SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 19.06.2023

Pöytäkirjan kansilehti ... 1

1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus ... 3

2 § Pöytäkirjan tarkastaminen ... 4

3 § Kokouksen selostukset ... 5

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

5 § Eron myöntäminen Jussi Vähäkankaalle kaupunkitilalautakunnan jäsenen tehtävästä ... 7

6 § Eron myöntäminen Erika Veltheimille kaupunginvaltuutetun tehtävästä ... 9

7 § Eron myöntäminen Erika Veltheimille kasvatuksen ja oppimisen lautakunnan jäsenen tehtävästä ... 10

8 § Hallintojohtajan viran auki julistaminen ... 12

9 § Kampushankkeen nimeäminen ... 14

- Kampushankkeen nimikilpailu ... 16

10 § Vantaan kaupunkitasoisen osallistuvan budjetoinnin periaatteet 2023–2025 ... 24

11 § Kuuden suurimman kaupungin yhteistyösopimus kaupungin tuottamien palvelujen kustannus- ja palvelutasojen vertailun toteuttamisesta ... 29

- Yhteistyösopimus Suomen kuuden suurimman kaupungin tuottamien palvelujen kustannus- ja palvelutasojen vertailun tuottamisesta (12.6.2023) ... 31

12 § Kasvupalveluiden konsulttipalveluita koskevat palveluhankinnat ja puitesopimukset ... 36

- Liite 1 Puitesopimustoimittajat osa-alueittain ... 38

13 § Työllisyys- ja kotoutumispalveluiden johtajan viran täyttäminen ... 39

14 § Elinvoimajohtajan viran täyttäminen ... 41

15 § Kaupunkiympäristön toimialan kaupunkisuunnittelujohtajan viran täyttäminen (vakanssi 000514) ... 43

- Kaupunkisuunnittelujohtaja hakijaluettelo, suppea ... 46

16 § Toimikunnan perustaminen Vantaa 50 – vuotisjuhlavuoden päätöksen valintaan ... 47

17 § Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle asemakaavamuutoksesta 002101 sekä tonttijaosta ja tonttijaon muutoksesta, 18 Vantaanlaakso, 41 Viinikkala / Vantaankosken mylly, tehdystä valituksesta ... 49

- Anonymisoitu valitus, asemakaavamuutos nro 002101 Vantaankosken mylly ... 51

- Lausunto hallinto-oikeudelle, asemakaavamuutos nro 002101 Vantaankosken mylly ... 82

18 § Lausunto koskien Väyläviraston maanteiden meluntorjunnan toimintasuunnitelman 2023-2028 luonnosta ... 99

- Vantaan kaupungin lausunto Väyläviraston maanteiden meluntorjunnan toimintasuunnitelman 2023-2028 luonnoksesta (19.6.2023) ... 102

- Luonnos Väyläviraston maanteiden meluntorjunnan toimintasuunnitelmaksi 2023-2028 ... 105

- Lausuntopyyntö: Luonnos Väyläviraston maanteiden meluntorjunnan toimintasuunnitelmaksi 2023-2028 ... 140

19 § Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle asiassa Asemakaavan muutos 002484 Ainontie 5 ja 10, 12. Hämeenkylä ... 145

- Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö Uudenmaan ELY-keskus, Anu Schulte-Tiggs valitukseen kaupunginvaltuuston 27.2.2023 § 6 päätöksestä/ Asemakaavan muutos 002484 Ainontie 5 ja 10, 12. Hämeenkylä ... 147

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 19.06.2023

- Liite: valitus/Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö Uudenmaan ELY-keskus, Anu Schulte-Tiggs valitukseen kaupunginvaltuuston 27.2.2023 § 6 päätöksestä/ Asemakaavan muutos 002484 Ainontie 5 ja 10, 12. Hämeenkylä 149
- Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle asemakaavamuutoksesta 002484, Ainontie 5 ja 10 155
- Liite 1 - Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle asemakaavamuutoksesta 002484, Ainontie 5 ja 10 160
- Liite 2 - Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle asemakaavamuutoksesta 002484, Ainontie 5 ja 10 165
- Liite 3 - Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle asemakaavamuutoksesta 002484, Ainontie 5 ja 10 166

20 § Toimitilajohtaminen palveluyksikön ja katujen ja puistojen palvelualueen vuonna 2022 valmistuneet merkittävät toimitila- ja kunnallistekniikan investointihankkeet 186

- Kadut ja puistot palvelualueen merkittävät investointihankkeet 2022 188
- Toimitilajohtamisen merkittävät investointihankkeet 2022 189

21 § Kivistön Colosseumin korttelin 23196 tontti 6 / Asuinrakennuksen maanvuokrasopimusehtojen muuttaminen ja kiinteistökaupan esisopimus / SSA Rakennus Oy 192

- Liite 1 - Karttaliite vuokra-alueesta asemakaavakartalla - Asuinrakennus - SSA Rakennus Oy 198
- SSA Rakennus Oy - asuintontin E kauppakirja 199
- SSA Rakennus Oy - asuintonttien D, E ja F maanvuokrasopimus 207

22 § Kivistön Colosseumin korttelin 23196 tontti 6 ja osa tonttia 7/ Liikerakennuksen maanvuokrasopimuksen allekirjoitukselle jatkoaika / SSA Rakennus Oy 222

- Karttaliite vuokra-alueesta asemakaavakartalla - Liikerakennus - SSA Rakennus Oy 227
- Liikerakennuksen maanvuokrasopimus ja liitteet / SSA Rakennus Oy (II) 228

23 § Toimitilarakennusten tontin 92–40–506-1 myyminen Ylästö 253

- Kauppakirjaluonnos 256
- Kartta myytävästä tontista 92–40–506-1 262

24 § Asemakaavan muutos 002356, 52 Veromies / Muuran kaupunkikylät 1 263

- 002356 asemakaavamuutosehdotus 6.6.2023, Muuran kaupunkikylät 1 268
- 002356 selostus, asemakaavan muutos 6.6.2023, Muuran kaupunkikylät 1 269

25 § Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oy / Asemakaavan muutos nro 002356 Muuran kaupunkikylät 379

- Maankäyttösopimus 383
- liite A1: Sopimusalue 402
- liite B1: Ostettavat määräalat 403
- liite B2: Ostettavat määräalat 404
- liite C1: Myytävät määräalat 405

26 § 052400 Asemakaavan muutosluonnos, 52 Veromies, 53 Lentokenttä / Aviapolis keskusta 406

- 052400 asemakaavamuutosluonnos 9.5.2023, Aviapolis keskusta 411
- 052400 selostus, asemakaavan muutosluonnos 9.5.2023, Aviapolis keskusta 412

27 § Asemakaavan muutos 002447 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Vihertie 44-46 ja 48 494

- 002447 asemakaavamuutosehdotus 6.6.2023, Vihertie 44-46 ja 48 498

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 19.06.2023

- 002447 selostus, asemakaavamuutos 6.6.2023, Vihertie 44-46 ja 48 ... 499
- 002447 Liite 1, Mielipiteet ja vastineet 6.6.2023, Vihertie 44-46 ja 48 ... 558
28 § Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 / Asemakaavan muutos nro 002447 Vihertie 44-46 ja 48 ... 578
- Maankäyttösopimus ... 581
- liite A1: Sopimusalue ... 592
- liite B1: Luovutettava määräala ... 594
29 § Maankäyttösopimus / YIT Suomi Oy / Asemakaavan muutos nro 002447 Vihertie 44-46 ja 48 ... 595
- Maankäyttösopimus ... 598
- liite A1: Sopimusalue ... 613
- liite B1: Luovutettava määräala ... 614
- liite C1: Myytävä määräala ... 615
30 § Asemakaava 741800 ja tonttijako, 74 Havukoski / Rosenlund osa 2 ... 616
- 741800 asemakaavaehdotus 6.6.2023, Rosenlund osa 2 ... 618
- 741800 selostus, asemakaava 6.6.2023, Rosenlund osa 2 ... 619
31 § Maankäyttösopimus / Yksityishenkilö / Kiinteistö 92-415-3-1040 Rosenlund / Asemakaava 741800 Rosenlund osa 2 ... 647
- 92-415-3-1040 Maankäyttösopimus LUONNOS 24.5.2023 ilman henkilötietoja ... 650
- Liite A1 Sopimusalue 741600_741800 ... 661
- Liite B1 Esisopimus määräalan myynnistä 415-3-1040 741600 (VL) ... 663
- Liite C1 Esisopimus määräalan myynnistä 415-3-1040 741600 (katua) ... 664
- Henkilötiedot 92-415-3-1040 ... 665
32 § Asemakaavan muutos 002461 ja tonttijaon muutos, 51 Pakkala ja 52 Veromies / Vantaan ratikka: Osuustie ... 666
- 002461 asemakaavamuutosehdotus 6.6.2023, Vantaan ratikka: Osuustie_allek ... 673
- 002461 selostus, asemakaavamuutos 6.6.2023, Vantaan ratikka: Osuustie ... 674
- 002461 Lausunnot ja vastineet 6.6.2023, Vantaan ratikka: Osuustie ... 728
33 § Vastaus Elina Nykyrin ja 15 muun valtuutetun aloitteeseen neurokirjon henkilöiden huomioimiseksi Vantaan kaupungin kulttuuri- ja kirjastopalveluissa ... 744
- Elina Nykyrin ja 15 muun valtuutetun aloite neurokirjon henkilöiden huomioimiseksi Vantaan kaupungin kulttuuri- ja kirjastopalveluissa ... 749
34 § Vastaus Vaula Norrenan ja Tuire Kaimion sekä 27 muun valtuutetun aloitteeseen ilotulitusten rajoittamiseksi eläinten ja ihmisten hyväksi ... 751
- Vaula Norrenan ja Tuire Kaimion sekä 27 muun valtuutetun aloite ilotulitusten rajoittamiseksi eläinten ja ihmisten hyväksi ... 754
35 § Vastaus Juha Suoniemen ja Janne Hartikaisen sekä 16 muun valtuutetun aloitteeseen kattavan ja korkearesoluutioisen videovalvontajärjestelmän rakentaminen Vantaan kaupunkikeskustoihin ja asemaseuduille ... 756
- Juha Suoniemen ja Janne Hartikaisen sekä 16 muun valtuutetun aloite kattavan ja korkearesoluutioisen videovalvontajärjestelmän rakentaminen Vantaan kaupunkikeskustoihin ja asemaseuduille ... 760

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 19.06.2023

36 § Vastaus Marjo Vackerin, Juha Järän, Stefan Åstrandin ja Mika Kasosen sekä 38 muun valtuutetun aloitteeseen liikennepuisto Vantaalle ... 761

- Marjo Vackerin, Juha Järän, Stefan Åstrandin ja Mika Kasosen sekä 38 muun valtuutetun aloite liikennepuisto Vantaalle ... 763

37 § Vastaus Kimmo Kiljusen ja 9 muun valtuutetun aloitteeseen tienkäyttäjien turvallisesta liikkumisesta Hevoshaantie 9– 13 asuntoyhtiöiden alueella varmistettava hidasteella ... 764

- Kimmo Kiljusen ja 9 muun valtuutetun aloite tienkäyttäjien turvallinen liikkuminen Hevoshaantie 9– 13 asuntoyhtiöiden alueella varmistettava hidasteella ... 766

38 § Vastaus Sosialidemokraattisen valtuustoryhmän ja 6 muun valtuutetun aloitteeseen: Vantaalle sosiaalisen asuntotuotannon ARA-kohteiden rakentamista lisäävä seurantaohjelma ... 768

- Sosialidemokraattisen valtuustoryhmän ja 6 muun valtuutetun aloite Vantaalle sosiaalisen asuntotuotannon ARA-kohteiden rakentamista lisäävä seurantaohjelma ... 772

39 § Vastaus Eve Rämön ja 29 muun valtuutetun aloitteeseen koulukuljetusten järjestämisestä molempien huoltajien osoitteista terveysperusteisesti ... 774

- Eve Rämön ja 29 muun valtuutetun aloite koulukuljetusten järjestämisestä molempien huoltajien osoitteista terveysperusteisesti ... 779

40 § Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen 8.5.2023 § 7 päätöksestä ... 781

- 4.6.2023 päivätty oikaisuvaatimus liitteineen ... 784

- Äänestysraportti Kh 19.6.2023 § 40 ... 802

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus ... 805

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen ... 806

Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto ... 807

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus ... 808

Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa ... 813

Muutoksenhakuohje 6. Valitus rakennuskieltoa koskevassa asiassa ... 814

Muutoksenhakuohje 7. Valitus etuosto-oikeuden käyttämistä koskevassa asiassa ... 815

Muutoksenhakuohje Hallintovalitus hallinto-oikeudelle ... 816

Kaupunginhallituksen kokous

Aika 19.6.2023 klo 14.30–16.25
Paikka Kaupungintalo, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	Varajäsenet	Läsnä
Multala Sari, puheenjohtaja	X	Rehnström Kristian	
Tahvanainen Säde, I varapuheenjohtaja	X	Haapalainen Tuija	
Niikko Mika, II varapuheenjohtaja	X	Virkamäki Pekka	
Abdi Faysal	X	Hilden Joni	
Karinen Ville	X	Nguyen Chau	
Kasonen Mika	X	Hakala Heli	
Kaukola Ulla	X	Vesa Tiina	
Lundell Kai-Ari	X	Aidanjuuri Tanja	
Luokkala Pirjo	X (§:t 1–35, klo 14.30–16.00)	Nummela Nina	
Norrena Vaula	X	Seppänen Tia	
Orpana Anitta	X	Kanerva Sami	
Rokkanen Sakari	X (§:t 1–35, klo 14.30–16.00)	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	-
Kaira Lauri, valtuuston I varapuheenjohtaja	X
Veltheim Erika, valtuuston II varapuheenjohtaja	-
Kalske Katri, kaupunginjohtajan vs.	X
Kalo Ilkka , apulaiskaupunginjohtajan vs.	X (§:t 1–39, klo 14.30–16.20)
Åstrand Riikka, apulaiskaupunginjohtaja	X
Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja	X
Tolvanen Kaisu, viestintäjohtajan vs.	X
Ruusula Matti, talous- ja strategiajohtaja	X
Pennanen Sari-Anna, kaupunginlakimies	X
Isotalus Birgit, hallintosihteeri	X
Toivonen Janne, pöytäkirjanpitäjä	X
Pauna Ella, hallintoasiantuntija	X

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sari Multala

Pöytäkirjanpitäjä Janne Toivonen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 26.6.2023, sähköisesti.

Pykälät 11, 13,14, 15, 17, 18 ja 19 tarkastettiin ja hyväksyttiin heti kokouksessa.

Visa Tammi Niilo Kärki

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 28.6.2023, Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.

1 § **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 1

Kaupunginjohtajan vs. esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

2 § **Pöytäkirjan tarkastaminen**

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 2

Kaupunginjohtajan vs. esitys:
Päätetään
a) valita kaksi pöytäkirjantarkastajaa toimittamaan pöytäkirjan tarkastus sähköisesti maanantaina 26.6.2023 klo 16.00 ja

Jäsenet	Kokous pvä
Abdi Faysal	
Karinen Ville	
Kasonen Mika	
Kaukola Ulla	
Lundell Kai-Ari	
Luokkala Pirjo	
Niikko Mika	
Norrena Vaula	
Orpana Anitta	5.6.2023
Rokkanen Sakari	
Saimen Tuukka (Niilo Kärki)	19.6.2023
Tahvanainen Säde	5.6.2023
Tammi Visa	19.6.2023
Valtanen Hanna	

b) pitää tarkastettu pöytäkirja yleisesti nähtävänä kaupungin internetsivuilla (www.vantaa.fi/paatoksenteko) keskiviikosta 28.6.2023 lähtien.

Päätös:
Päätettiin
a) valita Niilo Kärki ja Visa Tammi toimittamaan pöytäkirjan tarkastus sähköisesti maanantaina 26.6.2023 klo 16.00, sekä toimimaan ääntenlaskijoina, ja
b) pitää tarkastettu pöytäkirja yleisesti nähtävänä kaupungin internetsivuilla (www.vantaa.fi/paatoksenteko) keskiviikosta 28.6.2023 lähtien.

3 § **Kokouksen selostukset**

Kokouksessa annetaan seuraava selostus:

- Talouskatsaus / Talous- ja strategiajohtaja Matti Ruusula

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 3

Kokouksessa annettiin seuraava selostus:

- Talouskatsaus / Talous- ja strategiajohtaja Matti Ruusula

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

KK/BI

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

Kasvatuksen ja oppimisen lautakunnan pöytäkirja nro 6/13.6.2023
Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunnan pöytäkirja nro 6/13.6.2023
Kaupunkiympäristön lautakunnan pöytäkirja nro 6/6.6.2023
Kaupunkitilalautakunnan pöytäkirja nro 6/7.6.2023

Hankintajohtajan päätökset
§ 31 Vantaan kaupungin Kivistön uuden kirjaston kirjasto- ja mittatilauskalusteiden hankinta (110 000 euroa, alv 0 %)
§ 32 Vantaan kaupungin ja Vantaan musiikkiopiston pianojen ja flyygelien virityspalveluiden hankinta (120 000 euroa, alv 0 %)

Tietohallintojohtajan päätökset
§ 52 Esitystekniikan laitteiden ja palveluiden hankinta Kivistön monitoimikeskus- Mosaiikkiin
§ 53 Matti-järjestelmän laskutuksen automatisoinnin toteutuksen hankinta (74 028 euroa)

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 4

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

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunginjohtajan vs. täydensi esitystään seuraavalla päätöksellä:

Tarkastuslautakunnan pöytäkirja nro 7/3.5.2023

Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu

5 § Eron myöntäminen Jussi Vähäkankaalle kaupunkitilalautakunnan jäsenen tehtävästä

VD/6993/00.00.01.00/2021

KK/JT

Jussi Vähäkangas on 8.6.2023 saapuneella viestillään pyytänyt eroa kaupunkitilalautakunnan jäsenen tehtävästä henkilökohtaisesta syystä.

Kaupunkitilalautakunnan jäsenen tehtävä:
Hallintosäännön 10 luvun 4 §:n mukaan kaupunkitilalautakunta toimii maankäyttö- ja rakennuslain 13 a luvun tarkoittamana kunnan monijäsenisenä toimielimenä ja viranomaisena, maankäyttö- ja rakennuslain 167 §:n 2 momentissa tarkoitettuna viranomaisena, eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain 15 §:ssä tarkoitettuna viranomaisena ja postilaissa tarkoitettuna kunnanrakennusvalvontaviranomaisena.

Kaupunkitilalautakunta vastaa:
- kaupungin toimitilajohtamisesta, toimitilastrategiasta sekä kaupungin eri toimialojen tarvitsemien riittävien ja asianmukaisten toimitilojen hankkimisesta, hallinnasta ja isännöintitehtävistä
- kaupungin rakennetun ja muun kaupunginhallituksen päättämän kiinteistöomaisuuden kehittämisestä, kunnossapidosta ja kiinteistönhoidosta
- toimitilojen hankevalmistelusta ja rakennuttamisesta
- liikenteen ja yhdyskuntatekniikan kokonaisvaltaisesta kehittämisestä sekä julkisen kaupunkitilan hallinnasta ja hoidosta
- yhdyskuntateknisten rakentamis- ja ylläpitopalvelujen ja varikkotoimintojen tuottamisesta ja kaupungin varikkotoiminnasta
- kaupungin liikenneturvallisuustyöstä
- maanhankinnasta ja -luovutuksesta sekä alueiden rakentumista edistävien sopimusten ja muiden toimenpiteiden valmistelusta
- kaupungin rakentamattoman kiinteistöomaisuuden kehittämisestä
- kaupungille kuuluvien asuntoasioiden hoidosta
- 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.

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

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

Kaupunginvaltuusto on päätöksellään 23.8.2021 § 13 valinnut kaupunkitilalautakunnan jäseniksi ja heidän henkilökohtaisiksi varajäseniksensä toimikaudeksi 2021–2025 seuraavat henkilöt:

Jäsen	**Henkilökohtainen varajäsen**
Otso Kivimäki, puheenjohtaja	Leila Ellonen
Kimmo Kiljunen, varapuheenjohtaja	Tomi Mölsä
Katja Siniketo-Pietilä	Miriam Vilpas (kv 30.1.2023 § 3)
Seija Puha	Teemu Nikkanen
Topi Liutu	Heidi Haapala
Teija Toivonen	Sanna Huuskonen
Mika Oja	Kaarlo Kähärä
Mari Hynninen	Eeva Pitkänen
Minna Heikkinen (kv 14.11.2022 § 5)	Vesa Heiska (kv 14.11.2022 § 5)
Aki Mäkipernaa	Pasi Liukkonen
Antti Lind	Kari Mattila
Mikko Viilo	Timo Huhta
Emmi Pajunen	Maija Linkola
Jussi Vähäkangas	Tuomas Vanhanen
Heidi Hummastenniemi	Jenni Karjalainen

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 5

Kaupunginjohtajan vs. esitys:
Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle
a) myönnettäväksi Jussi Vähäkankaalle ero kaupunkitilalautakunnan jäsenen tehtävästä, ja
b) toimitettavaksi kaupunkitilalautakunnan jäsenen täydennysvaali jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2021–2025.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

6 § Eron myöntäminen Erika Veltheimille kaupunginvaltuutetun tehtävästä

VD/8319/00.00.01.00/2022

KK/JT

Erika Veltheim on 12.6.2023 saapuneella viestillään pyytänyt eroa kaupunginvaltuutetun tehtävästä henkilökohtaisesta syystä.

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

Kuntalain 17 §:n mukaan, jos valtuutetun on todettu menettäneen vaalikelpoisuutensa, hänet on vapautettu toimestaan tai hän on kuollut, valtuuston puheenjohtaja kutsuu hänen sijaansa jäljellä olevaksi toimikaudeksi asianomaisen vaaliliiton, puolueen tai yhteislistan järjestyksessä ensimmäisen varavaltuutetun.

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 6

Kaupunginjohtajan vs. esitys:
Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle, että
a) myönnetään Erika Veltheimille ero kaupunginvaltuutetun tehtävästä, ja
b) kaupunginvaltuuston puheenjohtajan pyynnöstä hänen tilalleen valtuutetuksi kutsutaan Perussuomalaiset rp:n seuraava varavaltuutettu Pekka Virkamäki.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

7 § Eron myöntäminen Erika Veltheimille kasvatuksen ja oppimisen lautakunnan jäsenen tehtävästä

VD/6994/00.00.01.00/2021

KK/JT

Erika Veltheim on 12.6.2023 pyytänyt eroa kasvatuksen ja oppimisen lautakunnan jäsenen tehtävästä.

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

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

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

Kaupunginvaltuusto nimeää lautakunnan jäsenistä yhden puheenjohtajaksi ja yhden varapuheenjohtajaksi. Puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan tulee olla valtuutettuja. Kasvatuksen ja oppimisen lautakunnassa vähintään yhden jäsenen ja varajäsenen tulee olla ruotsinkielisestä kieliryhmästä.

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

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

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

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

Jäsen	Henkilökohtainen varajäsen

Paula Lehmuskallio, puheenjohtaja	Petri Kallionpää
Hussein al-Taee, varapuheenjohtaja	Risto Heinonen
Manav Phull	Tiia Karpin
Susanna Kaiju	Oona Altug
Kristian Rehnström	Solveig Halonen
Matilda Stirkkinen	Hanna Laitinen (kv 19.9.2022 § 3)
Jari Sainio	Tero Hakanen
Minna Räsänen	Naima el-Issaoui
Erika Veltheim	Annette Kivistö
Aapo Happonen	Aki Mäkipernaa
Tanja Saarinen	Antti Lihavainen
Eve Rämö	Annukka Majanto
Gurmann Saini	Markus Vähälä
Eeva Tikkanen	Jussi Järvinen
Gashaw Bibani	Funda Demiri

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 7

Kaupunginjohtajan vs. esitys:
Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle
a) myönnettäväksi Erika Veltheimille ero kasvatuksen ja oppimisen lautakunnan jäsenen tehtävästä, ja
b) toimitettavaksi kasvatuksen ja oppimisen lautakunnan jäsenen täydennysvaali jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2021–2025.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

8 § Hallintojohtajan viran auki julistaminen

VD/4075/00.00.01.01/2023

KK/KML/JT

Hallintojohtaja Hanna Ormio on 5.5.2023 ilmoittanut erostaan välittömästi.

Hallintosäännön 3 luvun 6 § kuntademokratian palvelualue vastaa hallintojohtajan johdolla:

- kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen kokousten valmistelusta ja päätösten täytäntöönpanosta
- valmistelun ja päätöksenteon kehittämisestä ja kaupunkitasoisesta ohjauksesta
- yleisten vaalien järjestelyistä
- kaupunkistrategian ja johdon toimialan keskitetyistä hallintopalveluista
- kaupungin yhteisistä lakiasioista ja niiden ohjauksesta
- kaupungin käännöspalveluista
- kaupungin asiakirjahallinnosta
- kaupunkitasoisista turvallisuus- ja valmiusasioista
- toiminnallisen tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden edistämisestä
- vastuualueensa kaupunkitasoisten ohjeiden antamisesta

Hallintojohtaja tai hänen määräämänsä päättää:
1. kaupunginhallituksen puolesta ja sen määräämissä rajoissa keskusverolautakunnan ja hallinto-oikeuden verotusta koskeviin päätöksiin tyytymisestä,
2. kunnallis- ja kiinteistöverosta vapauttamisesta,
3. kunnan ilmoitusten julkaisemisesta,
4. kaupungille testamentattujen tai lahjoitettujen varojen sekä valtionperintöjen vastaanottamisesta, hallinnasta ja hoitamisohjeista, kun testamentatun, lahjoitetun tai perityn omaisuuden arvo on enintään 100 000 euroa ja testamentissa tai lahjoituksessa on tarkoitemääräys tai omaisuuden käyttötarkoituksesta on muutoin määrätty.

Hallintojohtaja valvoo kaupungin vaakunan käyttöä ja huolehtii kaupungintalon tilojen käytöstä. Kuntademokratian palvelualueella toimii kaupungin tietosuojavastaava. Lisäksi hallintojohtajaan sovelletaan myös hallintosäännön palvelualuejohtajia koskevia säännöksiä.

Virka on tarkoituksenmukaista laittaa hakuun elokuussa, jotta viran hoito voidaan järjestää vakituisena mahdollisimman nopeasti.

Viran voimassa olevat kelpoisuusehdot ovat virkaan soveltuva ylempi korkeakoulututkinto, käytännössä saavutettu hyvä perehtyneisyys kunnallishallintoon, suomen kielen hyvä kirjallinen ja suullinen taito sekä tyydyttävä ruotsin kirjallinen ja suullinen taito.

Virassa menestyminen edellyttää erinomaisia johtamistaitoja, hyvää kunnallis- ja hallinto-oikeuden osaamista, kykyä ja näkemyksellisyyttä oman palvelualueen toimintojen kehittämiseen sekä hyvät kommunikointi- ja vaikuttamistaidot.

Viran tehtäväkohtainen palkka 1.6.2023 alkaen on 6 825 euroa.

Hallintosäännön 13 luvun 7 pykälän mukaan viran julistaa haettavaksi valinnasta päättävä toimielin, joka tässä tapauksessa on kaupunginhallitus.

Virka on tarkoitus laittaa auki elokuussa.

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 8

Kaupunginjohtajan vs. esitys:
Päätetään
a) julistaa auki hallintojohtajan virka (vakanssi 000158) ja todeta, että viran tehtäväkohtainen palkka on 6 825 euroa, ja
b) perustaa viran täyttöä varten työryhmä, johon jokainen kaupunginhallitusryhmä voi nimetä yhden edustajan.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Henkilöstö- ja konsernipalveluiden palvelualue

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
henkilöstö- ja konsernijohtaja Kirsi-Marja Lievonen, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

9 § **Kampushankkeen nimeäminen**

VD/4129/00.01.04.02/2023

KK/UB/AP/JT

Vantaan kaupungin kärkihanketta on valmisteltu pari vuotta työnimellä Vantaan oppimiskampus. Hanke on siirtymässä valmistelusta kohti toteutusta ja alueelle sekä sitä edistävälle hankkeelle on etsitty pysyvämpää nimeä, jonka avulla kokonaisuutta voidaan markkinoida ja brändätä tulevaisuudessa. Nimen toivotaan osaltaan rakentavan syntyvän ekosysteemin yhteistä identiteettiä ja kertovan yhteistyöalustan luonteesta.

Hankeorganisaatio järjesti toukokuussa 2023 kaikille avoimen nimikilpailun, jossa kerättiin ideoita kampusalueen ja –hankkeen nimeksi. Kilpailussa oli viisi pohjaehdotusta, joista sai valita suosikin tai esittää omaa ideaansa. Nimien pohjaehdotusten osalta käytiin laajaa keskustelua vaihtoehdoista, jotka pohjautuivat alueen ympäristöön, historiaan, hankkeen visioon, kansainvälisyyteen jne. Nimikilpailun tavoitteena oli myös lisätä hankkeen tunnettavuutta. Sosiaalisen median kautta nimikilpailu tavoitti n. 150 000 henkilöä.

Nimikilpailussa saatiin yhteensä lähes 3000 nimiehdotusta, joiden mukana tuli runsaasti myös perusteluita, avoimia kommentteja ja toiveita. Nimen toivottiin kiinnittyvän alueeseen tai paikkaan sekä kertovan selkeän ytimekkäästi toiminnan luonteesta. Suomenkieliset ja englanninkieliset nimiversiot saivat molemmat kannatusta. On tarkoituksenmukaista, että suomenkielisen nimen rinnalla ovat sekä toisen kotimaisen että englanninkieliset versiot.

Kaupungin johtoryhmä käsitteli nimikisan tuloksia kokouksessaan 5.6.2023. Eniten kannatusta on saanut Tikkurilan osaamiskampus. Täten nimi olisi kokonaisuudessaan suomeksi Tikkurilan osaamiskampus. Nimen ruotsinkielinen versio kuuluisi Dickursby kompetenscampus ja englanninkielinen versio olisi Tikkurila Competence Campus.

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 9

Kaupunginjohtajan vs. esitys:
Päätetään, että hanke ja sen valmistelun piiriin kuuluvan alueen nimi on Tikkurilan osaamiskampus Tikka, joka on ruotsiksi Dickursby kompetenscampus Tikka ja englanniksi Tikkurila Competence Campus Tikka.

Käsittely:
Asian käsittelyn aikana kaupunginjohtajan vs. muutti esitystään siten, että esityslistatekstin viimeinen kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti:

”Kaupungin johtoryhmä käsitteli nimikisan tuloksia kokouksessaan 5.6.2023. Eniten kannatusta on saanut Tikkurilan osaamiskampus. ~~Lisäksi kannatusta on saanut, että kilpailuehdotuksista valittaisiin nimeen sopiva erisnimi “Tikka” täydentämään nimeä.~~ Täten nimi olisi kokonaisuudessaan suomeksi Tikkurilan osaamiskampus ~~Tikka~~. Nimen ruotsinkielinen versio kuuluisi Dickursby kompetenscampus ~~Tikka~~ ja englanninkielinen versio olisi Tikkurila Competence Campus ~~Tikka~~.”

Lisäksi kaupunginjohtajan vs. muutti päätösesityksensä kuulumaan seuraavasti:

Päätetään, että hanke ja sen valmistelun piiriin kuuluvan alueen nimi on Tikkurilan osaamiskampus, joka on ruotsiksi Dickursby kompetenscampus ja englanniksi Tikkurila Competence Campus.

Päätös:
Päätettiin, että hanke ja sen valmistelun piiriin kuuluvan alueen nimi on Tikkurilan osaamiskampus, joka on ruotsiksi Dickursby kompetenscampus ja englanniksi Tikkurila Competence Campus.

Liite: Kampushankkeen nimikilpailu

Täytäntöönpano: Kasvatus ja oppiminen, hanketoimisto

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: hankejohtaja Ulla Boer, 0406401971, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Kampushankkeen nimikilpailu

Nimikilpailu

Miksi?

- tehtävänä löytää hankkeelle ja sen puitteissa rakentuvalle alueelle ja toimintamallille aidosti sopivin, puhutteleva ja kuvaava nimi
- Avoin nimikisa tuo hankkeelle näkyvyyttä ja lisää sen tunnettavuutta
- Tarve vakiinnuttaa nimi ja aloittaa brändäys
- Nimi rakentaa yhteistä identiteettiä alueelle

Miten?

