymä Elmoon ja liiketila Valtimotielle

VD/1696/10.02.04.00/2022
TeA/TLA/MJA/MHK/VIK/EJ

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoitetaan uusi katualue (Elmonkuja) Asolanväylän ja Elmon urheilupuiston autopaikkojen korttelialueen (LPA) välille muuttamalla osa Haxberginmetsän virkistysalueesta (VL) katualueeksi. Lisäksi asemakaavalla osoitetaan Valtimotien pohjoispuolelle liikerakennusten korttelialue (KL), jolle asemakaava mahdollistaa 2 500 k-m2, korkeintaan 2-kerroksisen liikerakennuksen. Kaavamääräyksissä kiinnitetään huomiota esimerkiksi kaupunkikuvalliseen laatuun, vihertehokkuuteen, hulevesien hallintaan sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien turvallisuuteen.

Asemakaava
Kortteli 72218, kaupunginosassa 72, Asola.

Asemakaavamuutos
Osuus Asolanväylän katualueesta ja pieniä osia puistoalueista kaupunginosassa 72 Asola.

Tonttijako
Kortteli 72218, kaupunginosassa 72, Asola.

Kaksiosainen kaava-alue sijaitsee Asolassa, pääradan länsipuolella, n. 400 m Rekolan asemasta luoteeseen. Etelässä alue rajautuu Valtimotiehen, lännessä Elmontiehen ja Elmon urheilupuistoon sekä idässä Haxberginhaan puistoon.

Kaavan hakija
Kaavan hakijoina ovat Vantaan kaupunki sekä Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät.

Maanomistus
Elmon liittymän osalta Vantaan kaupunki ja Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät sekä liiketilatontin osalta Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä. Maanomistajan edustaja on osallistunut kaavavalmisteluun tulevan KL-korttelin osalta.

Kaavaan liitetyt hakemukset
Päivittäistavarakauppaa koskeva maanomistajan jättämä kaavoitushakemus (30.11.2021) ja Vantaan kaupungin kaavahakemus (22.12.2021) on molemmat ensin kirjattu kaavamuutosnumerolla 002509, mutta kaava on saanut vireille tullessaan 9.2.2022 uuden numeron 721400. Kaavoitusohjelmassa vuodelle 2022 kaava on esitetty vielä numerolla ja nimellä ”002509 - Liittymä Elmoon ja liiketila Valtimotielle.

Maakuntakaava
Maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) alue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Kaavahanke on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava
Voimassa olevassa yleiskaavassa (Kv 2007) Elmon liittymän asemakaavamuutosalue on merkitty pääosin palvelujen alueeksi (P1), katualueeksi ja pieneltä osin matalaksi ja tiiviiksi asuntoalueeksi (A2) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueen kautta kulkee ohjeellinen ulkoilureitti ja 110 kV:n voimansiirtolinja, ja sen itä- ja koillispuolella luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo). Liiketilakortteliksi asemakaavoitettava alue on yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2), jolla on merkintä keskustatoimintojen alakeskus. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Kaava-alue sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle, jolla asuminen tukeutuu joukkoliikenteen runkoverkostoon. Elmon liittymän asemakaavamuutosalue on merkitty palveluiden ja hallinnon alueeksi (P) sekä pieneltä osin asuinalueeksi (A) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueen läpi kulkee voimajohto. Liiketilakortteliksi asemakaavoitettava alue on merkitty asuinalueeksi (A). Kaavahanke on yleiskaavan 2020 mukainen.

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Asemakaavan muutoksella osoitetaan uusi katualue (Elmonkuja) Asolanväylän ja Elmon urheilupuiston autopaikkojen korttelialueen (LPA) välille muuttamalla osa Haxberginmetsän virkistysalueesta (VL) katualueeksi. Muutoksella mahdollistetaan liittyminen Asolanväylältä Elmon urheilupuistoon. Lisäksi pieniä osia Haxberginhaan puistosta (VL) muutetaan katualueeksi. Asemakaavamuutos perustuu alustaviin katusuunnitelmiin. Kaavamuutoksella mahdollistetaan katu- ja puistosuunnitelmien toteutus.

Asemakaavalla mahdollistetaan 2 500 kerrosalaneliömetrinen, korkeintaan 2-kerroksinen liikerakennus liikerakennusten korttelialueelle (KL). Liikerakennuksen pysäköinti on osoitettu korttelin länsireunaan ja ajoliittymä Elmontieltä. Kaavassa edellytetään 1 ap /60 k-m2 autopaikkaa (liiketilat ja toimistot). Kaavassa annetaan määräyksiä muun muassa kaupunkikuvallisesta laadusta, katuympäristön viihtyisyydestä, viereisen Lipstikanvarren puiston ja Lipstikkaojan rakentamisenaikaisesta suojaamisesta sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien turvallisuudesta ja toimivuudesta, vihertehokkuudesta ja hulevesien hallinnasta korttelialueella. Tontin istutettavalla kasvillisuudella tulee tukea Lipstikkaojan varren viheryhteyden luonnon monimuotoisuutta ja tontin hulevesien laadullista hallintaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 9.2.2022.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä 11 kpl. Mielipiteissä nousi esiin seuraavat teemat:

- Elmon liittymän turvallisuus ja liikenteen sujuvuus
- liikerakennuksen autopaikat
- vähittäiskaupan myymälän tontin kävely- ja pyöräily-yhteyksien turvallisuus

Mielipiteet on otettu kaavatyössä huomioon. Kaavamuutosta esiteltiin 6.9.2022 etäyhteyksin järjestetyssä Elmon asukastilaisuudessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7)

Kaavatyö kohdistuu Vantaan kaupungin ja yksityisten maanomistajien omistamille maille.

Sopimus
Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Asemakaavan laatimisesta aiheutuvat kustannukset maksavat hakijat Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät, ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 11 100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 15.11.2022 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.11.2022 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 721400 sekä tonttijakoehdotus, 72 Asola / Liittymä Elmoon ja liiketila Valtimotielle,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakijat Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät maksavat asemakaavan laatimisesta aiheutuvat kustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 11 100 €.

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

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että sosialidemokraattien lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon vasemmistoliiton ja perussuomalaisten ryhmät yhtyivät: ”Pyydämme lisäselvitystä liikenneympyrävaihtoehdosta asemakaavan jatkotyöstöä varten.”

_____

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 24

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.11.2022 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 721400 sekä tonttijakoehdotus, 72 Asola / Liittymä Elmoon ja liiketila Valtimotielle,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakijat Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät maksavat asemakaavan laatimisesta aiheutuvat kustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 11 100 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus 15.11.2022
- asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus 15.11.2022

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus– ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Mari Jaakonaho, p. 050 302 9411
asemakaavasuunnittelija Milja Halmkrona, p. 040 536 9606
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

721400

Päiväys
Datum

15.11.2022

Vantaan kaupunki

721400 - Liittymä Elmoon ja liiketila Valtimotielle

Kaupunginosa 72, ASOLA

Asemakaava
Kortteli 72218.

Asemakaavan muutos
Katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako
Kortteli 72218.

1:2000

Vanda stad

721400 - Anslutning till Elmo och affärsbyggnad vid Pulsvägen

Stadsdel 72, ASOLA

Detaljplan
Kvarteret 72218.

Ändring av detaljplanen
Gatu- och rekreationsområden.

Tomtindelning
Kvarteret 72218.

1:2000





ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: / **DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. / Linje 3 m utanför planområdets gräns.

KL — Liikerakennusten korttelialue. / Kvartersområde för affärsbyggnader.

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva / **Arkitektur och stadsbild**

Korttelialue tulee rakentaa korkeatasoista arkkitehtuuria ja korkealuokkaista rakennustapaa noudattaen. / Kvartersområdet ska byggas så att den arkitektur och det byggnadssätt som används håller hög klass.

Rakentamisen tulee edistää viihtyisän katukuvan muodostumista Asolanväylän, Valtimotien ja Elmontien suuntaan. / Byggandet ska bidra till att skapa en trivsam gatubild mot Asolaleden, Pulsvägen och Elmovägen.

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.

Julkisivut / **Fasader**

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista. / Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material.

Rakennusoikeus ja rakennusala / Byggrätt och byggnadsyta

Rakennukseen liittyvät katokset saavat ulottua rakennusalan rajan yli. / Skyddstak får nå ut över gränsen för byggnadsytan.

Alueelle tulee varata tilavaraus muuntamolle. Muuntamon saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle. Muuntamo tulee sovittaa arkkitehtuuriin ja katukuvaan. / På område skall reserveras plats för en transformator. Transformatorn får byggas utanför den anvisade byggnadsytan. Transformatorn ska anpassas till arkitektur och gatubild.

Pihat / **Gården**

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. / På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. / För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.

Rakentamisenaikaiset työmaavedet on laskeutettava altaissa ennen johtamista Lipstikkaojaan, jotta kiintoaineita tai haitta-aineita ei kulkeudu Lipstikkaojaan. Puhdistetuista työmaavesistä ei saa aiheutua haittaa vesiluonnolle. / Vatten som under byggnadstiden uppstår på byggplatsen ska sedimenteras i bassänger innan det leds ut i Libersticksbäcken, så att inte fasta partiklar eller skadliga ämnen rinner ut i Libersticksbäcken. Det renade vattnet från byggnadsplatsen får inte orsaka skada på vattennaturen.

Tontilla tulee säilyttää puita mahdollisuuksien mukaan. Säilytettävät puut tulee suojata rakentamisen aikana. / Träd ska bevaras på tomten i mån av möjlighet. De träd som ska bevaras måste skyddas under byggandet.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,7. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. / Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstal 0,7. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Tontin istutettavalla kasvillisuudella tulee tukea Lipstikanojan varren viheryhteyden luonnon monimuotoisuutta ja tontin hulevesien laadullista hallintaa. / Den växtlighet som planteras på tomten ska stödja den biologiska mångfalden i grönförbindelsen utmed Libersticksbäcken och den kvalitativa hanteringen av dagvattnet på tomten.

Rakentaminen tulee pyrkiä tekemään kokonaan tontilta käsin lähivirkistysalueen ja sen puuston säilyttämiseksi. / Man bör sträva efter att utföra byggandet helt och hållet från tomten för att bevara närrekreationsområdet och dess trädbestånd.

Rakentamisen aikana Lipstikanvarren puiston puita on suojattava vaurioilta. Mahdolliset vauriot virkistysalueella on korjattava huolellisesti uusilla istutettavilla puilla ja muilla istutuksilla. / Under byggandet ska träden i parken Liberstickssstjälken skyddas mot skador. Eventuella skador på rekreationsområdet måste noggrant repareras med nya planterade träd och andra planteringar.

Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet tontilla tulee järjestää turvallisesti. / Fotgängar- och cykelförbindelserna på tomten ska ordnas på ett säkert sätt.

Energia / **Energi**

Uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia. / Lösningar som producerar förnybar energi ska föredras.

Meluntorjunta / **Bullerbekämpning**

Sisämelutaso ei saa liike- ja toimistotiloissa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 45 dB. / Bullernivån inomhus får inte överstiga dagsriktvärdet (kl 7-22) 45 dB för den A-vägda ekvivalentnivån (LAeq) i affärs- och kontorslokaler.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät / **Minimiantalet cykelplatser**

Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia. Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen. / Av cykelplatserna ska minst hälften vara väderskyddade och ha möjlighet till ramlåsnming. Cykelplatserna placeras i anslutning till huvudenrén.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään 1 pp / 60 k-m² / Minst 1 cp / 60 m²-vy ska reserveras för cykelplatser.

Autopaikkojen vähimmäismäärät / **Minimiantalet bilplatser**

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Liiketilat ja toimistot 1 autopaikka /60 k-m2

Minimiantalet bilplatser:
Affärslokaler och kontor 1 bilplats /60 m2-vy.

VL — Lähivirkistysalue. / Område för närrekreation.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. / Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa-alueen raja. / Gräns för delområde.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. / Riktgivande gräns för område eller del av område.

1 — Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero. / Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. / Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

72 — Kaupunginosan numero. / Stadsdelsnummer.

ASOL — Kaupunginosan nimi. / Stadsdelens namn.

72218 — Korttelin numero. / Kvartersnummer.

ASOLANVÄYLÄ — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. / Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

2500 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. / Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. / Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Rakennusala. / Byggnadsyta.

vih — Viher- tai kasvikatto. / Grön- eller växttak.

Istutettava alueen osa. / Del av område som skall planteras.

Katu. / Gata.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää / Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden

p — Pysäköimispaikka. / Parkeringsplats.

ur — Ohjeellinen ulkoilureitti. / Riktgivande friluftsled.

va — Vaara-alue. / Faroområde.

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, 2.11.2022 10.24

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

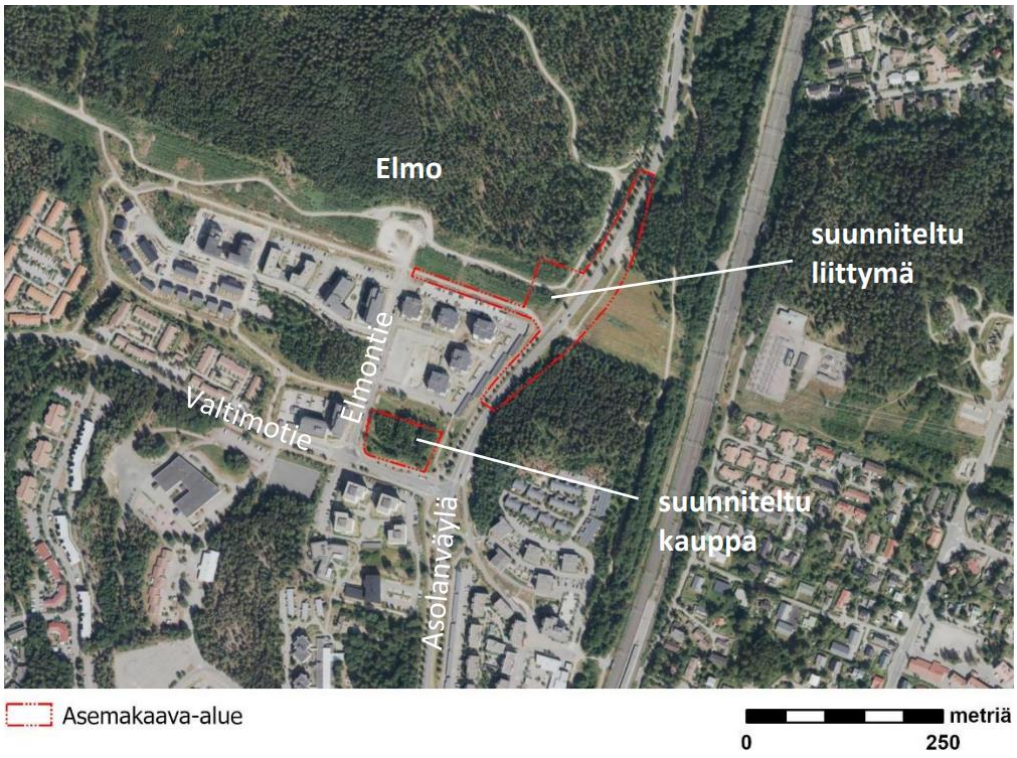
Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

721400 LIITTYMÄ ELMOON JA LIIKETILA VALTIMOTIELLE

ASOLA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 15.11.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 721400. Kaavoitus on tullut vireille 9.2.2022.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

Kortteli 72218 kaupunginosassa 72 Asola.

Asemakaavan muutos:

Osuus Asolanväylän katualueesta ja pieniä osia puistoalueista kaupunginosassa 72 Asola.

Tonttijako:

Kortteli 72218, kaupunginosassa 72, Asola.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoitetaan uusi katualue Asolanväylän ja Elmon urheilupuiston autopaikkojen korttelialueen välille muuttamalla osa Haxberginmetsän virkistysalueesta katualueeksi. Lisäksi asemakaavalla osoitetaan Valtimotien pohjoispuolelle liikerakennusten korttelialue, jolle asemakaava mahdollistaa 2 500 k-m2, korkeintaan 2-kerroksisen liikerakennuksen.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatijat:
Milja Halmkrona, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;
mailto:milja.halmkrona@vantaa.fi, puh. 040 536 9606.

Mari Jaakonaho, aluearkkitehti, Vantaan kaupunki;
mari.jaakonaho@vantaa.fi, puh. 050 302 9411.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Asemakaavan muutosalue sijaitsee Asolassa, rautatien länsipuolella, n. 400 m Rekolan asemasta luoteeseen. Alue rajautuu idässä Haxberginhaan puistoon, lännessä Elmontiehen, korttelin 72212 ja Elmon urheilupuiston pysäköintialueisiin ja Haxberginmetsään. Alue kattaa pohjois-eteläsuunnassa noin 300 m matkan Asolanväylää. Alue on nykyisin Asolanväylän katualuetta ja VL-aluetta.

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Elmon liittymän lounaispuolella ja rajautuu etelässä Valtimotiehen, lännessä Elmontiehen sekä idässä ja pohjoisessa Lipstikanvarren puistoon. Suunnittelualueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 2,06 ha, josta ennestään asemakaavoittamattoman alueen osuus on noin 0,49 ha.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Päivittäistavarakauppaa koskeva maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 30.11.2021. Uuden liittymän kaavoitus on käynnistetty Vantaan kaupungin aloitteesta.
- Kaavatyö on Vantaan kaupunkisuunnittelun kaavoitusohjelmassa vuodelle 2022. Kaavoitusohjelmassa kaava on esitetty numerolla ja nimellä ”002509 - Liittymä Elmoon ja liiketila Valtimotielle”.
- Kaavoitus tuli vireille 9.2.2022 ja sai numeron 721400.
- Mielipiteet pyydettiin 11.3.2022 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 11 kappaletta.
- Kaavamuutosta esiteltiin 6.9.2022 järjestetyssä asukastilaisuudessa.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
2.2 Suunnittelutilanne 13
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 22
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 24
4. Asemakaavan kuvaus 27
4.1 Kaavan rakenne 27
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 28
4.3 Aluevaraukset 28
4.4 Kaavan vaikutukset 29
4.5 Ympäristön häiriötekijät 35
4.6 Nimistö 35
5. Asemakaavan toteutus 35
6. Kaavatyöhön osallistuneet 35
7. Asemakaavan seurantalomake 37
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 39

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERI-

AALISTA

- Hiilineutraaliusselvitys, Lidl Asola - Hiilijalanjälkitarkastelu, Sweco Talotekniikka Oy, 29.9.2022
- Hulevesisuunnitelma, Rejlers, 6.5.2022.
- Vantaan hulevesiohjelma 2009
- Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli 2014
- Vihertehokkuuslaskelma, Vahanen suunnittelupalvelut Oy, 29.9.2022.
- Viitesuunnitelma (tontinkäyttösuunnitelma), Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy, 8.9.2022.
- Elmon urheilupuiston yleissuunnitelma, Ramboll, 5.2.2021
- Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys, WSP, 15.9.2022
- Asolanväylän ja Elmonkujan liittymän katusuunnitelman luonnos, Ramboll, LUONNOS 21.9.2022, piirustus 59166-1
- Haxberginhaan puistosuunnitelman luonnos, Ramboll, LUONNOS 5.10.2022, piirustus 59169-1

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoitetaan uusi katualue (Elmonkuja) Asolanväylän ja Elmon urheilupuiston autopaikkojen korttelialueen (LPA) välille muuttamalla osa Haxberginmetsän virkistysalueesta (VL) katualueeksi. Lisäksi asemakaavalla osoitetaan Valtimotien pohjoispuolelle liikerakennusten korttelialue (KL), jolle asemakaava mahdollistaa 2 500 k-m2, korkeintaan 2-kerroksisen liikerakennuksen. Tehokkuusluvuksi KL-korttelialueella muodostuu e=0,51. Pysäköinti sijoittuu maantasoon uuden liikerakennuksen länsipuolelle ja ajo tontille tapahtuu sen länsipäädystä. Kaavamääräyksissä kiinnitetään huomiota esimerkiksi kaupunkikuvalliseen laatuun, vihertehokkuuteen, hulevesien hallintaan sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien turvallisuuteen.

Elmon urheilupuiston yleissuunnitelma valmistui vuonna 2021. Yleissuunnitelmaan pohjautuvassa jatkosuunnitteluvaiheessa laaditaan urheilupuiston rakentamisen mahdollistavat katu- ja puistosuunnitelmat sekä asemakaavat. Nyt laadittava asemakaavamuutos perustuu alustaviin katusuunnitelmiin. Jo Elmon urheilupuiston rakentamisaikana liikenteen määrä Elmontiellä tulee lisääntymään, ja sen valmistuttua alkaa Elmon asiakasliikenne. Siksi liikenne halutaan ohjata liikuntapuiston alueelle suoraan Asolanväylältä, jolloin liikennemäärät Elmontiellä pysyvät maltillisina. Vähittäiskaupan myymälä puolestaan täydentää kehittyvän Asolan alueen palvelutarjontaa.



Arkkitehdin näkemys: Katunäkymä Valtimotieltä kohti koillista, Innovarch Oy, 27.9.2022.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asolan kaupunginosa sijaitsee pääradan varrella, ja sen läpi kulkee pohjois-eteläsuuntainen alueen pääkatu, Asolanväylä. Lentoasema on vajaan viiden kilometrin päässä, samoin Tikkurilan rautatieasema. Kaupunkikuva on toisaalta vehreä ja väljä, toisaalta suurten väylien hallitsema. Asolan pinta-alasta yli puolet, pohjois- ja länsiosat, on Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymien omistuksessa olevaa metsäistä Rekolan luontoaluetta. Muuten Rekolassa ja Asolassa on monipuolista asumista ja palveluita Rekolan aseman tuntumassa. Peijaksen sairaala on merkittävä työpaikkakeskittymä, ja Rekolan kartanon nimi mainitaan jo Senaatinkartassa vuodelta 1872. Asolan eteläosan vanhinta aluetta on puolestaan 1950-luvulla rakennettu Asolan rintamamiestaloalue.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaava-alueet sijoittuvat Rekolanojan ja siihen laskevan Lipstikkaojan laakson savi- ja silttialueille laajojen kallio- ja moreeniselänteiden väliin. Vuonna 1870-1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että alue on ollut pääosin peltoa ja pieneltä osin pohjoisemman alueen osalta metsänreunaa. Vuoden 1976 ilmakuvan perusteella alueen pellot näyttäisivät olleen viljelyssä vielä 1970-luvulla, jolloin kuvissa näkyy ensimmäisen kerran myös voimalinja. Asolanväylä on rakennettu 1980-luvulla, ja 1986 ilmakuvasta näkyy, etteivät pellot ole enää tuolloin viljelyssä. Nykyään suurin osa entisistä peltoalueista on rakennettu, lukuun ottamatta Rekolanojan varren peltoja, jotka ovat kasvaneet umpeen monimuotoiseksi puronvarsilehdoksi. Valtaosa vuonna 1954 otetussa ilmakuvassa metsänä näkyvistä alueista on edelleen metsää. Suurin osa pääradan ja nykyisen Asolan-

väylän välisestä alueesta on kuitenkin - Haxberginhaan metsäselännettä lukuun ottamatta - ollut vielä 1950-luvulla avointa peltomaisemaa.

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Luonnon monimuotoisuus

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Heti Elmon liittymän kaavamuutos-alueen itäpuolella on kuitenkin Rekolanojan varressa arvokkaaksi luontotyypiksi määritelty kostea lehto (Korsonojan purolaakso 3), joka on uhanalainen luontotyyppi. Hieman tiiviimmin Rekolanojan varteen rajautuvat Rekolanojan yläjuoksun maakunnallisesti arvokas virtavesien elinympäristö, Rekolanojan keskijuoksun LUO-alue ja Rekolanpuron tiheä ja monipuolinen linnustoalue. Noin 80 metriä Elmon liittymän kaava-alueen pohjoispuolella kulkee Asolanväylän yli itä-länsisuunnassa määritelty maakunnallinen ekologinen yhteys ja yleiskaavan 2020 runkoyhteys.

Lipstikkaoja laskee Rekolanojaan. Rekolanojan alajuoksulle sijoittuu mm. laaja Rekolanojan alajuoksun LUO-alue, arvokas luontotyyppi Rekolanojan varren tuore lehto (lsl 10 §) sekä erityisesti suojellun (direktiivilaji) halavasepikän elinalue. Rekolanoja on myös taimenpuro, jonka useita kutusoraikkoja on kunnostettu.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue sijaitsee Rekolanojan valuma-alueella pienvesistön varrella. Maanpinta on nykyisin luonnontilaisena niittynä. Pintavalunta kulkeutuu Rekolanojaan. Eteläisemmältä kaava-alueelta (liiketila Valtimotielle) pintavalunta kulkeutuu Lipstikkaojaan, johon on tehty kunnostustoimenpiteitä Lipstikanvarren puistoalueen rakentamisen yhteydessä. Lipstikkaoja laskee Rekolanojaan.

Kaava-alue ei ole varsinaista pohjavesialuetta, mutta sen eteläpuolella sijaitsee Koivukylän pohjavesialueen muodostumisalue. Pohjaveteen ei saa aiheutua laatumuutoksia eikä pohjaveden korkeuteen pysyviä muutoksia.

Maaperä

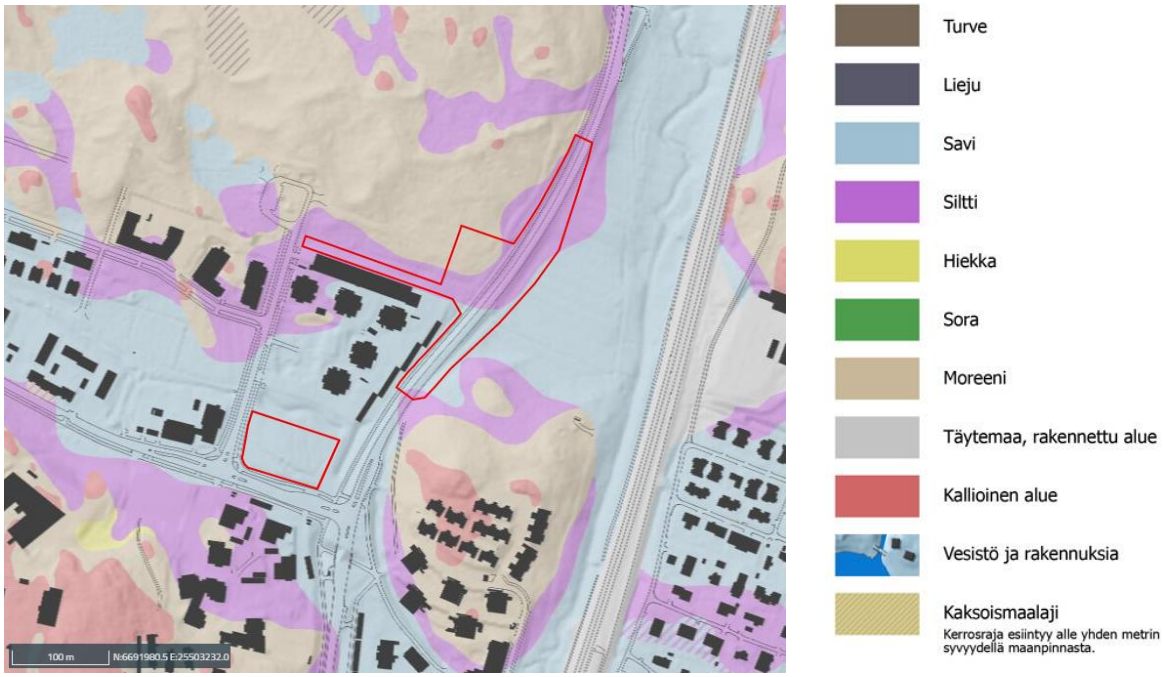
Elmon liittymä

Maalajikartan mukaan Elmon liittymän kaava-alueen maaperä on savea, silttiä ja moreenia. Kaava-alueella on tehty pohjatutkimuksena painokairauksia. Painokairausten mukaan maaperä on pintamaan/täytön alla savea, silttiä, hiekkaa, soraa ja moreenia. Savikerroksen paksuus on pohjatutkimusten perusteella syvimmillään 3,7 m. Kairaukset ovat ulottuneet syvimmillään n. 9,5 m syvyydelle maanpinnasta. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon.

Liiketila Valtimotielle

Maalajikartan mukaan liiketilan kaava-alueen maaperä on savea. Kaava-alueella on tehty pohjatutkimuksena yksi painokairaus. Painokairauksen mukaan maaperä on pintamaan/täytön alla silttiä ja soraa. Painokairaus on ulottunut n. 2,5 m syvyydelle maanpinnasta. Kairaus on päättynyt kiveen tai kallioon.

Kaava-alueella ei ole pohjaveden mittauspisteitä.



Maalajikartta, Vantaan karttapalvelut

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. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Topografia

Erityisesti eteläinen asemakaavoitettava alue (liiketila Valtimotielle) on hyvin tasainen. Sillä maaston korot vaihtelevat hyvin vähän, noin +30,0 ja 31,4 metrin välillä. Pohjoisella kaavamuutosalueella (Elmon liittymä) maaston korkoerot ovat suuremmat – ne vaihtelevat +28,5 ja 36,6 välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Asolan kaupunginosan väkiluku vuonna 2021 oli 5 135, ja se oli yksi niistä Vantaan kaupunginosista, joilla väkiluku oli noussut hieman vuodesta 2020. Vuonna 2020 se oli 4 931. Nousussa olivat myös naapurikaupunginosien, Rekolan ja Koivukylän väkiluvut, minkä vuoksi koko Koivukylän suuralueen väkiluku nousi vuodessa 30 319:sta 30 508:aan. Myös pidemmällä aikavälillä tarkasteltuna sekä suuralueen että kaupunginosan väkiluvut ovat nousussa – vuonna 2016 suuralueen väkiluku oli 28 062 ja kaupunginosan 4 078.

Asolan väestörakenne on hyvin samankaltainen kuin koko Koivukylän suuralueella ja koko Vantaalla. Lapsia ja nuoria on melko vähän, nuoria aikuisia ja keski-ikäisiä huomattavan paljon, ja yli 65-vuotiaiden osuus on suurempi kuin lasten. Koivukylän suuralueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, yksin eläminen, lapsettomat pariskunnat ja työttömyys. Koivukylän suuralueen työttömyysaste on Vantaan toiseksi korkein heti Hakunilan jälkeen.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Molempien kaava-alueiden ympäristössä kuitenkin on 4-8-kerroksisia asuintaloja, niin tulevan KL-tontin etelä-, länsi- ja pohjoispuolella (Lipstikkaojan toisella

puolella) kuin myös Elmon liittymän lounaispuolella. Asolaan on myös Mikaelintien länsipuolelle kaavoitettu useita asuinkortteleita, joiden rakentamisen myötä alueen asukasmäärä kasvaa. Yleiskaavan 2020 perusteella alueelle on odotettavissa asukasmäärän kasvua myös tulevina vuosina, koska osa seurakuntien omistamasta metsäalueesta on siinä osoitettu A-alueeksi, jolle saa rakentaa maksimissaan kolmikerroksisia rakennuksia.

Palvelut ja työpaikat

Itse kaava-alueella ei ole palveluita eikä työpaikkoja. Asolan kaupunginosassa oli vuonna 2019 noin 1 992 työpaikkaa, ja koko Koivukylän suuralueella 5 109 työpaikkaa. Suuralueella lähes puolet (48 %) työpaikoista oli terveys- ja sosiaalipalvelujen toimialalla. Toiseksi suurin työllistäjä suuralueella on rakennusala. Peijaksen sairaala on Asolan kaupunginosan suurin yksittäinen työllistäjä.

Asolassa on julkisia palveluita, kuten koulu ja päiväkoteja ja lisäksi jonkin verran pienyritysten tarjoamia yksityisiä palveluita. Valtimotielle kaavoitettavasta liikerakennusten korttelialueesta noin kilometrin verran Asolanväylää etelään on K-Citymarket Vantaa Koivukylä, ja sen läheisyydessä Koivukylän keskustassa myös S-Market Koivukylä ja Lidl Koivukylä.

Elmon urheilupuiston valmistuminen tuo Asolaan lisää työpaikkoja. Vähittäiskaupan myymälä tarjoaisi valmistuttuaan noin 30-40 työpaikkaa.

Yhdyskuntarakenne



Kaava-alue sijaitsee Asolan pohjoislaidalla. Rekolan asemalle on asemakaavoitettavalta alueelta noin 400 metriä. Sekä kaavamuutosalue että asemakaavoitettava alue sijaitsevat alueen pääkadun, Asolanväylän varrella. Alueella estevaikutusta muodostavat pohjois-eteläsuunnassa kulkevat päärata, Asolanväylä ja Rekolanoja.

Asolan pohjoisosa (rautatien ja Rekolanojan länsipuolella) on alkanut rakentua 1990-luvun vaihteessa, ja sen rakennustehokkuudet ovat huomattavasti suurempia kuin Rekolan pientaloalueella (rautatien itäpuolella) ja Asolan rintamamiestaloalueella (kaava-alueiden eteläpuolella). Yhdyskuntarakenteessa on aukko asemakaavoittamattomalla alueella Valtimotien varrella.

Kaupunki- ja maisemakuva

Asola on pääosin melko väljää ja maastonmuotoihin sovitettua rakentamista. Tärkeimpiä identiteettitekijöitä ovat avoimet maisematilat puroineen, metsäiset selänteet, pientaloalueet, päärata, Peijaksen sairaala ja korkean selänteen päällä sijaitseva Rekolan kartano. Sekä asemakaavoitettava alue että kaavamuutosalue sijaitsevat pääosin maiseman laaksoalueilla.

Kaupunginosan rakennuskanta on pääosin alle kolmikerroksista, paitsi kerrostalovaltaisilla alueilla Asolanväylän ja Lipstikkaojan ympäristössä, missä kerroskorkeudet vaihtelevat 4–7 välillä. Rautatien itäpuolella, Rekolassa, rakennuskanta on omakotitalovaltaista ja pääosin maksimissaan kaksikerroksista.

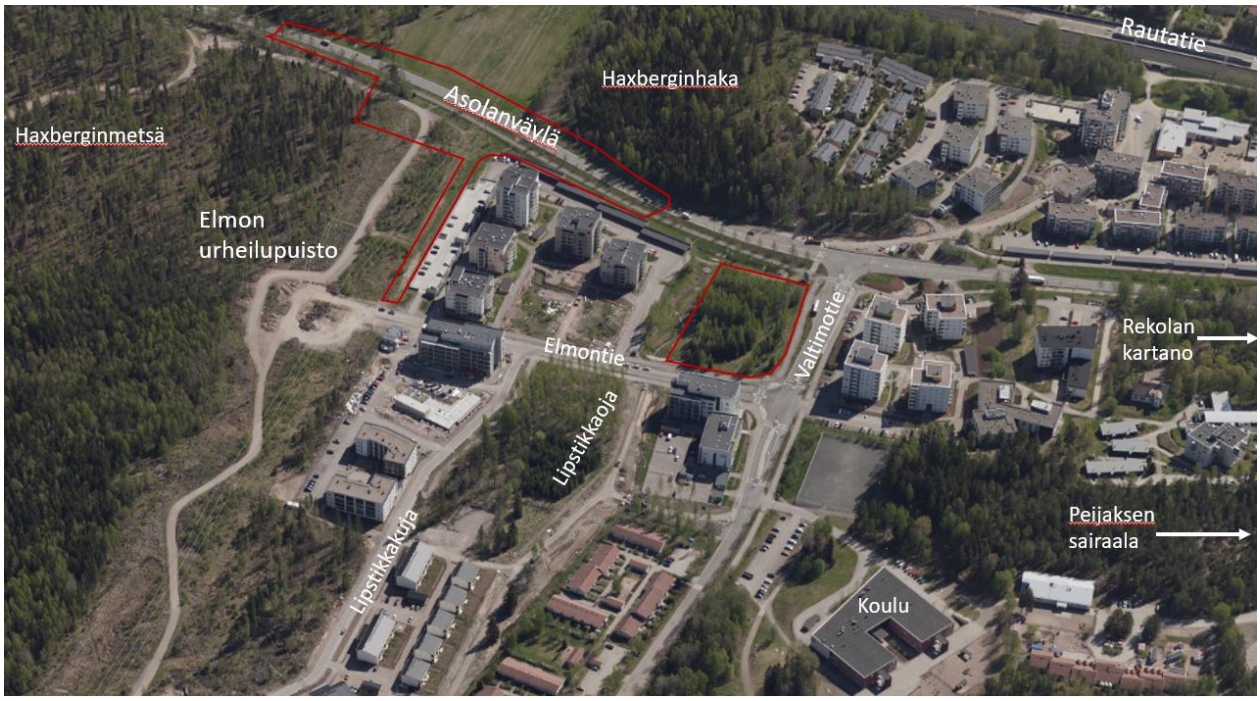
Vanhasta viljelysmaisemasta on melko vähän jäljellä, sillä osa entisistä pelloista on rakennettu ja osa taas on kasvanut umpeen, minkä vuoksi maisematila hahmottuu selkeästi lähinnä Elmon liittymän kohdalla, missä voimalinjan takia maisemaa on säilytetty avoimena.

Myös vähittäiskaupan tontti on 1980-luvulta alkaen umpeenkasvanutta entistä peltoa. Sen puustoisuuden voidaan toisaalta nähdä rikkovan kaupunkikuvan eheyttä ja toisaalta taas tuovan siihen vehreyttä. Liikerakennuksen tontti on kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla Lipstikan alueen sisääntulon kohdalla Asolanväylältä saavuttaessa.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alueilla ei ole rakennusperintökohteita. Liikerakennusten korttelialueeksi asemakaavoitettavasta alueesta noin 200 m etelään sijaitsee Rekolan kartanon päärakennus, joka on asemakaavalla suojeltu rakennusperintökohde. Kartanon ja kaava-alueiden välillä ei kuitenkaan nykyisin ole näköyhteyttä. Kaava-alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Kaavan osa-alueiden välissä olevat asuinkerrostalot on rakennettu vuosina 2017–2018. Niistä yksi on kahdeksankerroksinen, toinen kuusi- ja loput viisikerroksisia. Elmon liittymän kaava-alueeseen rajautuva 2-kerroksinen pysäköintitalo on rakennettu 2016. Tontin Asolanväylän puoleisessa reunassa pihaa reunustavat 1-kerroksiset 2018 rakennetut varastorakennukset. Päivittäistavarakaupan kaava-alueen länsipuolella, Elmontien toisella puolella, on 2018 rakennetut 6- ja 4-kerroksiset asuintalot, ja eteläpuolella Valtimotien toisella puolella 2016–2018 rakennetut 5–7-kerroksiset asuinkerrostalot.



Virkistys

Elmon urheilupuisto tulee palvelemaan alueellisena liikuntapaikkakeskittymänä erityisesti Koivukylän ja Korson suuralueiden asukkaita. Kaava-alueiden ympärillä sijaitsevat laajoille Rekolan Isoniitun, Haxberginmetsän ja Matarin luonto- ja viheralueille sijoittuvat ulkoilureitit. Näiltä viheralueilta virkistysverkosto jatkuu Kylmäojan ja Rekolanojan varsien ulkoilureittejä pitkin Keravanjoen ja sen jälkeen Vantaanjoen varsien reittejä pitkin aina merelle saakka.

Ulkoilureitistö on itä-länsi-suunnassa vielä nykyisin katkonainen. Lähin jalankulkuyhteys pääradan ali on nykyisin Ilkantien kohdalla, yli 400 metriä varsinaisen virkistysreitin eteläpuolella, ja lähin alikulku ainoastaan Asolanväylän (ei rautatien) ali sijaitsee noin 300 metriä Elmon liittymästä pohjoiseen. Yleiskaavassa 2020 pohjoisemman kaavamuutosalueen (Elmon liittymä) pohjoispuolelle (suunnilleen alikulun kohdalle) sijoittuva virkistysyhteys on merkitty ensisijaisesti kehitettäväksi viheryhteydeksi maakunnallisen ekologisen yhteyden ja yleiskaavan 2020 ekologisen runkoyhteyden kohdalle. Merkinnän kohdalla tulee arvioida mahdollisuudet rakentaa vihersilta tai alikulku ihmisten ja eläinten liikkumista tukevaksi.

Eteläisemmän kaava-alueen (liiketila Valtimotielle) pohjoispuolella olevassa Lipstikanvarren puistossa virtaa Lipstikkaoja. Puistossa ei kuitenkaan ole ulkoilureittiä, ja sen tarjoamat ekosysteemipalvelut liittyvät ensisijaisesti hulevesien hallintaan ja luonnon monimuotoisuuden ylläpitämiseen.

Liikenne

Asolanväylä on alueen pääkatu, joka yhdistää Korson ja Koivukylän suuralueiden keskustat. Valtimotie ja Elmontie ovat kokoojakatuja, joiden kautta Asolan maankäytön liikenne välittyy Asolanväylälle.

Asemakaava-alue sijoittuu joukkoliikenteen runkovyöhykkeelle. Rekolan asemalta on vähittäiskaupan kaava-alueelle noin 400 m ja Elmon urheilupuistoon noin 800 m. Asolanväylää kulkee useita bussiliikenteen reittejä.

Kahden kilometrin säteellä liittymästä on useita kouluja ja pyöräilyverkosto on kattava. Asolanväylän vartta kulkee pyöräilyn pääreitti. Rekolan asemalla on kaupunkipyöräasema. Pääradan ja Rekolanojan estevaikutus on kuitenkin suuri, ja kohdistuu sekä jalankulkuun että pyöräliikenteeseen.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Alueelle on rakennettu vesihuolto. Vesi tulee Asolanväylän d300 jakelujohdon kautta. Alue saa verkostoveden Helsingin Pitkäkosken vesilaitokselta. Vesi johdetaan Ylästön ja Koivukylän paineenkorotusasemien kautta Korson painepiiriin, jossa alue sijaitsee.

Alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni, jonka tilavuus 4000 m³, NW +87.5 ja HW +94.4. Vesijohtoverkon alin painetaso alueella on noin +86.3 ja ylin on noin +101.3. Painetasot on ilmoitettu N_{2000}-korkeusjärjestelmässä.

Jätevesiviemäröinti

Liikerakennusten korttelialueeksi kaavoitettavan alueen itälaidalta lähtee kohti itää jätevesiviemäriputki, joka liittyy Lipstikanvarrenpuiston puolella huoltotien länsireunaa pitkin kulkevaan d200 muoviseen jätevesiviemäriin. Tästä ja tontin itäreunalta jätevedet ohjataan ensin Valtimotien d315 muoviseen jätevesiviemäriin ja sitten eteenpäin pääradan länsipuolella kulkevaan Korso-Tikkurilan d1000 betoniseen pääviemäriin. Sieltä jätevedet ohjataan KUVES:n meriviemärin kautta edelleen Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle. Puhdistettu jätevesi lasketaan Suomenlahteen.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Asolanväylälle ja Valtimotielle rakennetut hulevesiviemärit laskevat Lipstikkaojaan ja Rekolanojaan, jotka johtavat hulevedet edelleen Keravanjoen ja Vantaanjoen kautta mereen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia Elmontien, Valtimotien ja Asolanväylän varressa. Lisäksi Elmon liittymän suunnittelualueella sijaitsee 2 kappaletta Vantaan Energian maanalaisia kaivopumppaamoja, niiden ohjauskaappi, syöttökaapelit ja muuntamo.

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:lle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Elmontien ja Valtimotien varressa, ja keskijännitekaapeleita Elmontien ja Valtimotien varressa sekä Asolanväylän itäpuolella.

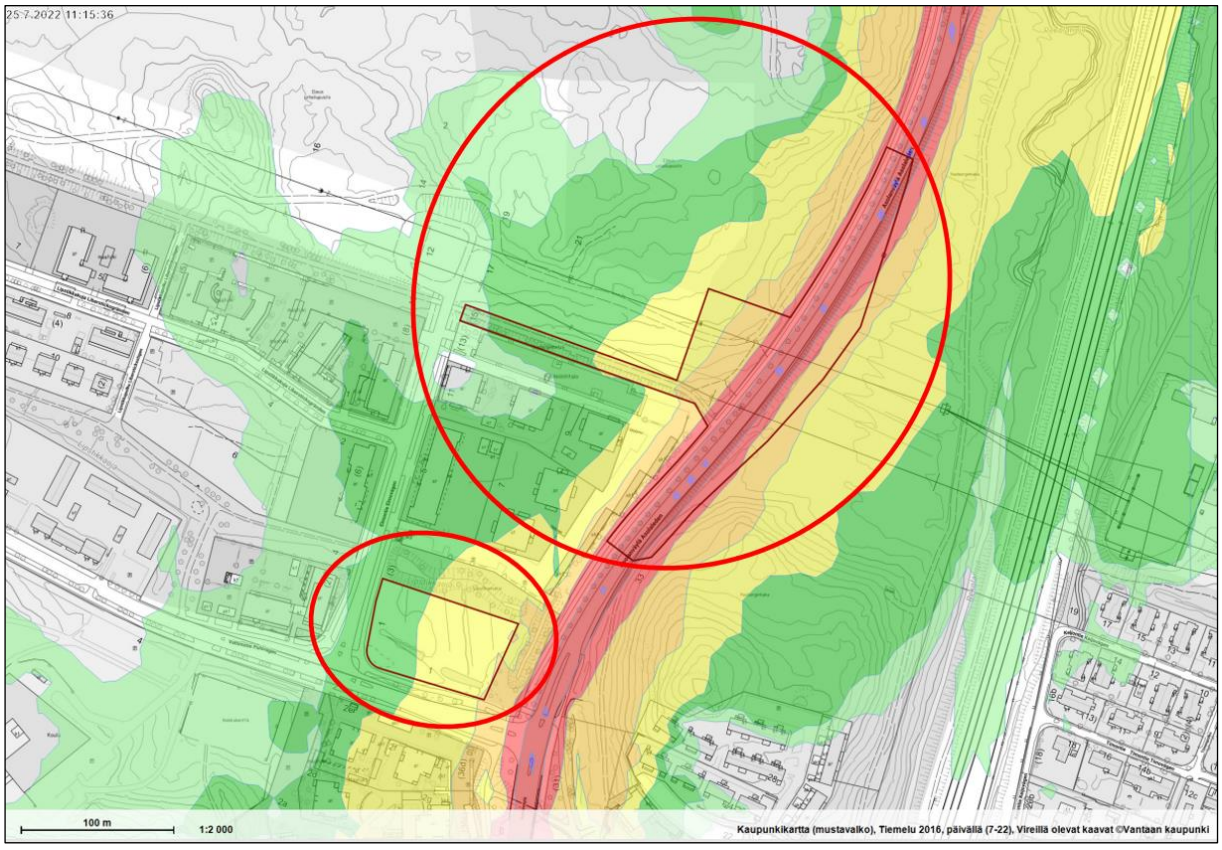
Elmon urheilupuiston suunnitellun tieliittymän kohdalla sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kaakko-luodesuuntainen 110kV voimajohto ja samalla johtokadulla Vantaan Energia Sähköverkot Oy johdon eteläpuolella Fingrid Oyj 110kV voimajohto.

Ympäristöhäiriöt

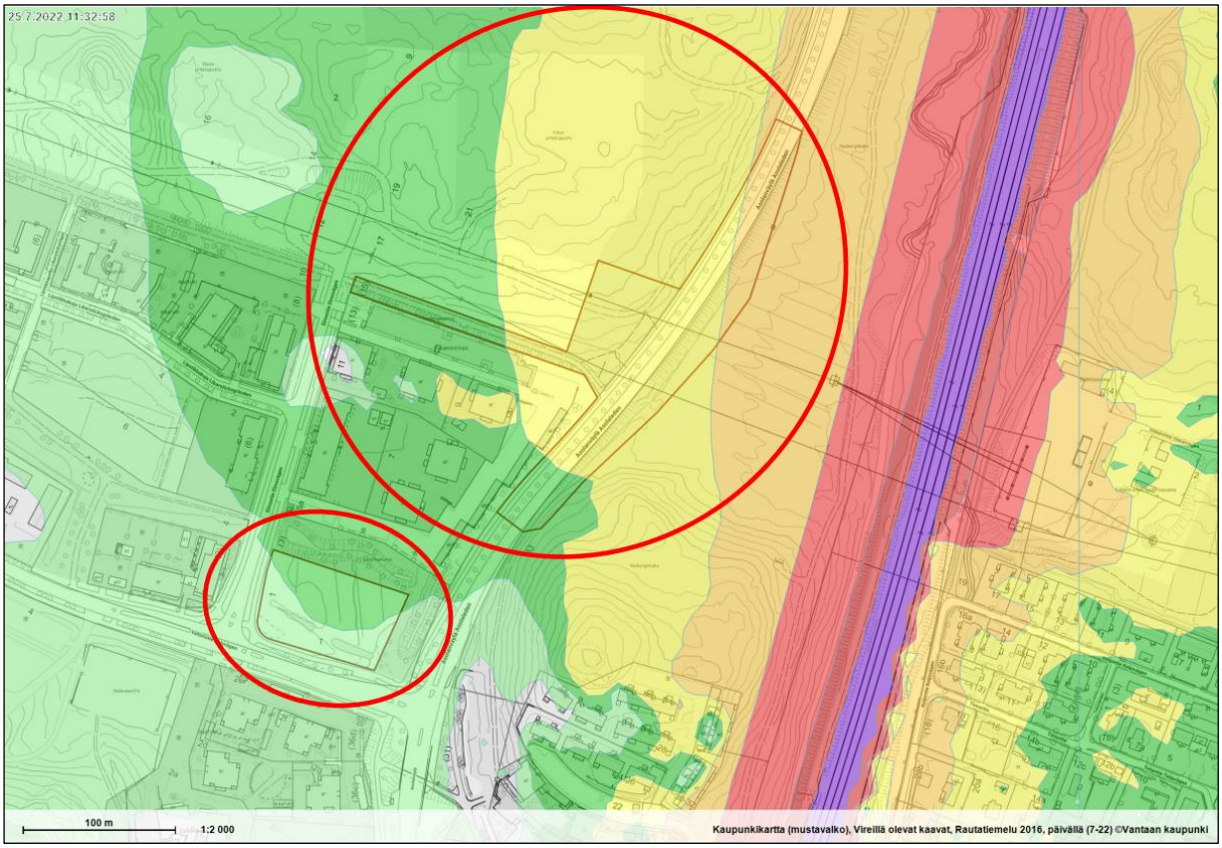
Melu

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitseva merkittävin tieliikennemelulähde on Asolanväylä. Päärata aiheuttaa raideliikennemelua. Suunnittelualue ei sijaitse lentomelualueella.

Asolanväylä on vilkasliikenteinen katu, joten Elmon liittymäalue on korkean melun aluetta. Melutaso on väylällä pääosin 70–75 dB, paikoin 75 dB ylittyy. Väylän länsipuolella kulkeva pyörätie osuu pääosin 65–70 dB tieliikennemelun alueelle. Kaava-alueen länsireunan pitkällä puistokaitaleella tieliikennemelutaso laskee ollen sen länsipäässä enää alle 50 dB. Vähittäiskaupan kaava-alueella tieliikennemelutaso on pääosin 50–60 dB. Aivan alueen itäreunalla on kuitenkin kohtia, joissa tieliikennemelu nousee 60–65 dB:iin. Melulaskennassa on vuoden 2016 liikennetiedot ja maastomalli, mutta olevia rakennuksia ja meluesteitä ei ole huomioitu (kuva alla).



Suunnittelualueelle ulottuu päivällä (7–22) pääosin 50–65 dB suuruista rautatiemelua (v. 2016, Vantaan karttapalvelu). Päivittäistavarakaupan tontin eteläosa osuu alle 50 dB:n melualueelle. Voimakkain rautatiemelu, päivällä (7–22) 60–65 dB, osuu suunnittelualueen pohjoisosaan Asolanväylälle ja sen itäpuolelle. 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.

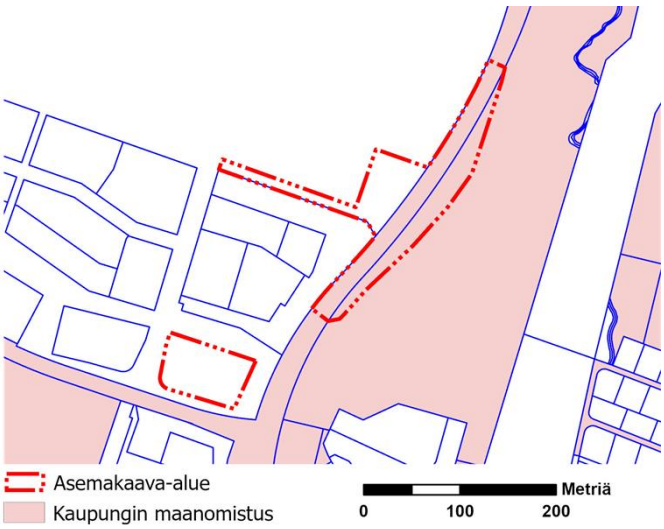
Erityistoiminnat

Asemakaava-alueella sijaitsee Fingrid Oyj:n 110 kV (kilovoltin) voimajohto Porvoo - Ruotsinkylä. Samalle yhteiselle voimajohtoalueelle sijoittuu Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 110 kV voimajohtoja. Asemakaava-alueella 110 kV voimajohtoja varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus sijainnista riippuen pääosin 65,5–87 metriä leveälle johtoalueelle, jolloin johtoalue muodostuu 45,5–67 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä, joilla puuston kasvua on rajoitettu. Fingridillä on pitkän aikavälin tavoitteena päivittää rakennusrajat reunavyöhykkeiden ulkoreunaan siten, että rakennusrajoitus koskee koko johtoaluetta. Kaavoituksessa on suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään johtoalueen kokonaisleveyttä eikä tälle alueelle osoiteta rakennusaloja.

2.1.4 Maanomistus

Asemakaavoittamattoman alueen Valtimotien varressa (kiinteistö 92-407-13-7) omistavat Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät. Uuden liittymän kaavoitus on käynnistetty Vantaan kaupungin aloitteesta.

Voimassa olevan asemakaavan mukaiset VL-alueet Asolanväylän länsipuolella (myös kapea VL-aluekaistale Elmon LPA-alueen ja korttelin 72212 LPA-alueen välissä, joka on kaupungin määräala, tunnus 92-407-13-7-M534) omistavat Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät ja ne kuuluvat kiinteistöön numero 92-407-13-7. Asolanväylän katualueen sekä väylän itäpuolella olevan VL-alueen omistaa Vantaan kaupunki. Katualueen kiinteistötunnus on 92-72-9901-0 ja puistoalueen 92-72-9903-8.



092-407-0013-0007	Yksityinen maanomistaja	1,0
Puisto- ja katualue	Vantaan kaupunki	1,1
Yhteensä		**2,1**

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

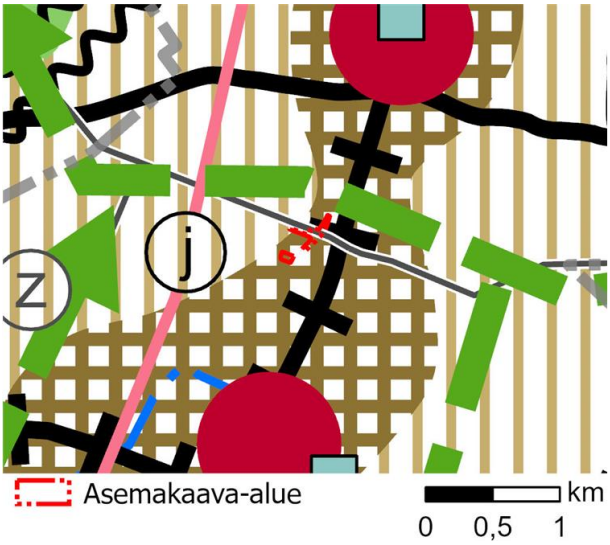
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan 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.

Maakuntakaava

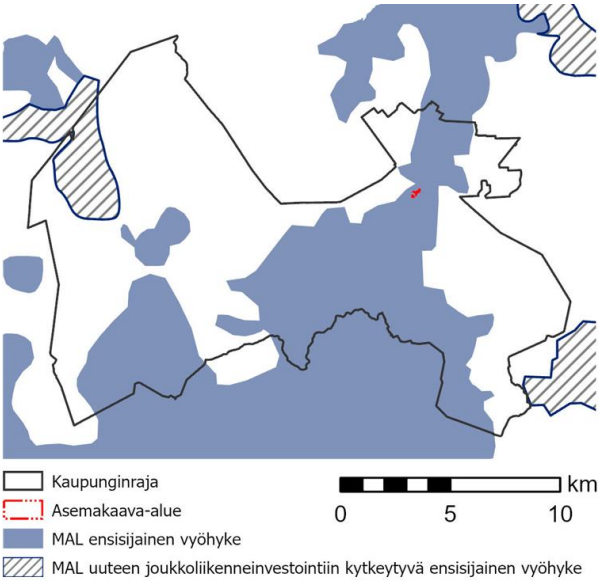


Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050, joka korvaa kaikki muut voimassa olevat maakuntakaavat paitsi Östersundomin alueen kaavaa. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti voimaantulosta 7.12.2020. Kaavasta valitettiin, minkä vuoksi Helsingin hallinto-oikeus kielsi päätöksen 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 pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä (ruskea ruuturasteri). Alueen läpi kulkee itä-länsisuuntainen voimajohto ja sen pohjoispuolella samansuuntainen viheryhteystarve. Alueen itäpuolitse kulkee päärata ja se sijaitsee Korson ja Koivukylän keskustatoimintojen alueiden, keskusten (punaiset ympyrät) välissä. Kaavahanke on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen.

MAL 2019 -suunnitelma

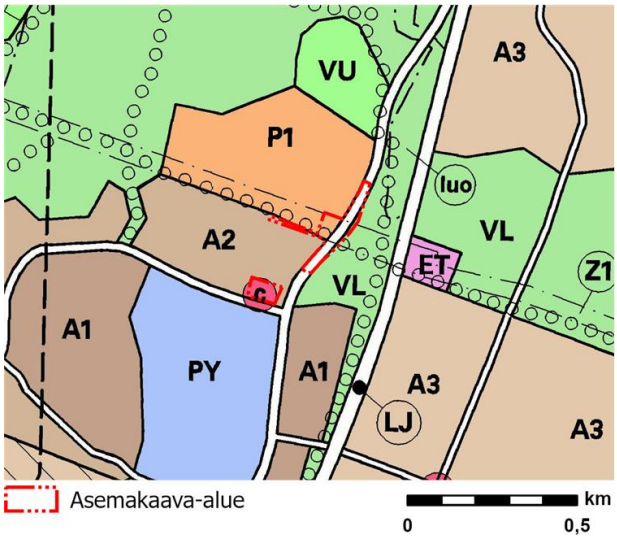
MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSLn toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti 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 HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019.

Kaava-alue (punainen piste) sijaitsee MAL-sopimuksen ensisijaisella vyöhykkeellä.

Yleiskaava



A2 — **Matala ja tiivis asuntoalue**

Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

P1 — **Palvelujen alue**

Alue varataan yksityisille ja julkisille palvelutiloille. Alueella voidaan sallia urheilulaitoksia, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä näyttely-, koulutus-, virkistys- ja kulttuuritiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

VL — **Lähivirkistysalue**

Alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoluun. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

PY — **Julkisten palvelujen ja hallinnon alue**

Alue varataan julkisille palveluille ja hallinnolle. Alueelle saa sijoittaa palveluasuntoja.

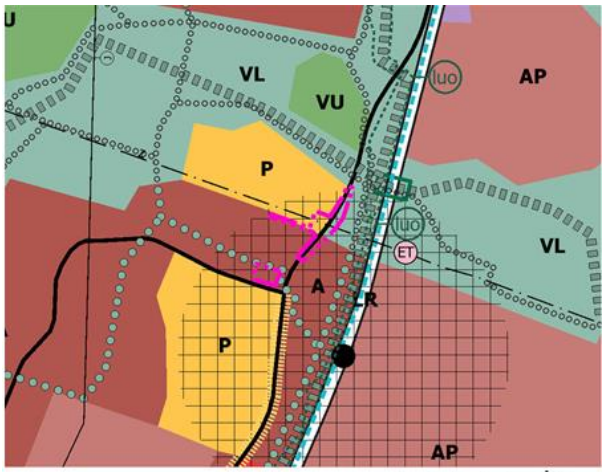
C — **Keskustatoimintojen alakeskus**

Lähipalvelujen keskus, jonne saa sijoittaa merkitykseltään paikallisia päivittäistavaramyymälöitä yhteensä 3500 k-m2. Alueelle ei saa sijoittaa muita vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Vantaan yleiskaavassa (Kv 2007) pohjoisempi alue (Elmon liittymä) on merkitty pääosin palvelujen alueeksi P1, katualueeksi ja pieneltä osin matalaksi ja tiiviiksi asuntoalueeksi A2 ja lähivirkistysalueeksi VL. Eteläisempi alue on matalaa ja tiivistä asuntoaluetta A2, jolla on merkintä keskustatoimintojen alakeskus (C punaisessa ympyrässä). Pohjoisemman kaava-alueen kautta kulkee ohjeellinen ulkoilureitti ja 110 kV:n voimansiirtolinja, ja sen itä- ja koillispuolella luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo).

Kaikkia Asolan itäosissa sijaitsevia yleiskaavan mukaisia A2-asuntoalueita ei ole vielä asemakaavoitettu, eikä jo asemakaavoitettua A1-asuntoaluetta ole vielä kokonaan rakennettu. Näiden rakentuminen luo jatkossa lisätarvetta lähipalveluille. 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



Katukuvan kehittämisvyöhyke

Kaupunkirakenteen tiivistyessä tulee kadusta rakentaa laadukasta kaupunkitilaa niin, että se luo helpot mahdollisuudet ihmisten monipuoliseen liikkumiseen.

Kadunvarren kortteleissa rakentamisen tulee edistää viihtyisän katukuvan muodostumista.

Kestävän kasvun vyöhyke

Joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Aseman ja pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden, kaupan ja alueelle soveltuvien työpaikkojen keskittymänä. Kaupan rakentuminen raitiotien vaikutusalueella tulee kytkeä raitiotien toteutumiseen ja lähialueen asutuksen rakentumiseen.

A **Asuinalue**

Alue varataan monipuoliseen asumiseen.

P **Palveluiden ja hallinnon alue**

Alue varataan monipuolisille julkisille ja yksityisille palvelutoiminnoille, sekä niitä palveleville asuin- ja huoltotiloille. Rakentaminen tulee toteuttaa ympäristöön sopeutuen. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Alueella olevaa asumista saa ylläpitää ja täydentää harkitusti.

VL **Lähivirkistysalue**

Alue varataan virkistyskäyttöön. Alueita ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisinä, hyvin saavutettavina sekä toiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään monipuolisina virkistys- ja viheralueina. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa ja lupamenettelyn yhteydessä tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot, varmistaa ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus sekä turvata ekosysteemipalvelut. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen.

Virkistysalueyhteys

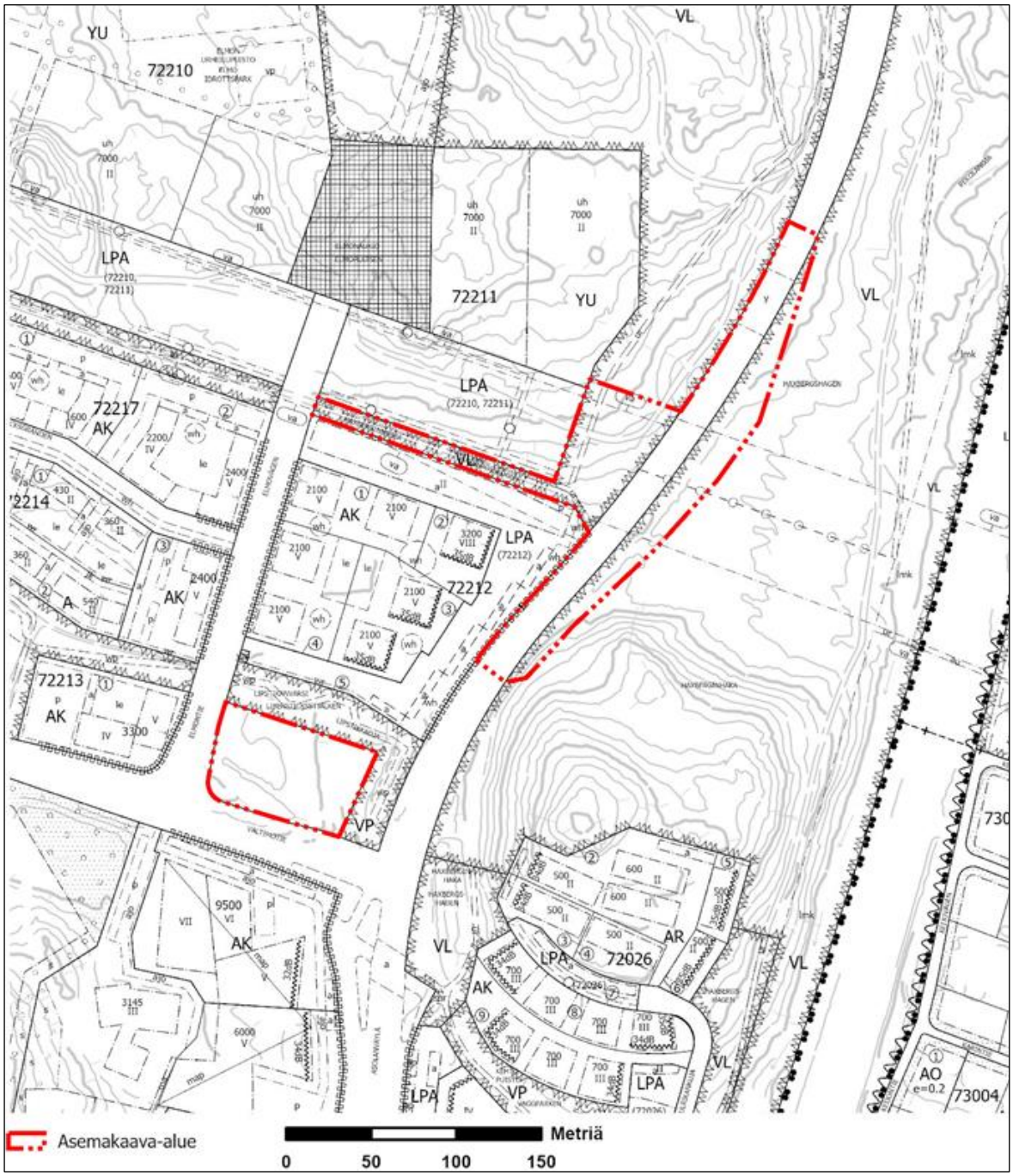
Uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Kaava-alue sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle, jolla asuminen tukeutuu joukkoliikenteen runkoverkostoon. Erityisesti asemanseuduilla ja pysäkeillä parannetaan saavutettavuutta ja paikkojen tunnistettavuutta.

Pohjoisempi alue (Elmon liittymä) on merkitty palveluiden ja hallinnon alueeksi (P) sekä pieneltä osin asuinalueeksi (A) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueen läpi kulkee voimajohto.

Eteläisempi alue (liiketila Valtimotielle) on merkitty asuinalueeksi (A), jota kuvataan seuraavasti: *”Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. - - Alueelle saa sijoittaa asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.”* Alueen pohjoispuolelle on merkitty virkistysalueyhteys. Eteläisemmän alueen kaakkoiskulmasta kohti etelää on Asolanväylän varrelle merkitty katukuvan kehittämisvyöhyke.

Tullessaan voimaan, uusi yleiskaava 2020 mahdollistaa Asolassa sekä nykyisten jo rakennettujen asuinalueiden täydennysrakentamista että voimassa olevaa yleiskaavaa laajemman uuden asuinalueen rakentamisen Rekolanmäkeen. Lisääntyvä asukasmäärä lisää uusien lähipalveluiden tarvetta. Kaavahanke on yleiskaavan 2020 (ei vielä voimassa) mukainen.

Asemakaava



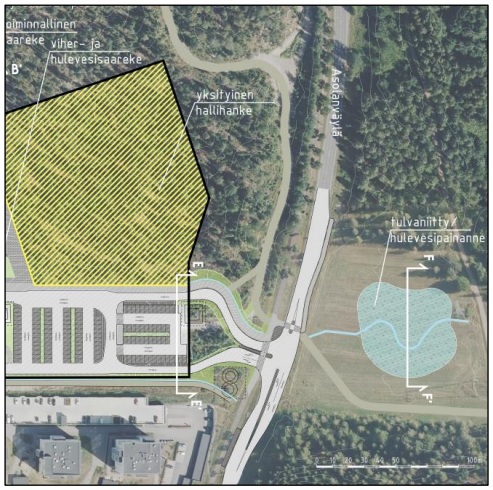
Pohjoisemmalla asemakaava-alueella (Liittymä Elmoon) on voimassa kolme asemakaavaa: 720900 Elmon urheilupuisto (Kv 23.5.2011), 721300 Lipstikka (Kv 17.11.2014) ja Rekolanmäki (29.7.1981, tarkistettu 3.3.1982). Ajantasa-asemakaavassa pohjoisemman asemakaava-alueen (Elmon liittymä) alueet ovat lähivirkistysaluetta (VL) ja katualuetta ja sen läpi kulkee sähkölinjoja varten varattu alueen osa (z). Asolanväylälle, pohjoisemman kaava-alueen pohjoisosaan, on merkitty ohjeellinen kadun tai liikennealueen ylittävä jalankulkutie sekä Asolanväylän länsipuolelle ohjeellisia ulkoilureittejä, ohjeellisia hulevesialueita ja voimalinjan vaara-aluetta.

Eteläisempi kaava-alue (liiketila Valtimotielle) on asemakaavoittamaton. Sitä ympäröi kapea puistoalue (VP) idässä ja pohjoisessa. Puistoalueelle on merkitty ohjeellinen puro tai pienvesialue.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Elmon urheilupuiston yleissuunnitelma

Vuonna 2021 on tehty Elmon urheilupuiston yleissuunnitelma, joka määrittelee alueen toiminnalliset ja tilalliset perusratkaisut, reitistön ja liikennejärjestelyjen kehittämisperiaatteet, hulevesien hallinnan periaateratkaisut, valaistuksen periaatteet sekä alueen yleiset laatutavoitteet muun muassa kasvillisuuden, pintamateriaalien ja rakenteiden osalta. Yleissuunnitelmassa urheilupuiston pysäköintialue on suunniteltu liittyväksi suoraan Asolanväylään pysäköintialueen itäosasta, ja osa hulevesistä ohjataan nykyiselle peltoalueelle Asolanväylän itäpuolelle, Haxberginhaan puistoalueelle.



Ote Elmon urheilupuiston yleissuunnitelman asemapiirustuksesta Elmon liittymän kaavamuutosalueen kohdalla (Ramboll, 2021).

Katu- ja puistosuunnitelmat

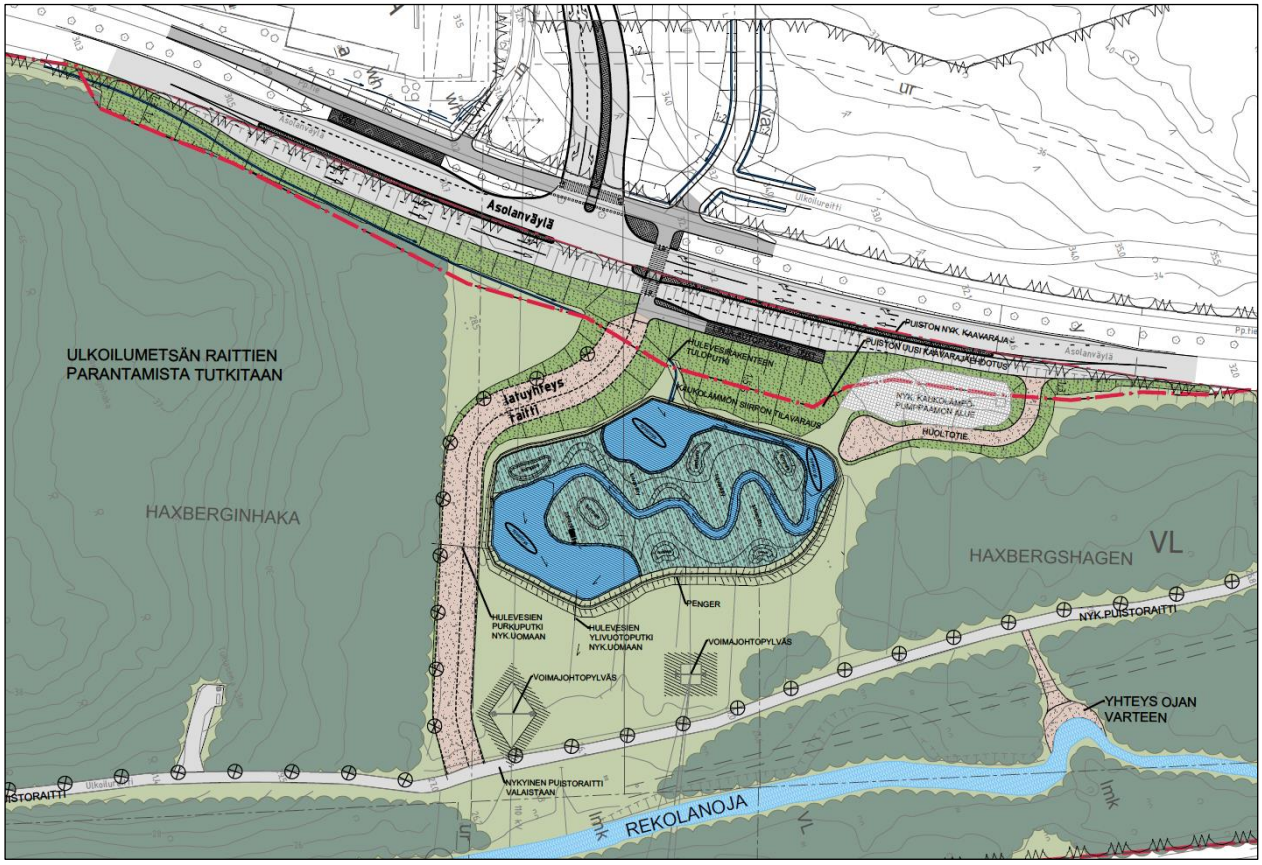
Yleissuunnitelma toimii lähtökohtana Asolanväylän ja Elmonkujan liittymän katusuunnitelmalle ja Haxberginhaan puistosuunnitelmalle, joiden suunnittelu on parhaillaan käynnissä. Suunnittelu alkoi tilavarauksien laatimisella asemakaavoitusta varten.

Katusuunnitelmassa tarkennetaan yleissuunnitelmassa esitettyjä ratkaisuja mm. Elmonkujan ja Asolanväylän liittymän osalta. Mm. jalankulun olosuhteita parannetaan. Katusuunnitelmaehdotukset on tarkoitus asettaa nähtäville yhtaikaa asemakaavan ja -kaavamuutoksen kanssa. Rakennussuunnitelmien arvioidaan valmistuvan kesällä 2023.



Ote Asolanväylän ja Elmonkujan liittymän tekeillä olevasta katusuunnitelmasta, Ramboll, LUONNOS 21.9.2022, piirustusnumero: 59166-1.

Parhaillaan työn alla on myös Haxberginhaan puistosuunnitelma, joka valmistuu syksyn 2022 aikana. Siinä esitetään Elmon urheilupuiston toteuttamiseen liittyvät toimenpiteet (mm. hulevesiallas ja reitit sekä kasvillisuuden, valaistuksen ja kalusteiden kehittämisen periaatteet) puistoalueella. Mm. jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita parannetaan. Suunnitelmiin pohjautuvan rakennussuunnittelun arvioidaan alkavan jo vuoden 2022 aikana. Toteutus ajoittuu alustavasti vuosille 2024-2025.



Ote Haxberginhaan tekeillä olevasta puistosuunnitelmasta, Ramboll, LUONNOS 5.10.2022, piirustusnumero: 59169-1.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Päivittäistavarakauppaa koskeva maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 30.11.2021. Vantaan kaupungin asemakaavamuutoshakemus, joka käsittää sekä Elmon uuden liittymän asemakaavamuutoksen että liikerakennuksen tontin asemakaavoituksen on kirjattu saapuneeksi 22.12.2021. Kaavatyö on Vantaan kaupunkisuunnittelun kaavoitusohjelmassa vuodelle 2022. Kaavoitusohjelmassa vuodelle 2022 kaava on esitetty numerolla 002509. Kaavamuutos sai numeron 721400 ja tuli vireille 9.2.2022.

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: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Kaavamuutoksesta järjestettiin kaavoittajan puhelinaika. Tiedusteluita tai soittoja ei tänä aikana saatu.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet pyydettiin 9.2. - 11.3.2022 välisenä aikana.

Mielipiteitä saatiin 11 kappaletta, joista 3 kpl tuli lähiympäristön asukkailta.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy esitti, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Keskijänniteverkon maakaapeleita on Valtimotien pohjoispuolella, Elmontien itäpuolella sekä Asolanväylän itäpuolella. Pienjänniteverkon maakaapeleita on Elmontien itäpuolella. Elmon urheilupuiston suunnitellun tieliittymän kohdalla sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy 110kV voimajohto ja samalla johtokadulla Vantaan Energia Sähköverkot Oy johdon eteläpuolella Fingrid Oyj 110kV voimajohto. Johtojen läheisyydessä tehtävistä muutoksista tulee ennalta pyytää johdon omistajilta risteämälausunnot.

Asemakaavan muutosalueella Valtimotien liiketilan suunnittelualueelle tulee mitoittaa tilavaraus (vm) puistomuuntamolle Valtimotien tai Elmontien puoleiselle laidalle.

Vantaan Energian Kaukolämpöverkko huomautti, että asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia useissa kohdissa, erityisesti Asolanväylän varsilla. Lisäksi Elmon liittymän suunnittelualueella sijaitsee 2 kappaletta Vantaan Energian maanalaisia kaivopumppaamoja, niiden ohjauskaappi, syöttökaapelit ja muuntamo. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien, pumppaamoiden ja ohjaus-

kaapin sijainti. Lisäksi Vantaan Energia Oy haluaa, että Elmon liittymää suunniteltaessa otetaan huomioon Vantaan Energian kaivopumppaamoille kulkemiseen haettu lupa pysyvän tieliittymän rakentamiselle.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) ja Vantaan kaupunginmuseo ilmoittivat, ettei ole huomautettavaa.

Fingrid huomautti, että sillä on pitkän aikavälin tavoitteena päivittää rakennusrajat reunavyöhykkeiden ulkoreunaan siten, että rakennusrajoitus koskee koko johtoaluetta. Kaavoituksessa on suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään johtoalueen kokonaisleveyttä eikä tälle alueelle osoiteta rakennusaloja. Näin varmistetaan sähköturvallisuuden näkökulmasta, että rakennelmien, rakennusten ja voimajohdon väliin jää riittävä etäisyys.

Fingrid totesi myös, että koska tässä kaavalausunnossa ei voi ottaa kantaa voimajohtoalueelle sijoittuvan liittymän ja sen liikennejärjestelyjen tekniseen toteutukseen, joten asemakaavoituksen taustalla olevista suunnitelmista pitää pyytää Fingridiltä erillinen risteämälausunto. Fingrid pyysi lähettämään tietoa kaavan etenemisestä.

Caruna Oy totesi, ettei kaava-alueella sijaitse Carunan sähköverkkoa.

HSL totesi, että se kannattaa uusien pysäkkien rakentamista, koska ne mahdollistavat hyvät yhteydet ja lyhyen siirtymän Elmon urheilupuistoon. HSL on mielellään mukana pysäkkien yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Korson Omakotiyhdistys ry esitti, että se ei pidä uutta liittymää Elmoon turvallisena kaupan ja urheilupuiston lisääntyvän ja monipuolistuvan liikenteen takia, ja ehdottaa yhdeksi ratkaisuvaihtoehdoksi kiertoliittymää.

Rekola – Asolan Omakotiyhdistys ry esitti, että koska liikenne Asolanväylällä tulee lisääntymään merkittävästi, Elmon liittymä tulee rakentaa sujuvaksi, jotta liikenteen hidastumiselta, ruuhkautumiselta ja onnettomuuksilta vältytään. Lisäksi on kaikissa oloissa turvattava hälytysajoneuvojen esteetön pääsy Korson suunnasta Peijaksen sairaalaan. Elmon liittymäratkaisun tulee mm. sisältää riittävät kevyen liikenteen väylät ja varmistaa turvallinen Asolanväylän ylittäminen.

Asukkaat olivat huolissaan siitä, että lisääntyvä liikennemäärä ja uusi liittymä yhdessä aiheuttavat Asolanväylän ruuhkaantumisen. Ratkaisuksi ehdotettiin mm. liikenneympyrää. Lisäksi ehdotettiin bussipysäkin paikan vaihtoehtoista sijaintia ja pohdittiin, onko Lidl yleiskaavan merkinnän A sallima lähialueen asukkaita palveleva kauppa vai houkutteleeko se koollaan ja isolla parkkipaikallaan (yli 60 autopaikkaa) autoliikennettä myös kauempaa? Pohdittiin, voisiko lähialueen asukkaita palvella myös pienemmällä autopaikkamäärällä, mikä mahdollistaisi paremmat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet tontilla.

Asukkaiden mielipiteet on huomioitu kaavatyössä. Liittymään rakennetaan Asolanväylän ylittävä suojatie, joten Asolanväylän nopeusrajoitusta alennetaan nykyisestä 50 km/h:ssa. Kiertoliittymävaihtoehtoa tutkittiin katusuunnittelun yhteydessä, mutta se hylättiin, koska se lisäisi kustannuksia, veisi enemmän tilaa ja liittymä levenisi itään Haxberginhaan puistoon. Liikenteellisesti yksikaistaisena kiertoliittymän häiriöherkkyys olisi suurempi ja kaksikaistaisella kiertoliittymällä puolestaan jalankulkijoiden Asolanväylän ylitysten turvallisuus heikkenisi huomattavasti (alikulkuja ei pystyttäisi toteuttamaan tai se vaatisi taas hurjasti lisää tilaa ja pidentäisi jalankulkijoiden matkoja).

Koivukylän ajankohtaisia kaavahankkeita esiteltiin teams-kokouksena järjestetyssä asukasillassa 6.9.2022 kello 18:00-19:30.

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. Tavoitteemme on myös vahvistaa työllisyyttä elinvoiman ja hyvinvoinnin edistämiseksi.

Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

Kaavamuutos tukee uuden strategian tavoitteiden toteutumista.

MAL-tavoitteet:

Kaavamuutosalue sijoittuu ensisijaiselle MAL-vyöhykkeelle. Kaavamuutos auttaa toteuttamaan seuraavia MAL-sopimuksen asumiselle ja elinympäristön laadulle asetettuja tavoitteita:

- Erityisesti raideliikenteeseen ja muihin joukkoliikenteen runkolinjoihin sekä niiden asemiin ja solmukohtiin tukeutuvien vyöhykkeiden maankäyttöä vahvistetaan.
- Seudun liikennejärjestelmää kehitetään siten, että se tukee tiivistyvää yhdyskuntarakenteen kehitystä. Joukkoliikenteen ja liikkumisen palveluiden sekä liikenteen solmukohtien palvelutasoa parannetaan. Kävelyn ja pyöräilyn määrää ja kulkutapaosuutta lisätään panostuksilla näiden kulkumuotojen infrastruktuuriin ja olosuhteisiin. Kestävien kulkumuotojen kilpailukykyä suhteessa henkilöautoon parannetaan.
- 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)

- 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.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

- Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys (WSP, 15.9.2022):
  Tavoitteena on saada Asolaan vähittäiskaupan myymälä, ja parantaa alueen palvelutarjontaa ja kasvattaa kävelyn ja pyöräilyn osuutta kulkumuodoista. Asemakaavamuutosalue on selvityksessä osoitettu ensisijaiseksi päivittäistavarakaupan myymälän paikaksi Asolassa, ja se sijoittuu selvityksen suositusten mukaisesti sisääntuloväylän varrelle ja hyvin näkyvillä ja saavutettavissa.

3.3.2 Muut tavoitteet

Asemakaavoituksen hakijan tavoitteet

Maanomistaja esittää ennestään asemakaavoittamattomalle alueelle enintään 2-kerroksista vähittäiskaupan myymälää pysäköintipaikkoineen.

Kaupungin tavoitteet Elmon urheilupuiston osalta

Kaupungin Elmon urheilupuistolle asettamista tavoitteista voidaan asemakaavoituksella edistää urheilupuiston helppoa saavutettavuutta.

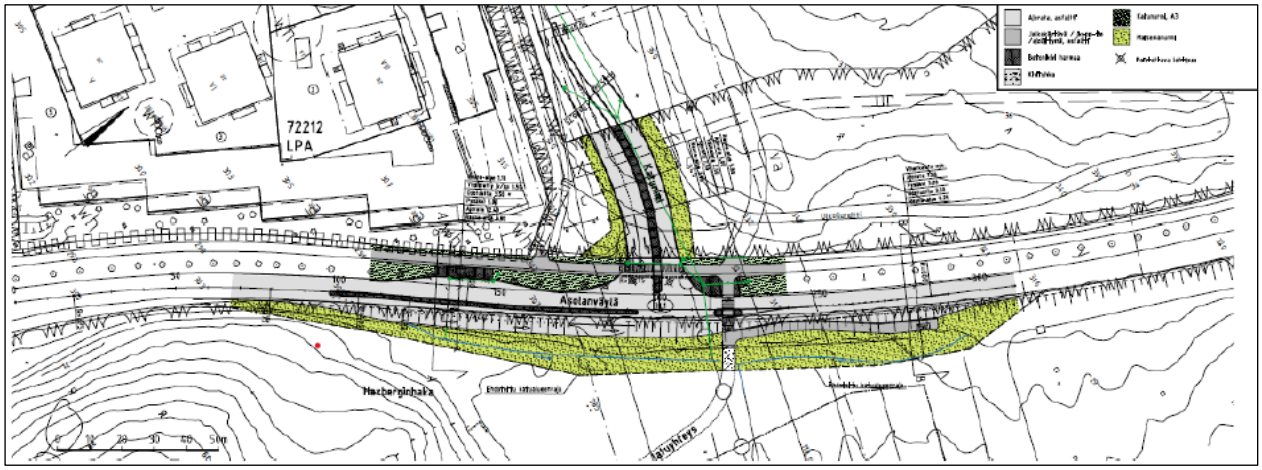
Vihertehokkuus

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. Alueen sijainti luontoarvoiltaan arvokkaaseen Rekolanojan purolaaksoon laskevan Lipstikkaojan varressa tulee huomioida. Tontin istutettavalla kasvillisuudella tulee tukea Lipstikkaojan varren viheryhteyden luonnon monimuotoisuutta ja herkkää puroluontoa tulee suojata niin rakentamisen aikana kuin sen jälkeenkin. Jalankulun ja pyöräilyn turvallisia yhteyksiä priorisoidaan.

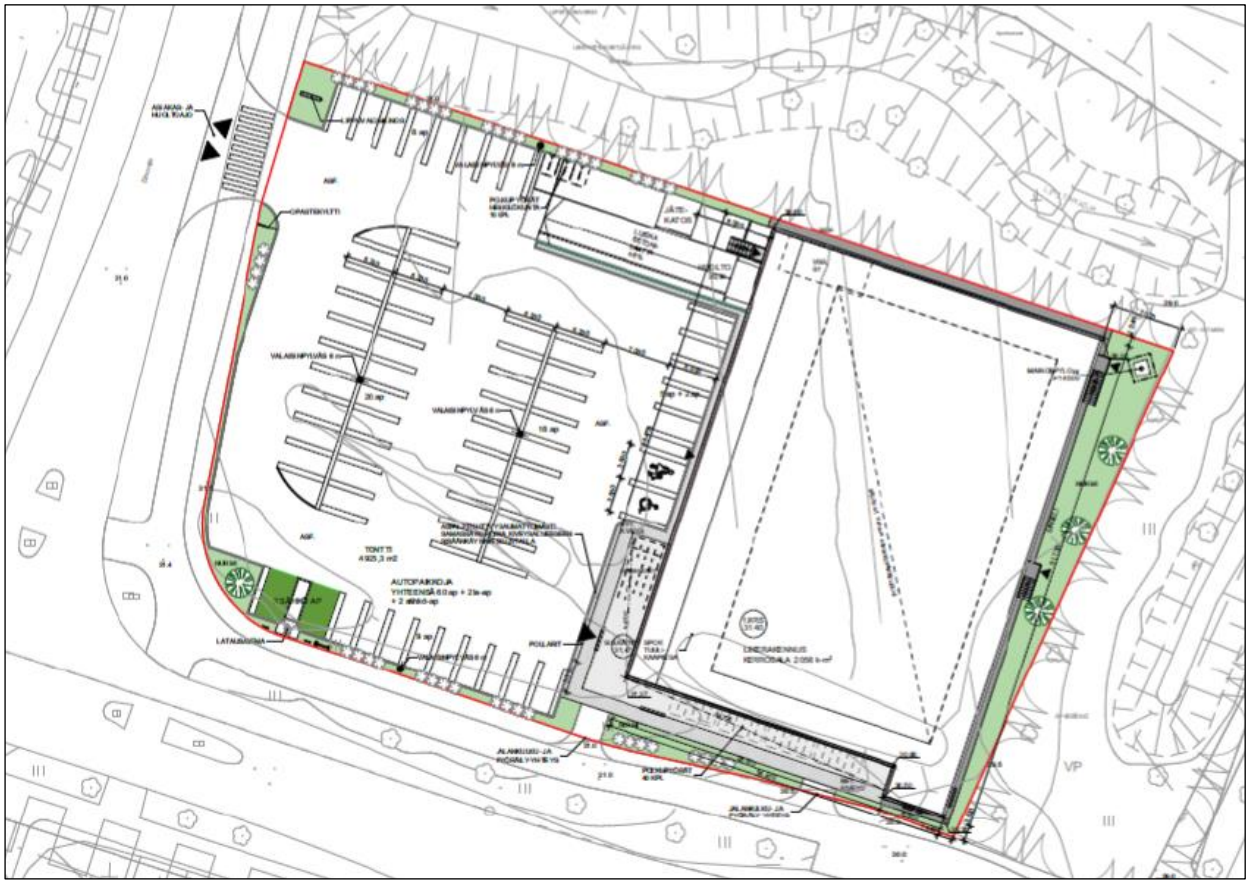
3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Alustava luonnos Elmon urheilupuiston liittymästä. Kuva on asemakaavan ja kaavamuutoksen nro 721400 Liittymä Elmoon ja liiketila Valtimotielle osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (julkaistu 9.2.2022).

Elmon liittymän kaavamuutos perustuu Elmon liittymän katusuunnitelman alustavaan luonnokseen (kuva yllä) joka on julkaistu 9.2.2022 asemakaavan ja kaavamuutoksen nro 721400 Liittymä Elmoon ja liiketila Valtimotielle osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavassa osoitetaan riittävä tilavaraus katuympäristölle ja tarvittavalle infrastruktuurille leventämällä nykyistä katualuetta. Alustavasta kaavaratkaisusta keskusteltiin ja sitä kehitettiin eteenpäin asemakaavatyöhön osallistuneiden kaupungin työntekijöiden ja konsultin (Ramboll) kanssa.

Valtimotien liiketilan viitesuunnittelussa on ehdotettu vain yhtä vaihtoehtoa kaavaratkaisuksi (kuva alla). Suunnitteluprosessin aluksi eteläisemmälle asemakaavoitettavalle alueelle (liiketila Valtimotielle) tehtiin suunnitelmaluonnos, jossa pysäköinti on osoitettu Elmontien puolelle ja liikerakennus Asolantien puolelle tonttia. Rakennus on esitetty yksikerroksisena ja tasakattoisena. Ajo pysäköintialueille on lännestä Elmontieltä. Alueelle määritelty vihertehokkuustavoite (0,7) ei vielä tässä vaiheessa täyty. Alustavasta kaavaratkaisusta keskusteltiin ja sitä kehitettiin eteenpäin asemakaavatyöhön osallistuneiden kaupungin työntekijöiden, hankkeen ja konsultin (Innovarch) kanssa.

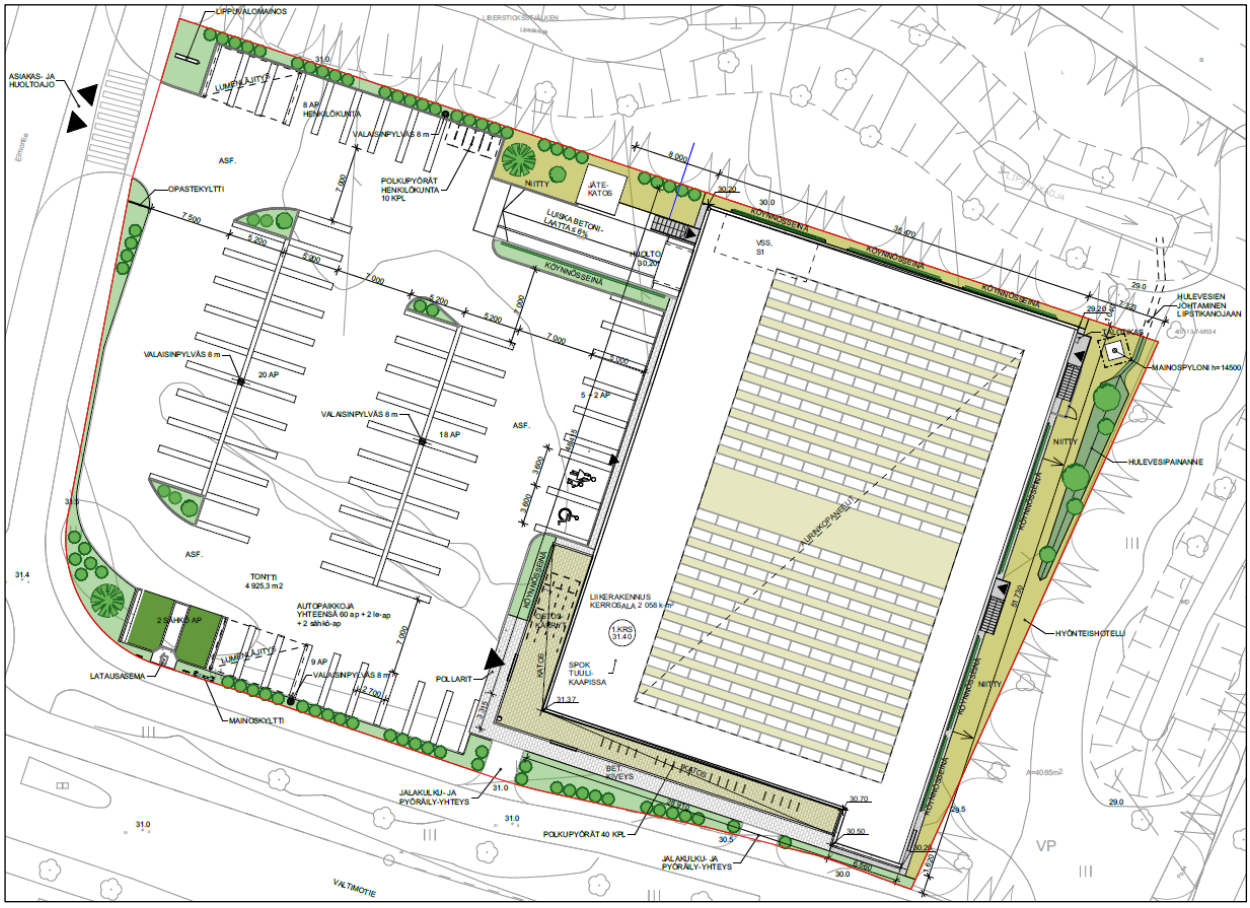


Alustavan tontinkäyttösuunnitelman mukainen asemapiirros. Innovarch, 21.1.2022.

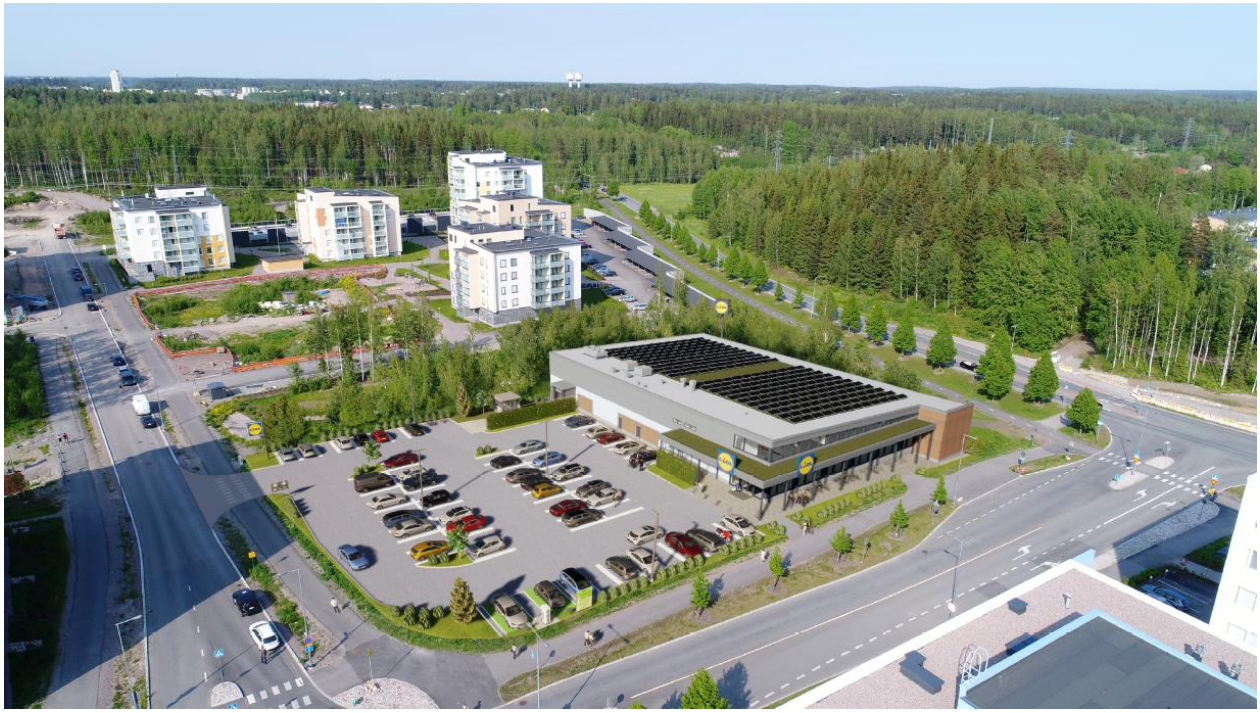
3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Elmon liittymän katusuunnitelman alustavan luonnoksen jälkeen katusuunnittelun reunaehdot ovat tarkentuneet ja sen vuoksi kaavamuutoksen aluerajausta hieman tarkistettiin. Asolanväylän ajoliittymän liittymistä Elmon urheilupuiston pysäköintialueeseen tarkennettiin mm. korkeuserojen tasaamiseksi tarvittavien luiskien osalta. Lisäksi kaavatyön aikana tarkasteltiin vaihtoehtoa esittää liittyminen kaavassa LPA-alueena, mutta päädyttiin kuitenkin esittämään se katualueena (Elmonkuja).

Valtimotien liikerakennusten korttelialueen jatkokehitetyssä tontinkäyttösuunnitelmassa (kuvat alla) asemakaavoitettavan alueen viihtyisyyttä ja vihertehokkuutta on merkittävästi parannettu, kaupunkikuvan laadusta määrätty, hulevesienhallintaratkaisuja tarkennettu ja ratkaisun hiilineutraaliutta tarkasteltu. Vihertehokkuuden tavoiteluku 0,7 saavutettiin lisäämällä rakennuksen katolle aurinkopaneeleille varatulle alueelle maksaruohomatto, muuttamalla nurmialueita niityiksi ja pensaiksi, lisäämällä pensaiden ja köynnösten määrää ja lisäämällä tontin itäreunan istutettavalle alueenosalle kasvipeitteinen hulevesien viivytysallas. Samalla parannettiin hulevesien laadullista hallintaa.



Tontinkäyttösuunnitelma, Innovarch Oy, 16.9.2022.



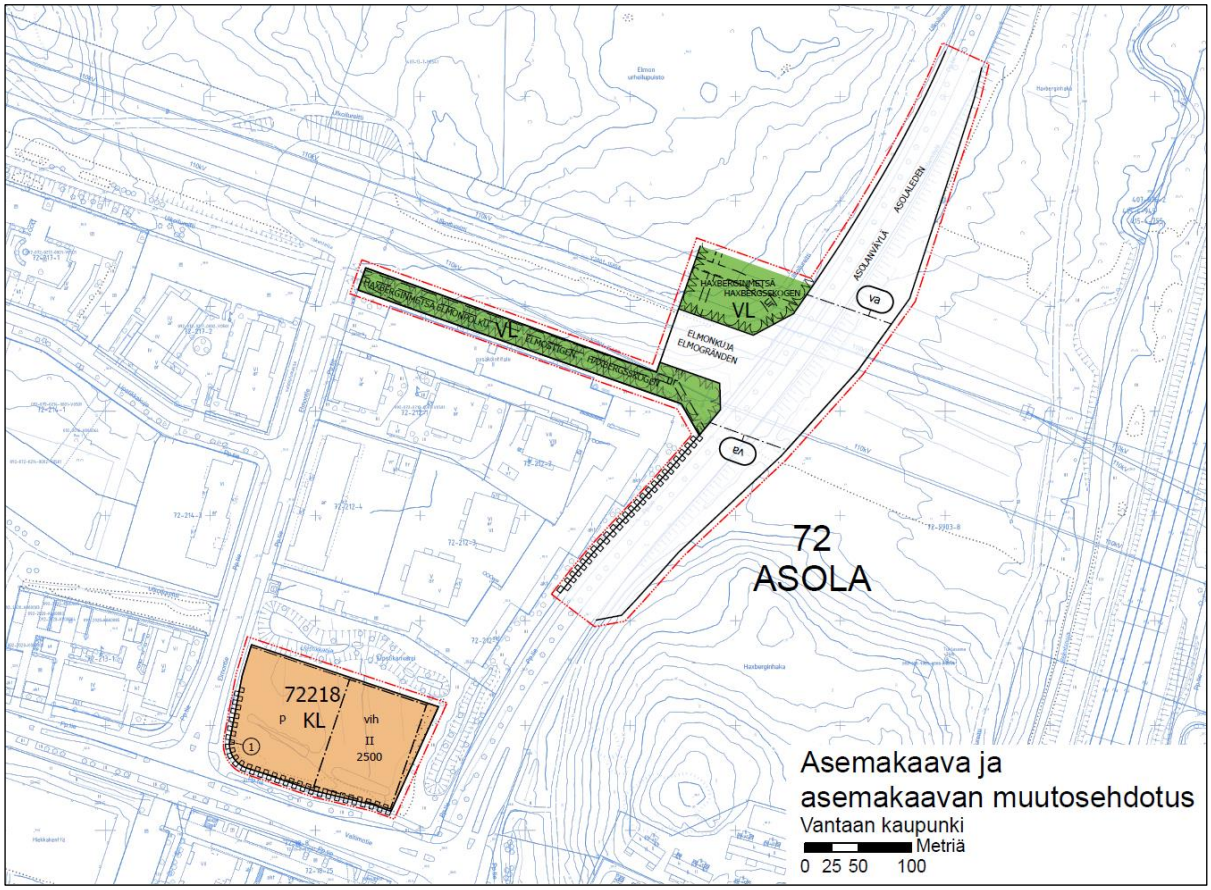
Arkkitehdin näkemys Valtimotien liikerakennuksesta. Havainnekuva kohti koillista, Innovarch Oy, 27.9.2022.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksella laajennetaan nykyistä katualuetta Elmon liittymän kohdalla, jolloin pieni osa lähivirkistysalueesta (VL) muuttuu katualueeksi. Valtaosa Haxberginmetsän ja Haxberginhaan puistoista kuitenkin säilyy lähivirkistysalueina (VL). Koska uusi liittymä, Elmonkuja, katkaisee Haxberginmetsän puistoalueen kahtia, nimetään liittymän eteläpuolelle jäävä kapea puistokaistale Elmonpoluksi.

Asemakaavalla muutetaan nykyinen asemakaavoittamaton alue Valtimotien varrella liikerakennusten korttelialueeksi (KL).



Kuva kaavamuutosehdotuksesta.

4.1.1 Mitoitus

Liikerakennusten korttelialue, KL: 0,49 hehtaarin alue. Kaavaehdotuksen mahdollistama rakennusoikeus on 2 500 k-m2. Tehokkuusluvuksi muodostuu e =0,51. Kaava mahdollistaa enintään kaksikerroksista rakentamista tontilla.

Autopaikat: Kaavassa edellytetään 1 ap /60 k-m^2 autopaikkaa (liiketilat ja toimistot).

Pyöräpaikkoja tulee olla vähintään: 1 pp / 60 k-m^2. Ulos sijoitettavien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Lähivirkistysalue, VL: yhteensä 0,37 hehtaarin alueet. Kaavamuutoksella muuttuu lähivirkistysaluetta (VL) katualueeksi yhteensä 0,6 hehtaaria.

Katualueet (Asolanväylä ja Elmonkuja): yhteensä 1,19 hehtaarin alueet.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen uusi rakentaminen sopeutuu ympäröivän kaupunkirakenteen vaihtelevaan mittakaavaan. KL-korttelin arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Muodostuvan katu- ja kävely-ympäristön laatuun on kaavamääräyksissä kiinnitetty huomiota. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Uusiutuvan energian käyttöön kannustetaan. Myös meluntorjunta ja rakentamisen aikainen hulevesien hallinta on huomioitu. Sekä tontilla säilytettävien että puiston puolella kasvavien puiden rakentamisen aikaisesta suojaamisesta on määrätty. Myös kaava-alueen pohjoispuolella olevalle puistoalueelle tontin rakentamisesta mahdollisesti aiheutuvien vaurioiden korjaaminen on huomioitu kaavamääräyksissä.

Kaavassa määrätään vihertehokkuudesta ja hulevesien hallinnasta korttelialueella. Viitesuunnittelussa esitetyt vihertehokkuusratkaisut ovat kasvikatot/maksaruohokatot, istutettavat uudet puut ja pensaat, istutettavat köynnökset, istutettava nurmi ja niitty sekä kerroksellista kasvillisuutta sisältävä hulevesipainanne. Kasvikatot tukevat osaltaan luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät sadevesiä. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluku ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kaavan mukainen rakentaminen täydentää Asolan yhdyskuntarakennetta ja palvelutarjontaa perustellusti.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on lähivirkistysalueita (VL), liikerakennusten korttelialuetta (KL) ja katualuetta.

4.3.1 Korttelialueet

KL, liikerakennusten korttelialue

Rakennusoikeus korttelialueella on 2 500 k-m2. Kerrosluku on enimmillään 2 kerrosta. Viitesuunnitelmassa rakennus on esitetty 1-kerroksisena ja tasakattoisena, mutta kaava mahdollistaa myös 2-kerroksisen ratkaisun. Kaavassa määrätään, että rakennukseen liittyvät katokset saavat ulottua rakennusalan rajan yli.

Korttelialue tulee annettujen kaavamääräysten mukaan rakentaa korkeatasoista arkkitehtuuria ja korkealuokkaista rakennustapaa noudattaen. Rakentamisen tulee edistää viihtyisän katukuvan muodostumista Asolanväylän, Valtimotien ja Elmontien suuntaan. Tekniset laitteet, IV-konehuoneet, aidat ja muurit on sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista. Sisämelutaso ei saa liike- ja toimistotiloissa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 45 dB.

Pyöräily- ja jalankulkuyhteydet on viitesuunnitelmassa osoitettu korttelin kaakkoiskulmaan rakennuksen pääoven yhteyteen. Kaavassa määrätään, että jalankulku- ja pyöräily-yhteydet tontilla tulee järjestää turvallisesti ja että polkupyöräpaikat tulee sijoittaa pääsisäänkäynnin yhteyteen. Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään 1 pp / 60 k-m² ja niistä vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.

Pysäköinti on viitesuunnittelussa osoitettu Elmontien puolelle maantasoon ja liikerakennus Asolantien puolelle tonttia. Ajo pysäköintialueille on luoteesta Elmontieltä, Valtimotien puolella ja Elmontien eteläpäässä korttelia ympäröi ajoneuvoliittymäkielto. Autopaikkanormina on käytetty liiketilojen ja toimistojen normia: 1 autopaikka /60 k-m2.

Liikerakennuksen rakennusala ulottuu korttelin pohjoisreunalla 1 metrin päähän tontin reunasta, samoin pysäköintialueen rakennusala. Kaavassa määrätään, että rakentaminen tulee pyrkiä tekemään kokonaan tontilta käsin lähivirkistysalueen ja sen puuston säilyttämiseksi, ja lisäksi rakenta-

misen aikana Lipstikanvarren puiston puita on suojattava vaurioilta. Mahdolliset vauriot virkistysalueella on korjattava huolellisesti uusilla istutettavilla puilla ja muilla istutuksilla. Tontin itäosaan jää kapea kiilanmuotoinen istutettava alueenosa rakennusalan ja puistoalueen väliin.

Korttelialueen kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,7. Tontilla tulee säilyttää puita mahdollisuuksien mukaan. Säilytettävät puut tulee suojata rakentamisen aikana. Tontin istutettavalla kasvillisuudella tulee tukea Lipstikkaojan varren viheryhteyden luonnon monimuotoisuutta ja tontin hulevesien laadullista hallintaa. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kaavassa on ohjeellinen viherkattomerkintä. Mahdollisten aurinkopaneelien alle jääville viherkaton osille sopii maksaruohokatto, muilla katon osilla voidaan käyttää monimuotoisempaa kasvikattoa. Uusiutuva energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Tontin itäreunan istutettavalla alueenosalla viivytetään hulevesiä kasvillisuuspintaisessa painanteessa. Rakentamisenaikaiset työmaavedet on laskeutettava altaissa ennen johtamista Lipstikkaojaan, jotta kiintoaineita tai haitta-aineita ei kulkeudu Lipstikkaojaan. Puhdistetuista työmaavesistä ei saa aiheutua haittaa vesiluonnolle.

Alueelle tulee varata tilavaraus muuntamolle liikerakennusta varten. Muuntamon saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, mutta se tulee sovittaa arkkitehtuuriin ja katukuvaan.

4.3.2 Muut alueet

Katu- ja liikennealueet

Pieni osa nykyisestä lähivirkistysalueesta (VL) muuttuu katualueeksi. Kaavoituksella mahdollistetaan ajoneuvoliikenteen liittyminen suoraan Asolanväylältä Elmon urheilupuistoon. Kaavaratkaisussa osoitetaan voimalinjan vaara-alueet. Uuden katualueen nimi liittymän kohdalla on Elmonkuja – Elmogränden. Ajoyhteys Valtimotien KL-kortteliin otetaan Elmontieltä.

VL, lähivirkistysalueet

Osa nykyisestä lähivirkistysalueesta (VL) muutetaan katualueeksi. Kaavaratkaisussa osoitetaan ohjeelliset ulkoilureitit ja voimalinjan vaara-alueet. Liittymän rakentaminen irrottaa Haxberginmetsän puistosta kapean puistosuikaleen, jonka nimi on Elmonpolku – Elmostigen.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Alueen tiivistäminen ja uudistaminen aiheuttaa vaikutuksia erityisesti kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja palveluverkkoon. Kaavan toteutuminen lisää alueen palvelutarjontaa sekä kaupan kilpailua.

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

Vähittäistavarakaupan myymälä sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä ja tuo alueen asukkaille palveluita. Se sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Uusi ajoneuvoliittymä Asolanväylältä Elmoon parantaa Elmon urheilupuiston saavutettavuutta niin autolla kuin myös jalan, pyöräillen ja julkisilla liikennevälineillä ja pienentää liikenteen aiheuttamia ongelmia Elmontiellä.

Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Asolan kaupunginosaa. Kaavamuutos ei itsessään tuota uutta asuinrakentamista, mutta se mahdollistaa yleiskaavan 2020 mukaisesti alueen palveluiden parantamisen, jolloin alueen vetovoima kasvaa ja autolla liikkumisen tarve jonkin verran vähenee.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Asolan kaupunginosaan, asuinalueelle Korson ja Koivukylän välille. Vähittäiskaupan rakentaminen tiivistää radanvarren väljähköä kaupunkirakennetta. Kauppa tulee palvelemaan nykyisten asukkaiden lisäksi myös alueelle kaavoitettujen tulevien asuinrakennusten asukkaita. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista.

Kävelyn ja pyöräilyn reitistön toimivuus sekä mahdollisuudet joukkoliikenteen käyttöön turvataan kaavassa määräämällä jalankulun ja pyöräilyn reittien turvallisuudesta liikerakennusten korttelialueella. Näin ohjataan suosimaan kävelyä, pyöräilyä sekä joukkoliikennettä ilmastovaikutusten pienentämiseksi ja positiivisten terveysvaikutusten aikaansaamiseksi.

Kaava tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen ja sen vaikutus on yhdyskuntarakennetta eheyttävä.

Kaupunkikuva

Elmon liittymän kohdalla Asolanväylän katualueen leventäminen poistaa muutamia puita nykyisen lähivirkistysalueen puolelta. Kaiken kaikkiaan kuitenkin liittymän rakentamisen vaikutus kaupunkikuvaan on melko pieni.

Valtimotien pohjoispuoli muuttuu vähittäiskaupan rakentamisen myötä yhtenäisemmäksi rakennetuksi kokonaisuudeksi. Uusi liikerakennus sopeutuu ympäröivän kaupunkirakenteen vaihtelevaan mittakaavaan. Koska uusi rakennus on korkeintaan 2-kerroksinen ja sen paikalta poistuva puusto selvästi tätä korkeampaa, ympäröivien tonttien jo rakennettujen rakennusten rooli kaupunkikuvassa korostuu ja vehreys vähenee. Lipstikkaoja tulee esiin aikaisempaa enemmän, ja metsikön sijaan Lipstikanvarren puiston eteläreuna rajautuu liikerakennukseen ja sen pysäköintialueeseen. KL-korttelista saadaan kuitenkin kohtuullisen vehreä määräämällä vihertehokkuudesta. Vihertehokkuuden tavoiteluku korttelissa on 0,7.

Kaavassa on myös annettu kaupunki- ja katukuvan laatua koskevia määräyksiä. Kaavan mahdollistama liikerakennus sijaitsee Lipstikan alueen sisääntulokohdassa, joten vähittäiskaupan tontilla rakennusten arkkitehtoniseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kaavassa määrätään, että

korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen, ja että rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista. Lisäksi määrätään, että rakentamisen tulee edistää viihtyisän katukuvan muodostumista Asolanväylän, Valtimotien ja Elmontien suuntaan.

Liikerakennusten korttelialueelle tarvitaan muuntamo liikerakennusta varten. Kaavassa on määrätty, että muuntamon saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, mutta se tulee sovittaa arkkitehtuuriin ja katukuvaan. Kaavamuutoksen hakijan tulee huomioida tilavaatimukset tontin käyttöä suunnitellessa. Muuntamolle on hyvä varata noin 5mx5m tila huomioiden muuntamon ympäröivät maadoitukset ja 8 metrin etäisyysvaade rakennuksiin. Muuntamon paikka tulee täsmäyttää rakennuslupavaiheessa, kun tontin tarkempi tilankäyttö on selvillä. Muuntamon sijoittamisesta alueelle tehdään päätös rakennuslupavaiheessa, kun liiketilan sähköliittymän koko tulee Vantaan Energian tietoon.



Arkkitehdin näkemys: Katunäkymä Valtimotieltä kohti koillista, Innovarch Oy, 27.9.2022.

Palvelut ja työpaikat

Vähittäiskauppa itsessään on palveluna alueen asukkaille tärkeä. Kaavamuutos mahdollistaa työpaikkojen lisäämisen alueella ja osana nykyistä yhdyskuntarakennetta. Alueen työpaikkaomavaraisuus lisääntyy. Uusi vähittäiskaupan myymälä tarjoaa valmistuttuaan uusia työpaikkoja 30–40 henkilölle.

Taloudelliset vaikutukset

Uuden liittymän rakentaminen suoraan urheilupuistoon Asolanväylältä lisää kustannuksia, mutta ratkaisu on kokonaisuuden kannalta parempi, koska se vähentää liikennettä Valtimotien ja Elmontien asumista palvelevilla kaduilla. Uusi liittymä ei vie tilaa muilta toiminnoilta.

Päivittäistavarakauppa lisää huomattavasti alueen kaupallisia palveluita ja voi vähentää alueen asukkaiden autolla tapahtuvaa asiointiliikennettä alueen ulkopuolelle. Maanomistaja osallistuu kaavoituksen aiheuttamiin kustannuksiin maankäyttösopimuksessa.

Vantaan kaupungille tai vesilaitokselle ei arvioida syntyvän vesi- ja viemärilinjojen rakentamisen liittyviä kustannuksia. Sen sijaan rakennuskustannuksia syntyy liikekiinteistölle tonttijohtojen liitoksista nykyiseen kunnallistekniikkaan.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle saatava vähittäistavarakaupan myymälä helpottaa asukkaiden elämää vähentämällä auton ja autoilun tarvetta, kun päivittäiset ruokaostokset saa lähempää. Palveluiden parantuminen houkuttelee alueelle myös uusia asukkaita eri tuloluokista. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Nykytilassaan Valtimotien asemakaavoitettavan alueen kasvillisuus tukee yleiskaavan 2020 mukaista, kaava-alueen pohjoispuolella kulkevaa virkistysalueyhteyttä. Koska kaavoituksen myötä alueelta poistuu puusto, tämä virkistysalueyhteyttä tukeva vaikutus heikkenee. Puistoalueella ei kuitenkaan nykyisinkään ole varsinaista virkistysyhteyttä, ainoastaan hulevesirakenteiden huoltoon tarvittava päällystämätön huoltotie. Yleiskaavan 2020 virkistysalueyhteys voikin tarkoittaa myös pelkkää viheraluetta ilman virkistysreittiä. Myöskään voimassa olevassa yleiskaavassa ei ole esitetty tähän ohjeellista ulkoilureittiä eikä voimassa olevassa asemakaavassa ulkoilureittiä. Tontin tiheä metsikkö itsessään ei vaikuta olevan virkistyskäytössä, mutta sen vaikutuspiirissä olevat tontin itä- ja pohjoispuolella kulkeva huoltotie ovat miellyttävää kävely-ympäristöä viereisen varjostavan metsän, monipuolisen niittykasvillisuuden ja Lipstikkaojan virkistysarvon takia. Puuston poistuminen voimistaa lämpösaarekeilmiötä. Kaavassa määrätäänkin, että puustoa tulee tontilla mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Puiston puolella puron varressa kasvaa nuoria tervaleppiä, jotka ajan myötä muodostanevat viheralueelle kapean puustoisen yhteyden. Kaavamääräyksen mukaan rakentamisen aikana Lipstikanvarren puiston puita on suojeltava vaurioilta. Mahdolliset vauriot virkistysalueella on korjattava huolellisesti uusilla istutettavilla puilla ja muilla istutuksilla.

Liikenne

Elmonkujan uuden liittymän rakentaminen ohjaa urheilupuiston liikenteen suoraan Asolanväylälle Elmontien sijaan. Tämä pienentää Elmontien ja Valtimotien liikennemääriä aiempiin ennusteisiin verrattuna. Asemakaava-alueen liikennetuotoksia on arvioitu matkatuotoskäsikirjan (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, YM 27/2008) perusteella. Elmon yleissuunnitelmavaiheessa Elmon liikennetuotokseksi on arvioitu noin 4 000 ajoneuvoa /vrk. Vähittäiskaupan rakentaminen Valtimotien varteen puolestaan lisää liikennettä Valtimotiellä ja Elmontiellä. Kaupan on arvioitu lisäävän autoliikennettä Valtimotiellä ja Elmontiellä noin 2 500 ajoneuvoa/vrk. Asemakaavaratkaisun myötä kokonaisliikennemäärä Elmontiellä ja Valtimotiellä vähenee aiempiin ennusteisiin nähden noin 1 500 ajoneuvoa/vrk. Elmonkujan liittymä ohjaa urheilupuiston liikenteen Asolanväylälle pohjoisemmas aiemmista suunnitelmista poiketen. Urheilupuiston suunnitelmien yhteydessä laadituissa liikennetarkasteluissa urheilupuiston liikenteen on ennustettu jakautuvan tasaisesti etelään ja pohjoiseen. Tämän seurauksena ajoyhteyden siirtyminen Valtimotieltä Elmonkujalle ei aiheuta muutoksia Asolanväylän aiempien suunnitelmien mukaisiin liikennemääriin Elmonkujan ja Valtimotien välillä.

Uuden Elmonkujan liittymän yhteyteen toteutetaan uudet linja-autopysäkit Asolanväylälle, mikä parantaa alueen saavutettavuutta joukkoliikenteellä. Liittymään rakennetaan myös Asolanväylän ylittävä suojatie, jonka takia Asolanväylän nopeusrajoitusta tullaan alentamaan nykyisestä 50 km/h:ssa.

Vesihuolto

Alueelle on rakennettu vesihuolto kohdan 2.1.2. mukaan. Yksittäisen liiketilan toteuttaminen ei kasvata verkostokapasiteettia. Nykyinen johtoverkosto kulkee riittävän kaukana uudesta rakennuksesta.

Hulevedet

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tonteilla ennen vesien johtamista Lipstikkaojaan. 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. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa. Hulevesien hallinnan avulla varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja toteutetaan näin ollen valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Muut johtolaitokset

Tontin vieressä kulkee sähkö- ja telekaapeleita, joita voidaan joutua tarvittaessa siirtämään rakentamisen alta katualueen puolelle. Kaava-alueelle varataan tilavaraus sähkömuuntamolle.

Ympäristöhäiriöt

Kaavan liikennevaikutukset Asolanväylään ovat vähäiset. Liittymämuutos vähentää Elmontien ja Valtimotien liikennettä aiempiin ennusteisiin verrattuna. Kaupan synnyttämä uusi liikenne on vähäisempää kuin Elmontieltä muualle siirtyvä liikenne. Lisäksi Asolanväylän nopeusrajoituksia tullaan alentamaan. Kokonaisuudessaan asemakaavalla ei ole aiempiin ennusteisiin verrattuna merkittäviä vaikutuksia Asolanväylän, Valtimotien tai Elmontien melutasoihin tai alueen ilmanlaatuun.

Suunniteltuun liike- ja toimistotilaan kohdistuva liikennemelu on huomioitu kaavamääräyksellä liike- ja toimistotilojen melutason päiväohjearvosta. Liikenteen hiukkas- tai typpidioksidipäästöt eivät muodosta rajoitetta liike- ja toimistotilojen rakentamiselle.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutos mahdollistaa Asolanväylän ja Elmonkujan liittymän katusuunnitelman mukaisten toimenpiteiden toteuttamisen. Kaavaratkaisun mukaisten katutilan tilavarausten seurauksena Asolanväylän itäpuolelta poistuu muutamia puita, millä ei kuitenkaan ole merkittävää vaikutusta alueen luonnonympäristöön. Kaava-alueiden ulkopuolella (itäpuolella) on arvokkaita luontoarvoja (LUO-alue, arvokas metsälinnustoalue sekä Rekolan yläjuoksun virtavesien arvokas elinympäristö), jotka sijoittuvat Haxberginhaan ulkoilureitin itäpuolelle, Rekolanojan tuntumaan. Asolanväylän ja arvoympäristöjen väliin jäävä lehtometsä muodostaa luontoarvoja suojaavan puskurivyöhykkeen ja on osa alueen ekologista verkostoa.

Kaavaratkaisun mukainen vähittäistavarakaupan myymälän rakentaminen edellyttää nykyisen puuston poistoa liikerakennusten korttelialueen tontilta. Tontilla ei ole havaittu erityisiä luontoarvoja, mutta puuston poistuminen vähentää eliöiden elinympäristöjä, heikentää elinympäristöjen kytkeytyneisyyttä, voimistaa lämpösaarekeilmiötä ja lisää hulevesien määrää alueella. Kaavaratkaisulla pyritään kuitenkin pienentämään kaavanmukaisen rakentamisen aiheuttamia haittoja esimerkiksi määräämällä vihertehokkuudesta. Korttelialueiden vihertehokkuudella tuetaan hulevesien hallinnan ja muiden ekosysteemipalveluiden toteutumista. Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,7. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kaavassa määrätään lisäksi, että tontilla tulee säilyttää puita mahdollisuuksien mukaan, ja että tontin istutettavalla kasvillisuudella tulee tukea Lipstikkaojan varren viheryhteyden luonnon monimuotoisuutta ja tontin hulevesien laadullista hallintaa. Lisäksi määrätään, että rakentaminen tulee pyrkiä tekemään kokonaan tontilta käsin ja rakentamisen aikana Lipstikanvarren puiston puita on suojeltava vaurioilta. Mahdolliset vauriot virkistysalueella tulee korjata huolellisesti uusilla istutettavilla puilla ja muilla istutuksilla.

Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Aina rakennettaessa vesistöjen läheisyyteen on riski, että rakentamisen aikana tai sen jälkeen vesistöön päätyy kiintoainetta ja haitta-aineita rakennettavan tontin hulevesistä. Lipstikkaojan alapuolelle Rekolanojan alajuoksulle sijoittuu mm. laaja Rekolanojan alajuoksun LUO-alue, arvokas luontotyyppi Rekolanojan varren tuore lehto (lsl 10 §) sekä erityisesti suojellun (direktiivilaji) halavasepikän elinalue. Rekolanoja on myös taimenpuro, jonka useita kutusoraikkoja on kunnostettu. Kaavamääräysten mukaisesti liikerakennusten korttelialueen hulevedet hallitaan tontilla Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti ennen johtamista vastaanottavaan Lipstikkaojaan. Lisäksi kaavassa määrätään, että alueen rakentamisenaikaiset työmaavedet on laskeutettava ennen johtamista Lipstikkaojaan. Näin pienennetään kaavaratkaisun mahdollisia haitallisia vaikutuksia vesistöön, vesiluontoon ja puronvarsiluontoon.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Kaavaratkaisu tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tukee kestävien kulkumuotojen käyttöä, mikä tukee resurssiviisauden tavoitteita.

Puuston poistuminen liikerakennusten korttelialueen tontilta ja tontin maaperän muokkaus pienentää alueen hiilinieluja ja -varastoja sekä äärevöittää tontin kosteus- ja lämpötilaoloja. Vihertehokkuuden avulla pyritään pienentämään näitä haittavaikutuksia - hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä. Vihertehokkuuden tavoiteluku korttelialueella on 0,7. Kaavatyön viitesuunnittelun yhteydessä osoitettiin, että jopa tehokkuusluku 0,83 on mahdollista saavuttaa. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella. Vihertehokkuusmenetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vihertehokkuudella vastataan myös Vantaan resurssiviisauden tiekartan asettamiin tavoitteisiin.

Alustavasti perustamistavaksi on arvioitu maanvarainen sokkeli ja anturaperustus paalutuksella 5 m syvyyteen. Puurunkoa ei ole harkittu vaihtoehtona.

Kaavassa liikerakennusten korttelialueeksi muutettavasta alueesta on tehty hiilineutraalisuusselvitys (Sweco Talotekniikka Oy, 29.9.2022). Selvityksessä on huomioitu rakentamisen, energiantuotannon ja -kulutuksen hiilipäästöt sekä hiilikädenjälki. Esirakentamista, hiilinielun poistumista tontilta ja liikenteen päästöjä ei ole huomioitu. Näillä rajauksilla laskennan tuloksissa korostui energian käytön ja rakennustuotteiden hiilijalanjälki rakennuksen elinkaaren aikana (valittu tarkastelujakso 50 vuotta). Laskentamenetelmänä on käytetty Ympäristöministeriön hiilijalanjäljen arviointimenetelmää 2021.

Selvityksen mukaan kohteessa näillä rajauksilla selkeästi suurin hiilijalanjälkeä pienentävä toimenpide olisi maalämpö (vrt. kaukolämpö) ja toiseksi suurin rungon teräksen korvaaminen esim. liimapuulla ja muuten rakenneteräksien kierrätyssisältö. Kaukolämmön korvaaminen maalämmöllä lisäisi hieman verkkosähkön kulutusta. Kolmesta skenaariosta – BAU (ns. perustaso), Lidl Asola (vaakarakenteiden terästä korvattu) ja kaikki parannustoimenpiteet (useiden rakenteiden terästä

korvattu + maalämpö) – maalämpöskenaarion hiilijalanjälki oli pienin 12,31 kgCo2e/m2/a, Lidl Asola-skenaarion toiseksi pienin 15,79 kgCo2e/m2/a ja BAU suurin 16,41 kgCo2e/m2/a. Kaavamääräyksissä kehotetaan suosimaan uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja.

Kaavatyöhön osallistunut toimija kertoo heidän toimintansa olevan hiilineutraalia oman toiminnan (sähkön, kaukolämmön, omien ajoneuvojen polttoaineen ja kylmäaineiden käyttö) osalta. Toimija kertoo pienentäneensä oman toimintansa päästöjä 64 prosenttia vuodesta 2018 ja pyrkivänsä myös vähentämään toimitusketjujen päästöjä.

	BAU	Lidl Asola	Kaikki parannus-toimenpiteet
Perustukset ja maanalaiset rakenteet	0,96	0,96	0,57
Pystyrakenteet ja julkisivu	1,23	1,23	1,00
Vaakarakenteet: pohjat, katot ja palkit	1,66	1,05	0,77
Muut rakenteet ja materiaalit	1,00	1,00	1,00
Alue- ja piharakentaminen	0,24	0,24	0,24
Rakennuksen talotekniikka	1,86	1,86	2,06
Rakennustyömaan skenaariot	1,20	1,20	1,20
Purkuskenaariot (C1)	0,20	0,20	0,20
Kaukolämmön kulutus	3,73	3,73	0,00
Verkkosähkön kulutus	4,33	4,33	5,28
YHTEENSÄ, VERTAILUARVO* (kgCO2e/m2/a)	**16,41**	**15,79**	**12,31**
PARANNUS, VERTAILUARVO* (kgCO2e/m2/a)	**0,62**	**0,00**	**-3,49**

kg CO2e/m2/a

Otteet hiilineutraalisuusselvityksestä, Sweco Talotekniikka Oy, 29.9.2022.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Muodostuva uusi kapea puistoalue Elmonpolku – Elmostigen sai nimensä nimistötoimikunnalta 20.1.2014. Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä hyväksyi nimen Elmonkuja – Elmogränden 20.9.2022. Elmonkuja on uusi ajoneuvoliittymä Asolanväylältä urheilupuistoon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Lidl Suomi:	Maunu Tuomaala	liikepaikkapäällikkö
	Milla Sojakka-Hytönen	construction project manager
Innovarch Oy:	Jari Prittinen	projektipäällikkö

Vantaan kaupunki:

Kaupunkiympäristö,		
asemakaavoitus:	Mari Jaakonaho	aluearkkitehti, alk. 1.2.2022
	Noora Koskivaara	asemakaava-arkkitehti
	Milja Halmkrona	asemakaavasuunnittelija
	Sari Simonen	kaavatekninen koordinaattori
Yleiskaavoitus:	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
Mittaus- ja geopalvelut:	Janne Karppinen	geotekniikkainsinööri
Kadut ja puistot:	Antti Auvinen	vesihuollon yleissuunnittelu
	Heikki Väänänen	liikenteen alueinsinööri
Ympäristökeskus:	Jouni Ahtiainen	ympäristösuunnittelija
Kiinteistöhallinta ja asuminen:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 15. päivänä marraskuuta 2022

Milja Halmkrona	Mari Jaakonaho
asemakaavasuunnittelija	aluearkkitehti

7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	06.10.2022
Kaavan nimi	721400 Liittymä Elmoon ja liiketila valimotielle		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	09.02.2022
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092721400
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,0601	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	0,4928
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,5673

Ranta-asemakaava	**Rantaviivan pituus [km]**	
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,0601**	**100,0**	**2500**	**0,12**	**0,4928**	**2500**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4928	23,9	2500	0,51	0,4928	2500
T yhteensä						
V yhteensä	0,3753	18,2	0		-0,6023	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,1920	57,9	0		0,6023	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

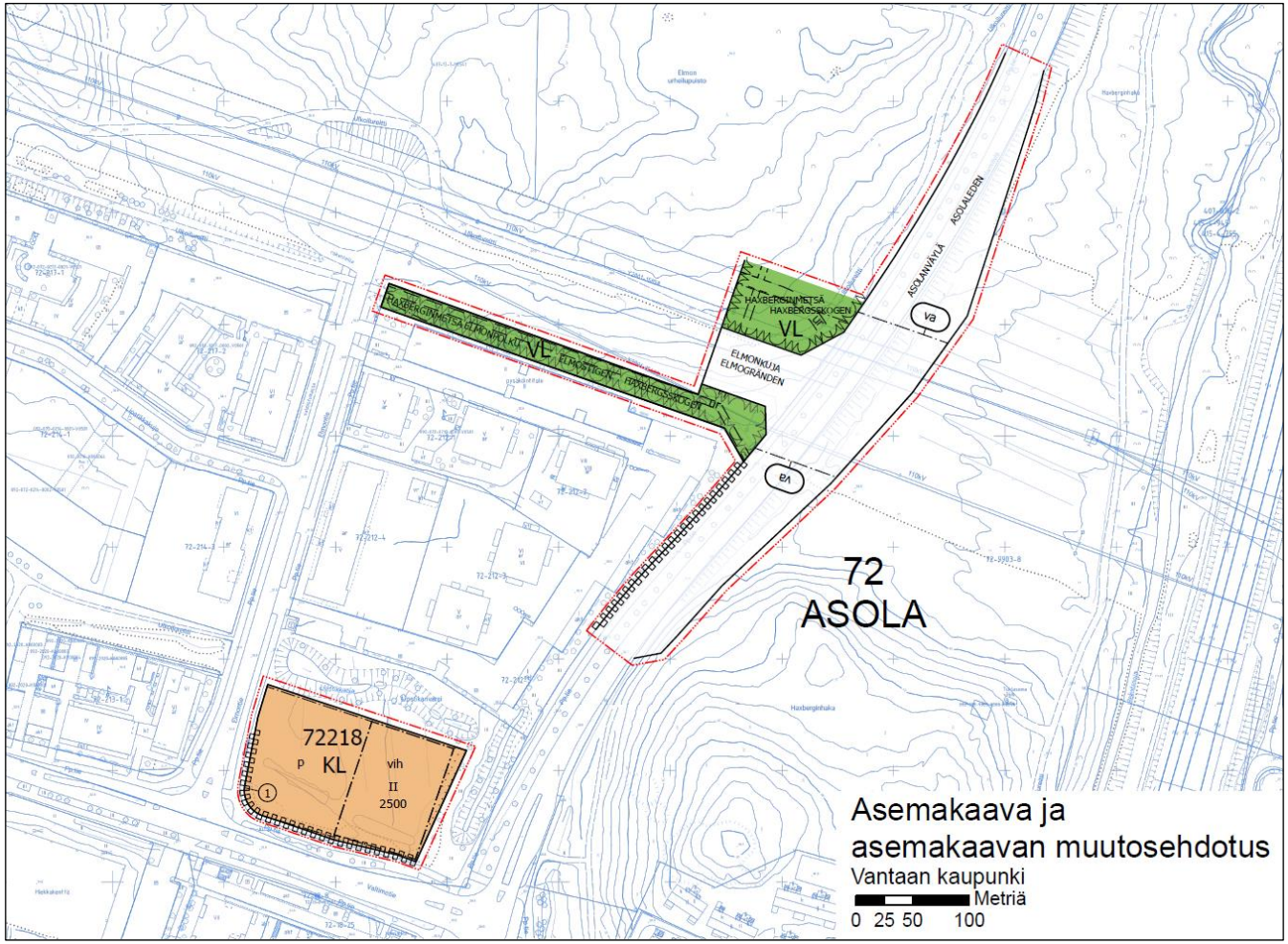
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

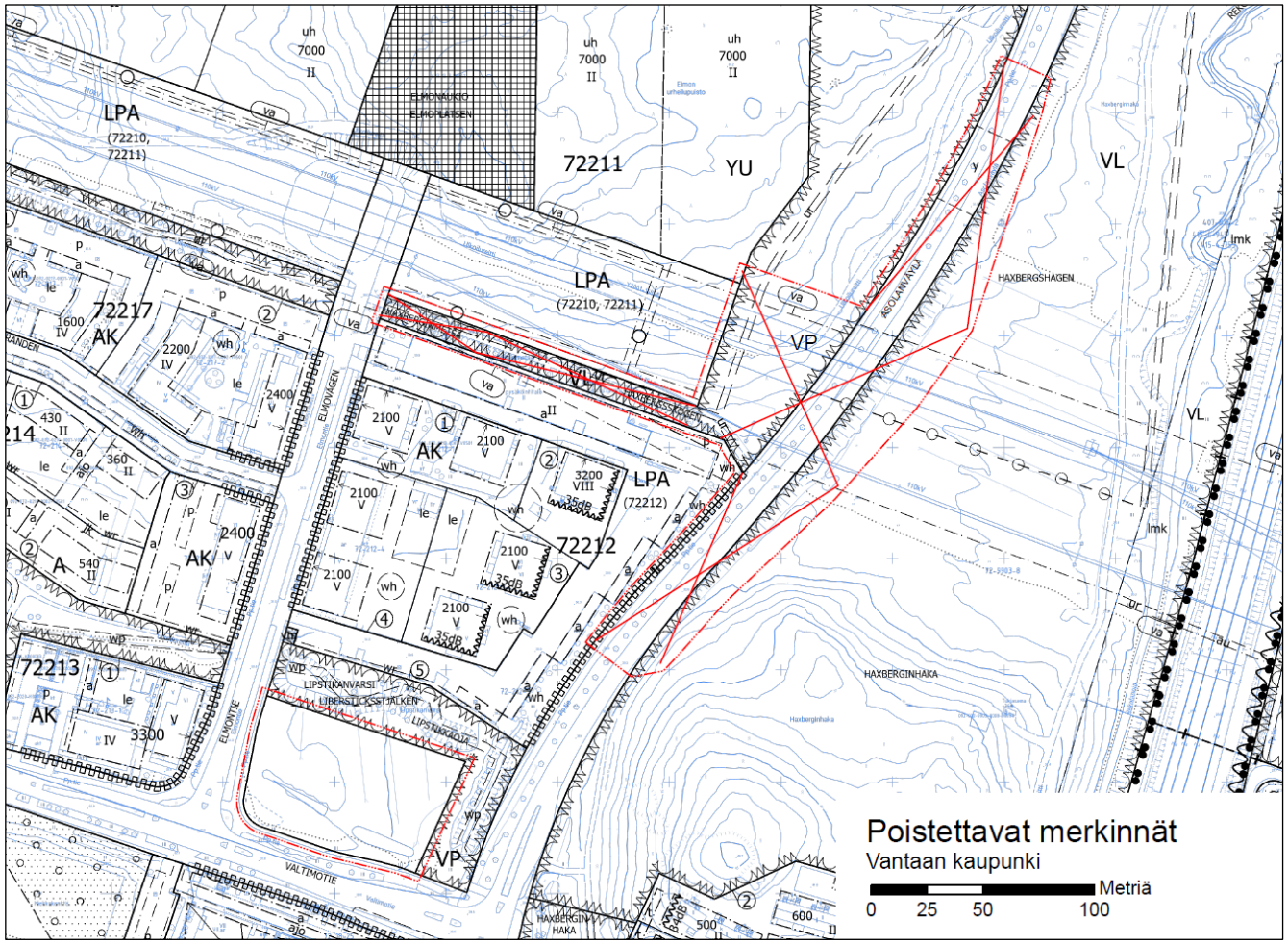
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,0601**	**100,0**	**2500**	**0,12**	**0,4928**	**2500**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4928	23,9	2500	0,51	0,4928	2500
KL	0,4928	100,0	2500	0,51	0,4928	2500
T yhteensä						
V yhteensä	0,3753	18,2	0		-0,6023	0
VL	0,3753	100,0	0		-0,6023	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,1920	57,9	0		0,6023	0
Kadut	1,1920	100,0	0		0,6023	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET




LPA
(72210,
72211)
72211
YU
VL
LPA
(72210, 72211)
VP
72217
AK
LPA
(72212)
72212
AK
72213
AK
VP
VL
Poistettavat merkinnät
Vantaan kaupunki
Metriä
0 25 50 100

1/3

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
721400	15.11.2022

Vantaan kaupunki

721400 - Liittymä Elmoon ja liiketila Valtimotielle

Kaupunginosa 72, ASOLA

Asemakaava
Kortteli 72218.