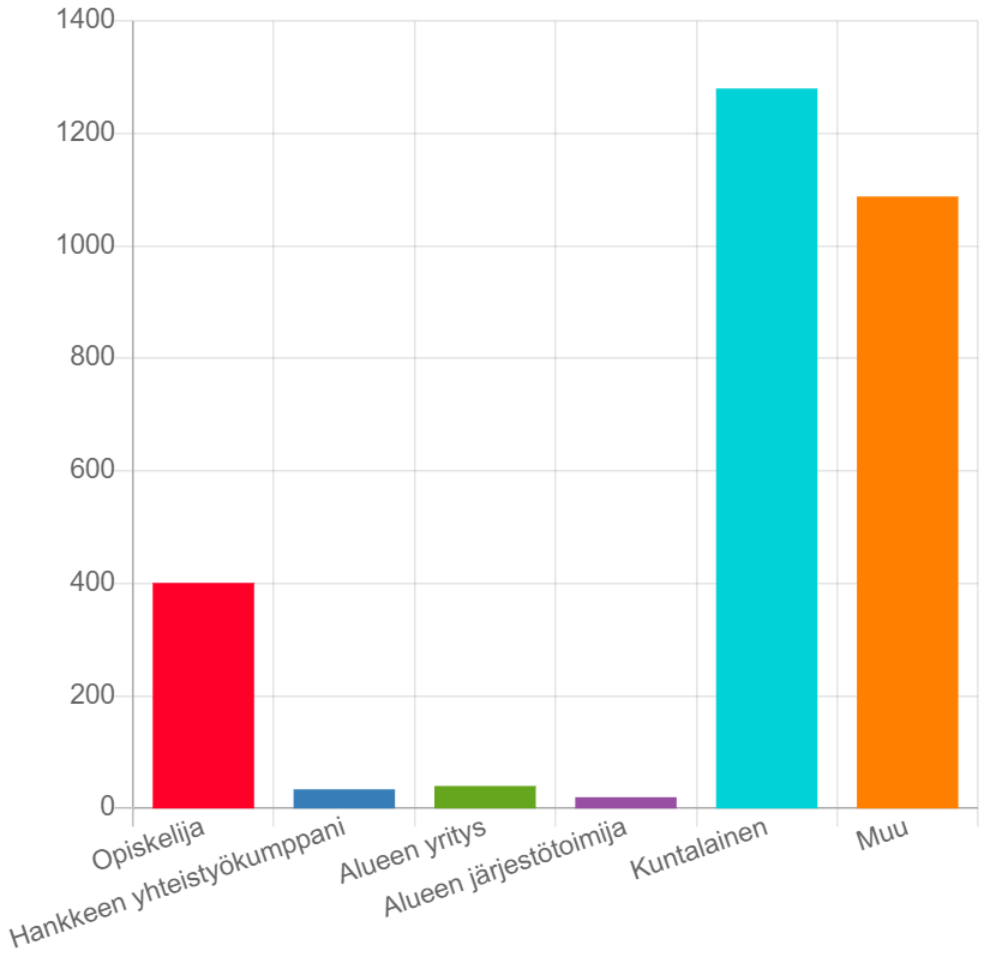
- Tavoittamalla laaja kirjo loppukäyttäjiä, kuntalaisia, sidosryhmiä
- Kansainvälisyys eli kieliversiot huomioiden

Hankkeesta käytettyjä nimiä valmisteluvaiheessa

- Jokiniemen Oppimiskampus/kampushanke
- Vantaan Oppimiskampus
- Tikkurilan Oppimiskampus
- Kampusalue
- Kampushanke
- Capacity Campus
- Capacity and Skills Hub

VANTAAN OPPIMISKAMPUS

Kaikille avoin nimikilpailu



- Toteutettiin osallistuvavantaa.fi-sivustolla toukokuun 2023 aikana
- Lomakkeella oli mahdollisuus äänestää valmiista vaihtoehdoista ja ehdottaa omia nimiehdotuksia.
- Kilpailulle haettiin suurta yleisöä: mediatiedote, vantaa.fi, some, kaupungin infonäytöt, kumppanien sähköpostilistat, intra
- Kilpailussa äänestettiin tai jätettiin oma nimiehdotus lähes **3 000** kertaa

Media ja somenäkyvyys

Tavoitti yhteensä n. 150 000 henkilöä!

Instagram: 18 969

Facebook:14759

Twitter: 114 023

Mediat: Vantaansanomat, Iltalehti +

Iltalehden some

Hankkeen näkyvyyden ja tunnettavuuden parantaminen oli yhtenä nimikilpailun tavoitteena

VANTAAN OPPIMISKAMPUS

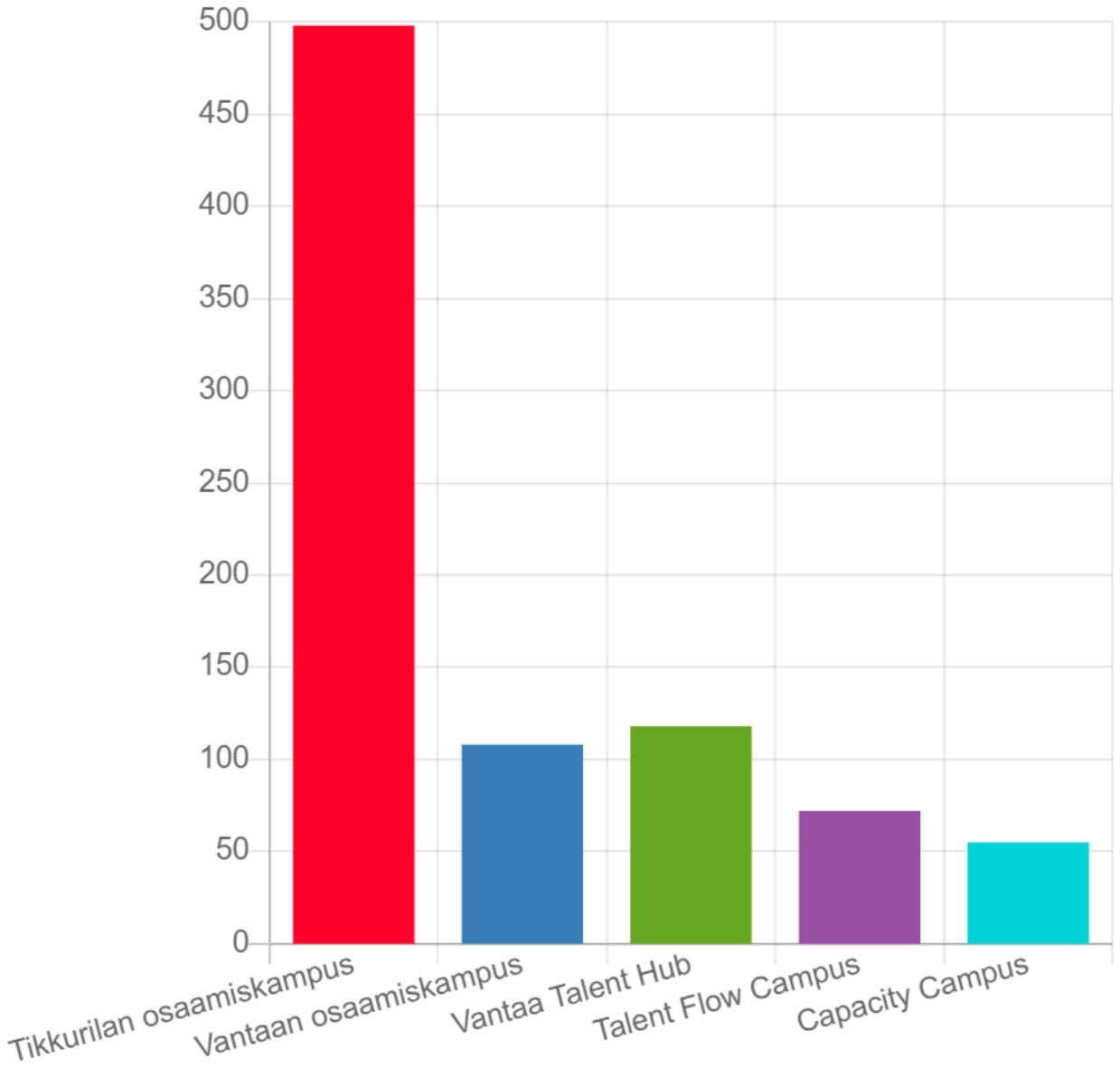
Mitä nimeltä toivottiin ja mitä saatiin?

- Alueelle tulevaa toimintaa kuvaava
  - Oppimis- ja innovaatiokeskus Tikkurila
  - Taitokeskus Tikkurila
  - Innokampus
  - Tilaakso
  - Dixford
- Ytimekäs
  - Kampus Vantaa
  - Opinkampus
  - Oppi
  - Oiva / Oivallus
  - Uoma
- Ympäristöön liittyvä
  - Jokiniemen kampus
  - Jokikampus
  - Taitoasema / Taitoparkki
  - Raide
  - Winter Campus
  - Thinkkurila
  - Virta
  - Dixipolis
- Suomenkielinen nimi
  - Tikkurilan kampus Tikka
  - Osaamisalue Tikkurila
  - Aatos
  - LuoVa
  - Noste
- Ja toisaalta sellainen joka toimisi myös kv-kontekstissa
  - Vantaa Center of Expertise
  - Skill Campus Vantaa
  - Campus Creative
  - Tikkurila Innovation Hub
  - Vantaa Riverside Campus

Paikalliseen nimistöön sidottuja ehdotuksia tuli runsaasti.
Perusteluissa toivottiin toistuvasti selkeää nimeä, joka kertoo toiminnan laadusta.

VANTAAN OPPIMISKAMPUS

Tikkurilan osaamiskampus valmiiden vaihtoehtojen selkeä suosikki



Esitys perusteluineen

Esitetään kaupunginhallitukselle, että hanke ja sen valmistelun piiriin kuuluvan alueen nimi on

Tikkurilan osaamiskampus Tikka,

joka on ruotsiksi **Dickursby kompetenscampus Tikka**

ja englanniksi **Tikkurila Competence Campus Tikka**.

- Nimi kiinnittyy selkeästi tunnettuun alueeseen Vantaalla ja kertoo nimettävän alueen toiminnan tavoitteista, joita ovat mm. osaamisen kehittäminen sekä osaajien ja yritysten saattaminen yhteen.
- Kampus sisältää paitsi ajatuksen koulutuksen tarjoajien ja korkeakoulujen mukana olosta, myös laajemmasta rakennetun ympäristön ja yhteistoimintaympäristön kokonaisuudesta.
- Valinnassa kuunneltiin kuntalaisia, joille oli hyvin tärkeää saada selkeä suomenkielinen nimi.
- Tikka lyhyenä erisnimenä juontuu sanoista Tikkurila sekä kampus, toimien hyvin ”lempinimenä” sekä brändäyksessä.

VANTAAN OPPIMISKAMPUS



Kiitos!

10 § Vantaan kaupunkitasoisen osallistuvan budjetoinnin periaatteet 2023–2025

VD/4118/00.01.02.06/2023

KK/KaKu/MR/JT

Osallistuva budjetointi on toimintatapa, jossa asukkaat otetaan mukaan yhteisiä verovaroja koskevaan keskusteluun, suunnitteluun ja päätöksentekoon. Vantaalla on toteutettu alueellisia osallistuvan budjetoinnin toteutuksia vuosina 2019–2022.

Vuonna 2023 Vantaan osallistuva budjetointi laajenee kaupunkitasoiseksi valtuustokauden sitovien tavoitteiden mukaisesti. Jatkossa Vantaan osallistuva budjetointi toteutetaan kaupunginlaajuisena kaksi kertaa valtuustokaudessa.

Kaupunkitason osallistuva budjetointi on koko kaupunkiorganisaation yhteinen asia. Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimiala vastaa mallin toimeenpanosta ja prosessin johtamisesta. Kaikki toimialat sitoutuvat osallistuvan budjetoinnin eri vaiheiden toteutukseen.

Osallistuvan budjetoinnin malli on suunniteltu mahdollisimman resurssiviisaaksi. Asiantuntijat ovat mukana oman perustehtävänsä mukaisissa työryhmissä ja osallistuvaa budjetointia liitetään osaksi jo olemassa olevia työnteon prosesseja ja rakenteita.

Osallistuvan budjetoinnin tavoitteet
Osallistuvalla budjetoinnilla edistetään avointa ja läpinäkyvää suunnittelua ja päätöksentekoa sekä mahdollistetaan asukkaiden vaikuttamista lähiympäristöön ja palveluihin. Vantaan osallistuva budjetointi toteuttaa Osallistuva Vantaa -ohjelman periaatteita.

Vantaan osallistuvan budjetoinnin tavoitteena on kasvattaa asukkaiden osallisuuden kokemusta, esimerkiksi sitouttamalla omaan asuinalueeseen ja lisäämällä vaikuttamismahdollisuuksia omalla asuinalueella. Osallistuva budjetointi avaa uuden kanavan koko kaupunkiyhteisölle ideoida, ehdottaa ja äänestää investoinneista ja käyttötalousmenoista alueellisesti.

Osallistuvan budjetoinnin prosessi lisää yhdessä kehittämisen työkulttuuria kaupungin ja asukkaiden välillä. Osallistuva budjetointi myös lisää kaupungin henkilökunnan yhdessä tekemistä yli toimialarajojen.

Budjetin jako alueille
Osallistuvan budjetoinnin rahoituksesta päätetään valtuustossa talousarvion käsittelyn yhteydessä. Kaupungin hankejohtoryhmä tavoittelee 1,2 miljoonan rahoitusta kaupunkitasoiseen osallistuvaan budjetointiin. Summasta 800 000 € olisi kaupunkiympäristön toimialan vuosittaista investointirahaa ja 400 000 € varattaisiin lisämäärärahana käyttötalouteen kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimialalle.

Tässä mallissa päätetään rahoituksen alueille jakamisen perusteista. Rahoitus jakaantuu seitsemälle suuralueelle asukaslukuun perustuen. Alueellinen varojen kohdentaminen tukee omaleimaisia asuinalueita ja vahvistaa kukoistavia kaupunkikeskuksia.

Rahoitusehdotuksen jakautuminen asukaslukuun perustuen		
Suuralue	**asukasluku 31.12.2022**	**osallistuvan budjetoinnin rahoitus**
Aviapolis	20 941	105 000 €
Hakunila	30 521	155 000 €
Kivistö	17 621	90 000 €
Koivukylä	31 237	160 000 €
Korso	30 193	150 000 €
Myyrmäki	58 999	300 000 €
Tikkurila	47 907	240 000 €

Budjetin käyttö
Osallistuvaa budjetointia voidaan käyttää sekä investointeihin että käyttötalousmenoihin. Osallistuvan budjetoinnin investointihankkeiden tulee kohdentua julkisen ympäristön parantamiseen.

Määrärahalla voidaan tehdä myös investoinneiksi katsottavia julkisia irtaimistohankintoja sekä toteuttaa kertaluontoisia projekteja. Hankinnoilla tulee olla kohtuulliset ylläpito- ja huoltokustannukset.

Osallistuvan budjetoinnin käyttömenoihin kohdentuvien budjettiehdotusten kautta ei ole mahdollista palkata vakituista henkilökuntaa. Osallistuvan budjetoinnin käyttötalousmenoihin kohdentuvia hankkeita voivat olla esimerkiksi erilaiset tapahtumat tai määräaikaisen henkilöstön palkkaaminen.

Osallistuvan budjetoinnin hankkeiden koordinaatio- ja toimeenpanovastuu on Vantaan kaupungilla. Hankkeiden toteutuksessa voidaan tehdä yhteistyötä niin yhteisöjen, yritysten kuin asukkaiden kanssa. Määrärahaa ei kuitenkaan voi kohdentaa avustuksena tai tukena suoraan kaupunkiorganisaation ulkopuolisille tahoille.

Osallistuvan budjetoinnin toteutus
Vantaan osallistuva budjetointi toteutetaan digitaalisesti OsallistuvaVantaa.fi -verkkoalustalla. Osallistuvan budjetoinnin toteutuskielet alustalla ovat suomi, ruotsi ja englanti. Asukkaiden osallistumista digitaaliseen prosessiin tuetaan tarjoamalla digitukea kaupungin eri palveluissa läpi osallistuvan budjetoinnin prosessin. Asukkailla on myös mahdollisuus ideoida ja äänestää paperilla.

Vantaan osallistuvan budjetoinnin prosessin vaiheet
Vantaan osallistuvan budjetoinnin prosessin eri vaiheet ovat

1. Ideointi
2. Käsittely
3. Äänestys
4. Yhteiskehittäminen
5. Toteutus ja kehittäminen

Seuraava kaupunkitasoinen osallistuvan budjetoinnin kierros käynnistyy, kun edellisen kierroksen hankkeet on toteutettu kuitenkin niin, että osallistuva budjetointi ehditään toteuttaa kahdesti valtuustokaudessa.

Ideointi

Osallistuvan budjetoinnin ideoita voi jättää kuka tahansa yksin tai yhdessä. Myös yhdistykset ja yhteisöt voivat jättää ideoita. Ideoita saa jättää yhden tai useamman.

Osallistuvan budjetoinnin ideoiden kriteerit

- Idea voi liittyä mihin tahansa kaupungin toteuttamaan toimintaan. Idealla voi ehdottaa kokonaan uutta toimintaa.
- Idean tulee kohdistua kaupungin hallinnoimaan kohteeseen sisällä tai ulkona. Ideaan liittyvien mahdollisten ylläpitokustannusten tulee olla kohtuullisia.
- Idean tulee liittyä lähialueen kehittämiseen. Sen toivotaan lisäävän viihtyisyyttä, hyvinvointia, elämäniloa tai yhteisöllisyyttä alueella. Idea voi olla toimintaa tai pieni muutos ympäristöön.
- Idean on oltava kaupungin toimivallan alainen, lainmukainen ja turvallisuusvaatimukset täyttävä.
- Idean on oltava toteutettavissa kahden kalenterivuoden aikana.
- Idean ei tule kohdistua normaaliin kunnossapitoon.
- Idean kustannukset ovat maksimissaan 100 000 €

Arviointi ja luokittelu asiantuntijatyönä

Ideoinnin jälkeen ehdotukset menevät kaupungin asiantuntijoiden käsittelyyn toimialoille. Ideat jaetaan sisällön perusteella toimialoille käsiteltäväksi. Asukkaiden ideoita voidaan asiantuntijatyönä yhdistellä, jotta äänestykseen ei etene useita samanlaisia ehdotuksia. Ideoita voidaan myös muokata, jotta ideat ovat toteuttamiskelpoisia osallistuvalla budjetoinnilla.

Kaupunki voi hylätä ideat, jotka

- eivät noudata osallistuvan budjetoinnin kriteereitä
- eivät kuulu kaupungin toimivaltaan
- eivät ole mahdollisia toteuttaa osallistuvan budjetoinnin rahoituksella
- ovat ristiriidassa kaupungin strategian, aikaisempien päätösten tai linjausten kanssa

Kaupunki luokittelee asukkaiden ideat kustannusluokkiin XS, S, M, L ja XL. Hintahaarukat kustannusluokille ovat

- XS: 1 000–4 999 €
- S: 5 000–14 999 €
- M: 15 000–29 999 €
- L: 30 000–49 999 €
- XL: 50 000 €-100 000 €

Kaupunkikeskusten kehittämistoimikunnat toimivat seurantaryhmänä Vantaan kaupunkitasoiset osallistuvan budjetoinnin määrärahan käytöstä alueellaan. Ennen äänestystä kaupunkilaisten ehdotukset tuodaan kehittämistoimikunnille tiedoksi ja keskusteltavaksi. Kaupungin johtoryhmä hyväksyy äänestykseen etenevät ehdotukset.

Äänestys

Osallistuvassa budjetoinnissa voivat äänestää äänestysvuonna 13 vuotta täyttävät ja sitä vanhemmat asukkaat, jotka ovat kirjoilla Vantaalla. Jokainen vantaalainen voi äänestää yhden vapaavalintaisen suuralueen ideoista.

Ehdotukset käännetään äänestystä varten OsallistuvaVantaa.fi-sivustolle suomeksi, ruotsiksi ja englanniksi. Äänestystä varten asukkaiden täytyy rekisteröityä palveluun.

Kaupungin johtoryhmä vahvistaa äänestystuloksen.

Yhteiskehittäminen
Eniten ääniä saaneet, budjettiin mahtuvat ehdotukset jatkavat yhteiskehittämisvaiheeseen. Yhteiskehittämisessä ehdotukset jalostetaan asukkaiden, paikallisten toimijoiden ja kaupungin yhteistyönä tarkemmiksi hankkeiksi.

Toteutuskorttien julkaisu
Kaupungin asiantuntijat julkaisevat yhteiskehittämisen pohjalta tarkentuneista hankkeista toteutuskortit OsallistuvaVantaa.fi -alustalle.

Toteutus- ja kehittämisvaihe
Toimialat vastaavat hankkeiden toteutuksesta osallistuvan budjetoinnin aikataulun sisällä. Toteutuksissa tehdään mahdollisuuksien mukaan yhteistyötä asukkaiden ja paikallisten toimijoiden kanssa. Osallistuvan budjetoinnin mallia arvioidaan ja kehitetään tulevia kierroksia varten.

Yhdenvertaisuus osallistuvassa budjetoinnissa
Osallistuvan budjetoinnin menetelmän riskinä on, että mukaan saadaan pääosin hyväosaisia ja valmiiksi aktiivisia asukkaita. Vantaan osallistuvalle budjetoinnille luodaan tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelma, jotta saadaan mukaan mahdollisimman moniääninen osallistujajoukko.

Osallistuvan budjetoinnin viestinnässä ja asukasvuorovaikutuksessa kiinnitetään huomioita siihen, miten tavoitetaan ns. hiljaiset ryhmät. Erityistä huomiota kiinnitetään lapsiin ja nuoriin, ikäihmisiin, vammaisiin henkilöihin ja maahanmuuttajiin. Viestintää ja vuorovaikutusta kohdennetaan erityisesti alueille, joissa on alhainen osallistumisaktiivisuus.

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 10

Kaupunginjohtajan vs. esitys:
Päätetään
a) hyväksyä Vantaan kaupunkitason osallistuvan budjetoinnin malli ja sen periaatteet, ja
b) esittää kaupunginvaltuustolle Vantaan kaupunkitason osallistuvan budjetoinnin malli tiedoksi merkittäväksi.

Käsittely:
Asian käsittelyn aikana kaupunginjohtajan vs. täydensi esitystään siten, että alaotsikon **Arviointi ja luokittelu asiantuntijatyönä** viimeisen virkkeen eteen lisätään seuraava teksti:

”*Kaupunkikeskusten kehittämistoimikunnat toimivat seurantaryhmänä Vantaan kaupunkitasoiset osallistuvan budjetoinnin määrärahan käytöstä alueellaan. Ennen äänestystä kaupunkilaisten ehdotukset tuodaan kehittämistoimikunnille tiedoksi ja keskusteltavaksi*.”

Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Mari Lehtoruusu, vastaava osallisuusasiantuntija
Kaisa Kutilainen, osallisuusasiantuntija
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

11 § Kuuden suurimman kaupungin yhteistyösopimus kaupungin tuottamien palvelujen kustannus- ja palvelutasojen vertailun toteuttamisesta

VD/4200/00.04.01/2023

KK/VK/JT

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 10 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää koko kaupunkia sekä koko kaupunginjohtajan toimialaa koskevista sopimuksista. Hallintosäännön 11 luvun 7 §:n mukaan kaupunginhallituksen päätösten perusteella tehtävät sopimukset ja sitoumukset allekirjoittaa kaupunginjohtaja tai hänen määräämänsä tai kaupunginhallituksen siihen valtuuttamat.

Kuuden suurimman kaupungin kaupunginjohtajat sopivat 31.5.2022, että kaupungit valmistelevat uuden sopimuksen yhteistyön jatkamisesta kaupunkien tuottamien palvelujen kustannus- ja palvelutasojen vertailemiseksi. Nykyinen sopimus sosiaali- ja terveyspalvelujen ja varhaiskasvatuksen palvelujen vertailusta päättyy 30.6.2023 sosiaali- ja terveyspalvelujen järjestämisvastuun siirryttyä hyvinvointialueille vuoden 2023 alussa.

Kaupunkien nimeämä valmisteluryhmä on valmistellut ehdotuksen uudesta yhteistyösopimuksesta. Kuuden suurimman kaupungin kaupunginjohtajat hyväksyivät ehdotuksen 30.5.2023. Uuteen sopimukseen sisältyvät palvelukokonaisuudet ovat varhaiskasvatuspalvelut, kulttuuri- ja kirjastopalvelut, liikuntapalvelut sekä nuorisopalvelut.

Sopimuksesta vuosittain aiheutuvat kustannukset pidetään vuoden 2023 tasossa korotettuna vuosittaisella valtiovarainministeriön ennusteen mukaisella kuluttajahintaindeksin muutoksella. Vuodelle 2023 arvioidut kustannukset ovat 70 000 euroa (1.7.2023-31.12.2023). Vuodelle 2024 arvioidut kustannukset ovat 140 000 euroa (+kuluttajahintaindeksin mukainen korotus). Lisäksi kahdelle ensimmäiselle vuodelle varataan kehittämismääräraha, joka on 20 000 euroa per vuosi. Kustannukset jaetaan kuuden suurimman kaupungin kesken tasan.

Sopimus tehdään viranhaltijapäätöksellä muissa suurissa kaupungeissa. Sopimus pyritään saattamaan voimaan edellisen sopimuskauden loppuun mennessä eli 30.6.2023. Sopimukseen saattaa tulla vielä teknisiä muutoksia.

Sopimuksen tarkempi sisältö on kuvattu liitteessä.

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 11

Kaupunginjohtajan vs. esitys:
Päätetään

a) hyväksy liitteenä oleva Kuuden suurimman kaupungin yhteistyösopimus kaupungin tuottamien palvelujen kustannus- ja palvelutasojen vertailun toteuttamisesta, ja
b) valtuuttaa kaupunginjohtaja tekemään sopimukseen teknisiä muutoksia.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liite: Yhteistyösopimus Suomen kuuden suurimman kaupungin tuottamien palvelujen kustannus- ja palvelutasojen vertailun toteuttamisesta

Täytäntöönpano: Strategia ja tutkimus

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: strategia- ja tutkimuspäällikkö Vesa Kokkonen, p. 050 3181582, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

YHTEISTYÖSOPIMUS SUOMEN KUUDEN SUURIMMAN KAUPUNGIN TUOTTAMIEN PALVELUJEN KUSTANNUS- JA PALVELUTASOJEN VERTAILUN TOTEUTTAMISESTA

1. Sopimuksen osapuolet

Espoon kaupunki (Y-tunnus 0101263-6)
Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6)
Oulun kaupunki (Y-tunnus 0187690-1)
Tampereen kaupunki (Y-tunnus 0211675-2)
Turun kaupunki (Y-tunnus 0204819-8)
Vantaan kaupunki (Y-tunnus 0124610-9)

2. Sopimuksen kohde

Sopimus koskee Helsingin, Espoon, Vantaan, Turun, Tampereen ja Oulun eli kuutoskaupunkien tuottamien palvelujen kustannus- ja palvelutasovertailujen toteuttamista, niiden perustana olevan tietokannan muodostamista ja ylläpitoa, työryhmien ja ohjausryhmän sihteerin palveluja, aineiston keruuta ja vertailujen raportointia sekä työnjakoa ja kustannuksia. Sopimus perustuu kunkin sopijapuolen kaupungissaan tekemään päätökseen yhteistyöhön osallistumisesta.

3. Osapuolten tehtävät

Sopimusosapuolet toimittavat yhteistyössä tilasto- ja muuhun aineistoon perustuen Helsingin, Espoon, Vantaan, Turun, Tampereen ja Oulun kustannus- ja palvelutasovertailut

- varhaiskasvatuspalveluista
- kulttuuri- ja kirjastopalveluista
- liikuntapalveluista
- nuorisopalveluista.

Mikäli sopimukselle halutaan myöhemmin lisätä uusia palvelukokonaisuuksia, sopivat osapuolet lisäyksistä erillisellä liitteellä, joka otetaan osaksi tätä sopimusta ja jonka sopijapuolet allekirjoittavat.

4. Kustannus- ja palvelutasojen vertailutyön organisointi

Työryhmät

Jokaisesta tämän sopimuksen kohdassa kolme mainitusta kustannus- ja palvelutasovertailusta vastaa oma työryhmänsä, joka laatii vuosittaisen toimintasuunnitelman yhdessä työryhmän sihteerin kanssa. Jokainen sopijapuoli nimeää sopivat asiantuntijajäsenet kuhunkin työryhmään. Työryhmät koostuvat asiantuntijajäsenistä ja Helsingin kaupungin työryhmälle nimeämästä sihteeristä. Työryhmä valitsee itse puheenjohtajan, jonka kausi on kaksivuotinen.

Työryhmien asiantuntijajäsenet huolehtivat oman kuntansa osalta seuraavista tehtävistä:

- Vuosittaisen toimintasuunnitelman laatiminen
- Tiedonkeruun määritelmien tarkentaminen
- Raportoinnin sisällön suunnitteleminen
- Sovittujen tietojen toimittaminen sihteerille työryhmän yhdessä sopiman aikataulun mukaisesti
- Omassa kunnassa pidettävien kokousten kokousjärjestelyistä huolehtiminen
- Osallistuminen yhteisiin kokouksiin

Ohjausryhmä

Kustannus- ja palvelutasojen vertailutyötä ohjaa ohjausryhmä, jossa on kaikkien sopijapuolten nimeämät edustajat (2–3 jäsentä per kunta). Lisäksi ohjausryhmään kuuluvat työryhmien puheenjohtajat asiantuntijajäseninä ja vertailutyöstä vastuussa olevat sihteerit. Ohjausryhmä valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja valitaan kahdeksi vuodeksi kerrallaan kaupungeittain vaihtuen. Jotta ohjausryhmä on päätösvaltainen, jokaisesta kaupungeista on oltava kokouksessa edustaja.

Ohjausryhmän tehtävät:

- Ohjausryhmä suunnittelee, ohjaa ja seuraa työn toteutumista
- Sopii tarvittaessa tätä sopimusta tarkemmasta työnjaosta
- Vahvistaa vuosittain kunkin työryhmän ehdottaman toimintasuunnitelman ja aikataulun
- Vahvistaa vertailutyön budjetin (kohdassa kuusi esitettyjen reunaehtojen puitteissa)
- Päättää mahdollisista kehittämishankkeista, hankkeiden budjetoinnista ja resurssien allokaatiosta (kohdassa kuusi esitettyjen reunaehtojen puitteissa)

Sihteerit

Helsingin kaupunki varaa vuosittain kustannus- ja palvelutasojen vertailutyöhön kahden tutkijan vuotuisen työpanoksen. Tutkijat hoitavat yhteisesti sovitun työnjaon mukaisesti työryhmien ja ohjausryhmän työskentelyyn liittyvät valmistelu- ja sihteeritehtävät.

Sihteerit toteuttavat kahden asiantuntijan työvuoden laajuisella työpanoksella seuraavat tehtävät:

- Työryhmien ja ohjausryhmän sihteerin tehtävät
- Vertailussa käytettävien tietojen yhdistäminen ja analysointi
- Työryhmän hyväksymän raportoinnin laadinta
- Raportoinnin kehittäminen yhdessä kuutoskaupunkien edustajien kanssa
- Tietokannan ylläpito

5. Kustannus- ja palvelutasojen vertailutyön laajuus

Työmäärän jako eri vertailtavien palvelukokonaisuuksien kesken ja tietokantatyön osalta sovitaan vuoden viimeisessä ohjausryhmän kokouksessa. Työryhmien puheenjohtavat esittävät ohjausryhmälle ehdotuksen raportointiin liittyvistä muutossuunnitelmista, laajennuksista ja mahdollisista erillisselvityksistä vuoden viimeisessä ohjausryhmän kokouksessa, jos niillä on vähäistä suurempaa merkitystä raportoinnin laajuuden ja toteuttamisen kannalta. Ohjausryhmällä on päätösvalta hylätä tai hyväksyä muutokset sekä vastuu resurssien kohdentamisesta.

6. Sopimuksen aiheuttamat kustannukset

Sopijaosapuolet korvaavat Helsingin kaupungille osuutensa sihteeri-, raportointi- ja tietokantatehtävien toteuttamisesta. Kukin sopijapuoli maksaa kuudesosan alla määritellyistä kustannuksista ja nämä kustannukset jaetaan tasan kunkin sopijapuolen tähän sopimukseen sisältyvien palvelukokonaisuuksien kesken.