Asemakaavan muutos
Katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako
Kortteli 72218.

1:2000

Vanda stad

721400 - Anslutning till Elmo och affärsbyggnad vid Pulsvägen

Stadsdel 72, ASOLA

Detaljplan
Kvarteret 72218.

Ändring av detaljplanen
Gatu- och rekreationsområden.

Tomtindelning
Kvarteret 72218.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

KL

Liikerakennusten korttelialue.

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva

Korttelialue tulee rakentaa korkeatasoista arkkitehtuuria ja korkealuokkaista rakennustapaa noudattaen.

Rakentamisen tulee edistää viihtyisän katukuvan muodostumista Asolanväylän, Valtimotien ja Elmontien suuntaan.

IV-konehuoneet, tekniset laitteet sekä aidat ja muurit on sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Julkisivut

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista.

Rakennusoikeus ja rakennusala

Rakennukseen liittyvät katokset saavat ulottua rakennusalan rajan yli.

Alueelle tulee varata tilavaraus muuntamolle. Muuntamon saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle. Muuntamo tulee sovittaa arkkitehtuuriin ja katukuvaan.

Pihat

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

Arkitektur och stadsbild

Kvartersområdet ska byggas så att den arkitektur och det byggnadssätt som används håller hög klass.

Byggandet ska bidra till att skapa en trivsam gatubild mot Asolaleden, Pulsvägen och Elmovägen.

Ventilationsmaskinrum, tekniska anordningar samt inhägnader och murar ska anpassas till husets arkitektur och stadsbilden.

Fasader

Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material.

Byggrätt och byggnadsyta

Skyddstak får nå ut över gränsen för byggnadsytan.

På område skall reserveras plats för en transformator. Transformatorn får byggas utanför den anvisade byggnadsytan. Transformatorn ska anpassas till arkitektur och gatubild.

Gården

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.

721400 *2/3*

Rakentamisenaikaiset työmaavedet on laskeutettava altaissa ennen johtamista Lipstikkaojaan, jotta kiintoaineita tai haitta-aineita ei kulkeudu Lipstikkaojaan. Puhdistetuista työmaavesistä ei saa aiheutua haittaa vesiluonnolle.	Vatten som under byggnadstiden uppstår på byggplatsen ska sedimenteras i bassänger innan det leds ut i Libersticksbäcken, så att inte fasta partiklar eller skadliga ämnen rinner ut i Libersticksbäcken. Det renade vattnet från byggnadsplatsen får inte orsaka skada på vattennaturen.
Tontilla tulee säilyttää puita mahdollisuuksien mukaan. Säilytettävät puut tulee suojata rakentamisen aikana.	Träd ska bevaras på tomten i mån av möjlighet. De träd som ska bevaras måste skyddas under byggandet.
Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,7. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.	Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstal 0,7. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.
Tontin istutettavalla kasvillisuudella tulee tukea Lipstikanojan varren viheryhteyden luonnon monimuotoisuutta ja tontin hulevesien laadullista hallintaa.	Den växtlighet som planteras på tomten ska stödja den biologiska mångfalden i grönförbindelsen utmed Libersticksbäcken och den kvalitativa hanteringen av dagvattnet på tomten.
Rakentaminen tulee pyrkiä tekemään kokonaan tontilta käsin lähivirkistysalueen ja sen puuston säilyttämiseksi.	Man bör sträva efter att utföra byggandet helt och hållet från tomten för att bevara närrekreationsområdet och dess trädbestånd.
Rakentamisen aikana Lipstikanvarren puiston puita on suojattava vaurioilta. Mahdolliset vauriot virkistysalueella on korjattava huolellisesti uusilla istutettavilla puilla ja muilla istutuksilla.	Under byggandet ska träden i parken Libersticksstjälken skyddas mot skador. Eventuella skador på rekreationsområdet måste noggrant repareras med nya planterade träd och andra planteringar.
Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet tontilla tulee järjestää turvallisesti.	Fotgängar- och cykelförbindelserna på tomten ska ordnas på ett säkert sätt.
Energia	**Energi**
Uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia.	Lösningar som producerar förnybar energi ska föredras.
Meluntorjunta	**Bullerbekämpning**
Sisämelutaso ei saa liike- ja toimistotiloissa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 45 dB.	Bullernivån inomhus får inte överstiga dagsriktvärdet (kl 7-22) 45 dB för den A-vägda ekvivalentnivån (LAeq) i affärs- och kontorslokaler.
Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät	**Minimiantalet cykelplatser**
Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia. Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen.	Av cykelplatserna ska minst hälften vara väderskyddade och ha möjlighet till ramlåsnming. Cykelplatserna placeras i anslutning till huvudenrén.
Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään 1 pp / 60 k-m²	Minst 1 cp / 60 m²-vy ska reserveras för cykelplatser.
Autopaikkojen vähimmäismäärät	**Minimiantalet bilplatser**
Autopaikkojen vähimmäismäärät: Liiketilat ja toimistot 1 autopaikka /60 k-m2	Minimiantalet bilplatser: Affärslokaler och kontor 1 bilplats /60 m2-vy.
Lähivirkistysalue.	**Område för närrekreation.**
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.**
72 **Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
ASOL **Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
72218 **Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
ASOLANVÄYLÄ **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
2500 **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.**

721400 *3/3*



Rakennusala. **Byggnadsyta.**



Viher- tai kasvikatto. **Grön- eller växttak.**



Istutettava alueen osa. **Del av område som skall planteras.**



Katu. **Gata.**



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää **Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**



Pysäköimispaikka. **Parkeringsplats.**



Ohjeellinen ulkoilureitti. **Riktgivande friluftsled.**



Vaara-alue. **Faroområde.**

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.

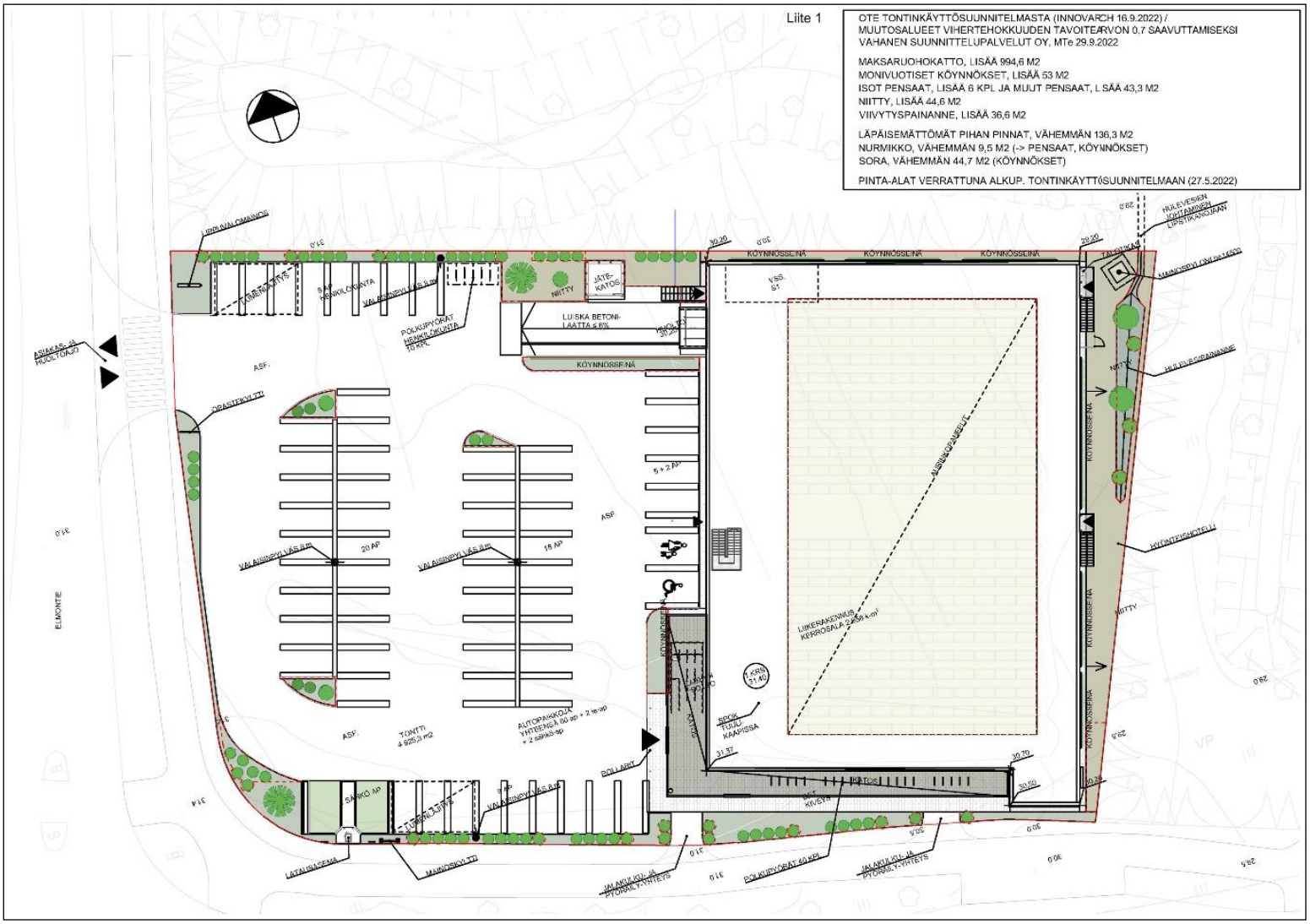
{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO



Liite 3

Tuloskortti

Päivämäärä 29.9.2022

Osoite Elmontie 1 01400 Vantaa, 72 Asola

Kaavan numero 721400 - Liittymä Elmoon ja liiketila Valtimotielle

Vihertehokkuuslaskelma

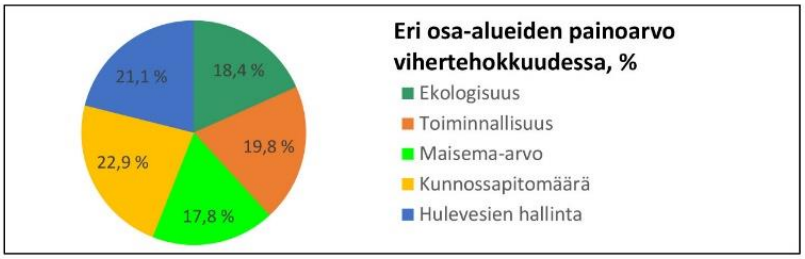
Viher-tehokkuus	**0,8**
Tavoitetaso	**0,7**

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	5	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	3	8
Pinnoitteet	2	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**11**	**36**

Hulevesimäärä m^3	
25,5	
Valuma kerroin C	
0,8	
Viivytystilavuustarve m^3	
25,5	
Jää viivyttämättä m^3	**Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3**
0,0	**58,3**
Läpäisemättömän pinnan osuus	
49 %	





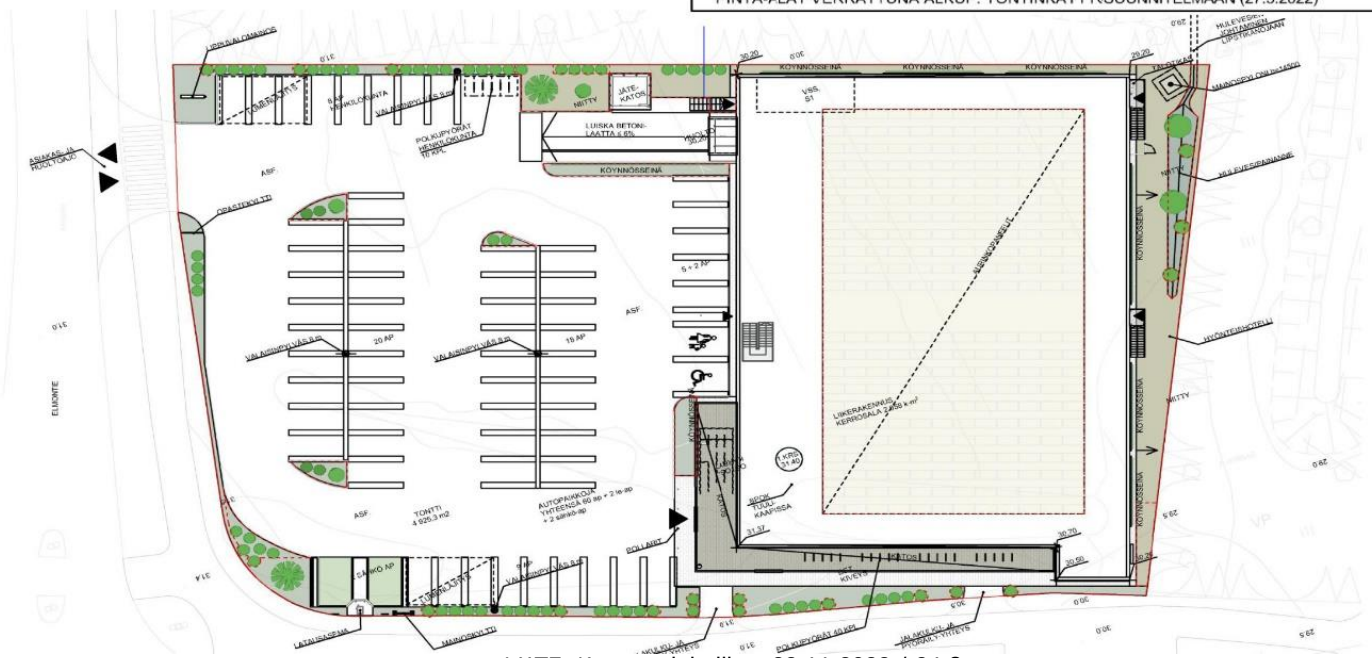
Pihasuunnitelma

OTE TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMASTA (INNOVARCH 16.9.2022) / MUUTOSALUEET VIHERTEHOKKUUDEN TAVOITEARVON 0,7 SAAVUTTAMISEKSI VAHANEN SUUNNITTELUPALVELUT OY, MTe 29.9.2022

MAKSARUOHOKATTO, LISÄÄ 994,6 M2
MONIVUOTISET KÖYNNÖKSET, LISÄÄ 53 M2
ISOT PENSAAT, LISÄÄ 6 KPL JA MUUT PENSAAT, LSÄÄ 43,3 M2
NIITTY, LISÄÄ 44,6 M2
VIIVYTYSPAINANNE, LISÄÄ 36,6 M2

LÄPÄISEMÄTTÖMÄT PIHAN PINNAT, VÄHEMMÄN 136,3 M2
NURMIKKO, VÄHEMMÄN 9,5 M2 (-> PENSAAT, KÖYNNÖKSET)
SORA, VÄHEMMÄN 44,7 M2 (KÖYNNÖKSET)

PINTA-ALAT VERRATTUNA ALKUP. TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMAAN (27.5.2022)



25 § **Maankäyttösopimus / Helsingin seurakuntayhtymä ja Vantaan seurakuntayhtymä/ Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 721400 Liittymä Elmoon ja liiketila Valtimotielle**

VD/12346/10.00.01.05/2022
TeA/AK/TH/AVP/MV/EJ

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 721400 tavoitteena on mahdollistaa uusi ajoliittymä Asolanväylältä Elmon urheilupuiston pysäköintialueelle Haxberginhaan puiston läpi sekä uuden korkeintaan 2 500 k-m² kokoisen päivittäistavarakaupan sijoittaminen Valtimotien pohjoispuolelle. Asemakaavan muutokseen liittyvällä maakäyttösopimuksella kaupunki ja Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät sopivat kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtymien osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin. Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät maksavat kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 300 000 euroa. Esisopimuksilla varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli liikennealueen ja pienen lähivirkistysalueen luovutus kaupungille. Tämän lisäksi seurakuntayhtymät luovuttavat kaupungille kaava-alueen ulkopuolelta katu- pysäköinti- ja lähivirkistysalueita. Maanluovutusten pinta-ala on yhteensä noin 7339 m² kiinteistöstä 92-407-13-7.

Asemakaavamuutosalue koostuu kahdesta osasta: pohjoisempi koskee Asolanväylän katualuetta sekä vähäisesti sen viereisiä viheralueita Haxberginmetsää ja Haxberginhakaa. Eteläisempi osa käsittää nykyisin asemakaavoittamattoman alueen Valtimotien varrella. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusi ajoliittymä Asolanväylältä Elmon urheilupuiston pysäköintialueelle Haxberginhaan puiston läpi sekä uuden korkeintaan 2 500 k-m² kokoisen päivittäistavarakaupan sijoittamisen Valtimotien pohjoispuolelle. Elmon urheilupuiston alueelle ollaan aloittamassa uuden uimahallin rakentamista ja voimassa olevissa asemakaavoissa ajoyhteys on esitetty Elmontien kautta. Liikenne halutaan ohjata urheilupuiston alueelle suoraan Asolanväylältä, jolloin liikennemäärät Elmontiellä pysyvät maltillisina.
Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro721400 liittyvään maankäyttösopimuskokonaisuuteen kuuluvat A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
Sopimusalue koostuu yhtymien omistamasta kiinteistöstä 92-407-13-7 ja Kaupungin omistamista kiinteistöistä 92-72-9901 ja 92-72-9903-8 (jäljempänä yhdessä ”**Sopimusalue**”). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen A1.

Kaupunki ja yhtymät sopimusalueen omistajana sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtymien osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Elmon urheilupuiston rakentaminen edellyttää aukion ja urheilupuiston ajoyhteyden sekä Asolanväylän liittymän rakentamista. Aukion rakentaminen vaati luiskien sijoittamista yhtymien omistamalle kiinteistölle aukion pohjois- ja itäpuolella. Korkeusero aukion tasauksen ja yhtiöiden omistaman YU-korttelin 72211 rajalla on enimmillään n. 3 metriä. Asolanväylältä urheilupuistolle rakennettava ajoyhteys ja liittymä aiheuttavat tarpeen korottaa nykyistä puistoraittia Asolanväylän puoleisessa päässä. Puistoraitin korottaminen aiheuttaa tarpeen raitin nykyisten luiskien laajentamiselle. Luiskat laajenevat

yhtymien omistaman nykyisen LPA-tontin puolelle korttelissa 72212. Yhtymät antavat kaupungille luvan sijoittaa aukion ja ajoyhteyden vaatimat luiskat yhtymien omistamalle maalle.
Aukion rakentamisen vaatimien ja ajoyhteydestä aiheutuvien luiskien sijainti on esitetty liitteessä A2.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin
Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät maksavat kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **300 000 euroa**.

B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät luovuttavat kaupungille vastikkeetta kiinteistöstä 92-407-13-7 noin 1 519 m^2 suuruisen määräalan Asolan kaupunginosasta, noin 547 m^2 suuruisen määräalan Matarin kaupunginosasta, noin 229 m^2 suuruisen määräala Asolan ja Rekolan kaupunginosasta ja noin 5 044 m^2 suuruisen määräala Koivukylän kaupunginosasta.

Vantaan kaupungin Asolan kaupunginosassa sijaitseva noin 1 519 m^2 suuruinen määräala on asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa nro 721400 VL-aluetta ja katua. Muut edellä mainitut Matarin, Asolan, Rekolan ja Koivukylän kaupunginosissa sijaitsevat määräalat ovat ajantasakaavan mukaisia VL-alueita, LP-alueita ja katua. Luovutettavat määräalat on merkitty nelisivuiseen karttaliitteeseen B1.

Lopullisten luovutuskirjojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava ja asemakaavan muutos nro 721400 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä
Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 37 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 16.11.2022 § 6

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Helsingin seurakuntayhtymän ja Vantaan seurakuntayhtymän kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B: Esisopimus määräalojen luovutuksesta, kun asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus nro 721400 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja

b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 25

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Helsingin seurakuntayhtymän ja Vantaan seurakuntayhtymän kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B: Esisopimus määräalojen luovutuksesta, kun asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus nro 721400 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja

b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Anitta Orpana poistui yhteisöjäävinä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- maankäyttösopimus
- liite A1: Sopimusalue
- liite A2: Luiska-alueiden sijainti
- liite B1: Luovutettavat alueet

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 733 7447
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätty asemakaava ja asemakaavan muutos nro 721400 (jäljempänä ”**Asemakaavamuutos**”).

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavamuutosalue koostuu kahdesta osasta, pohjoisempi koskee Asolanväylän katualuetta sekä vähäisesti sen viereisiä viheralueita Haxberginmetsää ja Haxberginhakaa. Eteläisempi osa käsittää nykyisin asemakaavoittamattoman alueen Valtimotien varrella Lipstikanvarren puiston vierestä.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusi ajoliittymä Asolanväylältä Elmon urheilupuiston pysäköintialueelle Haxberginhaan puiston läpi sekä uuden korkeintaan 2 500 k-m^2 kokoisen päivittäistavarakaupan sijoittamisen Valtimotien pohjoispuolelle.

Elmon urheilupuiston alueelle ollaan aloittamassa uuden uimahallin rakentamista ja voimassa olevissa asemakaavoissa ajoyhteys on esitetty Elmontien kautta. Liikenne halutaan ohjata urheilupuiston alueelle suoraan Asolanväylältä, jolloin liikennemäärät Elmontiellä pysyvät maltillisina.

Päivittäistavarakauppaa koskien maanomistaja on lähettänyt kaavahakemuksen. Asolanväylän liittymän kaavoitus on käynnistetty Vantaan kaupungin toimesta.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

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

Helsingin seurakuntayhtymä (y-tunnus: 0201242-7)
Kolmas linja 22 B
00530 Helsinki

Vantaa seurakuntayhtymä (y-tunnus: 0202774-1)
PL 56
01301 Vantaa

(jäljempänä yhdessä ”**Yhtymät**”)

2. Sopimusalue ja tarkoitus

2.1 Sopimusalue koostuu Yhtymien omistamasta kiinteistöstä 92-407-13-7 ja Kaupungin omistamista kiinteistöistä 92-72-9901 ja 92-72-9903-8 (jäljempänä yhdessä ”**Sopimusalue**”). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1). Kaupunki tekee maankäyttösopimuksen Yhtymien kanssa.

2.2 Kaupunki ja Yhtymät Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtymien osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

3.1 Elmon urheilupuiston rakentaminen edellyttää aukion ja urheilupuiston ajoyhteyden sekä Asolanväylän liittymän rakentamista. Aukion rakentaminen vaati luiskien sijoittamista Yhtymien omistamalle kiinteistölle aukion pohjois- ja itäpuolella. Korkeusero aukion tasauksen ja yhtiöiden omistaman YU- korttelin 72211 rajalla on enimmillään n. 3 metriä. Leikkausluiskista on hyötyä YU-korttelialueen tulevalle maankäytölle, koska korttelin puolella maanpintaa on myöhemmin leikattava alaspäin yleisille alueille kulkua varten. Aukion vaatimien luiskien sijainti on esitetty

tarkemmin liitteessä (liite A2). Asolanväylältä urheilupuistolle rakennettava ajoyhteys ja liittymä aiheuttaa tarpeen korottaa nykyistä puistoraittia Asolanväylän puoleisessa päässä. Puistoraitin korottaminen aiheuttaa tarpeen raitin nykyisten luiskien laajentamiselle. Luiskat laajenevat Yhtymien omistaman nykyisen LPA-tontin puolelle korttelissa 72212. Ajoyhteydestä aiheutuva luiskan sijainti on esitetty tarkemmin myös liitteessä (liite A2).

3.2 Tällä sopimuksella Yhtymät antavat Kaupungille luvan sijoittaa aukion ja ajoyhteyden vaatimat luiskat Yhtymien omistamalle maalle kohdassa 3.1 mainitun mukaisesti.

3.3 Kaupunki aloittaa Elmon urheilupuiston kohdassa 3.1 mainitun ajoyhteyden, liittymän ja aukion sekä niiden vaatimien luiskien rakentamisen Elmon urheilupuistoon rakennettavien toimintojen vaatimassa aikataulussa ja kun Asemakaavamuutos on tullut voimaan, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

4.1 Yhtymät maksavat Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **300 000 euroa**.

4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan yhdessä erässä siten, että se maksetaan välittömästi, kun Asemakaavamuutos kuulutetaan voimaan.

4.3 Maksut suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).

5. Vesihuoltoverkostoon liittyminen

5.1 Yhtymä on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

6. Erimielisyyksien ratkaiseminen

6.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

7. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

7.1 Yhtymä sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot

Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtymä sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

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

8. Sopimuksen voimaantulo

8.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavamuutos on tullut voimaan.

8.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2024 mennessä.

8.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2024 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä.

8.4 Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, jonka johdosta Asemakaavamuutos ei tule voimaan, tämä sopimus raukeaa.

8.5 Mikäli valitusviranomaisen päätöksen johdosta Asemakaavamuutos tulee voimaan muuttuneena, tämä sopimus pysyy voimassa. Mikäli muutoksella on yhteys tämän sopimuksen sisältöön, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan sopimuksen sisällön päivittämisestä vastaamaan muuttunutta tilannetta.

8.6 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA

B. I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B. II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaavamuutos on tullut voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2024 mennessä, tai
- Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. II MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [pvm ja päätösnumero] ja osapuolten välillä [pvm] allekirjoitettuun esisopimukseen.

Luovuttajat

Helsingin Seurakuntayhtymä (Y-tunnus: 0201242-7)
Kolmas Linja 22 B
00530 Helsinki

Vantaan Seurakuntayhtymä (Y-tunnus: 0202774-1)
PL 56
01301 Vantaa

(jäljempänä yhdessä **”Luovuttajat”**)

Luovutuksensaaja

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

Luovutuksen kohde

noin 1 519 m^2 suuruinen määräala Vantaan kaupungin Asolan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-407-13-7

ja

noin 547 m^2 suuruinen määräala Vantaan kaupungin Matarin kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-407-13-7

ja

yhteensä noin 229 m^2 suuruinen määräala Vantaan kaupungin Asolan ja Rekolan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-407-13-7

ja

yhteensä noin 5 044 m^2 suuruinen määräala Vantaan kaupungin Koivukylän kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-407-13-7.

(jäljempänä yhdessä ”**Määräalat**”).

Vantaan kaupungin Asolan kaupunginosassa sijaitseva noin 1 519 m^2 suuruinen määräala on asemakaavamuutoksessa nro 721400 VL-aluetta ja katua. Muut edellä mainitut Matarin, Asolan, Rekolan ja Koivukylän kaupunginosissa sijaitsevat määräalat ovat ajantasakaavan mukaisia VL-alueita, LP-alueita ja katua.

Määräalat on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Luovutushinta

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalojen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoituksin.

3. Verot ja maksut

3.1 Luovuttajat vastaavat niistä Määräaloihin kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on omistusoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Omistusoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

4.1 Määräalat luovutetaan kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana. Rasitustodistuksen mukaan Määräaloihin ei kohdistu kiinnityksiä tai muita rasituksia.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1 Määräaloilla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty johtokarttaan, johon Kaupunki on tutustunut.

Määräaloihin kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät

kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

6.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalat ja niiden rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräaloista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

7.1 Kaupunki on tutustunut Määräaloja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

8. Irtaimisto

8.1 Tätä luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

9. Maaperä ja jätteet

9.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräaloilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräaloilla ei ole jätettä. Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

[Lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen esisopimuksen määräalan luovutuksesta, on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

VANTAAN KAUPUNKI

_____
[nimi]
lakimies, valtuutettuna

HELSINGIN SEURAKUNTAYHTYMÄ

_____
[nimi]
[asema]

VANTAAN SEURAKUNTAYHTYMÄ

_____
[nimi]
[asema]

LIITTEET

Liite A1: Sopimusalue

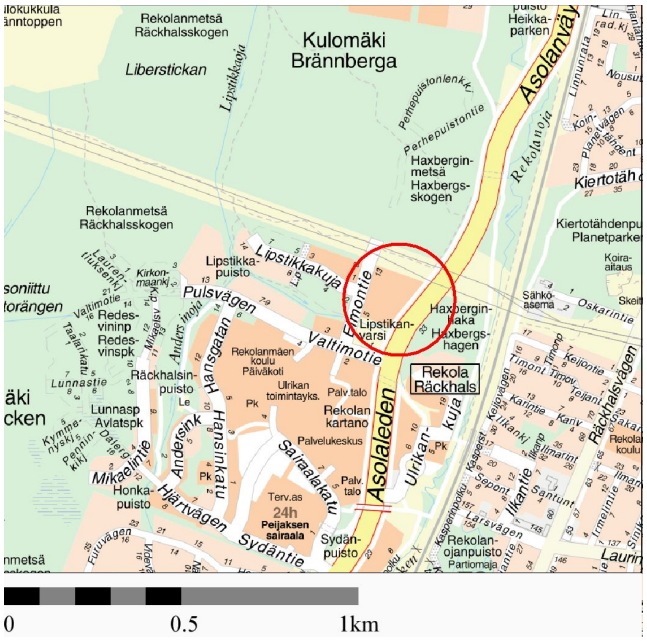
KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [nimi] puolesta [valtakirjalla] luovuttajana ja lakimies [nimi] Vantaan kaupungin puolesta valtuutuksella luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

[päivämäärä]

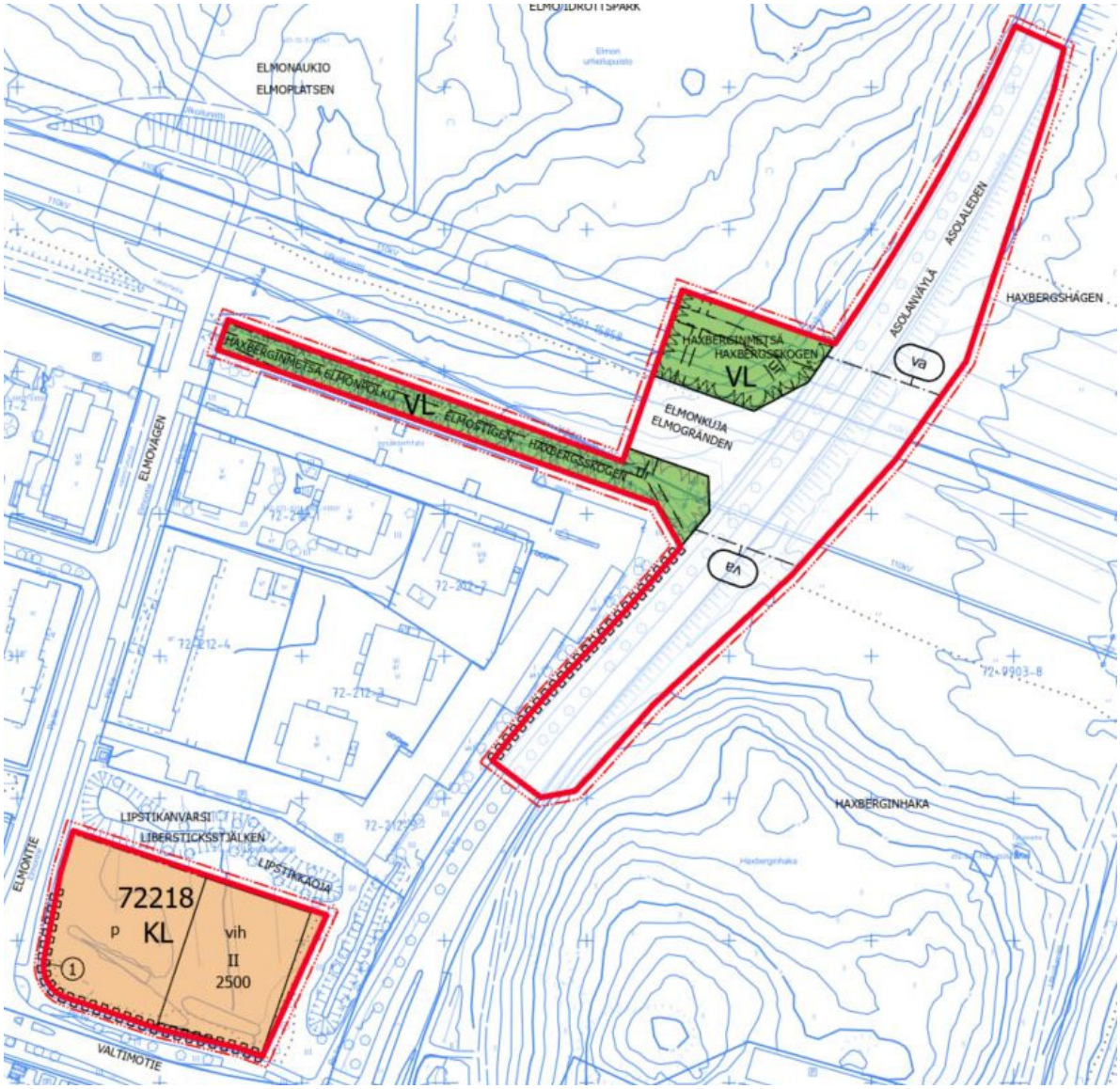
_____

KOHTEEN SIJAINTI

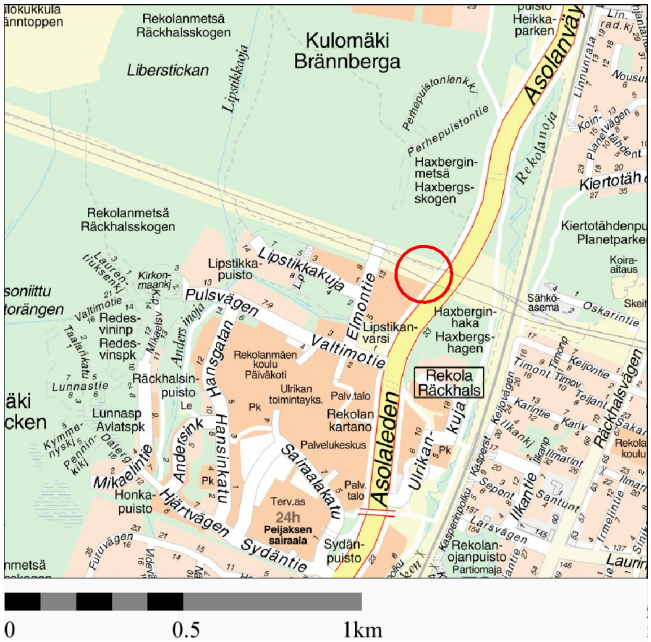


SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Asemakaava nro 721400



KOHTEEN SIJAINTI



Asemakaava nro 721400

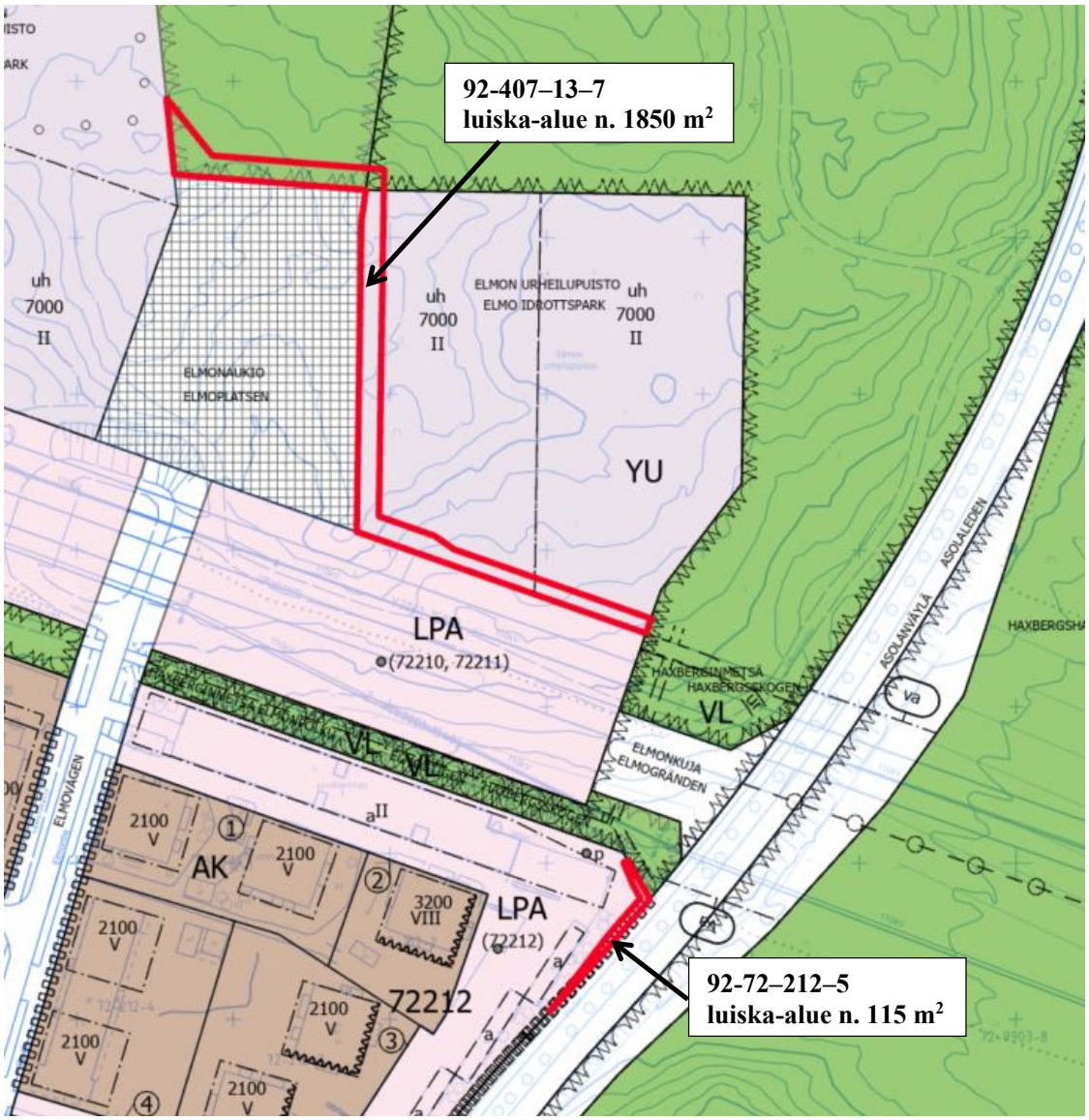
LUISKA-ALUEET /
Helsingin Seurakuntayhtymä ja
Vantaan Seurakuntayhtymä

Kaupunginosa: ASOLA (72)

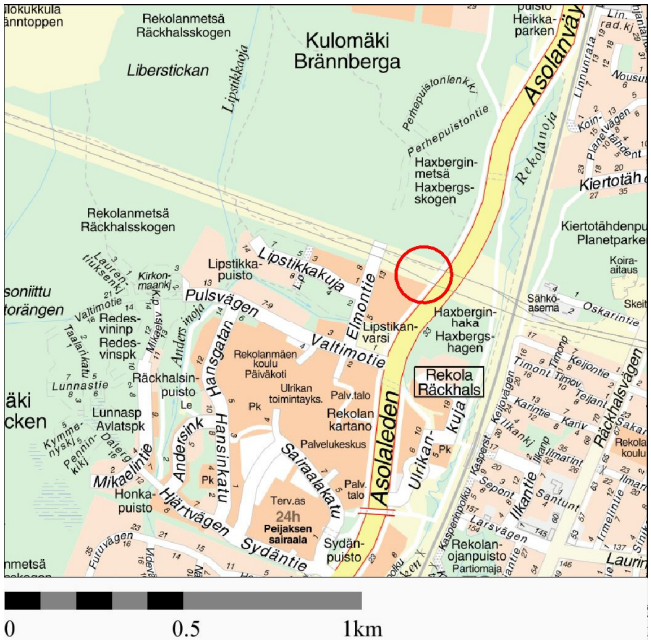
Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

n. 1850 m²:n suuruinen maa-alue
kiinteistöstä 92-407-13-7
n. 115 m²:n suuruinen maa-alue
kiinteistöstä 92-72-212-5

yhteensä n. 1965 m²



KOHTEEN SIJAINTI



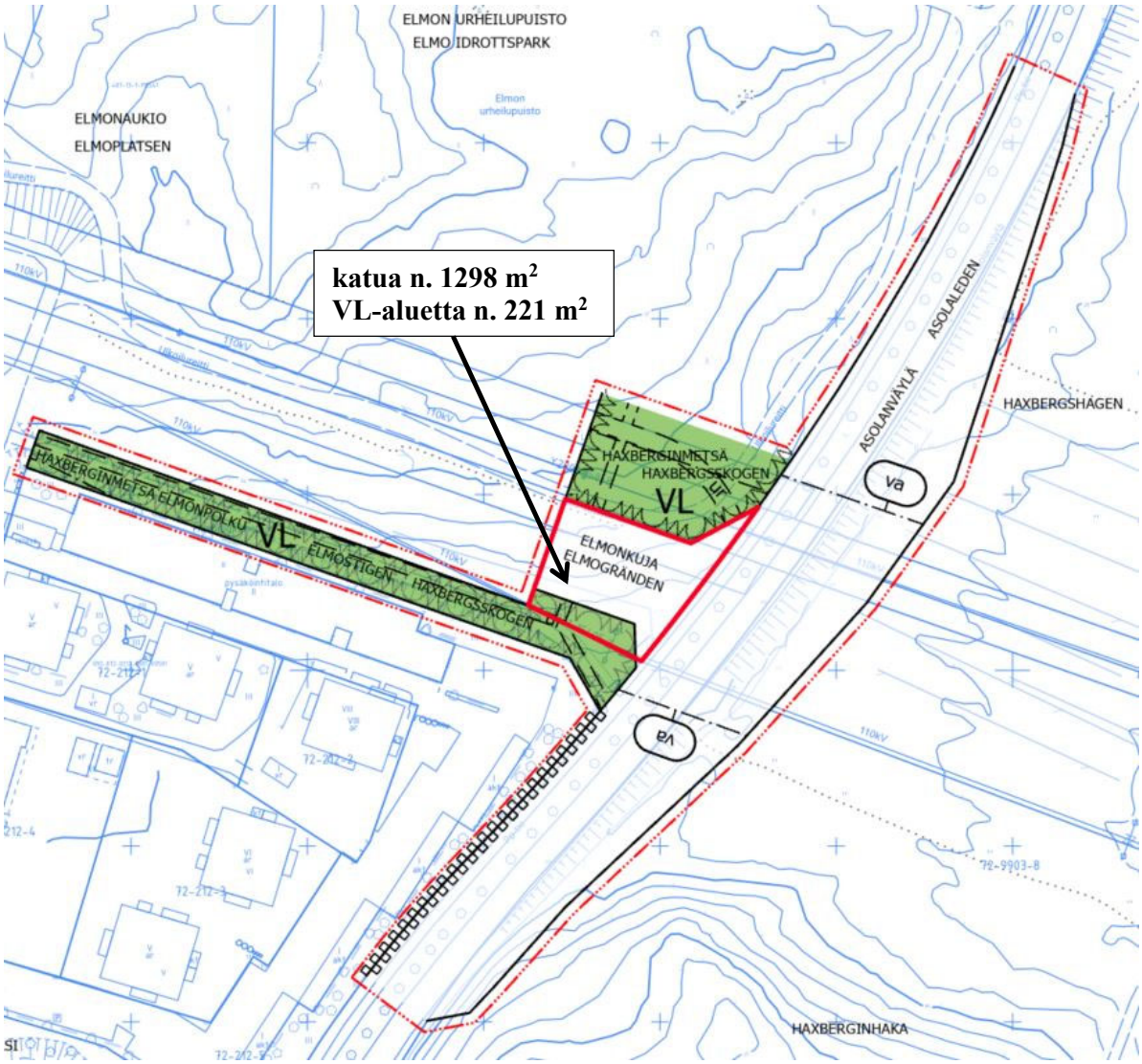
Asemakaava nro 721400

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA (katua ja VL-aluetta) Helsingin Seurakuntayhtymä ja Vantaan Seurakuntayhtymä

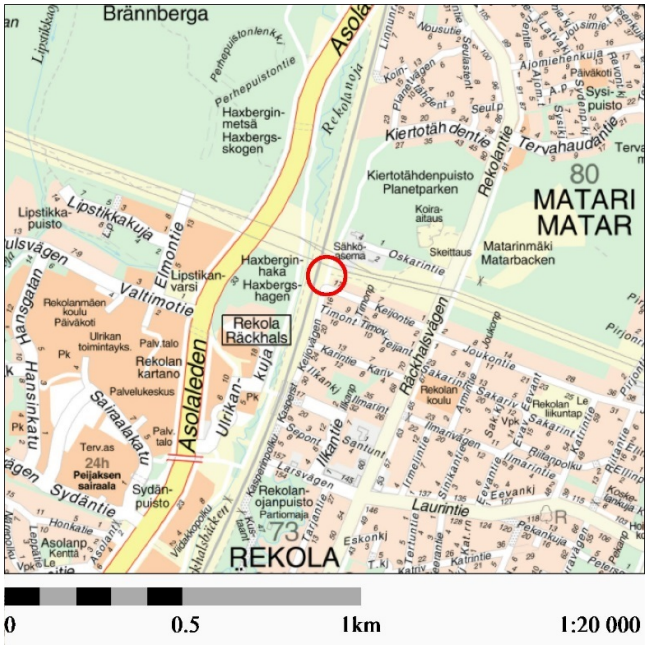
Kaupunginosa: ASOLA (72)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

n. 1519 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-407-13-7



KOHTEEN SIJAINTI

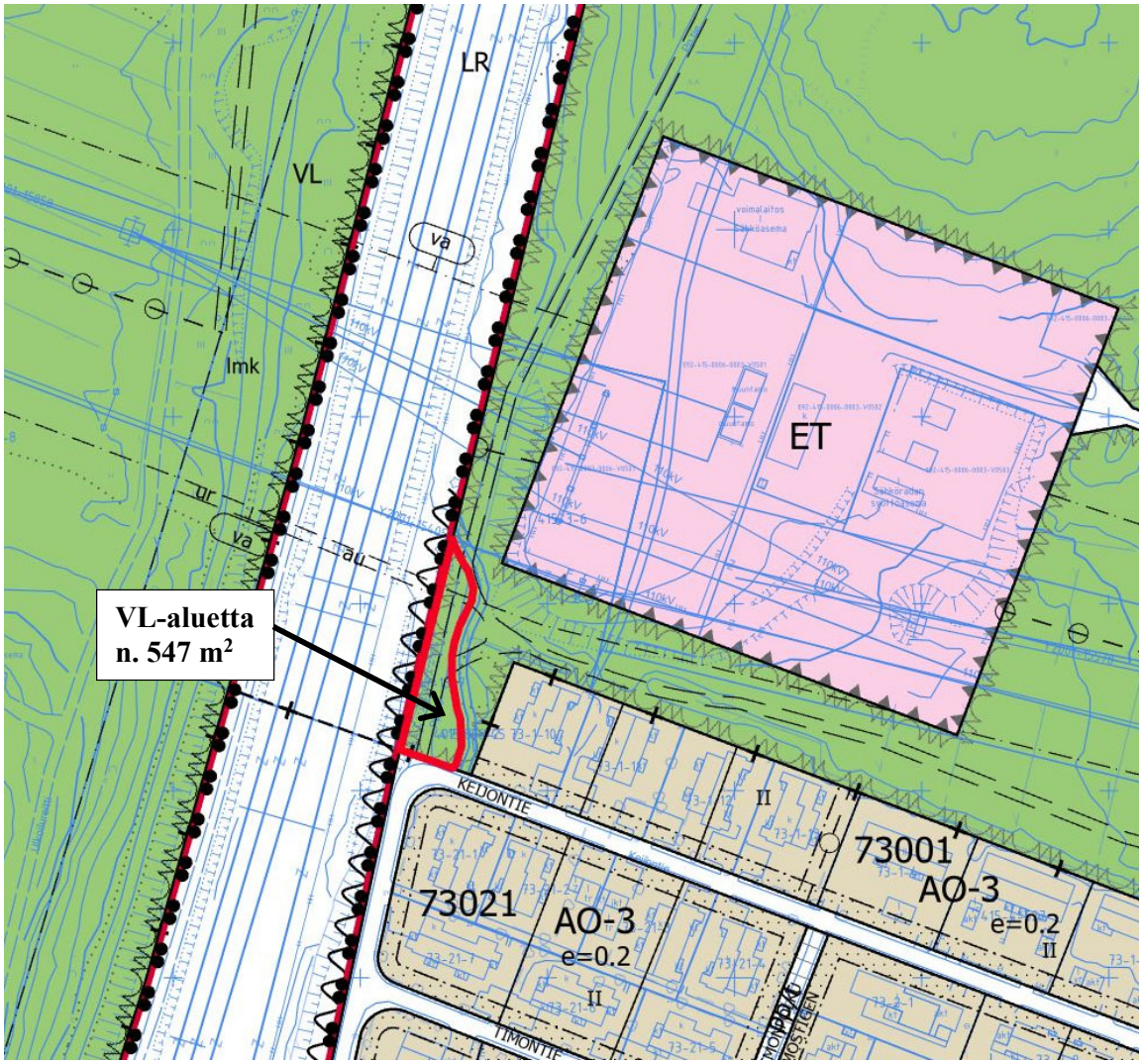


ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA (VL-aluetta) / Helsingin Seurakuntayhtymä ja Vantaan Seurakuntayhtymä

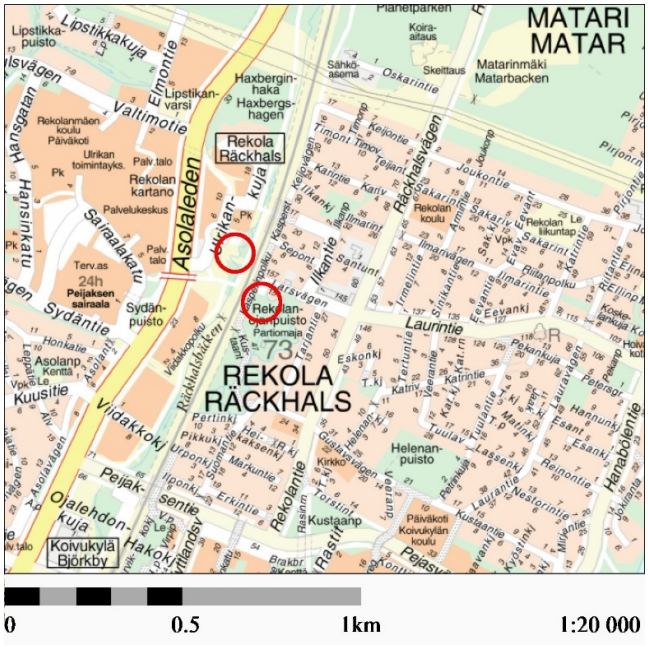
Kaupunginosa: MATARI (80)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

n. 547 m²:n suuruinen määräala tilasta: 92-407-13-7



KOHTEEN SIJAINTI



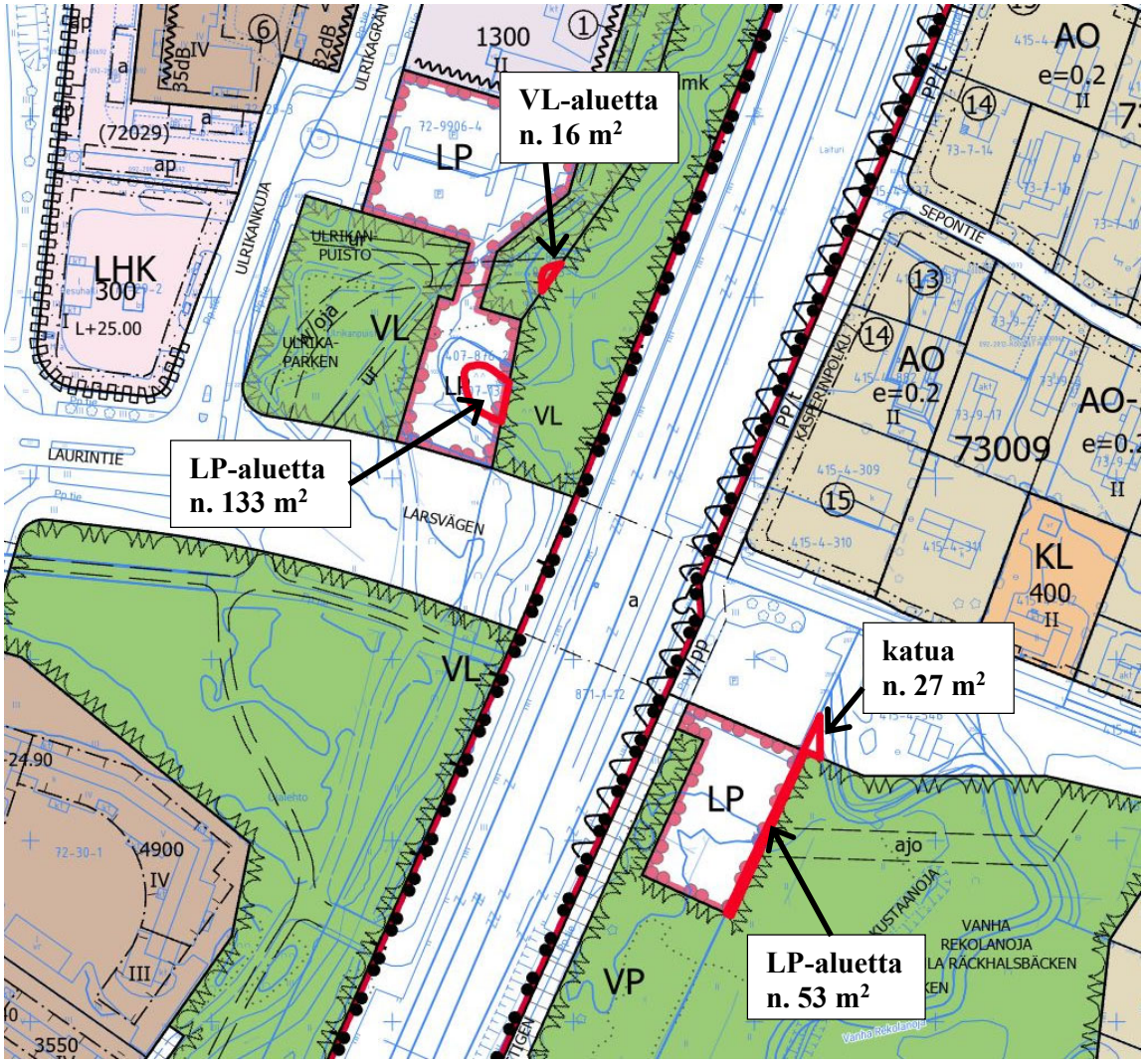
3/4

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA (VL-, LP-aluetta ja katua) / Helsingin Seurakuntayhtymä ja Vantaan Seurakuntayhtymä

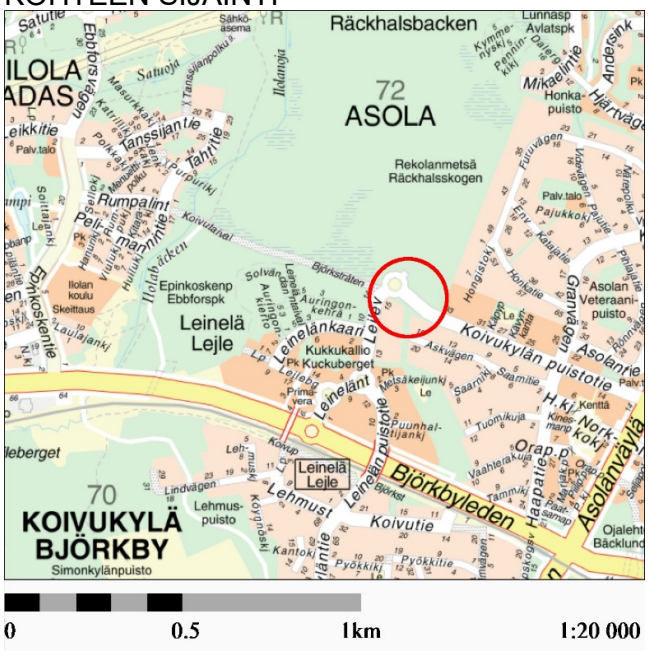
Kaupunginosat: ASOLA (72)
REKOLA (73)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

n. 16 m² (VL-aluetta),
n. 133 m² (LP-aluetta),
n. 53 m² (LP-aluetta)
ja n. 27 m² (katua)
yhteensä n. 229 m²:n suuruinen määräala tilasta: 92-407-13-7



KOHTEEN SIJAINTI

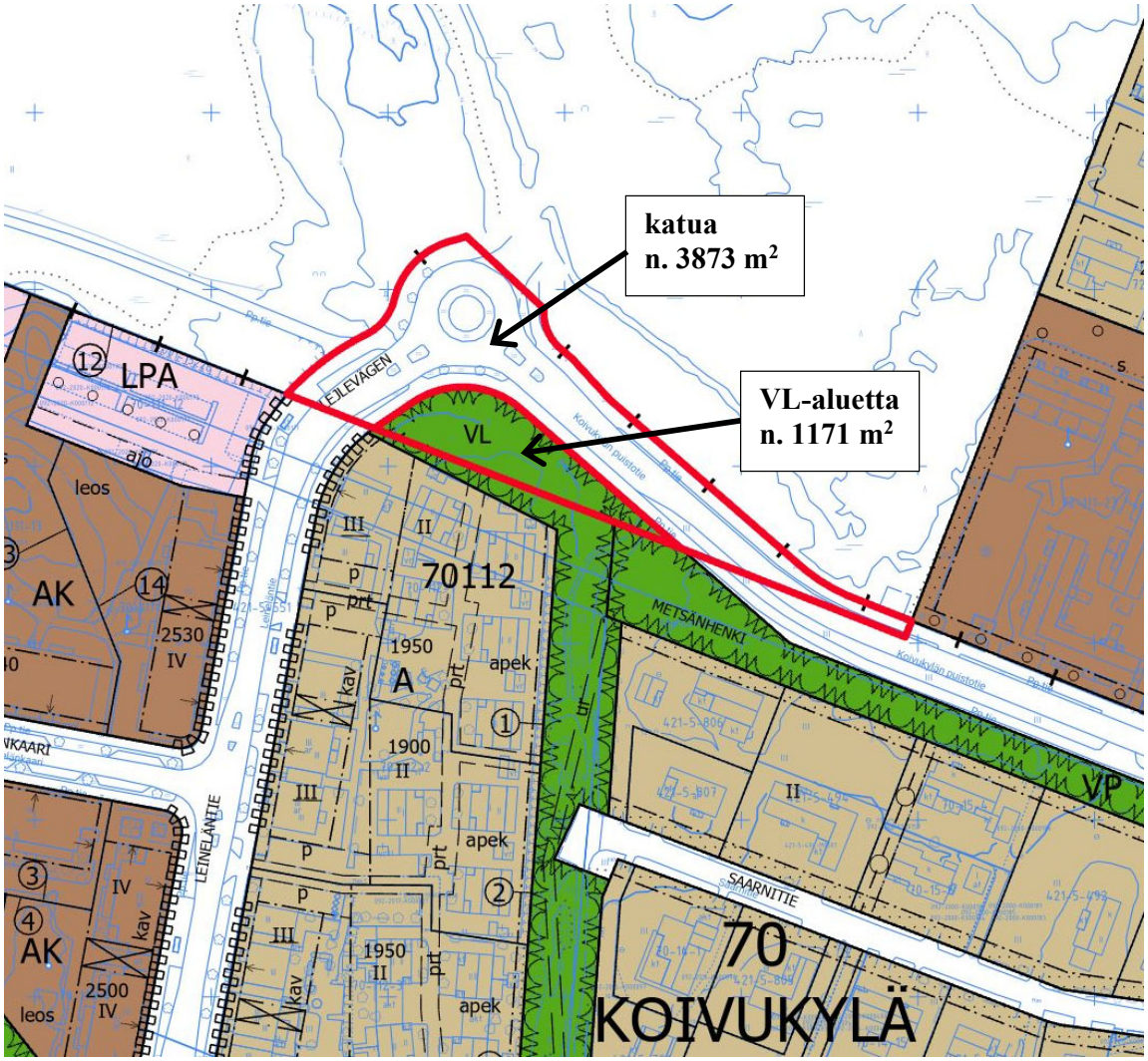


ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA (VL-aluetta ja katua) / Helsingin Seurakuntayhtymä ja Vantaan Seurakuntayhtymä

Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

n. 1171 m² (VL-aluetta) ja n. 3873 m² (katua) yhteensä n. 5044 m²:n suuruinen määräala tilasta: 92-407-13-7



26 § **Kivistön Colosseumin korttelin 23196 tontti 6 ja osa tonttia 7/ Liikerakennuksen maanvuokrasopimus / SSA Rakennus Oy**

VD/10924/10.00.02.00/2021
TeA/AK/GK/EJ

Kivistön Colosseumin viimeisen neljänneksen toteuttamiseksi korttelissa 23196 ohjeellisilla tontilla 6 ja osalla tonttia 7 on laadittu maanvuokrasopimusmalli SSA Rakennus Oy:n kanssa. Tarkoitus on, että ohjeellinen tontti 6 jaetaan kolmiulotteisella tonttijaolla kahdeksi liikerakennustontiksi ja kolmeksi asuinrakennustontiksi, ja kunkin näin muodostettavan tontin osalta tehdään oma maanvuokrasopimus. Liiketilat sijoittuvat hybridirakennuksen kellarikerroksesta kolmanteen kerrokseen ja osasta ohjeellista tonttia 7 muodostettavalle erilliselle liikerakennustontille.

Kaupunginhallitus on 17.1.2022 § 31 päättänyt myöntää SSA Rakennus Oy:lle suunnitteluvarauksen Kivistön kaupunginosaan korttelin 23196 tontille 6 ja osalle tontista 7 asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen suunnittelua varten 31.12.2022 asti. Päätöksen mukaan SSA Rakennus Oy oli esitettävä kaupungille hankkeen tarkemmat sijoitus- ja rahoitusjärjestelyt 30.6.2022 mennessä tai muussa tapauksessa suunnitteluvaraus päättyy jo 30.6.2022. Kiinteistöjohtajan tehtävänä oli hyväksyä SSA Rakennus Oy:n tarkemmat sijoitus- ja rahoitusjärjestelyt tulleen esitellyksi kaupungille 30.6.2022 mennessä.

Investori- ja rahoitussuunnitelma

SSA Rakennus Oy on jättänyt kaupungille 22.6.2022 esityksensä investori- ja rahoitussuunnitelmaksi hankekokonaisuuden toteuttamiseksi. Suunnitelman mukaan se jakaantuu kahteen osaan: liiketilat ja asunnot. Liiketilojen investoriksi on tulossa Kesko Oyj, jonka kanssa SSA Rakennus Oy on allekirjoittanut 14.6.2022 sopimuksen hankkeen kehitysvaiheesta. Sen aikana tehdään tarvittava jatkosuunnittelu, hankkeen taloudellisten reunaehtojen varmistaminen ja investointisopimukset.