Sopimuksesta vuosittain aiheutuvat kustannukset pidetään vuoden 2023 tasossa korotettuna vuosittaisella valtiovarainministeriön ennusteen mukaisella kuluttajahintaindeksin muutoksella. Lisäksi kahdelle ensimmäiselle vuodelle varataan kehittämismääräraha, joka mahdollistaa verkkosivujen uudistamisen, raportoinnin kehittämisen ja uusien raportointialustojen käyttöönoton. Vuodelle 2023 arvioidut kustannukset ovat 70 000 euroa (1.7.2023-31.12.2023) ja kehittämismääräraha 20 000 euroa. Vuoden 2024 arvioidut kustannukset ovat 140 000 euroa (+kuluttajahintaindeksin mukainen korotus) ja kehittämismääräraha 20 000 euroa.

Kullekin sopijapuolelle sopimuksesta aiheutuvat kustannukset vahvistetaan vuosittain ohjausryhmän loka-marraskuussa pidettävässä kokouksessa.

Ohjausryhmä voi päättää yhteisistä aineistohankinnoista tai perustyön ulkopuolisista kehittämishankkeista. Kehittämishanke voidaan perustaa ainoastaan kustannus- ja palvelutasojen analysoinnin, -raportoinnin ja -tiedon avaamisen kehittämiseen. Ohjausryhmä voi päättää kertaluonteisen korvauksen lisäämisestä vuotuiseen budjettiin kehittämishankkeita varten. Kertaluonteinen kustannus jakautuu tasan sopijapuolten kesken ja sen suuruus on maksimissaan 5000 euroa kuntaa kohden.

Sopijapuolet vastaavat työryhmien kokoustiloista ja kokouskustannuksista työryhmissä sovitun vuorottelun mukaisesti. Matka- ja majoittumiskustannuksista kukin sopijapuoli vastaa omien jäseniensä osalta.

7. Maksuosuuden suorittaminen

Korvaus sopimuksen aiheuttamista kalenterivuoden kustannuksista

suoritetaan kerran vuodessa yhdessä erässä Helsingin kaupungille 30.11. mennessä.

8. Käyttöoikeudet

Raportoinnin käyttöoikeudet kuuluvat yhteisesti sopijapuolille.

Kaikilla osapuolilla on oikeus käyttää raportoinnissa julkaistua materiaalia omassa toiminnassaan. Ohjausryhmässä sovitaan yhteisesti materiaalin muusta käytöstä.

Sopijapuolet sitoutuvat siihen, että materiaali voidaan julkaista myös avoimena datana. Tämä tarkoittaa, että

- Materiaali saatetaan koneluettavaan muotoon, millä tarkoitetaan sitä, että se on julkaistu myös sellaisessa muodossa, että sitä on helppo käsitellä tietokoneohjelmistoilla ja hyödyntää osana verkkopalveluita.
- Materiaali on saatavilla maksuttomasti.
- Materiaali on saatavilla uudelleen käytön, myös kaupallisen käytön, sallivin käyttöehdoin.
- Materiaali on helposti löydettävissä esimerkiksi julkisen datakatalogin avulla.

9. Sopimuksen voimassaolo ja irtisanominen

Tämä sopimus tulee voimaan 1.7.2023, kun kaikki sopijapuolet ovat alle kirjoittaneet sopimuksen. Sopimus sitoo sopijapuolia vasta, kun sopimusta koskeva päätös on lainvoimainen.

Sopimus on voimassa toistaiseksi. Muutoksista sopimukseen sovitaan kaikkien sopijapuolten allekirjoittamalla erillisellä liitteellä.

Sopimuksen osapuolena oleva kunta voi irtisanoa sopimuksen omalta osaltaan. Irtisanominen tulee tehdä ohjausryhmälle kirjallisesti. Irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta. Irtisanomisesta huolimatta sopijapuoli on velvollinen maksamaan tämän sopimuksen mukaiset kustannukset sen vuoden loppuun asti, jolloin irtisanominen on tullut voimaan.

10. Erimielisyyksien ratkaisu

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Jos sopijapuoli katsoo, että yksi tai useampi sopijapuoli ei ole täyttänyt tämän sopimuksen mukaisia velvoitteitaan, sen tulee viipymättä reklamoida asiasta kirjallisesti ja esittää neuvotteluiden käynnistämistä.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti

ratkaisemaan neuvotteluin sopijaosapuolten kesken. Mikäli aiheutuneita erimielisyyksiä ei pystytä neuvotteluin ratkaisemaan, ne ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

11. Allekirjoitukset

Tämä sopimus allekirjoitetaan sähköisesti.

Espoon kaupunki

kaupunginjohtaja Jukka Mäkelä

Helsingin kaupunki

Pormestari Juhana Vartiainen

Oulun kaupunki

Kaupunginjohtaja Seppo Määttä

Tampereen kaupunki

Pormestari Kalervo Kummola

Turun kaupunki

Kansliapäällikkö Tuomas Heikkinen

Vantaan kaupunki

vs. kaupunginjohtaja Katri Kalske

12 § **Kasvupalveluiden konsulttipalveluita koskevat palveluhankinnat ja puitesopimukset**

VD/11595/02.08.00.00/2021

KK/JR/UB/STV/JT

Kasvupalveluiden palvelualue ja konserniyhtiö VTK Oy ovat kilpailuttaneet yhdessä konsulttipalveluita koskevat puitesopimukset ja tehnyt niitä koskevat hankintapäätökset 19.10.2021. Konsulttipalveluissa painottuvat erityisesti työllisyyden hoitoon liittyvät asiantuntijapalvelut, elinvoimaisen yritysympäristön ja innovaatioympäristön kehittäminen sekä älykkään kaupunkikehittämisen osaaminen.

Hankintamenettely ja sopimuskausi
Konsulttikilpailutuksen yhteenlaskettu kokonaisarvo ylittää EU:n kynnysarvon. Tilaajalla on oikeus 1+1 vuoden pituisiin optiokausiin, jotka ovat tarkoituksenmukaista ottaa käyttöön. Voimassa oleva sopimuskausi päättyy 19.10.2023. Täten hankintasopimuksia on mahdollista jatkaa kattamaan 19.10.2025 saakka.

Palveluita koskeva hankintailmoitus julkaistiin alun perin sähköisessä kilpailutusjärjestelmässä 17.8.2021. Kilpailutuksen valintapäätökset tehtiin ja annettiin tiedoksi Cloudian kautta 19.10.2021, eikä markkinaoikeuteen jätetty määräaikaan mennessä yhtään kilpailutusta koskevaa valitusta.

Hankintasopimukset
Konsulttipalveluita koskevat puitesopimukset ovat aihepiirien laajuuden ja niihin liittyvien erityisosaamistarpeiden vuoksi jaettu seuraaviin osa-alueisiin:

1. Työllisyyspalveluiden asiantuntijapalvelut (enintään 150 000 euroa)
2. Strategiset ja monitoimijaisten toimintaympäristöjen viestintäpalvelut (enintään 150 000 euroa)
3. Hankkeilla kehittäminen (enintään 250 000 euroa)
4. Tiedolla johtaminen (enintään 90 000 euroa)
5. Innovaatioympäristön kehittäminen (enintään 330 000 euroa)

Hallintosäännön 14 luvun 1 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää EU:n kynnysarvon ylittävistä palveluhankinnoista.

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 12

Kaupunginjohtajan vs. esitys:
Päätetään jatkaa Kasvupalveluiden konsulttipalveluiden puitesopimuksia hankintapäätökseen liittyvällä 1+1 vuoden optiomahdollisuudella ajalle 19.10.2023-19.10.2025.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite: Puitesopimustoimittajat osa-alueittain

Täytäntöönpano: Lakiasiat- ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: Lakimies Janne Riipinen, p. 040 500 2745, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Liite 1

Puitesopimustoimittajat osa-alueittain

1. Työllisyyspalveluiden asiantuntijapalvelut
2. Strategiset ja monitoimijaisten toimintaympäristöjen viestintäpalvelut
3. Hankkeilla kehittäminen
4. Tiedolla johtaminen
5. Innovaatioympäristön kehittäminen

Valintaperusteena oli hinta-laatusuhteeltaan paras tarjous siten että hinta muodosti 35 % pisteistä ja laatu 65 % pisteistä.

1. **Työllisyyspalveluiden asiantuntijapalvelut**
    a. Mikko Kesä Oy
    b. MDI Public Oy

2. **Strategiset ja monitoimijaisten toimintaympäristöjen viestintäpalvelut**
    a. Gofore Lead Oy
    b. Viestintätoimisto Manifesto Oy
    c. Tamora Oy

3. **Hankkeilla kehittäminen**
    a. Gaia Consulting Oy
    b. Vision Factory Oy
    c. MDI Public Oy

4. **Tiedolla johtaminen**
    a. Gofore Lead Oy
    b. CGI Suomi Oy
    c. Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy

5. **Innovaatioympäristön kehittäminen**
    a. Gaia Consulting Oy
    b. Resolute HQ Oy
    c. MDI Public Oy

13 § Työllisyys- ja kotoutumispalveluiden johtajan viran täyttäminen

VD/3342/01.01.01.01/2023

KK/KML/JT

1.9.2023 astuu voimaan organisaatiouudistus, jossa työllisyyden ja kotoutumisen palvelualue aloittaa toimintansa omana palvelualueenaan.

Uuden hallintosäännön mukaan työllisyyden ja kotouttamisen palvelualue vastaa palvelualueen johtajan johdolla:

- kaupungin elinvoimaisuutta vahvistavista työllisyyden ja kotoutumisen palveluista
- kaupungin työllisyyspalveluiden, kotoutumisen sekä neuvonta- ja asiointipalveluiden strategisesta suunnittelusta, kehittämisestä ja toteutuksesta sekä niihin liittyvästä kaupungin sisäisestä ja muiden kumppaneiden kanssa tehtävästä yhteistyöstä
- työllistymistä edistävän monialaisen yhteispalvelun TYP:n toiminnan järjestämisestä
- kaupungin työllistämistukien tai kesätyösetelien myöntämisestä
- työllisyyden edistämisen kuntakokeilusta annetussa laissa kunnalle säädetyistä tehtävistä
- vieraskielisten ja kotoutujien palveluiden koordinoinnista
- vastuualueensa kaupunkitasoisten ohjeiden antamisesta
- kaupungin neuvonta- ja asiointipalveluista sekä monikanavaisen asiakaspalvelun kehittämisestä.

Viran kelpoisuusvaatimuksina on ylempi korkeakoulututkinto sekä käytännössä saavutettu hyvä kokemus johtamisessa sekä suomen kielen hyvä ja ruotsin kielen tyydyttävä kirjallinen ja suullinen taito.

Lisäksi hakuilmoituksessa on kerrottu, että virassa menestyminen edellyttää erinomaista johtamistaitoa, jossa korostuu etenkin taito johtaa henkilöstöä ja verkostoja, vahva kyky ja näkemys laaja-alaiseen kehittämiseen, käytännön kokemus palvelualueen toimialasta ja perehtyneisyys kuntaorganisaatioon. Hyvät kommunikointi- ja esiintymistaidot sekä energisyys johtamisessa katsotaan eduksi.

Virka oli haettavana 25.4.-9.5.2023. Virkaan tuli 17 hakemusta, joista 15 hakijaa täyttää viran kelpoisuusehdot. Videohaastatteluun hakijoista kutsuttiin seitsemän henkilöä, joista neljä kutsuttiin ensimmäiseen haastatteluun. Sen suorittavat henkilöstö- ja konsernijohtaja sekä rekrytointipäällikkö. Toiseen haastatteluun valittiin Sirpa Eklund ja Susanna Taipale-Vuorinen ja niihin haastatteluihin osallistuivat myös kh:n ryhmien edustajat. Molemmat haastatellut henkilöt lähetettiin henkilöarviointiin. Arviointituloset on esitelty rekrytointityöryhmälle 8.6.2023. Henkilöarviointitulokset ja hakijayhteenveto ovat tutustuttavissa kokouksessa sihteerillä.

Henkilöarviointeihin lähetettyjen henkilöiden luottotiedoissa ei ole häiriöitä tai merkintöjä.

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 13

Kaupunginjohtajan vs. esitys:
Päätetään

a) suorittaa työllisyys- ja kotoutumispalveluiden johtajan viran täyttäminen 1.9.2023 alkaen,
b) todeta, että valitun viranhaltija tehtäväkohtainen palkkaus on 7 000 euroa kuukaudessa ja että viranhaltijalla on puhelinetu sekä
c) todeta, että virkaan valitulla on kuuden kuukauden koeaika.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:
Päätettiin
a) valita työllisyys- ja kotoutumispalveluiden johtajan virkaan Susanna Taipale-Vuorinen 1.9.2023 alkaen,
b) todeta, että valitun viranhaltija tehtäväkohtainen palkkaus on 7 000 euroa kuukaudessa ja että viranhaltijalla on puhelinetu.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liite: Työllisyys- ja kotoutumispalveluiden johtaja hakijaluettelo (ei julkaista)

Täytäntöönpano: Henkilöstö ja konsernipalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
henkilöstö- ja konsernijohtaja Kirsi-Marja Lievonen, 040-5705593, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

14 § **Elinvoimajohtajan viran täyttäminen**

VD/3337/01.01.01.01/2023

KK/KML/JT

1.9.2023 tulee voimaan organisaatiouudistus, jossa elinvoimapalveluiden palvelualue aloittaa toimintansa omana palvelualueenaan.

Hallintosäännön mukaan kaupungin elinvoiman palvelualue vastaa palvelualueen johtajan johdolla:

- kaupungin elinvoimaisuutta vahvistavista elinkeinopalveluista ja yritysten tarvitsemista sijoittumispalveluiden koordinoinnista
- kaupungin elinkeinopalveluiden strategisesta suunnittelusta, kehittämisestä ja toteutuksesta sekä niihin liittyvästä kaupungin sisäisestä ja muiden kumppaneiden kanssa tehtävästä yhteistyöstä
- yritysyhteistyön kaupunkitasoisesta koordinoinnista
- vastuualueensa kaupunkitasoisten ohjeiden antamisesta
- hanketoimistosta, joka tukee kaupunkitasoisesti elinvoimaa vahvistavien projektien valmistelua ja niihin liittyvien verkostojen hyödyntämistä

Viran kelpoisuusvaatimuksena on ylempi korkeakoulututkinto sekä käytännössä saavutettu hyvä kokemus johtamisessa sekä suomen kielen hyvä ja ruotsin kielen tyydyttävä kirjallinen ja suullinen taito.

Lisäksi hakuilmoituksessa on edellytetty erinomaista johtamistaitoa, jossa korostuu etenkin taito johtaa henkilöstöä ja verkostoja, vahva kyky ja näkemys laaja-alaiseen kehittämiseen, käytännön kokemus palvelualueen toimialasta ja perehtyneisyys kuntaorganisaatioon. Hyvät kommunikointi- ja esiintymistaidot sekä energisyys johtamisessa katsotaan eduksi.

Virka oli haettavana 25.4.-9.5.2023 ja virkaan tuli 19 hakemusta, joista 18 hakijaa täyttää viran kelpoisuusehdot. Yksi hakija peruutti hakemuksensa.
Videohaastatteluun hakijoista kutsuttiin kymmenen hakijaa, joista kuusi kutsuttiin ensimmäiseen haastatteluun. Sen suorittivat henkilöstö- ja konsernijohtaja sekä rekrytointipäällikkö. Toiseen haastatteluun valittiin neljä henkilöä ja niihin haastatteluihin osallistuivat myös kh:n ryhmien edustajat (ns. rekrytointiryhmä). Kaksi hakijaa lähetettiin henkilöarviointiin. Arviointitulokset on esitelty rekrytointityöryhmälle 12.6.2023. Henkilöarviointitulokset ovat tutustuttavissa kokouksessa sihteerillä kuten myös hakijayhteenveto.

Henkilöarviointeihin lähetettyjen henkilöiden luottotiedoissa ei ole häiriöitä tai merkintöjä.

Valintapäätöksen tulee perustua kokonaisarviointiin hakijoiden soveltuvuudesta virkaan. Soveltuvuudessa huomioidaan koulutus, työkokemus, haastatteluissa esiin tulleet seikat sekä henkilöarvioinnin tulokset.

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 14

Kaupunginjohtajan vs. esitys:
Päätetään
a) suorittaa elinvoimajohtajan viran täyttäminen 1.9.2023 alkaen,

b) todeta, että valitun viranhaltija tehtäväkohtainen palkkaus on 7 000 euroa kuukaudessa ja että viranhaltijalla on puhelinetu sekä
c) todeta, että virkaan valitulla on kuuden kuukauden koeaika.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Käsittely:
Puheenjohtaja totesi, että vaali toimitetaan suljetuin lipuin. Vaalissa annettiin 15 ääntä, jotka kaikki hyväksyttiin. Äänet jakautuivat seuraavasti: Tommo Koivusalo 9 ääntä ja Tommy Jacobson 6 ääntä.

Puheenjohtaja totesi, että Tommo Koivusalo oli saanut enemmistön annetuista äänistä, joten hän oli tullut valituksi elinvoimajohtajan virkaan.

Päätös:
Päätettiin
a) valita elinvoimajohtajan virkaan 1.9.2023 alkaen Tommo Koivusalo,
b) todeta, että valitun viranhaltija tehtäväkohtainen palkkaus on 7 000 euroa kuukaudessa ja että viranhaltijalla on puhelinetu. Lisäksi maksetaan 940 euron kuukausittainen rekrytointilisä, ja
c) todeta, että virkaan valitulla on kuuden kuukauden koeaika.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liite: Elinvoimajohtaja hakijayhteenveto (ei julkaista)

Täytäntöönpano: Henkilöstö ja konsernipalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
henkilöstö- ja konsernijohtaja Kirsi-Marja Lievonen, 040-5705593, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

15 § Kaupunkiympäristön toimialan kaupunkisuunnittelujohtajan viran täyttäminen (vakanssi 000514)

VD/3449/01.01.01.01/2023
TeA/SMi/JH/KN/JT

Kaupunkiympäristön toimialan kaupunkisuunnittelujohtajan virka (vakanssi 000514) oli haettavana 27.4.-11.5.2023 (www.vantaa.fi, www.te-palvelut.fi, www.jobly.fi) vakinaisena täytettäväksi 1.7.2023 alkaen.

1.1.2023 voimaantulleen hallintosäännön mukaan kaupunkiympäristön toimialaa johtaa kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja. Kaupunkiympäristön toimialaan kuuluvat katujen ja puistojen, kaupunkirakenteen ja ympäristön sekä kiinteistöjen ja tilojen palvelualueet.

Kaupunkirakenteen ja ympäristön palvelualue vastaa kaupunkisuunnittelujohtajan johdolla:
• maankäytön strategian kehittämiseen ja toteuttamiseen osallistumisesta
• yleiskaavojen, asemakaavojen ja muiden maankäytön suunnitelmien laatimisesta
• kaavojen hallinnollisesta käsittelystä ja seurannasta
• poikkeamislupa-asioiden valmistelusta
• kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle määrättyjen tehtävien valmistelusta, täytäntöönpanosta ja neuvonnasta
• rakennusvalvonnan myöntämien lupien valvonnasta
• kunnan viranomaiselle kuuluvista ympäristön- ja luonnonsuojelun, vesilain, vesihuoltolain, jätelain, maa-aineslain, elintarvike- ja terveydensuojeluvalvonnan, eläinlääkintähuollon, tupakkalain valvonnan ja nikotiinivalmisteiden myynnin valvontaan liittyvistä tehtävistä
• palvelualueelle määrättyjen maisematyölupa-asioiden valmistelusta ja täytäntöönpanosta
• ympäristökeskuksen myöntämien lupien valvonnasta

Kaupunkisuunnittelujohtaja tai hänen määräämänsä päättää rakennusluvan erityisistä edellytyksistä maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella, ellei kysymys ole hyväksytystä yleiskaavasta, kaupunkiympäristölautakunnan tai kaupunginhallituksen hyväksymästä kaavaehdotuksesta tai –luonnoksesta oleellisesti poikkeavasta rakentamisesta.

Kaupunkisuunnittelujohtaja
• vastaa palvelualueensa johtamisesta ja kehittämisestä sekä työnjohto-oikeuden käyttämisestä palvelualueellaan
• vastaa palvelualueensa tuloksellisuudesta ja strategisesta ohjauksesta, siten että kaupungin kokonaistavoitteet toteutuvat
• vastaa palvelualueen määrärahojen jaosta
• vastaa palvelualueensa tietosuojan ja tietoturvan järjestämisestä
• vastaa palvelualueensa sopimushallinnasta
• vastaa palvelualueensa viestinnästä
• vastaa palvelualueen hallinnassa olevien tilojen, alueiden, rakennusten, ja laitosten käyttösäännöistä
• hakee palvelualueella tarvittavat luvat ja suostumukset

Kaupunkisuunnittelujohtajan viran kelpoisuusehtona on virkaan soveltuva ylempi korkeakoulututkinto, hyvä käytännössä saavutettu johtamiskokemus sekä suomen kielen hyvä ja ruotsin kielen tyydyttävä suullinen ja kirjallinen taito.

Virassa menestyminen edellyttää kykyä, kokemusta ja näkemyksellisyyttä kaupunkisuunnittelusta ja sen kehittämisestä sekä johtamisesta. Lisäksi ympäristöasioiden hyvä tuntemus katsotaan eduksi. Hyvät vuorovaikutus- ja esiintymistaidot luetaan hakijan eduksi.

Valintaprosessi
Virkaa haki määräaikaan mennessä 16 henkilöä, joista kaikki olivat virkaan kelpoisia.

Videohaastattelukierrokselle kutsuttiin 11 hakijaa. Ensimmäiselle haastattelukierrokselle kutsuttiin seitsemän hakijaa ja se toteutettiin kasvokkain. Tämän haastattelukierroksen suorittivat kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja, kiinteistökehityspäällikkö ja Vantaan kaupungin rekrytointipäällikkö. Seuraavalle haastattelukierrokselle kutsuttiin kolme hakijaa ja sen suorittivat poliittisten ryhmien edustajat, kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja ja Vantaan kaupungin rekrytointipäällikkö. Kierrokseen kuului myös hakijoiden valmistelema ennakkotehtävä. Tämän jälkeen Pia Sjöroos ja Sampo Perttula lähetettiin henkilöarvioon. Yksi hakija perui hakemuksensa prosessin aikana.

Henkilöarviointien tulokset on esitelty haastattelijoille 7.6.2023. Tehdyt henkilöarvioinnit sekä hakijayhteenveto ovat kaupunginhallituksen käytössä tutustumista varten.

Henkilöarviointiin valittujen hakijoiden luottotiedot on tarkistettu.

Valintapäätöksen tulee perustua kokonaisarviointiin hakijoiden soveltuvuudesta virkaan. Soveltuvuudessa huomioidaan koulutus, työkokemus, haastatteluissa esiin tulleet seikat sekä henkilöarvioinnin tulokset.

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 15

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) suorittaa kaupunkisuunnittelujohtajan valinta,
b) todeta, että viran yleiskorotettu tehtäväkohtainen palkka on 7316,12 € ja virkaan kuuluu puhelinetu,
c) todeta, että virkaan valitulla on kuuden kuukauden koeaika.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:
Päätettiin
a) valita kaupunkisuunnittelujohtajan virkaan Sampo Perttula,
b) todeta, että viran yleiskorotettu tehtäväkohtainen palkka on 7316,12 € ja virkaan kuuluu puhelinetu,
c) todeta, että virkaan valitulla on kuuden kuukauden koeaika.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:
Kaupunkisuunnittelujohtaja hakijaluettelo, suppea

Kaupunkisuunnittelujohtaja hakijaluettelo (ei julkaista)

Täytäntöönpano: Henkilöstö- ja konsernipalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
rekrytointipäällikkö Sirpa Mikkola, puh. 040 5407 820, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

	Koulutus	Kelpoisuus	Prosessi
Ahdeoja, Elina	Arkkitehti	on kelpoinen	
Hakala, Tuomas	Arkkitehti, EMBA	on kelpoinen	Videohaastattelu
Helander, Henna	Arkkitehti	on kelpoinen	
Jarva, Anne	Arkkitehti	on kelpoinen	Haastattelu 1
Kujala, Anna-Riitta	Arkkitehti, TaM	on kelpoinen	Haastattelu 1
Laine, Ilkka	Arkkitehti	on kelpoinen	Haastattelu 1
Mansikka, Ilona	Arkkitehti, TaM	on kelpoinen	Videohaastattelu
Olkkola, Anne	Arkkitehti	on kelpoinen	
Palomäki, Johanna	Arkkitehti	on kelpoinen	
Perttula, Sampo	Arkkitehti	on kelpoinen	Henkilöarviointi
Siivola, Mari	Arkkitehti	on kelpoinen	Haastattelu 2
Sjöroos, Pia	Arkkitehti	on kelpoinen	Henkilöarviointi
Ståhl, Petra	FM	on kelpoinen	
Suomi, Christina	Arkkitehti	on kelpoinen	Videohaastattelu
Yläjääski, Marjaana	Arkkitehti	on kelpoinen	Haastattelu 1

1 Peruuttanut

16 § **Toimikunnan perustaminen Vantaa 50 – vuotisjuhlavuoden päätöksen valintaan**

VD/4201/00.00.01.01/2023

RÅ/UV-P/JT

Vantaan kaupunki täyttää 50 vuotta 2024. Juhlavuoden teema on ”Kotona Vantaalla” ja ohjelmisto rakentuu yhdessä kaupungin toimialojen, henkilökunnan ja kaupunkilaisten kanssa. Yhteisöt ja yritykset kutsutaan mukaan juhlavuoden tekemiseen. Historiallisen merkkivuoden kunniaksi kaupunki tekee Vantaan 50 - vuotisjuhlavuoden päätöksen tai teon, joka toteutetaan sovitulla tavalla.

Juhlavuoden päätöksen valintaan on tarpeen asettaa toimikunta, jonka tehtävänä on valmistella päätös.

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 16

Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa toimikunta valmistelemaan juhlavuoden päätöksen valintaa,
b) nimetä toimikunnan puheenjohtaja, jäsenet ja varajäsenet, sekä
c) maksaa toimikunnan kustannukset kaupunginhallituksen menokohdalta ”toimikunnat” 10 40 40 000.

Päätös:
Päätettiin
a) asettaa toimikunta valmistelemaan juhlavuoden päätöksen valintaa,
b) nimetä toimikuntaan seuraavat henkilöt:

Jäsen	**Henkilökohtainen varajäsen**
Lauri Kaira, puheenjohtaja	Mika Kasonen
Säde Tahvanainen, varapuheenjohtaja	Visa Tammi
Anitta Orpana	Heli Hakala
Joni Hilden	Abdi Faysal
Juha Järä	Minna Heikkinen
Eve Rämö	Vaula Norrena
Funda Demiri	Gashaw Bibani
Eeva Tikkanen	Pirjo Luokkala
Tiina Tuomela	Jouko Jääskeläinen
Stefan Åstrand	Patrik Karlsson
Nina Nummela	Marjo Vacker

c) maksaa toimikunnan kustannukset kaupunginhallituksen menokohdalta ”toimikunnat” 10 40 40 000.

Täytäntöönpano: Kulttuuritoiminta ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: projektikoordinaattori Ulla Viskari-Perttu, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

17 § **Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle asemakaavamuutoksesta 002101 sekä tonttijaosta ja tonttijaon muutoksesta, 18 Vantaanlaakso, 41 Viinikkala / Vantaankosken mylly, tehdystä valituksesta**

KA/1534/10.02.04.00/2010
TeA/TLA/TK/HPi/JT

Vantaan kaupunginvaltuusto on 27.2.2023 § 5 päättänyt hyväksyä 13.12.2022 päivätyn asemakaavamuutoksen 002101 sekä tonttijaon ja tonttijaon muutoksen, 18 Vantaanlaakso, 41 Viinikkala / Vantaankosken mylly.

Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä on tehty valitus Helsingin hallinto-oikeuteen. Valittajana on yksityishenkilö.

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunginhallitusta antamaan lausunnon valituksen johdosta. Lausunto on pyydetty antamaan 2.6.2023 mennessä. Vantaan kaupunki on hakenut lausunnon antamiselle lisäaikaa ja lisäaikaa on myönnetty 2.7.2023 saakka.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 5 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää lausunnon antamisesta valtuuston päätöksestä tehtyyn valitukseen, jos kaupunginhallitus yhtyy valtuuston päätökseen. Koska kaupunginhallitus yhtyy valtuuston päätökseen, on sen tehtävänä antaa nyt pyydetty lausunto.

Kaupunkiympäristön toimialan Kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualueen asemakaavoituksessa sekä Yhteiset palvelut -palveluyksikön laki- ja valmistelupalveluissa on valmisteltu hallinto-oikeudelle annettava lausunto. Lausunnossa esitetään ensisijaisesti valitus hylättäväksi aiheettomana. Lausunto ja valitus ovat kaupunginhallituksen esityslistan liitteenä.

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 17

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään antaa Helsingin hallinto-oikeudelle liitteen mukainen lausunto asemakaavamuutoksesta 002101 sekä tonttijaosta ja tonttijaon muutoksesta, 18 Vantaanlaakso, 41 Viinikkala / Vantaankosken mylly, tehtyyn valitukseen.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet: - Valitus
- Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle

Täytäntöönpano: Lakiasiat- ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto puh. +358 50 312 2132
lakimies Heino Pitkänen, puh. +358 43 825 9154
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Helsingin hallinto-oikeudelle 13.4.2023

Asia

Valitus Vantaan kaupunginvaltuuston 27.2.2023 tekemästä päätöksestä pöytäkirjan 5 §:n kohdalla, jossa kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Vantaan kaupungin 18 ja 14. kaupunginosan erinäisiä alueita koskevan uuden, ns. Vantaankosken myllyn asemakaavan (jäljempänä ”**Kaava**”)

Valittaja

[redacted]

Yhteystiedot ja prosessiosoite

[redacted]

Valitusoikeus

Vantaan kaupunginvaltuuston 27.2.2023 kokouksen pöytäkirjan valitusosoituksen mukaan asemakaavan hyväksymistä koskevassa asiassa valituksen voi tehdä muun muassa kunnan jäsen.

Valittaja on kunnan jäsen.

Valitusajasta

Vantaan kaupunginvaltuuston 27.2.2023 kokouksen pöytäkirjan valitusosoituksen mukaan kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä taikka rakennuskieltoa koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Vantaan kaupunginvaltuuston 27.2.2023 kokouksen pöytäkirjan kansilehden mukaan pöytäkirja on tullut nähtäville Vantaan kaupungin internet-sivuille 8.3.2023. Näin ollen 30 vuorokauden valitusaika päättyy 14.4.2023 klo 16.15.

1. Vaatimukset

Valittaja vaatii, että hallinto-oikeus kumoaa edellä viitatun Vantaan kaupunginvaltuuston 27.2.2023 tekemän päätöksen sen johdosta, että kaupunginvaltuuston hyväksymä Kaava on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, jäljempänä ”**MRL**”) jäljempänä mainittujen säännösten vastainen.

2. Sovellettavat säännökset

MRL:n 9 §:n 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

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

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

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

3. Perusteet

Kaavan vaikutuksia liikenteeseen ei ole selvitetty tarpeellisissa määrin.

Kaava ei luo edellytyksiä yhtäältä liikenteen järjestämiselle, eikä toisaalta terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.

4. Yksityiskohtaiset perusteet

4.1. Yleisesti alueen kaavatilanteesta ja sen suunnitteluhistoriasta erityisesti liikenteen osalta

Vantaan kaupunginvaltuuston 27.2.2023 hyväksymän Kaavan osoittama kaava-alue (jäljempänä ”**Kaava-alue**”) sijaitsee Vantaanjokimaiseman kuroutumiskohdassa ja isojen sekä meluisien liikenneväylien solmukohdassa.[1]

[1] Ks. esim. Liite 4 – Ote Kaavaselostuksesta, s. 4 ja Liite 18 – Ote Meluselvityksestä, s. 4.

Vantaan voimassa olevassa yleiskaavassa (2020) ei ole ratkaistu Kaava-alueen ja sen ympäristön liikenteen järjestämistä. Kaava-alueen ja sen ympäristön liikenteen järjestämisen yksityiskohdat ovat siten yleiskaavan sisältö ja tarkentuvan suunnittelun periaate huomioon ottaen jääneet ratkaistaviksi asemakaavatasolla ja asemakaavatasoisiin selvityksiin perustuen.