Asunto-osa toteutetaan yhteistyössä Titanium Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimien rahastojen kanssa. SSA Rakennus Oy ja Titanium Rahastoyhtiö Oy ovat allekirjoittaneet 17.6.2022 aiesopimuksen asunto-osan vastaavista kehitysvaiheista.

Kiinteistöjohtaja Antti Kari on hyväksynyt 23.6.2022 SSA Rakennus Oy:n esittämän sijoitus- ja rahoitusjärjestelyn siten, että Kesko Oyj toimii liikerakennuksen sijoittajana ja Titanium Rahastoyhtiö Oy asuntorakennuksen sijoittajana. Edellytyksenä suunnitteluvarauksen jatkumiselle 31.12.2022 asti on, että nämä yhtiöt toimivat hankkeessa yhdessä sijoittajina.

Maanvuokrasopimus

Kaupunki ja SSA Rakennus Oy ovat neuvotelleet liikerakennuksen toteuttamisesta niin, että asemakaavan mukaisesta ohjeellisen tontin 6 kolmannesta kerroksesta muodostetaan oma liikerakennuksen tontti ja sen alapuolisista kerroksista oma liikerakennuksen tontti. Näiden lisäksi osasta tonttia 7 muodostetaan oma tonttinsa. Kunkin kolmen tontin kanssa tehdään oma maanvuokrasopimus.

Maanvuokrasopimuksella vuokrataan kolmiulotteisella tonttijaolla asemakaavan (no 230800) mukaisen korttelin 23196 ohjeellista tonttia 6, jonka pinta-ala on noin 2200 m^2, Vantaan kaupungin Kivistön (23.) kaupunginosassa. Vuokra-alue muodostuu osista määräaloja 92-871-1-1-M503 (1931 m^2) ja 92-409-3-136-M503 (263 m^2). Tämä tarkoittaa korttelissa 23196 asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6

laaditaan kolmiulotteinen tonttijako ja sen pohjalta tonttien lohkominen, mikä on uutta Vantaalla. Peruskiinteistönä on maantasossa oleva liikerakennuksen tontti A käsittää kellarikerroksen ja kerrokset 1–2. Tontin A rakennusoikeus on noin 1498 k-m2. Tontti B käsittää kolmannen kerroksen. Tontin B rakennusoikeus on noin 1275 k-m2.

Tämän lisäksi vuokrataan osa asemakaavan (no 230800) mukaisen korttelin 23196 ohjeellisesta tontista 7 Vantaan kaupungin Kivistön (23.) kaupunginosassa tonttia C varten. Määräalan pinta-ala on noin 6200 m^2. Vuokra-alue muodostuu osista määräaloja 92-871-1-1-M503 (noin 315 m^2), 92-409-3-136-M503 (noin 6225 m^2) ja 92-409-3-131-M501 (noin 1005 m^2). Tontin C rakennusoikeus on noin 11 322 k-m2.

Liitteenä on maanvuokrasopimus, jossa nämä kolme liikerakennuksen tonttia on samassa sopimuksessa eroteltuina kirjaimin A, B ja C silloin, kun ko. kohta koskee vain tuota tonttia. Muuten maanvuokrasopimuksen ehdot ovat yhtäläiset.

Vuokra-aika on 50 vuotta. Maanvuokrasopimukset tehdään SSA Rakennus Oy:n perustamien kiinteistöyhtiöiden nimiin. Vuokra-alueet vuokrataan sille toteutettavaa liikerakennusta varten.

Vuokra määräytyy Vuokra-alueen rakennusoikeuden (k- m^2) arvon perusteella eri kerrosten ja tilojen osalta seuraavasti:

- 1. krs:n liiketilat 500 €/k- m^2
- 2. krs:n liiketilat 250 €/k- m^2
- 3. krs:n huoneistohotelli ja muut liiketilat sekä kellarikerroksen liiketilat 125 €/k-m^2

Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien ensimmäisen kolmen vuoden ajan 3 %, ja tämän jälkeen 5 %. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja 20 vuoden välein vuokra tarkistetaan auktorisoidun kiinteistöarvioijan arvioinnin pohjalta.

Ensimmäisen vuoden vuokra perustuu nyt tehtyihin luonnossuunnitelmiin. Niiden mukaan tontin A vuotuinen vuokra on noin 18 700 euroa, tontin B noin 4 800 euroa ja tontin C noin 112 000 euroa. 1.1.2014 jälkeen vuokran määritys perustuu rakennuslupapiirustuksiin. Liikerakennuksen tonttien rakennusoikeuden arvo on noin 4,5 milj. euroa.

Maanvuokrasopimukseen sisältyy rakentamisvelvoite. Rakennuslupahakemus on jätettävä 30.9.2023 mennessä. Liikerakennuksen koko on oltava yhteensä vähintään 13 600 k- m^2. Erillisessä toteutussopimuksessa on määritelty rakentamisen aikataulu ja rakentamisen aikaiset ehdot. Kaupallinen avaus on tarkoitus toteutua 2.6.2025 mennessä. Mikäli SSA Rakennus Oy ei täytä rakentamisvelvoitetta kolmen vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, niin se maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty.

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontit, kun vuokralainen on käyttänyt vähintään 70 % Vuokra-alueen rakennusoikeudesta. Tontit A ja B on ostettava samanaikaisesti.

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 liikerakennuksen koskeva rakennuslupa on saanut lainvoiman.

Lisäksi vuokrasopimuksessa on muitakin sopimusehtojen laiminlyöntiin ja rikkomiseen liittyviä vuokrasopimussakkojen maksuvelvollisuuksia ja sopimuksen purkuehtoja.

Vantaan kaupungin 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 16.11.2022 § 9

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki hyväksyy liikerakennuksen tonttien A, B ja C maanvuokrasopimusten ehdot,
b) kaupunki valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
c) tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja toteutussopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2023 mennessä.

Käsittely:
Merkittiin, että kiinteistöjohtaja vs. muutti esitystään seuraavilla tavoilla:

Maanvuokrasopimuksen luvun ”Vuokrauksen kohde” osion A kolmas kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti:

”*Asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6 laaditaan rakennuslupahakemuksen pohjalta kolmiulotteinen tonttijako. Tonttijaon pohjalta peruskiinteistönä on liikerakennusta varten Vuokralaiselle A vuokrattava tontti A, joka käsittää kerrokset 1–2 ja kellarikerroksen. Vuokralaiselle A vuokrattava kellarikerros varataan pysäköintitiloja, huoltopihan, teknisiä tiloja, liikekerrosten varastotiloja ja jätehuollon tiloja sekä asuinkerrosten tarvitsemia väestönsuojia ja varastotiloja varten. Tonttijaon pohjalta voidaan myöntää rakennuslupa, ja luvan perusteella tontti varataan asemakaavan mukaisesti liikerakentamiselle. Rakennusluvan jälkeen tontti on lohkottavissa. Alustava tonttijako on liitteenä 1C*.”

Maanvuokrasopimuksen luvun ”Vuokrauksen kohde” osion B kolmas kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti:

”*Asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6 laaditaan rakennuslupahakemuksen pohjalta kolmiulotteinen tonttijako. Tonttijaon pohjalta peruskiinteistönä on liikerakennusta varten vuokrattava tontti A. Tonttijaon pohjalta voidaan myöntää rakennuslupa, ja luvan perusteella Vuokralaiselle B vuokrattava Tontti B kolmannesta kerroksesta varataan asemakaavan mukaisesti huoneistohotellia varten. Rakennusluvan jälkeen tontti on lohkottavissa. Alustava tonttijako on liitteenä 1C.”*

Päätös:
Hyväksyttiin muutettu esitys.

———

Kaupunkitilalautakunnan 16.11.2022 § 9 päätöksen jälkeen on havaittu, että tonttien A, B ja C rakennusoikeuksien määrät oli kirjattu virheellisesti esittelytekstin luvun ”Maanvuokrasopimus” toiseen ja kolmanteen kappaleeseen. Tontin A rakennusoikeus on tosiasiallisesti noin 1498 k-m2, tontin B rakennusoikeus noin 1275 k-m2 ja tontin C rakennusoikeus noin 11 322 k-m2. Tonttien A, B ja C rakennusoikeuksien määrät on korjattu esittelytekstiin.

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 26

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) kaupunki hyväksyy liikerakennuksen tonttien A, B ja C maanvuokrasopimusten ehdot,
b) kaupunki valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
c) tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja toteutussopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2023 mennessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

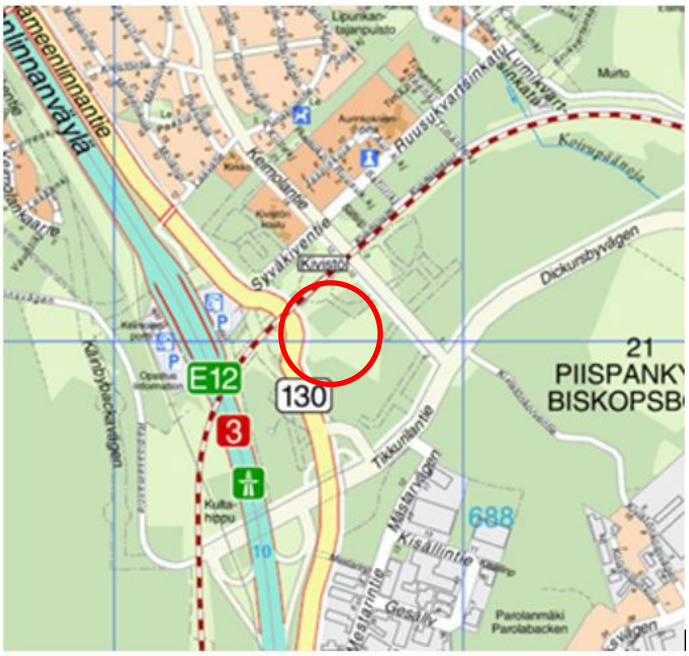
Liitteet:
- Kartta vuokra-alueesta asemakaavakartalla
- Maanvuokrasopimus 16.11.2022 (II)

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI

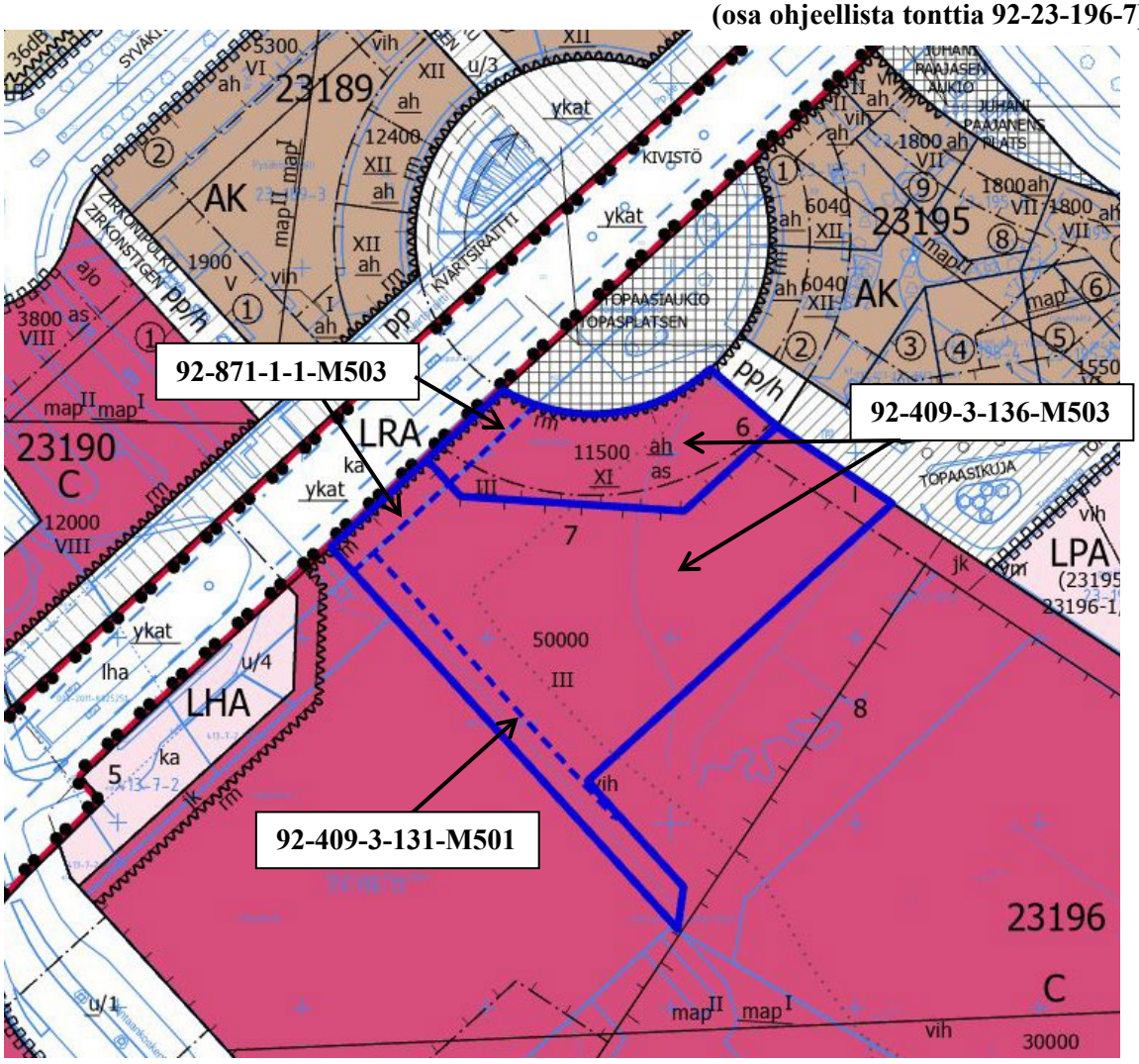


Maa-alueen vuokraaminen /
Liikerakennus tontilla 6 ja 7 /
SSA Rakennus Oy

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)
Kylä: LAPINKYLÄ (409)

n. 1931 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-409-3-136-M503
n. 263 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-871-1-1-M503
yhteensä n. 2194 m²
(ohjeellinen tontti 92-23-196-6)

n. 6225 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-409-3-136-M503
n. 315 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-871-1-1-M503
n. 1005 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-409-3-131-M501
yhteensä n. 7545 m²
(osa ohjeellista tonttia 92-23-196-7)



MAANVUOKRASOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.2022 § xx.

Vuokranantaja/myyjä

Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Vuokralainen/ostaja

Tontti A, kerrokset 1-2 ja kellarikerros
SSA Rakennus Oy (y-tunnus 2551984-5)
perustettavan yhtiön tai perustettavien yhteisvastuullisten yhtiöiden lukuun
Äyritie 8 A
01510 Vantaa
(jäljempänä ”**Vuokralainen A**”)

Tontti B, kerros 3
SSA Rakennus Oy (y-tunnus 2551984-5)
perustettavan yhtiön tai perustettavien yhteisvastuullisten yhtiöiden lukuun
Äyritie 8 A
01510 Vantaa
(jäljempänä ”**Vuokralainen B**”)

Tontti C
SSA Rakennus Oy (y-tunnus 2551984-5)
perustettavan yhtiön tai perustettavien yhteisvastuullisten yhtiöiden lukuun
Äyritie 8 A
01510 Vantaa
(jäljempänä ”**Vuokralainen C**”)

SSA Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti Vuokralaisen kanssa kaikkien tämän sopimuksen Vuokralaista koskevien sopimusvelvoitteiden täyttämisestä, kunnes kohdan 4 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty. Edellä todetusta huolimatta, SSA Rakennus Oy vastaa yksin tämän sopimuksen mukaisista Vuokralaista koskevista Vuokra-alueen (määritelty jäljempänä)

rakentamisvelvoitteista Toteutussopimuksen (määritelty jäljempänä) mukaisesti riippumatta siitä, siirtyvätkö Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet SSA Rakennus Oy:n perustamalle yhdelle tai useammalle kiinteistöosakeyhtiölle.

Vuokrauksen kohde

A. Osa noin 2194 m^2:n suuruisesta asemakaavan mukaisesta ohjeellisesta tonttijaon mukaisesta tontista 6 korttelissa 23196 Vantaan kaupungin 23. kaupunginosassa (Kivistö). Vuokra-alue muodostuu osasta määräaloja 92-409-3-136-M503 (noin 1931 m^2) ja 92-871-1-1-M503 (noin 263 m^2).

   Vuokrauksen kohteesta muodostuu kolmiulotteisen tonttijaon peruskiinteistö. Vuokrauksen kohde käsittää ensimmäisen ja toisen kerroksen sekä kellarikerroksen. Vuokrauksen kohde (jäljempänä **”Vuokra-alue”**) on esitetty liitteessä 1A ja 1B. Vuokra-alueen rakennusoikeus on noin 1498 k-m^2.

   Asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6 laaditaan rakennuslupahakemuksen pohjalta kolmiulotteinen tonttijako. Tonttijaon pohjalta peruskiinteistönä on liikerakennusta varten Vuokralaiselle A vuokrattava tontti A, joka käsittää kerrokset 1–2 ja kellarikerroksen. Vuokralaiselle A vuokrattava kellarikerros varataan pysäköintitiloja, huoltopihan, teknisiä tiloja, liikekerrosten varastotiloja ja jätehuollon tiloja sekä asuinkerrosten tarvitsemia väestönsuojia ja varastotiloja varten. Tonttijaon pohjalta voidaan myöntää rakennuslupa, ja luvan perusteella tontti varataan asemakaavan mukaisesti liikerakentamiselle. Rakennusluvan jälkeen tontti on lohkottavissa. Alustava tonttijako on liitteenä 1C.

B. Osa noin 2194 m^2:n suuruisesta asemakaavan mukaisesta ohjeellisesta tonttijaon mukaisesta tontista 6 korttelissa 23196 Vantaan kaupungin 23. kaupunginosassa (Kivistö). Vuokra-alue muodostuu osasta määräaloja 92-409-3-136-M503 (noin 1931 m^2) ja 92-871-1-1-M503 (noin 263 m^2).

   Vuokrauksen kohde käsittää kolmannen kerroksen. Vuokrauksen kohde (jäljempänä **”Vuokra-alue”**) on esitetty liitteessä 1A ja 1B. Vuokra-alueen rakennusoikeus on noin 1275 k-m^2.

Asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6 laaditaan rakennuslupahakemuksen pohjalta kolmiulotteinen tonttijako. Tonttijaon pohjalta peruskiinteistönä on liikerakennusta varten vuokrattava tontti A. Tonttijaon pohjalta voidaan myöntää rakennuslupa, ja luvan perusteella Vuokralaiselle B vuokrattava Tontti B kolmannesta kerroksesta varataan asemakaavan mukaisesti huoneistohotellia varten. Rakennusluvan jälkeen tontti on lohkottavissa. Alustava tonttijako on liitteenä 1C.

C. Noin 7545 m^2:n suuruinen määräala asemakaavan mukaisesta ohjeellisesta tontista 7 korttelissa 23196 Vantaan kaupungin 23. kaupunginosassa (Kivistö). Vuokra-alue muodostuu osista määräaloja 92-409-3-136-M503 (noin 6225 m^2), 92-871-1-1-M503 (noin 315 m^2) ja 92-409-3-131-M501 (noin 1005 m^2).

Vuokrauksen kohde käsittää koko tontin. Vuokrauksen kohde (jäljempänä **”Vuokra-alue”**) on esitetty liitteessä 1A ja 1B. Vuokra-alueen rakennusoikeus on noin 11322 k-m^2.

Alustava tonttijako on liitteenä 1C. Tontti on lohkaistavissa tonttijaon voimaantulon jälkeen.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan sille toteutettavaa liike- ja toimitilarakennusta (jäljempänä **”Liikekeskus”)** varten. Liikekeskustaa koskevat Vantaan kaupunginhallituksen esityksen xx.xx.202x § xx liitteenä olleet 7.10.2022 päivätyt ohjeelliset suunnitelmat ovat tämän sopimuksen liitteenä 7.

Kohde A vuokrataan liikekeskuksen rakentamista varten. Ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen sijoittuvat varsinaiset liiketilat sekä kellarikerrokseen pysäköinti-, huolto- sekä tekniset tilat.

Kohde B vuokrataan huoneistohotellia varten. Kohde B sijoittuu kolmanteen kerrokseen.

Kohde C vuokrataan liikekeskuksen rakentamista varten, joka sisältää kellarikerroksen ja maanpäälliset kerrokset. Liikekeskus rajoittuu Topaasiaukioon ja asemakaavan mukaiseen ohjeelliseen tonttiin 6.

Osapuolet toteavat, että SSA Rakennus Oy:n velvollisuudesta toteuttaa

Vuokra-alueelle edellä mainittu Liikekeskus on laadittu erillinen tämän sopimuksen liitteenä A oleva toteutussopimus (jäljempänä ”**Toteutussopimus**”), jonka Kaupunki ja SSA Rakennus Oy ovat allekirjoittaneet samassa yhteydessä tämän maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen, asuinkerrostalon maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen, maanpäällisen pysäköintialueen maanvuokrasopimuksen ja väliaikaisten ajoyhteyksien maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen kanssa.

Asemakaava

Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimistoja, liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa ja erikoiskaupan suuryksiköitä). Kaavan osoittaman varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kauppakäytäviä ja porrastiloja, rakennusta palvelevia väestönsuoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja, maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja sekä pysäköintitiloja kaavamääräyksissä tarkemmin osoitetulla tavalla ja määrällä.

A ja B Erikseen todetaan, että asemakaavan mukainen as-rakennusala ei koske tämän maanvuokrasopimuksen mukaista Vuokra-aluetta. Vuokra-alueelle ei siis saa rakentaa asuntoja. Asemakaavamääräysten mukaisesti maantasokerrokseen saa rakentaa kuitenkin asumisen yhteyteen sopivia harrastus- ja asukastiloja rakennusoikeuden lisäksi.

1. Vuokra-aika

1.1 Vuokra-alue vuokrataan viidenkymmenen (50) vuoden määräajaksi. Vuokra-aika alkaa xx.xx.2023 ja päättyy xx.xx.2073.

2. Vuokra

2.1 Vuokra määräytyy Vuokra-alueen rakennusoikeuden (k-m^2) arvon perusteella eri kerrosten ja tilojen osalta seuraavasti:

- 1. krs:n tilat 500 €/k-m^2 (viisisataa euroa kerrosneliömetriä kohti)
- 2. krs:n tilat 250 €/k-m^2 (kaksisataaviisikymmentä euroa kerrosneliömetriä kohti)
- 3. krs:n huoneistohotelli ja muut liiketilat sekä kellarikerroksen liiketilat 125 €/k-m^2 (satakaksikymmentäviisi euroa kerrosneliömetriä kohti).

Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien vuoden 2025 loppuun asti (1.x.2023-31.12.2025) ajan 3 % (kolme prosenttia) ja tämän jälkeen 5 % (viisi prosenttia) edellä mainitusta rakennusoikeuden arvosta.

2.2 Mikäli Vuokralainen ei täytä kohdan 4 mukaista rakentamisvelvoitetta kolmen vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, Vuokralainen maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty. Tässä tilanteessa vuotuisen vuokran määrä korotetaan kolmen vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 10 prosentilla, neljän vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 15 prosentilla ja viiden vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 20 prosentilla edellä mainitusta rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan koroteta, mikäli rakentamisvelvoitteen täyttämättä jääminen määräajassa johtuu Kaupungista, Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesta ylivoimaisesta esteestä tai muusta seikasta, jota Vuokralainen ei ole voinut välttää taikka voittaa.

2.3 Yllä todetusta huolimatta, ensimmäisen vuoden vuokra (1.2.2023-31.1.2024) perustuu tämän sopimuksen liitteenä 7 olevan Liikekeskuksen luonnossuunnitelman 7.10.2022 mukaisiin Liikekeskuksen kerros- ja tilakohtaisiin kerrosneliömetrimääriin.

A. Vuotuinen vuokra on siten vuokra-ajan alkaessa 18725 euroa (kahdeksantoistatuhatta seitsemänsataakaksikymmentäviisi euroa).

B. Vuotuinen vuokra on siten vuokra-ajan alkaessa 4781 euroa (neljätuhatta seitsemänsataakahdeksankymmentäyksi euroa).

C. Vuotuinen vuokra on siten vuokra-ajan alkaessa 112131 euroa (satakaksitoistatuhatta satakolmekymmentäyksi euroa).

1.1.2024 lukien vuokran määrityksen perusteina käytetään Liikekeskuksen rakennusluvan mukaista rakennusoikeutta kohdan 2.1 mukaisin periaattein.

2.4 Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä on vuokra-ajan 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 Vuokrauksen kohde -kappaleessa mainittu 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.

2.7 Kaupunki on perinyt kaupunginhallituksen 17.1.2022 § 31 päätöksen mukaisesti varausmaksua SSA Rakennus Oy:ltä 1.7.2022 lähtien. Varausmaksu on ollut 2,5 % Vuokra-alueen markkina-arvosta, kunnes Vuokra-alue on vuokrattu. Varausmaksu palautetaan, mikäli Vuokra-alue vuokrataan. Kaupunki palauttaa varausmaksun SSA Rakennus Oy:lle, kun asemakaavan mukaista ohjeellista tonttia 23196/6 ja osaa tonttia 23196/7 asunto- ja liikerakentamista koskevat maanvuokrasopimukset ovat tulleet voimaan.

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. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen mahdollinen kulloinkin yleisesti käyttöön vahvistama huomautusmaksu.

4. Rakentamisvelvoite

4.1 Vuokra-alue A: Vuokralainen sitoutuu jättämään Liikekeskusta koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle 30.9.2023 mennessä ja rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisen Liikekeskuksen kellaritiloineen, jonka kerrosala on vähintään 1 400 k-m^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 liikekeskuksen, jonka kerrosala on vähintään 1 400 k-m2. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan liikekeskuksen niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.

Vuokra-alue B: Vuokralainen sitoutuu jättämään Liikekeskusta koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle 30.9.2023 mennessä ja rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisen huoneistohotellin kolmanteen kerrokseen, jonka kerrosala on vähintään 1 200 k-m^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 huoneistohotellin, jonka kerrosala on vähintään 1 200 k-m2. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan huoneistohotellin niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.

Vuokra-alue C: Vuokralainen sitoutuu jättämään Liikekeskusta koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle 30.9.2023 mennessä ja rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisen Liikekeskuksen, jonka kerrosala on vähintään 11 000 k-m^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 liikekeskuksen, jonka kerrosala on vähintään 11 000 k-m2. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan liikekeskuksen niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.

4.2 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun Liikekeskukseen kuuluvat rakennukset on toteutettu kohdan 4.1 mukaisesti ja ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöönotettavaksi.

5. Vuokra-alueen lunastusoikeus (kiinteistökaupan esisopimus)

5.1 Vuokralaisella tai tämän osoittamalla taholla on oikeus ostaa Liikekeskuksen Vuokra-alueet, kun Vuokralainen on käyttänyt vähintään 70 % Vuokra-alueen myönnetyn rakennusluvan osoittamasta rakennusoikeudesta tässä sopimuksessa tarkoitetun Liikekeskuksen rakentamiseen. Rakentamisen valmiusasteen määrittää rakennuslupaviranomainen antamallaan todistuksella.

5.2 Asemakaavan mukainen ohjeellinen tonttijaon mukainen tontti 6, josta Vuokra-alueen mukainen tontti on lohkaistu, on kuitenkin Vuokralaisten A ja B kummankin ostettava oma tonttinsa samanaikaisesti. Vuokra-alueen kiinteistökaupat tehdään kummankin Vuokralaisen osalta erikseen.

5.3 Kauppahinta perustuu Vuokra-alueella sijaitsevan Liikekeskuksen rakennusluvan mukaiseen rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärään ja kohdassa 2.1 määriteltyihin kerrosneliömetrihintoihin maanvuokrasopimuksen kohtien 2.4 ja 2.5 periaatteiden mukaisesti elinkustannusindeksillä ja 20 vuoden välein auktorisoidun kiinteistöarvioijan arvioimiin tarkistettuihin kerrosneliömetrihintoihin.

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 maastoolosuhteisiin. 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 Kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

8.4 Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin Kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

8.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuk-

siin 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 suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä. Työt on pyrittävä tekemään sellaisena ajankohtana, jolloin ne häiritsevät mahdollisimman vähän Vuokra-alueella harjoittavaa normaalia toimintaa.

8.6 Mikäli katualueelle rakennetaan kellaripysäköintien ajoluiskat tukimuureineen ja tunnelit, ne jäävät kaikilta osin Vuokralaisen hallintaan. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevien sen toteuttamien ajoväylien, ajoramppien ja maanalaisten rakenteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta ja sopii tarkkojen omistusrajojen sijainnista Kaupungin kanssa.

8.7 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.

8.8 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.

8.9 Vuokralainen vastaa asemakaavan edellyttämän korttelin 23196 läpi kulkevan korttelin sisäisen kulkuyhteyden ylläpidosta parhaaksi katsomallaan tavalla ja siltä osin, kuin kulkuyhteys sijoittuu Vuokra-alueelle.

9. Perustettavat rasitteet ja käyttöoikeudet

9.1 Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan tarvittavat rasite- ja muut käyttöoikeuksia koskevat sopimukset naapurikiinteistöjen kanssa ennen kuin Liikekeskus otetaan käyttöön sekä tämänkin jälkeen sopimaan tarpeellisista rasite- ja käyttöoikeuksista kuitenkin siten, ettei perustettavista rasite- ja käyttöoikeuksista saa aiheutua osapuolille kohtuutonta haittaa.

9.2 Vuokra-alueen oikeudeksi muodostettavia rasitteita ja tehtäviä rasitesopimuksia voivat olla erityisesti anturoiden ja perustusten naapuritonteille sijoittamiseen sekä vesiliittymän johtamiseen liittyvät rasitteet, joihin Kaupunki sitoutuu asemakaavan mukaisen ohjeellisen naapuritontin 7 omistajana myötävaikuttamaan.

9.3 Osapuolet sitoutuvat tekemään Liikekeskuksen huoltoliikennettä varten rasitesopimuksen

Kaupungin omistaman asemakaavan mukaisen ohjeellisen tontinosan 7 kanssa niin, että Liikekeskuksen huoltoliikenne järjestetään ensisijaisesti rajoituksetta Kaupungin omistukseen jäävän ohjeellisen tontinosan 7 kautta liitteen 5 mukaisesti.

9.4 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 alueen maaperä. Mikäli vuokrakauden aikana Vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon 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 Toteutussopimuksen mukaiseen Vuokra-alueen rakentamiseen liittyvää urakoitsijan oikeutta hallita Vuokra-aluetta.

11.2 Vuokralaisella on oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle, kun kappaleen 4.2 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty. Vuokra-alueella olevien rakennelmien, laitteiden ja laitosten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995, muutoksineen) mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralaisen osakekannan myynti ei tarkoita Vuokra-alueen vuokraoikeuden siirtämistä.

11.3 Vuokralainen voi siirtää vuokraoikeuden toiselle Kaupunkia kuulematta ennen kuin kappaleen 4.2 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. Vuokra-ajan vakuus

12.1 Vuokralainen luovuttaa 135 637 € (sadankolmenkymmenenviidentuhannen kuudensadankolmenkymmenenseitsemän euron) suuruisen omavelkaisen takauslaitoksen antaman takauksen vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 15.5 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Vakuuden voimassaolon mahdollisesti päättyessä vuokra-aikana Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vakuuden uudella vastaavalla vakuudella siten, että sopimuksen tarkoittama vakuus on voimassa koko vuokra-ajan. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

12.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin kohdassa 15.3 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu, tai kun Vuokralainen ostaa Vuokra-alueen.

13. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

13.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.

13.2 Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin 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.

13.3 Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi

katsomallaan tavalla.

14. Vuokrasuhteen päättyminen

14.1 Vuokrasuhde päättyy, kun Vuokra-alueen lopullinen kiinteistön kauppakirja on allekirjoitettu kohdan 6 mukaisesti. Vuokralainen hakee vuokraoikeusmerkinnän poistoa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

14.2 Mikäli Vuokra-alueen kauppa ei toteudu kohdan 5 mukaisesti, vuokrasuhde päättyy määräaikaisen vuokrasopimuksen vuokrakauden päätyttyä kohdan 1.1 mukaisesti.

14.3 Vuokrasuhteen päättyessä muutoin kuin Vuokralaisen ostaessa Vuokra-alueen, 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.

14.4 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen ole poistettu yhden (1) vuoden kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä (mikäli vuokrasuhde päättyy muutoin kuin Vuokralaisen ostaessa Vuokra-alueen), 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.

14.5 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 14.3 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

14.11 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

15. Vuokrasopimuksen muut ehdot

15.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 5 luvun säännöksiä.

15.2 Vuokra-alueella sijaitsevaa puustoa saa kaataa ja maa-aineksia poistaa rakennusluvan mukaisesti. Puuston ja maa-ainesten myynnistä saatavat tulot kuuluvat Vuokralaiselle.

15.3 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.

15.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

15.5 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa, joiksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen Toteutussopimuksen mukaiseen rakentamiseen liittyviä maatöitä.

15.6 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella vuokra-aikana tapahtuvan Vuokralaisen toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

15.7 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.

15.8 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.

16. Sopimussakko

16.1 Mikäli Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa 5 %:n vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena, jonka lisäksi muita korvauksia ei suoriteta.

16.2 Mikäli Vuokralainen käyttää rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia kohdan 15.4 vastaisesti tai harjoittaa maa-aineisten vastaanotto- tai läjitystoimintaa kohdan 15.5 vastaisesti, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena kunakin vuonna, jolloin kohtien 15.4 tai 15.5 vastaista toimintaa harjoitetaan.

16.3 Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

17. Sopimuksen purkaminen

17.1 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen ei täytä kohdan 4.1 velvoitetta rakennusluvan hakemisesta tai, mikäli rakentamisvelvoitteen mukaista rakentamista ei ole ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa siitä, kun Liikekeskustaa koskeva rakennuslupa on saanut lainvoiman.

17.2 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle tai kohdan **Virhe. Viitteen lähdettä ei löytynyt.** vastaisesti luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle taikka läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 15.5 vastaisesti.

17.3 Mikäli tässä kohdassa mainitut laiminlyönnit eivät ole korjattavissa neuvotteluissa määrättyyn päivämäärään mennessä, 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 17.1 ja 17.2 mukaisesti.

18. Erimielisyyksien ratkaiseminen

18.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä sopimusta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla xx. päivänä xxxxxkuuta 2023

VANTAAN KAUPUNKI	**SSA RAKENNUS OY, omasta puolestaan sekä perustettavan/perustettavien yhtiöiden lukuun**
_____	_____
arvoisa lakimies valtuutettuna	Hannu Riikola valtakirjalla

Liitteet

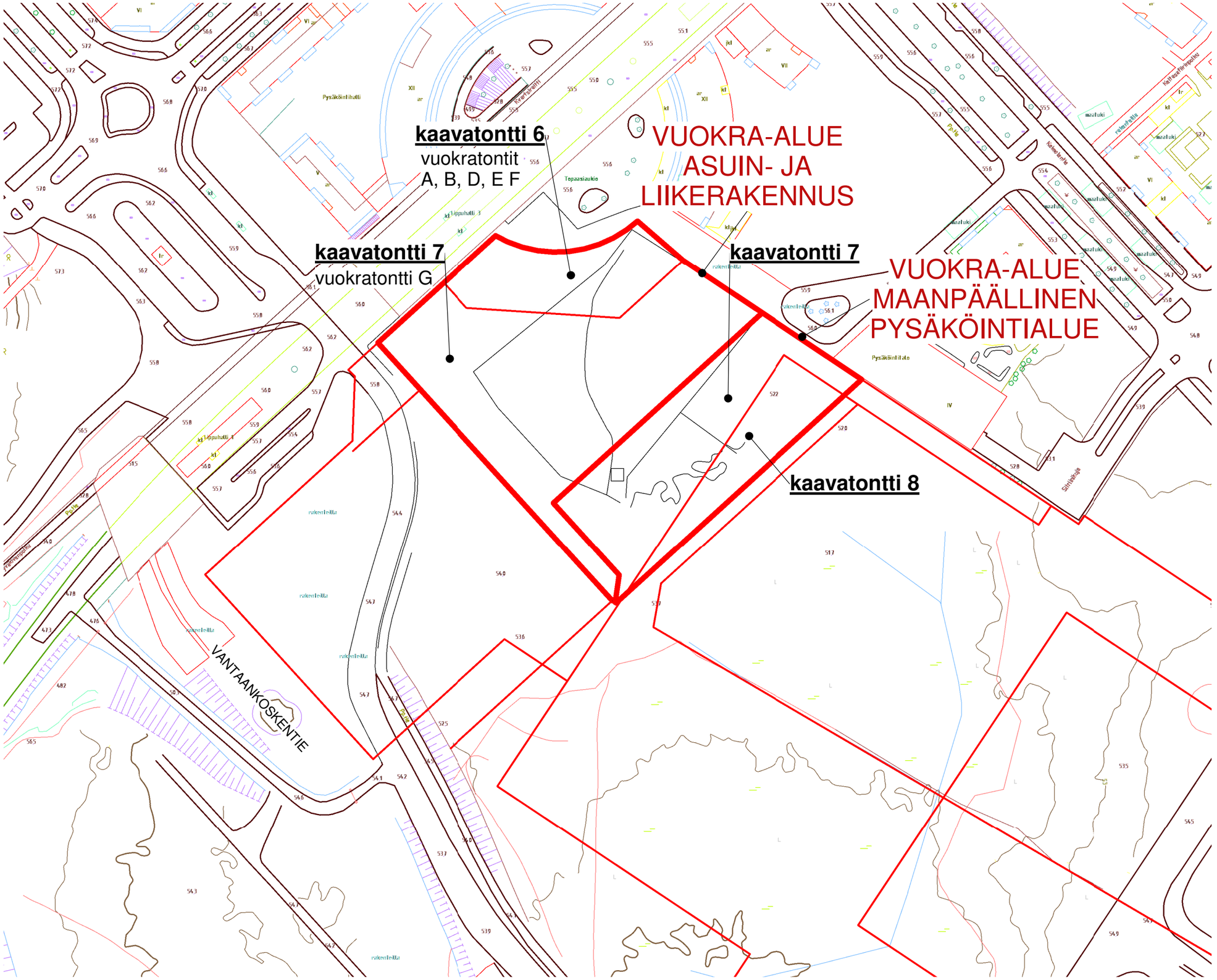
Liite A	**Toteutussopimus**
Liite 1A	Kartta Vuokra- alueesta pohjakartalla
Liite 1B	Kartta Vuokra- alueesta asemakaavakartalla
Liite 1C	Tonttijaon luonnos
Liite 2	Alustava hankeaikataulu
Liite 3	Lämpökaivojen ohjeellinen alue, liitekartta
Liite 5	Liikennejärjestelyt / väliaikaisen tien vuokra-alue
Liite 6	Hankkeen rajapinnat katuverkkoon
Liite 7	Liikekeskuksen luonnossuunnitelmat 07.10.2022

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies xxx xxxxxx valtuutettuna Vantaan kaupungin puolesta vuokranantajana/myyjänä ja Hannu Riikola valtakirjalla SSA Rakennus Oy:n puolesta vuokralaisena/ostajana ovat allekirjoittaneet tämän maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kiinteistökaupan esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla xx. päivänä xxxxxkuuta 2022

_____

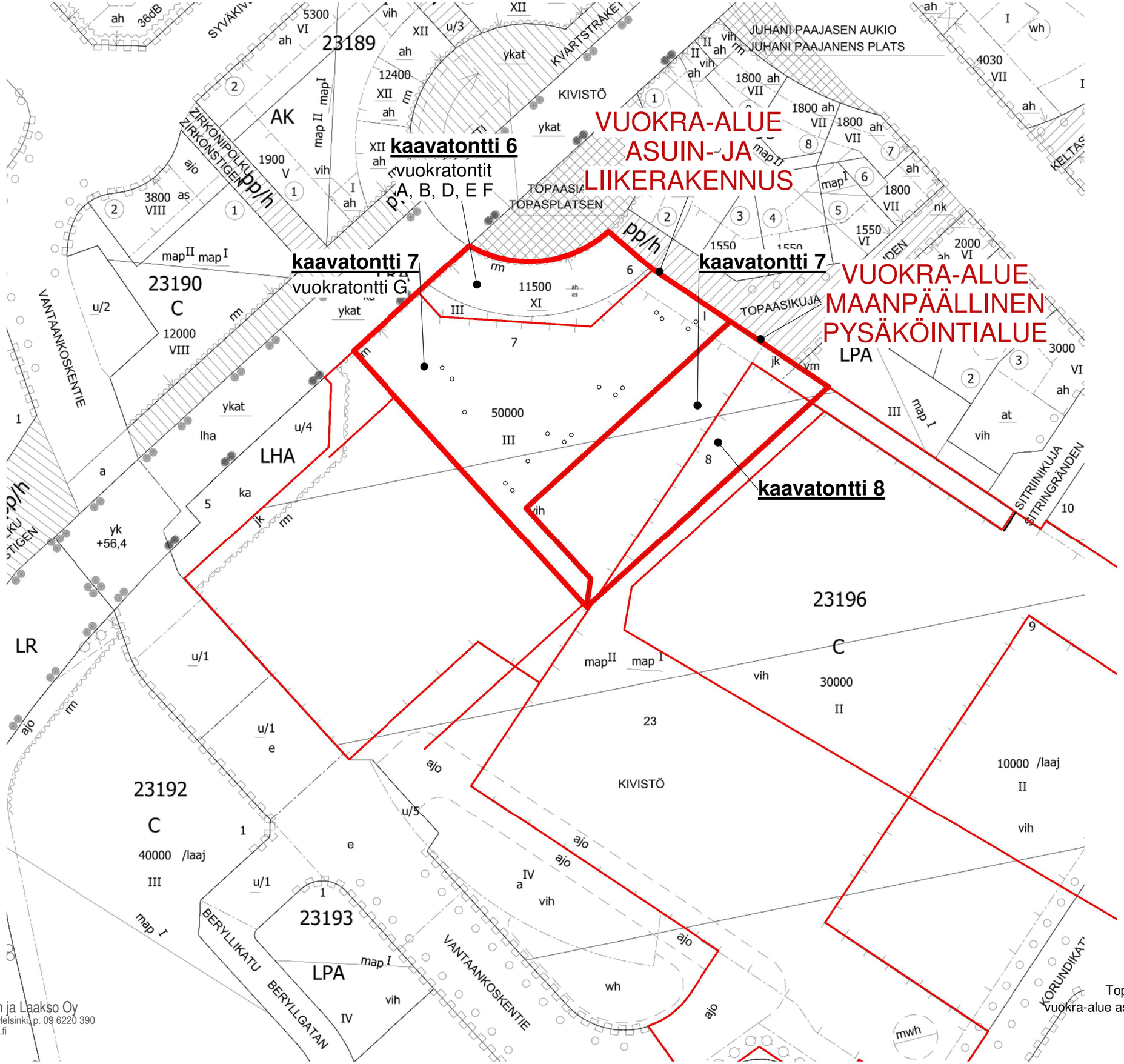


ALUSTAVA

Kivistö liikekeskus
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
vuokra-alue pohjakartalla 1:1500

7.10.2022

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

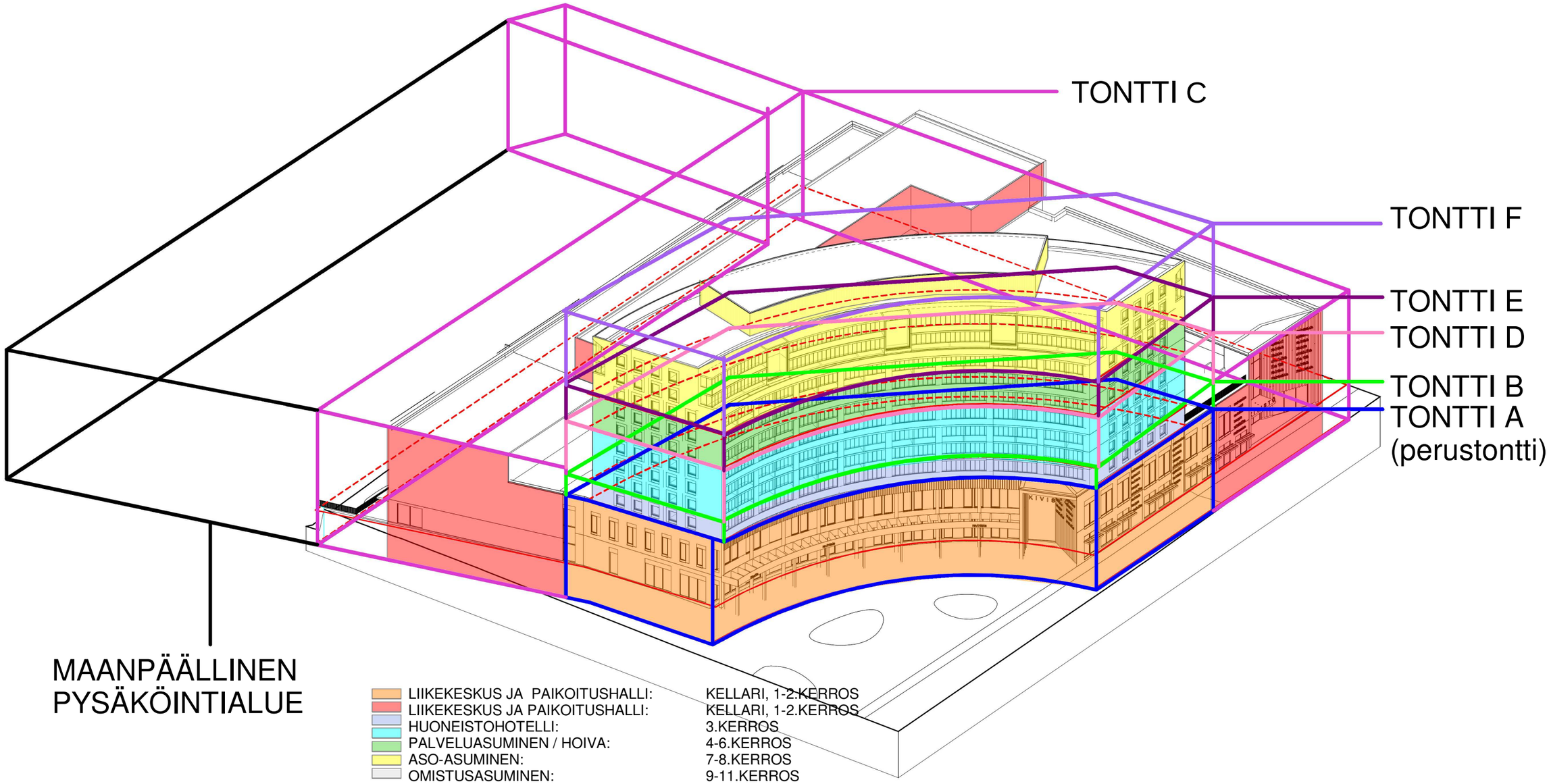


Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

ALUSTAVA

Kivistö liikekeskus
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
Vuokra-alue asemakaavakartalla 1:1500

7.10.2022



LIIKEKESKUS JA PAIKOITUSHALLI:	KELLARI, 1-2.KERROS
LIIKEKESKUS JA PAIKOITUSHALLI:	KELLARI, 1-2.KERROS
HUONEISTOHOTELLI:	3.KERROS
PALVELUASUMINEN / HOIVA:	4-6.KERROS
ASO-ASUMINEN:	7-8.KERROS
OMISTUSASUMINEN:	9-11.KERROS

ALUSTAVA

Kivistö liikekeskus
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
TONTTIJAON LUONNOS, 3D kiinteistöt

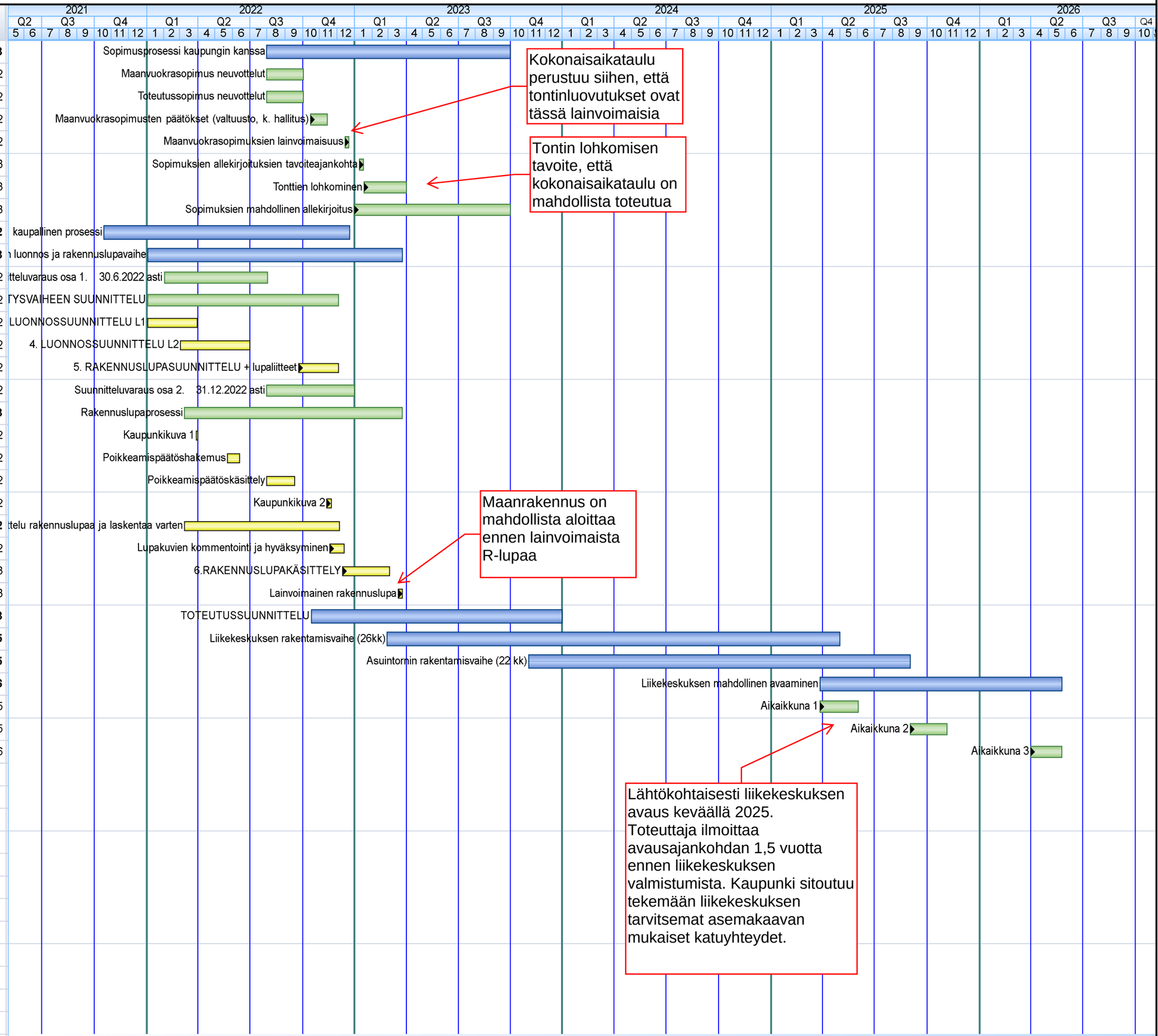
2.11.2022

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

Liite 2.
Aikataulu
4.10.2022

Projektiaikataulu KIVISTÖ hankekokonaisuus

		Nimi	Kesto	Aik. loppu
1 *	- 1	**Sopimusprosessi kaupungin kanssa**	**297 pv**	**29.09.23**
2 *	1.1	Maanvuokrasopimus neuvottelut	46 pv	03.10.22
3 *	1.2	Toteutussopimus neuvottelut	46 pv	03.10.22
4	1.3	Maanvuokrasopimusten päätökset (valtu	21 pv	14.11.22
5	1.4	Maanvuokrasopimuksien lainvoimaisuus	5 pv	21.12.22
6	1.6	Sopimuksien allekirjoituksien tavoiteajan	5 pv	16.01.23
7	1.7	Tonttien lohkominen	53 pv	31.03.23
8	1.5	Sopimuksien mahdollinen allekirjoitus	189 pv	29.09.23
9 *	+ 2	**Projektin kaupallinen prosessi**	**280 pv**	**22.12.22**
10	- 3	**Projektin luonnos ja rakennuslupavaihe**	**291 pv**	**24.03.23**
11	3.1	Suunnitteluvaraus osa 1. 30.6.2022 ast	105 pv	01.08.22
12	- 3.3	KEHITYSVAIHEEN SUUNNITTELU	214 pv	02.12.22
13	3.3.1	3. LUONNOSSUUNNITTELU L1	61 pv	30.03.22
14	3.3.2	4. LUONNOSSUUNNITTELU L2	83 pv	30.06.22
15	3.3.3	5. RAKENNUSLUPASUUNNITTELU +	50 pv	02.12.22
16	3.2	Suunnitteluvaraus osa 2. 31.12.2022 a	108 pv	30.12.22
17	- 3.4	**Rakennuslupaprosessi**	**246 pv**	**24.03.23**
18	3.4.4	Kaupunkikuva 1	2 pv	31.03.22
19	3.4.1	Poikkeamispäätöshakemus	14 pv	13.06.22
20	3.4.2	Poikkeamispäätöskäsittely	35 pv	16.09.22
21	3.4.5	Kaupunkikuva 2	6 pv	21.11.22
22	+ 3.4.8	**Suunnittelu rakennuslupaa ja laske**	**170 pv**	**05.12.22**
23	3.4.6	Lupakuvien kommentointi ja hyväksym	17 pv	13.12.22
24	3.4.3	6.RAKENNUSLUPAKÄSITTELY	57 pv	02.03.23
25	3.4.7	Lainvoimainen rakennuslupa	5 pv	24.03.23
26	+ 4	**TOTEUTUSSUUNNITTELU**	**303 pv**	**29.12.23**
27	+ 5	**Liikekeskuksen rakentamisvaihe (26kk)**	**545 pv**	**30.04.25**
28	+ 6	**Asuintornin rakentamisvaihe (22 kk)**	**458 pv**	**01.09.25**
29	- 7	**Liikekeskuksen mahdollinen avaaminen**	**295 pv**	**25.05.26**
30	7.1	Aikaikkuna 1	44 pv	02.06.25
31	7.2	Aikaikkuna 2	46 pv	04.11.25
32	7.3	Aikaikkuna 3	39 pv	25.05.26



Kokonaisaikataulu perustuu siihen, että tontinluovutukset ovat tässä lainvoimaisia

Tontin lohkomisen tavoite, että kokonaisaikataulu on mahdollista toteutua

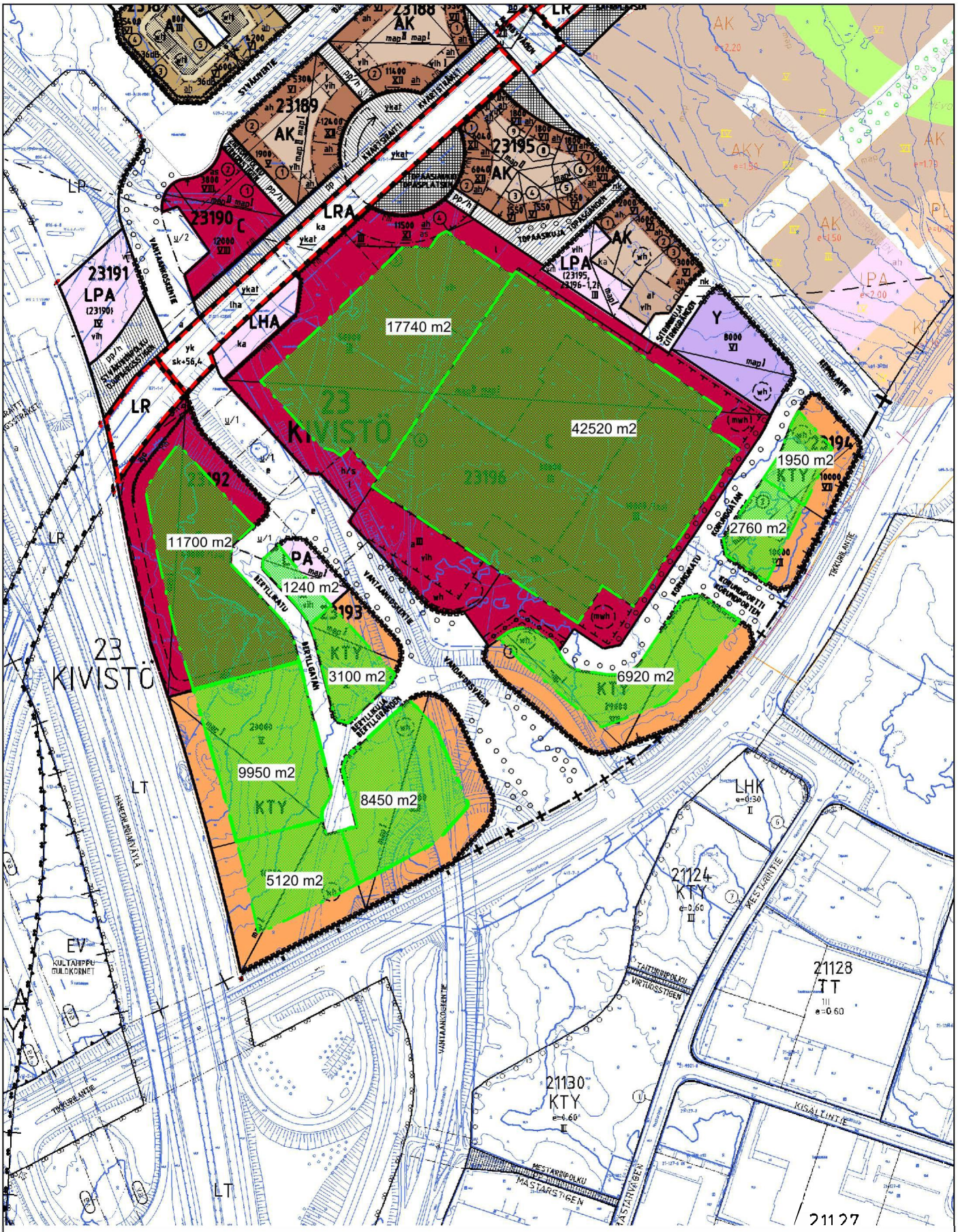
Maanrakennus on mahdollista aloittaa ennen lainvoimaista R-lupaa

Lähtökohtaisesti liikekeskuksen avaus keväällä 2025. Toteuttaja ilmoittaa avausajankohdan 1,5 vuotta ennen liikekeskuksen valmistumista. Kaupunki sitoutuu tekemään liikekeskuksen tarvitsemat asemakaavan mukaiset katuyhteydet.

Taso 1 Taso 2 Taso 3 Taso 4 Taso 5 Taso 6 Tavoite Toteutuma Jäl

Kivistö-projekti
Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaava

Liite 3



Vihreällä on osoitettu esitys maalämpökaivannolle sallituista alueista

3.12.2014 / GKo

KVARTSIRAITTI

KIVISTÖ

TOPAASIAUKIO

TOPAASIKUJA

VANTAANKOSKENTIE

LIPPUHALLI 1

LIPPUHALLI 3

RAK-1 II

RAK-1 XI

ASUINTORNI

ASUINRAKENNUS

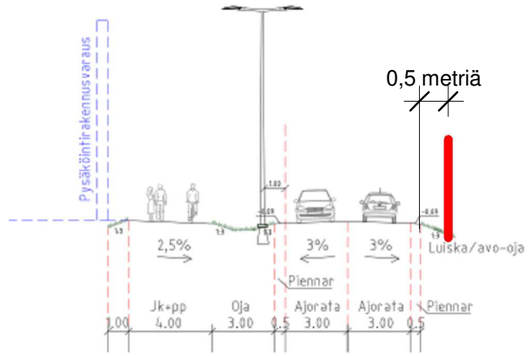
120 ap

URAKKARAJA

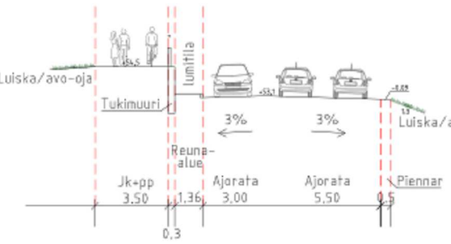
TIEALUEET 5075.0 m²

suunniteltu parkkitalo 5700.0 m²

TYYPPIPOIKKILEIKKAUS A-A



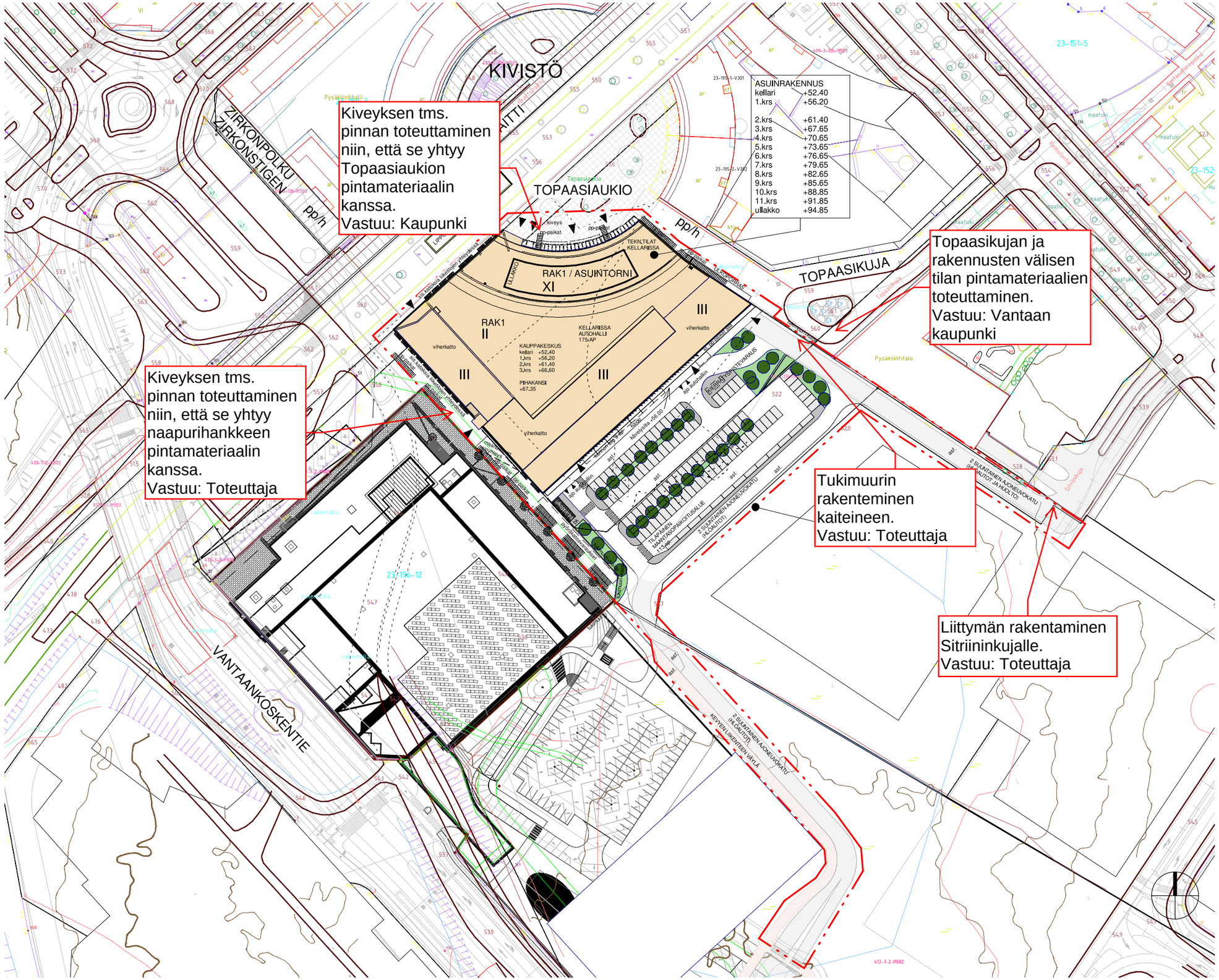
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS B-B



Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

Kivistö K23196/T6 JA 7
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
liikennealueet

7.10.2022



RAKENNUSPAIKAN (TONTTI 6 JA OSA TONTISTA 7) RAKENNUSOIKEUS JA LAAJUUSTIEDOT

ASEMAKAAVAN TONTILLA 6
RAKENNUSOIKEUS 11500 k-m²
RAKENNUSOIKEUSKERROSALA KÄYTETTY: 14000 k-m²
YLITYS 2500 k-m²

ASEMAKAAVAN TONTILLA 7
RAKENNUSOIKEUS 50000 k-m²
MUUTOSALUEELLA RAKENNUSOIKEUSKERROSALA KÄYTETTY: 11800 k-m²
JÄLJELLÄ 38200 k-m²

RAKENNUKSEN PALOLUOKKA ON P1.
Rakennus liitetään kunnalliseen kaukolämpö-, jätevesi-, sadevesiviemäri- ja vesijohtoverkkoon sekä sähköverkkoon.

JÄTTEET
Jätteet jätepuristimiin ja suojattuihin jäteastioihin

PIHA
Maanpinnan ja pihan kallistukset erillisen piha- ja pinnantasaussuunnitelman mukaan
Pihan ja pihakannen istutukset ja pintamateriaalit erillisen pihasuunnitelman mukaan

HULEVEDET
Hulevedet käsitellään tonttien sisällä erillisen hulevesisuunnitelman mukaan

AUTOPAIKAT

Suunnitelmassa:

Autohallissa	175
Kävelykannen alla pihalla	8
Autopaikat yhteensä:	183 ap
Pihalla oleva tilapäinen paikoitusalue	113 ap

POLKUPYÖRÄPAIKAT

Suunnitelmassa:

Kellarissa sisällä 97 (lukittava)

1.kerroksessa sisällä	86 (lukittava)
Katutasolla	158 (sääsuojassa)
Katutasolla	139 (avopaikat)
Polkupyöräpaikat yhteensä:	460 pp

Tämä piirustus selventää Vantaan kaupungin ja toteuttajan vastuita liittyen rakennettavan hankkeen rajapintoihin.

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

Kivistö K23196/T6 JA 7
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
ASEMAPIIRROS 1:1500

10.8.2022

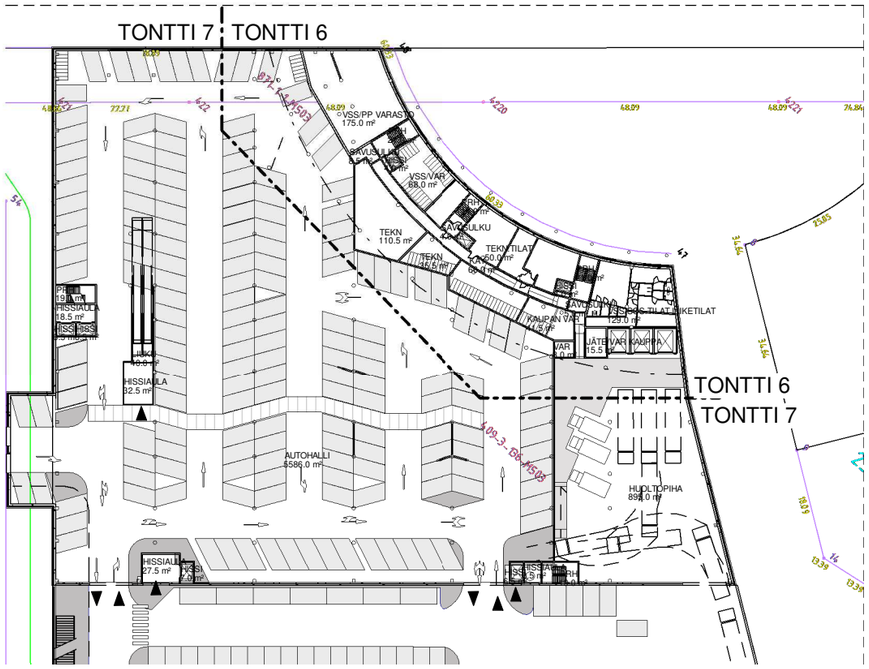


AAR ARKKITEHDIT ANTTILA & RUSANEN OY

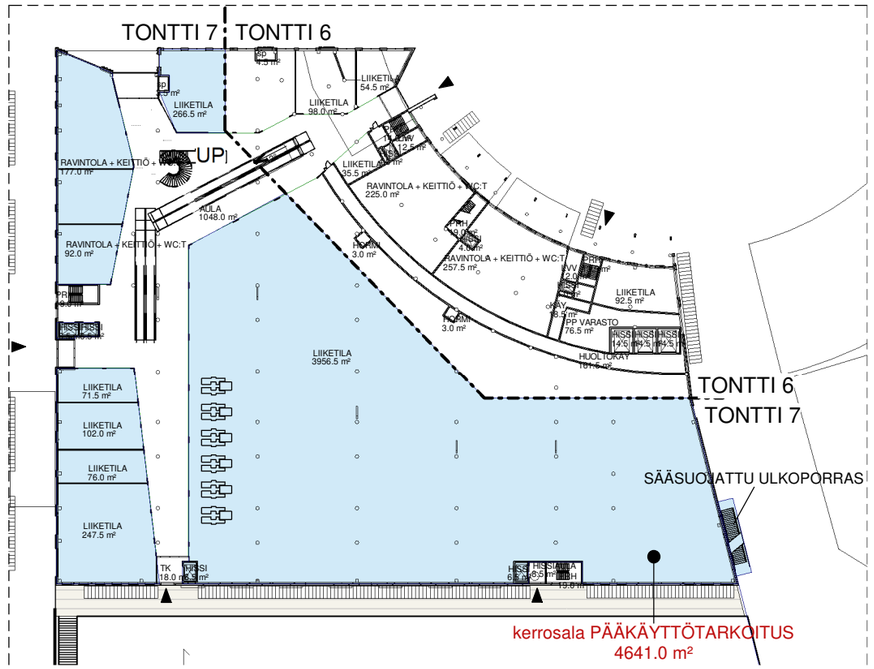
Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

SSA

KIVISTÖ COLOSSEUM, VANTAA
1.11.2022

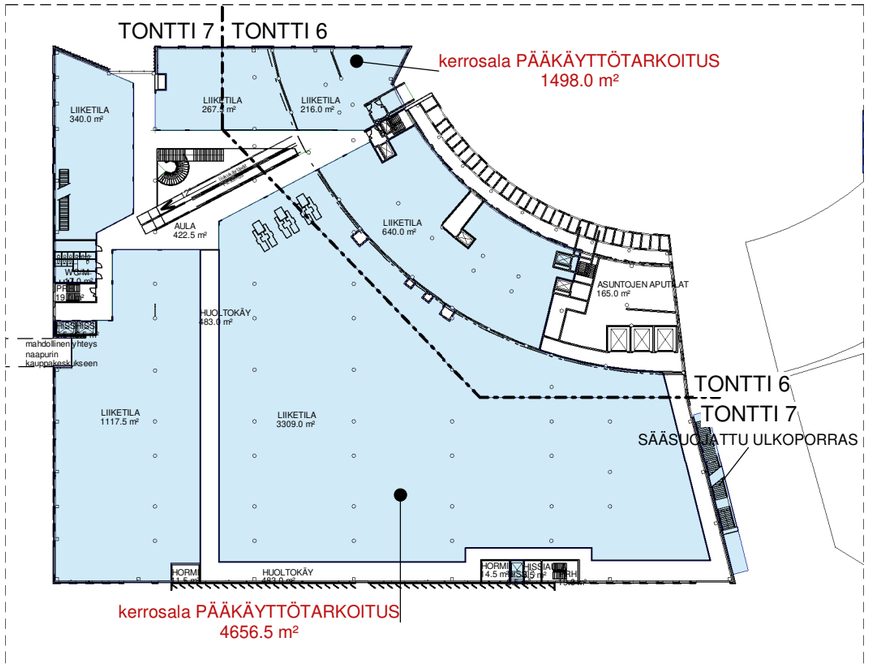


0. kellari 1 : 1000

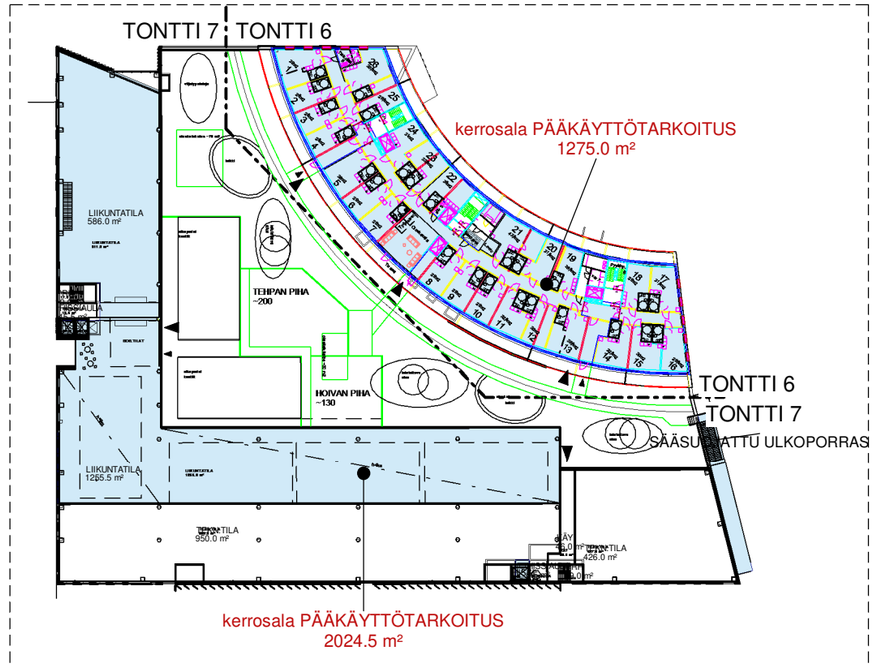


1.krs 1 : 1000

RAKENNUSOIKEUS KERROSALA			
KERROS	PINTA-ALA	KERROSALA	TONTTI
1KRS			
1KRS	KEM RO	4641 m²	TONTTI 7
2KRS		4641 m²	
2KRS	KEM RO	4656 m²	TONTTI 7
2KRS	KEM RO	1498 m²	TONTTI 6
3KRS		6155 m²	
3KRS	KEM RO	2024 m²	TONTTI 7
3KRS	KEM RO	1275 m²	TONTTI 6
YHT.		3300 m² 14095 m²	



2.krs 1 : 1000



3.krs 1 : 1000

0 10 50m

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

Kivistö K23196/T6 JA 7
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
Rakennusoikeudelliset kerrosalat
KAUPPAKESKUS
7.10.2022

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 26 §



ARKKITEHDIT
ANTTILA & RUSANEN OY

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

SSA

KIVISTÖ COLOSSEUM, VANTAA
1.11.2022

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 26 §

27 § Kivistön Colosseumin korttelin 23196 tontti 6 / Asuinrakennuksen maanvuokrasopimus / SSA Rakennus Oy

VD/10924/10.00.02.00/2021
TeA/AK/GK/EJ

Kivistön Colosseumin viimeisen neljänneksen toteuttamiseksi korttelissa 23196 ohjeellisella tontilla 6 on laadittu maanvuokrasopimusmalli SSA Rakennus Oy:n kanssa. Tarkoitus on, että ohjeellinen tontti 6 jaetaan kolmiulotteisella tonttijaolla useammaksi asunto- ja liikerakennustontiksi, ja kunkin näin muodostettavan tontin osalta tehdään oman maanvuokrasopimus. Hybridirakennuksen asuntokerrokset 4–11 jakautuu kolmeksi tontiksi.

Kaupunginhallitus on 17.1.2022 § 31 päättänyt myöntää SSA Rakennus Oy:lle suunnitteluvarauksen Kivistön kaupunginosaan korttelin 23196 tontille 6 ja osalle tontista 7 asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen suunnittelua varten 31.12.2022 asti. Päätöksen mukaan SSA Rakennus Oy oli esitettävä kaupungille hankkeen tarkemmat sijoitus- ja rahoitusjärjestelyt 30.6.2022 mennessä tai muussa tapauksessa suunnitteluvaraus päättyy jo 30.6.2022. Kiinteistöjohtajan tehtävänä oli hyväksyä SSA Rakennus Oy:n tarkemmat sijoitus- ja rahoitusjärjestelyt tulleen esitellyksi kaupungille 30.6.2022 mennessä.

Investori- ja rahoitussuunnitelma

SSA Rakennus Oy on jättänyt kaupungille 22.6.2022 esityksensä investori- ja rahoitussuunnitelmaksi hankekokonaisuuden toteuttamiseksi. Suunnitelman mukaan se jakaantuu kahteen osaan: liiketilat ja asunnot. Liiketilojen investoriksi on tulossa Kesko Oyj, jonka kanssa SSA Rakennus Oy on allekirjoittanut 14.6.2022 sopimuksen hankkeen kehitysvaiheesta. Sen aikana tehdään tarvittava jatkosuunnittelu, hankkeen taloudellisten reunaehtojen varmistaminen ja investointisopimukset.

Asunto-osa toteutetaan yhteistyössä Titanium Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimien rahastojen kanssa. SSA Rakennus Oy ja Titanium Rahastoyhtiö Oy ovat allekirjoittaneet 17.6.2022 aiesopimuksen asunto-osan vastaavista kehitysvaiheista. Kaupungin kanssa 14.6.2022 käydyn markkinavuoropuhelussa saadun palautteen perusteella asuntojen hallintamuotojakauma on seuraava:

- kolme kerrosta omistusasuntoja ja kaksi kerrosta asumisoikeusasuntoja ja neljä kerrosta muita asuntoja; tai
- neljä kerrosta omistusasuntoja ja viisi kerrosta muita asuntoja.

Muihin kerroksiin toimijat voivat kehittää esimerkiksi hoivapalveluita tai senioreille suunnattuja vuokra-asuntoja. Huoneistohotellin on sijoitettavissa kolmanteen kerrokseen, mutta se katsotaan liikerakennusoikeudeksi. Vaihtoehtojen toteutuminen on riippuvainen ARA:n hyväksymistä lainaehdoista. Omistusasunnot tarjotaan kuluttajien ostettavaksi vähintään kahdeksi vuodeksi.

Kiinteistöjohtaja Antti Kari on hyväksynyt 23.6.2022 SSA Rakennus Oy:n esittämän sijoitus- ja rahoitusjärjestelyn siten, että Kesko Oyj toimii liikerakennuksen sijoittajana ja Titanium Rahastoyhtiö Oy asuntorakennuksen sijoittajana. Edellytyksenä suunnitteluvarauksen jatkumiselle 31.12.2022 asti on, että nämä yhtiöt toimivat hankkeessa yhdessä sijoittajina.

Maanvuokrasopimus

Kaupunki ja SSA Rakennus Oy ovat neuvotelleet asuinrakennuksen toteuttamisesta niin, että kustakin hallinta- ja rahoitusmuodosta muodostetaan oma tonttinsa ja kunkin tontin kanssa tehdään oma maanvuokrasopimus. Maanvuokrasopimuksella vuokrataan kolmiulotteisella tonttijaolla asemakaavan (no 230800) mukaisen korttelin 23196 ohjeellista tonttia 6, jonka pinta-ala on noin 2200 m2, Vantaan kaupungin Kivistön (23.) kaupunginosassa. Vuokra-alue muodostuu osista määräaloja 92-871-1-1-M503 (noin 1931 m2) ja 92-409-3-136-M503 (noin 263 m2). Tämä tarkoittaa korttelissa 23196 asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6 laaditaan kolmiulotteinen tonttijako ja sen pohjalta tonttien lohkominen, mikä on uutta Vantaalla. Peruskiinteistönä on maantasossa oleva liikerakennuksen tontti.

Liitteenä on maanvuokrasopimus, jossa nämä kolme asuntotonttia on samassa sopimuksessa eroteltuina kirjaimin D, E ja F silloin, kun ko. kohta koskee vain tuota tonttia. Muuten maanvuokrasopimuksen ehdot ovat yhtäläiset.

Vuokra-aika on 50 vuotta. Maanvuokrasopimukset tehdään SSA Rakennus Oy:n perustamien kiinteistöyhtiöiden nimiin. Vuokra-alueet vuokrataan sille toteutettavaa asuinrakennusta varten.

Tontti D käsittää kerroksen 4–6. Tontin rakennusoikeus on noin 2600 k-m2, ja se vuokrataan hoiva-asumista varten.

Tontti E käsittää kerrokset 7–8. Tontin rakennusoikeus on noin 2300 k-m2, ja se vuokrataan ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista varten.

Tontti F käsittää kerrokset 9–11. Tontin rakennusoikeus on noin 3200 k-m2, ja se vuokrataan vapaarahoitteista omistusasumista varten.

Vuokra määräytyy Vuokra-alueen rakennusoikeuden (k-m2) arvon perusteella eri kerrosten ja tilojen osalta seuraavasti:
- hoiva-asumista varten 580 €/k-m2,
- ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista varten 457,70 €/k-m2 ja
- vapaarahoitteista omistusasumista varten 580 €/k-m2.

ARA-kohteeseen tehdään tarvittaessa hinnantarkistus, kun on tiedossa ARA:n hyväksymä tontin enimmäishinta.

Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien ensimmäisen kolmen vuoden ajan 3 %, ja tämän jälkeen vapaarahoitteisissa kohteissa 4,5 % ja ARA:n kohteessa 4 % Vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja 20 vuoden välein vuokra tarkistetaan auktorisoidun kiinteistöarvioijan arvioinnin pohjalta.

Ensimmäisen vuoden vuokra perustuu nyt tehtyihin luonnossuunnitelmiin. Niiden mukaan tontin D vuotuinen vuokra on noin 45 200 euroa, tontin E noin 31 600 euroa ja tontin F noin 55 700 euroa. 1.1.2014 jälkeen vuokran määritys perustuu rakennuslupapiirustuksiin. Liikerakennuksen tonttien rakennusoikeuden arvo on noin 4,4 milj. euroa.

Maanvuokrasopimukseen sisältyy rakentamisvelvoite. Rakennuslupahakemus on jätettävä 30.9.2023 mennessä. Asuinkerrostalon koko on oltava vähintään 7000 k-m2. Erillisessä toteutussopimuksessa on määritelty rakentamisen aikataulu ja rakentamisen aikaiset ehdot. Kaupallinen avaus on tarkoitus toteutua 2.6.2025 mennessä. Mikäli SSA Rakennus Oy ei täytä rakentamisvelvoitetta kolmen vuoden

kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, niin se maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty.

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 asuinrakennusta koskeva rakennuslupa on saanut lainvoiman.

Lisäksi vuokrasopimuksessa on muitakin sopimusehtojen laiminlyöntiin ja rikkomiseen liittyviä vuokrasopimussakkojen maksuvelvollisuuksia ja sopimuksen purkuehtoja.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa. Koska kyseessä olevat asuntorakennuksen maanvuokrasopimukset kuitenkin liittyvät kiinteästi liikerakennuksen maanvuokrasopimuksiin, niin on hallinnollisesti perusteltua, että kaupunginhallitus päättää myös näistä maanvuokrasopimuksista.

Kaupunkitilalautakunta 16.11.2022 § 10

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki hyväksyy asuinrakennuksen tonttien D, E ja F maanvuokrasopimusten ehdot,
b) kaupunki valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
c) tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja toteutussopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2023 mennessä.

Käsittely:
Merkittiin, että kiinteistöjohtaja vs. muutti esitystään seuraavalla tavalla:

Maanvuokrasopimuksen luvun ”Vuokrauksen kohde” toinen kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti:

”*Asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6 laaditaan rakennuslupahakemuksen pohjalta kolmiulotteinen tonttijako. Tonttijaon pohjalta peruskiinteistönä on liikerakennusta varten Vuokralaiselle A vuokrattava tontti A, joka käsittää kerrokset 1–2 ja kellarikerroksen. Vuokralaisille D, E ja F vuokrattavat kerrokset 4–11 asuintiloja varten. Tonttijaon pohjalta voidaan myöntää rakennuslupa, ja luvan perusteella tontit D, E ja F varataan asemakaavan mukaisesti asumiselle. Rakennusluvan jälkeen tontit ovat lohkottavissa. Alustava tonttijako on liitteenä 1C*.”

Päätös:
Hyväksyttiin muutettu esitys.

———

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 27

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) kaupunki hyväksyy asuinrakennuksen tonttien D, E ja F maanvuokrasopimusten ehdot,
b) kaupunki valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
c) tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja toteutussopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2023 mennessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

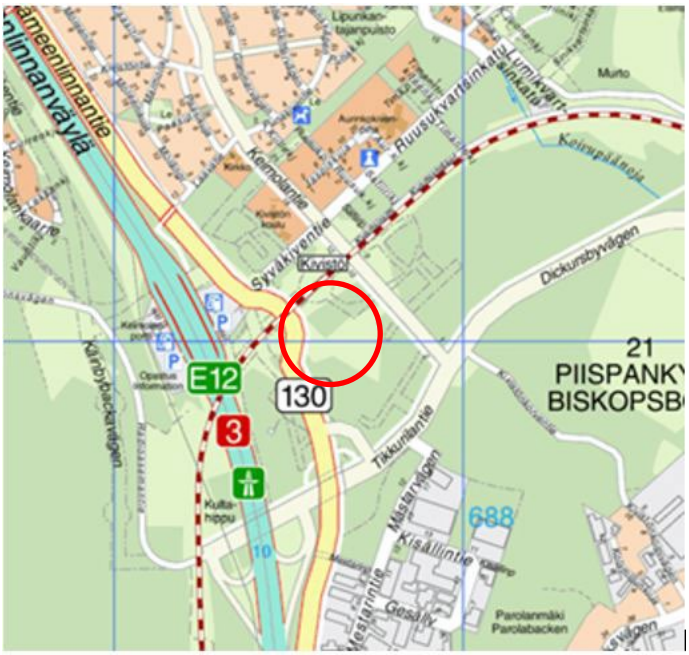
Liitteet:
- Kartta vuokra-alueesta asemakaavakartalla
- Maanvuokrasopimus 16.11.2022 (II)

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh 050 312 1915
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI


E12
130
3
Kivistö
Kehäradantie
Kehäradan
Kisällintie
Tikkurilantie
Mästarvägen
Dickursbyvägen
Kuninkaankaari
Kuninkaantie
Syväkiventie
Kuninkaanväylä
Kuninkaan-taanpuisto
Kuninkaan-kallio
Kuninkaan-kallio
Kuninkaan-kaari
Kuninkaan-kaari
Kuninkaan-kaari

MAANVUOKRASOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.2022 § xx.

Vuokranantaja/myyjä

Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Vuokralaiset/ostaja

Tontti D, kerrokset 4-6
SSA Rakennus Oy (y-tunnus 2551984-5)
perustettavan yhtiön lukuun
Äyritie 8 A
01510 Vantaa
(jäljempänä ”**Vuokralainen D**”)

Tontti E, kerrokset 7-8
SSA Rakennus Oy (y-tunnus 2551984-5)
perustettavan yhtiön lukuun
Äyritie 8 A
01510 Vantaa
(jäljempänä ”**Vuokralainen E**”)

Tontti F, kerrokset 9-11
SSA Rakennus Oy (y-tunnus 2551984-5)
perustettavan yhtiön lukuun
Äyritie 8 A
01510 Vantaa
(jäljempänä ”**Vuokralainen F**”)

SSA Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti Vuokralaisten kanssa kaikkien tämän sopimuksen Vuokralaista koskevien sopimusvelvoitteiden täyttämisestä, kunnes kohdan 4 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty. Edellä todetusta huolimatta, SSA Rakennus Oy vastaa yksin tämän sopimuksen mukaisista Vuokralaista koskevista Vuokra-alueen (määritelty jäljempänä) rakentamisvelvoitteista Toteutussopimuksen (liite A) (määritelty jäljempänä) mukaisesti riippumatta siitä, siirtyvätkö Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet SSA Rakennus Oy:n perustamalle yhdelle tai useammalle kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiölle.

Vuokrauksen kohde

Osa noin 2200 m^2:n suuruisesta asemakaavan mukaisesta ohjeellisesta tonttijaon mukaisesta tontista 6 korttelissa 23196 Vantaan kaupungin 23. kaupunginosassa (Kivistö). Asemakaavan mukainen ohjeellinen tontti 6 muodostuu osista määräaloja 92-871-1-1-M503 (263 m^2) ja 92-409-3-136-M503 (1931 m^2).

Asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6 laaditaan rakennuslupahakemuksen pohjalta kolmiulotteinen tonttijako. Tonttijaon pohjalta peruskiinteistönä on liikerakennusta varten Vuokralaiselle A vuokrattava tontti A, joka käsittää kerrokset 1–2 ja kellarikerroksen. Vuokralaisille D, E ja F vuokrattavat kerrokset 4–11 asuintiloja varten. Tonttijaon pohjalta voidaan myöntää rakennuslupa, ja luvan perusteella tontit D, E ja F varataan asemakaavan mukaisesti asumiselle. Rakennusluvan jälkeen tontit ovat lohkottavissa. Alustava tonttijako on liitteenä 1C.

Peruskiinteistönä on liikekeskusta varten erillisellä maanvuokrasopimuksella vuokrattava asemakaavan mukainen ohjeellisen tonttijaon mukainen tontti 6, joka käsittää kellarikerroksen sekä kerrokset 1-2. Lisäksi kolmiulotteisen tonttijaon pohjalta erillinen maanvuokrasopimus tehdään kolmannesta kerroksesta, johon on tulossa huoneistohotelli.

Vuokrauksen kohteet D, E ja F ovat peruskiinteistön yläpuolella. Tarkka korkeustaso määritellään tonttijaossa.

Vuokrauksen kohteet (jäljempänä **”Vuokra-alue”**) on esitetty liitteessä 1C.

Vuokra-alueen D rakennusoikeus on noin 2600 k-m^2.

Vuokra-alueen E rakennusoikeus on noin 2300 k-m^2.

Vuokra-alueen F rakennusoikeus on noin 3200-k-m^2.

Tontti on lohkaistavissa tonttijaon voimaantulon jälkeen.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alueet vuokrataan sille toteutettavaa asuinkerrostalon kerrosten 4–11 rakentamista varten. Vuokra-alueen alapuolella on samassa rakennuksessa (asuintiloja), liiketiloja ja kellaripysäköintitiloja.

Asuinrakennusta koskeva ohjeellinen suunnitelma on tämän sopimuksen liitteenä 8.

Vuokra-alue D vuokrataan hoiva-asumista varten.

Vuokra-alue E vuokrataan ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista varten. Vaihtoehtoisesti Vuokra-alueelle E saa toteuttaa yhden kerroksen vapaarahoitteista omistusasumistuotantoa ja yhden kerroksen muuta asumista.

Vuokra-alue F vuokrataan vapaarahoitteista omistusasumista varten.

Osapuolet toteavat, että SSA Rakennus Oy:n velvollisuudesta toteuttaa Vuokra-alueelle edellä mainittu asuinrakennus on laadittu erillinen tämän sopimuksen liitteenä A oleva toteutussopimus (”**Toteutussopimus**”), jonka Kaupunki ja SSA Rakennus Oy ovat allekirjoittaneet samassa yhteydessä tämän maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisen kanssa.

Vuokra-alueen asemakaava

Asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tonttijaon mukaiselle tontille 6 saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimistoja, liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa ja erikoiskaupan suuryksiköitä), sekä asumista erikseen osoitetuille rakennusaloille. Asemakaavassa on erikseen osoitettu ohjeelliselle tonttijaon mukaiselle tontille 6 rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.

Kaavan osoittaman varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tonttijaon mukaiselle tontille 6 saa rakentaa kauppakäytäviä ja porrastiloja, rakennusta palvelevia väestönsuoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja, maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja sekä pysäköintitiloja kaavamääräyksissä tarkemmin osoitetulla tavalla ja määrällä.

Asemakaavan mukaisen ohjeellisen tonttijaon mukaisen tontin 6 as-merkinnällä osoitetulla rakennusalalla saa maantasokerrokseen rakentaa asumisen yhteyteen sopivia liike-, työ-, palvelu-, harrastus- ja asukastiloja rakennusoikeuden lisäksi.

1. Vuokra-aika

1.1 Vuokra-alue vuokrataan viidenkymmenen (50) vuoden määräajaksi. Vuokra-aika alkaa 1.1.202x ja päättyy 31.12.210x.

2. Vuokra

2.1 Vuokra määräytyy Vuokra-alueen rakennusoikeuden (k-m^2) arvon perusteella eri kerrosten ja tilojen osalta seuraavasti:

- hoiva-asumista varten 580 (viisisataakahdeksankymmentä) euroa/k-m^2,
- ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista varten 457,70 (neljäsataaviisikymmentäseitsemän euroa ja seitsemänkymmentä senttiä) euroa/k-m^2 ja
- vapaarahoitteista omistusasumista varten 580 (viisisataakahdeksankymmentä) euro/k-m^2.

2.2 ARA-kohteeseen tehdään tarvittaessa hinnantarkistus, kun on tiedossa ARA:n hyväksymä tontin enimmäishinta.

2.3 Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien ensimmäisen kolmen vuoden (1.1.2023-31.12.2025) ajan 3 % (kolme prosenttia), ja tämän jälkeen vapaarahoitteisissa kohteissa 4,5 % (neljä ja puoli prosenttia) ja ARA:n kohteessa 4 % (neljä prosenttia) Vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta.

2.4 Mikäli Vuokralainen ei täytä kohdan 4 mukaista rakentamisvelvoitetta kolmen vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, Vuokralainen maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty. Tässä tilanteessa vuotuisen vuokran määrä korotetaan kolmen vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 10 prosentilla, neljän vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 15 prosentilla ja viiden vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 20 prosentilla Vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan koroteta, mikäli rakentamisvelvoitteen täyttämättä jääminen määräajassa johtuu Kaupungista, Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesta ylivoimaisesta esteestä tai muusta seikasta, jota Vuokralainen ei ole voinut välttää taikka voittaa.

2.5 Yllä todetusta huolimatta, ensimmäisen vuoden vuokra (1.1.2023-31.12.2023) perustuu tämän sopimuksen liitteenä 8 olevan asuinkerrostalon luonnossuunnitelman 7.10.2022 mukaisiin kerros- ja tilakohtaisiin kerrosneliömetrimääriin. Vuotuinen vuokra on siten vuokra-ajan alkaessa 133988 € (satakolmekymmentäkolmetuhatta yhdeksänsataakahdeksankymmentäkahdensan euroa) 1.1.2024 lukien vuokran määrityksen perusteina käytetään asuinkerrostalon rakennusluvan mukaista rakennusoikeutta sekä asuinkerrostalon rahoitus- ja hallintamuotojakauman toteutettavia kerrosneliömetrimääriä.

2.6 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.

2.7 Edellä mainitun lisäksi vuotuista vuokraa tarkistetaan vuokrakauden alkamisesta lukien 20 (kahdenkymmenen) 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 1.2.2041 ja mahdollisesti tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien.

2.8 Kaupungilla on oikeus periä Vuokra-alueesta lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyihin kohdan 2.1 mukaisiin yksikköhintoihin, mikäli Vuokrauksen kohde -kappaleessa mainittu 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.

2.9 Kaupunki on perinyt kaupunginhallituksen 17.1.2022 § 31 päätöksen mukaisesti varausmaksua SSA Rakennus Oy:ltä 1.7.2022 lähtien. Varausmaksu on ollut 2,5 % (kaksi ja puoli prosenttia) Vuokra-alueen markkina-arvosta, kunnes Vuokra-alue on vuokrattu. Varausmaksu palautetaan, mikäli Vuokra-alue vuokrataan. Kaupunki palauttaa varausmaksun SSA Rakennus Oy:lle, kun asemakaavan mukaista ohjeellista tonttia 23196/6 ja osaa tonttia 23196/7 asunto- ja liikerakentamista koskevat maanvuokrasopimukset ovat tulleet voimaan.

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. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen mahdollinen kulloinkin yleisesti käyttöön vahvistama huomautusmaksu.

4. Rakentamisvelvoite

4.1 Vuokralainen sitoutuu jättämään asuinkerrostaloa koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle 30.9.2023 mennessä ja rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisen asuinkerrostalon, jonka kerrosala on vähintään 7 000 k-m^2.

4.2 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun asuinrakennukseen kuuluvat kerrokset on toteutettu kohdan 4.1 mukaisesti ja ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöönotettavaksi.

5. Vuokra-alueen lunastusoikeus (kiinteistökaupan esisopimus)

5.1 Vuokralaisella tai tämän osoittamalla taholla on oikeus ostaa Vuokra-alue, kun Vuokralainen on käyttänyt vähintään 70 % Vuokra-alueen myönnetyn rakennusluvan osoittamasta rakennusoikeudesta tässä sopimuksessa tarkoitetun asuinrakennuksen osan rakentamiseen. Rakentamisen valmiusasteen määrittää rakennuslupaviranomainen antamallaan todistuksella.

5.2 Lopullinen kauppa on tehtävä viimeistään 31.1.2029, tai Vuokralaisen kohdan 5.1 mukainen oikeus raukeaa.

5.3 Asemakaavan mukainen ohjeellinen tonttijaon mukainen tontti 6, josta Vuokra-alueen mukainen tontti on lohkaistu, on kuitenkin kaikkien Vuokralaisten D, E ja F kunkin ostettava oma tonttinsa samanaikaisesti. Vuokra-alueen kiinteistökaupat tehdään kunkin Vuokralaisen osalta erikseen.

5.4 Kauppahinta perustuu Vuokra-alueella sijaitsevan asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen asuinkerrostalon rakennusluvan mukaiseen rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärään, kohdissa 2.1 ja 2.2 määriteltyihin rahoitus- ja hallintamuotojen mukaisiin kerrosneliömetrihintoihin maanvuokrasopimuksen kohtien 2.6 ja 2.77 periaatteiden mukaisesti elinkustannusindeksillä ja käypään arvoon määräajoin tarkistettuihin kerrosneliömetrihintoihin.

5.5 Kauppahinnan käypään arvoon yllä mainitulla tavalla tarkistettu hinta lasketaan ostajan ilmoituksesta käyttää oikeuttaan, jolloin myös kaupan pitää kohtuullisessa ajassa toteutua.

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 Kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

8.4 Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin Kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

8.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin 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 suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä. Työt on pyrittävä tekemään sellaisena ajankohtana, jolloin ne häiritsevät mahdollisimman vähän Vuokra-alueella harjoittavaa normaalia toimintaa.

8.6 Mikäli katualueelle rakennetaan kellaripysäköintien ajoluiskat tukimuureineen ja tunnelit, ne jäävät kaikilta osin Vuokralaisen hallintaan. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevien sen toteuttamien ajoväylien, ajoramppien ja maanalaisten rakenteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta ja sopii tarkkojen omistusrajojen sijainnista Kaupungin kanssa.

8.7 Vuokralaisen sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvittavat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Vuokralaisen vastuulla olevia kustannuk-

sia. Kaupunki ei ole vastuussa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän sprinkler-vesilähteiden riittävyydestä eikä rengasjohtoverkosta.

8.8 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.

8.9 Vuokralainen vastaa asemakaavan edellyttämän korttelin 23196 läpi kulkevan korttelin sisäisen kulkuyhteyden ylläpidosta parhaaksi katsomallaan tavalla ja siltä osin, kuin kulkuyhteys sijoittuu Vuokra-alueelle.

9. Jätteiden putkikeräysjärjestelmä

9.1 Kivistön keskustan alueella on toiminnassa keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Vantaan kaupungin konserniyhtiö Kivistön Putkijäte Oy vastaa putkikeräysjärjestelmän rakennuttamisesta, rahoittamisesta, operoinnista, ylläpidosta ja omistamisesta. Jokaisen putkikeräysjärjestelmään liittyvän kiinteistön omistaja/vuokralainen merkitsee Kivistön Putkijäte Oy:n B-osakkeita allekirjoittamalla osakkeiden merkintäsopimuksen. Samassa yhteydessä allekirjoitetaan myös osakassopimus, suunnittelu- ja toteutussopimus, käyttösopimus sekä tarvittaessa korttelikohtainen kierrätyshuonesopimus.

9.2 Kivistön Putkijäte Oy:n osakeannissa merkittävien B-osakkeiden lukumäärä perustuu asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuden määrään ja rakennusoikeuden lisäksi rakennettavan liike-, työ-, palvelu- tai muun vastaavan tilan määrään sekä mahdollisesti poikkeamisluvassa myönnetyn lisärakennusoikeuden määrään siten, että kutakin kerrosneliömetriä (asemakaava + muu tila + poikkeamislupa) kohti merkitään yksi (1) putkiyhtiön B-osake. Yhden osakkeen merkintämaksu vuonna 2022 on 59,92 euroa / k-m^2. Mikäli Kiinteistölle toteutetaan myöhemmässä vaiheessa lisärakentamista, Vuokralaisella on velvollisuus merkitä lisää Kivistön Putkijäte Oy:n osakkeita edellä lausutuin periaattein. Putkikeräysjärjestelmän käytöstä peritään putkiyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaista jätehuoltomaksua.

9.3 Vuokralaisen tulee merkitä osakkeita ja liittyä putkikeräysjärjestelmän tulevaksi käyttäjäksi kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun rakennustyöt on aloitettu kaupan kohteella. Rakentamisen aloittamishetkeksi katsotaan tässä tapauksessa rakennusvalvonnan ensimmäisen aloituskokouksen päivämäärä. Osakasyhteisön tulee aloitettuaan kiinteistöllään ensimmäisen rakennuksen rakentamisen merkitä B-osakkeita samalla kertaa määrä, joka vastaa ko. yhteisön hallinnassa olevan kiinteistön asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ja edellä mainitun rakennusoikeuden lisäksi rakennettavan tilan kokonaismäärää riippumatta siitä, käytetäänkö kiinteistön rakennusoikeus ja rakennusoikeuden lisäksi rakennettava tila rakentamisen tässä vaiheessa täyteen määrään asti vai ei.

9.4 Vantaan kaupunki on ennen kaupantekoa toimittanut Vuokralaiselle tiedoksi kaikki edellä mainitut Kivistön Putkijäte Oy:n sopimukset. Vuokralainen on ennen kaupantekoa vastaanottanut ja tutustunut kaikkiin sopimuksiin ja tarvittaessa selvittänyt putkikeräysjärjestelmän kaupallisia ja teknisiä lisätietoja Kivistön Putkijäte Oy:ltä.

9.5 Vuokralaisen luovuttaessa Kiinteistön kolmannelle, sitoutuu Vuokralainen siirtämään putkijätekeräysjärjestelmästä Ostajalle tällä kauppakirjalla asetetut velvoitteet luovutuksensaajalle nimenomaisin sopimusmääräyksin.

10. Perustettavat rasitteet ja käyttöoikeudet

10.1 Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan tarvittavat rasite- ja muut käyttöoikeuksia koskevat sopimukset ennen kuin asuin-, liike- ja toimitilarakennukset otetaan käyttöön sekä tämänkin jälkeen sopimaan tarpeellisista rasite- ja käyttöoikeuksista kuitenkin siten, ettei perustettavista rasite- ja käyttöoikeuksista saa aiheutua osapuolille kohtuutonta haittaa.

10.2 Perustettavien rasitteiden käytöstä tai niiden muodostamisesta ei peritä erillisiä korvauksia.

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 Toteutussopimuksen mukaiseen Vuokra-alueen rakentamiseen liittyvää urakoitsijan oikeutta hallita rakennusaluetta.

11.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennelmien, laitteiden ja laitosten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995, muutoksineen) mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralaisen osakekannan myynti ei tarkoita Vuokra-alueen vuokraoikeuden siirtämistä.

11.3 Vuokralainen voi siirtää vuokraoikeuden toiselle Kaupunkia kuulematta ennen kuin kappaleen 4.2 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 täyttämi-

sestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Vuokralainen on toimittanut Maanmittauslaitokselle tarvittavat tiedot vuokraoikeuden siirtämiseksi uuden vuokralaisen nimiin.

13. Vakuus

13.1 Vuokralainen luovuttaa 133988 €:n (satakolmekymmentäkolmetuhatta yhdeksänsataakahdeksankymmentäkahdensan euron) suuruisen omavelkaisen takauslaitoksen antaman takauksen vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 15.5 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Vakuuden voimassaolon mahdollisesti päättyessä vuokra-aikana Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vakuuden uudella vastaavalla vakuudella siten, että sopimuksen tarkoittama vakuus on voimassa koko vuokra-ajan. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

14. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

14.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.

14.2 Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin 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.

14.3 Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

15. Vuokrasuhteen päättyminen

15.1 Vuokrasuhde päättyy, kun Vuokra-alueen lopullinen kiinteistön kauppakirja on allekirjoitettu kohdan 4.2 mukaisesti. Vuokralainen hakee vuokraoikeusmerkinnän poistoa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

15.2 Mikäli Vuokra-alueen kauppa ei toteudu kohdan 4.2 mukaisesti, vuokrasuhde päättyy määräaikaisen vuokrasopimuksen vuokrakauden päätyttyä kohdan 1.1 mukaisesti.

15.3 Vuokrasuhteen päättyessä muutoin kuin Vuokralaisen ostaessa Vuokra-alueen, 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.

15.4 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen ole poistettu yhden (1) vuoden kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä (mikäli vuokrasuhde päättyy muutoin kuin Vuokralaisen ostaessa Vuokra-alueen), 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.

15.5 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 15.3 on edellytetty ja Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

15.6 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin kohdassa 15.3 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu, tai kun Vuokralainen ostaa Vuokra-alueen.

15.7 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

16. Vuokrasopimuksen muut ehdot

16.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 5 luvun säännöksiä.

16.2 Vuokra-alueella sijaitsevaa puustoa saa kaataa ja maa-aineksia poistaa rakennusluvan mukaisesti. Puuston ja maa-ainesten myynnistä saatavat tulot kuuluvat Vuokralaiselle.

16.3 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.

16.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän sopimuksen mu-

kaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

16.5 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa, joiksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen Toteutussopimuksen mukaiseen rakentamiseen liittyviä maatöitä.

16.6 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella vuokra-aikana tapahtuvan Vuokralaisen toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

16.7 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.

16.8 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.

17. Sopimussakko

17.1 Mikäli Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa 4,5 %:n vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena, jonka lisäksi muita korvauksia ei suoriteta.

17.2 Mikäli Vuokralainen käyttää rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia kohdan 15.4 vastaisesti tai harjoittaa maa-aineisten vastaanotto- tai läjitystoimintaa kohdan 15.5 vastaisesti, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena kunakin vuonna, jolloin kohtien 15.4 tai 15.5 vastaista toimintaa harjoitetaan.

17.3 Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

18. Sopimuksen purkaminen

18.1 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen ei täytä kohdan 4.1 velvoitetta rakennusluvan hakemisesta tai, mikäli rakentamisvelvoitteen mukaista rakentamista ei ole ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa siitä, kun asuin-. liike- ja toimitilarakennusta koskeva rakennuslupa on saanut lainvoiman.

18.2 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle tai kohdan **Virhe. Viitteen l ähdettä ei löytynyt.** vastaisesti luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle taikka läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 16.5 vastaisesti.

18.3 Jos tässä kohdassa mainitut laiminlyönnit eivät ole korjattavissa, 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 17.1, 17.2 ja 17.3 mukaisesti

19. Erimielisyyksien ratkaiseminen

19.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä sopimusta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla xx. päivänä xxxxxxxkuuta 2023

VANTAAN KAUPUNKI	**SSA RAKENNUS OY, omasta puolestaan sekä perustettavan/perustettavien yhtiöiden lukuun**
_____	_____
xxxxxxx xxxxxxxxx valtuutettuna	Hannu Riikola valtakirjalla

Liitteet

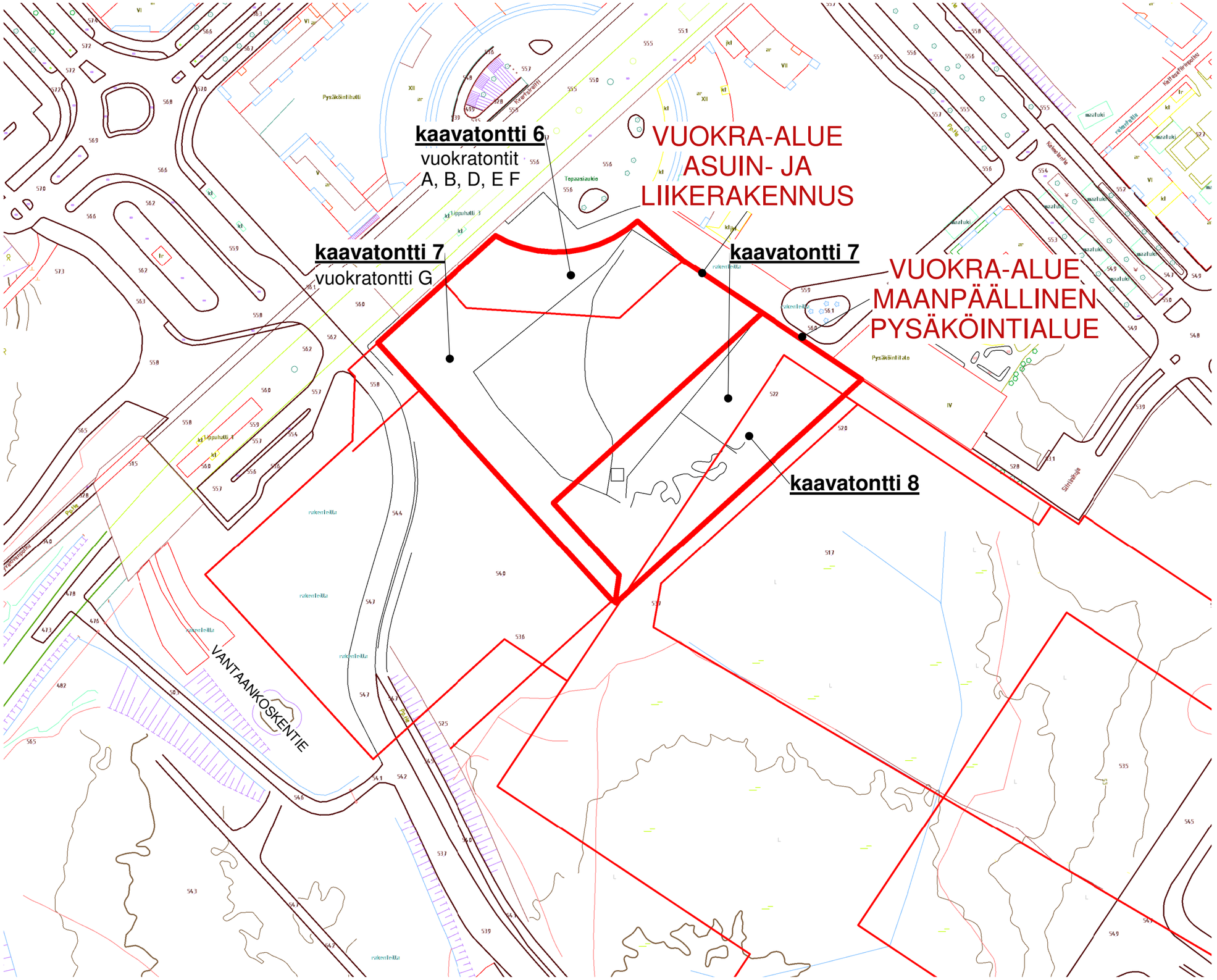
Liite A	**Toteutussopimus**
Liite 1A	Kartta Vuokra- alueesta pohjakartalla
Liite 1B	Kartta Vuokra- alueesta asemakaavakartalla
Liite 1C	Tonttijaon luonnos
Liite 2	Alustava hankeaikataulu
Liite 3	Lämpökaivojen ohjeellinen alue, liitekartta
Liite 5	Liikennejärjestelyt / väliaikaisen tien vuokra-alue
Liite 6	Hankkeen rajapinnat katuverkkoon
Liite 8	Asuintornin luonnossuunnitelmat 07.10.2022

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies xxxxxx xxxxxxx valtuutettuna Vantaan kaupungin puolesta vuokranantajana/myyjänä ja Hannu Riikola valtakirjalla SSA Rakennus Oy:n puolesta vuokralaisena/ostajana ovat allekirjoittaneet tämän maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kiinteistökaupan esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla xx. päivänä xxxxxxxxkuuta 2023

_____

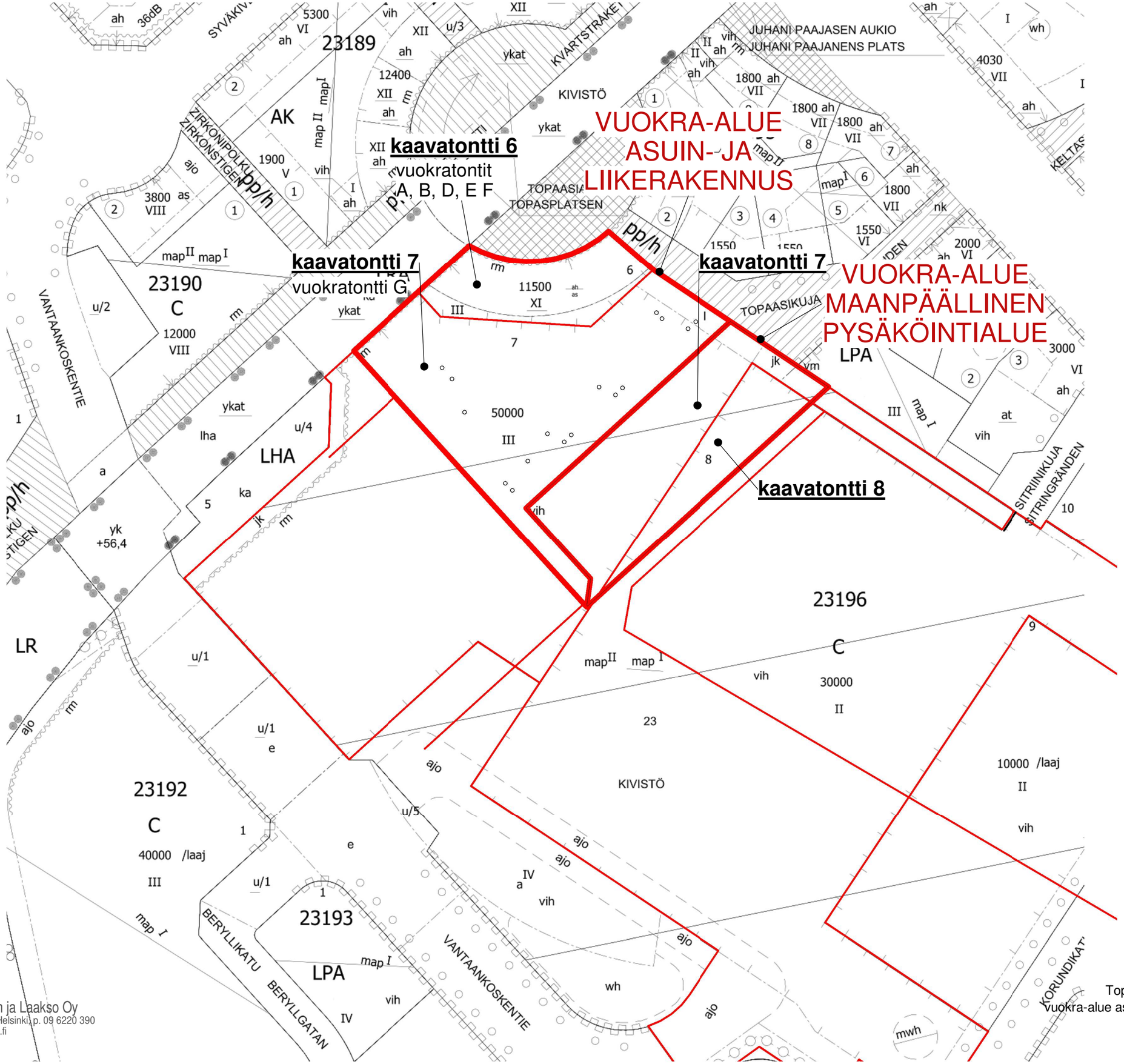


ALUSTAVA

Kivistö liikekeskus
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
vuokra-alue pohjakartalla 1:1500

7.10.2022

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

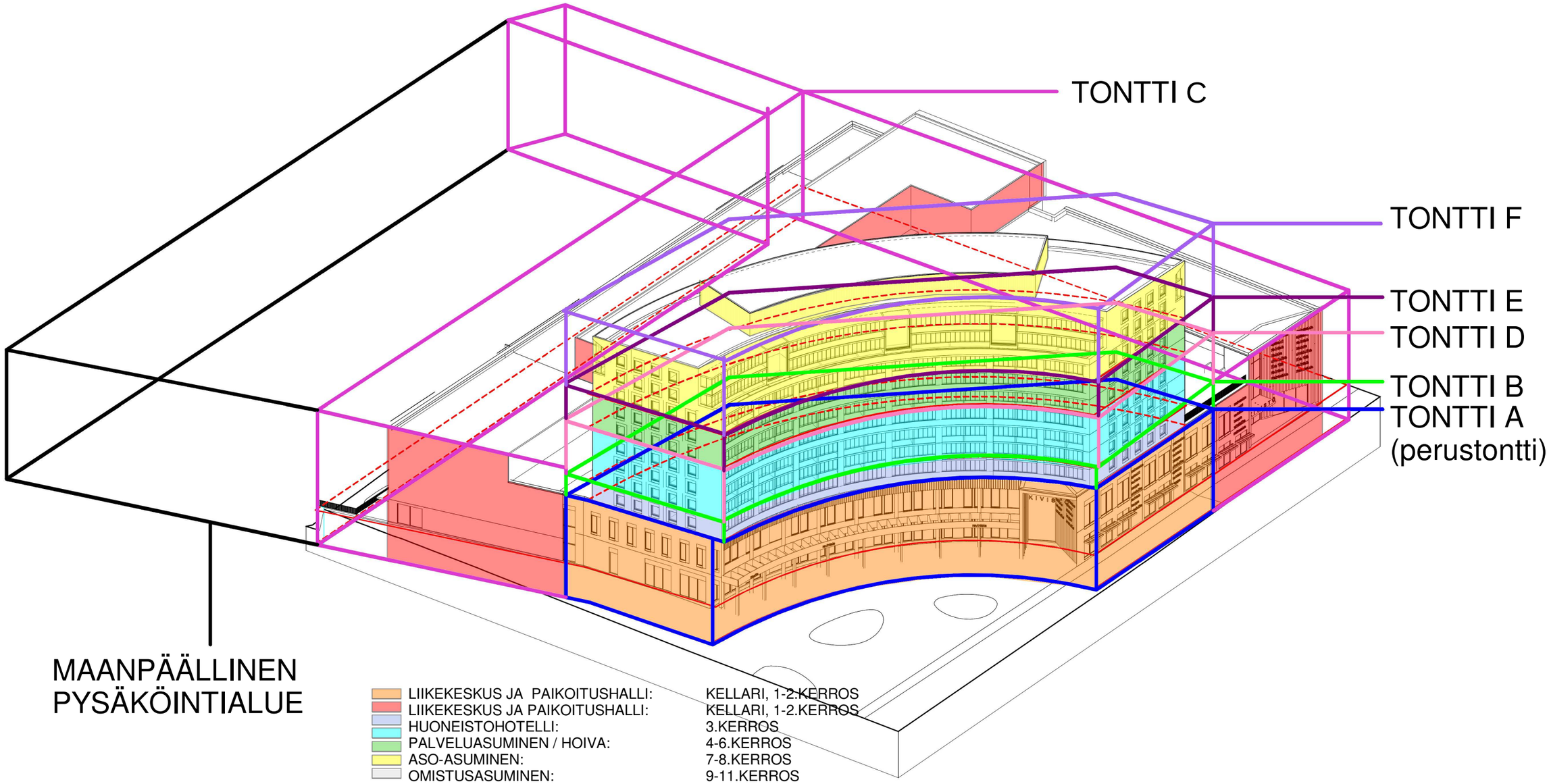


Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

ALUSTAVA

Kivistö liikekeskus
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
vuokra-alue asemakaavakartalla 1:1500

7.10.2022



ALUSTAVA

Kivistö liikekeskus
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
TONTTIJAON LUONNOS, 3D kiinteistöt

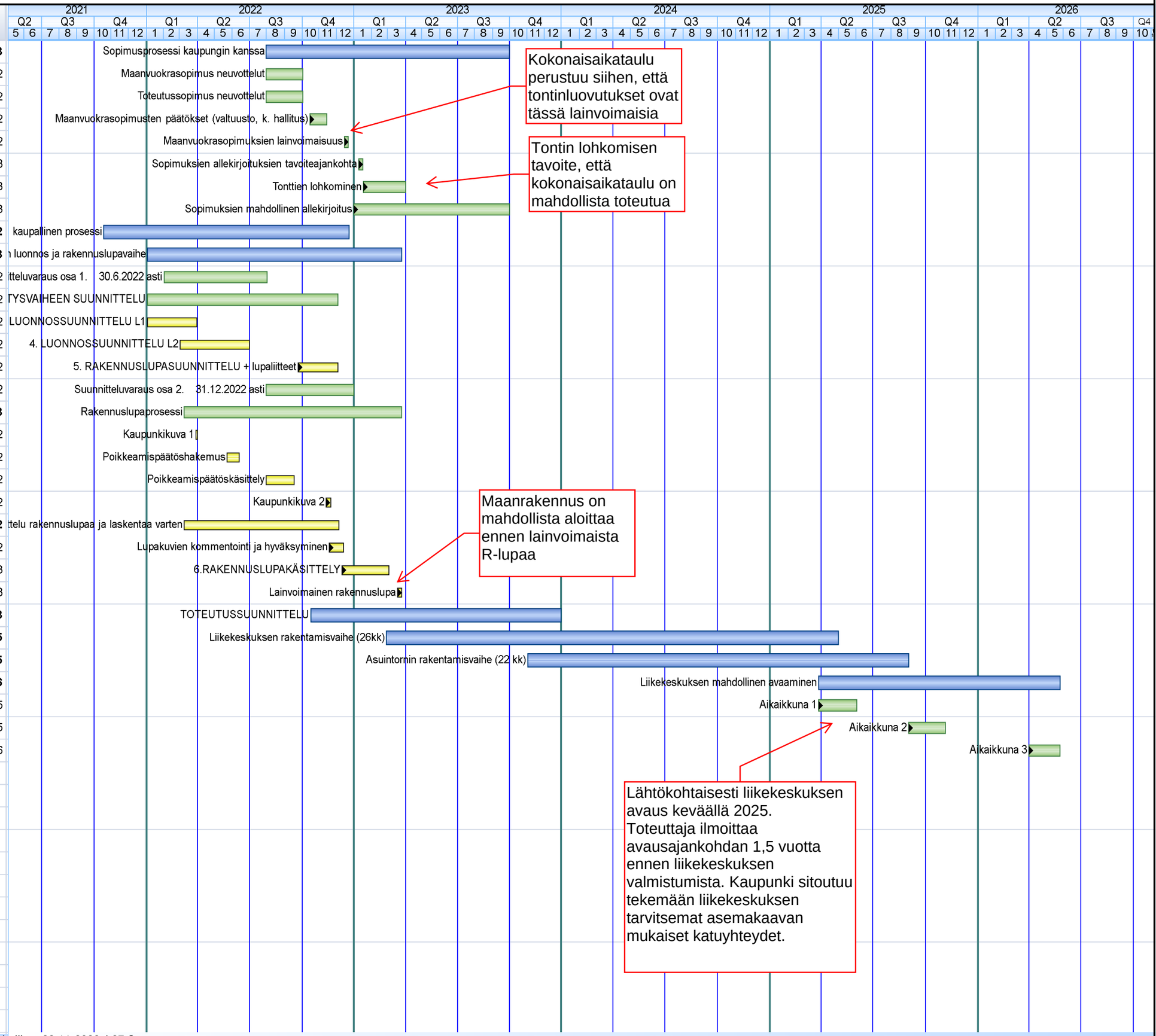
2.11.2022

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

Liite 2.
Aikataulu
4.10.2022

Projektiaikataulu KIVISTÖ hankekokonaisuus

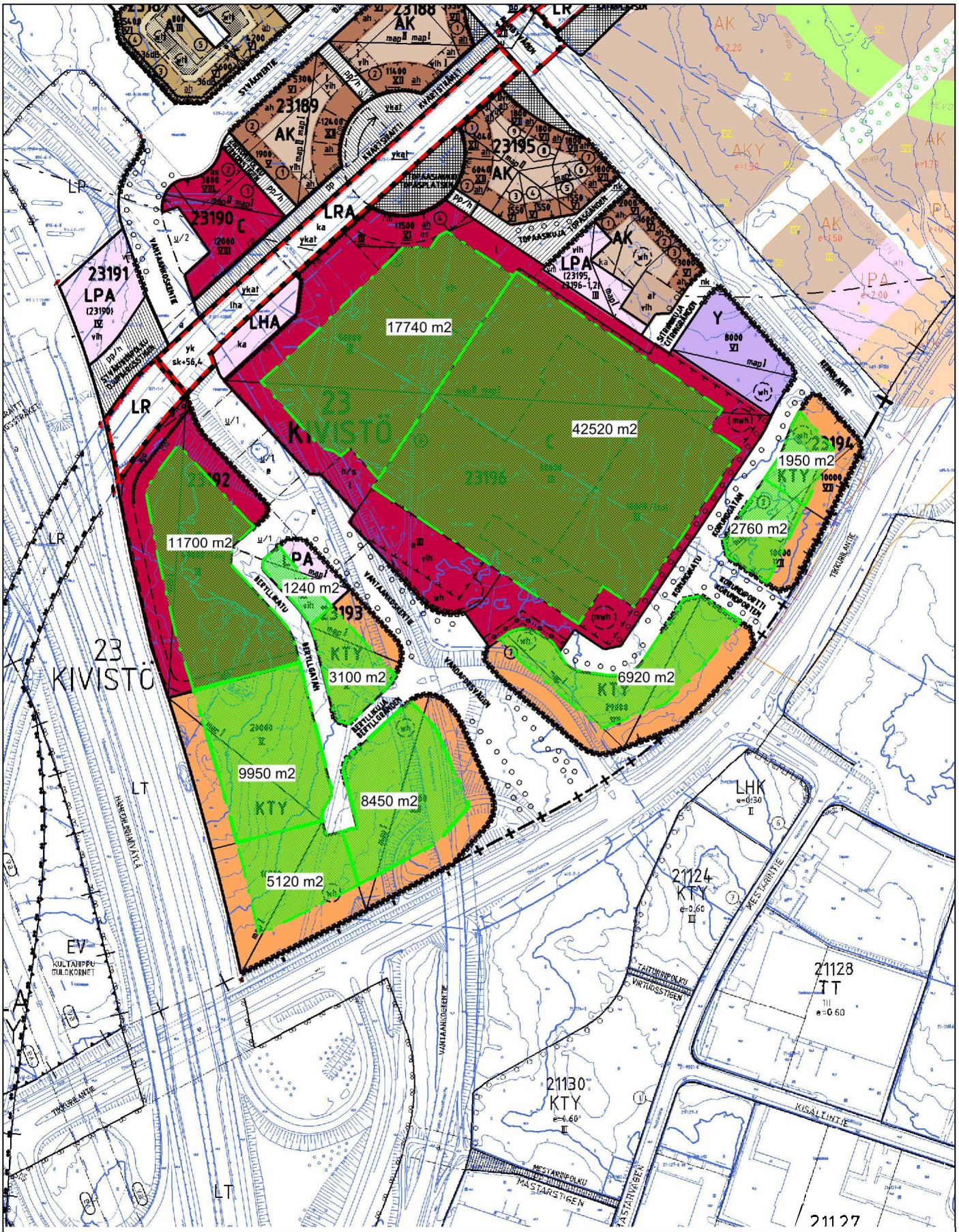
		Nimi	Kesto	Aik. loppu
1 *	- 1	**Sopimusprosessi kaupungin kanssa**	**297 pv**	**29.09.23**
2 *	1.1	Maanvuokrasopimus neuvottelut	46 pv	03.10.22
3 *	1.2	Toteutussopimus neuvottelut	46 pv	03.10.22
4	1.3	Maanvuokrasopimusten päätökset (valtu	21 pv	14.11.22
5	1.4	Maanvuokrasopimuksien lainvoimaisuus	5 pv	21.12.22
6	1.6	Sopimuksien allekirjoituksien tavoiteajan	5 pv	16.01.23
7	1.7	Tonttien lohkominen	53 pv	31.03.23
8	1.5	Sopimuksien mahdollinen allekirjoitus	189 pv	29.09.23
9 *	+2	**Projektin kaupallinen prosessi**	**280 pv**	**22.12.22**
10	- 3	**Projektin luonnos ja rakennuslupavaihe**	**291 pv**	**24.03.23**
11	3.1	Suunnitteluvaraus osa 1. 30.6.2022 ast	105 pv	01.08.22
12	- 3.3	KEHITYSVAIHEEN SUUNNITTELU	214 pv	02.12.22
13	3.3.1	3. LUONNOSSUUNNITTELU L1	61 pv	30.03.22
14	3.3.2	4. LUONNOSSUUNNITTELU L2	83 pv	30.06.22
15	3.3.3	5. RAKENNUSLUPASUUNNITTELU +	50 pv	02.12.22
16	3.2	Suunnitteluvaraus osa 2. 31.12.2022 a	108 pv	30.12.22
17	- 3.4	**Rakennuslupaprosessi**	**246 pv**	**24.03.23**
18	3.4.4	Kaupunkikuva 1	2 pv	31.03.22
19	3.4.1	Poikkeamispäätöshakemus	14 pv	13.06.22
20	3.4.2	Poikkeamispäätöskäsittely	35 pv	16.09.22
21	3.4.5	Kaupunkikuva 2	6 pv	21.11.22
22	+3.4.8	**Suunnittelu rakennuslupaa ja laske**	**170 pv**	**05.12.22**
23	3.4.6	Lupakuvien kommentointi ja hyväksym	17 pv	13.12.22
24	3.4.3	6.RAKENNUSLUPAKÄSITTELY	57 pv	02.03.23
25	3.4.7	Lainvoimainen rakennuslupa	5 pv	24.03.23
26	+4	**TOTEUTUSSUUNNITTELU**	**303 pv**	**29.12.23**
27	+5	**Liikekeskuksen rakentamisvaihe (26kk)**	**545 pv**	**30.04.25**
28	+6	**Asuintornin rakentamisvaihe (22 kk)**	**458 pv**	**01.09.25**
29	- 7	**Liikekeskuksen mahdollinen avaaminen**	**295 pv**	**25.05.26**
30	7.1	Aikaikkuna 1	44 pv	02.06.25
31	7.2	Aikaikkuna 2	46 pv	04.11.25
32	7.3	Aikaikkuna 3	39 pv	25.05.26



Taso 1 Taso 2 Taso 3 Taso 4 Taso 5 Taso 6 Tavoite Toteutuma Jäl

Kivistö-projekti
Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaava

Liite 3



Vihreällä on osoitettu esitys maalämpökaivannolle sallituista alueista

3.12.2014 / GKo

KVARTSIRAITTI

KIVISTÖ

TOPAASIAUKIO

TOPAASIKUJA

VANTAANKOSKENTIE

LIPPUHALLI 1

LIPPUHALLI 3

RAK-1 II

RAK-1 XI

ASUINTORNI

ASUINRAKENNUS

120 ap

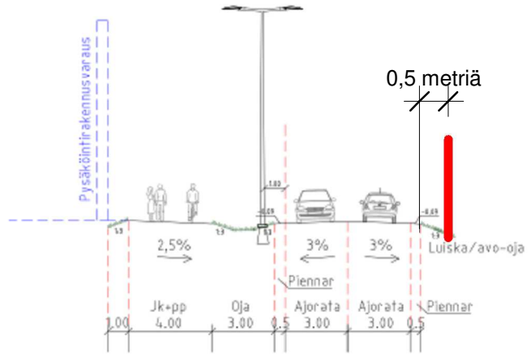
TILAPÄINEN HENKILÖAUTOJEN PYSÄKÖINTIALUE

URAKKARAJA

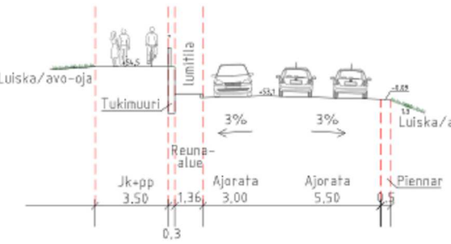
TIEALUEET 5075.0 m²

suunniteltu parkkitalo 5700.0 m²

TYYPPIPOIKKILEIKKAUS A-A



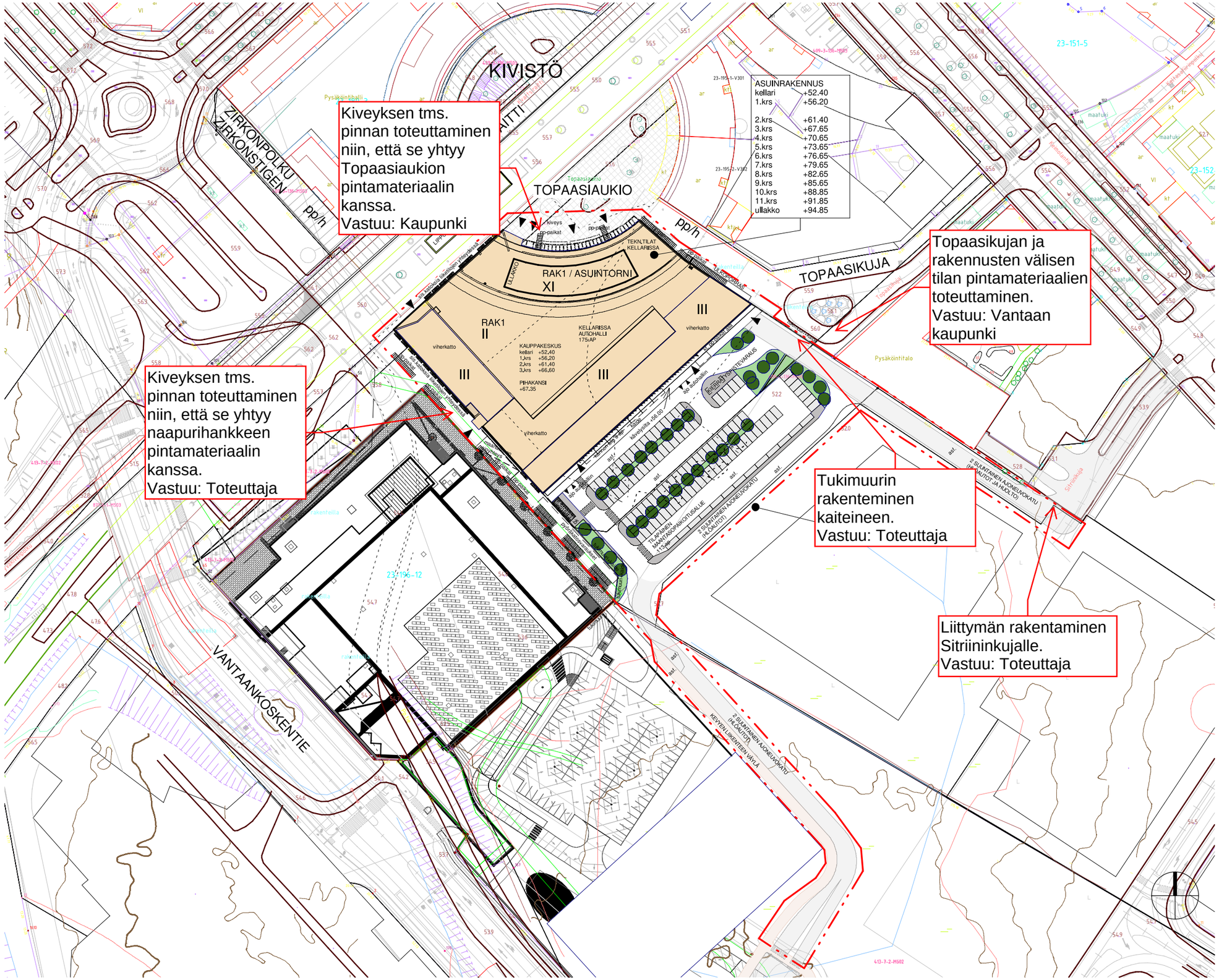
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS B-B



Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

Kivistö K23196/T6 JA 7
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
liikennealueet

7.10.2022


KIVISTÖ
ZIRKONPOLKU
ZIRKONSTIGEN
pp/h
TOPAASIAUKIO
Topaasiaukio
kiveys
pp-paikat
TEKN.TILAT KELLARISSA
RAK1 / ASUINTORNI
XI
HISSIKUILU
KORVAAMO
RAK1
II
viherkatto
III
KELLARISSA AUTOHALLI 175 AP
KAUPPAKESKUS
kellari +52,40
1.krs +56,20
2.krs +61,40
3.krs +66,60
PIHAKANSI
+67.35
TOPAASIKUJA
Pysäköintitalo
Kivityksen tms. pinnan toteuttaminen niin, että se yhtyy Topaasiaukion pintamateriaalin kanssa. Vastuu: Kaupunki
Kivityksen tms. pinnan toteuttaminen niin, että se yhtyy naapurihankkeen pintamateriaalin kanssa. Vastuu: Toteuttaja
Topaasikujan ja rakennusten välisen tilan pintamateriaalien toteuttaminen. Vastuu: Vantaan kaupunki
Tukimuurin rakenteminen kaiteineen. Vastuu: Toteuttaja
Liittymän rakentaminen Sitriininkujalle. Vastuu: Toteuttaja
ASUINRAKENNUS
kellari +52.40
1.krs +56.20
2.krs +61.40
3.krs +67.65
4.krs +70.65
5.krs +73.65
6.krs +76.65
7.krs +79.65
8.krs +82.65
9.krs +85.65
10.krs +88.85
11.krs +91.85
ullakko +94.85
TILAPÄINEN MAANTASOPAIKOITUSALUE 113 pp
2 SUUNTAINEN AJONEUVOKATU (HUOLTO)
2 SUUNTAINEN AJONEUVOKATU (HUOLTO JA HUOLTO)
KEVYEN LIIKENTEEN VÄYLÄ
VANTAANKOSKENTIE
Sitriinikuja
Sitrinkatu
Sitrinkatu
Sitrinkatu



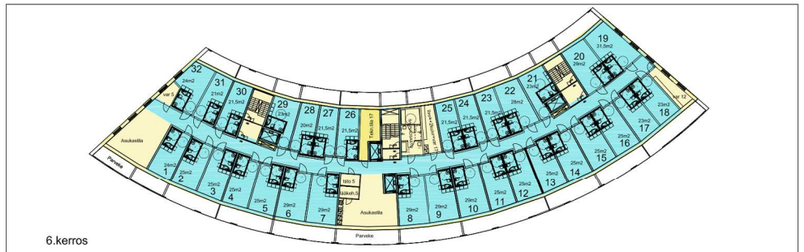
ARKKITEHDIT
ANTTILA & RUSANEN OY

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

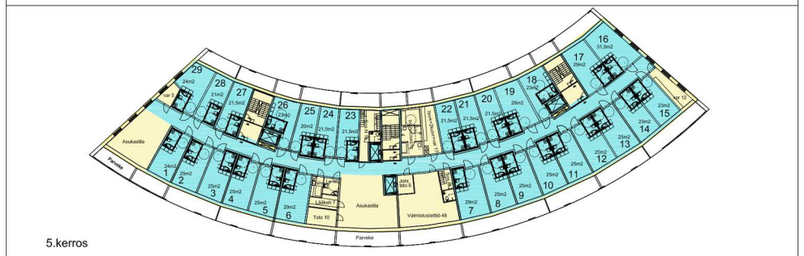
SSA

KIVISTÖ COLOSSEUM, VANTAA
1.11.2022

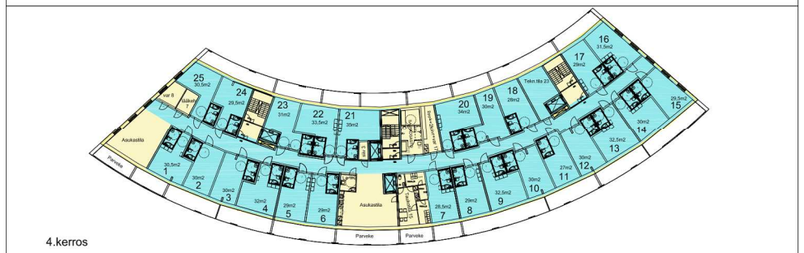
LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 27 §



6.kerros



5.kerros



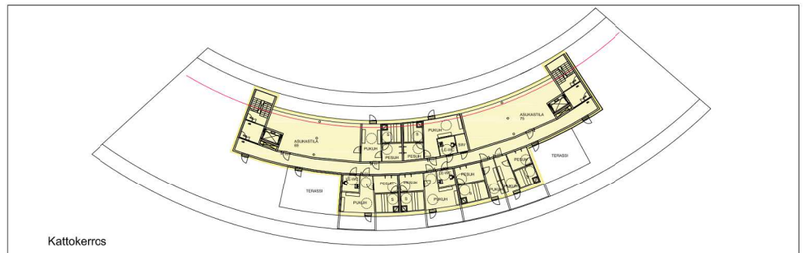
4.kerros

Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala
Asunnot
Porrashuoneiden yli 20m2 osat (käytävät)

Asemakaavan sallima lisäkerrosala
Asumista palvelevat tilat, max 20% kerrosalasta
Porrashuoneiden 20m2 per porrashuone

MRL 115§:n sallima lisäkerrosala
US yli 250mm
Talotekniset kuilut ja hormit
Yleiseen tilaan avautuva tekninen tila

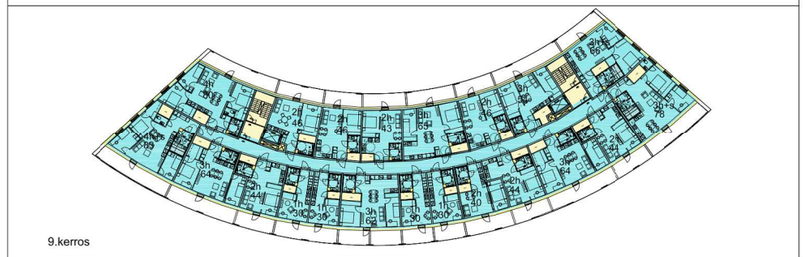
SSA



Kattokerrcs



10.-11.kerros



9.kerros



7.-8.kerros

Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala
Asunnot
Porrashuoneiden yli 20m2 osat (käytävät)

Asemakaavan sallima lisäkerrosala
Asumista palvelevat tilat, max 20% kerrosalasta
Porrashuoneiden 20m2 per porrashuone

MRL 115§:n sallima lisäkerrosala
US yli 250mm
Talotekniset kuilut ja hormit
Yleiseen tilaan avautuva tekninen tila

SSA

AAR

		Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala (kem2)			
		A	B	C	D
		Pääkäyttötark. muk. kem2	Muu sallittu kem2 (prsh)	Muu sallittu kem2 (mikä ?)	Rakennus-oikeudellinen kem2 yhteensä (A+B+C)
HOIVA	4. kerros	891	195		1086
	5. kerros	832	195		1027
	6. kerros	922	195		1117
ASO	7. kerros	1147	120		1267
	8. kerros	1153	120		1273
GRYNDI	9. kerros	1151	120		1271
	10. kerros	1045	120		1165
	11. kerros	1045	120		1165
	Ullakkokerros				0
	YHTEENSÄ	8186	1185	0	**9371**

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

Kivistö K23196/T6 JA 7
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
4.-11.KERROS
KERROSALAKAAVIOT 1:1000
7.10.2022

28 § Kivistön Colosseum / Maanpäällisen pysäköintialueen maanvuokrasopimus / SSA Rakennus Oy

VD/10924/10.00.02.00/2021
TeA/AK/GK/EJ

Kivistön Colosseumin rakentamattoman neljänneksen toteuttamiseksi korttelissa 23196 on laadittu useita maanvuokrasopimuksia SSA Rakennus Oy:n kanssa. Tämä maanvuokrasopimus koskee maanpäällistä pysäköintialuetta, joka on mahdollista kattaa ja rakentaa.