Vantaankosken laajemmalle alueelle vahvistettiin ensimmäinen asemakaava 1990-luvun taitteessa, jolla kaupunki pyrki luomaan edellytykset virkistys-, kulttuuri- ja matkailutoimintojen sijoittumiselle alueelle. Tämä vielä tänäkin päivänä laajalti Vantaankosken alueella sovellettava asemakaava 180500 osoitti matkailutoimintoja Vantaankoskentien (ent. Vanha Nurmijärventie) länsipuolelle pois Vantaankosken välittömästä yhteydestä[2].

Vantaan kuntasuunnittelulautakunta oli nimittäin katsonut jo aikaisemmin, ettei majoitustoimintaa tulisi harjoittaa Vantaankosken välittömässä läheisyydessä sen keräämän liikenteen takia[3]. Asemakaavan 180500 laatimisen yhteydessä katsottiin myös, että liikennöinti Vantaankosken myllyn korttelialueelle – joka vastaa olennaisilta osin Kaavan mukaista Kaava-aluetta – on maasto-olojen vuoksi hankalaa[4]. Asemakaavan 180500 mukaan Vantaankosken myllyyn olikin tarkoitus perustaa käsi- ja taideteollisuusoppilaitoksen kurssikeskus[5].

Vantaan kaupunginvaltuuston 27.2.2023 hyväksymä Kaava korvaa Kaava-alueen osalta edellä mainitun asemakaavan 180500. Vantaankosken aikaisemman maankäytön suunnittelun sekä asemakaavan 180500 valmistelun yhteydessä tehdyistä linjauksista poiketen Kaava osoittaa Vantaankosken välittömässä läheisyydessä olevalle Kaava-alueelle liikennevaikutusten takia aikaisemmin alueelle sopimattomaksi toiminnaksi katsottua majoitustoimintaa (hotelli) sekä myös useita muita huomattavasti käsi- ja taideteollisuusoppilaitoksen kurssikeskusta enemmän liikennettä kerääviä toimintoja (tapahtumakeskus Vantaankosken myllyyn, kievari saunoineen sekä tapahtumapuisto Kaava-alueen ulkotiloihin).

Kaavan liikenteellisten vaikutusten osalta on elintärkeää huomioida se, että kaikki Kaava-alueelle tuleva ja sieltä lähtevä liikenne tulee kulkemaan vain ja ainoastaan yhden tonttiliittymän kautta. Kyseinen tonttiliittymä johtaa 1870-luvulta peräisin olevalle ja ulkoilureittinä käytettävälle Kuninkaantielle, jolla muun muassa ei ole erillistä jalkakäytävää, eikä piennarta ja jonka pituuskaltevuus on jyrkimmillään yli 11 % käännyttäessä Kaava-alueen tonttiliittymästä länteen kohti Vantaankoskentietä[6].

Kuten tästä valituksesta ilmenee, Kuninkaantie on liikenteellisiltä olosuhteiltaan monella tapaa poikkeuksellisen haastavaa aluetta jo tälläkin

[2] Ks. Liite 5 – Asemakaava 180500, kaavamääräykset ja ote kaavaselostuksesta, s. 5. Matkailutoimintoja ei koskaan toteutettu ja alun perin niille varatulle alueelle valmistuikin vuonna 2008 harmaan julkisivuvärinsä ja geneeristen laatikkomaisten muotojensa ansiosta taidokkaasti kaikista Vantaankosken perinne- ja kulttuuriarvoista vapautettu toimistokompleksi.
[3] Ks. Liite 6 – Majoitusta ei ole aikaisemmin voitu sijoittaa Vantaankosken läheisyyteen.
[4] Ks. Liite 5 – Asemakaava 180500, kaavamääräykset ja ote kaavaselostuksesta, s. 6.
[5] Ks. Liite 5 – Asemakaava 180500, kaavamääräykset ja ote kaavaselostuksesta, s. 5.
[6] Ks. Liite 4 – Ote Kaavaselostuksesta, s. 5, Liite 7 – Ote Maisemaselvityksestä, s. 2 ja Liite 16 – Vantaan kaupungin tietoja koskien Kuninkaantietä.

hetkellä[7]. On tärkeä tiedostaa, että Kaavan osoittamat ratkaisut tekevät kaikkea paitsi laskevat Kuninkaantien jo nykyisellään poikkeuksellisen korkeaksi kuvailtavaa haastavuuskerrointa; edellä yksilöidyn rakentamisen ja toimintojen lisäksi kaavamääräykset eivät pelkästään mahdollista vaan jopa edellyttävät, että Kaava-alueelle rakennetaan linja-auton kääntöpaikka[8]. Tämän raskasta liikennettä alueelle houkuttelevan kaavaratkaisun myötä on selvää, että Kuninkaantien kapeimmalle katuosuudelle, jolla ei pitäisi olla linja-autoliikennettä ollenkaan[9], tulee suuntamaan linja-autoliikennettä muun Kaavan mahdollistamien toimintojen tarpeet täyttävän raskaan liikenteen lisäksi.

Kuten edeltä ilmenee, Kaavan ratkaisut ovat käytännössä päinvastaisia siihen nähden, mitä Vantaan kaupunki on linjannut esimerkiksi asemakaavan 180500 valmistelun yhteydessä. Kaava ja sen mahdollistamat toiminnot tulevatkin vaikuttamaan olennaisen negatiivisella tavalla Kaava-alueen ympäristön jo nykyisellään poikkeuksellisen haastavaksi kuvailtaviin liikenteellisiin sekä erityisesti liikenneturvallisuuteen liittyviin olosuhteisiin.

Valittaja katsoo, että Kaavassa osoitetuista ratkaisuista aiheutuu Kuninkaantiehen ja Kaava-alueen laajempaan liikenneympäristöön liittyvien syiden takia erityiset vaatimukset sen selvittämiselle, luoko kaava MRL:n 54 §:n 2 momentissa tarkoitetut edellytykset turvallisen elinympäristön ja liikenteen järjestämiselle.

Tutustuttuaan kaavakartassa, -selostuksessa ja kaavaselostuksen sivulla 20 listatuissa kaavan liitteenä olevissa selvityksissä (yhdessä jäljempänä ”**Kaava-asiakirjat**”) annettuun selvitykseen Valittaja katsoo tässä valituksessa jäljempänä esitettyjen huomioiden myötä, ettei Vantaan kaupunki ole selvittänyt riittävissä määrin alueen liikenteellisiä olosuhteita ja varmistunut sääntelyn edellyttämällä tavalla siitä, että Kaavalla luodaan edellytykset turvalliselle elinympäristölle sekä liikenteen järjestämiselle.

4.2. Liikenteen vaikutuksia ei ole selvitetty

4.2.1. Johtopäätökset koskien liikenteen toimivuutta perustuvat päätökseen, jota ei ole tehty

[7] Tämän seikan tuntuvat tunnustavan myös Vantaan päättäjät; ks. esim. https://www.vantaa.fi/fi/kokouskalenteri/2722023-kaupunginvaltuusto ja kyseisellä sivulla olevan kaupunginvaltuuston 27.2.2023 kokouksen sisältämän tallenteen kohta 01:07:00-01:07:10, jossa valtuutettu Anu Hall toteaa, että: ”*Kulku suunnitellulle alueelle on kiistatta tosi hankalaa* […]”. Ks. myös Liite 1 – Vantaan kaupunginvaltuuston päätös 27.2.2023 ja siihen kaupunginvaltuustossa Keskustan valtuustoryhmän jättämä pöytäkirjalausuma, jossa viitataan siihen, että alueella vallitsevat liikenneolosuhteet ovat poikkeuksellisen haastavat jo nyt.

[8] Ks. Liite 8 – Kaavakartta ja kaavamääräykset, joiden mukaan ”*Alueella tulee olla vähintään 46 autopaikkaa ja myllyn luoteispuolella bussin kääntöpaikka*”.

[9] Ks. Valituksen kohta 4.3.2. Lisäksi Kaava-alueen tonttiliittymästä itään päin käännyttäessä tulee välittömästi vastaan painorajoitettu Vantaankosken silta, joka suojeltiin asemakaavalla 180500 yli 30-vuotta sitten; ks. Liite 5 – Asemakaava 180500, kaavamääräykset ja ote kaavaselostuksesta, s. 1-2 ja Liite 4 – Ote Kaavaselostuksesta, s. 6. Vantaankosken sillan suojelun jälkeen on ollut poikkeuksellista, että raskas liikenne laskeutuisi ja liikennöisi Kuninkaantietä Vantaankoskentien risteykseltä kohti Vantaankosken siltaa tai Vantaankosken sillalta kohti Vantaankoskentien risteystä. Ks. kuitenkin tämän osalta Liite 15 – Vantaankosken sillan yli kulkee raskasta liikennettä säännöllisesti.

Kaavaselostuksessa esitetyt johtopäätökset koskien liikenteen toimivuutta Kaava-alueen ympäristössä perustuvat Kaavaan liitettyyn ”Vantaankosken Myllyn liikenneselvitykset” -selvitykseen (20.12.2021 ja päivitetty tietyiltä osin 21.11.2022, jäljempänä ”**Liikenneselvitys**”)[10] ja siinä esitettyihin johtopäätöksiin. Liikenneselvitystä ei ole sen olennaisuudesta huolimatta liitetty Vantaan kaupunginvaltuuston, kaupunginhallituksen, eikä kaupunkiympäristölautakunnan Kaavaa koskevien päätösten liiteasiakirjoihin.

Liikenneselvityksestä ilmenee, että Kaava-alueen ympäristön liikenteen toimivuutta on tarkasteltu vain ja ainoastaan kuvitteellisessa ennustetilanteessa. Kaikkien Liikenneselvityksessä esitettyjen johtopäätösten voidaan katsoa soveltuvan vain tämän kyseisen ennustetilanteen vallitessa. Yksi tämän ennustetilanteen olennaisimmista lähtökohdista on se, että ennustetilanteessa Liikenneselvityksen sivulla 12 esitetyt viisi liikenteellisten olosuhteiden parantamiseen tähtäävää ja Vantaankoskentien ja Kuninkaantien liittymän alueelle kohdistuvaa parannustoimea on toteutettu (jäljempänä ”**Parannustoimet**”).[11]

Parannustoimien osalta tulee huomioida, että ne kohdistuvat sellaiseen alueeseen – Vantaankoskentien ja Kuninkaantien liittymän alue – jota ei ole sisällytetty Kaava-alueeseen. Todettakoon, että Vantaan kaupunki ei ole käynnistänyt mitään muutakaan kaavamuutosta, joka kattaisi Vantaankoskentien ja Kuninkaantien liittymän alueen, tai tehnyt minkäänlaista muutakaan sitovaa päätöstä Parannustoimien toteuttamisesta.

Kaavaselostuksesta on jätetty ilmeisen tarkoituksellisesti pois Liikenneselvityksen Parannustoimia koskevat sivut 12–14, eikä kaavaselostuksessa ole millään tavalla käsitelty tai edes mainittu Parannustoimia[12]. Jokseenkin takaperoisesti kaavaselostuksen viimeisille sivuille on kuitenkin piilotettu erillinen ja Kaavan liikenteellisten vaikutusten arvioinnista irrallinen sivuhuomautus siitä, että ”*Kuninkaantien ja Vantaanlaaksontien liittymää parannetaan kaava-alueen ulkopuolella*” ja ”*Kaupunki toteuttaa kadunparannuksen*”[13]. Valittaja huomauttaa, että tästä kaavaselostuksen epämääräisestä, toiveluonteisesta ja yleisellä tasolla ”liittymän/kadun parantamiseen” viittaavasta sivuhuomautuksesta huolimatta Kaavalla ei ole ratkaistu eikä ole voitukaan ratkaista Liikenneselvityksessä esitettyjen Parannustoimien toteuttamista, vaan niiden toteuttaminen edellyttää muun ohella erillisiä päätöksiä useilta tahoilta, joita ei ole tehty.

On myös hyvin mahdollista, että kaupunginvaltuutetut eivät ole olleet edes tietoisia edellä mainitusta sivuhuomautuksesta, ottaen huomioon muun muassa, että Liikenneselvitystä ei ole sisällytetty kaupunginvaltuuston päätöksen liitteisiin, Parannustoimia ei ole sisällytetty ollenkaan kaupunginvaltuustolle

[10] Ks. Liite 9 – Liikenneselvitys.

[11] Esimerkiksi Liikenneselvityksen kohtien 3.4 ja 3.5 otsikoista (”*Ennustetilanteen arki-illan toimivuustarkastelut*” ja ”*Ennustetilanteen viikonlopun tapahtumahuipun toimivuustarkastelut*”) ilmenee, että liikenteen toimivuutta on arvioitu vain ennustetilanteessa; ks. Liite 9 – Liikenneselvitys, s. 6–11. Myös vertaamalla Liikenneselvityksen kuvia 4–7 parantamissuunnitelmaa havainnollistaviin kuviin 8–11 voidaan todeta, että kuvissa 4–7 ainakin parannustoimi numero 1 (Vantaankoskentien ylittävän suojatien siirto Kuninkaantien liittymän yhteyteen) sekä parannustoimi numero 4 (Kuninkaantie ylittävän suojatien uudelleenjärjestely) on toteutettu; kuvien 4–7 osalta ks. Liite 9 – Liikenneselvitys, s. 8–11 ja kuvien 8–11 osalta ks. Liite 9 – Liikenneselvitys, s. 12–14.

[12] Ks. Liite 9 – Liikenneselvitys, s. 12–14.

[13] Ks. Liite 4 – Ote Kaavaselostuksesta, s. 22.

esitettyyn kaavaselostukseen, Parannustoimia ei ole mainittu kaupunginvaltuuston pöytäkirjassa[14], eikä kyseistä seikkaa ole käsitelty millään tavalla kaupunginvaltuuston käsitellessä Kaavaa[15]. Todettakoon myös, että keskeisten päättäjien kesken on valinnut harhaanjohtava käsitys pelkästään jo niinkin perustavanlaatuisista asioista, kuin siitä, miten Kaavan mukainen kaavahanke ja sen mahdollistama rakentamisen määrä on kehittynyt Kaavan valmistelun aikana[16].

Siitä, toteutetaanko Parannustoimet ja, jos toteutetaan, missä aikataulussa, ei siis ole varmuutta. Parannustoimien toteuttamisen suhteen on hyvä huomioida tämän valituksen kohdassa 4.3.3 laajemmin käsitelty seikka koskien sitä, että Kuninkaantie on sortunut osittain, eikä tätä sortunutta osuutta ole korjattu vielä tähänkään päivään mennessä siitäkin huolimatta, että tämä on johtanut kadun katkaisuun ajoliikenteeltä ja kadun ongelmat ovat olleet Vantaan kaupungin tiedossa vuosikymmeniä. Tämän myötä ei siis olisi ennenkuulumatonta, eikä toisaalta edes yllättävää, mikäli sitovaa päätöstä Parannustoimien toteuttamisesta jouduttaisiin odottamaan vuosikymmeniä. Mikäli siis tällainen päätös tullaan yleensäkään ikinä tekemään.

Koska Liikenneselvityksen johtopäätökset koskien liikenteen toimivuutta perustuvat siihen lähtökohtaan, että Parannustoimet on toteutettu, ei Liikenneselvityksessä esitettyjen johtopäätösten voida katsoa soveltuvan tilanteessa, jossa Parannustoimia ei ole toteutettu. Toisin sanoen Kaavan johtopäätöksiä koskien liikenteen toimivuutta Kaava-alueen ympäristössä ei ole mahdollista perustaa Liikenneselvityksen johtopäätösten varaan, sillä jälkimmäisessä ei ole tarkasteltu millään tavalla liikenteen toimivuutta tilanteessa, jossa Parannustoimia ei ole toteutettu. Selvyyden vuoksi todettakoon, ettei Vantaan kaupunki ole toteuttanut mitään muutakaan liikenteen toimivuutta tarkastelevaa selvitystä, eikä se näin ollen ole selvittänyt riittävissä määrin sitä, miten liikenne tulee toimimaan Kaavan myötä Kaava-alueen ympäristössä.

4.2.2. Liikenneselvityksen johtopäätökset koskien liikenteen toimivuutta perustuvat olennaisen harhaanjohtavaan tietoon

[14] Ks. Liite 1 – Vantaan kaupunginvaltuuston päätös 27.2.2023.

[15] Ks. https://www.vantaa.fi/fi/kokouskalenteri/2722023-kaupunginvaltuusto ja kyseisellä sivulla olevan kaupunginvaltuuston 27.2.2023 kokouksen sisältämän tallenteen kohta 01:01:10-01:22:00, joka sisältää Kaavan käsittelyn kaupunginvaltuustossa.

[16] Ks. https://www.vantaa.fi/fi/kokouskalenteri/2722023-kaupunginvaltuusto ja kyseisellä sivulla olevan kaupunginvaltuuston 27.2.2023 kokouksen sisältämän tallenteen kohta 01:13:01-01:13:09, jossa Vantaan kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja ja valtuutettu Säde Tahvanainen toteaa, että ”*Saimme selvityksen siitä, että alkuperäiseen suunnitelmaan nähden ensinnäkin hanketta on pienennetty* […]” sekä tallenteen kohta 01:17:50-01:18:07, jossa Vantaan kaupunginhallituksen puheenjohtaja ja valtuutettu Sari Multala toteaa, että: ”*On tosiaan huomioitava, että tässä tämän osallistumis- ja vuoroarviointivaikutuksen aikana niin on kuultu eri tahoja hyvin herkällä korvalla tässä kaavan valmistelussa ja huomioitu siten että pienennetty tätä ensinäkin rakentamisen määrää* […]”. Kaupunginvaltuustossa ei käytetty puheenvuoroja, joissa olisi kiistetty tai haastettu edellä alleviivattuja väittämiä millään tavalla. Valittaja huomauttaa kuitenkin, että Kaavan osoittama rakennusoikeus on itseasiassa kasvanut verrattuna sen johdosta laadittuun ensimmäiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (6.2.2020) ja tämä seikka on myös todettu yksiselitteisesti kaavaselostuksessa; ks. Liite 4 – Ote Kaavaselostuksesta, s. 8, jossa todetaan, että: ”*Rakennusoikeus on kasvanut vuoden 2020 suunnitelmaan verrattuna* […]”. Edellä mainittujen päättäjien kaupunginvaltuustolle esittämät väitteet Kaavan mukaisen hankkeen ja sen rakentamisen määrän pienentämisestä ovat ilmeisen harhaanjohtavia.

4.2.2.1. Liikenneselvityksen toimivuustarkastelut perustuvat olennaisen harhaanjohtavaan tietoon Kuninkaantien liikennemäärästä

Liikenneselvityksen laatijan esittämä arvio koskien liikenteen toimivuutta Kaava-alueen ympäristössä perustuu Vantaan kaupungin liikennetietopalvelun toimittamiin tietoihin koskien tarkastelualueen keskimääräisiä arkivuorokauden liikennemääriä (”**KAVL**”). Liikenneselvitykseen kirjatun mukaan Kuninkaantien KAVL on nykytilanteessa 527 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kuten todettu edellä kohdassa 4.2.1 Kuninkaantien toimivuutta on tarkasteltu ennustetilanteessa. Tässä ennustetilanteessa toimivuuden tarkastelemiseksi on käytetty arviota vuoden 2050 KAVL:stä Kuninkaantiellä. Liikenneselvityksessä Kuninkaantien toimivuuden tarkastelussa käytetty KAVL vuodelle 2050 on ollut 600 ajoneuvoa vuorokaudessa.[17]

Valittaja huomauttaa, että Vantaan kaupunki on toteuttanut vain ja ainoastaan yhden liikennelaskennan Kuninkaantiellä. Kyseinen liikennelaskenta on toteutettu 6.5.2021 ja laskennan aikana Kuninkaantiellä kulki 530 ajoneuvoa vuorokaudessa.[18]

Kaava-alueen lähialueiden asukkaat ovat toteuttaneet Kuninkaantiellä useita autoliikenteen laskentoja, joiden tuloksia on käsitelty tämän valituksen liitteessä. Nämä liikennelaskennat osoittavat, että vuonna 2022 vallitsevassa tilanteessa Kuninkaantien liikennemäärä on ollut jopa 644 ajoneuvoa vuorokaudessa[19]. Kuninkaantien todellinen liikennemäärä ylittää siis paitsi Liikenneselvityksessä esitetyn Kuninkaantien nykytilanteen liikennemäärän myös liikenteen toimivuustarkasteluissa käytetyn vuoden 2050 mukaisen ennusteliikennemäärän.

Kaava-alueen lähialueiden asukkaiden toteuttamien liikennelaskentojen myötä on täysin selvää, että Liikenneselvityksessä ja kaavaselostuksessa esitetyt liikenteen toimivuutta koskevien johtopäätösten perusteena olevat tiedot koskien Kuninkaantien todellista- ja ennusteliikennemäärää on alimitoitettu olennaisella tavalla. Kaavan johtopäätöksiä koskien liikenteen toimivuutta Kaava-alueen ympäristössä ei voida pitää luotettavina niiden perustuessa näin olennaisen harhaanjohtaviin tietoihin.

4.2.2.2. Kaavahankkeen liikennemääräarvio ei ota huomioon tapahtumapuistoon suuntaavaa liikennettä

Liikenneselvityksen laatija on käyttänyt Ympäristöministeriön julkaisua ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa” (2008) arvioidakseen sitä, kuinka paljon liikennettä kolme Kaavan mahdollistamaa toimintoa (ml. hotelli, kievari sekä Vantaankosken myllyyn perustettava tapahtumakeskus) tulevat synnyttämään[20]. Kaavaa koskevien liikennemääräarvioiden suhteen on kuitenkin olennaisen tärkeää huomioida se, että Kaava osoittaa Kaava-alueen ulkotiloihin myös neljännen toiminnon – tapahtumapuiston (kaavakartassa

[17] Liite 9 – Liikenneselvitys, s. 3.
[18] Ks. Liite 10 – Vantaan kaupunki on toteuttanut yhden liikennelaskennan Kuninkaantiellä.
[19] Liite 11 – Kuninkaantien liikennemäärä on jopa 644 ajoneuvoa vuorokaudessa.
[20] Liite 9 – Liikenneselvitys, s. 5.

kaavamerkintä: tp) –, jota Vantaankosken mylly, hotelli sekä kievari tulevat kehystämään[21].

Liikenneselvityksestä ja kaavaselostuksesta ei ilmene, että tapahtumapuistoon suuntaavaa liikennettä olisi huomioitu millään tavalla arvioitaessa Kaavan synnyttämää liikennettä Liikenneselvityksen viitatessa liikennemäärän arvioinnin yhteydessä pelkästään hotelliin, kievariin ja sen sisältämään saunaan sekä Vantaankosken myllyyn[22]. Mikään Kaavassa ei kuitenkaan estä sitä, etteikö tapahtumapuistossa voitaisi järjestää sellaisia tilaisuuksia ja tapahtumia, joihin saapuvat henkilöt eivät asioi Kaava-alueen muissa toiminnoissa ja jotka tulisi näin ollen ottaa huomioon liikennemääräarviossa omana ryhmänään.

Liikenneselvityksessä onkin päädytty harhaanjohtavan pieneen lopputulokseen Kaava-alueelle suuntaavan liikenteen osalta sen takia, ettei tapahtumapuistoon suuntautuvaa liikennettä ole huomioitu millään tavalla arvioitaessa Kaava-alueelle suuntaavan liikenteen määrää. Kaavan johtopäätöksiä koskien liikenteen toimivuutta ei voida pitää luotettavina, mikäli johtopäätöksen perusteena olevat arviot sivuuttavat täysin yhden Kaavan osoittamasta neljästä toiminnosta.

4.2.3. Autopaikkojen riittävyyttä ei ole selvitetty

4.2.3.1. Kaavaselostuksessa ei ole perusteltu millään tavalla autopaikkojen vähimmäismäärää, eikä sitä, miksi tapahtumapuistolle ei olisi tarpeen osoittaa autopaikkoja

MRL:n 156 §:n 1 mom. mukaan kiinteistöä varten asemakaavassa ja rakennusluvassa määrätyt autopaikat tulee järjestää rakentamisen yhteydessä. Lähtökohtana on pidetty kuitenkin sitä, että asemakaava-alueella tarvittava autopaikkojen määrä tulee osoittaa asemakaavassa. Sääntelyssä ei määritellä autopaikkojen määrää. Se, miten autopaikkojen määrä mitoitetaan missäkin tapauksessa, on MRL:n esitöiden mukaan pyritty sitomaan jokaisen yksittäisen kiinteistön tarpeisiin ja jätetty näin ollen kaupungin/kunnan selvitettäväksi.[23]

Todettakoon sovellettavan sääntelyn ja viranomaisohjeiden osalta myös se, ettei Vantaan kaupunki ole laatinut mitään yleistä vapaa-ajan toimintoihin käytettävien tilojen (ml. ravintola- ja majoituspalveluihin tarkoitettujen tilojen) pysäköintiä ohjaavaa mitoitusohjetta.

Vantaankosken mylly, hotelli, kievari ja tapahtumapuisto sijaitsevat Kaavan osoittamalla palvelurakennusten korttelialueella, jolla tulee kaavamääräysten mukaan olla vähintään 46 autopaikkaa.[24]

Kaavaselostuksen mukaan autopaikat ovat tiettyjen Kaava-alueen toimintojen (hotellin, kievarin sekä tapahtumakeskukseksi muutettavan Vantaankosken myllyn) yhteiskäytössä. Yhteiskäyttöä koskevan linjauksen suhteen on merkillepantavaa se, ettei kaavaselostuksen mukaan yksikään Kaava-alueelle

[21] Ks. Liite 8 – Kaavakartta ja kaavamääräykset ja Liite 4 – Ote Kaavaselostuksesta, s. 10.
[22] Ks. Liite 9 – Liikenneselvitys, s. 5.
[23] Ks. esim. HE 101/1988 vp, s. 109; Hallberg et al., Maankäyttö- ja rakennuslaki (Alma Talent, 2020) s. 124.
[24] Ks. Liite 8 – Kaavakartta ja kaavamääräykset.

kaavoitettavista autopaikoista olisi siis tarkoitettu tapahtumapuistossa vierailevien asiakkaiden käyttöön.[25]

Kaavaselostus ei sisällä tietoa siitä, mitkä ovat Kaava-alueen toimintojen tarpeet autopaikkojen suhteen, eikä siitä, millä perustein Kaavan autopaikkojen vähimmäismäärä on määritetty. Kaavaselostuksessa ei ole myöskään käsitelty millään tavalla sitä, miten Kaava täyttää tapahtumapuiston asiakkaiden tarpeet sikäli, kun tapahtumapuiston asiakkaiden käyttöön ei ole osoitettu yhtäkään autopaikkaa Kaava-alueelta. Kaava-asiakirjat eivät mahdollista sen arviointia, luoko Kaava edellytykset liikenteen järjestämiselle ottaen huomioon Kaava-alueen rakentamisen ja toimintojen tarpeet sekä Kaavan kaavamääräykset koskien palvelurakennusten korttelialueelle osoitettavaa vähimmäisautopaikkamäärää.

4.2.3.2. Kaavoittaja ei ole selvittänyt sitä, täyttääkö Kaavan edellyttämä vähimmäisautopaikkamäärä kaikkien toimintojen tarpeet

Kuten todettu edellä, kaavaselostukseen ja/tai Liikenneselvitykseen ei ole sisällytetty tietoa siitä, mitkä ovat Kaavan mahdollistamien toimintojen tarpeet autopaikkojen suhteen. Kyseisissä asiakirjoissa on vain ilmoitettu se, kuinka monta autopaikkaa Kaava-alueelle ollaan osoittamassa. Sen selvittäminen, riittävätkö osoitetut autopaikat, on ulkoistettu Liikenneselvityksen laatijalle.

Liikenneselvityksen laatija on pyrkinyt selvittämään Kaavan osoittamien autopaikkojen riittävyyttä käyttämällä tietynlaista vertailumenetelmää (”**Vertailumenetelmä**”), johon liittyviä ongelmia käsitellään tarkemmin seuraavassa kohdassa 4.2.3.3. Kuten tästä kohdasta ilmenee, jokseenkin surkuhupaisasti sitä, riittävätkö Kaavan osoittamat autopaikat kaiken Kaavan mahdollistaman rakentamisen ja toimintojen tarpeisiin, ei ole kuitenkaan selvitetty.

Liikenneselvityksessä on tehty Vertailumenetelmän käytön myötä seuraava johtopäätös, joka on sisällytetty yhtä sanaa lukuun ottamatta sanatarkassa muodossa myös kaavaselostukseen:

> ”*Vertailukohteiden perusteella Vantaankosken Myllyn toimintaan suunniteltu paikkamäärä vaikuttaa realistiselta. Tarvittaessa muut vähintäänkin Vantaan kaupungin LP/LPA-alueen pysäköintipaikat n. 200 m päässä Myllystä Vantaankosken itäpuolella pystynevät toimimaan varaventtiilinä Myllyn tapahtumien aikaan, mikäli Viilatehtaalla tai Kartanossa ei ole samaan aikaan suuria tapahtumia käynnissä.*”[26]

Tämän Liikenneselvityksen johtopäätöksen ”pystynevät” sana on jostain syystä muutettu kaavaselostuksessa muotoon ”pystyvät”.[27] Kaavaselostuksessa ei kuitenkaan ole esitetty mitään uutta tietoa LP/LPA-alueiden osalta, eikä

[25] Ks. Liite 4 – Ote Kaavaselostuksesta, s. 11. Kaavaselostuksen mukaan Kaava-alueelle kaavoitettavat 48 autopaikkaa ovat eri toimintojen yhteiskäytössä. Toimintojen suhteen kyseisessä kaavaselostuksen kohdassa mainitaan vain tapahtumakeskukseksi muutettava Vantaankosken mylly, kievari ja hotelli. Nämä 48 pysäköintipaikkaa eivät siis ole tarkoitettu tapahtumapuistossa vierailevien asiakkaiden käytettäväksi, eikä Kaavassa ole osoitettu yhtäkään tapahtumapuistolle varattua autopaikkaa.

[26] Ks. Liite 9 – Liikenneselvitys, s. 2.

[27] Ks. Liite 4 – Ote Kaavaselostuksesta, s. 15–16.

käsitelty millään tavalla sitä, millä perustein Liikenneselvityksen epävarmaa sanamuotoa olisi ollut mahdollista muuttaa šikaaninomaisesti ehdottomampaan muotoon.

Liikenneselvitykseen sisällytetty vertailu on sisällytetty kaavaselostukseen muokattuna. Kaavaselostuksessa Kaava-alueen autopaikkojen määrän on ilmoitettu olevan 48. Lisäksi vertailtavat toimitilat sisältävään taulukkoon on lisätty sekä kaavahanke että kuudes kaavahankkeeseen liittymätön toimitila.[28] Kaavaselostuksessa on myös todettu seuraavaa edellä mainitun Liikenneselvityksessä esitetyn johtopäätöksen lisäksi:

> ”*Lisäksi kaupungin omistamille Kuninkaantie 31:n rakentamattomalle AL-tontille voidaan tarvittaessa rakentaa 15 ap ja Voudintie 2b:n rakentamattomalle Y-tontille 52 ap, joten pysäköintipaikkojen riittävyys alueella ei muodostu ongelmaksi* […]”[29]

Valittaja alleviivaa, että Liikenneselvityksessä esitetyn ja kaavaselostuksessa melkein sanatarkasti samassa muodossa toistetun johtopäätöksen osalta on tärkeä keskittyä johtopäätöksen sananmuotoon ja muistaa, että Kaava osoittaa Kaava-alueelle tapahtumakeskuksen Vantaankosken myllyyn sekä mahdollistaa tämän lisäksi hotellin, kievarin ja tapahtumapuiston rakentamisen.

Johtopäätöksen mukaan autopaikkojen määrä vaikuttaa realistiselta suhteessa ”*Vantaankosken Myllyn toimintaan*” – ei niinkään ”kaiken Kaava-alueella harjoitettavan toiminnan tarpeisiin” tai vielä selkeämmin ”asemakaavan mahdollistaman rakentamisen ja muiden toimintojen tarpeisiin”. Toisin sanoen Liikenneselvityksen laatija on ottanut johtopäätöksessä kantaa vain siihen, vaikuttaako suunniteltu autopaikkamäärä realistiselta määrältä ottaen huomioon Vantaankosken myllyssä harjoitettavan toiminnan tarpeet. Ei siihen, täyttääkö Kaavan kaavamääräysten edellyttämä vähimmäisautopaikkamäärä Vantaankosken myllyssä, hotellissa, kievarissa ja tapahtumapuistossa harjoitettavan toiminnan tarpeet.