Kaupunginhallitus on 17.1.2022 § 31 päättänyt myöntää SSA Rakennus Oy:lle suunnitteluvarauksen Kivistön kaupunginosaan korttelin 23196 tontille 6 ja osalle tontista 7 asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen suunnittelua varten 31.12.2022 asti. Päätöksen mukaan SSA Rakennus Oy oli esitettävä kaupungille hankkeen tarkemmat sijoitus- ja rahoitusjärjestelyt 30.6.2022 mennessä tai muussa tapauksessa suunnitteluvaraus päättyy jo 30.6.2022. Kiinteistöjohtajan tehtävänä oli hyväksyä SSA Rakennus Oy:n tarkemmat sijoitus- ja rahoitusjärjestelyt tulleen esitellyksi kaupungille 30.6.2022 mennessä. SSA Rakennus Oy on jättänyt kaupungille 22.6.2022 esityksensä investori- ja rahoitussuunnitelmaksi hankekokonaisuuden toteuttamiseksi. Kiinteistöjohtaja Antti Kari on hyväksynyt 23.6.2022 SSA Rakennus Oy:n esittämän sijoitus- ja rahoitusjärjestelyn.

<u>Maanvuokrasopimus</u>
Kaupunki ja SSA Rakennus Oy ovat neuvotelleet maanpäällisen pysäköintialueen vuokraamisesta niin, että asemakaavan mukaisesta ohjeellisesta tontista 7 rajataan noin 5400 m^2:n määräala liikekeskuksen maanpäällistä pysäköintialuetta varten. Vuokra-alue muodostuu osista määräaloja 92-409-3-131-M501 (noin 2924 m^2) ja 92-409-3-136-M503 (noin 2486 m^2).

Maanpäällisen pysäköintialueen päälle saa rakentaa heti tai myöhemmin tulevaisuudessa betonikannen, jolloin betonikannen päällä on oltava pohjoispuoliselle naapurivuokra-alueelle rakentuvaan liikerakennukseen tukeutuvaa yhteisöllisyyttä edistäviä ja asukkaita palvelevia ulkoilma-aktiviteetteja sekä liikerakennuksen toimintaan liittyviä myyntipisteitä.

Vuokra-aika on 50 vuotta. Maanvuokrasopimus tehdään SSA Rakennus Oy:n perustaman kiinteistöyhtiön nimiin. Vuokra on 8 €/ m^2 vuodessa. Mikäli Vuokra-alueen päälle ei ole rakennettu käyttötarkoitukseen sopivaa betonikantta kahdeksan vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen alkamisesta, niin vuokraa korotetaan 50 %:lla. Mikäli Vuokra-alueelle rakennetaan liike- tai muu rakennus tai mikäli Vuokra-alueelle tulee voimaan asemakaavan muutos, vuokra määräytyy Vuokra-alueelle hyväksytyn asemakaavan muutoksen tai myönnetyn rakennusluvan rakennusoikeuden arvon perusteella eri kerrosten ja tilojen osalta samoin perustein kuin liikerakennusoikeus: ensimmäinen kerros 500 €/k- m^2, toinen kerros 250 €/k- m^2 ja kolmas kerros 125 €/k- m^2. Vuokra ja em. hinnat sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja 20 vuoden välein vuokra tarkistetaan auktorisoidun kiinteistöarvioijan arvioinnin pohjalta.

Vuokralaisella ei ole betonikannen tai liikerakennuksen rakennusvelvoitetta. Vuokralaisella tai tämän osoittamalla taholla on oikeus ostaa Vuokra-alue, kun Vuokralainen on rakentanut Vuokra-alueelle liikerakennuksen ja kun Vuokralainen on käyttänyt vähintään 70 % Vuokra-alueen myönnetyn rakennusluvan osoittamasta rakennusoikeudesta tässä sopimuksessa tarkoitetun liikekeskuksen rakentamiseen.

Vuokralaisella on velvollisuus osoittaa ne autopaikat ja polkupyöräpaikat, jotka eivät mahdu asemakaavan mukaiselle korttelin 23196 ohjeelliselle tontille 6. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus. Tontin 6 kellarikerrokseen on tulossa asuin- ja liikerakennuksen väestönsuoja-, huolto-, lastaus-, varasto- ja teknisiä tiloja, jolloin koko rakennuksen pohjanpinta-ala ei ole käytettävissä pysäköintiin, osa kylläkin osoitettu pysäköintiin. Toisaalta mikäli nämä huoltotilat olisivat kerrosta ylempänä Topaasiaukion laidalla, niin silloin aukion laidalle ei olisi elävää kaupunkiympäristöä, joita liikkeet ja palvelut sinne tuovat.

Lisäksi vuokrasopimuksessa on muitakin sopimusehtojen laiminlyöntiin ja rikkomiseen liittyviä vuokrasopimussakkojen maksuvelvollisuuksia ja sopimuksen purkuehtoja.

Vuokrasopimus on tarkoitus allekirjoittaa samassa yhteydessä kuin muut SSA Rakennus Oy:n kanssa tehtävät maanvuokrasopimukset asunto- ja liikerakentamisesta.

Maanvuokrasopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti kuin määräosan oston kauppakirja Erikas 2 -nimisestä tilasta 92-409-6-9 Barker-Littoinen Oy:n kanssa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 23 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää asemakaava-alueella työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 ja enintään 2 000 000 euroa. Koska maanpäällisen pysäköintialueen maanvuokrasopimus kuitenkin liittyy kiinteästi asunto- ja liikerakennuksen maanvuokrasopimuksiin, niin on hallinnollisesti perusteltua, että kaupunginhallitus päättää myös tästä maanvuokrasopimuksesta.

Kaupunkitilalautakunta 16.11.2022 § 11

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki hyväksyy maanpäällisen pysäköintialueen maanvuokrasopimuksen ehdot,
b) kaupunki valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
c) tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja toteutussopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2023 mennessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 28

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) kaupunki hyväksyy maanpäällisen pysäköintialueen maanvuokrasopimuksen ehdot,
b) kaupunki valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
c) tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja toteutussopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2023 mennessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

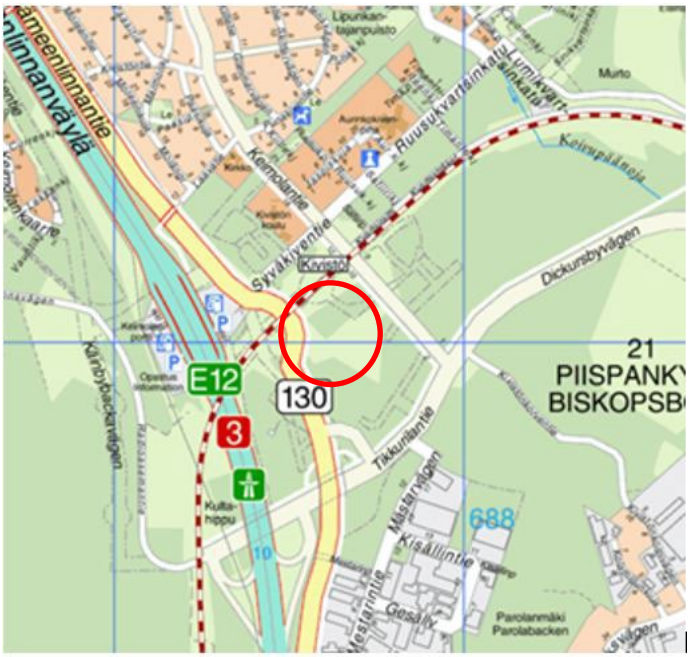
Liitteet:
- Kartta vuokra-alueesta asemakaavakartalla
- Maanvuokrasopimus 16.11.2022

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh 050 312 1915
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI

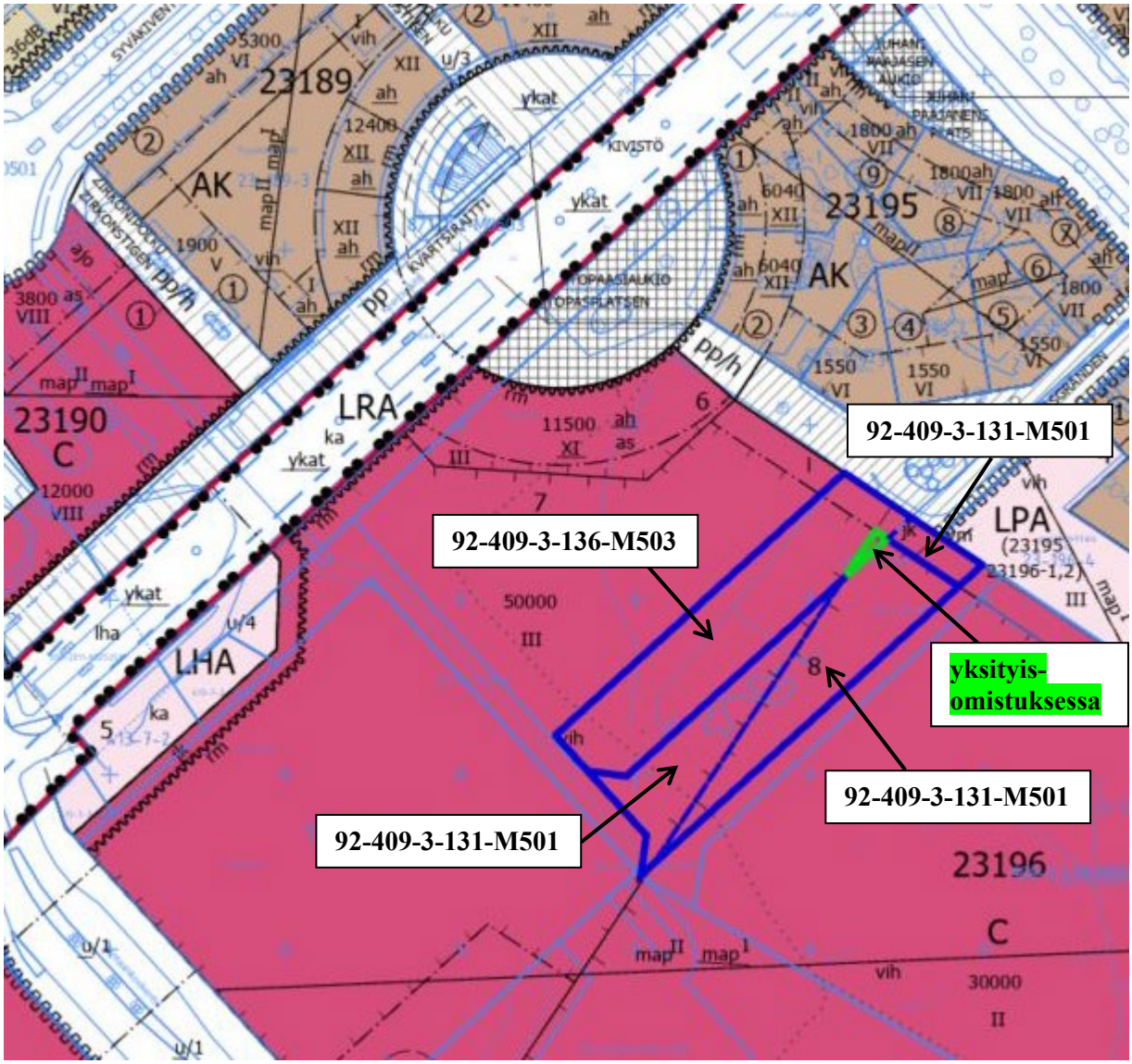


Maa-alueen vuokraaminen /
maanpäällinen pysäköinti tonteilla 7 ja 8 /
SSA Rakennus Oy

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)
Kylä: LAPINKYLÄ (409)

n. 220 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-409-3-131-M501
n. 2486 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-409-3-136-M503
n. 1099 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-409-3-131-M501
yhteensä n. 3805 m²
(osa ohjeellista tonttia 92-23-196-7)

n. 1605 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-409-3-131-M501
(osa ohjeellista tonttia 92-23-196-8)



MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan **kaupunginhallituksen** lainvoimaiseen päätökseen XX.XX.2022 § XX.

Vuokranantaja

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

Vuokralainen

SSA Rakennus Oy (y-tunnus 2551984-5)
perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun
Äyritie 8 A
01510 Vantaa
(jäljempänä ”**Vuokralainen**”)

Vuokrauksen kohde

a) Noin 1319 m^2 suuruinen määräala Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23196 ohjeellisesta tontista nro 7, kiinteistötunnus 92-409-3-131-M501.

b) Noin 2486 m^2 suuruinen määräala Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23196 ohjeellisesta tontista nro 7, kiinteistötunnus 92-409-3-136-M503.

c) Noin 1605 m^2 suuruinen määräala Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23196 ohjeellisesta tontista nro 8, kiinteistötunnus 92-409-3-131-M501.

Kiinteistöt ovat asemakaavassa keskustatoimintojen korttelialueella (C).

Kohdat a-b jäljempänä yhdessä ”**Vuokra-alue**”. Vuokra-alue on merkitty oheiseen karttaliitteeseen 1A ja 1B.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan vuokralaisen viereisellä tontilla omistaman/hallitseman Liikekeskustontin käyttöön maanpäällistä pysäköintialuetta (asiakaspysäköinti) varten. Vuokra-alueen pinta-ala on noin 5400 m^2.

Maanpäällisen pysäköintialueen päälle saa rakentaa betonikannen, jolloin betonikannen päällä on oltava pohjoispuoliselle naapurivuokra-alueelle rakentuvaan liikerakennukseen tukeutuvaa yhteisöllisyyttä edistäviä ja asukkaita palvelevia ulkoilma-aktiviteetteja sekä liikerakennuksen toimintaan liittyviä myyntipisteitä. Betonikannen päällistä toimintaa havainnollistavaa toimintaa koskevat

Vantaan kaupunginhallituksen esityksen xx.xx.2022 § xx liitteenä olleet, 10.10.2022 päivätyt ohjeelliset suunnitelmat ovat tämän sopimuksen liitteenä 9.

1. Vuokra-aika

1.1 Vuokra-alue vuokrataan viidenkymmenen (50) vuoden määräajaksi. Vuokra-aika alkaa xx.xx.2023 ja päättyy xx.xx.2073.

2. Vuokra

2.1 Vuokra on kahdeksan euroa neliömetriä kohti (8 €/m2) vuodessa, kun aluetta käytetään maanpäällisenä pysäköintikenttänä tai kun Vuokra-alueelle rakennetaan betonikansi.

2.2 Mikäli Vuokra-alueen päälle ei ole rakennettu betonikantta kahdeksan vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta lukien, niin vuokraa korotetaan 50 %:lla.

2.3 Mikäli Vuokra-alueelle rakennetaan liike- tai muu rakennus tai mikäli Vuokra-alueelle tulee voimaan asemakaavan muutos, vuokra määräytyy Vuokra-alueelle hyväksytyn asemakaavan muutoksen tai myönnetyn rakennusluvan rakennusoikeuden (k-m^2) arvon perusteella eri kerrosten ja tilojen osalta seuraavasti:

- 1. krs:n tilat 500 €/k-m^2 (viisisataa euroa kerrosneliömetriä kohti)
- 2. krs:n tilat 250 €/k-m^2 (kaksisataaviisikymmentä euroa kerrosneliömetriä kohti)
- 3. krs:n huoneistohotelli ja muut liiketilat sekä kellarikerroksen liiketilat 125 €/k-m^2 (satakaksikymmentäviisi euroa kerrosneliömetriä kohti).

Vuokra on vuodessa 5 % rakennusoikeuden arvosta. Kerrosneliömetrihinnat tarkistetaan kohtien 2.4 ja 2.5 mukaisiksi.

2.4 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on vuokra-ajan 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 perusvuokraa 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 2.3 mukaisiin yksikköhintoihin, jota on tarkistettu kohtien 2.4 ja 2.5 mukaisesti, mikäli rakennusluvan mukainen rakennusoikeus (rakennusoikeuteen lasketta va 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. Vuokran maksu

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 määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen mahdollisesti kulloinkin yleiseen käyttöön vahvistama huomautusmaksu.

4. Rakentaminen

4.1 Vuokralainen saa rakentaa Vantaan kaupungin puolesta maanomistajana Vuokra-alueelle pysäköintialueen päälle betonikannen, mikäli se rakennetaan liitteenä 9 olevien 10.10.2022 päivättyjen ohjeellisten suunnitelmien mukaisesti. Vuokralainen hankkii itse kaikki betonikannen rakentamiseen ja siellä tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.

4.2 Rakentaminen katsotaan tehdyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun betonikansi on toteutettu kohdan 4.1 mukaisesti ja se on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöönotettavaksi.

5. Vuokra-alueen lunastusoikeus

5.1 Vuokralaisella tai tämän osoittamalla taholla on oikeus ostaa Vuokra-alue, kun Vuokralainen on rakentanut Vuokra-alueelle liikerakennuksen ja kun Vuokralainen on käyttänyt vähintään 70 % Vuokra-alueen myönnetyn rakennusluvan osoittamasta rakennusoikeudesta tässä sopimuksessa tarkoitetun liikekeskuksen rakentamiseen. Rakentamisen valmiusasteen määrittää rakennuslupaviranomainen antamallaan todistuksella.

5.2 Kauppahinta perustuu Vuokra-alueella sijaitsevan liikekeskuksen rakennusluvan mukaiseen rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärään ja kohdassa 2.3 määriteltyihin kerrosneliömetrihintoihin sekä maanvuokrasopimuksen kohtien 2.4 ja 2.5 periaatteiden mukaisesti elinkustannusindeksillä tarkistettuihin kerrosneliömetrihintoihin.

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 maastoolosuhteisiin. 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 Kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

8.4 Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin Kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

8.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin 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 suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä. Työt on pyrittävä tekemään sellaisena ajankohtana, jolloin ne häiritsevät mahdollisimman vähän Vuokra-alueella harjoittavaa normaalia toimintaa.

8.6 Mikäli katualueelle rakennetaan kellaripysäköintien ajoluiskat tukimuureineen ja tunnelit, ne jäävät kaikilta osin Vuokralaisen hallintaan. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevien sen toteuttamien ajoväylien, ajoramppien ja maanalaisten rakenteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta ja sopii tarkkojen omistusrajojen sijainnista Kaupungin kanssa.

8.7 Vuokralaisen sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvit-

tavat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Vuokralaisen vastuulla olevia kustannuksia. Kaupunki ei ole vastuussa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän sprinkler-vesilähteiden riittävyydestä eikä rengasjohtoverkosta.

8.8 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.

8.9 Vuokralainen vastaa asemakaavan edellyttämän korttelin 23196 läpi kulkevan korttelin sisäisen kulkuyhteyden ylläpidosta parhaaksi katsomallaan tavalla ja siltä osin, kuin kulkuyhteys sijoittuu Vuokra-alueelle.

9. Maaperä

9.1 Kaupungin tietojen mukaan Vuokra-alueella ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

9.2 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.

9.3 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 alueen maaperä. Mikäli vuokrakauden aikana Vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.

10. Vuokra-alueen edelleen luovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen

10.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokra-alueen hallinnan luovuttamiseksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen välittömään läheisyyteen rakennettavan liikekeskuksen (tontti 6) toteuttajan oikeutta käyttää rakennusaluetta liikekeskuksen työmaa-aikana sekä tontin 6 oikeutta käyttää aluetta asiakaspysäköintiin.

10.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennelmien, laitteiden ja laitosten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeu-

tensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995, muutoksineen) mukaisesti.

10.3 Vuokralainen voi siirtää vuokraoikeuden toiselle Kaupunkia kuulematta, mutta on tällöin velvollinen maksamaan Kaupungille vastiketta siirrosta vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena. Tämä ehto ei kuitenkaan koske siirtoa Kesko Oyj:lle tai tämän määräämälle.

10.4 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.

11. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

11.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.

11.2 Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin 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.

11.3 Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

12. Vuokrasuhteen päättyminen

12.1 Vuokrasuhde päättyy, kun Vuokra-alueen lopullinen kiinteistön kauppakirja on allekirjoitettu kohdan 6 mukaisesti. Vuokralainen hakee vuokraoikeusmerkinnän poistoa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

12.2 Mikäli Vuokra-alueen kauppa ei toteudu kohdan 5 mukaisesti, vuokrasuhde päättyy määräaikaisen vuokrasopimuksen vuokrakauden päätyttyä kohdan 1.1 mukaisesti.

12.3 Vuokrasuhteen päättyessä muutoin kuin Vuokralaisen ostaessa Vuokra-alueen, on Vuokralainen velvollinen Kaupungin pyynnöstä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksi-

neen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Vuokra-alueen tasoitettuna, puhdistettuna ja rakenteista vapaana sekä asfaltti ja mahdollinen betonikansi poistettuna vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavassa kunnossa Kaupungin vapaaseen hallintaan, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita.

12.4 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kolmen kuukauden ajassa vuokrasuhteen päättymisestä (mikäli vuokrasuhde päättyy muutoin kuin Vuokralaisen ostaessa Vuokra-alueen), 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.

12.5 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 12.3 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

12.6 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

13. Vuokrasopimuksen muut ehdot

13.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 5 luvun säännöksiä.

13.2 Vuokra-alueella sijaitsevaa puustoa saa kaataa ja maa-aineksia poistaa rakennusluvan mukaisesti. Puuston ja maa-ainesten myynnistä saatavat tulot kuuluvat Vuokralaiselle.

13.3 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.

13.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

13.5 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa, joiksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen Toteutussopimuksen mukaiseen rakentamiseen liittyviä maatöitä.

13.6 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella vuokra-aikana tapahtuvan Vuokralaisen toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

13.7 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.

13.8 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.

14. Sopimussakko

14.1 Mikäli Vuokralainen luovuttaa vuokra-alueen hallinnan kohdan 10.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa 5 %:n vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena, jonka lisäksi muita korvauksia ei suoriteta.

14.2 Mikäli Vuokralainen käyttää rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia kohdan 13.4 vastaisesti tai harjoittaa maa-aineisten vastaanotto- tai läjitystoimintaa kohdan 13.5 vastaisesti, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena kunakin vuonna, jolloin kohtien 13.4 tai 13.5 vastaista toimintaa harjoitetaan.

14.3 Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

15. Sopimuksen purkaminen

15.1 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus, mikäli asemakaavan mukaiselle korttelin 23196 ohjeelliselle tontille 6 ei ole osoitettu maanpäälliseltä pysäköintialueelta tontin 6 tarvitsemia niitä autopaikkoja ja pyöräpaikkoja, jotka eivät mahdu tontille 6.

15.2 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 10.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle tai kohdan 10.3 vastaisesti luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle taikka läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 13.5 vastaisesti.

15.3 Jos tässä kohdassa mainitut laiminlyönnit eivät ole korjattavissa, 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 ja 15.2 mukaisesti.

16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

16.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

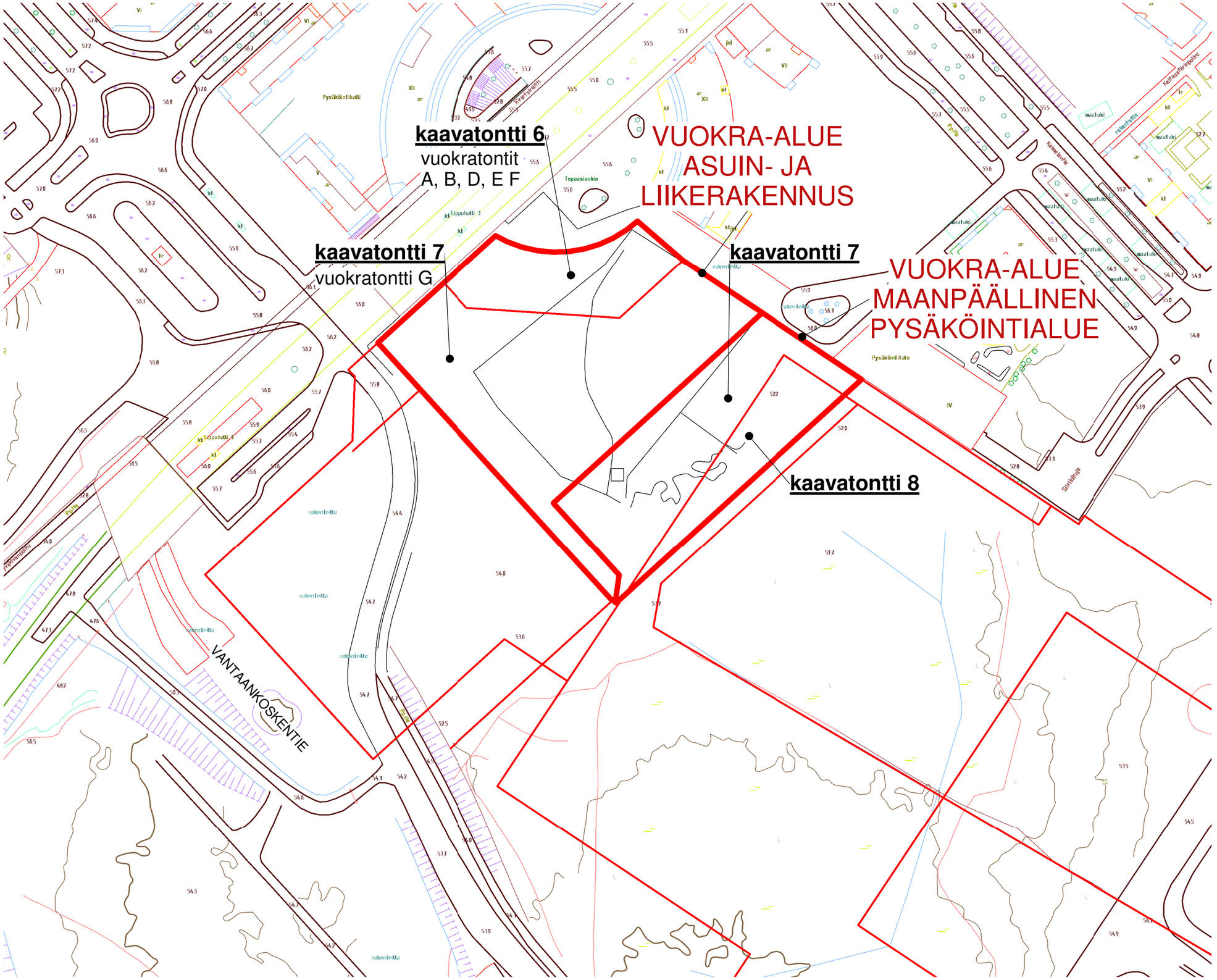
Tätä maanvuokrasopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

Vantaalla, xx. päivänä xxxxkuuta 2023

VANTAAN KAUPUNKI	**SSA RAKENNUS OY** **perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun**
_____	_____
xxxxxxxx lakimies, valtuutettuna	xxxxxxxxxxx valtakirjalla

Liitteet

Liite A	**Toteutussopimus**
Liite 1A	Kartta Vuokra- alueesta pohjakartalla
Liite 1B	Kartta Vuokra- alueesta asemakaavakartalla
Liite 1C	Tonttijaon luonnos
Liite 3	Lämpökaivojen ohjeellinen alue, liitekartta
Liite 5	Liikennejärjestelyt / väliaikaisen tien vuokra-alue
Liite 9	Eteläaukion luonnossuunnitelmat 10.10.2022

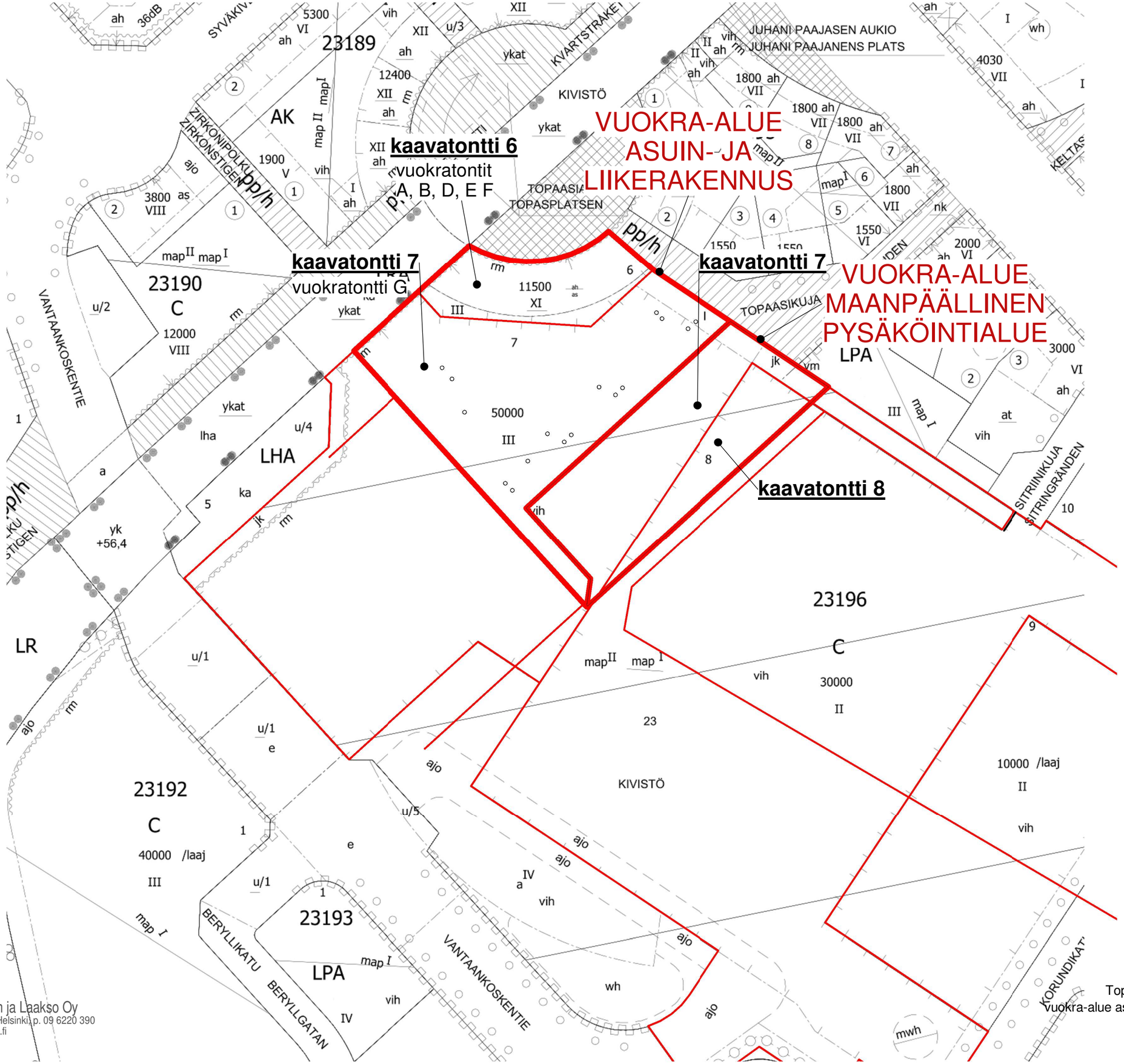


ALUSTAVA

Kivistö liikekeskus
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
vuokra-alue pohjakartalla 1:1500

7.10.2022

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

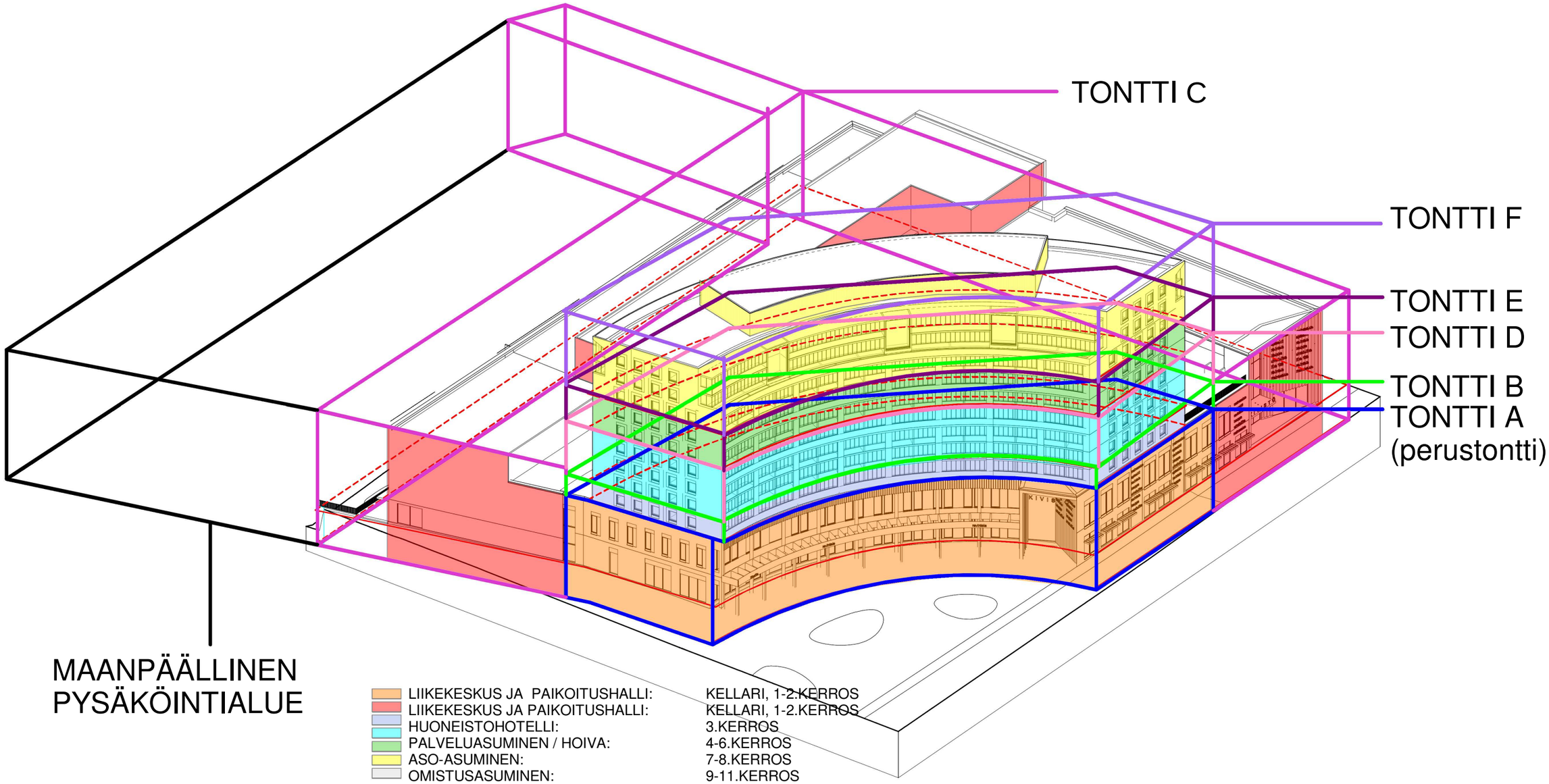


Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

ALUSTAVA

Kivistö liikekeskus
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
Vuokra-alue asemakaavakartalla 1:1500

7.10.2022



ALUSTAVA

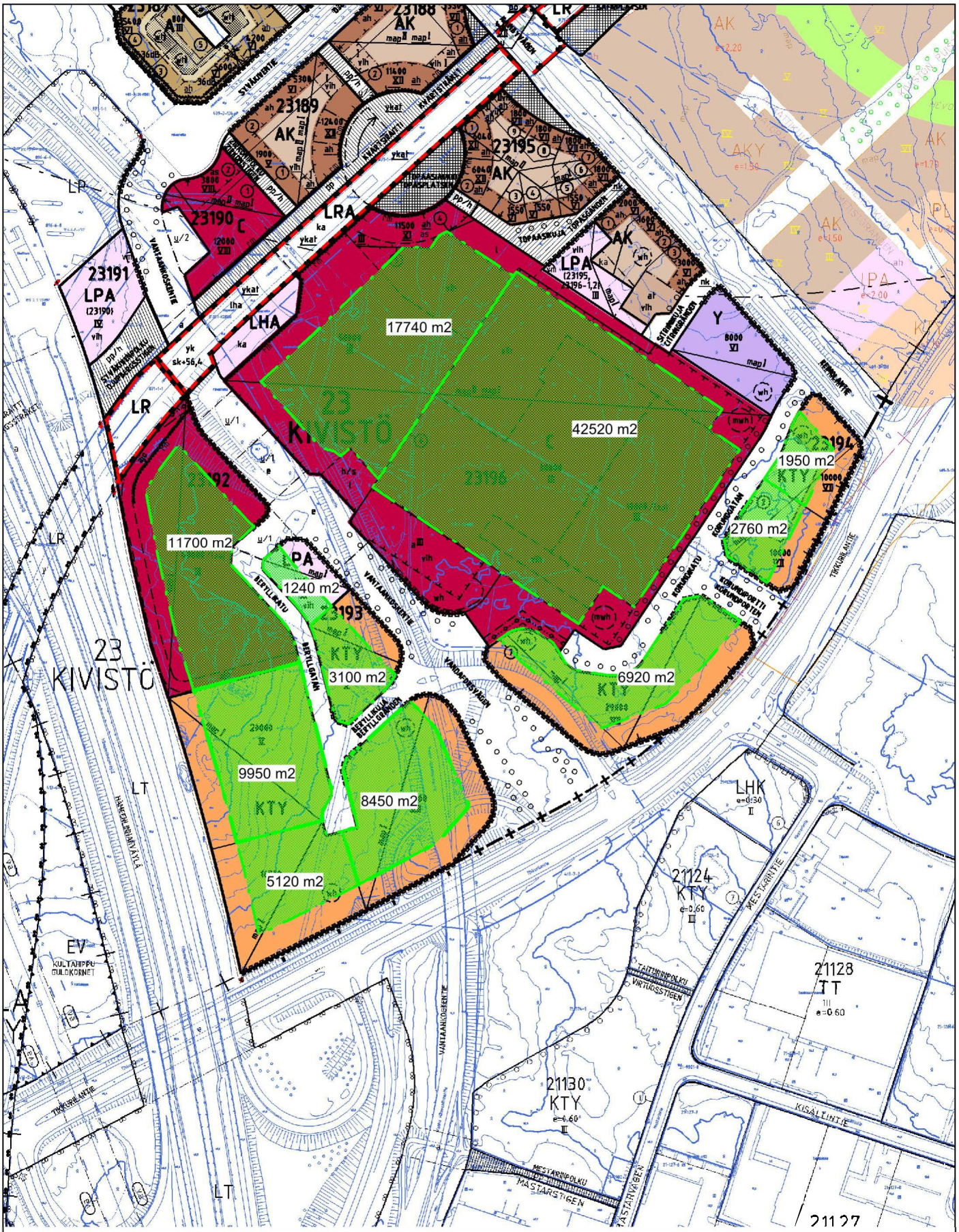
Kivistö liikekeskus
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
TONTTIJAON LUONNOS, 3D kiinteistöt

2.11.2022

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

Kivistö-projekti
Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaava

Liite 3



Vihreällä on osoitettu esitys maalämpökaivannolle sallituista alueista

3.12.2014 / GKo

KVARTSIRAITTI

KIVISTÖ

TOPAASIAUKIO

TOPAASIKUJA

VANTAANKOSKENTIE

LIPPUHALLI 1

LIPPUHALLI 3

RAK-1 II

RAK-1 XI

ASUINTORNI

ASUINRAKENNUS kellari 1 krs 2 krs 3 krs 4 krs 5 krs 6 krs 7 krs 8 krs 9 krs 10 krs 11 krs ullakkc

+52.40 +55.20 +61.40 +67.65 +70.65 +73.65 +76.65 +79.65 +82.65 +85.65 +88.65 +91.65 +94.65

120 ap

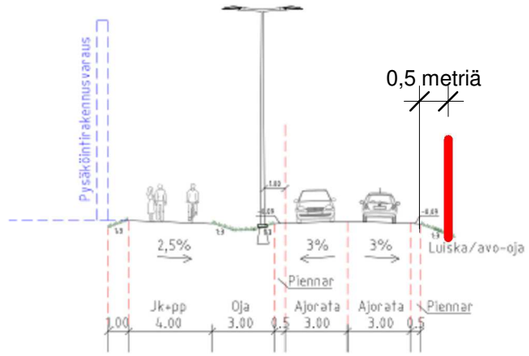
TILAPÄINEN PYSÄKÖINTIPAIKKA

URAKKARAJA

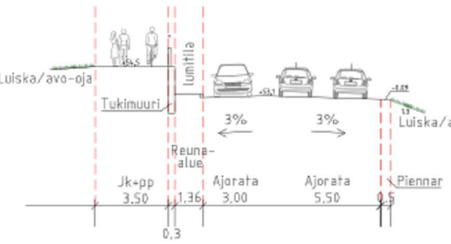
TIEALUEET 5075.0 m²

suunniteltu parkkitalo 5700.0 m²

TYYPPIPOIKKILEIKKAUS A-A



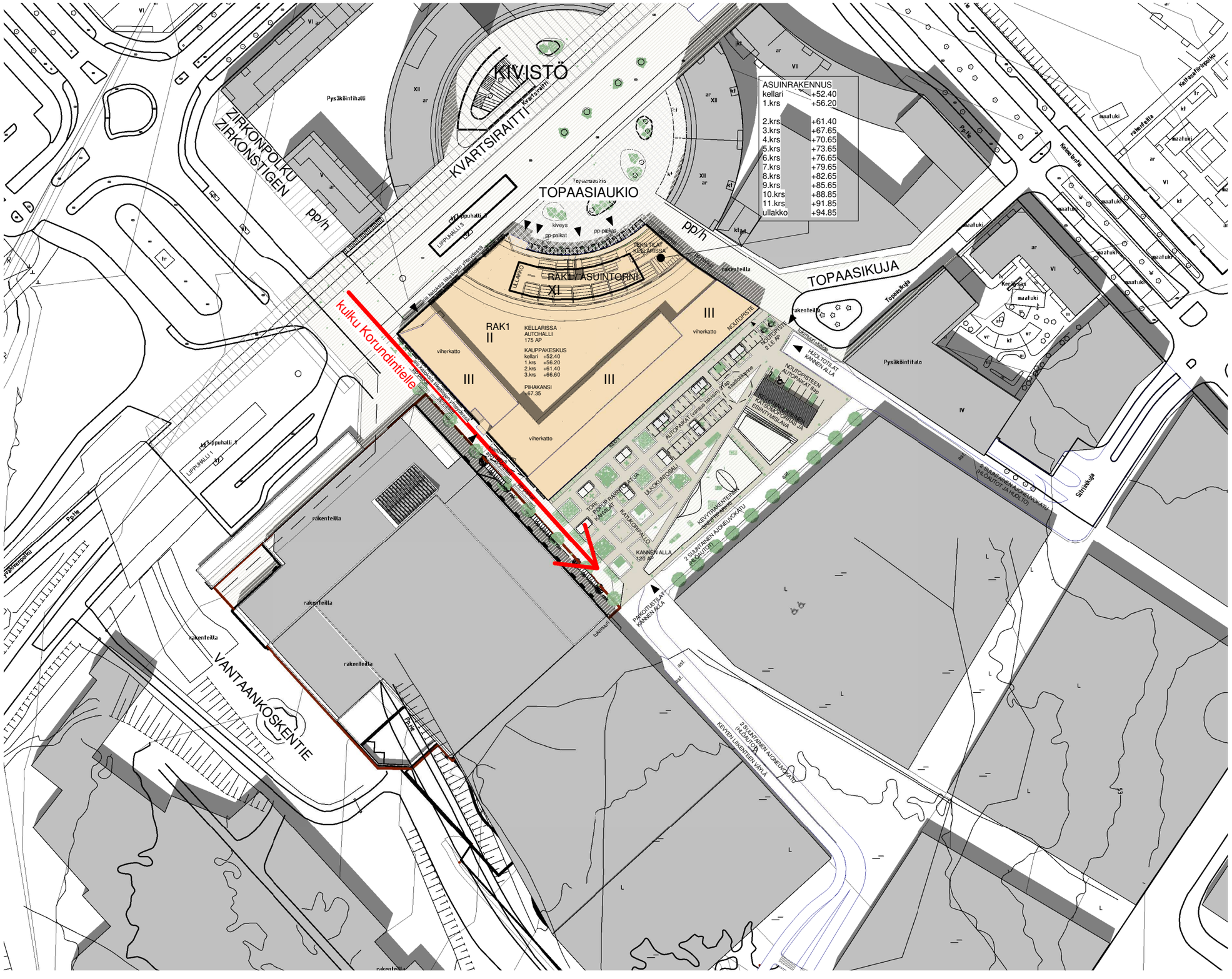
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS B-B



Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

Kivistö K23196/T6 JA 7
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
liikennealueet

7.10.2022



asemapiirros 1:1500

RAKENNUSPAIKAN (TONTTI 6 JA OSA TONTISTA 7) RAKENNUSOIKEUS JA LAAJUUSTIEDOT

ASEMAKAAVAN TONTILLA 6
RAKENNUSOIKEUS 11500 k-m²
RAKENNUSOIKEUSKERROSALA KÄYTETTY: 13000 k-m²
YLITYS 1500 k-m²

ASEMAKAAVAN TONTILLA 7
RAKENNUSOIKEUS 50000 k-m²
MUUTOSALUEELLA RAKENNUSOIKEUSKERROSALA KÄYTETTY: 11800 k-m²
JÄLJELLÄ 38200 k-m²

RAKENNUKSEN PALOLUOKKA ON P1.
Rakennus liitetään kunnalliseen kaukolämpö-, jätevesi-, sadevesiviemäri- ja vesijohtoverkkoon sekä sähköverkkoon.

PIHA
Maanpinnan ja pihan kallistukset erillisen piha- ja pinnantasaussuunnitelman mukaan
Pihan ja pihakannen istutukset ja pintamateriaalit erillisen pihasuunnitelman mukaan

HULEVEDET
Hulevedet käsitellään tonttien sisällä erillisen hulevesisuunnitelman mukaan

SUUNNITELTU KAUPPAKESKUS RAK1 BRUTTOALA **26400 m2**

KANSIRAKENNE PAIKOITUSALUEEN PÄÄLLE KAAKKOISPUOLELLA

AUTOPAIKKOJA	
LIIKEKESKUKSEN KELLARI	**175 ap**
KANNEN ALLA	**120 ap**
KANNEN PÄÄLLÄ	
• **NOUTO- JA LE-PAIKAT**	**10 ap**
• **VARAUS (TALVISIN) ASIAKASPAIKAT**	**31 ap**
YHT.	**336 ap**

POLKUPYÖRÄPAIKAT

Suunnitelmassa:

Kellarissa JA 1.kerroksessa sisällä	216 (lukittava)
Katutasolla	232 (sääsuojassa)
Katutasolla	226 (avopaikat)
Polkupyöräpaikat yhteensä:	674 pp

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

SSA

KIVISTÖ COLOSSEUM, VANTAA
10.10.2022

LIITE: Kaupunginhallitus 28.11.2022 / 28 §



Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

SSA

KIVISTÖ COLOSSEUM, VANTAA
10.10.2022



idästä päin

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

SSA

KIVISTÖ COLOSSEUM, VANTAA
10.10.2022

istuskelu ja oleskelu

ulkokuntosali

torimyynti

skeittiparkki

parkkihalli kannen alla



polkupyörä ja mopoparkit

pop-up ravintolat ja kahvilat

istutuksia ja hedelmäpuita

leikki ja pelit

katukoripallo

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

SSA

KIVISTÖ COLOSSEUM, VANTAA
10.10.2022



etelästä päin

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

SSA

KIVISTÖ COLOSSEUM, VANTAA
10.10.2022



idästä päin

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

SSA

KIVISTÖ COLOSSEUM, VANTAA
10.10.2022

29 § Kivistön Colosseum / Väliaikaisten ajoyhteyksien maanvuokrasopimus / SSA Rakennus Oy

VD/10924/10.00.02.00/2021
TeA/AK/GK/EJ

Kivistön Colosseumin rakentamattoman neljänneksen toteuttamiseksi korttelissa 23196 on laadittu useita maanvuokrasopimuksia SSA Rakennus Oy:n kanssa. Tämä maanvuokrasopimus koskee maanpäällistä pysäköintialuetta, joka on mahdollista kattaa ja rakentaa.

Kaupunginhallitus on 17.1.2022 § 31 päättänyt myöntää SSA Rakennus Oy:lle suunnitteluvarauksen Kivistön kaupunginosaan korttelin 23196 tontille 6 ja osalle tontista 7 asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen suunnittelua varten 31.12.2022 asti. Päätöksen mukaan SSA Rakennus Oy oli esitettävä kaupungille hankkeen tarkemmat sijoitus- ja rahoitusjärjestelyt 30.6.2022 mennessä tai muussa tapauksessa suunnitteluvaraus päättyy jo 30.6.2022. Kiinteistöjohtajan tehtävänä oli hyväksyä SSA Rakennus Oy:n tarkemmat sijoitus- ja rahoitusjärjestelyt tulleen esitellyksi kaupungille 30.6.2022 mennessä. SSA Rakennus Oy on jättänyt kaupungille 22.6.2022 esityksensä investori- ja rahoitussuunnitelmaksi hankekokonaisuuden toteuttamiseksi. Kiinteistöjohtaja Antti Kari on hyväksynyt 23.6.2022 SSA Rakennus Oy:n esittämän sijoitus- ja rahoitusjärjestelyn.

Maanvuokrasopimus
Kaupunki ja SSA Rakennus Oy ovat neuvotelleet asunto- ja liikerakennusten tarvitsemista maanpäällisistä ajoyhteyksistä korttelin 23196 alueella. Kyse ei siis ole katualueista, vaan korttelin toimijoiden vastuulla olevien ajoyhteyksien järjestämisestä korttelin sisällä, koska tarvittavat ajoyhteydet puuttuva korttelin keskeneräisyyden takia. Tarkoituksena on, että tämän kulkuyhteyden kautta hoidetaan myös Lehto Tilat Oy:n rakenteilla olevan Kivistön palvelukeskittymän kulkuyhteys sen jälkeen, kun Kivistön Parkki Oy:n pysäköintilaitos lähtee rakenteille Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenaa varten. Kivistön Parkki Oy:n pysäköintilaitos katkaisee alun perin palvelukeskittymään suunnitellun ajoyhteyden.

Tarkoituksena on, että kaupunkikeskuksen keskeiset palvelut ovat saavutettavissa sekä Vantaankoskentien että Keimolantien puolelta ja että korttelin sisäinen ajoyhteys muodostaa selkeän orientoitavan kokoojakadun, johon on mahdollista liittää kaupunkikeskuksen pysäköintilaitokset. Vantaankoskentiellä liittyminen on järjestettävissä rakennetun kiertoliittymän kautta, jota käyttäisivät myös Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areena ja hotelli sekä Lehto Tilat Oy:n Kivistön palvelukeskittymä. Keimolantien puolelta ajoyhteys on järjestettävissä Sitriinikujan kautta.

Alkuvaiheessa on varauduttava myös kevyen liikenteen järjestämiseen ajoratojen rinnalle, mutta kaupunkikeskuksen rakentamisen laajetessa ajoyhteydet jäävät kansien alle ja kevyt liikenne nostetaan kansien päälle. Kuitenkin liikenteen orientoitavuutta on kuitenkin mietittävä jo tässä vaiheessa, vaikka ne kulkevat maan pinnalla, koska maanpäällisten ajoyhteyksien ei ole suunniteltu jäävän kaupunkikeskuksen lopulliseksi ratkaisuksi. Voimassa olevan asemakaavan mukaan kyse on kuitenkin ison korttelin sisäisistä ajoyhteyksistä, ei kaupungin katuverkosta.

Väliaikaisia ajoyhteyksiä varten tarvittavan alueen koko noin 4700 m^2. Vuokra-alue muodostuu osista määräaloja 92-413-7-2-M602 (noin 3046 m^2), 92-409-3-136-M503 (noin 894 m^2) ja 92-409-3-131-M501 (noin 58 m^2).

Vuokra-aika on kahdeksan ja puoli vuotta niin, että se päättyy 29.6.2031. Määräaikaisen vuokra-ajan päättymisen jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana kuuden (6) kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen. 29.6.2031 päättyy myös Lehto Tilat Oy:n kanssa tehty maanvuokrasopimus väliaikaisesta pysäköintialueesta, jolloin tuolloin on hyvä hetki katsoa kertaalleen korttelin maankäyttöä ja sisäisen liikenteen järjestämistä.

Maanvuokrasopimus tehdään SSA Rakennus Oy:n tai yhtiön perustaman kiinteistöyhtiön nimiin. Vuokra on 4 €/m^2 vuodessa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

Vuokralainen saa rakentaa Vuokra-alueelle kulkuyhteyksien opastuksessa tarvittavat rakennelmat, laitteet ja laitokset maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti.

Vuokrasopimus on tarkoitus allekirjoittaa samassa yhteydessä kuin muut SSA Rakennus Oy:n kanssa tehtävät maanvuokrasopimukset asunto- ja liikerakentamisesta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 23 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää asemakaava-alueella työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 ja enintään 2 000 000 euroa. Koska väliaikaisten ajoyhteyksien maanvuokrasopimus kuitenkin liittyy kiinteästi asunto- ja liikerakennuksen maanvuokrasopimuksiin, niin on hallinnollisesti perusteltua, että kaupunginhallitus päättää myös tästä maanvuokrasopimuksesta.

Kaupunkitilalautakunta 16.11.2022 § 12

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki hyväksyy väliaikaisten ajoyhteyksien maanvuokrasopimuksen ehdot,
b) kaupunki valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
c) tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja toteutussopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2023 mennessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 29

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) kaupunki hyväksyy väliaikaisten ajoyhteyksien maanvuokrasopimuksen ehdot,
b) kaupunki valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
c) tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja toteutussopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2023 mennessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

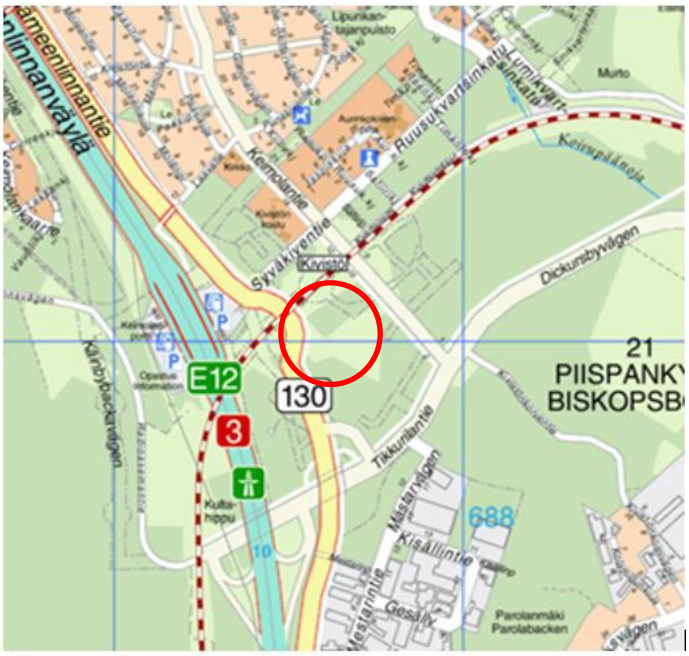
Liitteet:
- Kartta vuokra-alueesta asemakaavakartalla
- Maanvuokrasopimus 16.11.2022

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh 050 312 1915
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI

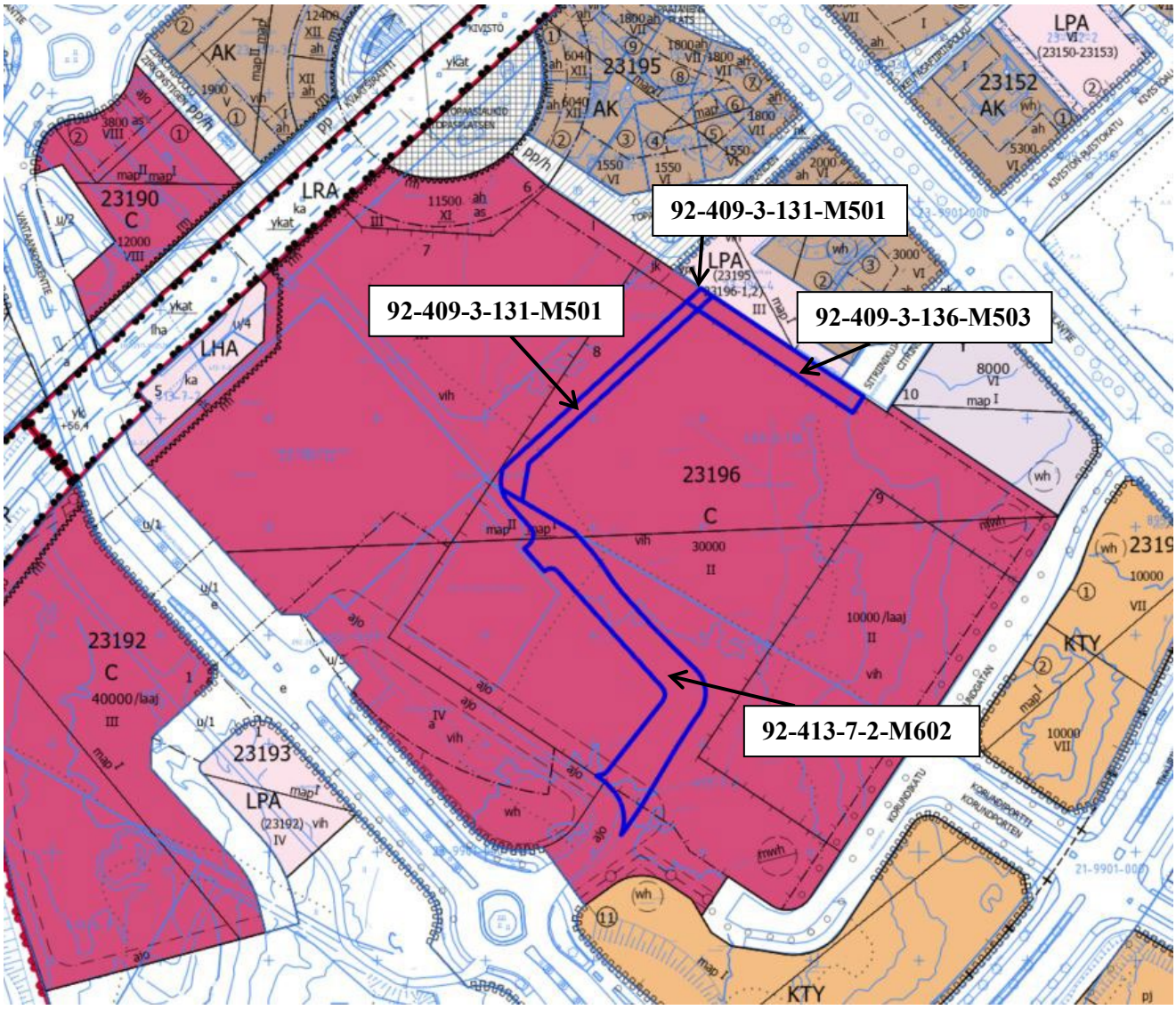


Maa-alueen vuokraaminen / ajoyhteydet tonteille 7 ja 8 / SSA Rakennus Oy

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)
Kylät: LAPINKYLÄ (409)
PIISPANKYLÄ (413)

n. 766 m²:n suuruinen maa-alue määräalasta: 92-409-3-136-M503
n. 58 m²:n suuruinen maa-alue määräalasta: 92-409-3-131-M501
yhteensä n. 824 m²
(osa ohjeellista tonttia 92-23-196-7)

n. 836 m²:n suuruinen maa-alue määräalasta: 92-409-3-131-M501
n. 3046 m²:n suuruinen maa-alue määräalasta: 92-413-7-2-M602
yhteensä n. 3882 m²
(osa ohjeellista tonttia 92-23-196-8)



MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen XX.XX.202X § XX.

Vuokranantaja

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

Vuokralainen

SSA Rakennus Oy (y-tunnus 2551984-5)
perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun
Äyritie 8 A
01510 Vantaa
(jäljempänä ”**Vuokralainen**”)

Vuokrauksen kohde

a) Noin 766 m^2 suuruinen määräala Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23196 ohjeellisesta tontista nro 7, kiinteistötunnus 92-409-3-136-M503.

b) Noin 58 m^2 suuruinen määräala Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23196 ohjeellisesta tontista nro 7, kiinteistötunnus 92-409-3-131-M501.

c) Noin 3046 m^2 suuruinen määräala Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23196 ohjeellisesta tontista nro 8, kiinteistötunnus 92-413-7-2-M602.

d) Noin 836 m^2 suuruinen määräala Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23196 ohjeellisesta tontista nro 8, kiinteistötunnus 92-409-3-131-M501.

Kiinteistöt ovat asemakaavassa keskustatoimintojen korttelialueella (C).

Kohdat a)-d) jäljempänä yhdessä ”**Vuokra-alue**”,

Vuokra-alue on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 5).

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan kulkuyhteyksiä varten. Vuokra-alueen pinta-ala on 4700 m2. Tarkoituksena on, että kaupunkikeskuksen keskeiset palvelut ovat saavutettavissa sekä Vantaankoskentien että Keimolantien puolelta ja että korttelin sisäinen ajoyhteys muodostaa selkeän orientoitavan kokoojakadun, johon on mahdollista liittää kaupunkikeskuksen pysäköintilaitokset. Vantaankoskentiellä

liittyminen on järjestettävissä rakennetun kiertoliittymän kautta. Keimolantien puolelta ajoyhteys on järjestettävissä Sitriinikujan kautta.

1. Vuokra-aika

1.1 Vuokra-aika on kahdeksan ja puoli (8,5) vuotta alkaen 1.1.2023 ja päättyen 29.6.2031. Määräaikaisen vuokra-ajan päättymisen jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana kuuden (6) kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen.

1.2 Vuokralaisella on kuitenkin vuokrasopimuksen määräaikaisella jaksolla oikeus irtisanoa sopimus päättymään yhden (1) vuoden irtisanomisaikaa noudattaen.

2. Vuokra

2.1 Vuokra on **xxx euroa** vuodessa. *[4 €/m2 tiepohja]*

2.2 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on vuokra-ajan 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 perusvuokraa vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

3. Vuokran maksu

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 määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen mahdollisesti kulloinkin yleiseen käyttöön vahvistama huomautusmaksu.

4. Rakentaminen

4.1 Vuokralainen saa rakentaa Vuokra-alueelle kulkuyhteyksien opastuksessa tarvittavat rakennelmat, laitteet ja laitokset maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti. Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet. Urakkarajat liittymisestä katuverkkoon liitteessä 6.

5. Kunnallistekniikka

5.1 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle 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 suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

6. Vuokra-alueen edelleen luovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen

6.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokra-alueen hallinnan luovuttamiseksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen välittömään läheisyyteen rakennettavan liikekeskuksen toteuttajan oikeutta käyttää rakennusaluetta liikekeskuksen työmaa-aikana.

6.2 Vuokraoikeuden siirtäminen on kielletty ilman kaupungin etukäteistä kirjallista suostumusta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralaisen osakekannan myynti ei tarkoita Vuokra-alueen vuokraoikeuden siirtämistä. Tämä ehto ei kuitenkaan koske siirtoa Kesko Oyj:lle tai tämän määräämälle.

7. Vakuus

7.1 Vuokralainen luovuttaa 18824 euron suuruisen omavelkaisen takauslaitoksen antaman takauksen vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 8.3 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Vakuuden voimassaolon mahdollisesti päättyessä vuokra-aikana Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vakuuden uudella vastaavalla vakuudella siten, että sopimuksen tarkoittama vakuus on voimassa koko vuokra-ajan. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

7.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin kohdassa 8.1 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu.

8. Vuokrasuhteen päättyminen

8.1 Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana sekä asfaltti poistettuna.

8.2 Jollei rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kolmen kuukauden ajassa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois,

myydä tai hävittää Vuokra-alueella oleva irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue kohdassa 8.1 tarkoitettuun kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.

8.3 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 8.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

8.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

9. Vuokrasopimuksen muut ehdot

9.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.

9.2 Vuokra-alueella oleva puusto kuuluu Vuokralaiselle.

9.3 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

9.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennelmia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

9.5 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa, joiksi ei kuitenkaan katsota Vuokralaisen ja Kaupungin xx.x.2023 allekirjoittaman toteutussopimuksen mukaiseen rakentamiseen liittyviä maatöitä.

9.6 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.

9.7 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, onko Vuokra-alue hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

9.8 Mikäli ajoyhteyksiä 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.

9.9 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana toiminnastaan johtuvasta tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä aiheuttamastaan muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on 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 tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli Vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportti.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

10.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä maanvuokrasopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

Vantaalla, xx. päivänä tammikuuta 2023

VANTAAN KAUPUNKI	**SSA RAKENNUS OY** **perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun**
_____	_____
xxxxxxxx lakimies, valtuutettuna	xxxxxxxxxxx valtakirjalla

Liitteet

Liite 5	Liikennejärjestelyt väliaikaisen tien vuokra-alue
Liite 6	Hankkeen rajapinnat katuverkkoon

KVARTSIRAITTI

KIVISTÖ

TOPAASIAUKIO

TOPAASIKUJA

VANTAANKOSKENTIE

LIPPUHALLI 1

LIPPUHALLI 3

RAK-1 II

RAK-1 XI

ASUINTORNI

ASUINRAKENNUS

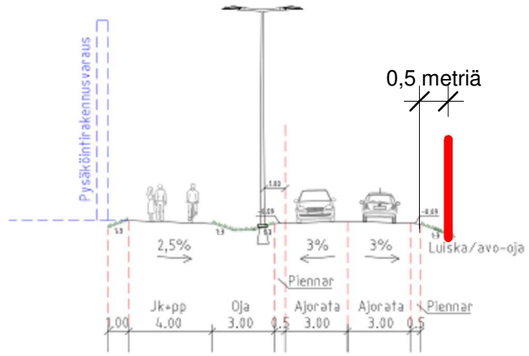
120 ap

URAKKARAJA

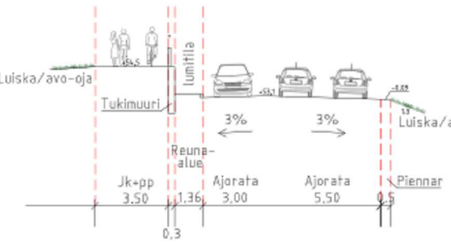
TIEALUEET 5075.0 m²

suunniteltu parkkitalo 5170.0 m²

TYYPPIPOIKKILEIKKAUS A-A



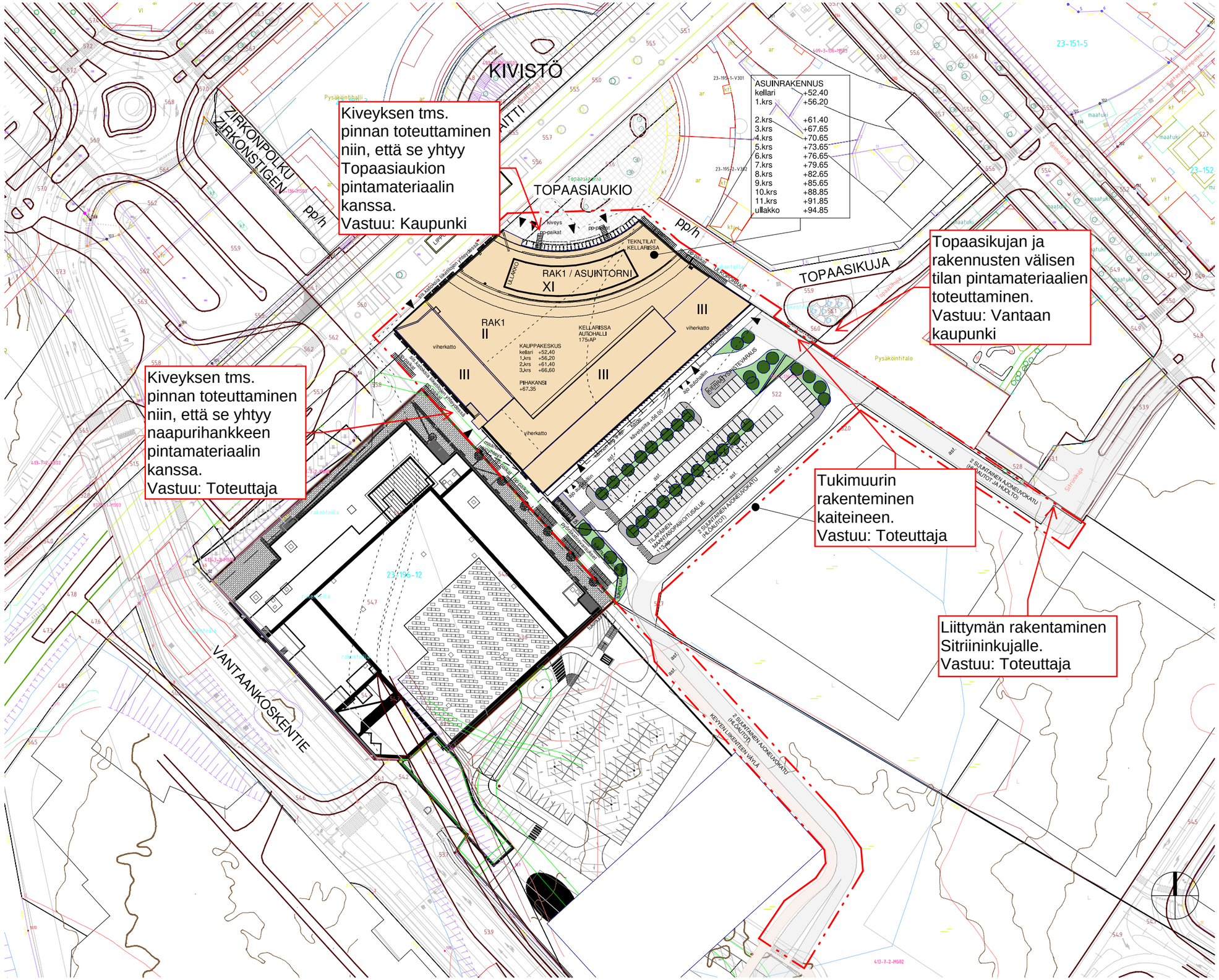
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS B-B



Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

Kivistö K23196/T6 JA 7
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
liikennealueet

7.10.2022


KIVISTÖ
ZIRKONPOLKU
ZIRKONSTIGEN
pp/h
TOPAASIAUKIO
Topaasiaukio
kiveys
pp-paikat
TEKN.TILAT KELLARISSA
RAK1 / ASUINTORNI
XI
HISSIKUILU
KOLOKRAS
RAK1
II
III
viherkatto
KAUPPAKESKUS
kellari +52,40
1.krs +56,20
2.krs +61,40
3.krs +66,60
PIHAKANSI
+67,35
KELLARISSA AUTOHALLI 175:AP
TOPAASIKUJA
Pysäköintitalo
Kivetty kävelykatu
Kivetty kävelykatu, ajoneuvoliikenteelle rajoitettu
Kivetty kävelykatu, ajoneuvoliikenteelle rajoitettu, huoltoajo sallittu
Kivetty kävelykatu, ajoneuvoliikenteelle rajoitettu, huoltoajo sallittu, pelastusajo sallittu
Kivetty kävelykatu, pelastusajo sallittu
Kivetty kävelykatu, pelastusajo sallittu, huoltoajo sallittu
Kivetty kävelykatu, pelastusajo sallittu, huoltoajo sallittu, ajoneuvoliikenteelle rajoitettu
Kivetty kävelykatu, pelastusajo sallittu, ajoneuvoliikenteelle rajoitettu
Kivetty kävelykatu, pelastusajo sallittu, ajoneuvoliikenteelle rajoitettu, huoltoajo sallittu
Kivetty kävelykatu, pelastusajo sallittu, huoltoajo sallittu
Kivetty kävelykatu, huoltoajo sallittu
Kivetty kävelykatu, huoltoajo sallittu, ajoneuvoliikenteelle rajoitettu
Kivetty kävelykatu, ajoneuvoliikenteelle rajoitettu
Kivetty kävelykatu, ajoneuvoliikenteelle rajoitettu, huoltoajo sallittu
Kivetty kävelykatu, huoltoajo sallittu
Kivetty kävelykatu, pelastusajo sallittu, huoltoajo sallittu, ajoneuvoliikenteelle rajoitettu
Kivetty kävelykatu, pelastusajo sallittu, ajoneuvoliikenteelle rajoitettu
Kivetty kävelykatu, pelastusajo sallittu, huoltoajo sallittu
Kivetty kävelykatu, pelastusajo sallittu
Kivetty kävelykatu, pelastusajo sallittu, huoltoajo sallittu, ajoneuvoliikenteelle rajoitettu
Kivetty kävelykatu, pelastusajo sallittu, ajoneuvoliikenteelle rajoitett

30 § Kivistön Colosseum / Toteutussopimus / SSA Rakennus Oy

VD/10924/10.00.02.00/2021

TeA/AK/GK/EJ

Kivistön Colosseumin rakentamattoman neljänneksen toteuttamiseksi korttelissa 23196 on laadittu useita maanvuokrasopimuksia SSA Rakennus Oy:n kanssa. Näiden sopimusten lisäksi on laadittu toteutussopimus, joka koskee asunto- ja liikerakennusten rakentamisen aikaisia järjestelyjä.

Kaupunginhallitus on 17.1.2022 § 31 päättänyt myöntää SSA Rakennus Oy:lle suunnitteluvarauksen Kivistön kaupunginosaan korttelin 23196 tontille 6 ja osalle tontista 7 asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen suunnittelua varten 31.12.2022 asti.

Hankkeen toteuttamiseksi on laadittu sopimus toteuttamiseen liittyvästä vastuunjaosta sekä toteuttamisessa huomioitavista seikoista ja noudatettavista periaatteista.

Toteutussopimuksessa on sovittu varsinaisesti rakentamisvelvoitteista. Rakennuslupahakemus on jätettävä 30.9.2023 mennessä. Rakentaminen on aloitettava viimeistään yhdeksän kuukauden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta. Tavoitteena on saada hankkeen liiketilojen kaupallinen avaus toteutettua 2.6.2025 mennessä. Kaupungin on rakennettava tarvittavat katuyhteydet siihen mennessä.

Toteuttaja sitoutuu toteuttamaan asuinkerrostaloon kolme kerrosta vapaarahoitteista omistusasumista ja kaksi kerrosta asumisoikeusasumista. Vaihtoehtoisesti voidaan toteuttaa neljä kerrosta vapaarahoitteista omistusasumista ja yksi kerros vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa seniori-ikäisille. Toteuttaja sitoutuu pitämään asuntoja kuluttajamyynnissä vähintään kaksi vuotta siitä laskien, kun kohteen rakentamisesta on pidetty rakennusvalvonnan kanssa aloituskokous. Omistusasunnot on myytävä kuluttuja-asiakkaille, korkeintaan kaksi asuntoa ostajaa kohti. Myymättä jääneet asunnot Toteuttaja saa myydä rahoittajalle Titanium Rahastoyhtiö Oy:lle kaupungin hyväksymän investori- ja rahoitussuunnitelman mukaan.

Toteutussopimuksessa sovitaan myös alueet, jossa maalämpökaivojen rakentaminen on sallittua. Lämpökaivoja ei ole sallittu liikenne- ja rata-alueiden läheisyydessä. Näin turvataan mm. pääkatujen varsilla tarvittaessa tulevaisuudessa mahdollisuudet tunneleiden ja alikulkujen rakentamiseen.

Toteutussopimuksella turvataan myös korttelin sisäinen kevyen liikenteen kulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle, jota kautta pääsee Tikkurilantielle.

Toteutussopimuksessa on otettu huomioon toiminnallisuuteen, käyttäjälähtöisyyteen, resurssiviisauteen ja kaupunkikuvaan liittyvät tavoitteet.

Lisäksi sopimuksessa on sopimusehtojen laiminlyöntiin ja rikkomiseen liittyviä sopimussakkojen maksuvelvollisuuksia.

Toteutussopimus on tarkoitus allekirjoittaa samassa yhteydessä kuin muut SSA Rakennus Oy:n kanssa tehtävät maanvuokrasopimukset asunto- ja liikerakentamisesta. Toteutussopimus pysyy voimassa, kunnes osapuolet ovat yhteisesti todenneet, että vuokra-alueet on tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti toteutettu.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 37 mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 16.11.2022 § 13

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki hyväksyy toteutussopimuksen ehdot,
b) kaupunki valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
c) tämä päätös raukeaa, mikäli toteutussopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2023 mennessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 30

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) kaupunki hyväksyy toteutussopimuksen ehdot,
b) kaupunki valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
c) tämä päätös raukeaa, mikäli toteutussopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2023 mennessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kartta toteutussopimuksen alueesta asemakaavakartalla
- Toteutussopimus 16.11.2022

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh 050 312 1915
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Liite A

Tämä toteutussopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.2022 § xx.

1. **Sopijaosapuolet:**

1) **Vantaan kaupunki**
Asematie 7
01300 Vantaa
y-tunnus 0124610-9
(jäljempänä ”Kaupunki”)

2) **SSA Rakennus Oy**
Äyritie 8
01510 VANTAA
Y-tunnus: 2551984-5
(jäljempänä ”Toteuttaja”)

2. **Sopimuksen tausta ja tarkoitus**

Vantaan kaupunginhallitus on myöntänyt 17.1.2022 § 31 Toteuttajalle suunnitteluvarauksen Kivistön kaupunginosaan korttelin 23196 asemakaavan mukaiselle ohjeellisen tonttijaon tontille 6 ja osalle tontista 7 (jäljempänä ”Vuokra-alue”) asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen suunnittelua varten 31.12.2022 asti. Päätöksessä edellytetty sijoitus- ja rahoitussuunnitelma on toimitettu Kaupungille 22.6.2022. Kaupunkiympäristön toimiala on hyväksynyt suunnitelman 23.6.2022, jolloin suunnitteluvarausta on ollut mahdollista jatkaa 31.12.2022 saakka.

Toteuttaja on allekirjoittanut hankkeesta kehitysvaiheen sopimukset liiketilojen ja asuntotornin toteuttamiseksi. Liiketilakerrokset toteutetaan Kesko Oyj:n kanssa ja asuntotorni yhteistyössä Titanium Rahastoyhtiö Oy:n kanssa.

Tällä sopimuksella osapuolet sopivat asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen toteuttamisesta Vuokra-alueelle Kivistöön ns. Colosseumin kortteliin, toteuttamiseen liittyvästä vastuunjaosta sekä toteuttamisessa huomioitavista seikoista ja noudatettavista periaatteista.

3. **Rakentamisvelvoite**:

a) Toteuttaja sitoutuu rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan, mahdollisen poikkeamispäätöksen ja muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan mukaisen tämän sopimuksen ehdot täyttävän asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen, jonka kokonaiskerrosala on vähintään 20 600 k-m^2.

b) Toteuttaja hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet. Toteuttajan on jätettävä Vuokra-aluetta koskeva rakennuslupahakemus Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle viimeistään 30.9.2023 mennessä.

~~c)~~ Toteuttajan tavoitteellinen aikataulu on rakentaa hankekokonaisuus niin, että liiketilat avataan ja asunto-osa valmistuu liitteen 2 mukaisessa aikataulussa.

d) Toteuttaja ilmoittaa sopimuksen allekirjoitushetkellä, että liitteen 2 mukaisten aikamääreiden toteutuessa sen tavoitteena olisi saada hankkeen liiketilojen kaupallinen avaus toteutettua 2.6.2025 mennessä. Kaupunki sitoutuu myötävaikuttamaan käytössään olevin keinoin tämän tavoitteen toteutumiseen.

e) Mikäli toteutussopimuksen aikana tulee esiin seikkoja, joiden mukaan urakoitsijalla olisi Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesti oikeus saada pidennystä toteutusaikaan tai toteutusajan pidennystarve johtuu Kaupungista tai Osapuolten yhteisesti sopiman aikataulun (liite 2) mukaisten päivämäärien myöhästymisestä, Toteuttajalla on oikeus ilman viivästysseuraamuksia saada vastaava lykkäys rakentamisvelvoitteen määräpäiviin.

f) Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun Vuokra-alueen asuin-, liike- ja toimitilarakennukseen kuuluvat rakennukset on toteutettu ja ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöönotettavaksi.

g) Toteuttaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

h) Toteuttaja sitoutuu toteuttamaan kolme kerrosta vapaarahoitteista omistusasumista ja kaksi kerrosta asumisoikeusasumista. Vaihtoehtoisesti voidaan toteuttaa neljä kerrosta vapaarahoitteista omistusasumista ja yksi kerros vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa seniori-ikäisille. Toteuttaja sitoutuu pitämään asuntoja kuluttajamyynnissä vähintään kaksi

vuotta siitä laskien, kun kohteen rakentamisesta on pidetty rakennusvalvonnan kanssa aloituskokous. Omistusasunnot on myytävä kuluttuja-asiakkaille, korkeintaan kaksi asuntoa ostajaa kohti. Myymättä jääneet asunnot Toteuttaja saa myydä rahoittajalle (Titanium Rahastoyhtiö Oy) hyväksytyn investori- ja rahoitussuunnitelman mukaan.

4. Rakennusaikainen pankkitakaus

a) Toteuttaja ja/tai hankkeen sijoittajat luovuttavat tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä yleispanttausehdoin 500 000 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen tästä sopimuskokonaisuudesta tonttien siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Vakuuden on oltava voimassa vähintään kaksi vuotta 3-kohdan mukaisen rakentamisvelvoiteajan päättymisen jälkeen.

b) Kun 3f-kohdan asuin-, liike- ja toimitilarakennukseen kuuluvat rakennukset on otettu käyttöön, niin kaupunki vapauttaa rakennusaikaisen pankkitakauksen, kun 3f-kohdan mukainen rakentamisvelvoite on täytetty ja kun asunnot ovat olleet kaksi vuotta kuluttajamyynnissä. Mikäli kaikki vapaarahoitteiset omistusasunnot on myyty kuluttaja-asiakkaille sitä ennen, niin rakennusaikainen pankkitakaus palautetaan heti, kun Toteuttaja on ilmoittanut ja todistanut esim. osakasluettelolla, että vapaarahoitteiset asunnot on myyty kuluttaja-asiakkaille 3h-kohdan mukaisesti.

5. Kunnallistekniikka ja muut rakenteet

a) Tässä sopimuksessa kunnallistekniikalla tarkoitetaan Kaupungin teettämiä tai tekemiä, Kaupungin omistukseen tulevia katuja ja muuta julkista kaupunkitilaa.

b) Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan alueen kunnallistekniikan asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen liiketilojen rakentamisen ja avaamisen edellyttämässä tämän sopimuksen ja liitteen 2 mukaisessa aikataulussa. Hankkeen rajapinnat esitetty liitteessä 6. Toteuttaja neuvottelee katu- ja torialueiden rajapintojen pintarakenteiden rakentamisesta ja kustannusvastuusta, koska osa pintarakenteista on vielä toteuttamatta. Neuvoteltavista katujen ja torialueiden pintarakenteet on esitetty liitteessä 6.

c) Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan (Asemakaavan mukaiset) katuyhteydet siten, että Vuokra-aluetta palvelevat katuyhteydet, joista on olemassa katusuunnitelmat, rakennetaan liikennöitävään kuntoon ja riittävän suurelle liikennekapasiteetille asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen valmistumiseen mennessä.

d) Toteuttajan vastuulla on hankkia kaikille asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen katualueelle sijoittuville maanalaisille ja maanpäällisille rakenteille kuten ajoluiskat, tunnelit, perustukset, portaat, putket, johdot, ulokkeet, merkit ja opasteet ym. Kaupungin kadut ja puistot -palvelualueen hyväksyntä suunnitelmille sekä katuvalvontapäällikön myöntämät sijoitus- ja työluvat. Kaupungilla on sopimuksen mukaisena rakennusaikana Toteuttajan kanssa yhteisesti sopien oikeus kiinnittää niihin tai asentaa niiden läpi Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymän (”HSY”) putkistoja ja telematiikan laitteita sekä muita kaapeleita ja johtoja.

e) Vuokra-alueen puolella olevan tonttiliittymän rakentamisesta suoraan kadulle vastaa aina Toteuttaja. Mikäli Toteuttaja haluaa rakentaa väliaikaisen tonttiliittymän Vuokra-alueen ulkopuolelta, vastaa Toteuttaja tarvittavien lupien hakemisesta ja tämän tonttiliittymän rakentamisesta.

f) Toteuttaja vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevien ajoväylien, ajoramppien ja maanalaisten rakenteiden suunnittelusta ja rakentamisesta ja sopii tarkkojen omistusrajojen sijainnista Kaupungin kadut ja puistot -palvelualueen kanssa.

g) Toteuttajan on kaikissa työ- ja toteuttamissuunnitelmissa huomioitava viereisillä tonteilla samanaikaisesti käynnistyvät rakennustyömaat sekä Kaupungin teettämät katu- ym. kunnallistekniset työkohteet.

h) Kaavamääräykset edellyttävät, että Kehäradan läheisyydessä esitetään selvitys rakennuslupahakemuksen yhteydessä siitä, miten raideliikenteen aiheuttamat runkomelu- ja tärinähaitat on otettu huomioon rakennuksen suunnittelussa. Runkomelu- ja tärinähaittojen torjuminen ei saa vaikeuttaa rautatiealueen teknisiä järjestelmiä eikä rakenteita. Suunnitelma on hyväksytettävä kadut ja puistot -palvelualueella ja Väylävirastossa.

i) Kaupunki vastaa kustannuksellaan siitä, että Vuokra-alueen rakentamista haittaavat, käyttöön jäävät putket ja johdot siirretään Vuokra-alueelta ennen liitteen 2 mukaisesti alkavaa rakentamisaikaa. Edellä mainitut toimenpiteet on tehty 31.1.2023 mennessä. Vuokra-alueelle jääneiden, käytöstä poistettujen putkien ja kaivojen ym. vesihuoltolaitteiden sekä kaapeleiden purkaminen ja poistaminen suoritetaan Toteuttajan toimesta ja kustannuksella.

j) Vuokra-aluetta palveleva vesihuolto rakennetaan kadunrakentamisen yhteydessä. Vesihuollon tonttiliittymät/liitoskohdat rakennetaan HSY:n vesihuollon yleisten

toimitusehtojen mukaisesti. Vuokra-alueen vesihuollon sopimukset Toteuttaja neuvottelee suoraan HSY:n kanssa.

k) Toteuttaja huolehtii hulevesien pidätyksen toteuttamisesta Vuokra-alueelle annettujen ohjearvojen mukaisesti.

l) Pohjaveden hallintasuunnitelma on hyväksytettävä Kaupungin geotekniikkayksiköllä. Vedentiiviitä kellarin rakenteita ei vaadita, salaojiin kertyvät perusvedet voidaan pumpata osana hulevesien hallintaratkaisua. Toteuttajan on rajoitettava kustannuksellaan rakennuskaivannon alueelta lopputilanteessa pumpattavien vesien määrää esimerkiksi moreeni- tai bentoniittipadolla niin, ettei ympäristökeskuksen hyväksymiä raja-arvoja ylitetä.

m) Asemakaavan puolesta on mahdollista sijoittaa korttelin 23196 alueelle lämpökaivoja liitteen 3 osoittamalle alueelle. Liikenne- tai rata-alueiden läheisyyden takia Toteuttajan on tarvittaessa hankittava lämpökaivosuunnitelmille asianmukainen Väyläviraston hyväksyminen sekä myös kaikki muut tarvittavat viranomaisluvat.

6. Korttelin yhteisjärjestely/rasitesopimukset ja muut tarvittavat sopimukset

a) Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan tarvittavat rasite- ja muut käyttöoikeuksia koskevat sopimukset *naapuritonttien kanssa* ennen kuin rakennukset otetaan käyttöön sekä tämänkin jälkeen neuvottelemaan tarpeellisista rasite- ja käyttöoikeuksista kuitenkin siten, ettei perustettavista rasite- ja käyttöoikeuksista saa aiheutua osapuolille kohtuutonta haittaa.

b) Vuokra-alueen oikeudeksi muodostettavia rasitteita ja tehtäviä rasitesopimuksia voivat olla erityisesti anturoiden ja perustusten naapuritonteille ja yleiselle alueelle sijoittamiseen sekä vesiliittymän johtamiseen liittyvät rasitteet, joihin Kaupunki sitoutuu naapuritontin omistajana myötävaikuttamaan.

7. Yhteydet Vantaankoskentieltä ja Sitriinikujalta

Liittymiset tehdään väliaikaisella katuliittymillä (alueen väliaikaista vuokrausta koskeva vuokrasopimus allekirjoitettu samanaikaisesti tämän sopimuksen kanssa) liitteen 5 mukaan. Mahdollisesti myöhemmin toteutettavat liikennejärjestelyt pitää mahdollistaa kulkuyhteyden järjestämisen asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen pysäköintikellariin.

8. Kulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle

a) Toteuttaja edistää omalta osaltaan Asemakaavan edellyttämän korttelin 23196 läpi kulkevan liitteen 9 mukaisen katkeamattoman, väljän ja viihtyisän korttelin sisäisen kulkuyhteyden toteutumista Topaasiaukiolta Korundikadulle niin, että asuin- liike- ja toimitilarakennuksen lounaissivulla katutason liikehuoneistot avautuvat kohti tätä korttelin sisäistä kulkuyhteyttä. Toteuttaja vastaa kulkuyhteyden rakentamisesta Topaasiaukiolta liikehuoneistoihin noin 7,5 metrin levyisenä Kivistön palvelukeskittymän maanvuokrasopimuksen rajalle asti.

b) Kulkuyhteyttä koskevat rakentamissuunnitelmat on hyväksytettävä Kaupungin kadut ja puistot -palvelualueella. Mikäli Toteuttajan rakentama kulkuyhteys jää Vuokra-alueelle, Toteuttajan on sovittava Kaupungin kadut ja puistot -palvelualueen kanssa käytettävästä pintamateriaalista yhtenäisen kaupunkikuvan luomiseksi.

9. Maanalainen pysäköinti

a) Toteuttajan vastuulla on suunnitella asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen maanalainen pysäköinti siten, että pysäköintialueelta on mahdollista toteuttaa ajoyhteys siihen rajoittuviin ja mahdollisesti myöhemmin toteutettaviin maanalaisiin pysäköintilaitoksiin.

10. Toiminnallisuus ja käyttäjälähtöisyys

a) Toteuttajan vastuulla on toteuttaa asuin-, liike- ja toimitilarakennus siten, että sen katujulkisivuihin rajautuviin liikehuoneistoihin on suora pääsy liikekeskuksen ulkopuolelta erillisistä sisäänkäynneistä.

11. Resurssiviisaus ja kaupunkikuvalliset tavoitteet

a) Toteuttajan on kiinnitettävä asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen työmaan hiilineutraalisuuteen erityistä huomiota. Rakennustyömaan on oltava fossiilivapaa, jolloin koneissa ja laitteissa käytettävät polttoaineet eivät tuota CO2-päästöjä. Hyväksyttyjä energianlähteitä ovat biokaasu, biodiesel ja vihreä sähkö.

b) Toteuttaja vastaa siitä, että asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen energialuokka on käyttöönottohetkellä vähintään A.

c) Toteuttajan on toteuttava asuin-, liike- ja toimitilarakennus siten, että sen vihertehokkuusluku on vähintään 0,9.

d) Toteuttajan on toteutettava liike- ja toimitilarakennus siten, että se täyttää BREEAM Very Good -tai tätä korkeamman tason ympäristösertifikaatin edellytykset ja hakea kyseistä sertifikaattia.

e) Toteuttajan on aidattava asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen työmaa-alue rakentamisen ajaksi Kaupungin ohjeistuksen mukaan niin, että vähintään puolet aitauksen pinta-alasta ilmentää Kivistön visuaalista ilmettä ja kaupungin tavoitteita.

f) Toteuttajan on hyödynnettävä hankkeen katto- tai seinäpinta-alaa aurinkoenergian tuottamiseen.

12. Sopimussakko

a) Mikäli Toteuttaja ei jätä rakennuslupahakemusta 30.9.2023 mennessä, on Toteuttaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa 100 000 euroa.

b) Mikäli Toteuttaja ei ole aloittanut toteuttamaan hanketta viimeistään yhdeksän kuukauden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta, on Toteuttaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa 100 000 euroa.

c) Mikäli Toteuttaja rikkoo tämän sopimuksen kohtien 10 ja 11 ehtoja, eikä ilmoita 30 päivän kuluessa kaupungin kirjallisesta huomautuksesta korjaavansa menettelyään sellaisessa kohtuullisessa aikataulussa, joka on perusteltu huomioiden asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen rakentamisen eteneminen, kuitenkin viimeistään kuuden kuukauden kuluessa asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen käyttöönotosta, on Toteuttaja velvollinen suorittamaan kunkin ehdon rikkomisesta sopimussakkoa 100 000 euroa.

d) Mikäli tämän kappaleen perusteella sanktioitu rikkomus on aiheutunut Kaupungin toimesta tai laiminlyönnistä tai tällainen toiminta tai laiminlyönti on sitä laajentanut tai rikkomus on aiheutunut muusta sellaisesta Toteuttajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta asiasta, jota se ei ole voinut välttää tai voittaa, ei Toteuttajalla ole velvollisuutta maksaa sopimussakkoa.

e) Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä. Lisäksi todetaan, että tästä toteuttamissopimuksesta johtuvat sopimussakoista ja niiden perusteena olevista menettelyistä ei voi periä korvausta tai sanktioita toiseen kertaan jonkun toiseen sopimuksen perusteella.

13. Sopimuksen voimaantulo ja päättyminen

a) Tämä sopimus tulee voimaan, kun tämä toteutussopimus ja asuin-, liike- ja toimirakennusta koskevat maanvuokrasopimukset sekä väliaikaista pysäköintiä ja ajoyhteyksiä koskevat maanvuokrasopimukset on allekirjoitettu. Tämä sopimus pysyy voimassa, kunnes osapuolet ovat yhteisesti todenneet, että Vuokra-alueet on tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti toteutettu.

b) Toteuttajalla on oikeus siirtää tämä sopimus oikeuksineen ja velvollisuuksineen Vuokra-alueen Vuokralaiselle tai muulle liikerakennuksen urakoinnista vastaavalle taholle sellaisessa tilanteessa, mikäli Vuokra-alueen liikerakennuksen rakentamista koskeva Vuokralaisen ja Toteuttajan välinen urakkasopimus on irtisanottu tai purettu.

c) Yllä todetusta riippumatta päättyy tämä sopimus yhdenkään asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen maanvuokrasopimuksen purkautuessa.

14. Erimielisyydet

a) Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä toteutussopimusta ei saa muuttaa ilman niiden osapuolten hyväksyntää, joita tämä sopimus koskee. Tämä sopimus koskee seuraavia osapuolia:

- Asemakaavan mukaisesta korttelista 23196 ohjeellisesta tontista 6 muodostettuja kiinteistöjä ja
- Asemakaavan mukaisesta korttelista 23196 ohjeellisesta tontista 7 muodostettuja kiinteistöjä, jotka rajoittuvat kortteliin 23196 ohjeelliseen tonttiin 6.
- Vantaan kaupunki

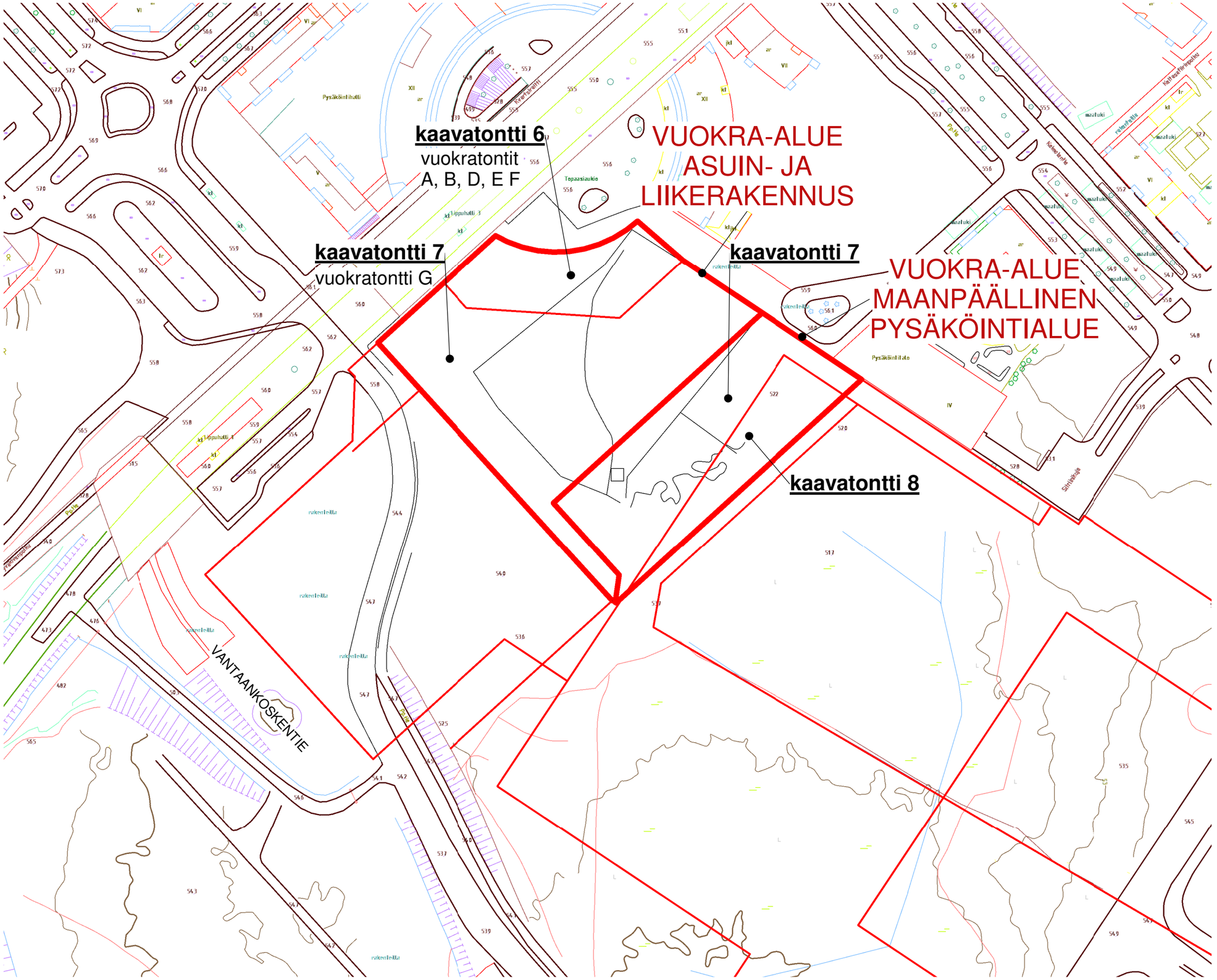
Tätä toteutussopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Vantaalla [x]. päivänä xxxxxkuuta 2023

VANTAAN KAUPUNKI	SSA Rakennus Oy
_____	_____
nimi	Hannu Riikola

Liitteet:

Liite 1A	Kartta Vuokra- alueesta pohjakartalla
Liite 1B	Kartta Vuokra- alueesta asemakaavakartalla
Liite 1C	Tonttijaon luonnos
Liite 2	Alustava hankeaikataulu
Liite 3	Lämpökaivojen ohjeellinen alue, liitekartta
Liite 5	Liikennejärjestelyt
Liite 6	Hankkeen rajapinnat katuverkkoon
Liite 9	Eteläaukio luonnokset 10.10.2022

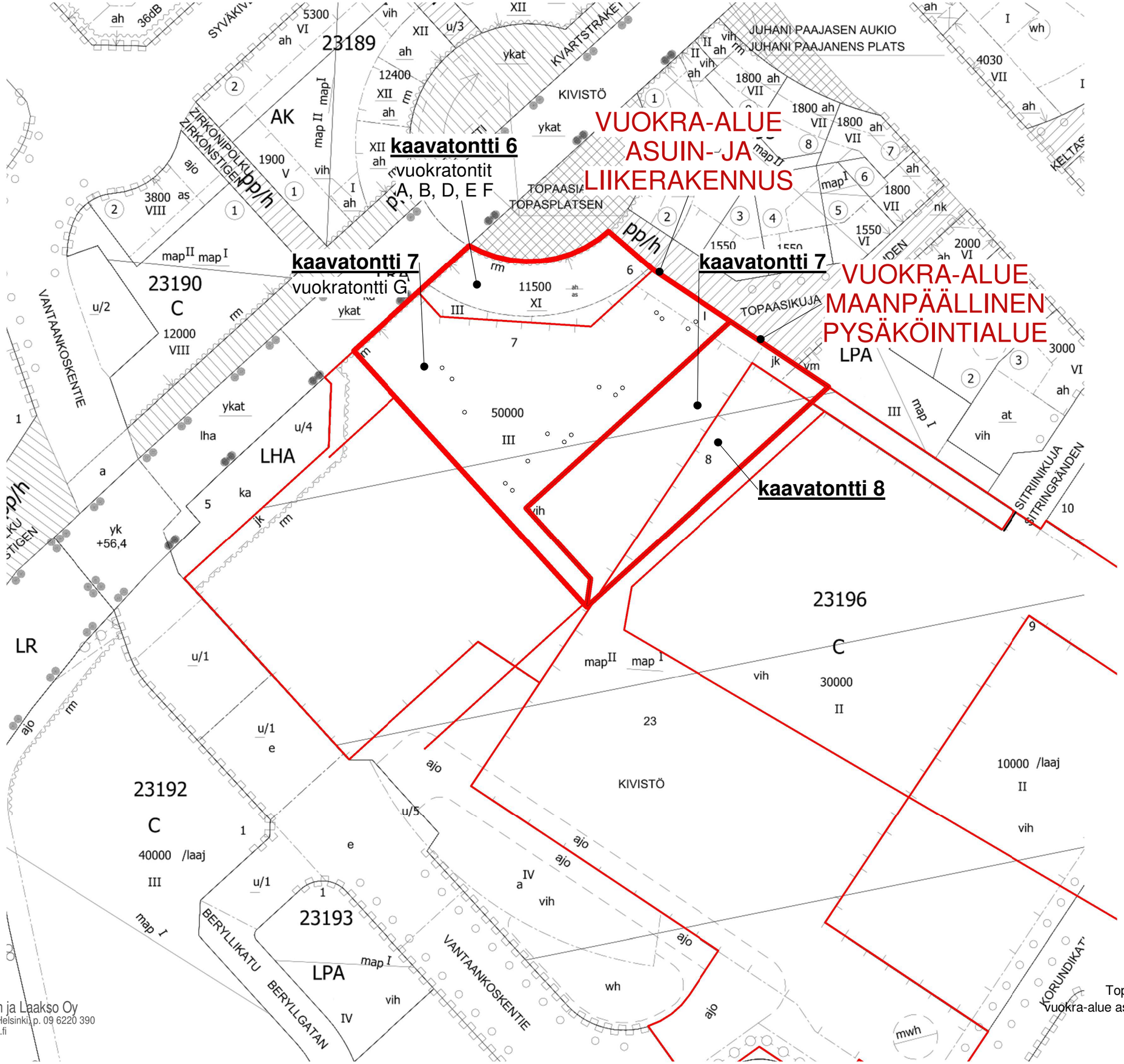


ALUSTAVA

Kivistö liikekeskus
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
vuokra-alue pohjakartalla 1:1500

7.10.2022

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

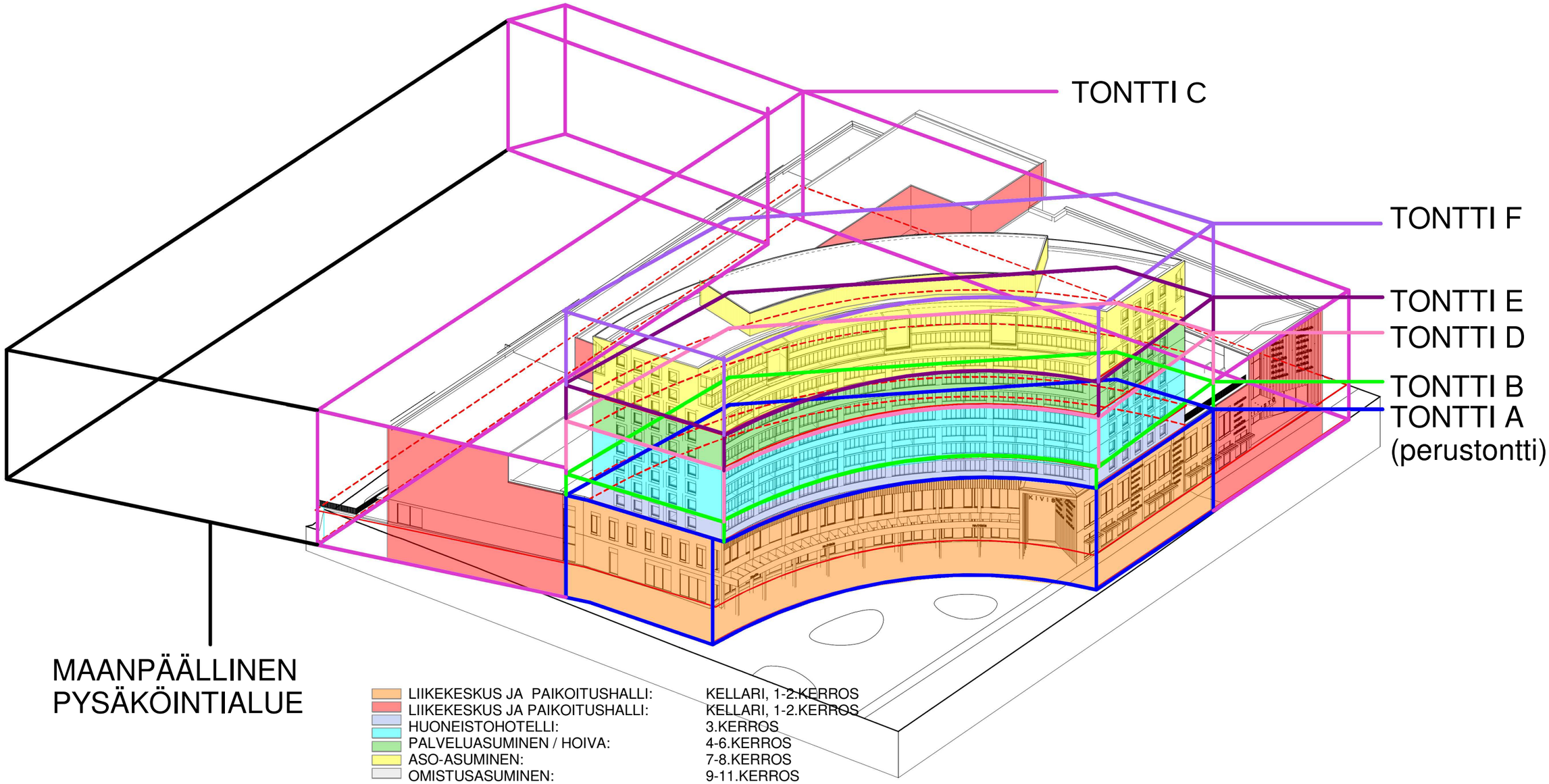


Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

ALUSTAVA

Kivistö liikekeskus
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
Vuokra-alue asemakaavakartalla 1:1500

7.10.2022



ALUSTAVA

Kivistö liikekeskus
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
TONTTIJAON LUONNOS, 3D kiinteistöt

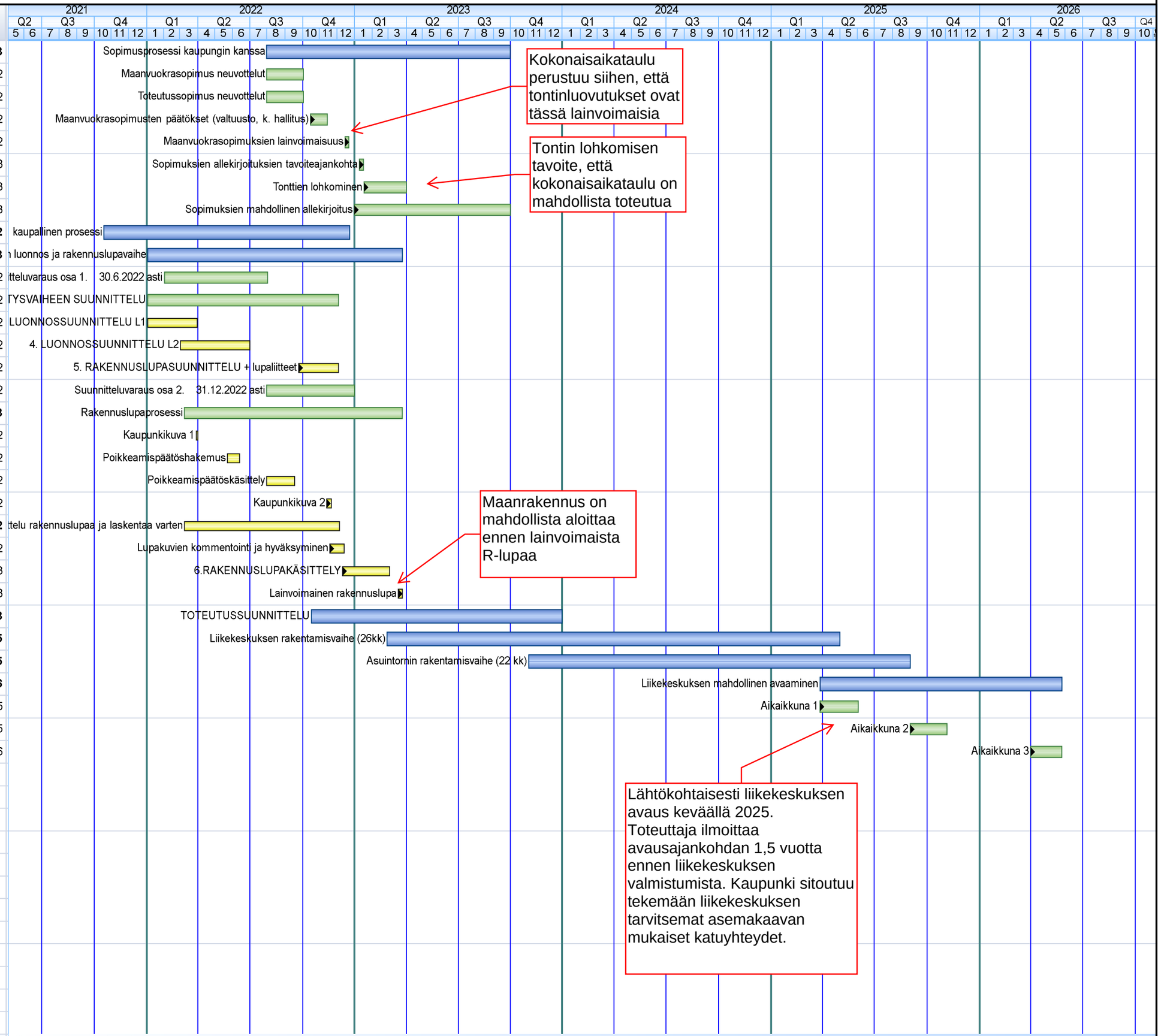
2.11.2022

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

Liite 2.
Aikataulu
4.10.2022

Projektiaikataulu KIVISTÖ hankekokonaisuus

		Nimi	Kesto	Aik. loppu
1 *	- 1	**Sopimusprosessi kaupungin kanssa**	**297 pv**	**29.09.23**
2 *	1.1	Maanvuokrasopimus neuvottelut	46 pv	03.10.22
3 *	1.2	Toteutussopimus neuvottelut	46 pv	03.10.22
4	1.3	Maanvuokrasopimusten päätökset (valtu	21 pv	14.11.22
5	1.4	Maanvuokrasopimuksien lainvoimaisuus	5 pv	21.12.22
6	1.6	Sopimuksien allekirjoituksien tavoiteajan	5 pv	16.01.23
7	1.7	Tonttien lohkominen	53 pv	31.03.23
8	1.5	Sopimuksien mahdollinen allekirjoitus	189 pv	29.09.23
9 *	+ 2	**Projektin kaupallinen prosessi**	**280 pv**	**22.12.22**
10	- 3	**Projektin luonnos ja rakennuslupavaihe**	**291 pv**	**24.03.23**
11	3.1	Suunnitteluvaraus osa 1. 30.6.2022 ast	105 pv	01.08.22
12	- 3.3	KEHITYSVAIHEEN SUUNNITTELU	214 pv	02.12.22
13	3.3.1	3. LUONNOSSUUNNITTELU L1	61 pv	30.03.22
14	3.3.2	4. LUONNOSSUUNNITTELU L2	83 pv	30.06.22
15	3.3.3	5. RAKENNUSLUPASUUNNITTELU +	50 pv	02.12.22
16	3.2	Suunnitteluvaraus osa 2. 31.12.2022 a	108 pv	30.12.22
17	- 3.4	**Rakennuslupaprosessi**	**246 pv**	**24.03.23**
18	3.4.4	Kaupunkikuva 1	2 pv	31.03.22
19	3.4.1	Poikkeamispäätöshakemus	14 pv	13.06.22
20	3.4.2	Poikkeamispäätöskäsittely	35 pv	16.09.22
21	3.4.5	Kaupunkikuva 2	6 pv	21.11.22
22	+ 3.4.8	**Suunnittelu rakennuslupaa ja laske**	**170 pv**	**05.12.22**
23	3.4.6	Lupakuvien kommentointi ja hyväksym	17 pv	13.12.22
24	3.4.3	6.RAKENNUSLUPAKÄSITTELY	57 pv	02.03.23
25	3.4.7	Lainvoimainen rakennuslupa	5 pv	24.03.23
26	+ 4	**TOTEUTUSSUUNNITTELU**	**303 pv**	**29.12.23**
27	+ 5	**Liikekeskuksen rakentamisvaihe (26kk)**	**545 pv**	**30.04.25**
28	+ 6	**Asuintornin rakentamisvaihe (22 kk)**	**458 pv**	**01.09.25**
29	- 7	**Liikekeskuksen mahdollinen avaaminen**	**295 pv**	**25.05.26**
30	7.1	Aikaikkuna 1	44 pv	02.06.25
31	7.2	Aikaikkuna 2	46 pv	04.11.25
32	7.3	Aikaikkuna 3	39 pv	25.05.26



Kokonaisaikataulu perustuu siihen, että tontinluovutukset ovat tässä lainvoimaisia

Tontin lohkomisen tavoite, että kokonaisaikataulu on mahdollista toteutua

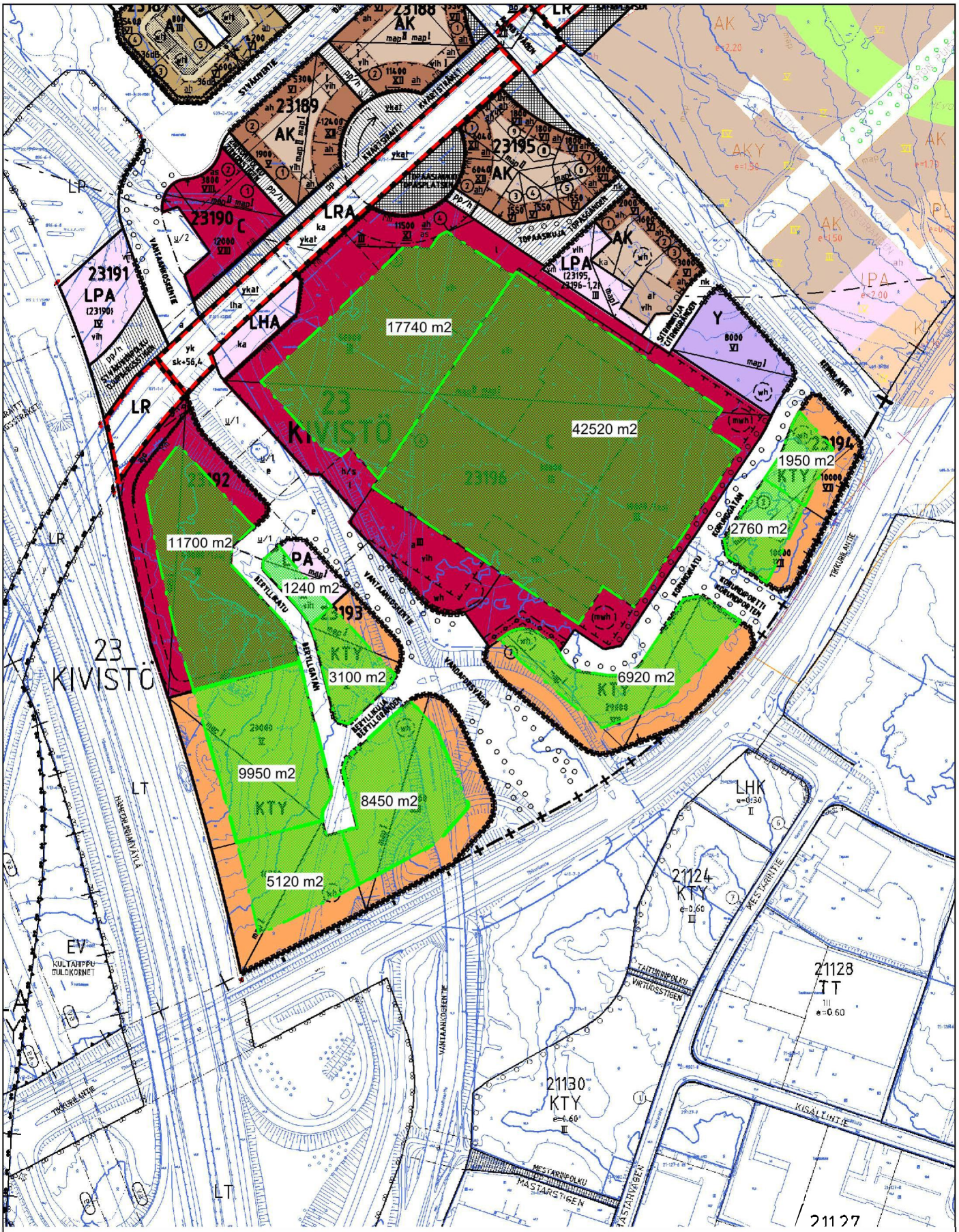
Maanrakennus on mahdollista aloittaa ennen lainvoimaista R-lupaa

Lähtökohtaisesti liikekeskuksen avaus keväällä 2025. Toteuttaja ilmoittaa avausajankohdan 1,5 vuotta ennen liikekeskuksen valmistumista. Kaupunki sitoutuu tekemään liikekeskuksen tarvitsemat asemakaavan mukaiset katuyhteydet.

Taso 1 Taso 2 Taso 3 Taso 4 Taso 5 Taso 6 Tavoite Toteutuma Jäl

Kivistö-projekti
Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaava

Liite 3



Vihreällä on osoitettu esitys maalämpökaivannolle sallituista alueista

3.12.2014 / GKo

KVARTSIRAITTI

KIVISTÖ

TOPAASIAUKIO

TOPAASIKUJA

VANTAANKOSKENTIE

LIPPUHALLI 1

LIPPUHALLI 3

RAK-1 II

RAK-1 XI

ASUINTORNI

ASUINRAKENNUS

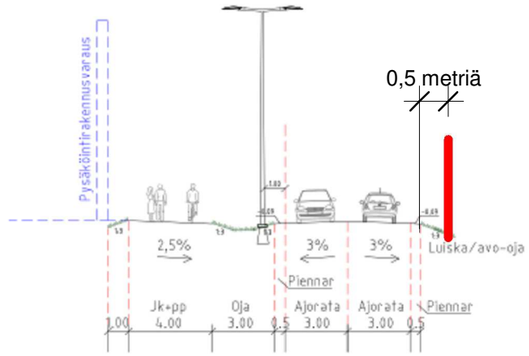
120 ap

URAKKARAJA

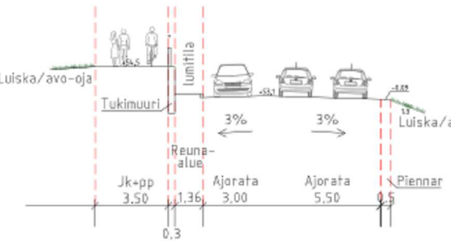
TIEALUEET 5075.0 m²

suunniteltu parkkitalo 5700.0 m²

TYYPPIPOIKKILEIKKAUS A-A



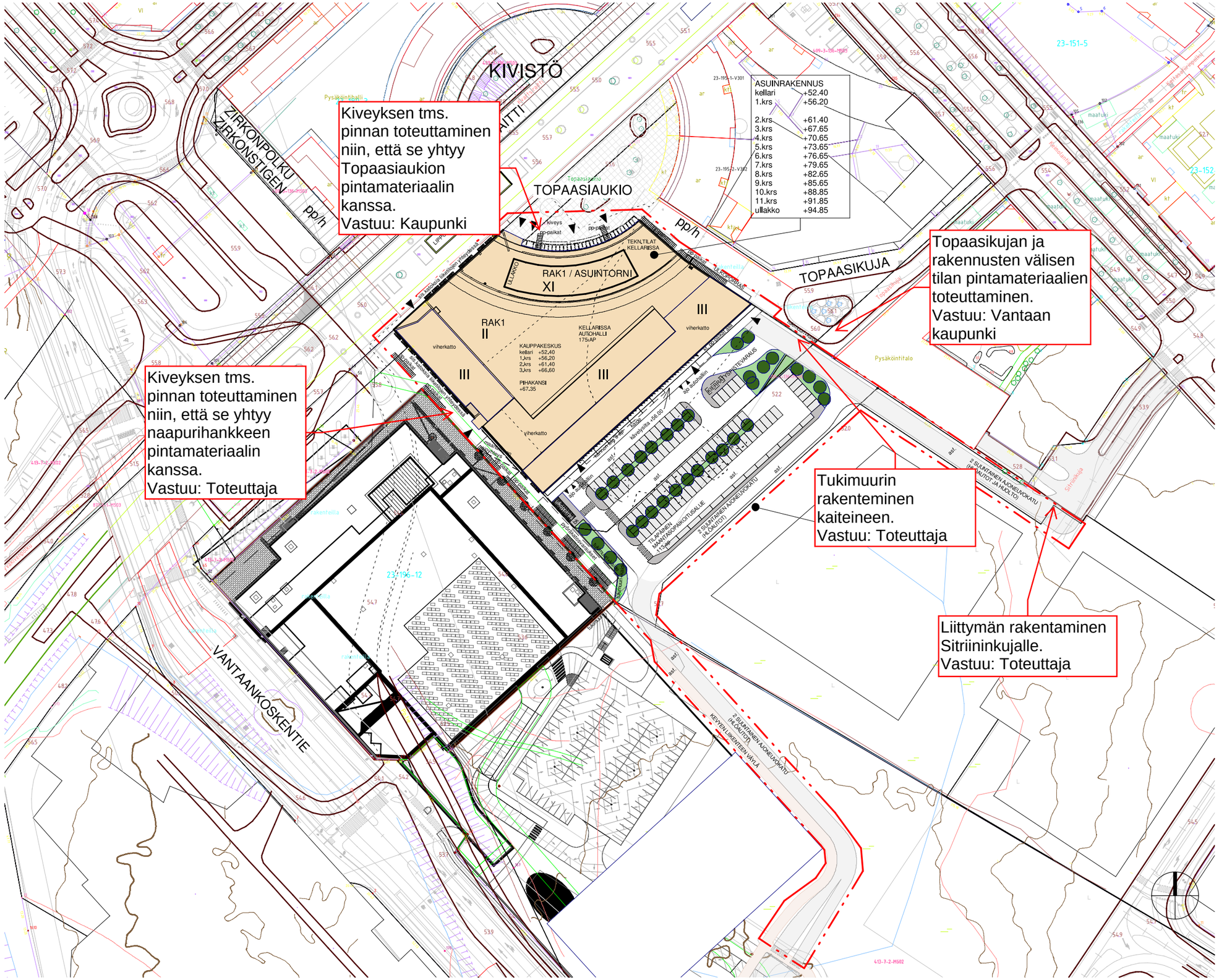
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS B-B



Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

Kivistö K23196/T6 JA 7
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
liikennealueet

7.10.2022



RAKENNUSPAIKAN (TONTTI 6 JA OSA TONTISTA 7) RAKENNUSOIKEUS JA LAAJUUSTIEDOT

ASEMAKAAVAN TONTILLA 6
RAKENNUSOIKEUS 11500 k-m²
RAKENNUSOIKEUSKERROSALA KÄYTETTY: 14000 k-m²
YLITYS 2500 k-m²

ASEMAKAAVAN TONTILLA 7
RAKENNUSOIKEUS 50000 k-m²
MUUTOSALUEELLA RAKENNUSOIKEUSKERROSALA KÄYTETTY: 11800 k-m²
JÄLJELLÄ 38200 k-m²

RAKENNUKSEN PALOLUOKKA ON P1.
Rakennus liitetään kunnalliseen kaukolämpö-, jätevesi-, sadevesiviemäri- ja vesijohtoverkkoon sekä sähköverkkoon.