Lisäksi johtopäätöksessä todetaan, että ”*Vantaankosken itäpuolella* [sijaitsevat pysäköintipaikat] *pystynevät toimimaan varaventtiilinä Myllyn tapahtumien aikaan*” – ei esimerkiksi ”Myllyssä, kievarissa tai tapahtumapuistossa järjestettävien tapahtumien aikaan” –, joka omalta osaltaan osoittaa johtopäätöksen keskittyvän vain ja ainoastaan Vantaankosken myllyyn ja siellä harjoitettavan toiminnan tarpeisiin.

Kyseisen johtopäätöksen muotoutumisen osalta on tärkeä huomioida se, että Liikenneselvitykseen ei ole sisällytetty minkäänlaista tietoa koskien Kaava-alueelle osoitetun hotellin majoituspaikkojen, eikä kievarin ja/tai tapahtumapuiston asiakaspaikkojen määrää. Lisäksi toisin kuin kaavaselostuksessa, Liikenneselvityksessä ei ole myöskään todettu, että Kaava-alueen autopaikat olisivat minkään Kaava-alueen toiminnon osalta yhteiskäytössä. Tämä kaikki johtuu siitä, että, kuten Liikenneselvityksessä on todettu, Liikenneselvityksen laatija on toteuttanut pysäköintipaikkamäärän

[28] Ks. Liite 4 – Ote Kaavaselostuksesta, s. 15.
[29] Ks. Liite 4 – Ote Kaavaselostuksesta, s. 16.

arvioinnin Vantaankosken myllyn 16.11.2021 mukaisen suunnittelutilanteen tietojen perusteella[30].

Mihinkään Vantaan kaupungin ennen 16.11.2021 julkaisemiin Kaava-asiakirjoihin ja/tai Kaavan johdosta laadittuihin osallistumis- ja arviointisuunnitelmiin ei ole sisällytetty hotellin tarkkaa majoituspaikkamäärää[31]. Vastaavasti kievarin ja/tai tapahtumapuiston tarkkaa asiakaspaikkamäärää ei ole osoitettu Kaava-asiakirjoissa vielä tänäkään päivänä. Liikenneselvityksen laatija ei siis ole yksinkertaisesti pystynyt tekemään todenmukaista arviota pysäköintipaikkojen määrän riittävyydestä suhteessa kaikkien Kaavan mahdollistamien toimintojen asiakkaiden tarpeisiin. Liikenneselvityksessä esitetyn ja kaavaselostuksessa sanatarkasti toistetun johtopäätöksen perusteella ei ole mahdollista tehdä perusteltua päätelmää siitä, että Kaava-alueen autopaikat riittäisivät Vantaankosken myllyn lisäksi myös kievarissa, hotellissa ja tapahtumapuistossa harjoitettavan toiminnan tarpeisiin.

Todettakoon myös, että lähtökohtaisesti pelkästään jo se, että ”*Myllyn tapahtumien aikaan*” olisi edes tarpeen aktivoida johtopäätöksen mukainen Vanhan Viilatehtaan ja LPA- sekä LP-alueiden autopaikkojen varaan rakennettu varaventtiili, on osoitus siitä, että Kaava-alueen autopaikkojen määrä on alimitoitettu olennaisella tavalla. Kaavan myötä Vantaankosken mylly muutetaan tapahtumakeskukseksi (sis. 240 asiakaspaikkaa) ja Kaava-alueelle rakennetaan lisäksi myös hotelli (sis. 80 majoituspaikkaa), kievari (sis. ainakin 96 asiakaspaikkaa, joskin tarkkaa asiakasmäärää ei ole ilmoitettu Kaava-asiakirjoissa[32]) ja tapahtumapuisto (asiakasmäärää ei ole ollenkaan ilmoitettu Kaava-asiakirjoissa), joista hotellissa, kievarissa ja tapahtumapuistossa asioivat henkilöt saattaisivat siis johtopäätöksestä johdetun mukaan joutua turvautumaan Kaava-alueen ulkopuolella oleviin autopaikkoihin tilanteessa, jossa Vantaankosken myllyssä pidetään tapahtuma.

Vertailun vuoksi todettakoon myös, että ennen Kaavan hyväksymistä alueella on ollut voimassa asemakaava 180500, jonka mukaan autopaikkojen vähimmäismäärä kaikille Kaavan osoittamille ratkaisuille (pl. tapahtumapuisto, jonka osalta Kaava-asiakirjoissa ei ole osoitettu sen kokoa tai asiakaspaikkamäärää) olisi Valittajan laskujen mukaan[33]:

- Kokous- ja vapaa-ajantilaksi katsottavan Vantaankosken myllyn osalta: Asiakaspaikkamäärä (240) / 6 = 40 autopaikkaa
- Liike- ja majoitusrakennukseksi katsottavan hotellin osalta: Kerrosalamäärä (1400 k-m2) / 50 k-m2 = 28 autopaikkaa

[30] Ks. Liite 9 – Liikenneselvitys, s. 2.

[31] Kaavan liitteenä olevien selvitysten osalta, ks. Liite 4 – Ote Kaavaselostuksesta, s. 7. Seuraavat Kaava-asiakirjat on päivätty valmistuneiksi ennen 16.11.2021: Vantaankosken Myllytontin lepakkoselvitys – raportti (4.8.2020); Vantaan masuuni, arkeologinen tutkimus 25.5. – 3.6.2020 (17.9.2020); Vantaankosken mylly ja pato – rakennushistoriaselvitys 2020 (28.10.2020); Vantaankosken mylly – meluselvitykset (31.8.2021); Vantaankosken myllyn ilmanlaatuselvitys (20.9.2021). Lisäksi ennen 16.11.2021 on julkaistu kolme osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (6.2.2020, 16.3.2020 ja 5.8.2021). Mitkään näistä tässä alaviitteessä mainituista asiakirjoista eivät sisällä hotellin tarkkaa majoituspaikkamäärää, eivätkä kievarin ja/tai tapahtumapuiston tarkkaa asiakaspaikkamäärää.

[32] Ks. Liite 4 – Ote Kaavaselostuksesta, s. 12. Kuvan ”Kievari, yläkerta. Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kokko Oy, luonnos 25.5.2021” perusteella näyttäisi, että kievarin yläkertaan olisi tulossa noin 96 istumapaikkaa.

[33] Autopaikkojen vähimmäismitoituksesta asemakaavan 180500 alla, ks. Liite 5 – Asemakaava 180500, kaavamääräykset ja ote kaavaselostuksesta, s. 2.

- Kaava-asiakirjoissa ei ole esitetty asiakaspaikkamäärää kievarin osalta. Kaavaselostuksen sivulla 83 esitetystä kuvasta ilmenee kuitenkin, että istumapaikkoja kievarin yläkertaan olisi tulossa noin 96[34]. Mikäli autopaikkojen mitoituksessa käytettäisiin edellä mainittua kievarin yläkerran istumapaikkojen lukumäärää, autopaikkojen vähimmäismäärä kokous- ja vapaa-ajantilaksi katsottavan kievarin osalta olisi: Asiakaspaikkamäärä (96) / 6 = 16 autopaikkaa.

  Yhteensä: 84 autopaikkaa.

Verrattaessa laskelman lukuja edellä todettuun on mahdollista todeta, että 1990-luvun taitteessa asemakaavan 180500 laatimisen aikaan 46 autopaikkaa oltaisiin voitu pitää realistisena määränä pelkästään Vantaankosken myllyn tarpeisiin. Toisaalta 46 autopaikkaa kaikkien neljän Kaava-alueen toimintojen tarpeisiin vaikuttaisi tämän vertailu perusteella olevan täysin alimitoitettu ja riittämätön määrä autopaikkoja Kaavan osoittamien toimintojen tarpeisiin. On myös huomionarvoista, että Valittajan edellä esittämä laskelma on oletettavasti alakanttiin, sillä siinä ei ole otettu huomioon tapahtumapuiston edellyttämiä autopaikkoja ja kievarin osalta vain yhden kerroksen asiakaspaikat.

Todettakoon vielä lopuksi, ettei Kaava sisällä myöskään minkäänlaisia kaavamääräyksiä rakennusluvan yhteydessä esitettävistä lisäselvityksistä, joiden myötä autopaikkojen riittävyys kaiken Kaavan mahdollistaman rakentamisen ja toimintojen tarpeisiin tulisi varmistaa siinä vaiheessa, kun alueen rakentamisen ja toimintojen tarkat ratkaisut olisivat selvillä. Vantaan kaupunki siis katsoo, ettei sitä, riittääkö Kaavan osoittama vähimmäisautopaikkamäärä kaiken Kaavan mahdollistaman rakentamisen ja muiden Kaavan mahdollistamien toimintojen tarpeisiin, tarvitsisi selvittää edes myöhemmässä vaiheessa.

Sääntely edellyttää, että Kaavalla luodaan edellytykset liikenteen järjestämiselle. Valittaja ei katso Kaavan täyttävän sääntelyn edellytyksiä tilanteessa, jossa Kaava-alueen autopaikkojen voidaan todeta riittävän vain yhden (= tapahtumakeskuksena toimiva Vantaankosken mylly) Kaavan mahdollistaman toiminnon tarpeisiin tilanteessa, jossa Kaava osoittaa alueelle myös kolme muuta autoliikennettä keräävää toimintoa (= hotelli, kievari saunoineen ja tapahtumapuisto).

4.2.3.3. Vertailumenetelmä antaa harhaanjohtavan kuvan autopaikkojen riittävyydestä

Sen lisäksi, että Liikenneselvitykseen/kaavaselostukseen sisällytetty vertailu keskittyy vain ja ainoastaan yhden Kaavan mahdollistaman toiminnon – tapahtumakeskuksena toimivan Vantaankosken myllyn – tarpeisiin, on myös tärkeä tiedostaa se, mitä tietoa Liikenneselvityksessä/kaavaselostuksessa käytetty Vertailumenetelmä voi yleensäkään tuottaa ja mihin kysymyksiin tämän tiedon perusteella on mahdollista vastata. Kuten tässä kohdassa osoitetaan, näiden tietojen perusteella ei ole mahdollista selvittää ja varmistua siitä, että Kaavan kaavamääräysten mukainen vähimmäisautopaikkamäärä täyttää Kaavan mahdollistaman rakentamisen ja toimintojen tarpeet.

[34] Alleviivattakoon, että kievarin asiakaspaikkamäärä voi olla myös huomattavasti suurempi ottaen huomioon sen, että tämä luku kattaa vain yhden kaksikerroksisen kievarin kerroksien istumapaikkamäärästä.

Liikenneselvityksestä ilmenee, että Vertailumenetelmää on käytetty selvittämään ja arvioimaan autopaikkojen riittävyyttä suhteessa Vantaankosken myllyn tarpeisiin:

- määrittelemällä pysäköintipaikkojen tarkastelun alue, joka kattaa Kaava-alueen ja tietyt Vantaankosken sillan itäpuolella sijaitsevat alueet, jotka eivät kuitenkaan kuulu yhtäältä Kaava-alueeseen ja toisaalta Liikenneselvityksen liikenteen toimivuustarkastelujen alueeseen[35];
- luettelemalla summittaisiksi määritellyt arviot Vantaankosken sillan itäpuolella olevien autopaikkojen määristä (= ~80 kpl);
- toteamalla Vantaankosken myllyn 16.11.2021 aikaisessa suunnitelmassa ollut autopaikkojen määrä (= 45 kpl);
- luettelemalla viisi vertailtavaa – kaavahankkeeseen täysin liittymätöntä – toimitilaa, se kunta tai taajama, jossa vertailtava toimitila sijaitsee, ylätasoinen tieto siitä, onko toimitilassa mahdollista pitää juhlia, kokouksia ja/tai majoittua, toimitilojen asiakasmäärät vaihtelevalla tarkkuudella sekä toimitilojen autopaikat vaihtelevalla tarkkuudella; ja
- vertaamalla Vantaankosken myllyn 16.11.2021 aikaisessa suunnitelmassa esitettyjen autopaikkojen määrää edellä mainittujen toimitilojen autopaikkojen määriin.[36]

Käyttämällä kyseistä Vertailumenetelmää siten kuin se on esitetty kaavaselostuksessa voidaan todeta loogisesti ja perustellusti esimerkiksi seuraavat yleistason asiat: vertailukohteista kuusi sijaitsee/tulee sijaitsemaan Uudenmaan maakunnassa ja yksi Pirkanmaalla, seitsemässä toimitilassa on mahdollista/tulee olemaan mahdollista majoittaa ainakin 20 henkilöä ja Vantaankosken myllyn tarpeisiin ollaan kaavoittamassa toiseksi eniten autopaikkoja.

Yhtäältä Vertailumenetelmä ei kuitenkaan Liikenneselvitykseen/kaavaselostukseen kirjatun perusteella tarkastele siinä Vantaankosken myllyyn vertailtavien kohteiden autopaikkojen määrän kannalta olennaisia paikallisia olosuhteita koskien esimerkiksi sitä, miten autopaikat riittävät jokaisessa yksittäisessä vertailukohteessa, mikä on niiden käyttöaste ja miten liikenne toimii yleisesti eri vertailukohteissa.

Toisaalta ja vielä tärkeämmin Vertailumenetelmä ei myöskään ota huomioon millään tavalla Kaava-alueen paikallisia olosuhteita ja esimerkiksi edelläkin käsiteltyä huomiota siitä, kuinka monta autopaikkaa alueella ennen Kaavan hyväksymistä voimassa ollut asemakaava 180500 olisi edellyttänyt Vantaankosken myllyltä ja edellyttää edelleenkin muilta asemakaavan 180500 soveltamisalueella osoitteissa Kuninkaantie 28 (Vanha Viilatehdas), Voudintie 1 (Kuninkaan Kartano) ja Vantaankoskentie 4 (Björkhem) sijaitsevilta Kaavan mahdollistamiin toimintoihin mahdollisesti verrattavilta tapahtuma- ja/tai ravintolatiloilta[37]. Valittaja katsoo, että autopaikkojen vähimmäismäärän selvittämiseksi käytetty Vertailumenetelmä onkin lähtökohtaisesti

[35] Liikenneselvityksen määrittelemä toimivuustarkastelujen alue ei ylety Vantaankosken sillan itäpuolelle ja kyseisten alueiden ympäristöön; ks. Liite 9 – Liikenneselvitys, s. 1 ja siinä punaisella rajattu toimivuustarkasteluiden alue.
[36] Ks. Liite 9 – Liikenneselvitys, s. 2.
[37] Ks. Liite 5 – Asemakaava 180500, kaavamääräykset ja ote kaavaselostuksesta, s. 1, jossa Vanha Viilatehdas, Kuninkaan Kartano sekä Björkhem merkitty asemakaavaan punaisella.

yhteensopimaton asemakaavoituksen kannalta keskeisen paikallisuuden näkökulmasta[38] etenkin tällaisessa tilanteessa, jossa Vantaankosken alueella sijaitsee jo valmiiksi useita tapahtuma- ja/tai ravintolatiloja, joiden suhteen sovelletaan niiden kesken yhteneväisiä vaatimuksia koskien autopaikkojen vähimmäismäärää.

Liikenneselvityksessä/kaavaselostuksessa käytetyn Vertailumenetelmän kelvottomuutta korostaa myös se, että Liikenneselvityksessä/kaavaselostuksessa vertailtavat kaavahankkeeseen liittymättömät toimitilat eivät ole vertailukelpoisia. Esimerkiksi toimitilat sijaitsevat liikenteellisesti hyvin erilaisilla alueilla sekä niihin sovelletaan erilaisia ja eri tasoisia kaavoja, joissa toisissa on autopaikkoja koskevia määräyksiä ja toisissa ei[39]. Valittajan käsityksen mukaan Kaava on myös ainoa vertailukohteeseen sovellettava kaava, joka osoittaa kyseisen vertailukohteen alueelle tapahtumapuiston. Kaiken lisäksi tiettyjen kaavahankkeeseen liittymättömien toimitilojen osalta vertailussa esitetty autopaikkojen määrä on Valittajan käsityksen mukaan virheellinen[40].

Käyttämällä Liikenneselvityksessä/kaavaselostuksessa käytettyä Vertailumenetelmää ei yksinkertaisesti ole mahdollista tuottaa perusteltua ja loogista vastausta kaavan kannalta olennaiseen kysymykseen: ”Riittääkö se, että Kaava-alueelle rakennetaan vähintään 46 autopaikkaa, ottaen huomioon Kaavan mahdollistaman rakentamisen ja Kaava-alueen toimintojen tarpeet sekä Kaava-aluetta ympäröivän alueen paikalliset olosuhteet?”

4.2.3.4. Autopaikkojen riittävyyttä ei ole mahdollista perustaa varaventtiiliratkaisun varaan

Liikenneselvityksessä esitetyssä ja kaavaselostuksessa melkein sanatarkasti toistetussa autopaikkoja koskevassa johtopäätöksessä esitetty jo olemassa olevalle tapahtumaravintolalle varattujen autopaikkojen (LPA-alue) ja Vantaan kaupungin yleisen pysäköintialueen (LP-alue) varaan rakennettu ”varaventtiiliratkaisu” on niin ikään monella tapaa ongelmallinen sekä perustuu osittain virheelliseen tietoon.

Kyseisen johtopäätöksen mukaan:

> ”*Tarvittaessa muut vähintäänkin Vantaan kaupungin LP/LPA-alueen pysäköintipaikat n. 200 m päässä Myllystä Vantaankosken itäpuolella pystynevät toimimaan varaventtiilinä*

[38] Ks. esim. Ekroos et al., Ympäristöoikeuden pääpiirteet (2012), s. 189.

[39] Esim. Sveitsin Maja sijaitsee korttelialueella, jonka voimassa oleva asemakaava osoittaa kyseisen korttelialueen autopaikkojen vähimmäismäärän oleva 1 autopaikka / 35 k-m2. Kokouspoukama ja Mustion linna taas sijaitsevat alueilla, joilla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa ja joiden alueilla sovelletaan Emäsalon ja Hakasalon osayleiskaavaa sekä Ruukinalueen osayleiskaavaa, vastaavasti. Kyseiset osayleiskaavat eivät sisällä autopaikkoja koskevia määräyksiä.

[40] Esim. Villa Härmälänrannan verkkosivujen mukaan kyseisen tapahtumatilan pysäköinti tapahtuu 200 metrin päässä olevassa maksullisessa pysäköintihallissa tai Villa Härmälänrantaan johtavan kadun pysäköintiruuduissa. Tapahtumatilan verkkosivuilla ei siis ole osoitettu, että tilan välittömässä yhteydessä olisi ollenkaan pysäköintipaikkoja; ks. https://www.villaharmalanranta.fi/tilatkatekniikka/. Vastaavasti Kytäjän juhlatilan verkkosivuille on sisällytetty kuva, johon Kytäjän juhlatilan alueelle on merkitty 37 autopaikkaa (joista kaksi on tosin asuinrakennuksen pihassa), joka on siis 9 autopaikkaa enemmän kuin Liikenneselvityksen/kaavaselostuksen vertailussa on ilmoitettu Kytäjän juhlatilan autopaikkamääräksi; ks. https://kytajanjuhlatila.fi/wp-content/uploads/2015/11/kytajan_juhlatila_kartta_.jpg.

Myllyn tapahtumien aikaan, mikäli Viilatehtaalla tai Kartanossa ei ole samaan aikaan suuria tapahtumia käynnissä."[41]

LP- ja LPA-alue eivät kuulu Kaava-alueeseen, eivätkä yhtäältä Kaavan tai toisaalta minkään muunkaan asemakaavan kaavamääräykset mahdollista sitä, että Kaava-alueen autopaikkoja sijoitettaisiin LP- ja/tai LPA-alueelle[42]. Mikä tärkeintä Vantaan kaupunki ei ole koskaan selvittänyt sitä, miten liikenne toimii LP- ja LPA-alueiden ympäristössä[43] siitäkään huolimatta, että Kaava-alueen pysäköinnin laajentaminen tällä tapaa hajauttaisi Kaava-alueelle suuntaavaa liikennettä myös Vantaankosken sillan itäpuolelle ja ratkaisulla olisi näin ollen olennaisia vaikutuksia myös Vantaankosken sillan itäpuolen liikenteeseen.

Liikenneselvitykseen sisällytetyssä johtopäätöksessä varaventtiilin on katsottu ”pystynevän” toimimaan Vantaankosken myllyssä järjestettävien tapahtumien aikaan tilanteessa, jossa Vanhassa Viilatehtaassa tai Kuninkaan Kartanossa ei olisi samaan aikaan suuria tapahtumia käynnissä[44]. Liikenneselvitykseen kirjatun johtopäätöksen perusteella ei ole selvää, ”pystyneekö” varaventtiilikään toimimaan enää sellaisessa tilanteessa, jossa esimerkiksi sekä Vantaankosken myllyssä että kievarissa tai tapahtumapuistossa järjestetään toisiinsa liittymättömät tapahtumat samaan aikaan tai hotellin majoituspaikat ovat lisäksi täynnä.

Se, että johtopäätöksessä varaventtiilin on kuvailtu ”pystynevän” toimimaan, viittaa oletettavasti siihen, että Liikenneselvityksen laatijakin on tiedostanut johtopäätökseen ja siinä esitettyyn varaventtiiliratkaisuun liittyvän huomattavia epävarmuustekijöitä. Liikenneselvityksessä ei nimittäin ole tarkasteltu millään tavalla sitä, miten olemassa olevat autopaikat Vanhalla Viilatehtaalla ja LPA- sekä LP-alueilla riittävät nykytilanteessa niille tarkoitetuille toiminnoille, eli Vanhalle Viilatehtaalle ja alueen ulkoilijoiden yleiseen pysäköintiin. Kaavaselostuksesta ei ilmene, että Vantaan kaupunkikaan olisi tarkastellut tätä asiaa erikseen siitäkin huolimatta, että kaavaselostuksessa sana ”pystynevät” on muutettu jostain tuntemattomasta syystä sekä perusteetta ehdottomampaan muotoon. Tämän seikan suhteen todettakoon, että Liikenneselvityksen jälkeen valmistuneen ja Kaavaan liitetyn Vantaankosken kulttuurihistoriaa käsittelevän selvityksen (jäljempänä ”**Maisemaselvitys**”) mukaan elinkeinotoimintaa Vanhalla Viilatehtaalla ja Kuninkaan Kartanossa harjoittavan Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:n alihankkijan mukaan Vantaankosken parkkipaikat eivät itseasiassa riitä nykyisillekään kävijöille[45].

Maisemaselvityksestä ilmenevän myötä Kaava-alueen lähialueiden asukkaat ovat pyrkineet selvittämään olemassa olevien autopaikkojen riittävyyttä alueen nykyisten toimintojen tarpeisiin toteuttamalla Vanhan Viilatehtaan ja sen

[41] Ks. Liite 9 – Liikenneselvitys, s. 2 ja Liite 4 – Ote Kaavaselostuksesta, s. 15–16.
[42] Vrt. esim. asemakaava 180500 jonka kaavamääräyksissä on tehty näin niiden todetessa, että korttelin 41202 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 41201 Y-korttelialueelle; ks. Liite 5 – Asemakaava 180500, kaavamääräykset ja ote kaavaselostuksesta, s. 2.
[43] Liikenneselvityksen määrittelemä toimivuustarkastelujen alue ei ylety Vantaankosken sillan itäpuolelle sekä LP- ja LPA-alueiden alueiden ympäristöön; ks. Liite 10 – Liikenneselvitys, s. 1 ja siinä punaisella rajattu toimivuustarkasteluiden alue. Alueella ei ole koskaan tehty mitään muutakaan liikenneselvitystä.
[44] Ks. Liite 9 – Liikenneselvitys, s. 2 ja Liite 4 – Ote Kaavaselostuksesta, s. 15–16.
[45] Ks. Liite 7 – Ote Maisemaselvityksestä, s. 4.

viereisten LPA- ja LP-alueiden pysäköintipaikoilla olleiden autojen määrää koskevan laskennan. Jokaisen laskentaan sisällytetyn vierailun aikana autoja oli pysäköity alueille yli sen määrän, mitä Liikenneselvityksessä/kaavaselostuksessa on ilmoitettu Vanhan Viilatehtaan sekä Vanhan Viilatehtaan viereisten LPA- ja LP-alueiden autopaikkojen yhteiseksi määräksi. Vanhan Viilatehtaan, LP- ja LPA-alueen autopaikkojen ylikuormittuneisuus oli johtanut myös siihen, että useat henkilöt olivat pysäköineet autonsa joko Kuninkaantien tai Voudintien kadunvarteen.[46] Edellä todetun valossa sitä, että varaventtiili ”pystynee” toimimaan toivotulla tavalla, voidaan pitää käytännössä yhtä todennäköisenä kuin sitä, että pukki hoitaisi kaalimaan vartijan tehtävät moitteettomalla tavalla.

Niin ikään Kaavassa ei ole esitetty – eikä ole edes mahdollista esittää – sellaisten ratkaisujen toteuttamista, joiden myötä Vantaan kaupungin olisi mahdollista vaikuttaa millään tavalla siihen, ettei Kaava-alueen ulkopuolella olevilla Vanhalla Viilatehtaalla tai Kuninkaan Kartanossa ole samaan aikaan suuria – tai yhtään minkään kokoisia – tapahtumia käynnissä, kuin Vantaankosken myllyssä. Toimitiloista kaksi ovat tapahtumaravintoloita ja yksi taas tapahtumakeskus, eli niissä kaikissa harjoitettava liiketoiminta koostuu/tulee koostumaan tapahtumien järjestämisestä. Varaventtiiliratkaisun toimivuus perustuukin tältä osin paradoksaalisia piirteitä sisältävään toiveajatteluun siitä, ettei tapahtumatoimintaa elinkeinonaan harjoittava yksityinen elinkeinonharjoittaja järjestäisi sen tapahtumien järjestämiseen käytettävissä toimitiloissa samaan aikaan suuria tapahtumia.

Varaventtiiliratkaisun laillisuuden arvioinnin osalta tulee huomioida, että Vantaankosken ja sen suvantoalueen välitön ympäristö on kaavoitettu asemakaavalla 180500 joko puistoksi[47] tai asemakaavalla 180700 virkistysalueeksi melkein kokonaisuudessaan ja LP-alue on siihen sovellettavassa asemakaavassa 180500 varattu nimenomaan yleiseen pysäköintiin[48]. Sisällyttämällä koko LP-alueen varaventtiiliratkaisuun Vantaan kaupunki käytännössä signaloi, että kaikki Vantaankosken sillan itäpuolella olevat autopaikat voidaan tarvittaessa valjastaa alueella toimivan yksityisen elinkeinonharjoittajan asiakaskunnan käyttöön. Tämä on siinäkin mielessä ongelmallinen linjaus, että oikeuskirjallisuuden mukaan vain osa, yleensä enintään 50 %, yleiseen pysäköintiin varatun alueen, kuten esimerkiksi LP-alueen, autopaikoista voidaan osoittaa yksityisiä autopaikkoja varten[49]. Suositun virkistysalueen läheisyyteen sijoitetun ja yleiseen pysäköintiin varatun LP-alueen kokonaisvaltaiseen ”yksityistämiseen” nojaava varaventtiiliratkaisu ei edusta hyvää kaupunkisuunnittelua.

Edellä todetun myötä Valittaja katsoo, että Kaavan mukaisessa tilanteessa on todennäköisempää, ettei kaavaselostuksessa/Liikenneselvityksessä hahmoteltu varaventtiili tule pitämään ja paine jo ylikuormitettujen Vantaankosken sillan itäpuolella olevien autopaikkojen ja Kaava-alueen liian vähäisen autopaikkamäärän osalta purkautuu täyttäen muun muassa Kaavan ympäristön

[46] Liite 12 – Pysäköintipaikat ovat täynnä.
[47] Ks. Liite 5 – Asemakaava 180500, kaavamääräykset ja ote kaavaselostuksesta, s. 1–2.
[48] Ks. Liite 5 – Asemakaava 180500, kaavamääräykset ja ote kaavaselostuksesta, s. 1–2.
[49] Hallberg et al., Maankäyttö- ja rakennuslaki (Alma Talent, 2020) s. 125.

kadunvarret[50]. Yhtä kaikki Kaavan johtopäätöksiä liikenteen toimivuudesta ei ole mahdollista perustaa sille, että LP/LPA-alueen autopaikat toimisivat varaventtiilinä Kaava-alueen autopaikoille tilanteessa, jossa Vantaan kaupunki on kaavoittanut Kaava-alueen toiminnoille liian vähän autopaikkoja ja laiminlyönyt tältä osin lainsäädännöllisen velvoitteensa luoda edellytykset liikenteen järjestämiselle, eikä mikään asemakaava mahdollista edes Kaava-alueen autopaikkojen sijoittamista LP- ja/tai LPA-alueille.

4.2.3.5. Autopaikkojen riittävyyttä ei ole mahdollista rakentamattomien tonttien varaan

Kaavan pysäköintijärjestelyiden toimivuuteen liittyvästä huomattavasta epävarmuudesta kertoo omalta osaltaan myös se, että Vantaan kaupunki on katsonut tarpeelliseksi lisätä kaavaselostukseen vielä erillisen ”varaventtiiliratkaisun varaventtiilin”. Kaavaselostuksen mukaan:

> ”*Lisäksi kaupungin omistamille Kuninkaantie 31:n rakentamattomalle AL-tontille voidaan tarvittaessa rakentaa 15 ap ja Voudintie 2b:n rakentamattomalle Y-tontille 52 ap, joten pysäköintipaikkojen riittävyys alueella ei muodostu ongelmaksi* […]”[51]

Kuninkaantie 31:en rakentamaton AL-tontti (jäljempänä ”**AL-tontti**”) ja Voudintie 2b:n rakentamaton Y-tontti (jäljempänä ”**Y-tontti**”) eivät kuulu Kaava-alueeseen, eivätkä yhtäältä Kaavan tai toisaalta minkään muunkaan asemakaavan kaavamääräykset mahdollista sitä, että Kaava-alueen autopaikkoja sijoitettaisiin edellä mainituille tonteille[52]. Vantaan kaupunki ei ole myöskään koskaan selvittänyt sitä, miten liikenne toimii edellä mainittujen AL- ja/tai Y-tontin ympäristössä[53] siitäkään huolimatta, että Kaava-alueen pysäköinnin laajentaminen tällä tapaa hajauttaisi Kaava-alueelle suuntaavaa liikennettä myös Vantaankosken sillan itäpuolelle ja ratkaisulla olisi näin ollen olennaisia vaikutuksia myös Vantaankosken sillan itäpuolen liikenteeseen.

AL- ja Y-tontin osalta on tärkeä huomioida Maisemaselvitykseen sisällytetty Vantaankosken arvot sisältävä arvokartta, joka osoittaa sekä AL- että Y-tontin sijaitsevan joko kokonaan tai osittain maisemallisesti ja ekologisesti arvokkaalla puustoisella alueella. Käytännössä täysin luonnontilaisella Y-tontilla sijaitsee Maisemaselvityksen mukaan myös maisemallisesti erityisen arvokasta puustoa ja perinnebiotooppeja sekä merkittäviä maisemapuita.[54] Kaiken lisäksi AL-tontilla kulkee koko tontin keskeltä halkaiseva liito-oravien

[50] Todettakoon, että Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus painotti omassa kaavahanketta koskevassa lausunnossaan sitä, että autopaikojen tarve ja paikoitusalueet tulee kaavaprosessissa selvittää sillä tarkkuudella, että voidaan varmistua siitä, että ympäröivät tiet eivät muodostu paikoitusalueiksi; ks. Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus, Lausunto, asemakaavan muutosehdotus, Vantaa, Vantaanlaakso, Vantaankosken myllytontti, 002101, UUDELY/1593/2020, 22.08.2022, s. 2.

[51] Ks. Liite 4 – Ote Kaavaselostuksesta, s. 16.

[52] Esimerkiksi asemakaavassa 180500 on tehty näin sisällyttämällä siihen kaavamääräys, jonka mukaan korttelin 41202 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 41201 Y-korttelialueelle; ks. Liite 5 – Asemakaava 180500, kaavamääräykset ja ote kaavaselostuksesta, s. 2.

[53] Liikenneselvityksen määrittelemä toimivuustarkastelujen alue ei ylety Vantaankosken sillan itäpuolelle sekä AL- ja Y-tontin ympäristöön; ks. Liite 9 – Liikenneselvitys, s. 1 ja siinä punaisella rajattu toimivuustarkasteluiden alue. Alueella ei ole koskaan tehty mitään muutakaan liikenneselvitystä.

[54] Ks. Liite 7 – Ote Maisemaselvityksestä, s. 3 ja kyseiselle sivulle sisällytetty kuva 145.

asuttamien ydinalueiden välinen tärkeä yhteys.[55] Tällaisten useita selvityksissä tunnistettuja luonnonympäristöön liittyviä arvoja sisältävien alueiden täyttäminen perinteisesti hyvinkin tehokkaasti luonnonympäristön hävittävillä autopaikoilla edellyttääkin lisäselvityksiä ja erityisesti asianosaisten tahojen osallistamista.

Kulkeminen Y-tontille Kuninkaantieltä tapahtuu vain ja ainoastaan Voudintien kautta. Vantaan kaupungin arkistoista ei löydy Voudintietä koskevia katupiirroksia ja/tai -suunnitelmia[56], eli on epäselvää, voidaanko Voudintien katsoa täyttävän MRL:n kaduilta edellyttämät toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset. Voudintie on tonttikatu (ts. liityntäkatu), jolla ei ole erillistä jalkakäytävää tai piennarta ja jonka pituuskaltevuus on huikea 13–14 %[57], eli yli 1,5 kertainen suhteessa nykymääräyksissä perinteisesti hyväksyttyyn enimmäisarvoon (≤ 8 %). Voudintien kadunvarteen pysäköidään autoja jo tälläkin hetkellä, joka omalta osaltaan myös kaventaa kadunkäyttäjien liikkumatilaa[58]. Y-tontille pysäköivät asiakkaat joutuisivat siis paitsi ajamaan myös kävelemään Y-tontin ja Kaava-alueen välisellä matkallaan edestakaisin jopa kyseisessä tilanteessa nykymääräysten perusteella vaaralliseksi kuvailtavaa katuyhteyttä pitkin.

Y-tontin alueella sovellettava asemakaava 180500 mahdollistaa nykyisellään Voudintien itäpuolella olevan korttelin 41202 autopaikkojen sijoittamisen Y-tontille[59]. Kaavan ”varaventtiiliratkaisun varaventtiilin” suhteen ei olekaan huomioitu sitä, että Y-tontille mahdollisesti joskus rakennettavat autopaikat olisivatkin nykyisellään ainakin osittain korvamerkitty jo korttelin 41202 tarpeisiin. Nämä tarpeet voivat realisoitua hyvinkin pian ottaen huomioon sen, että Vantaalla on vireillä jo nyt kaavahanke, joka mahdollistaisi kyseisellä korttelilla sijaitsevan ravintolatoiminnan kehittämisen[60].

Kuten useiden kaavaselostuksessa näennäisesti itsestäänselvyytenä esitettyjen ratkaisujen suhteen myös tässä tilanteessa on hyvä huomioida, ettei tontteja koskevaa rakentamista ole ratkaistu – eikä ole edes mahdollista ratkaista – Kaavalla. Tonttien rakentaminen edellyttää muun muassa lisäselvityksiä, jotta olisi mahdollista varmistua siitä, ettei Kaavalla hävitetä Maisemaselvityksessä tunnistettuja luonnonympäristöön liittyviä erityisiä arvoja MRL:n 54 §:n 2 mom. vastaisella tavalla ja ratkaisun voidaan todeta olevan turvallisesti ja toimivasti toteutettavissa. Rakentaminen edellyttää niin ikään näiden selvitysten perusteella tehtäviä päätöksiä useilta tahoilta, joiden tekemiseen ja aikatauluun liittyy muun muassa edellä mainittujen seikkojen takia useita epävarmuustekijöitä.

Kaavan johtopäätöksiä liikenteen toimivuudesta ei ole mahdollista perustaa siis sille, että AL-tontille tai Y-tontille voidaan tarvittaessa rakentaa lisää autopaikkoja, sillä minkään asemakaavan kaavamääräykset eivät mahdollista Kaava-alueen autopaikkojen sijoittamista kyseisille tonteille, eikä siitä,

[55] Ks. esim. Liite 7 – Ote Maisemaselvityksestä, s. 3 ja Liite 4 – Ote Kaavaselostuksesta, s. 13.
[56] Liite 13 – Vantaan kaupungin tietoja koskien Voudintietä.
[57] Liite 13 – Vantaan kaupungin tietoja koskien Voudintietä.
[58] Liite 12 – Pysäköintipaikat ovat täynnä, s. 11 ja sen sisältämät kuvat Voudintieltä.
[59] Ks. Liite 5 – Asemakaava 180500, kaavamääräykset ja ote kaavaselostuksesta, s. 1–2.
[60] Ks. https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/vantaankoskella-voudintiella-kehitetaan-ravintolatoimintaa.

voidaanko tonteille yleensäkään rakentaa autopaikkoja ja, jos voidaan, rakennettaisiinko sellaisia ja missä aikataulussa, ole varmuutta.

4.2.4. Talvella vallitsevia ja liikenteeseen sekä liikenneturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavia olosuhteita ei ole selvitetty

Asianmukainen kaavasuunnittelu edellyttää sitä, että kaavoitettavan alueen liikenne toimii vuodenajasta riippumatta. Tämän suhteen todettakoon, että Maisemaselvityksenkin mukaan Kuninkaantie on kapea, ja sen mahdollinen ruuhkautuminen bussiliikenteen vuoksi on riski alueen ainutlaatuisen tunnelman säilymiselle ja kävely- ja pyöräliikenteen sujuvuudelle[61]. Lisäksi talvella lumen kasautumisen tienpenkereille on todettu kaventavan Kuninkaantietä entisestään[62]. Vastaavasti Kuninkaantien suhteen sovellettavan asemakaavan 180500 kaavaselostuksen mukaan liikennöinti Vantaankosken myllyn alueelle on maasto-olojen vuoksi hankalaa[63]. Jostain syystä tällaiset erityisesti talviliikenteeseen olennaisesti vaikuttavat huomiot eivät ole löytäneet paikkaansa kaavaselostuksesta ja/tai Liikenneselvityksestä, eikä sitä, miten nämä tosiasiat vaikuttavat kaavaselostuksessa ja/tai Liikenneselvityksessä esitettyihin johtopäätöksiin koskien liikenteen toimivuutta, ole käsitelty millään tavalla kummassakaan näistä asiakirjoista.

Valittaja huomauttaa, ettei Kuninkaantien talviliikennettä helpota myöskään se, että Vantaan kaupunki on luokitellut Kuninkaantien alimpaan teiden kunnossapitoluokkaan[64]. Talvella Kuninkaantien auraus suoritetaan viime kädessä verrattuna ylempien kunnossapitoluokkien teihin. Tätäkään seikkaa ei ole katsottu tarpeelliseksi käsitellä Kaava-asiakirjoissa osallisen mielipidettä lukuun ottamatta, jonka Kuninkaantien talviolosuhteita koskeviin huomioihin kaupunki ei ole tosiasiallisesti vastannut vastineessaan.

Lumisina talvina Kuninkaantien Vantaankoskentien ja Vantaankosken sillan itäpäädyn välisen osan ajoradan leveys voi olla jopa alle 4 metriä tarkoittaen sitä, että kyseisestä katuosuudesta muotoutuu tällaisessa tilanteessa usein yksikaistainen katu, jolla kaksi henkilöautoa ei kykene ohittamaan toisiaan puhumattakaan henkilöautosta ja linja-autosta[65]. Juuri tällä Kuninkaantien osalla sijaitsee myös Kaava-alueen ainoa tonttiliittymä tarkoittaen, että kaikki Kaava-alueelle suuntautuva liikenne kulkee tällä Kuninkaantien tienosalla. Autot joutuvat tällaisessa tilanteessa usein pysähtymään Kaava-alueen tonttiliittymän tai Kuninkaantie 30a tonttiliittymän eteen, jotta kahden kohtaavan auton on mahdollista ohittaa toisensa[66]. Tällaisella tilanteella on olennainen vaikutus muun muassa Kuninkaantien jalankulku- ja

[61] Ks. Liite 7 – Ote Maisemaselvityksestä, s. 6, kuva 198 ja sen kuvateksti.
[62] Liite 7 – Ote Maisemaselvityksestä, s. 2, kuvat 132–133 ja niiden kuvateksti.
[63] Ks. Liite 5 – Asemakaava 180500, kaavamääräykset ja ote kaavaselostuksesta, s. 6.
[64] Ks. https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Kunnossapitoluokat_Vantaa_2017.pdf.
[65] Ks. Liite 14 – Kuninkaantie on usein talvella yksikaistainen. Ks. myös Liite 7 – Ote Maisemaselvityksestä, s. 2, kuvat 132–133, jotka on otettu aikaan, jolloin Vantaankosken sillan ympäristöstä on muodostunut yksikaistainen. Liikenneyksiköiden mitoituksesta, ks. esim. https://katu2020.info/2020/2020/09/30/liikennetekninen-poikkileikkaus/.
[66] Ks. esim. Liite 11 – Kuninkaantien liikennemäärä on jopa 644 ajoneuvoa vuorokaudessa, s. 4 ja sillä olevan oikean puolimmaisimman pystysarakkeen kuvat, joissa valkoinen auto väistää Vantaankosken sillalta tulevia autoja pysähtymällä Kuninkaantie 30a:n tonttiliittymän yhteyteen, s. 5 ja sillä olevat kuvat, joista yli puolessa näkyy kuvan vasemmassa reunassa sellaisen auton etupuskuri, joka odottaa Kuninkaantie 30a:n tonttiliittymän edessä väistäen Vantaankosken sillalta tulevaa liikennettä ja tukkien samalla kyseisen tonttiliittymän.

polkupyöräliikenteen sujuvuuteen ja näiden kaikkein haavoittuvaisimpien liikennemuotojen turvallisuuteen.

Kaavaselostuksessa ei ole käsitelty Kuninkaantien talviolosuhteisiin liittyviä seikkoja mukaan lukien sitä, että kadusta muotoutuu lumisina talvina yksikaistainen katu, jolla on olennainen vaikutus alueen turvallisuuteen ja jo nykyisellään poikkeuksellisen haastaviksi kuvailtaviin liikenneolosuhteisiin. Kaavan ei voida katsoa luovan edellytyksiä liikenteen sekä turvallisen ja viihtyisän elinympäristön järjestämiselle tilanteessa, jossa se ylenkatsoo täydellisesti edellä mainitut Kuninkaantien liikennetilaan sekä liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen talvella olennaisesti liittyvät seikat.

4.2.5. Raskaaseen liikenteeseen liittyvät selvitykset ovat puutteellisia

Kaavaselostuksessa on todettu useaan otteeseen yksiselitteisesti, ettei Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevalla painorajoitetulla ja asemakaavalla 180500 suojellulla Vantaankosken sillalla kulje raskasta liikennettä[67]. Tämä väittämä on myös vaikuttanut Liikenneselvityksessä esitettyihin huomioihin[68]. Kaava-asiakirjoista ei selviä, onko Vantaan kaupunki pyrkinyt tosiasiallisesti selvittämään sitä, kulkeeko sillan yli raskasta liikennettä. Ainoa Kaava-asiakirjoissa esitetty peruste tälle väittämälle on se, että silta on de facto painorajoitettu (< 3 500 kg).

Kuten valituksen liitteistä ilmenee, Vantaankosken sillan yli kulkee raskasta liikennettä ja tällaista liikennettä muun muassa tulee ja menee jopa säännöllisesti sillan yli sen itäpuolella oleville tapahtumaravintoloille. Kaava-asiakirjojen väittämät lähestyvät tässä suhteessa jo tragikoomisuuden tasoa ottaen huomioon myös sen, että esimerkiksi 27.2.2023, eli sinä päivänä, kun Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi valituksenalaisen Kaavan, Vantaan kaupungin omistama kuorma-auto, jonka omamassa on Traficomin ylläpitämän liikenneasioiden rekisterin mukaan 12 650 kg, ylitti painorajoitetun Vantaankosken sillan useamman kerran.[69]

Kaavaselostuksessa moneen otteeseen näennäisenä tosiasiana esitetty seikka koskien raskasta liikennettä Vantaankosken sillalla on ilmeisen virheellinen. Raskaaseen liikenteeseen liittyvien selvitysten merkitystä korostaa se, että Kaavan kaavamääräysten myötä Kaava-alueelle tulee rakentaa linja-auton kääntöpaikka ja näillä näkymin Vantaankosken sillan itäpuolellakin tapahtumatoimintaa harjoittava yksityinen elinkeinonharjoittaja alkaa harjoittamaan elinkeinotoimintaa myös Kaava-alueella.

On selvää, että Kaavan ratkaisut lisäävät raskaan kaluston liikennöintiä Kuninkaantiellä ja Vantaankosken sillan ympäristössä. Ei ole myöskään minkäänlaisia takeita siitä, ettei esimerkiksi samalla raskaalla kalustolla tultaisi toimittamaan kaikille alueen tapahtumaravintoloille asiakkaita ja/tai tavaraa tai muuten liikennöimään Vantaankosken sillan yli[70]. Tämän myötä riski koskien sitä, että kyseinen raskas kalusto liikennöisi asemakaavalla 180500 suojellun ja

[67] Ks. mm. Liite 4 – Ote Kaavaselostuksesta, s. 14 ja 17.
[68] Ks. Liite 9 – Liikenneselvitys, s. 5.
[69] Liite 15 – Vantaankosken sillan yli kulkee raskasta liikennettä säännöllisesti.
[70] Kaavaselostuksen mukaan toimijan Kaava-alueella ja Vantaankosken sillan itäpuolella sijaitsevien toimipaikkojen välillä tulee kulkemaan liikennettä 5–7 kertaa päivässä; ks. Liite 4 – Ote Kaavaselostuksesta, s. 14.

painorajoitetun Vantaankosken sillan yli muun muassa säästääkseen aikaa, kasvaa.

Toteamalla lakonisesti ja, mikä tärkeintä, virheellisesti, ettei sillan yli kulje raskasta liikennettä tilanteessa, jossa Kaavan ratkaisut ovat omiaan lisäämään raskasta liikennettä Kaava-alueen ympäristössä, Vantaan kaupunki laiminlyö vastuunsa selvittää alueen raskaaseen liikenteeseen liittyviä tietoja, ulkoistaa täydellisesti Vantaankosken sillan suojelun sillan molemmin puolin sijaitseville liikennemerkki C24:lle ja näin ollen vaarantaa perusteettomasti asemakaavan 180500 mukaisen Vantaankosken sillan suojelumääräyksen toteutumisen tilanteessa, jossa sillan yli kulkee säännöllisesti sille kuulumatonta liikennettä tälläkin hetkellä. Tämän myötä herääkin kysymys: onko Vantaankosken sillan suojelumääräyksellä minkäänlaisia todellisia vaikutuksia, jos sitä ei todellisuudessa noudateta, eikä sillä ole edes vaikutuksia kaupungin maankäyttöä koskeviin ja Vantaankosken sillalla kulkevaan liikenteeseen vaikuttaviin päätöksiin?

Valittaja katsoo edellä esitetyin perustein, ettei Vantaan kaupungin virheellisen näkemyksen myötä sillä ole voinut olla tarpeellisia ja riittäviä tietoja Kuninkaantiellä kulkevan raskaan liikenteen osalta Kaavan liikenteellisten vaikutusten arvioimiseksi. Kaavan ei voida katsoa luovan edellytyksiä liikenteen järjestämiselle tältä osin.

4.3. Kaava ei luo edellytyksiä liikenteen järjestämiselle, eikä turvalliselle, terveelliselle ja viihtyisälle elinympäristölle

4.3.1. Kaavaselostuksessa ei ole esitetty riittäviä tietoja kaavan vaikutusten arvioimiseksi Kuninkaantien osalta

Kuten osoitettu edellä, jo kaavaselostuksen liikenteelliseen toimivuuteen liittyvien johtopäätösten perusteena oleva Liikenneselvitys sisältää puutteellista ja harhaanjohtavaa tietoa, eikä useita siihen perustuvia johtopäätöksiä voida pitää luotettavina. Kaavaselostuksessa on myös tehty tiettyjä sellaisia muita johtopäätöksiä, joita ei yksinkertaisesti voida pitää perusteltuina, ja/tai jätetty huomiotta sellaista tietoa koskien kaava-alueen ja sitä ympäröivän alueen liikennettä, jolla on olennaista merkitystä sen arvioimiselle, luoko Kaava edellytykset liikenteen ja turvallisen elinympäristön järjestämiselle. Tässä kohdassa sekä kohdissa 4.3.2–4.3.3 tullaan käsittelemään näitä edellä mainittuja johtopäätöksiä ja ylenkatsottuja tietoja.

Kaava-alue rajautuu etelässä Kuninkaantiehen, joka on perua ajalta ennen kumotun asemakaavalain (145/1931) voimaantuloa. Niin ikään jo kumotun rakennuslain (370/1958) sananmuotoa käyttäen se on luovutettu yleiseen käyttöön ilman kyseisen lain mukaista katupiirustusmenettelyä. Kuten arvata saattaa Kuninkaantietä ei myöskään ole milloinkaan rakennettu MRL:n 85 §:n mukaisesti, eikä sen osalta ole siis laadittu voimassa olevan sääntelyn edellyttämiä katu- ja/tai rakentamissuunnitelmia.[71] Vantaan kaupunki ei siis ole ikinä tehnyt dokumentoitua arviota siitä, onko Kuninkaantie toimiva, turvallinen ja viihtyisä. Todettakoon, että tiettyjä viitteitä Kuninkaantien toimivuudesta, turvallisuudesta ja viihtyisyydestä antavat mm. se, että

[71] Liite 16 – Vantaan kaupungin tietoja koskien Kuninkaantietä.

Kuninkaantien suhteen sovellettavan asemakaavan 180500 mukaan liikennöinti Vantaankosken myllyn korttelialueelle on maasto-olojen vuoksi hankalaa[72], ja se, että Kuninkaantie on päässyt sortumaan satojen metrien matkalta. Jälkimmäistä seikkaa on käsitelty tarkemmin kohdassa 4.3.3.

Kuninkaantietä ei ole sisällytetty Kaava-alueeseen siitäkään huolimatta, että Kaava-alueen yksi ja ainoa tonttiliittymä sijaitsee Kuninkaantiellä. Mikään Kaava-asiakirjoissa ei anna viitteitä siitä, että Vantaan kaupunki olisi Kaavan myötä suunnittelemassa ja rakentamassa Kuninkaantietä uudelleen. Se seikka, että Kuninkaantie on ja tulee jatkossakin olemaan suunniteltu käytännössä 1870-luvulla Suomen suuriruhtinaskuntaan kuuluvan Helsingin maalaiskunnan aikaisen pääasiallisesti hevosilla tapahtuvan liikenteen tarpeisiin, sekä tämän seikan vaikutukset, on käytännössä sivuutettu kokonaisuudessaan Kaava-asiakirjoissa.

Kaavaselostukseen ei siis ole sisällytetty tietoa esimerkiksi Kuninkaantien vaaka- ja/tai pystygeometriasta, sen katupoikkileikkausta, eikä mitään muutakaan sellaista perinteisesti katusuunnitelmista ilmenevää tietoa, jonka avulla olisi mahdollista arvioida Kuninkaantien sillä Kaavan myötä kulkeville liikennemuodoille tarjoavan tilan riittävyyttä sekä kadun toimivuutta, turvallisuutta ja/tai viihtyisyyttä[73]. Kaavaselostuksessa ei ole edes mainittu jo 1990-luvun taitteessa tehtyä ja edelleenkin pätevää huomiota koskien sitä, että liikennöinti Kaava-alueelle on maasto-olojen vuoksi hankalaa[74]. Kuten edellisessä kohdassa 4.2 on osoitettu, Liikenneselvitykseen perustuvia johtopäätöksiä koskien Kuninkaantien toimivuutta ei suurimmilta osin myöskään voida pitää luotettavina.

Vantaan kaupungin ei ole edes ollut mahdollista tehdä arviota Kaavassa esitettyjen ratkaisujen toteuttamisen vaikutuksista suhteessa Kuninkaantien liikenteen turvallisuuteen, sillä kaupungilla ei ole tarpeellisia lähtötietoja Kuninkaantien osalta tällaisen arvion tekemiseksi. Kaavaselostuksessa esitetyn perusteella on niin ikään mahdotonta arvioida sitä, millä tavoin muun muassa Kaava-alueelle Kuninkaantietä pitkin tulevaisuudessa liikennöivät linja-autot sekä tapahtumatiloille/tapatumapihalle tapahtumien tarpeisiin lavasteita ja muita tavaroita roudaava raskas kalusto on mahdollista sovittaa muiden ajoväylällä kulkevien liikennemuotojen kanssa yhteen toimivalla, turvallisella ja viihtyisällä tavalla. Kaava ei luo edellytyksiä liikenteen sekä turvallisen elinympäristön järjestämiselle tältä osin.

4.3.2. Kaava vaikuttaa negatiivisesti Kuninkaantien liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

MRL:n 54 §:n 2 momentin mukainen vaatimus koskien liikenteen edellytysten järjestämistä sisältää yhtäältä liikenteen järjestämisen kaava-alueella asemakaavan mahdollistaman rakentamisen ja muiden toimintojen tarpeita vastaavasti sekä toisaalta uuden maankäytön edellyttämät liikenneyhteydet kaava-alueen ulkopuoliseen katu- ja liikenneverkkoon. Liikenteen järjestämistä koskevassa tarkastelussa on otettava huomioon kaikki kulkutavat.[75] Turvallisen

[72] Ks. Liite 5 – Asemakaava 180500, kaavamääräykset ja ote kaavaselostuksesta, s. 6.
[73] Lukuun ottamatta ylätasoista mainintaa siitä, että Kuninkaantietä käytetään ulkoilureittinä eikä sillä ole jalkakäytävää; ks. Liite 4 – Ote Kaavaselostuksesta, s. 5.
[74] Ks. Liite 5 – Asemakaava 180500, kaavamääräykset ja ote kaavaselostuksesta, s. 6.
[75] Ks. esim. KHO:2022:56 19.5.2022.

elinympäristön edellytysten luomisen osalta on taas perinteisesti katsottu, että asemakaavan avulla elinympäristöstä tulee luoda turvallisen elinympäristön vaatimukset täyttävä, eikä asemakaavalla tai sen muutoksella saa heikentää turvallisuuteen liittyviä tekijöitä[76].

Kuninkaantiellä ei ole jalkakäytävää siitäkin huolimatta, että jalankulkijat käyttävät katua ulkoilureittinä[77]. Kaavaselostuksen mukaan Kuninkaantiellä ei tarvita jalkakäytävää siksi, että liikennemäärä Kuninkaantiellä on alle 2000 ajon/vrk.[78] Sitä, mihin tällainen kadun liikennemäärään liittyvä päätelmä erillisen jalkakäytävän tarpeellisuudesta perustuu, ei ole käsitelty kaavaselostuksessa.

Edellä mainittu jalkakäytävän tarpeettomuuteen liittyvä kiistattomana tosiasiana esitetty toteamus on malliesimerkki siitä, että Vantaan kaupunki ei ole hankkinut tarpeellisia ja riittäviä tietoja Kaava-alueen ympäristön liikenneolosuhteista ja käsitellyt niitä Kaava-asiakirjoissa. Vantaan kaupunki ei nimittäin ole huomioinut, että sen huomio koskien jalkakäytävän tarvetta tonttikaduksi (ts. liityntäkatu) lukeutuvalla Kuninkaantiellä ja päätös ohjata linja-autoliikennettä Kaava-alueen ulkopuoliselle Kuninkaantielle edellyttämällä, että Kaava-alueelle rakennetaan linja-auton kääntöpaikka, ovat suorassa ristiriidassa Vantaan kaupungin oman kaupunkitilaohjeen kanssa.

Vantaan kaupunkitilaohje (jäljempänä ”**Kaupunkitilaohje**”) kokoaa yhteen kaikki Vantaan julkisen kaupunkitilan suunnittelun ohjeet. Kaupunkitilaohje pyrkii varmistamaan kaupunkitilan laadun ja muun muassa sen, että kaupungissa on toimiva ja turvallinen liikkumisen verkosto.[79] Kaupunkitilaohjeen pyrkimykset ovatkin vahvasti sidoksissa edellä 4.3.1 kohdassa käsitellyn MRL:n 85 §:n edellytyksiin siitä, että kadut täyttävät toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset – niihin edellytyksiin, joita Kuninkaantien ei ole koskaan dokumentoidusti todettu täyttävän.

Kaupunkitilaohjeen mukaan mitä pienempään katuluokkaan mennään, sitä enemmän ympäröivä maankäyttö vaikuttaa ja päinvastoin. Sen mukaan jalankulku on yleensä eroteltu ajoneuvoliikenteestä lukuun ottamatta harvaan asuttujen alueiden katuja. Lisäksi Kaupunkitilaohjeen mukaan tonttikaduilla ei ole linja-autoliikennettä.[80]

Kaavassa tehtyjen jalkakäytävän tarpeellisuutta koskevien johtopäätösten suhteen on tärkeä huomioida Kaupunkitilaohjeessa esitetyt kuvat erilaisten tonttikaturatkaisujen poikkileikkauksista ja kyseisten poikkileikkausten soveltuvuudesta tietynlaisille alueille[81]. Näistä ratkaisuista Tonttikatu III ja Tonttikatu II -ratkaisut eroavat toisistaan pääasiallisesti siten, että edellisen poikkileikkauksessa jalankulkua ei ole erotettu ajoradasta, kun taas jälkimmäisessä näin on tehty. Tonttikatu III -ratkaisun on kuvattu soveltuvan harvaan asutuille pientaloalueille ja tiivis- ja matala-alueille. Mikä tärkeintä

[76] Ks. HE 101/1998 vp, s. 79.
[77] Kuninkaantiellä kulkee myös yksi Vantaan kaupungin määrittelemistä Vantaa pyöräillen -reiteistä; ks. https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaa-pyoraillen-esite.pdf, s. 44–47.
[78] Ks. mm. Liite 4 – Ote Kaavaselostuksesta, s. 18.
[79] Ks. https://vantaankaupunkitilaohje.fi/ ja https://vantaankaupunkitilaohje.fi/testisivu/.
[80] Ks. https://vantaankaupunkitilaohje.fi/2019/10/03/tonttikatu/.
[81] Ks. https://vantaankaupunkitilaohje.fi/2019/10/03/tonttikatu/.

Tonttikatu III -ratkaisun osalta kadun varrella olevan kerrosalan tulisi olla alle 5000 k-m2. Jalkakäytävän ajoradasta erottavan Tonttikatu II -ratkaisun on taas todettu soveltuvan pientaloalueille ja tiivis- ja matala-alueille, joilla kadun varrella oleva kerrosala ylittää 5000 k-m2.

Kaupunkitilaohjeessa määritetyt periaatteet koskien jalkakäytävän tarpeellisuutta ovat yhdenmukaisia muun muassa Suomen kuntatekniikan yhdistyksen julkaisemien ohjeiden (jäljempänä "**Katu2020**") sekä esimerkiksi Helsingin kaupunkitilaohjeen kanssa. Molempien ohjeiden mukaan erillinen jalankululle varattu katupoikkileikkauksen osa tarvitaan kaikilla kaduilla, lukuun ottamatta vähäliikenteisiä tonttikatuja, joilla maankäyttöä on hyvin vähän (alle 5000 kerrosneliömetriä)[82].

Kuninkaantie on noin kaksi kilometriä pitkä tie, joka on asemakaavoitettu vain länsipäästään. Tästä syystä Kuninkaantiellä on määritelty rakennusoikeutta vain Kuninkaantien Vantaankoskentien risteyksestä Kuninkaantie 31 osoitteeseen ulottuvalle noin 250 metrin pituiselle osuudelle, jolle sijoittuu myös Kaava-alueen tonttiliittymä. Vantaan kaupungin mukaan tämän noin 250 metrin pituisen asemakaavoitetun alueen yhteenlaskettu kerrosala on nykyisellään 5660 k-m2.[83] Kaavan voimaantulon myötä katuosuuden kerrosalamäärä on 5650 k-m2. Todettakoon, että Kuninkaantien asemakaavoittamattomassa itäpäässä on myös rakentamista (ml. useita omakotitaloja ja talousrakennuksia, paritalo ja pienkerrostalo).

Kaikki edellä käsitellyt turvallisen kaupunkitilan luomiseen tähtäävät ohjeet osoittavat, että Kuninkaantiellä tulisi olla jalkakäytävä. Jalkakäytävän tarpeellisuuden arvioinnin osalta on myös hyvä huomioida, ettei Kaava-alueen ympäristöä voi kutsua millään perusteella pientaloalueeksi tai harvaan asutuksi alueeksi. Asemakaavoitetun alueen tieosuuden varrella kerrosalamäärästä vain 360 k-m2 on sijoitettu asemakaavassa 180500 erillispientalojen korttelialueeksi (AO) osoitetulle alueelle. Toisin sanoen noin 93 % asemakaavoitetun alueen kerrosalamäärästä on osoitettu muulle kuin pientaloalueille ja tällä noin 250 metriä pitkällä myös ulkoilureittinä toimivalla katuosuudella tuleekin Kaavan myötä sijaitsemaan muun muassa grillikahvila (King's Corner), vanha paloasema, hotelli, tapahtumapuisto, tapahtumakeskus Vantaankosken myllyssä sekä kaksi tapahtumatilaa/-ravintolaa (kievari sekä Vanha Viilatehdas).

Niin ikään Kaavan kaavamääräykset eivät pelkästään mahdollista vaan jopa edellyttävät, että Kaava-alueelle rakennetaan linja-auton kääntöpaikka siitäkin huolimatta, että Maisemaselvityksessä on todettu, että Kuninkaantie on kapea, ja sen mahdollinen ruuhkautuminen bussiliikenteen vuoksi on riski alueen ainutlaatuisen tunnelman säilymiselle ja kävely- ja pyöräliikenteen sujuvuudelle[84]. Kuten todettu valituksen kohdassa 4.1, linja-autot ovat nykyisellään poikkeuksellinen elementti Kuninkaantien Vantaankoskentien risteyksen ja Vantaankosken sillan välisellä katuosuudella. Koska Kaava-alueen ainoa tonttiliittymä johtaa Kuninkaantielle, voidaan olla varmoja siitä, että Kaavassa tehdyt ratkaisut johtavat tosiasiallisesti Kaupunkitilaohjeen

[82] Ks. https://katu2020.info/2020/2020/09/30/liikennetekninen-poikkileikkaus/ sekä https://kaupunkitilaohje.hel.fi/kortti/tonttikatu-teollisuus-ja-kerrostaloalueella-seka-pientaloalueilla/.
[83] Liite 17 – Vantaankoskentien risteyksen ja Kuninkaantie 31 välisen tieosuuden kerrosalamäärä.
[84] Liite 7 – Ote Maisemaselvityksestä, s. 6, kuva 198 ja sen kuvateksti.

vastaiseen tilanteeseen, joka toteaa hyvin yksiselitteisesti, ettei tonttikaduilla ole linja-autoliikennettä. Vastaavasti myös Helsingin kaupunkitilaohjeessa on todettu yhtä yksiselitteisellä tavalla, että tonttikaduilla ei ole linja-autoliikennettä[85]. Kuten saattaa arvata, kyseinen ratkaisu on myös Katu2020 vastainen sillä perusteella, että Kuninkaantie on länsipäässä jyrkimmillään yli 11 %[86] ja Katu2020 mukaan kadun pituuskaltevuus saisi olla enintään 7 %, mikäli kadulla on joukkoliikennettä[87].

Kaavaselostukseen sisällytettyä osallisen mielipidettä lukuun ottamatta Kaava-asiakirjoissa ei ole edes mainittu Kaupunkitilaohjetta, eikä edellä käsiteltyjä viranomaisohjeistuksen ja Kaavan ratkaisujen välisiä ristiriitoja. Kaava-asiakirjojen perusteella ei siis ole mahdollista saada selkoa siitä, millä perustein Vantaan kaupunki on katsonut, että Kaava luo edellytykset turvalliselle elinympäristölle ja liikenteen järjestämiselle siitäkin huolimatta, että Kaavan toteuttaminen synnyttää Vantaankosken alueelle liikennetilanteen, joka on suorassa ristiriidassa toimivan ja turvallisen liikkumisen verkoston luomiseen tähtäävän Kaupunkitilaohjeen sekä sitä vastaavien viranomaisohjeistusten kanssa ja jonka voidaan siis katsoa heikentävän Kuninkaantien liikenneturvallisuuteen liittyviä tekijöitä sekä kadun toimivuutta. Näiden ohjeiden vastaisten ja siten lähtökohtaisesti Kuninkaantien toimivuutta ja liikenneturvallisuutta heikentävien ratkaisujen perustelun olennaisuutta korostaa myös kohdassa 4.3.1 esitetty huomio koskien sitä, että Kuninkaantien ei ole milloinkaan todettu täyttävän sääntelyn kaduilta edellyttämiä toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimuksia.