JÄTTEET
Jätteet jätepuristimiin ja suojattuihin jäteastioihin

PIHA
Maanpinnan ja pihan kallistukset erillisen piha- ja pinnantasaussuunnitelman mukaan
Pihan ja pihakannen istutukset ja pintamateriaalit erillisen pihasuunnitelman mukaan

HULEVEDET
Hulevedet käsitellään tonttien sisällä erillisen hulevesisuunnitelman mukaan

AUTOPAIKAT

Suunnitelmassa:

Autohallissa	175
Kävelykannen alla pihalla	8
Autopaikat yhteensä:	183 ap
Pihalla oleva tilapäinen paikoitusalue	113 ap

POLKUPYÖRÄPAIKAT

Suunnitelmassa:

Kellarissa sisällä 97 (lukittava)

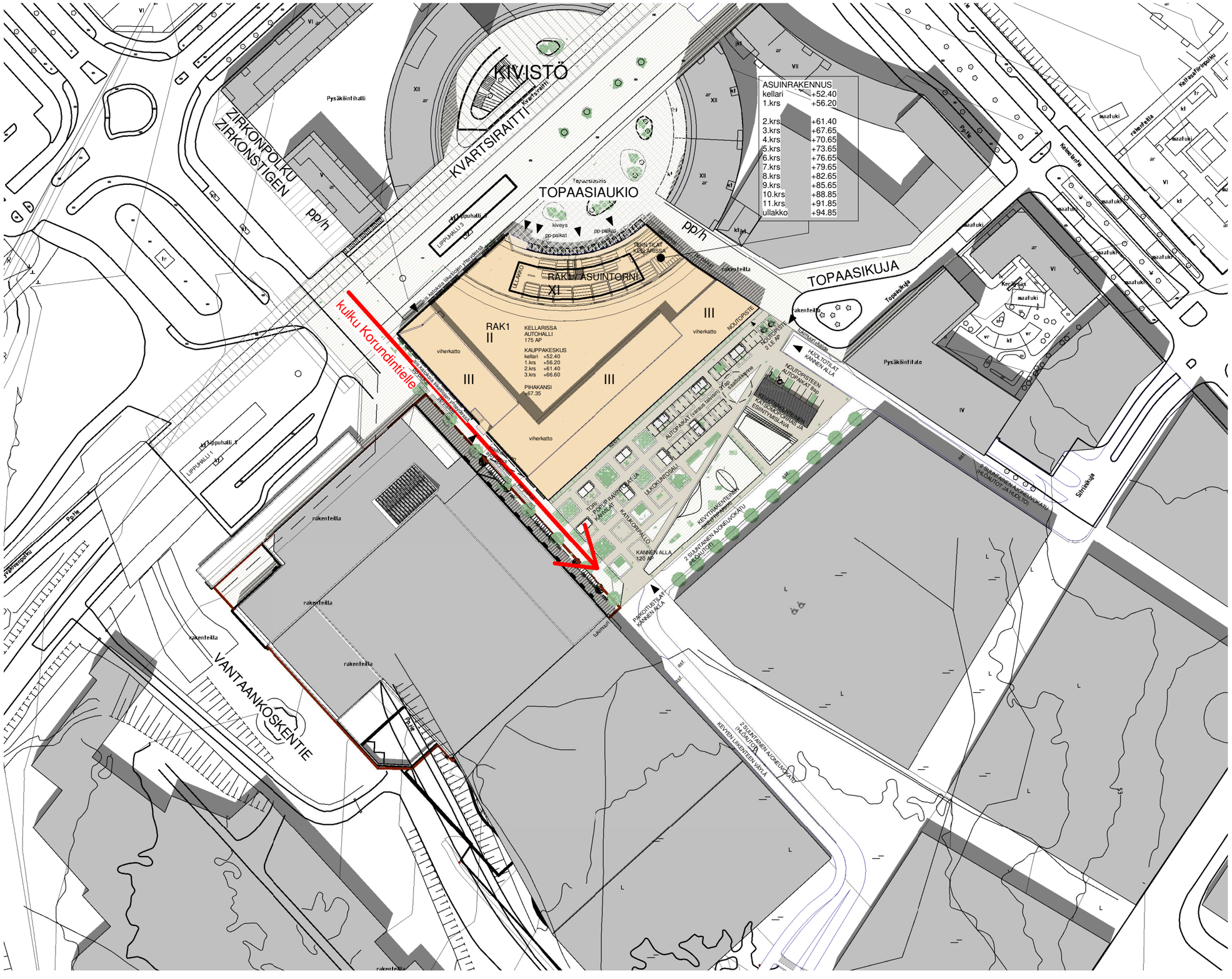
1.kerroksessa sisällä	86 (lukittava)
Katutasolla	158 (sääsuojassa)
Katutasolla	139 (avopaikat)
Polkupyöräpaikat yhteensä:	460 pp

Tämä piirustus selventää Vantaan kaupungin ja toteuttajan vastuita liittyen rakennettavan hankkeen rajapintoihin.

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

Kivistö K23196/T6 JA 7
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
ASEMAPIIRROS 1:1500

10.8.2022


KIVISTÖ
KVARTSIRAITTI
Kvartsiraitti
ZIRKONPOLKU
ZIRKONSTIGEN
TOPAASIAUKIO
Topaasiaukio
TOPAASIKUJA
Topaasikuja
ASUINRAKENNUS
kellari +52.40
1.krs +56.20
2.krs +61.40
3.krs +67.65
4.krs +70.65
5.krs +73.65
6.krs +76.65
7.krs +79.65
8.krs +82.65
9.krs +85.65
10.krs +88.85
11.krs +91.85
ullakko +94.85
RAK1/ ASUINTORNI
RAK1
KELLARISSA AUTOHALLI 175 AP
KAUPPAKESKUS
kellari +52.40
1.krs +56.20
2.krs +61.40
3.krs +66.60
PIHAKANSI +67.35
Kulku Korundintielle
VANTAANKOSKENTIE
Kehätie
Pysäköintihalli
Pysäköintitalo
rakenteilla
maatuki
LIIKENNEVALO-OHJATTU KÄVELY- JA PYÖRÄTUNNELI
NOUTOPISTE
2 LE-AP
HUOLTOTILAT KANNEN ALLA
NOUTOPISTEEN AUTOPAIKAT 8 kpl
KATSOMOPORRAS JA ESIINTYMISLAVA
AUTOPAIKAT (varaus talvisin)
ULKOKUNTOSALI
TORI, POP/JP RAVINTOLA/TJ
KATUKORIPALLO
KANNEN ALLA 185 AP
KEVYTRAKENTEINEN SHEDIPAVILJONKI
PYÖRÄTUNNELI
PYÖRÄTUNNELI
PAKOTUSTILAT KANNEN ALLA
2 SUUNTAINEN AJONEUVOKATU (HUOLTOTUNNELI)
KEVYEN LIIKENTEEN VÄYLÄ
Siltakuja
Kehätie
Kehätie
Pysäköintihalli
LIPPUHALLI 3
LIPPUHALLI 1
kiveys
pp-paikat
Taksi-TILAT KERÄILYSSÄ
Taksien kääntöpaikka
Taksien kääntöpaikka
Taksien kääntöpaikka



länestä päin

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

SSA

KIVISTÖ COLOSSEUM, VANTAA
10.10.2022



Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

SSA

KIVISTÖ COLOSSEUM, VANTAA
10.10.2022

istuskelu ja oleskelu

ulkokuntosali

torimyynti

skeittiparkki

parkkihalli kannen alla



polkupyörä ja mopoparkit

pop-up ravintolat ja kahvilat

istutuksia ja hedelmäpuita

leikki ja pelit

katukoripallo

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

SSA

KIVISTÖ COLOSSEUM, VANTAA
10.10.2022



etelästä päin

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

SSA

KIVISTÖ COLOSSEUM, VANTAA
10.10.2022



idästä päin

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

SSA

KIVISTÖ COLOSSEUM, VANTAA
10.10.2022

31 § Vastaus Liike Nyt valtuustoryhmän ja 22 muun valtuutetun aloitteeseen määräaikaisten opettajien ja avustajien kesäkeskeytyksen ja -loman palkka

VD/7580/00.02.00.03/2022

RV/K-ML/EJ

Liike Nyt valtuustoryhmä sekä 22 muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Koko lukuvuoden työt tehneille määräaikaisille opettajille on maksettava jatkossa palkka myös kesäkeskeytyksen ajalta, vaikka viranhaltija palaisikin töihin, ja että sama käytäntö ulotetaan myös muuhun koulun henkilökuntaan kuten koulunkäyntiavustajiin.

Vantaan kaupungin varhaiskasvatuksessa, perusopetuksessa ja toisen asteen koulutuksessa työskentelee joka vuosi viransijaisia, jotka on palkattu päiväkoteihin ja kouluihin töihin koko lukuvuodeksi, mutta jotka eivät saa kesäkeskeytyksen ajalta palkkaa. Määräaikaisten opettajien kesälomista on käyty vilkasta keskustelua myös valtakunnallisesti. Toivomme, että täällä Vantaalla voimme löytää ratkaisuja myös kuntatasolla.

Määräaikaisten opettajien ja avustajien kesän palkattomuutta perustellaan sillä, että kaupunki voi palkata sijaisen enintään viranhaltijan poissaoloajaksi. Esimerkiksi OAJ:n mukaan tämä lain tulkinta on virheellinen ja kunta voi halutessaan maksaa palkkaa viranhaltijan lisäksi myös sijaiselle.

Hyvien työantajakäytäntöjen edistäminen on vahva viesti kaupungin opetus- ja kasvatusalan työntekijöille. Tämä helpottaa pätevien ammattilaisten rekrytoinnissa ja on myös kaikin tavoin reilua. Liike Nyt valtuustoryhmä esittää koko lukuvuoden työtä tehneille määräaikaisille opettajille ja muulle tärkeälle koulutyötä tukevalle henkilökunnalle palkan maksamista myös kesäkeskeytyksen ajalta, vaikka viranhaltija palaisikin töihin.”

Kaupunginvaltuusto 20.6.2022 § 30

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

———

Henkilöstö ja konsernipalvelut toteavat vastauksenaan seuraavaa:

Liike Nyt on valtuustoaloitteessaan esittänyt koko lukuvuoden työtä tehneille määräaikaisille opettajille ja muulle tärkeälle koulutyötä tukevalle henkilökunnalle palkan maksamista myös kesäkeskeytyksen ajalta, vaikka viranhaltija palaisikin töihin.

Kouluissa ja oppilaitoksissa ilman kesäkeskeytysajan palkkaa jäävät pääasiassa opettajasijaiset. Määräaikaisissa palvelussuhteissa määräajan pituus on yleisesti sidoksissa lainmukaisen perusteen voimassaoloon, kuten sijaistettavan opettajan poissaolon pituuteen. Sijaiset jäävätkin palkatta pääsääntöisesti siksi, että heidän palvelussuhteensa päättyy, koska vakituisella viranhaltijalla on subjektiivinen oikeus palata lakisääteiseltä virkavapaalta kesäkeskeytyksen alkaessa ja saada tältä ajalta täysi palkka, vaikka hän ei olisi ollut lukuvuoden aikana päiväkään töissä.

Sijaisten palkkaamisen suhteen Vantaan kaupunki noudattaa KT Kunta- ja hyvinvointityönantajan näkemystä, jonka mukaan kunnalla ei kunnallisen viranhaltijalain mukaan ole oikeutta maksaa samasta virasta palkkaa sekä sijaiselle että sijaistettavalle.

Kesäaikana opetusta ei anneta ja juridisen näkökulman lisäksi henkilöstön palkkaaminen tarpeen mukaan on tarkoituksenmukaista myös henkilöstömenojen kannalta. Kunnalla on oikeudessakin vahvistettu (KHO 5980/2018) oikeus palkata opetushenkilöstöä tarvelähtöisesti.

Koulun muulla henkilöstöllä, esim. koulunkäyntiavustajilla, tai varhaiskasvatuksen henkilöstöllä ei ole opetushenkilöstöä vastaavaa pitkää keskeytysaikaa kesällä. Koulujen ja oppilaitosten muu kuin opetushenkilöstö sekä varhaiskasvatuksen työntekijät eroavat opetushenkilöstöstä myös siten, että he ovat työsopimussuhteisia ja vuosilomajärjestelmän piirissä. Vuosilomajärjestelmässä henkilöstön lomista yleensä neljä viikkoa sijoittuu kesäaikaan.

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 31

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) antaa Liike Nyt valtuustoryhmälle ja 22 muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle toimialan esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja
b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:
Päätettiin palauttaa asia valmisteluun.

Liitteet:
- allekirjoitettu Liike Nyt valtuustoryhmän ja 22 muun valtuutetun aloite määräaikaisten opettajien ja avustajien kesäkeskeytyksen ja -loman palkka

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
henkilöstö- ja konsernijohtaja Kirsi-Marja Lievonen,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Valtuustoaloitteen otsikko & Aloite	Aloitteen tekijä/tekijät ja allekirjoitukset
Määräaikaisten opettajien ja avustajien kesäkeskeytyksen ja -loman palkka Koko lukuvuoden työt tehneille määräaikaisille opettajille on maksettava jatkossa palkka myös kesäkeskeytyksen ajalta, vaikka viranhaltija palaisikin töihin, ja että sama käytäntö ulotetaan myös muuhun koulun henkilökuntaan kuten koulunkäyntiavustajiin. Vantaan kaupungin varhaiskasvatuksessa, perusopetuksessa ja toisen asteen koulutuksessa työskentelee joka vuosi viransijaisia, jotka on palkattu päiväkoteihin ja kouluihin töihin koko lukuvuodeksi, mutta jotka eivät saa kesäkeskeytyksen ajalta palkkaa. Määräaikaisten opettajien kesälomista on käyty vilkasta keskustelua myös valtakunnallisesti. Toivomme, että täällä Vantaalla voimme löytää ratkaisuja myös kuntatasolla. Määräaikaisten opettajien ja avustajien kesän palkattomuutta perustellaan sillä, että kaupunki voi palkata sijaisen enintään viranhaltijan poissaoloajaksi. Esimerkiksi OAJ:n mukaan tämä lain tulkinta on virheellinen ja kunta voi halutessaan maksaa palkkaa viranhaltijan lisäksi myös sijaiselle. Hyvien työantajakäytäntöjen edistäminen on vahva viesti kaupungin opetus- ja kasvatusalan työntekijöille. Tämä helpottaa pätevien ammattilaisten rekrytoinnissa ja on myös kaikin tavoin reilua. Liike Nyt valtuustoryhmä esittää koko lukuvuoden työtä tehneille määräaikaisille opettajille ja muulle tärkeälle koulutyötä tukevalle henkilökunnalle palkan maksamista myös kesäkeskeytyksen ajalta, vaikka viranhaltija palaisikin töihin. Liike Nyt valtuustoryhmä 20.6.2022	Aloitteen tekijän nimi: *Liike Nyt valtuustoryhmä* Aloitteen allekirjoittajat: 1. Loviisa Kaartokallio 2. Anu Hall 3. Jouko Jääskeläinen 4. Vaula Norrena 5. Maija Rautavaara 6. Tia Seppänen 7. Faysal Abdi 8. Olga Gilbert 9. Minttu Sillanpää 10. Funda Demiri 11. Sirpa Siru Kauppinen 12. Eeva Tikkanen 13. Pirjo Luokkala 14. Aki Mäkipernaa 15. Mika Kasonen 16. Tuire Kaimio 17. Reija Friman 18. Hanna Valtanen 19. Mikko Viilo 20. Antero Eerola 21. Matilda Stirkkinen 22. Patrik Karlsson

32 § Vastaus Markku Weckmanin ja 19 muun valtuutetun aloitteeseen Ulkopuolisen asiantuntijan arvio ja ehdotus Vantaan kestävän talouden ohjelmaksi

VD/2663/00.02.00.03/2022

RV/MR/EJ

Markku Weckman sekä 19 muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Tulee ryhtyä toimenpiteisiin ulkopuolisen, sitoutumattoman asiantuntijan / asiantuntijaryhmän palkkaamiseksi tutkimaan ja laatimaan ehdotus Vantaan kaupungin talouden nykytilasta ja lähiajan kehitysnäkymistä. Tarvitaan puolueeton ja poliittisista tavoitteista riippumaton arvio ja ehdotus siitä, miten Vantaan lakisääteisistä taloudellisista velvoitteista selvitään. Erityinen huomio tulee kiinnittää aluehallintouudistuksen seurauksena toteutuvaan verotulojen merkittävään leikkaukseen ja vireillä olevien satoja tuhansia maksavien ylimääräisten hankkeiden rahoitukseen.

Kaupunginjohtaja Kari Nenosen aloitteesta tehtiin aikanaan vastaavanlainen selvitys hallintotieteiden tohtori Eero Laesterän toimesta. Tulokset puhuivat puolestaan.
Ulkopuolisen asiantuntijan selvitys voisi ohjata ja tukea Vantaan sisäisen poliitikoista, sekä virkamiehistä koostuvan talous- ja tuottavuusryhmän tavoiteasetantaa siten, että poliittiset intohimot ja mahdolliset henkilökohtaiset tavoitteet eivät olisi vaikuttamassa päätöksentekoon.
Yksi maailman siteeratuimmista megaprojektien tutkijoista, Oxfordin yliopiston emeritusprofessori Bent Flyvbjerg, on tutkijakollegansa Dirk W. Besterin kanssa on löytänyt syyt suurien investointien epäonnistumiseen käyttäytymistieteistä: ne ovat “optimismi, liika itseluottamus ja todennäköisyyksien huomiotta jättäminen”.

Kaiken tuon seurauksena kustannukset aliarvioidaan ja saavutettavat hyödyt yliarvioidaan. Yleensä näissä projekteissa kohdataan myös strategista harhaanjohtamista eli vääristeltyjen tai väärien tieto-jen antamista. Tutkimushaastattelussa konsultti kertoi, että aluksi tehdään budjetti, joka voidaan hyväksyä poliittisesti, ja todellinen hinta tulee myöhemmin.”

Kaupunginvaltuusto 28.2.2022 § 14

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

_____

Talouden ja strategian palvelualue toteaa aloitteesta seuraavaa:

Vantaalla on muutaman vuoden välein tehty Vantaan kaupungin taloutta koskevia ulkopuolisia asiantuntijaselvityksiä. Edellisen kerran kaupunki tilasi FCG Konsultointi Oy:ltä Vantaan kaupungin talouden tilaa ja sopeutusmahdollisuuksia koskevan arvioinnin vuonna 2020. Arviointi toteutettiin osana tuottavuus- ja kasvuohjelman valmistelua ja sitä esiteltiin kaupungin tuottavuus- ja kasvuohjelmatoimikunnassa. Sitä edellisen kerran Vantaan kaupungin taloudellista tilannetta arvioitiin Perlacon Oy:n toimesta vuonna 2017, jolloin selvityksen tuloksia esiteltiin mm. Vantaan kaupunginvaltuuston seminaarissa. Molemmissa em. selvityksissä päävastuullisena asiantuntijana toimi Eero Laesterä, HT.

Seuraavan Vantaan taloutta koskevan ulkopuolisen asiantuntijaselvityksen ajankohdaksi on kaavailtu vuotta 2023, jolloin selvitys olisi käytössä vuoden 2023 elokuussa vuoden 2024 talousarviovalmistelun tueksi. Selvitys tuottaa tietoa myös tuottavuus- ja kasvuohjelman sekä nykyisen Vantaan kaupungin strategiakauden loppujaksoa varten. Tuloksia voidaan hyödyntää myös kaupungin talouden pitemmän aikavälin tarkastelussa.

Ajankohta on perusteltu myös sen vuoksi, että selvityksessä on silloin mahdollista ottaa huomioon vuoden 2023 kesällä valtiovarainministeriön julkaisema alustava arvio hyvinvointialueuudistuksen lopullisista vaikutuksista kuntien valtionosuuksiin vuodesta 2024 eteenpäin, kun vuoden 2022 alustavat tilinpäätösarviot ovat ministeriöllä käytettävissä. Myös TE2024 uudistuksen alustavia talousvaikutuksia kunnille voidaan hyödyntää vuonna 2023 tehtävässä talousselvityksessä. Selvityksen hankinta on tarkoitus toteuttaa vuoden 2023 keväällä.

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 32

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) antaa Markku Weckmanille ja 19 muulle allekirjoittaneelle valtuutetulle esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja
b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- allekirjoitettu Markku Weckmanin ja 19 muun valtuutetun aloite ulkopuolisen asiantuntijan arvio ja ehdotus Vantaan kestävän talouden ohjelmaksi

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Matti Ruusula, talous- ja strategiajohtaja, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VALTUUSTOALOITTEET **KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUS 28.2.2022**	
Valtuustoaloitteen otsikko & Aloite Ulkopuolisen asiantuntijan arvio ja ehdotus Vantaan kestävän talouden ohjelmaksi	**Aloitteen tekijä/tekijät ja allekirjoitukset**
Tulee ryhtyä toimenpiteisiin ulkopuolisen, sitoutumattoman asiantuntijan / asiantuntijaryhmän palkkaamiseksi tutkimaan ja laatimaan ehdotus Vantaan kaupungin talouden nykytilasta ja lähiajan kehitysnäkymistä. Tarvitaan puolueeton ja poliittisista tavoitteista riippumaton arvio ja ehdotus siitä, miten Vantaan lakisääteisistä taloudellisista velvoitteista selvitään. Erityinen huomio tulee kiinnittää aluehallintouudistuksen seurauksena toteutuvaan verotulojen merkittävään leikkaukseen ja vireillä olevien satoja tuhansia maksavien ylimääräisten hankkeiden rahoitukseen. Kaupunginjohtaja Kari Nenosen aloitteesta tehtiin aikanaan vastaavanlainen selvitys hallintotieteiden tohtori Eero Laesterän toimesta. Tulokset puhuivat puolestaan. Ulkopuolisen asiantuntijan selvitys voisi ohjata ja tukea Vantaan sisäisen poliitikoista, sekä virkamiehistä koostuvan talous- ja tuottavuusryhmän tavoiteasetantaa siten, että poliittiset intohimot ja mahdolliset henkilökohtaiset tavoitteet eivät olisi vaikuttamassa päätöksentekoon. Yksi maailman siteeratuimmista megaprojektien tutkijoista, Oxfordin yliopiston emeritusprofessori Bent Flyvbjerg, on tutkijakollegansa Dirk W. Besterin kanssa on löytänyt syyt suurien investointien epäonnistumiseen käyttäytymistieteistä: ne ovat “optimismi, liika itseluottamus ja todennäköisyyksien huomiotta jättäminen”. Kaiken tuon seurauksena kustannukset aliarvioidaan ja saavutettavat hyödyt yliarvioidaan. Yleensä näissä projekteissa kohdataan myös strategista harhaanjohtamista eli vääristeltyjen tai väärien tietojen antamista. Tutkimushaastattelussa konsultti kertoi, että aluksi tehdään budjetti, joka voidaan hyväksyä poliittisesti, ja todellinen hinta tulee myöhemmin.	*Aloitteen tekijän nimi:* *Markku Weckman* <u>Aloitteen allekirjoittajat:</u> 1. Tuukka Saimen 2. Juha Järä 3. Suvi Karhu 4. Erika Veltheim 5. Juha Suoniemi 6. Niilo Kärki 7. Paula Lehmuskallio 8. Janne Hartikainen 9. Kai-Ari Lundell 10. Mika Kasonen 11. Lasse Norres 12. Nina Nummela 13. Marjo Vacker 14. Tiina Tuomela 15. Mika Niikko

28.2.2022	16. Stefan Åstrand 17. Katja Siniketo-Pietilä 18. Pirjo Luokkala 19. Jouko Jääskeläinen

33 § **Vastaus Keskustan valtuustoryhmän ja 24 muun valtuutetun aloitteeseen hoiva- ja asumisyksiköiden asiakkaiden ja potilaiden omaisuuden kirjaaminen, säilyttäminen ja palauttaminen nykyistä huolellisemmin**

VD/9565/00.02.00.03/2022

TA/ML-L/MV/EJ

Keskustan valtuustoryhmä sekä 24 muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Taustaa: Vantaan kaupunginhallitukseen tulee usein sosiaali- ja terveydenhuollon asiakkaiden ja potilaiden oikaisuvaatimuksia päätöksiin, jotka liittyvät hoiva- tai asumisyksikön asiakkaiden ja potilaiden omaisuuden katoamisiin asukas- ja hoitosuhteen aikana.

Asiakkaiden ja potilaiden oikeusturvan kannalta omaisuuden kirjaamiseen, säilyttämiseen ja palauttamiseen liittyvät asiat tulee saada asianmukaiseen kuntoon Vantaalla jo ennen palvelujen siirtymistä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle.

Keskustan valtuustoryhmä ja kaikki aloitteen allekirjoittaneet esittävät, että Vantaan kaupunki ryhtyy välittömiin ja asianmukaisiin toimenpiteisiin sosiaali- ja terveydenhuollon asiakkaiden ja potilaiden

1. omaisuuden kirjaamisessa asiakas- ja potilassuhteen alkaessa erityisesti hoiva- tai asumisyksikössä,
2. omaisuuden huoltamisessa ja säilyttämisessä asianmukaisesti,
3. kirjatun omaisuuden palauttamisessa asiakas- ja potilassuhteen päättyessä,
4. tiedonsaannin varmistamisessa omaisuuden kirjaamiseen, käsittelyyn, säilyttämiseen, merkitsemiseen ja palauttamiseen liittyvissä asioissa,
5. sekä omaisten tiedonsaannin varmistamisessa asiakkaan ja potilaan omaisuuden käsittelyyn liittyvissä asioissa

Lisäksi me allekirjoittaneet edellytämme, että sosiaali- ja terveydenhuollon henkilöstö koulutetaan asiakkaan ja potilaan omaisuuden kirjaamiseen, huoltoon ja käsittelyyn Vantaan kaupungin laatimien toimintaohjeiden mukaisella tavalla.”

Kaupunginvaltuusto 22.8.2022 § 15

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

_____

Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala toteaa vastauksenaan seuraavaa:

Lainsäädännössä ei velvoitetta tai oikeutta luetteloida asiakkaan/potilaan tavaroita ilman asiakkaan/potilaan suostumusta. Itsemääräämisoikeus ja omaisuudensuoja ovat perustuslailla turvattuja oikeuksia. Näitä oikeuksia ei saa rajoittaa ilman laissa määriteltyä perustetta. Koska tällaista perustetta

ei laissa ole, tulee omaisuuden luetteloinnin tai haltuunoton perustua asiakkaan/potilaan informoituun suostumukseen, joka kirjataan Apottiin. Mikäli päädytään siihen, että tavarat Apottiin halutaan luetteloida:

- Asiakkaalle/potilaalle kerrottava, ettei tavaroita tarvitse luetteloida, mikäli hän ei halua. Luettelointi on täysin vapaaehtoista.
- Mikäli asiakas/potilas on kykenemätön antamaan suostumusta (asiakas on esimerkiksi tajuton), kirjataan asiakkaan mukana olevat tavarat ilman, että niitä lähdetään tarkemmin tutkimaan, jotta siirtymiset osastolta toiselle voidaan toteuttaa onnistuneesti.
- Luettelointi ei vaikuta vahingonkorvausvelvollisuuteen ja siihen, että jokainen asiakas/potilas vastaa itse omaisuudestaan.
- Asiakkaita/potilaita tulee mahdollisuuksien mukaan informoida, että jokainen vastaa omaisuudestaan asumisyksikössä/hoivakodissa/sairaalassa ja järkevintä onkin jättää arvotavarat kotiin, mikäli mahdollista.
- Informoitava etukäteen, että mikäli asiakas/potilas haluaa, niin tavarat voidaan luetteloida asumisyksikössä/hoivakodissa/sairaalassa.

Vahingonkorvauslain 3 luvun 1 §:n mukaan työnantaja on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka työntekijä virheellään tai laiminlyönnillään työssä aiheuttaa. Jotta vahingonkorvausvelvollisuus syntyy, on virheellisellä teolla tai laiminlyönnillä ja esinevahingolla oltava syy-yhteys. Todistustaakka esinevahinkojen osalta on pääsääntöisesti vahingonkärsijällä; eli on vahingonkärsijän vastuulla osoittaa työntekijän virheellisen menettelyn tai laiminlyönnin, joka on johtanut vahinkoon.

Perhe- ja sosiaalipalveluissa ja Vanhus- ja vammaispalveluissa on laadittu ohjeet hoiva- ja asumisyksiköiden ja sairaalan asiakkaiden omaisuuden luettelointiin, säilyttämiseen ja luovuttamiseen. Olemassa oleviin ohjeisiin tutustuminen on osa työntekijöiden perehdytystä.

Vanhus- ja vammaispalvelut / Erityisasuminen

Erityisasumisen asumisyksiköissä/hoivakodeissa arvoesineistä on suositus, ettei niitä tuotaisi yksikköön. Mikäli näin kuitenkin tehdään, niin säilyttäminen omassa huoneessa on asiakkaan omalla vastuulla. Myös rahan säilyttäminen omassa huoneessa on asiakkaan omalla vastuulla.

Asiakkaan toiveesta omaisuuden kirjaaminen tehdään sisään kirjauksen yhteydessä, kun asiakas saapuu asumisyksikköön/hoivakotiin. Omaisuuden kirjaaminen on vastaanottavan hoitajan vastuulla. Yksikön lukitussa tilassa säilytettävien asukkaiden käteisvarojen käsittelyä varten on erillinen ohjeistus ja asukkaiden kassavarat dokumentoidaan erillisellä seurantalomakkeella ”Omaisuus” (esim. kassakaapissa säilytetyt rahat ja arvoesineet), luovutetaan kahden hoitajan tarkistamina allekirjoituksineen.

Asiakkaan saapuessa pitkäaikaisen asumisen yksikköön, täytetään omaisuusluettelo Apotissa, jos asiakas toivoo, että omaisuutta yksikön säilytyksessä. Asiakkaalle kerrotaan, että arvoesineet (esim. kellot ja sormukset) ovat asiakkaan omalla vastuulla ja suositellaan, että ne viedään kotiin. Asiakkaiden vaatteiden nimikoinnit kuluvat pois ja siksi vaatteet saattavat kadota. Asiakkaan omaiset saattavat viedä vaatteita myös kotiin pesuun, säilöön tai asiakas on voinut lahjoittaa vaatteen esim. ystävälleen. Asiakkaan saapuessa lyhytaikaishoidon yksikköön, hänen toiveestaan kirjataan Apotin omaisuusluetteloon kaikki asiakkaan mukana oleva omaisuus (esim. henkilökohtaiset apuvälineet ja muut tarvikkeet).

Erityisasumisessa on tunnistettu kehittämistarpeita ja ensi vuonna ohjeistusta päivitetään yhdenmukaiseksi tulevalla hyvinvointialueella.

- Uusien työntekijöiden perehdytyksessä kiinnitetään edelleen huomiota olemassa oleviin ohjeisiin perehtymiseen sekä asiakkaan omaisuuden kirjaamiseen heti sisään kirjauksen yhteydessä. ”Omaisuus” -kohdan siirtäminen Apotissa esimerkiksi oman tiimin alle, mahdollisesti edesauttaisi sitä, että omaisuus tulisi luetteloitua heti (Apotiin kehittämisehdotus).
- Asiakasta ja omaista muistutetaan, että rahan säilyttäminen omassa huoneessa on myös asiakkaan omalla vastuulla. Arvoesineistä suositellaan, ettei niitä tuoda yksikköön. Tulevaisuudessa mahdollisesti pyydetään allekirjoitus lomakkeelle, missä vastuu siirtyy asiakkaalle.
- Asiakkaiden vaatteiden nimikointi siten nimet pysyvät. Mikäli löydetään pysyviä nimikointitarroja, niitä voidaan suositella omaisille nimikointia varten.

Vanhus- ja vammaispalvelut / Vantaan sairaala

Nykyisin potilaan omaisuutta ei tarkisteta tai kirjata yksikköön saapuessa, koska ohjeena on, ettei oikeutta omaisuuden tarkastamiseen ole, eikä sairaala vastaan potilaan henkilökohtaisesta omaisuudesta. Jokaiselle potilaalle on potilashuoneessa lukittava kaappi, johon vaatteet, apuvälineet ja arvoesineet laitetaan ja avain luovutetaan potilaalle. Poikkeustapauksissa potilashuoneen lukittavan kaapin avain otetaan henkilökunnan säilytettäväksi. Potilas voi vapaasti laittaa ja ottaa vaatteita, apuvälineitä ja arvoesineitä kaapista hoitojakson aikana.

Sairaalan internet-sivuilla sekä yksiköiden osastoesitteessä, mikä annetaan hoitojakson aikana jokaiselle potilaalle, kerrotaan, että:

- Jokainen saa käyttöönsä lukollisen vaatekaapin potilashuoneesta.
- Läheisesi voi tuoda sairaalaan matkapuhelimen, henkilökohtaiset apuvälineesi, hygieniavälineet ja sisäkengät.
- Muiden omien tavaroiden tuomista pyydetään hygieniasyistä välttämään.
- Rahat ja arvoesineet voit tarvittaessa antaa henkilökunnan säilytettäväksi lukolliseen kaappiin tai pyytää läheistäsi viemään ne kotiin.
- Sairaala ei vastaa huoneista kadonneista tavaroista.

Toimintaohje tullaan päivittämään siten, että jatkossa kysytään potilaan suostumus omaisuuden luetteloimiseksi tai, jos potilas on kykenemätön antamaan suostumusta, luetteloidaan välttämättömät tavarat. Suostumus tai kielto sekä luettelointi ja omaisuuden luovuttaminen kirjataan Apotin navigaattoriin.

Perhe- ja sosiaalipalvelut/ Aikuissosiaalityö / Asumispalvelut

Asumisyksiköt, joissa asiakkaalla on oma vuokrasopimus, jonka asiakas on solminut VAV:n tai Asuntovuokrauksen kanssa

Asiakas laatii vuokrasopimuksen Tilakeskuksen asuntovuokrauksen kanssa, vuokrasopimuksen liitteenä on tarkennuksia mm. se, että vuokralaisella on velvollisuus pois muuttaessaan tyhjentää ja siistiä huoneisto ja säilytystilat. Vuokra-asunnot vuokrataan kalusteettomina. Asumisyksikkö ei säilytä asiakkaan tavaroita omissa tiloissaan eikä kirjaa asiakkaiden omaisuutta koska asukas vastaa itse omaisuudestaan.

Pois muutettaessa, asiakas tyhjentää asuntonsa ja mahdollisesti asuntokohtaisen häkkikellarin, mikäli sellainen on. Asiakas saa tarvittaessa tukea yksikön henkilökunnalta muuttoavun ja varastointisopimuksen hakemisessa täydentävästä toimeentulotuesta. Lisäksi asumisaikana asiakas voi

antaa valtakirjan, jolla valtuuttaa vuokranantajan hävittämään asunnosta ja asuntokohtaisesta häkkikellarista tavarat parhaaksi katsomallaan tavalla, jos asiakas ei ole kohtuuajassa tyhjentänyt asuntoaan ja asuntokohtaista häkkikellariaan. Jos asiakas ei ole tyhjentänyt asuntoaan ja asuntokohtaista häkkikellariaan kohtuuajassa eikä tehnyt edellä mainittua valtakirjaa, vuokranantaja hakee käräjäoikeudelta häätöä.

Asiakkuus Koisorannan palvelukeskuksen asumispäivystyksessä

Koisorannan asumispäivystyksen asiakkaiden kanssa ei laadita vuokrasopimusta asumispäivystyksessä. Asumispäivystys on luonteeltaan lyhytaikaista asumista. Asiakasta ohjeistetaan tavaroiden säilyttämisestä laukkuvarastossa: lukitussa kaapissa (n. 50 x 70 cm). Säilytystilojen rajallisuuden vuoksi tavaroita ei voi tuoda Palvelukeskukseen enempää kuin mitä yhteen kaappiin mahtuu. Asumispäivystyksessä on pienet lokerot asiakkaiden arvotavaroita varten. Asiakkaat ohjataan jättämään arvotavaransa halutessaan lokeroon. Useimmat asiakkaan ottavat kuitenkin omat arvotavaransa mukaan yöpymishuoneeseen. Kunkin lokeron haltijasta pidetään kirjaa ja kaappien ja lokeron avain on ainoastaan työntekijöillä. Teräaseet ja työkalut säilytetään turvallisuussyistä omassa erillisessä kaapissa asiakkaan nimellä varustettuina. Asiakasta informoidaan tavaroiden säilytyksen määräajasta, joka on 14 vuorokautta palvelusta poistumisen jälkeen. Tämän jälkeen tavarat hävitetään ohjeen mukaisesti.

<u>Perhe- ja sosiaalipalvelut/ Lapsiperheiden sosiaalityö ja lastensuojelu/ Lastenkodit</u>

Jokaisella lapsella on oma, lukollinen huone, jossa on kaappeja tavaroiden säilytykseen. Tavaroita voidaan myös ottaa harvoin osaston toimistoon säilytykseen, jos asiakas haluaa (esim. arvotavara). Jos tavaraa otetaan säilytykseen toimistoon, siitä tehdään kirjaus Apottiin. Vaaralliset välineet, kuten päihteet, tulentekovälineet, teräaseet otetaan pois lapselta lastensuojelulain perusteella. Näistä tehdään aina lastensuojelulain mukainen valituskelpoinen päätös, jonka asiakas ja huoltajat saavat tiedoksi.

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 33

Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) antaa Keskustan valtuustoryhmälle ja 24 muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle toimialan esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja
b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- allekirjoitettu keskustan valtuustoryhmän ja 24 muun valtuutetun aloite hoiva- ja asumisyksiköiden asiakkaiden ja potilaiden omaisuuden kirjaaminen, säilyttäminen ja palauttaminen nykyistä huolellisemmin

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
vanhus- ja vammaispalvelujen johtaja Minna Lahnalampi-Lahtinen, p. 050 312 1815
va. perhe- ja sosiaalipalvelujen johtaja Mirja Varis, p. 050 303 6691
Sähköpostiosoitteet ovat muotoa etunimi.sukunimi(at)vantaa.fi.

Valtuustoaloitteen otsikko & Aloite	Aloitteen tekijä/tekijät ja allekirjoitukset
Hoiva- ja asumisyksiköiden asiakkaiden ja potilaiden omaisuuden kirjaaminen, säilyttäminen ja palauttaminen nykyistä huolellisemmin. Taustaa: Vantaan kaupunginhallitukseen tulee usein sosiaali- ja terveydenhuollon asiakkaiden ja potilaiden oikaisuvaatimuksia päätöksiin, jotka liittyvät hoiva- tai asumisyksikön asiakkaiden ja potilaiden omaisuuden katoamisiin asukas- ja hoitosuhteen aikana. Asiakkaiden ja potilaiden oikeusturvan kannalta omaisuuden kirjaamiseen, säilyttämiseen ja palauttamiseen liittyvät asiat tulee saada asianmukaiseen kuntoon Vantaalla jo ennen palvelujen siirtymistä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle. Keskustan valtuustoryhmä ja kaikki aloitteen allekirjoittaneet esittävät, että Vantaan kaupunki ryhtyy välittömiin ja asianmukaisiin toimenpiteisiin sosiaali- ja terveydenhuollon asiakkaiden ja potilaiden 1. omaisuuden kirjaamisessa asiakas- ja potilassuhteen alkaessa erityisesti hoiva- tai asumisyksikössä, 2. omaisuuden huoltamisessa ja säilyttämisessä asianmukaisesti, 3. kirjatun omaisuuden palauttamisessa asiakas- ja potilassuhteen päättyessä, 4. tiedonsaannin varmistamisessa omaisuuden kirjaamiseen, käsittelyyn, säilyttämiseen, merkitsemiseen ja palauttamiseen liittyvissä asioissa, 5. sekä omaisten tiedonsaannin varmistamisessa asiakkaan ja potilaan omaisuuden käsittelyyn liittyvissä asioissa Lisäksi me allekirjoittaneet edellytämme, että sosiaali- ja terveydenhuollon henkilöstö koulutetaan asiakkaan ja potilaan omaisuuden kirjaamiseen, huoltoon ja käsittelyyn Vantaan kaupungin laatimien toimintaohjeiden mukaisella tavalla. Keskustan valtuustoryhmä 22.8.2022	Aloitteen tekijän nimi: *Keskustan valtuustoryhmä* Aloitteen allekirjoittajat: 1. Vaula Norrena 2. Jussi Särkelä 3. Elina Nykyri 4. Marjo Vacker 5. Antero Eerola 6. Sirpa Siru Kauppinen 7. Juha Suoniemi 8. Milad Dehghan 9. Nina Nummela 10. Niilo Kärki 11. Tiina Tuomela 12. Jouko Jääskeläinen 13. Erika Veltheim 14. Mikko Viilo 15. Tanja Aidanjuuri 16. Tuire Kaimio 17. Markku Weckman 18. Reija Friman 19. Eve Rämö 20. Hanna Valtanen 21. Kai-Ari Lundell 22. Eva Tawasoli 23. Maija Rautavaara 24. Maarit Raja-Aho

34 § Oikaisuvaatimus vahinkorahaston asiamiehen päätökseen § 106 / 2022

VD/2246/03.01.02.00/2022

RV/HN/EJ

Yksityishenkilö (hakija) on toimittanut 28.7.2022 Vantaan kaupungille oikaisuvaatimuksen vahinkorahaston asiamiehen päätökseen § 106 /2022. Vahinkorahaston asiamies on päätöksessään hylännyt hakijan korvausvaatimuksen sillä perusteella, että asiassa ei ollut näytetty toteen Vantaan kaupungin tuottamusta eikä tämän syy-yhteyttä vahinkoon.

Hakija ajoi kertomuksensa mukaan 15.2.2022 Epinkoskentiellä päällystevaurioon, jonka seurauksena auton eturengas vaurioitui. Alun perin hakija on vaatinut Vantaan kaupungilta korvauksia aiheutuneista vahingoista 125 euroa.

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

Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain mukaan kadun kunnossapito kuuluu kunnalle. Kadun kunnossapito käsittää ne toimenpiteet, joiden tarkoituksena on pitää katu liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kadun kunnossapitäjän voidaan katsoa olevan korvausvelvollinen, jos tämän havaitaan selkeästi laiminlyöneen velvollisuutensa pitää katu liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa, esimerkiksi vaadittavan kunnossapitotason saavuttamisessa viivyttelemällä (HE 281/2004).

Kunnan vastuu katualueen kunnossapitäjänä määräytyy vahingonkorvauslain lisäksi myös oikeuskäytännössä kehittyneiden erityisperiaatteiden pohjalta. Näissä lähtökohtina on tienpitäjän korostetun huolellisuusvelvollisuuden ohella myös vastuuvapaus tilanteissa, joissa vahinko on ollut ennalta arvaamaton tai joissa se ei ole ollut kohtuullisin toimenpitein torjuttavissa (KKO 1998:147). Kunnalta ei voida myöskään aina edellyttää vaaraa aiheuttavan seikan heti tapahtuvaa poistamista (Hemmo, 2005, sivu 38).

Tieliikennelain mukaisesti vaaran ja vahingon välttämiseksi tienkäyttäjän on noudatettava liikennesääntöjä sekä olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta ja varovaisuutta. Ajoneuvon nopeus ja etäisyys toiseen tienkäyttäjään on sovitettava sellaiseksi kuin liikenneturvallisuus edellyttää. Nopeuden ja etäisyyden sovittamisessa on huomioitava tien kunto, sää, keli, näkyvyys, ajoneuvon kuormitus ja kuorman laatu sekä muut olosuhteet. Ajoneuvo on kyettävä hallitsemaan kaikissa liikennetilanteissa, ja se on voitava pysäyttää edessä olevan tien näkyvällä osalla ja kaikissa ennakoitavissa tilanteissa (L 729/2018. Tieliikennelaki, 2 luku 3 ja 5 §).

Oikaisuvaatimus
Hakija on esittänyt oikaisuvaatimuksensa perusteeksi seuraavaa:

”Vantaan kaupunki on vuosia laiminlyönyt teiden kunnossapitoa ja näin aiheuttaa vaurioita tienkäyttäjöiden autoihin. Kyseisellä tieosuudella ei aja raskastakalustoa, joka kuluttaisi tietä äkillisesti. Käytän tietä lähes päivittäin ja varoitus kartioita ilmestyi vasta vahinkoni jälkeen, jolloin myös muita

tienkäyttäjiä oli osunut kyseiseen kohtaan. Ajonopeuteni oli erittäin matala heti kuopan jälkeen olevan hidastetöyssyn johdosta. Toivon uusintakäsittelyä tapaukselle.?”

Kunnossapitoa koskeneet toimenpiteet
Kunnossapidon lausunnon mukaan Epinkoskentie on kunnossapitoluokkaa 2 ja se kuuluu Koivukylän urakka-alueeseen. Mahdollisia ajoradalla havaittuja kuoppia tasataan, kun niistä tehdään havainto oman toiminnan yhteydessä tai saadaan ilmoitus tienkäyttäjältä tai viranomaiselta. Kunnossapidon yhteydessä havaittuja vaurioita korjataan pääosin normaaleina työaikoina. Kaikkia päällystevaurioita ei kuitenkaan voida niiden määrien sekä nopean syntymisen vuoksi käytännössä merkitä. Kaupunkialueen normaalit nopeusrajoitukset ovat alhaisia, ja autoilijan tuleekin sovittaa nopeutensa tien kuntoon nähden.

Kelirikkoaikana päällystevaurioita voi syntyä nopeallakin aikavälillä, muutamista tunneista vuorokauteen. Vaurioiden syntymiseen vaikuttaa päällysteen yleinen kunto ja ikä sekä kadun liikennemäärät. Erityisesti raskas liikenne voi painollaan nopeastikin murtaa alkavia päällystevaurioita rikki isommiksi kuopiksi. Myös sateet ja lämpötilan vaihtelut nollan molemmin puolin rikkovat päällysterakenteita.

Koivukylän alueurakoitsijan tarkastaja on havainnut kuntotarkastuksen yhteydessä matalia kuoppia Epinkoskentiellä 14.2.2022, ja ilmoittanut näistä hoitourakan työnjohdolle. Päällystevaurio otettiin jatkuvaan tarkkailuun samasta päivästä alkaen. Katualueella havaittuja kuoppia on korjattu pienpaikkausmassalla ajalla 15.–17.2.2022, ja vauriokohtia on merkitty suojakartioin 17.2.2022. Suojakartioita on pidetty vauriopaikoilla niin kauan, kunnes päällystevauriot on saatu korjattua valuasfaltilla. Valuasfalttia kohteeseen ei kuitenkaan saatu aikaisemmin toimitusongelmien vuoksi.

Alueella on 30 kilometrin tuntinopeusrajoitus, varoitus lapsista sekä töyssymerkit töyssyn sivuilla. Kyseessä on valaistu ja suora tie. Palautekanavaan ei ollut tullut ilmoitusta päällystevauriosta, eikä kaupungille ole osoitettu toimenpyyntöä Epinkoskentien päällystevaurioista hälytyskeskuksenkaan kautta.

Päätelmät
Toimenpiteiden osalta kyseessä ei ole ollut kunnossapidon laiminlyönti. Vahingonkorvauslain tuottamusperiaatteesta johtuen tien pelkkä huono kunto ei yksinään aikaansaa vastuuta tienpitäjälle, vaan lisäedellytyksenä on selkeästi huolimaton tienhoito tai tavanomaisten tienhoitoon kuuluvien tehtävien laiminlyönti. Kaupunki ja tämän aliurakoitsija ovat ryhtyneet viipymättä korjaaviin toimenpiteisiin päällystevaurioista tiedon saatuaan.

Kunnossapitotöitä kyseisellä tieosuudella on suoritettu lain ja laatuvaatimuksien mukaisesti, eikä kunnalta voida aina edellyttää vaaraa aiheuttavan seikan välitöntä poistamista. Vaurioita on ennen lopullista asfaltointia tilapäisesti korjattu pienpaikkausmassaa käyttäen. Päällystevaurion lopullista korjaamista on viivyttänyt asfalttimateriaalin saatavuusongelmat, joihin kaupunki ei voi vaikuttaa.

Tieliikennelain mukaan tienkäyttäjän tulee myös sopeuttaa nopeutensa ja havaintokykynsä sen mukaisesti, että mahdollisen yllättävän esteen tai vastaavan pystyy joko väistämään tai tarvittaessa pysähtymään.

Vahinkorahaston asiamiehen esitys
Vahingonkorvauslain mukaan tahallisesti tai tuottamuksesta toiselle vahinkoa aiheuttanut on velvollinen korvaamaan vahingon. Korvauksenhakijan tulee osoittaa itselleen aiheutunut vahinko sekä vahingon aiheuttajan tuottamus. Vahingonkärsijän tulee myös mahdollisuuksiensa mukaan rajoittaa kärsimänsä

vahingon määrää.

Kunnossa- ja puhtaanapitolain (L 669/1978) 2 luvun 4 §:n mukaan kadun kunnossapito kuuluu kunnalle. Kadun kunnossapito käsittää ne toimenpiteet, joiden tarkoituksena on pitää katu liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Hallituksen esityksen 281/2004 mukaan kadun kunnossapidosta vastaavalle voi seurata vahingonkorvausvastuu, jos tämän todetaan laiminlyöneen velvollisuutensa pitää katu liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa.

Talvella 2021–2022 osalle alempaa katuverkkoa muodostui runsaan lumentulon sekä nopeasti vaihtelevien sääolosuhteiden seurauksena päällystevaurioita sekä kelirikkoja. Nämä epätasaisuudet haittasivat monin paikoin liikennöintiä kaduilla, mutta yleistä varovaisuutta noudattaen eivät kuitenkaan täysin estäneet sitä.

Koivukylän alueurakoitsijan työntekijät olivat 14.2.2022 havainneet kuntotarkastuksen yhteydessä Epinkoskentiellä useita matalia kuoppia, joista ilmoitettiin välittömästi hoitourakan työnjohdolle. Katualueella havaittuja kuoppia korjattiin pienpaikkausmassalla ajalla 15.–17.2.2022. Vauriokohtien merkintä suojakartioin aloitettiin 17.2.2022 alkaen. Suojakartioita pidettiin vauriopaikoilla niin kauan, kunnes päällystevauriot on saatu korjattua valuasfaltilla.

Epinkoskentiellä on ajanjaksolla 14.–17.2.2022 tapahtunut useita ajoneuvovahinkoja. Vahingonkorvauslain tuottamusperiaatteesta johtuen pelkkä tien huono kunto ei yksistään aikaansaa korvausvastuuta tienpitäjälle, vaan tämän lisäedellytyksenä on myös selkeästi huolimaton tienhoito tai tavanomaisten tienhoitoon kuuluvien tehtävien laiminlyönti. On kuitenkin todettava, että vaikka kaupungin alueurakoitsija on ryhtynyt välittömiin toimenpiteisiin Epinkoskentien päällystevaurioiden paikkaamiseksi, on päällystevaurioista varoittaminen suojakartioiden avulla jälkikäteen todettu aloitetuksi tarpeettoman myöhään. Näin ollen tienhoitoon kuuluvat tehtävät voidaan tässä tapauksessa katsoa ainakin osittain laiminlyödyksi, ja kaupungin olevan asiassa korvausvelvollinen.

Edellä mainituin perustein hakijan oikaisuvaatimus esitetään hyväksyttäväksi, ja hakijalle korvattavaksi yhteensä 125 euroa.

Oikaisuvaatimus, vahinkorahaston asiamiehen päätös sekä vahinkorahaston päätöksen valmisteluvaiheessa käytössä ollut lausunto ja muu asiaan vaikuttanut materiaali ovat kaupunginhallituksen jäsenten nähtävillä extranetissä.

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 34

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään edellä mainituin perustein hyväksyä hakijan oikaisuvaatimus vahinkorahaston asiamiehen päätöksestä § 106 / 2022.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

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

35 § Oikaisuvaatimus vahinkorahaston asiamiehen päätökseen § 160 / 2022

VD/5053/03.01.02.00/2022

RV/HN/EJ

Alkuperäisellä korvausvaatimuksella annetun kertomuksen mukaan korvauksenhakijan ajoneuvon öljypohja vaurioitui katualueelle syntyneeseen kuoppaan ajamisen seurauksena. Öljypohjalle aiheutuneet vauriot johtivat myöhemmin ajoneuvon moottorin vaurioitumiseen voitelun puutteen seurauksena. Hakija vaati alun perin kaupungilta noin 6 000 euron korvauksia. Oikaisuvaatimuksella kyseisestä summasta on vähennetty vakuutusyhtiön maksama korvaus, ja korvauksia vaaditaan kaupungilta 4 809,88 euroa.

Vahingonkorvauslain 2 luvun 1 §:n mukaisesti korvausvelvollisuus syntyy sille, joka tahallaan tai huolimattomuudellaan aiheuttaa toiselle vahinkoa. Korvauksen hakijan tulee pystyä osoittamaan itselleen aiheutunut vahinko, vahingonaiheuttajan tuottamus sekä näiden välinen syy-yhteys. Vahingonkärsijä on myös mahdollisuuksiensa rajoissa velvollinen rajoittamaan kärsimänsä vahingon määrää.

Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain mukaan kadun kunnossapito kuuluu kunnalle. Kadun kunnossapito käsittää ne toimenpiteet, joiden tarkoituksena on pitää katu liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Hallituksen esityksen 281/2004 mukaan jos kadun kunnossapidosta vastuussa olevan havaitaan laiminlyöneen velvollisuutensa pitää katu liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa — kuten viivyttelemällä kadulta vaadittavan kunnossapitotason saavuttamisessa — voi tästä seurata vahingonkorvausvastuu.

Kunnan vastuu katualueen kunnossapitäjänä määräytyy vahingonkorvauslain lisäksi myös oikeuskäytännössä kehittyneiden erityisperiaatteiden pohjalta. Näissä lähtökohtina on tienpitäjän korostetun huolellisuusvelvollisuuden ohella myös vastuuvapaus tilanteissa, joissa vahinko on ollut ennalta arvaamaton tai joissa se ei ole ollut kohtuullisin toimenpitein torjuttavissa (KKO 1998:147). Kunnalta ei voida myöskään aina edellyttää vaaraa aiheuttavan seikan heti tapahtuvaa poistamista (Hemmo, 2005, s. 38).

Tieliikennelain 3 §:n mukaisesti vaaran ja vahingon välttämiseksi tienkäyttäjän on noudatettava liikennesääntöjä sekä olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta ja varovaisuutta. Saman lain 5 §:n mukaan ajoneuvon nopeus ja etäisyys toiseen tienkäyttäjään on sovitettava sellaiseksi kuin liikenneturvallisuus edellyttää. Nopeuden ja etäisyyden sovittamisessa on huomioitava tien kunto, sää, keli, näkyvyys, ajoneuvon kuormitus ja kuorman laatu sekä muut olosuhteet. Ajoneuvo on kyettävä hallitsemaan kaikissa liikennetilanteissa, ja se on voitava pysäyttää edessä olevan tien näkyvällä osalla ja kaikissa ennakoitavissa tilanteissa.

Korvauksenhakijan oikaisuvaatimus

Hakija on esittänyt oikaisuvaatimuksensa perusteeksi seuraavaa:

”Ajoneuvolla ei ole jatkettu ajoa tarkoituksenmukaisesti. Päätöksessä on tulkittu, että öljyvalo olisi syttynyt heti osuman sattuessa Riimukujalla, mikä ei ole totta. Öljyvalo syttyi vasta Riimukujalta kääntyessä vasemmalle Hakunilantielle. Näin ollen korvauspäätöksen argumentti vähäliikenteisestä ajoväylästä parkkialueineen on virheellinen. Hakunilantiellä on vilkkaampi liikenne ja tässä kohtaa

Hakunilantietä ei ole pientareita, johon auton voisi parkkeerata turvallisesti ottaen huomioon, että kyydissä oli alle kouluikäinen lapsi. Auto on pysäytetty Hakunilantien ja Nissaksentien risteykseen, mikä on ensimmäinen paikka, missä auton saa ajettua pois ajokaistalta. Siitä auto hinattiin korjaamolle. Hinauksesta löytyy tosite. Alkuperäinen arvio 1 kilometristä tehtiin hinauspuhelun yhteydessä ja se tarkistettiin jälkikäteen karttapalvelusta ja osoittautui suureksi virhearvioksi ja siksi sitä täsmennettiin vakuutushakemukseen. Arvion tehneestä korjauspaikasta suullinen kommentti oli, että kun auton varoitusvalo vilahtaa, niin on usein jo liian myöhäistä.

On varsin ilmeistä, että törmäys ja moottorivaurio ovat syy ja seuraus.

Ajoväylällä olleiden useiden kuoppien syvyys oli varmasti 20 senttimetriä, mikä aiheutti auton öljypohjan iskeytymisen tiehen. Kuoppia oli useita ja tienkäyttäjän oli haasteellista näitä välttää ajokaistan puitteissa.

Tiellä suoritettiin kunnostustöitä 5.3.2022, kun korvauksenhakija palasi auton korjaamolle hinaamisen jälkeen tapahtumapaikalle noin kello 12 samana päivänä. Tämä eroaa päätöksessä mainituista päivämääristä. Tapahtumapaikka on kuvattu toisen henkilön toimesta noin kello 11, jolloin se oli ennallaan. Korvauksenhakijan toimesta tätä ei olisi keretty tekemään ennen kuin jäljet oli korjattu, esimerkiksi autosta jäänyt öljyvana poistettu tieltä. Virheellinen tieto päätöksessä herättää epäilyksen tarkoituksenmukaisuudesta.

Alueen tilanne ei ollut muuttunut tunneissa tai päivissä, tilanne oli huono pitkään puuttuneen kunnossapidon johdosta ja korjauksiin on ryhdytty tapauksen jälkeen.”

Kaupunkiympäristön toimialan vastine oikaisuvaatimukseen

Hakija on toimittanut kaupungille kuvia vahinkopaikasta, joissa on esitettynä myös vaurion aiheuttanut kuoppa. Kuvien perusteella vahinko on tapahtunut Riimukujan ja Valhallankujan risteysalueella, josta on noin 180 metriä matkaa Hakunilantien risteykseen, ja ajokaistan keskilinjasta mittaamalla noin 440 metriä Nissaksentien risteykseen. Kuvissa esiintyvien kuoppien kiertämisen ei voida katsoa varovaisuutta noudattamalla olevan mahdotonta.

Kaupungin korvauspäätöksessä ei ole tehty tulkintoja öljyvalon syttymishetkestä, vaan tiedot perustuvat hakijan omaan korvausvaatimuksellaan antamaan kertomukseen. Hakija on omassa kertomuksessaan ilmoittanut valon syttyneen pian törmäyksen jälkeen, arviolta 100 metriä ajettuaan, jonka jälkeen matkaa jatkettiin hakijan mukaan vielä noin 250 metriä.

Tiedot katuosuudella myöhemmin tehdyistä kunnossapitotoimenpiteistä perustuvat alueurakoitsijan toimittamaan selvitykseen. Näiden mukaan pinnan tasausta katuosuudella tehtiin 9.3. ja 19.3.2022, kuten kaupungin korvauspäätöksessä on mainittu.

Vahingonkorvauslain tuottamusperiaatteesta johtuen pelkkä tien huono kunto ei yksistään aikaansaa korvausvastuuta tienpitäjälle, vaan lisäedellytyksenä on myös selkeästi huolimaton tienhoito tai tavanomaisten tienhoitoon kuuluvien tehtävien laiminlyönti. Tienkäyttäjällä on myös vastuu noudattaa olosuhteiden edellyttämää varovaisuutta ajoneuvon kuljettamisessa.

Kaupunkiympäristön toimiala katsoo hakijan vakuutusyhtiön tapaan, että hakijan ajoneuvon moottorille syntyneet vauriot ovat seurausta öljypohjan vaurioitumisen jälkeen jatkuneesta ajosta. Hakijan voidaan

näin katsoa omalla toiminnallaan myötävaikuttaneen laajempien vaurioiden syntymiseen omalle ajoneuvolleen.

Vahinkorahaston asiamiehen esitys

Hakijan esittämässä oikaisuvaatimuksessa ei ole tuotu ilmi mitään sellaisia seikkoja, jotka eivät olisi olleet tiedossa vahinkorahaston asiamiehen ratkaisua tehtäessä. Asiassa esitetyn näytön perusteella on katsottava, että Vantaan kaupunki ei ole asiassa korvausvelvollinen. Vahinkorahaston asiamies esittää, että hakijan oikaisuvaatimus hylätään.

Oikaisuvaatimus, vahinkorahaston asiamiehen päätös sekä vahinkorahaston päätöksen valmisteluvaiheessa käytössä ollut lausunto ja muu asiaan vaikuttanut materiaali ovat kaupunginhallituksen jäsenten nähtävillä extranetissä.

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 35

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään edellä mainituin perustein hylätä hakijan oikaisuvaatimus vahinkorahaston asiamiehen päätöksestä § 160 / 2022

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
Vahinkorahaston asiamies Hannele Nordman
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

36 § Oikaisuvaatimus vahinkorahaston asiamiehen päätökseen § 185 / 2022

VD/4467/03.01.02.00/2022

RV/HN/EJ

Yksityishenkilö (jäljempänä korvauksenhakija) on 7.4.2022 jättänyt Vantaan kaupungille vahingonkorvausvaatimuksen koskien liukastumisesta seurannutta henkilövahinkoa. Kaupunki on siirtänyt vahinkoasian vastuuvakuutuksen perusteella vakuutusyhtiön käsiteltäväksi. Vakuutusyhtiö on antanut asiassa kielteisen korvauspäätöksen.

Alkuperäinen 4.3.2022 päivätty ja kaupungille 7.4.2022 saapunut vahingonkorvausvaatimus koskee Jumbon ulkoparkkialueen suojatiellä Kehä III:lle menevällä tiellä Hesburgerin kohdalla liukastumista, ja tämän seurauksena syntynyttä henkilövahinkoa.

Hakijan kertomuksen mukaan katualue on ollut vahinkohetkellä liukas ja hiekoittamaton.

Korvauksia on haettu kaupungilta klinikkamaksujen ja matkakustannusten seurauksena syntyneistä kustannuksista yhteensä 292,60 euron edestä. Vantaan kaupunki on ohjannut vahingonkorvausasian vastuuvakuutuksensa perusteella edelleen Protector vakuutusyhtiön käsiteltäväksi.

Vahinkoasian käsittely

Vahingonkorvauslain 2 luvun 1 §:n mukaan korvausvelvollisuus syntyy sille, joka tahallaan tai huolimattomuudellaan aiheuttaa toiselle vahinkoa. Korvauksen hakijan tulee osoittaa aiheutunut vahinko, vahingonaiheuttajan tuottamus sekä näiden välinen syy-yhteys. Vahingonkärsijällä on myös velvollisuus mahdollisuuksiensa mukaan rajoittaa kärsimänsä vahingon määrää.

Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain 4 §:n mukaan kadun kunnossapito kuuluu kunnalle. lain 3 §:n mukaan kadun kunnossapito käsittää ne toimenpiteet, joiden tarkoituksena on pitää katu liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kadun kunnossapito käsittää myös ne toimenpiteet, jotka talvella ovat tarpeellisia kadun pysyttämiseksi tyydyttävässä kunnossa, kuten lumen ja jään poistamisen, kadun pinnan pitämisen tasaisena, liukkauden torjumisen, liukkauden torjumiseen käytetyn kiviaineksen poistamisen sekä katuojien, sadevesikourujen ja -kaivojen avoinna pitämisen.

Kunnan vastuu katualueen kunnossapitäjänä määräytyy vahingonkorvauslain mutta myös oikeuskäytännössä kehittyneiden erityisten periaatteiden pohjalta. Lähtökohtina ovat toisaalta tienpitäjän korostettu huolellisuusvelvollisuus ja toisaalta vastuuvapaus tilanteissa, joissa vahinko on ollut ennalta-arvaamaton tai joissa se ei ole ollut kohtuullisin toimenpitein torjuttavissa. (KKO 1998:147) Kunnalta ei voida myöskään aina edellyttää vaaraa aiheuttavan seikan heti tapahtuvaa poistamista. (Hemmo, 2005, s. 38)

Kunnossapidon lausunnon mukaan hakija on liukastunut ja kaatunut Jumbon parkkialueen suojatiellä 3.3.2022 n. klo 9.45. Parkkialuetta ei ole hoitoluokitettu. Parkkialueen omistus kuuluu Vampatin mukaan Kiinteistö Oy Vantaanportin Autopaikat.

Vantaan kaupungin katujen kunnossapito hoitaa alueen ajoratojen suolaukset ja muiden alueiden kunnossapito on kiinteistön vastuulla. Kiinteistön hoitourakoitsija on toiminut/toimii ISS palvelut.

Katukunnossapito on suorittanut ajoratojen suolauksen 3.3.22 aamuyöllä klo 2–6 välillä. Kyseisen suojatien ja Jumbon ympäristön ajoratojen suolaus on suoritettu 3.3.2022 n. klo 5.30. Lähialueella olevien Vantaan kaupungin hoidossa olevien käytävien hiekoituksia on suoritettu 2.3.-3.3.2022. Mahdollisista kiinteistön kunnossapito toimenpiteistä meillä ei ole tietoa.

Kunnossapidon näkökulmasta ja toimenpiteiden osalta kyseessä ei ole ollut Vantaan kaupungin kunnossapidon laiminlyönnistä.

Keliolosuhteet 3.3.2022 klo 7: llman ja pinnan lämpötilat pakkasella n. – 2 astetta. Poutaa

Vantaan kaupunki on osoittanut toimineensa liukkauden torjunnassa asianmukaisesti olosuhteiden edellyttämällä tavalla. Aamulla tehty ajoradan suolaus on ollut riittävä eikä katujen kunnossapidon toiminnassa ei ole voitu todeta laiminlyöntejä. Vantaan kaupunki ei ole voimassa olevan oikeuden mukaan korvausvastuussa aiheutuneesta vahingosta.

Vakuutusyhtiö on 22.9.2022 ja 4.10.2022 antanut edellä mainittujen seikkojen perusteella vahinkoasiassa korvauksenhakijalle kielteiset korvauspäätökset.

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on 7.6.2021 antamassaan päätöksessä todennut, että hyvän hallinnon periaatteiden mukaisesti Vantaan kaupunki käsittelisi itseensä kohdistuvat vaatimukset, ja antaisi näiden pohjalta oman ratkaisunsa. Vaatimuksen tekijää olisi periaatteiden mukaisesti hyvä myös ohjeistaa siitä, että viime kädessä vahingonkorvauksia tulisi hakea käräjäoikeudessa nostettavalla kanteella.

Edellä mainitun päätöksen johdosta Vantaan kaupunki on antanut myös oman ratkaisunsa.

Vahinkorahaston asiamiehen päätös ja tästä tehty oikaisuvaatimus

Vantaan kaupunki on aluehallintoviraston antamassa ratkaisussa tehtyjen suositusten mukaisesti antanut korvauksenhakijaa koskevassa vahinkoasiassa oman päätöksensä. Korvausvaatimukselle on vahinkorahaston asiamiehen viranhaltijapäätöksellä 1.11.2022 § 185 annettu kielteinen päätös. Päätöksen perustelut eivät muuttuneet, vaan korvauksenhakijalle tapahtunut vahinko katsottiin sattuneen alueella, jossa Vantaan kaupunki hoitaa alueen ajoratojen suolaukset ja muiden alueiden kunnossapito on kiinteistön vastuulla. Aamulla tehty ajoradan suolaus on ollut riittävä eikä katujen kunnossapidon toiminnassa ei ole voitu todeta laiminlyöntejä. Kaupunkia ei näin ollen voitu pitää asiassa korvausvelvollisena.

Korvauksenhakija on 13.11.2022 jättänyt Vantaan kaupungille oikaisuvaatimuksen kielteisestä päätöksestä. Oikaisuvaatimuksen keskeisimpänä perusteena on, että hakija haluaa oikaista virheellisen vahinkopaikan.

Asiassa ei ole esitetty mitään sellaisia uusia seikkoja, jotka eivät olisi olleet tiedossa alkuperäistä vakuutusyhtiön vahingonkorvauspäätöstä tai kaupungin omaa hallintopäätöstä annettaessa. Mikäli vahingonkärsijä ei ole tyytyväinen saamaansa ratkaisuun, voi korvauksia viime kädessä vaatia kaupungilta käräjäoikeudessa nostettavalla kanteella.

Vahinkorahaston asiamies esittää, että hakijan oikaisuvaatimus tulisi hylätä.

Oikaisuvaatimus, vahinkorahaston asiamiehen päätös sekä vahinkorahaston päätöksen valmisteluvaiheessa käytössä ollut lausunto ja muu asiaan vaikuttanut materiaali ovat kaupunginhallituksen jäsenten nähtävillä extranetissä.

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 36

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään edellä mainituin perustein hylätä hakijan oikaisuvaatimus vahinkorahaston asiamiehen päätöksestä § 185 / 2022

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
vahinkorahaston asiamies Hannele Nordman,
(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