Valittaja katsoo, ettei Vantaan kaupunki ole selvittänyt riittävästi Kaavan vaikutuksia turvallisuuteen ja liikenteeseen siltä osin, kun Kaava-asiakirjoissa ei ole perusteltu sitä, miten Kaava luo edellytykset liikenteen järjestämiselle ja turvalliselle elinympäristölle tilanteessa, jossa sen ratkaisujen myötä alueen liikenneolosuhteet ovat tulevat olemaan suoranaisessa ristiriidassa Kaupunkitilaohjeen kanssa.

Todettakoon lopuksi myös, että Vantaan yleiskaavan (2020) mukaan Kaava-alueen eteläisen rajan välittömässä läheisyydessä Kuninkaantiellä kulkee Suuren Rantatien linjaus ja yleiskaava edellyttää, että Suuren Rantatien linjaus tulisi säilyttää kävellen, pyöräillen tai ratsain kuljettavana[88]. Näin ollen myös kaavahierarkiasta johtuen ratkaisut, jotka tosiasiallisesti heikentävät muun muassa jalankulun ja pyöräilyn mahdollisuuksia Suurella Rantatiellä – kuten esimerkiksi Kaavassa tehdyt raskaan liikenteen lisääntymiseen johtavat ratkaisut –, edellyttävät selkeitä ja painavia perusteluja, joita ei Valittajan näkemyksen mukaan ole esitetty Kaavan tapauksessa.

4.3.3. Liikenteen toimivuuteen liittyviä johtopäätöksiä on perusteltu Kuninkaantien korjaamisella

[85] Ks. https://kaupunkitilaohje.hel.fi/kortti/tonttikatu-teollisuus-ja-kerrostaloalueella-seka-pientaloalueilla/.
[86] Ks. Liite 16 – Vantaan kaupungin tietoja koskien Kuninkaantietä.
[87] Ks. https://katu2020.info/2020/2020/09/30/geometrinen-suunnittelu/.
[88] Ks. Vantaan yleiskaavan 2020 kaavakartta (osoitteessa https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/YK0048-voimaantulo-11012023-kaavakartta_0.pdf) ja Vantaan yleiskaavan 2020 yleiskaavamerkinnät ja määräykset, s. 12 (osoitteessa https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/vantaan-yleiskaava-KV-merkin-maaraykset-11012023.pdf).

Kaavaselostuksen liikenteellisiä vaikutuksia koskevassa osiossa on puhuttu 2025 suunnittelutilanteesta sillä oletuksella, että Kuninkaantien viimeisten tietojen mukaan 1,3 miljoonaa euroa maksava korjaus on toteutettu,[89] ja todettu, ettei kyseisessä tilanteessa liikenne kasva merkittävästi kohdassa 4.2.5 käsitellyllä Vantaankosken sillalla[90].

Valittaja toteaa, että Kuninkaantien itäosa on ollut sortuneena satojen metrien matkalta kadun alla olevan maa-aineksen liikkeiden takia jo noin neljä vuotta ja kadun sortuma-alttius on ollut Vantaan kaupungin tiedossa vuosikymmeniä jo ennen sortumista. Alun perin katu on ollut tarkoitus korjata syksyllä 2019, mutta korjausta on siirretty kauemmaksi tulevaisuuteen kerta toisensa jälkeen.[91]

Kuninkaantien itäosan korjaus vuonna 2025 edellyttää päätöksiä useilta tahoilta, joita ei ole vielä tehty. Lehtitietojen mukaan Vantaan kaupungininsinööri on lisäksi todennut: ”*Korjaus voisi olla mahdollinen ehkä vuonna 2025*”[92]. Toisin kuin kaavaselostuksesta käy ilmi Vantaan kaupungininsinöörin ulostulo ja korjauksen ajankohdan siirtäminen kerta toisensa jälkeen eivät luo uskoa siihen, että Kuninkaantien itäosan korjaus ja sen aikataulu olisi kiveen hakattu tälläkään erää.

Kuninkaantien korjauksesta ei ole tehty sitovaa päätöstä. Valittaja katsookin sen olevan äärimmäisen harhaanjohtavaa ja jossain määrin jopa surkuhupaisaa, että yhtään minkäänlaisia Kaavan liikenteellisiä vaikutuksia koskevia johtopäätöksiä on perustettu sen seikan varaan, että Kuninkaantien itäosan jo monta kertaa siirretty ja kadun edelleen jatkaessa sortumistaan koko ajan kalliimmaksi muodostuva korjaus tultaisiin toteuttamaan vuonna 2025 – noin kahdeksan vuotta sen jälkeen, kun katu, jonka sortuma-alttius on ollut Vantaan kaupungilla tiedossa jo iät ja ajat, sortui.

4.3.4. Melutason ohjearvot eivät pääasiallisesti toteudu Kaava-alueella

Poikkeuksellisen haasteellisten liikenneolosuhteiden lisäksi Kehä III:en kainalossa sijaitsevalla Kaava-alueella on tie- ja koskimelua ja se sijaitsee Vantaan pahimmalla lentomeluvyöhykkeellä[93].

Kaavaan on liitetty Ramboll Finland Oy:n laatima ”Vantaankosken mylly – Asemakaavoituksen meluselvitys (31.8.2021 ja päivitetty 18.11.2022,

[89] Todettakoon, että Kaavaselostuksessa on myös muualla todettu yksiselitteisesti ja – sitovan korjauspäätöksen puuttuessa – jokseenkin harhaanjohtavasti, että: ”*Kuninkaantien itäosa korjataan 2025*”; ks. Liite 4 – Ote Kaavaselostuksesta, s. 9. Lisäksi kadun korjauskustannukset ovat nykyisellään oletettavasti huomattavasti suuremmat ottaen huomioon inflaation vaikutukset sekä rakennuskustannusten nousun.

[90] Ks. Liite 4 – Ote Kaavaselostuksesta, s. 14.

[91] Ks. esim. Helsingin Sanomat, ”Tie sortui satojen metrien matkalta Vantaalla, kaupunki tiesi vaarasta vuosikymmeniä” (2.7.2019), osoitteessa https://www.hs.fi/kaupunki/vantaa/art-2000006160733.html; Helsingin Sanomat, Historiallinen tie vajoaa löysään saveen Vantaalla – Naapurit ovat odottaneet jo vuoden, että joku kertoisi mitä ihmettä tiellä tapahtuu (3.3.2020), osoitteessa https://www.hs.fi/kaupunki/vantaa/art-2000006426416.html; Helsingin Sanomat, ”Puoliksi sortunutta tietä ei edes aiota korjata vuosiin Vantaalla – ”Ehkä vuonna 2025”” (13.8.2021), osoitteessa https://www.hs.fi/kaupunki/vantaa/art-2000008188791.html; Vantaan Sanomat, Kuninkaantie uhkaa valua Vantaanjokeen – Osalle tietä ajokielto (15.3.2019), osoitteessa https://www.vantaansanomat.fi/paikalliset/1297180.

[92] Ks. Helsingin Sanomat, ”Puoliksi sortunutta tietä ei edes aiota korjata vuosiin Vantaalla – ”Ehkä vuonna 2025”” (13.8.2021), osoitteessa https://www.hs.fi/kaupunki/vantaa/art-2000008188791.html.

[93] Ks. Liite 4 – Ote Kaavaselostuksesta, s. 3.

jäljempänä ”**Meluselvitys**”), jossa on pyritty selvittämään Kaava-alueen melutilannetta. Meluselvityksen johtopäätelmän mukaan:

> ”*Suunnittelukohde tullaan toteuttamaan lähelle meluisia liikenneväyliä. Tämän selvityksen perusteella voidaan suunniteltu hanke kuitenkin toteuttaa siten, että sisätiloissa saavutetaan ohjearvojen mukaiset melutasot. Tämä edellyttää, että melun osalta noudatetaan tässä raportissa esitettyjä vaatimuksia ääneneristävyydestä.*”[94]

Meluselvityksessä on todettu edellä mainittujen ääneneristävyysvaatimusten osalta seuraavaa:

> ”*Mikäli Myllyn rakennus määritellään liiketilaksi, kokonaiseristävyys eli äänitasoero (ΔL) tulisi olla 38 dB ja jos rakennus määritellään kokoontumistilaksi äänitasoero (ΔL) tulisi olla 45 dB* […] *kokonaiseristävyys eli äänitasoero (ΔL) tulisi Kievarissa olla 38 dB.*”[95]

Jostain syystä näitä Meluselvityksessä esitettyjä äänieristävyysvaatimuksia ei ole sisällytetty kaavaselostukseen ollenkaan. Lisäksi näistä Meluselvityksessä esitetyistä ääneneristävyysvaatimuksista huolimatta Kaavan kaavamääräyksiin on sisällytetty seuraava ääneneristävyyttä koskeva kaavamääräys:

> ”*Ääneneristävyyden lento-, tie- ja koskimelua vastaan on oltava hotellihuoneissa vähintään ΔL 38 dB sekä tapahtuma-, konsertti-, liike-, toimisto- ja hiljaisissa työtiloissa vähintään ΔL 35 dB.*”[96]

Vantaankosken mylly ja kievari eivät tule sisältämään hotellihuoneita ja ne kuuluvatkin siis edellä mainitun kaavamääräyksen mukaiseen tapahtuma-, konsertti-, liike-, toimisto- ja hiljaiset työtilat sisältävään kategoriaan. Kaavamääräyksessä Vantaankosken myllylle ja kievarille asetettu äänitasoerovaatimus (= ΔL 35 dB) ei vastaa Meluselvityksessä kyseisille toiminnoille selkeästi ilmoitettuja vaatimuksia (Vantaankosken myllyn osalta = ΔL 38 tai 45 dB ja kievarin osalta = ΔL 38 dB) ja se on mahdollisesti jopa ΔL 10 dB matalampi verrattuna Meluselvityksessä edellytettyyn Vantaankosken myllyn osalta olettaen, että Vantaankosken myllyn katsottaisiin asianmukaisesti olevan kokoontumistila.

Meluselvityksen johtopäätelmän mukaan valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista (993/1992, jäljempänä ”**VnP**”) mukaiset sisätilojen ohjearvot täyttävät melutasot voidaan saavuttaa tilanteessa, jossa melun osalta noudatetaan Meluselvityksessä esitettyjä vaatimuksia ääneneristävyydestä. Kaavan ei voida siis katsoa luovan edellytyksiä terveellisen elinympäristön järjestämiselle, koska asianmukaisella kaavamääräyksellä ei aseteta Vantaankosken myllylle ja kievarille Meluselvityksen edellyttämiä äänitasoerovaatimuksia ja siten ei ole varmaa, tulevatko sisätilojen ohjearvojen mukaiset melutasovaatimukset täyttymään Vantaankosken myllyn ja kievarin osalta. Tämä on Vantaankosken myllyn osalta huomattavan suuri puute ottaen

[94] Liite 18 – Ote Meluselvityksestä, s. 4.
[95] Liite 18 – Ote Meluselvityksestä, s. 4.
[96] Ks. Liite 8 – Kaavakartta ja kaavamääräykset.

huomioon sen, että Meluselvityksen mukaan Vantaankosken myllyn koilliseen kulmaan voidaan arvioida aiheutuvan jopa 80 dB keskiäänitasot[97] ja entistä suurempi osa Vantaankosken myllystä altistuu Kehä III:n äänisaasteelle olettaen, että Vantaankosken myllyä tullaan korottamaan Kaavan mahdollistamalla tavalla[98].

Ohjeellisena apuvälineenä terveellisyyden ja viihtyisyyden vaatimusten täyttymisen varmistamisessa käytettävän VnP:n suhteen on myös hyvä huomioida se, että kyseinen päätös on jo noin 30-vuotta vanha ja melun vaikutuksista ihmisen terveyteen ja hyvinvointiin on saatu runsaasti uutta tietoa vuoden 1992 jälkeen. Esimerkiksi Maailman terveysjärjestön lokakuussa 2018 ilmestyneessä Environmental Noise Guidelines for the European Region -julkaisussa on suositeltu vahvasti, että tieliikenteestä tuleva melu rajoitettaisiin päivisin 53 dB:iin ja öisin alle 45 dB:iin[99]. VnP:ssä vastaavat luvut (ohjearvot ulkona) ovat 55 dB ja 50 dB (uusilla alueilla 45 dB).

Kaava-alueen ulkoalueiden melunhallinnan osalta tuleekin huomioida se, ettei Meluselvityksen johtopäätelmässä oteta kantaa siihen, onko Kaava-alueen piha-alueella sekä erityisesti Kaavan ulkoalueelle osoittamassa tapahtumiin ja oleskeluun tarkoitetussa tapahtumapuistossa, mahdollista saavuttaa ohjearvojen mukaiset melutasot. Meluselvityksen liitteistä 3 ja 4 kuitenkin ilmenee, että valtaosalla Kaava-alueen ulkotiloista (ml. ulkotiloihin sijoittuva tapahtumapuisto) päiväajan keskiäänitaso (LAeq 7–22) tulee olemaan ennustetilanteessa 60–65 dB välillä ja osalla 65–70 dB välillä sekä yöajan keskiäänitaso (LAeq 22–7) on ennustetilanteessa piha-alueesta riippuen joko 50–55 dB tai 55–60 dB välillä. Meluselvityksen perusteella näyttäisikin siltä, että Kaava-alueen ulkoalueilla ei ole Kaavan myötä mahdollista saavuttaa Maailman terveysjärjestön vahvasti suosittelemia ohjearvoja ollenkaan, VnP:n mukaisia päiväajan ohjearvoja eikä suurella osalla Kaava-aluetta edes VnP:n mukaisia yöajan ohjearvoja.

Kaava myös mahdollistaa nk. Myllymäensillan rakentamisen Suuren Rantatien vanhalle siltapaikalle[100] siitäkin huolimatta, että Maisemaselvityksen mukaan kyseistä siltaa ei ole mahdollista toteuttaa viihtyisällä tavalla tilanteessa, jossa Kehä III:a ei eristetä meluaidoilla[101]. Kaavan myötä Kehä III:a ei olla aitaamassa meluaidoilla. Todettakoon myös, ettei Myllymäensillan mahdollisia meluolosuhteita ole tarkasteltu millään tavalla Meluselvityksessä. Lisäksi Kaavaan ei luonnollisesti ole sisällytetty minkäänlaisia kaavamääräyksiä, joiden myötä viimeistään rakennuslupavaiheessa tulisi varmistettua se, että ulkoalueille ja sisätiloille osoitetut melutasojen ohjearvot toteutuvat Kaava-alueella, ja se, että Myllymäensilta on mahdollista rakentaa viihtyisällä ja meluhaasteet huomioon ottavalla tavalla siitäkin huolimatta, ettei Kaavan myötä Kehä III:a tulla eristämään asianmukaisilla meluaidoilla.

Ottaen huomioon Kaavan kaavamääräykset, Kaava-alueelle sijoittuvan rakentamisen ja toiminnot (ml. Vantaankosken mylly, hotelli, kievari ja

[97] Liite 18 – Ote Meluselvityksestä, s. 4.
[98] Ks. Liite 4 – Ote Kaavaselostuksesta, s. 3.
[99] Ks. World Health Organization, Environmental Noise Guidelines for the European Region (2018), s. 30. Asiakirja ladattavissa osoitteessa https://www.who.int/europe/publications/i/item/9789289053563.
[100] Ks. Liite 8 – Kaavakartta ja kaavamääräykset ja Liite 4 – Ote Kaavaselostuksesta, s. 10.
[101] Ks. Liite 7 – Ote Maisemaselvityksestä, s. 7.

tapahtumapuisto) sekä sisä- ja ulkotiloille asetetut melutasojen ohjearvot, on mahdollista, että Kaavan myötä edellä mainitut ohjearvot täyttyvät vain ja ainoastaan hotellin sisätiloissa. Lisäksi Kaava mahdollistaa Myllymäensillan rakentamisen tilanteessa, jossa Kaava-asiakirjojen mukaan sitä ei ole mahdollista toteuttaa viihtyisällä tavalla. Kaavan ei voida katsoa luovan edellytyksiä terveelliselle ja viihtyisälle elinympäristölle tällaisessa tilanteessa.

4.3.5. Kaava sivuuttaa täysin selvityksessä edellytetyt ilmanlaatuun ja viihtyisyyteen liittyvät seikat

Kaavaan on liitetty Ramboll Finland Oy:n laatima ”Vantaankosken myllyn ilmanlaatuselvitys” (20.9.2021, jäljempänä ”**Ilmanlaatuselvitys**”), jossa on tarkasteltu Vantaankosken myllyn alueen ilmanlaatua asemakaavamuutostyötä varten. Ilmanlaatuselvityksessä on tehty muun muassa seuraava johtopäätös:

> ”*Kuitenkin koska kaavailtu majoitus- ja ravintolatoiminta on virkistystoimintaa, on ilmanlaatuun ja viihtyisyyteen kiinnitettävä huomiota. Rakennusten ilmanotossa on syytä olla toimiva hiukkassuodatus, jotta altistus pienenisi. Ilmanvaihtokoneiden sijoittaminen mahdollisimman kauas Kehä III:sta vähentää myös hiukkasten kulkeutumista sisätiloihin.*”[102]

Ilmanlaatuun liittyvät seikat on kuitattu kaavaselostuksessa toteamalla:

> ”*Hotellin ilmanvaihtoluokat ovat ulkoilma ODA 2 ja sisäilma SUP 2. Vuodesta 2030 saa myydä uusina autoina vain sähköautoja. Uudellamaalla autojen keski-ikä on 10 vuotta, joten tilanne paranee ja vuonna 2040 sähköautoja on Uudenmaan autokannasta jo yli 50 %.*”[103]

Siitä huolimatta, että Ilmanlaatuselvityksen johtopäätöksessä edellytetään konkreettisia toimia ilmanlaadun ja viihtyisyyden osalta, Kaavaan ei ole sisällytetty minkäänlaisia kaavamääräyksiä koskien yhdenkään Kaava-alueella sijaitsevan rakennuksen ilmanottoa tai niiden ilmanvaihtokoneiden sijoittelua[104].

Perusteena sille, miksi tällaisia kaavamääräyksiä ei ole sisällytetty Kaavaan, on käytetty edellä todettua kaavaselostukseen sisällytettyä suoraviivaista toteamusta koskien vuotta 2030 ja sitä, että tällöin saa myydä uusina autoina vain sähköautoja. Ottaen huomioon sen, ettei mitään tällaista yleistä kieltoa muiden kuin sähköautojen myynnille vuoden 2030 jälkeen ole olemassakaan, eikä Kaavalla ole mahdollista säätää tällaista kiellosta, on epäselvää, mihin Vantaan kaupunki viittaa kyseisellä toteamuksella.

Vantaan kaupunki viittaa oletettavasti ja, jos näin on, ilmeisen virheellisesti Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukseen asetuksen (EU) 2019/631 muuttamisesta siltä osin kuin on kyse uusien henkilöautojen ja uusien kevyiden

[102] Liite 19 – Ote Ilmanlaatuselvityksestä, s. 3.
[103] Ks. Liite 4 – Ote Kaavaselostuksesta, s. 21.
[104] Vrt. esim. Vantaalla niin ikään Kehä III:en välittömässä läheisyydessä sijaitseva hotellin rakentamisen mahdollistava asemakaava Pakkala (kaavanumero 002194), jonka kaavamääräyksiin on sisällytetty seuraavanlainen määräys: ”*Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla*”. Kyseisen asemakaava on saatavilla osoitteessa https://mfiles.matti.vantaa.fi/VampattiWebApplication/kaavamaaraykset/002194.

hyötyajoneuvojen hiilidioksidipäästönormien kiristämisestä unionin kunnianhimoisempien ilmastotavoitteiden mukaisesti (jäljempänä ”**Polttomoottorikieltoasetus**”). Polttomoottorikieltoasetuksen luonnostekstin velvoitteiden myötä EU:ssa laskettaisiin uusien henkilöautojen ja kevyiden hyötyajoneuvojen päästöjen tavoitetaso nollaan 1.1.2035 alkaen.[105] Kyseinen sääntely ei koske esimerkiksi kuorma- ja linja-autoja.

On myös hyvä tiedostaa, että Polttomoottorikieltoasetusta on valmisteltu EU:n tavallisessa lainsäätämisjärjestyksessä ja Vantaan kaupunginvaltuuston hyväksyessä Kaavan 27.2.2023 kyseistä asetusta ei oltu hyväksytty Euroopan unionin neuvoston toimesta, eikä julkaistu EU:n virallisessa lehdessä. Näin ollen kyseinen asetus ei ole ollut Kaavan hyväksymisen aikaan, eikä ole edes nykyisellään, sitovaa lainsäädäntöä. Todettakoon myös, että useiden jäsenvaltioiden vastustuksen myötä Polttomoottorikieltoasetus hyväksyttiin 28.3.2023 Euroopan unionin neuvoston toimesta sillä ehdolla, että tiettyjen sähköstä tuotetuilla polttoaineilla toimivien polttomoottoriautojen myynti olisi mahdollista myös vuoden 2035 jälkeen[106].

MRL:n mukaan asemakaava tulee laatia siten, että luodaan edellytykset terveelliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Näin ei ole kuitenkaan tehty Kaavan tapauksessa ilmanlaadun osalta. Kaavan laatija on paitsi sivuuttanut täysin Ilmanlaatuselvityksessä edellytetyt ilmanlaatuun ja viihtyisyyteen liittyvät toimet myös laskenut MRL:n 54 § 2 mom. mukaisten edellytysten luomisen tältä osin virheellisesti siteeratun sekä Kaavan hyväksymisen aikaan EU:ssa vielä valmisteltavana olleen lainsäädännön luonnosmuodossa olevien velvoitteiden ja näiden Uudenmaan autokantaan kohdistuvien hypoteettisten vaikutusten varaan. Kaavan ei yksinkertaisesti voida katsoa luovan edellytyksiä terveelliselle elinympäristölle tällaisessa tilanteessa, jossa se sivuuttaa kokonaisuudessaan ja virheellisin perustein Ilmanlaatuselvityksen edellyttämät toimet.

Vantaalla, huhtikuun 13. päivänä 2023

[redacted]

[105] Ks. Ehdotus EUROOPAN PARLAMENTIN JA NEUVOSTON ASETUS asetuksen (EU) 2019/631 muuttamisesta siltä osin kuin on kyse uusien henkilöautojen ja uusien kevyiden hyötyajoneuvojen hiilidioksidipäästönormien kiristämisestä unionin kunnianhimoisempien ilmastotavoitteiden mukaisesti (COM/2021/556 final) ja erityisesti sen 1 artikla, jolla lisätään uusi 5 a kohta asetuksen (EU) 2019/631 1 artiklaan.

[106] Ks. esim. Helsingin Sanomat, ”EU:n bensiini- ja dieselautojen täyskielto vesittyi, ja nyt autoilijoiden on opeteltava uusi ja kallis korvikeneste” (28.3.2023) osoitteessa https://www.hs.fi/talous/art-2000009481117.html. Ks. myös asianmukaiseen Euroopan unionin neuvoston päätökseen sisällytetty Euroopan komission lausuma osoitteessa https://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-6740-2023-ADD-1-REV-2/fi/pdf sivulla 5.

LIITTEET

Liite 1 – Vantaan kaupunginvaltuuston päätös 27.2.2023
Liite 2 – Valitusosoitus
Liite 3 – Pöytäkirja on tullut nähtäville Vantaan kaupungin internet-sivuille 8.3.2023
Liite 4 – Ote Kaavaselostuksesta
Liite 5 – Asemakaava 180500, kaavamääräykset ja ote kaavaselostuksesta
Liite 6 – Majoitusta ei ole aikaisemmin voitu sijoittaa Vantaankosken läheisyyteen
Liite 7 – Ote Maisemaselvityksestä
Liite 8 – Kaavakartta ja kaavamääräykset
Liite 9 – Liikenneselvitys
Liite 10 – Vantaan kaupunki on toteuttanut yhden liikennelaskennan Kuninkaantiellä
Liite 11 – Kuninkaantien liikennemäärä on jopa 644 ajoneuvoa vuorokaudessa
Liite 12 – Pysäköintipaikat ovat täynnä
Liite 13 – Vantaan kaupungin tietoja koskien Voudintietä
Liite 14 – Kuninkaantie on usein talvella yksikaistainen
Liite 15 – Vantaankosken sillan yli kulkee raskasta liikennettä säännöllisesti
Liite 16 – Vantaan kaupungin tietoja koskien Kuninkaantietä
Liite 17 – Vantaankoskentien risteyksen ja Kuninkaantie 31 välisen tieosuuden kerrosalamäärä
Liite 18 – Ote Meluselvityksestä
Liite 19 – Ote Ilmanlaatuselvityksestä

Helsingin hallinto-oikeus

Radanrakentajantie 5

00520 Helsinki

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

Asia

Lausunto asiassa dnro 1815/03.04.04.04.16/2023.

Valituksenalainen päätös

Vantaan kaupunginvaltuuston päätös 27.2.2023 § 5 koskien asemakaavamuutosta 002101 sekä tonttijakoa ja tonttijaon muutosta, 18 Vantaanlaakso, 41 Viinikkala / Vantaankosken mylly (mainittu asemakaavamuutos, tonttijako ja tonttijaon muutosjäljempänä ”Kaavamuutos”)

Valittaja

Yksityishenkilö (jäljempänä ”Valittaja”)

Lausunnon antaja

Vantaan kaupunginhallitus

Yhteenveto valituksen sisällöstä ja perusteista

Valittaja vaatii, että hallinto-oikeus kumoaa edellä mainitun Vantaan kaupunginvaltuuston 27.2.2023 tekemän päätöksen sen johdosta, että kaupunginvaltuuston hyväksymä Kaavamuutos on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, jäljempänä ”MRL”) säännösten vastainen. Säännöksinä viitataan MRL:n 9 §:n 1 ja 2 momenttiin sekä 54 §:n 2 ja 3 momenttiin.

Valittajan mukaan Kaavamuutoksen vaikutuksia liikenteeseen ei ole selvitetty tarpeellisissa määrin. Lisäksi Kaavamuutoksen autopaikkamitoitus on valituksen mukaan liian pieni.

Valittajan mukaan Kaavamuutos ei luo edellytyksiä yhtäältä liikenteen järjestämiselle, eikä toisaalta terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön osalta Valittaja viittaa muun muassa melutason ohjearvoihin ja ilmanlaatuselvityksen huomioon ottamiseen.

Kaupunginhallituksen lausunto ja toimivalta

Kaupunginhallitus yhtyy kaupunginvaltuuston päätökseen 27.2.2023 § 5. Kaavamuutos ei ole MRL:n asemakaavaa koskevien sisältövaatimusten vastainen. Kaavamuutosta koskeva päätös ja Kaavamuutos perustuvat lain edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Päätös ja Kaavamuutos ovat muiltakin osin lainmukaisia. Kaupunginhallitus pyytää jäljempänä esitettävin perustein, että valitus hylätään.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 5 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää lausunnon antamisesta kaupunginvaltuuston päätöksestä tehtyyn valitukseen, jos kaupunginhallitus yhtyy valtuuston päätökseen. Koska kaupunginhallitus yhtyy valtuuston päätökseen, on sen tehtävänä antaa nyt pyydetty lausunto.

Lausunnon perusteet

Vantaan kaupunki vaatii, että valitus on hylättävä, valituksen hylkäämistä puoltavat:

1. Yleiset perusteet
2. Liikennetilanne alueella on pääosin erittäin hyvä ja Kaavamuutos ei muuta tilannetta oleellisesti
3. Liikenneselvitys antaa riittävät ja oikeat tiedot Kaavamuutoksen vaikutuksista
4. Kaava-alueelle on osoitettu tarpeeksi pysäköintipaikkoja
5. Melumääräykset ovat riittäviä
6. Ilmanlaatuselvitys on otettu huomioon asianmukaisella tavalla

Toissijaisesti, mikäli hallinto-oikeus katsoo, että poikkeama melutason ohjearvoista Kaavamuutoksessa muodostetun Masuuninrannan puistoalueen osalta (VP-alue) ei ole perusteltu ja että Valittajan valitus kohdistuu oheiseen alueeseen, ja Kaavamuutos poikkeaman vuoksi on myös MRL:n vastainen, Vantaan kaupunki vaatii, että kaavapäätös kumotaan vain Masuuninrannan puistoalueen osalta.

Lausunnon tarkemmat perusteet

1. Yleiset perusteet

Kaupunginhallitus toteaa, että syy Kaavamuutokseen on yleisten rakennusten korttelialueen Y, joka sallii vain kaupungin omia palveluja, muuttaminen yksityisiä palveluja sallivaksi palvelurakennusten korttelialueeksi P (jäljempänä palvelurakennusten korttelialue P ”Myllytontti”). Kaavamuutos mahdollistaa muun muassa Myllytontilla sijaitsevan huonokuntoisen myllyrakennuksen korjaamisen tapahtumaravintolatarkoitukseen. Myllytontilla sijaitsevan vanhan myllyn ja padon suojelumerkintöjä puretaan osittain. Rakennusoikeus Myllytontilla laskee 10 k-m^2. Siten Kaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäiset.

Kasvavaa ja tiivistyvää kaupunkiseutua suunniteltaessa, kun suunnittelutavoitteet ovat usein ristiriitaisia, pyritään laajempaan strategiaan, kuten hyviin palveluihin ja matkailun kehittämiseen sekä optimaalisiin suunnitteluratkaisuihin.

Virkistysalueiden osalta kaupunginhallitus toteaa, että puistoja on kaavoitettu kaava-alueen lähelle: kosken itärannalle ja Kuninkaantien eteläpuolelle. Myllytontti, jota Kaavamuutos koskee, ei ole ollut puistoa eikä virkistysaluetta. Nyt Kaavamuutoksessa osa voimassa olevan asemakaavan nro 180500 mukaisesta Y-tontista muutetaan osallisten ja Valittajan mielipiteiden johdosta Masuunirannan puistoksi VP ja osa Myllymäenrannan suojaviheralueeksi EV (Valittajan mielipide 19.9.2021, kaavaselostus s. 35–36, 50, 60–61).

Valittajan omistama tontti sijaitsee kaava-alueen läheisyydessä. Kaupunginhallitus huomauttaa, että Kaavamuutos ei puutu Valittajan tonttiin. Kaavamuutoksen tuottama liikennehaitta on suunnilleen sama, kuin voimassa olevan asemakaavan mukainen rakentaminen tuottaisi. Tuleva liikennehaitta on ollut Valittajan ennalta tiedossa, eikä liikennemäärän lisäys ole oleellinen. Tehty liikenneselvitys tukee edellä esitettyä kaupungin kantaa.

Kaavamuutoksen laatimiseen on osallistunut 88 asiantuntijaa. Kaavamuutokseen on tehty lukuisia selvityksiä, joista 16 on osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, 21 ELY-keskuksen, 1 HSY:n ja loput muiden osallisten pyytämiä. Kaavaselostuksessa on 123 sivua, mikä sisältää 107 havainnollistavaa kuvaa, karttaa, piirrosta ja taulukkoa. Näiden lisäksi on tehty 16 erillistä selvitystä, joista yksi on diplomityö, nämä yhteensä 584 sivua. Siten kaupunki katsoo, että Kaavamuutos sisältää erityisen perinpohjaiset ja seikkaperäiset selvitykset, joiden perusteella Kaavamuutoksen voidaan katsoa

täyttävän MRL:n 9 §:n vaatimukset. Selvitykset antavat vähintään maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) edellyttämät riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida Kaavamuutoksen mukaiset välittömät ja välilliset vaikutukset.

2. Liikennetilanne alueella on pääosin erittäin hyvä ja Kaavamuutos ei oleellisesti muuta tilannetta

Kaupunginhallitus toteaa, että yleiskaava on yleispiirteinen kaavataso ja siinä on esitetty palveluiden ja hallinnon alue, päätiet ja historiallinen Suuri Rantatie. Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 180500 Kuninkaantie on katualuetta ja Vantaankoskensilta on vesialueen ylittävä katu ynnä suojeltava rakennus tai rakenne, jota ei saa purkaa. Asemakaava 180500 ei ole enää voimassa Vantaankoskentien länsipuolella, jossa matkailua palvelevien rakennusten korttelialue RM on muutettu toimistorakennusten korttelialueeksi KT vuonna 2002.

Valittajan valituksessa viite nro 3, valituksen liite 6, on Helsingin Sanomien lehtijutusta 16.5.1976. Kaupunginhallitus toteaa sen sangen ilmeisen seikan, että vuoden 1976 sanomalehtikirjoituksessa mainittu asia ei sido nykyistä valtuustoa. Valtuusto käyttää asemakaava-asioissa tarkoituksenmukaisuusharkintaa ja on katsonut Kaavamuutoksen tarkoituksenmukaiseksi. Hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu tarkoituksenmukaisuusharkinta.

Asemakaava 180500 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.5.1989, se on vahvistettu ympäristöministeriössä 28.7.1989 , ja on lainvoimainen. Edellä mainitussa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialueelle Y on kaavoitettu rakennusoikeutta 2 100 k-m2. Asemakaava ei rajaa käyttötarkoitusta yksin käsi- ja taideteollisuusoppilaitoksen kurssikeskusta varten, vaan sallii yleistä rakentamista. Mainittu Y-tontti muutetaan P-tontiksi, joka sallii myös yksityisen tuottamia palveluja. Muutos liikennetuotoksessa ei ole merkittävä.

Kuninkaantie on tällä osuudella vanhaa Turun – Viipurin maantietä 1870-luvulta ja tiellä on ollut myös bussi- ja kuorma-autoliikennettä 1980-luvulle asti, jolloin valmistui Ylästöntien silta ja Vantaankosken-sillalle asetettiin painorajoitus. Tonteille on tavanomaisesti vain yksi tonttiliittymä. Liikenneselvityksen mukaan tontille voidaan ajaa telibussilla (15 m) ja kaavaselostuksen asemapiirroksessa (s. 74) esitetyn ajouran mukaisesti telibussi voidaan kääntää tontilla. Tapahtumaravintola tarvitsee bussikuljetuksen pääovelle asti etenkin vanhuksia ja liikuntaesteisiä varten.

Kaupunginhallitus huomauttaa, että kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kaavamuutoksen ja sen tarkoituksenmukaisuuden, Valittajan esiin nostamasta pöytäkirjalausumasta huolimatta.

Valittajan viitteessä nro 9 mainittuun kaupunginhallitus toteaa kuvien raskaasta liikenteestä todistavan, että Kuninkaantie on yhä liikennöitävissä raskaallakin kalustolla, lukuun ottamatta painorajoitettua siltaa. Raskasta liikennettä on ollut alueella myös erinäisten talonrakennusprojektien vuoksi. Liikenne on toiminut talonrakennusprojektien ja kaukolämpötöiden aikana.

Kaupunginhallitus pitää valitettavana, että painorajoitetun sillan yli ajetaan lainvastaisesti, ja asian korjaamiseksi on oltava yhteydessä poliisiin. Valituksen kuvista on pääteltävissä, että usein laittomaan toimintaan syyllistyvät samat tekijät. Vantaan kaupunki ei ole antanut lupaa lain rikkomiseen. Kaavaprosessilla ei kuitenkaan voida puuttua lainvastaiseen toimintaa. Sillan yli ei saa ajaa raskaalla kalustolla. Raskaan liikenteen määrä alueella ei liikenneselvityksen mukaan Kaavamuutoksen seurauksena oleellisesti kasva, mutta vaikka se selvitysten mukaan kasvaisi oleellisesti, ei Kaavamuutosta koskeva päätös yksittäisten henkilöiden lainrikkomisen takia olisi lainvastainen. Raskasta liikennettä ei Kaavamuutoksen seurauksena ohjata sillalle.

Valittajalle on kaavamuistutuksen vastineessa 13.12.2022 esitetty Kuninkaantielle mahdollinen järjestely. Kuninkaantien liikenne on mahdollista ratkaista myös Ainontien kylätiekokeilun tapaan, joka sekin on osa Suurta Rantatietä. Katujärjestelyjä ei lopullisesti kuitenkaan ratkaista asemakaavassa vaan katusuunnitelmassa. Kadut suunnitellaan kukin tapauskohtaisesti.

Kuninkaantien bussiliikenne ei ole reittiliikennettä, jota sitäkin esiintyy myös ilman jalkakäytäviä olevilla teillä ja kaduilla. Sen sijaan bussi käy Myllytontilla vain tuomassa ja hakemassa asiakkaita. Myllylle tullaan tilausbussilla, ja alueelle on hyvä joukkoliikenne. Myös Jollakseen kulkee bussi.

Kaavamuutos ei edellytä Kuninkaantien itäosan korjaamista, koska pääosa liikenteestä muutenkin suuntautuu länteen Vantaankoskentielle. Vantaankoskensillan korjaus alkaa 2023. Kuninkaantien itäosan korjaus on ajoitettu vuodelle 2025.

Maisema-arkkitehtiopiskelijan arvion lisäksi Kaavamuutokseen on saatu WSP Finland Oy:n asiantuntijaselvitys, jonka mukaan liikenne toimii jopa iltahuipputunnin aikaan pääosin erittäin hyvin, eivätkä parannustoimet ole välttämättömiä.

Kuninkaantielle on kaavoitettu riittävä lumitila, joka voidaan lunastaa kaupungille. Kuninkaantiellä on vähintään 1,0 metriä leveät lumitilat ajoradan molemmin puolin. Vain tien eteläpuolella on aita katualueella. Tien pohjoispuolella paloaseman kohdalla vielä yksityisomistuksessa oleva katualue voidaan tarvittaessa lunastaa kaupungille, jolloin lumitilan leveydeksi paloaseman puolelle tulee 1,9–2,7 metriä.

Kuninkaantien maisemallista merkitystä on tarkasteltu maisemaselvityksessä. Kaavamuutos ei puutu Kuninkaantiehen. Myllytontti liittyy Kuninkaantiehen nykyisen tonttiliittymän kohdalla. Liikenne kuuluu vanhalle maantielle. Kaupungeissa on yleisesti vanhoja teitä ja katuja, jotka eivät täytä nykyisiä suunnittelunormeja, eikä niitä sen tähden korjata normien mukaisiksi. Kuninkaantien poikkileikkaus ja korkeuspisteet näkyvät Valittajan karttaliitteessä nro 16. Jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden vaikutus liikenteeseen on pieni.

Liikenneselvitys osoittaa, että liikenne toimii myös iltahuipputunnin aikaan pääosin erittäin hyvin. Liikenneselvityksessä Kuninkaantien liikenne-ennuste on 600 ajon/vrk. Kevyen liikenteen osalta sekä liikenneselvityksen arvio että valittajan mittaustulos 30.6.2022 oli sama: 25 kulkijaa/huipputunti/suunta. Jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden vaikutus ajoneuvoliikenteen toimivuuteen on pieni, lukuun ottamatta hetkellisiä suojatieliikenteen aiheuttamia jonoja Vantaankoskentiellä.

Kaupunkitilaohje on nimensä mukaisesti ohje eikä sitova säädös. Kuninkaantie on tällä kohdalla 150 vuotta vanha historiallinen maantie, jolla suositusluonteinen ohje jalkakäytävän tarpeesta rakennusoikeuden suhteen ylittyy vain 13 %. Katuja suunniteltaessa on otettava huomioon historiallinen ympäristö. Kuninkaantien liikenne ei lisäänny siitä, mitä jo voimassa olevan kaavan mukainen rakentaminen tuottaisi. Myös Y-tonteille on tarve päästä kuorma-autolla ja tontin käytön mukaan myös bussilla.

3. Liikenneselvitys antaa riittävät ja oikeat tiedot Kaavamuutoksen vaikutuksista

Valittajan mukaan liikenneselvitys ei ole ollut mukana Kaavamuutosta koskevan päätöksen materiaaleissa. Tämä ei pidä paikkansa. Päätöksissä todetaan, että ”Seuraavat oheismateriaalit ovat luettavissa kaavan verkkosivulta ---” Oheismateriaaliin sisältyy liikenneselvitys. Monisivuisia oheismateriaaliasiakirjoja on 16 kpl, yhteensä 584 sivua.

Valittajan huomioihin liikenne-ennusteesta kaupunginhallitus toteaa, että liikenneselvityksen ennustetilanne on suurin ennustettu liikennemäärä. Selvitys perustuu selvityksen tekohetken tilanteeseen, parannuksia ei ole selvityksessä

oletettu tehdyiksi Valittajan esittämällä tavalla. Liikenneselvityksessä (s. 11) todetaan, että ”Liikenteellinen toimivuus ei täten suoranaisesti aiheuta parantamistarpeita liittymäalueille, joskin Vantaankoskentien ylittävän suojatien siirtäminen etelämmäksi parantaisi autoliikenteen jonotusalueita ramppiliittymän eteläpuolella.” – Parannustoimet eivät siten ole välttämättömiä, eivätkä kohdistu kaava-alueelle, vaan kaava-alueen ulkopuoliselle kadulle, jota ei ole tarpeen leventää eikä siten tarvitse erillistä asemakaavamuutosta. Rakentamisen toteuttamispäätöksiä ei voida tehdä kaavoituksen yhteydessä, vaan vasta, kun tietty asemakaavamuutos on lainvoimainen. Parannustoimet sisältyvät oheismateriaalina olevaan liikenneselvitykseen. Ne eivät koske kaava-aluetta vaan kaavaan kuulumattomia katualueita, eivätkä ole välttämättömiä.

Valittajan esiin nostama rakentamisen määrän kehittyminen on esitetty kaavaselostuksessa s. 32, 41–42, 71–74.

Kaavamuutoksessa muuttumattoman katualueen ei ole syytä kuulua kaava-alueeseen. Kadun parannukset mahtuvat katualueelle ja ne ohjelmoidaan kunnallistekniikan toteuttamisohjelmassa ja tehdään erikseen katusuunnitelmien perusteella ja rahoitetaan erillisin budjettipäätöksin.

Valittajan viitteeseen nro 16 kaupunginhallitus toteaa, että kaavaselostuksesta käy ilmi rakennusoikeuden kasvaminen vuoden 2020 suunnitelmaan verrattuna, mutta on Kaavamuutoksessa vähentynyt voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna 10 k-m^2.

Valittajan laskennat joulunaluspäivinä 21.–22.12.2022 ovat myöhästyneet kaavaprosessista, joten niitä ei ole voitu tutkia, ne eivät ole voineet vaikuttaa Kaavamuutokseen, eikä esitetty tulos muuttaisi kaavaratkaisua. Laskennan aikaan Kuninkaantien itäosa on ollut suljettu vaurion vuoksi, joten liikenne on suuntautunut länteen. Laskenta on myös ajoittunut ajalle, jolloin alueella on harvinaisen paljon liikennettä muun muassa alueen ravintolan joulusesongin takia. Kuninkaantien itäosa korjataan 2025 ja tulee taas liikennekäyttöön. Vasta nyt valitusvaiheessa esitetyissä laskennoissa esitetyt erot (117 ajon/vrk) kaupungin laskentaan eivät vaikuta merkitsevästi pääosin erittäin hyvin toimivaan liikenteeseen. Ennen Ylästöntien sillan rakentamista 1980-luvulla Kuninkaantien liikennemäärä on ollut suurempi, tiellä on ollut myös bussi- ja kuorma-autoliikennettä, ja liikenne on tästä huolimatta toiminut hyvin. Tien nopeusrajoitus on nyt 30 km/h.

Kaupunginhallitus huomauttaa, että tapahtumapuisto ei toimi irrallaan myllyn tapahtumista, eikä siten tuota ylimääräistä liikennettä. Tämä on tyypillistä

tapahtumaravintoloille, sillä eri tapahtumat häiritsisivät toisiaan ja erillinen tapahtuma pelkästään ulkotilassa olisi altis säälle.

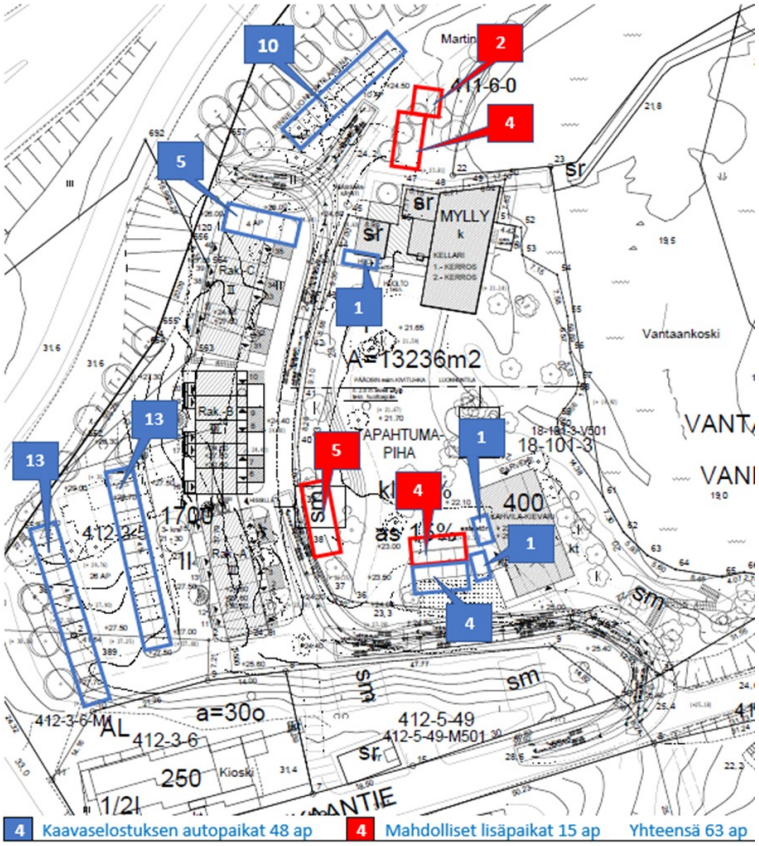
Kaupunginhallituksen tulkinnan mukaan liikenneselvityksen ilmaus, että raskasta liikennettä ei kulje sillalla vertautuu ilmaukseen, jonka mukaan alueella, jolla nopeusrajoitus on 30 kilometriä tunnissa, ei ajeta 40 kilometriä tunnissa. Kyseessä on yleiseen kielenkäyttöön sisältyvä oletus, että lakia noudatetaan, ei konkreettinen tosiseikka.

Liikenneselvityksen (s. 11) mukaan ”Kaavailtu Vantaankosken Myllyn tapahtumatoiminta ei tarkasteluiden perusteella aiheuta liikenteellisiä ongelmia alueella.” Tämä on edellä ilmenevin perustein myös Vantaan kaupungin kanta.

4. Kaava-alueelle on osoitettu tarpeeksi pysäköintipaikkoja

Kaupunginhallitus huomauttaa pysäköintipaikkojen osalta, että Kaavamuutoksen vaatimat 46 autopaikkaa riittävät liikenneselvityksen perusteella. Kaavamuutosta ei ole laadittu Valittajan mainitsemien niin kutsuttujen varaventtiilipaikkojen tai tässä lausunnossa jäljempänä esitettyjen mahdollisten lisäpaikkojen varaan. Lähtökohtana on käytetty liikenneselvitystä ja Vantaan kaupungin liikennesuunnitteluyksikön kantaa. Suurempi vaadittu määrä johtaisi parhaan saatavilla olevan tiedon perusteella todennäköiseen ylimitoitukseen. Lisäpaikat ja varaventtiilit ovat vastaus Valittajan huoliin pysäköintipaikkojen riittävyydestä, pysäköintipaikat riittävät varmasti epätodennäköisissäkin tilanteissa, joissa käyttäjämäärät ovat paljon normaalia suuremmat. Kaavamuutoksen lainmukaisuuteen ne eivät vaikuta, Kaavamuutos on lainmukainen 46 pysäköintipaikan perusteella.

Liikenneselvityksen tekoaikaan Kaavamuutokseen suunniteltiin 45 autopaikkaa. Kaavamuutos määrää autopaikkojen vähimmäismääräksi 46 autopaikkaa, joka vertailun perusteella riittää. Asemapiirroksessa (s. 74) on 48 autopaikkaa, ja Myllytontille voitaisiin vähäisellä poikkeamisella tarvittaessa lisätä vielä 15 autopaikkaa, jolloin kaikkiaan olisi 63 autopaikkaa, mikä on 40 % enemmän kuin selvityksessä, ja enemmän kuin selvityksen verrokkikohteissa. Luku on sama kuin kaavaselostuksen (s. 103) verrokissa Helsingin Jollaksessa, joka on kuitenkin kooltaan yli kaksinkertainen (5 680 k-m2) Myllytonttiin (2 570 k-m2) verrattuna.



Kuva 1: Mahdollisuus järjestää tontille lisäpysäköintiä vähäisin poikkeuksin Kaavamuutoksesta.

Vapaa-ajan toiminnoille ei ole mitoitusohjetta, ne ovat luonteeltaan hyvin erityyppisiä, jolloin pysäköintituotos vaihtelee suuresti. Siten pysäköinti on suunniteltava hakekohtaisesti ja hanketta on vertailtu vastaaviin kohteisiin.

Liikenneselvityksen on laatinut WSP Finland Oy, joka on asiantunteva ja osaava kansainvälinen konsulttitoimisto. Myös Vantaan kaupungilla on pätevä ja ammattitaitoinen oma liikennesuunnitteluyksikkö. Molemmat asiantuntijatahot ovat arvioineet 46 autopaikan mitoituksen riittäväksi.

Liikenneselvityksen vertailu osoittaa, että Myllytontin 46 autopaikkaa on suhteessa muiden tapahtumakeskusten autopaikkamääriin, kuten Mustion Linnan 30 autopaikkaan tai Porvoon Kokouspoukaman 30–40 autopaikkaan. Helsingin Jollas 89:n 5 680 k-m^2:n suuruisen rakennuksen ja 63 autopaikan perusteella Myllytontin 2 570 k-m^2 suuruiselle hankkeelle riittäisi vain 29 ap. Vertailukohteet on valittu siten, että niitä voidaan toimintansa puolesta vertailla Myllytontin toimintaan. Kohteet

eivät luonnollisesti voi olla keskenään täysin samanlaisia. Kaavaselostukseen (s. 103) lisätty Jollas 89 sijaitsee Helsingissä Laajasalossa.

Vantaan kaupunginhallitus painottaa, että liikenneselvityksessä (s. 1–2) mainitaan tapahtumatoiminta, majoitustoiminta ja kievari. Siten selvitys sisältää koko Myllytontin kaiken toiminnan ja pysäköintitarpeen yhteensä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmissa esitetään kaavoituksen lähtökohtia ja arviointitarpeita sekä kaavaselostuksessa ratkaisuja, arviointeja ja vaikutuksia. Toimintojen laajuus, asiakaspaikat ja autopaikat on esitetty kaavaselostuksen piirustuksissa. Kaavaselostuksessa on esitetty hotellin, myllyn ja kievarin piirustukset istuma- ja petipaikkoineen. Tapahtumapuistoa käyttävät tapahtumatilan käyttäjät. Myllylle tulee jakelukeittiö, jonne ruoka tuodaan Kuninkaan Kartanon keittiöstä.

Kaikki autopaikat ovat yhteisesti koko Myllytontin eri toimintojen käytössä, jolloin autopaikkojen käyttö on tehokasta. Majoituksen, tapahtumien ja kievarikylpylän autopaikat ovat osin samojen asiakkaiden käytössä, kun myllyn asiakkaat yöpyvät hotellissa ja saunovat, uivat ja syövät aamiaista kievarissa. Kaikki tilat eivät ole käytännössä koskaan yhtä aikaa täynnä.

Valittajan viitteeseen nro 34 kaupunginhallitus toteaa, että kievarin alakerrassa ei ole kievarin istumapaikkoja, vaan saunat ja uima-altaat (piirustus s. 83).

Liikenneselvityksen nimessä Vantaankosken Mylly tarkoittaa koko kaava-aluetta, ja selvitys on kattanut kaikki kaava-alueelle tulevat toiminnat. Liikenneselvitys kattaa kaava-aluetta laajemman alueen. Pysäköintikentillä autopaikkoja ei ollut merkitty, joten määrä on arvioitu osin kartalta mittaamalla. Selvityksen liikennetarkastelu (s. 6) ulottuu Voudintielle. Voudintiellä sijaitsee yksi tapahtumaravintola ja kuusi asuintaloa, joten paitsi Kuninkaantien liikenne, myös Voudintien liikenne toimii pääosin erittäin hyvin.

Valittajan viitteeseen nro 50 kaupunginhallitus toteaa, että Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoon on vastattu, eikä ELY-keskus jättänyt Kaavamuutosta koskevaan päätökseen oikaisukehotusta. Autopaikojen tarve ja paikoitusalueet on selvitetty riittävällä tarkkuudella.

5. Melumääräykset ovat riittäviä

Kaupunginhallitus toteaa, että Kaavamuutosta on edistetty yhdessä kaupungin järjestämässä julkisessa haussa hankkeelle valitun toimijan Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:n kanssa. Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:n pääasiallinen toimiala on

tilausravintola. Toimialaluokitus on 56101 ravintolat. Mylly tulee olemaan liiketila (eli ravintola), tämä on ollut kaavoitusprosessissa lähtökohtana.

Meluselvityksessä (s. 5) todetaan, että tapahtumatila voi olla joko kokoontumistila tai liiketila. Meluselvitys ei kuitenkaan sitovasti tätä määrittele. Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan mylly ei voi olla kokoontumistila. Myllytontin välittömässä läheisyydessä olevat Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:n hallitsemat Viilatehtaan vastaavat tilat ovat rakennusluvassa ravintolatiloja, ja siellä järjestetään lukuisia erilaisia tapahtumia. Samalla tavalla myös myllyn tapahtumatila on ravintolatila. Myllyn piirustuksista (s. 79–80) ilmenee, että sinne tulee keittiö, noutopöytä, kaksi baaria, pöytäryhmät, pieni soittolava ja erillinen kabinetti. Ravintoloissa järjestetään yleisesti juhlia, konsertteja, soittoa, laulua, tansseja, kokouksia, näytöksiä, esiintymisiä, esittelyjä ym. Kyseessä ei ole esimerkiksi konserttitalo, auditorio tai jäähalli, jotka olisivat kokoontumistiloja. Siten sisätilan melutason ohjearvo on 45 dB ja ulkoseinän ääneneristävyysvaatimus 35 dB, kuten Kaavamuutoksessa, jossa tapahtumatila on Kaavamuutoksen luonteen takia rinnastettu ravintola- eli liiketilaan.

Kaavamuutoksen mukaan ”Myllytontille saa sijoittaa julkisia ja yksityisiä palveluja, kuten toiminta- tai tapahtumakeskuksen, hotellin, koulutus-, ravintola-, kylpylä-, sauna- ja muita liike- ja palvelutiloja, ei kuitenkaan asuntoja, palveluasuntoja, hoitolaitoksia, päiväkotia, eikä päivittäistavarakauppaa.” Tapahtumakeskus on kaavamääräyksessä rinnastettu liike- ja palvelutiloihin. Myös kievari ja saunakylpylä ovat liiketiloja.

Tiemelutasot vaihtelevat julkisivujen eri osissa ja ovat myllyn julkisivuilla lähes samat kuin hotellin julkisivuilla. Lentomelutaso on sama. Majoitustilojen ulkoseinän ääneneristävyysvaatimus on 38 dB.

Vantaan yleiskaavan mukaan ”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.” Meluselvityksen laatija on selvästi virheellisesti tulkinnut yleiskaavan lentomeluvyöhykkeen kaavamääräyksen 38 dB äänitasoeron koskemaan kaikkea korjausrakentamista, vaikka se koskee vain asuntoja. Liike- ja toimistotilojen ulkoseinän ääneneristävyysvaatimus on 35 dB.

Meluntorjuntalain nojalla annettu valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (993/1992, jäljempänä ”VnP”) ei koske luonnonääniä. Luonnonääniä ei yleisesti määritellä meluksi. Tämä käy ilmi esimerkiksi VnP:n 5 §:n perusteella annetusta ympäristöministeriön ohjeessa ympäristömelun mittaamisesta (lausunnon liitteenä, ks. s. 26). Melu on ei-toivottua ja koetaan epämiellyttäväksi tai haitalliseksi. Suurin äänitaso myllyn julkisivulla ja kosken rannalla johtuu meluselvityksen mukaan koskesta. Vantaan kaupunginhallituksen näkemyksen mukaan kosken ääni peittää liikennemelun ja koetaan yleisesti rauhoittavana. Kosken pauhu voi kuitenkin haitata keskustelua sisätiloissa, joten tässä mielessä Kaavamuutoksen kaavamääräykissä puhutaan koskimelusta, vaikka VnP ei kosken ääntä suoraan koskekaan. Kaavamuutoksessa on edellä mainitusta syystä huomioitu koskimelu. Kaavamuutoksen edellyttämät ääneneristävyysvaatimukset ovat siten VnP:tä tiukempia. Suurin koskenkohina esiintyy vain isoimpien tulvahuippujen aikaan, joita ei ole joka vuosi. Kohina vähenee huomattavasti, kun patoa puretaan Kaavamuutoksen mukaisesti 30 %. Näin on käynyt myös Tikkurilankoskella, jossa kosken partaalla on kahvilan terassi.

Myllyltä ja muilta rakennuksilta ei edellytetä kosken ääntä vastaan meluselvityksessä kokoustilalle suositettua 45 dB ulkovaipan ääneneristävyyttä 35 dB sisämelun keskiäänitason saavuttamiseksi, koska 35 dB sisä-äänitasoa edellytetään sellaisilta tiloilta, joissa tarvitaan hiljaisuutta vahvistamattoman puheen tai musiikin selkeyden varmistamiseksi. Tällaisia ovat esimerkiksi kirkot, teatterit, musiikkisalit ja auditoriot. Tila ei myöskään ole opetustila tai sellainen tila, jonka ääniympäristöltä muuten edellyttää erityisen hyvää akustiikkaa ja ääniympäristöä. VnP ei myöskään edellytä Kaavamuutokselta 45 dB ääneneristävyyttä nimenomaisesti kosken ääntä vastaan edes kokoontumistiloissa, koska kyseessä on luonnonääni, jota VnP ei koske. Koska kosken ääni on etenkin myllyn koilliskulmassa suuri, on meluselvityksen tekijä päätynyt epätavallisen korkeaan suositukseen kokoontumistilojen osalta. Liiketilojen, kuten myllyn, osalta meluselvityksen tekijä on tulkinnut yleiskaavan määräystä väärin edellä esitetysti, yleiskaava ei edellytä 38 dB ääneneristävyyttä. Tie- ja lentomeluarvot jäävät meluselvityksen mukaan kosken ääntä pienemmiksi myllyn osalta.

Mylly on Asemakaavamuutoksen mukaan ravintola tai ravintolatyyppinen liiketila, jossa sisällä vaaditaan liike- ja toimistotilojen 45 dB keskiäänitaso päivällä. Tämä saadaan 35 dB ääneneristävyydellä 80 dB lento- ja tiemelua vastaan (80 – 35 = 45).

Sama 35 dB ääneneristävyys riittää myös koskimelua vastaan olematta VnP:n vastainen.

Vantaalla on laadittu useita kaavoja, joissa majoitustoiminta sijoittuu lentomelualueelle 1. Majoitukselta on näissä oloissa edellytetty 38 dB ääneneristävyysvaatimusta ja liikerakennuksilta 35 dB ääneneristävyyttä. Majoitustoiminta ja liiketilat on ilmeisen tarkoituksellisesti jätetty pois VnP:stä, jotta lentokenttien läheisyyteen voidaan järjestää majoitusta ja palveluita myös uusilla kaavoilla.

Ulkoalueiden osalta kaupunginhallitus painottaa, että Myllytonttia ja niin sanottua tapahtumapuistoa ei kaavoiteta asumiseen, loma-asumiseen eikä virkistysalueeksi vaan palveluille, jotka sisältävät hotelli- ja ravintolatoimintaa. VnP:n ohjearvot ulkona eivät koske hotellia eivätkä liiketoimintaa.

Edellä esitetysti VnP ei siten vaadi Kaavamuutoksen määräyksiä tiukempia määräyksiä Myllytontin ja sen rakennuksien osalta, vaan tiukempien määräysten osalta kyse on tarkoituksenmukaisuusharkinnasta tai vaihtoehtoisesti todistetusta terveyshaitasta, jollaista ei ole todettu. Kosken äänen osalta kaavamääräys on VnP:tä tiukempi. Vantaan kaupunki on huomioinut meluselvityksen, mutta päätynyt perustellusti erilaiseen muotoiluun kaavamääräyksen osalta ohjearvoja noudattaen.

Vantaan kaupungin tulkinnan mukaan Valittajan valitus ei kohdistu osallisten ja Valittajan mielipiteiden johdosta muodostettuun Masuuninrannan puistoon, joka on Kaavamuutoksessa muodostettava VP-alue. Kyseinen puisto on kaavoitettu Kaavamuutoksessa Valittajan ja muiden osallisten mielipiteiden johdosta (mielipide nro 9 s. 34, nro 9 s. 38, nro 11 s. 38, nro 12 s. 39, nro 19 s. 45, nro 21 s. 47, nro 22 s. 50, 52 ja erityisesti nro 24 s. 60, joka on Valittajan mielipide). Päinvastainen tulkinta johtaisi erikoiseen tilanteeseen, jossa Valittaja katsoo Kaavamuutoksen olevan lainvastainen virkistysalueen perusteella, vaikka Valittaja on itse vaatinut virkistyskäyttöalueita. Puistojen kaavoittamista ei yhdessäkään mielipiteessä ole vastustettu.

Mikäli valituksen katsotaan kohdistuvaksi myös puistoalueeseen, Vantaan kaupunginhallitus tuo esiin, että VnP:n melutason ohjearvoista on poikettu ulkoalueiden osalta Masuuninrannan puistoalueella, missä VnP:tä muusta kaava-alueesta poiketen sovelletaan ulkoalueilla. Meluselvityksen melukartan perusteella ohjearvot ylittyvät päivä- ja yöaikaan maksimissaan 10 dB:llä. Ohjearvo on nimensä

mukaisesti ohje, jota sovelletaan käytäntöön yksittäistapauksissa. Kaavoissa voidaan, mutta ei ole välttämätöntä, antaa määräyksiä, joilla VnP:ssä määritelty melutaso saadaan velvoittavaksi. Ohjearvot ovat lähtökohta, joihin MRL 54 §:n terveellisyyttä ja viihtyisyyttä koskevat edellytykset peilautuvat. VnP:n tasot eivät kuitenkaan suoraan sovellu Kaavamuutoksen ratkaisuun, jossa vilkasta vakiintunutta virkistyskäyttöä turvataan lentomelualueella sijaitsevan kosken rannalla. Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan VP-alue lisäisi alueen viihtyisyyttä nykyisestä, joten tarkasteluun tulee MRL:n osalta terveellisyyttä koskeva pykälän vaatimus.

VnP:n täyttymistä tarkastellaan korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisukäytännön mukaan tapauskohtaisesti yksittäistapauksissa: niiden täyttymättä jääminen ei automaattisesti tee asemakaavapäätöksestä, kaavamääräyksestä tai -merkinnästä lainvastaista. Kaavamuutoksessa kyseessä on erityistapaus, jossa virkistyskäyttöarvoltaan erityinen Vantaankoski vaatii virkistyskäytön mahdollistamista ja turvaamista eri keinoin. Tämä on ollut myös Kaavamuutoksen osallisten vaatimus. Kaavamuutoksessa virkistyskäyttö on huomioitu VP-merkinnän lisäksi useilla kaavamääräyksillä.

Masuuninrannan puiston kaavoittamiselle on hyvät perusteet. Ensinnäkin virkistyskäyttöalueiden muodostaminen on edellä todetusti osallisten, mukaan lukien Valittajan toive. Toiseksi, Vantaankosken ranta-alue on vakiintunutta virkistyskäyttöaluetta, minkä huomioiminen on ollut Kaavamuutoksessa ensiarvoisen tärkeää. VnP:llä on tarkoitus estää sellaisten uusien virkistysalueiden kaavoittaminen, joista koituisi terveydellisiä haittoja, ja estää meluhaittojen lisääntyminen virkistysalueiden läheisyydessä. Kaavamuutos ei lisää meluhaittoja. Mikäli hallinto-oikeus katsoo, että VnP estää virkistyskäytön, olisi johtopäätöksenä, että Vantaan kaupungin on ryhdyttävä toimiin virkistyskäytön estämiseksi Vantaankosken alueella terveyshaittojen takia, vaikka terveyshaittoja ei parhaan tiedon valossa ole. Kolmanneksi, kosken pauhu peittää lentomelua ja tiemelua VP-alueella, minkä seurauksena melu ei ole häiritsevää.

Toiminnan vakiintunut luonne VnP:n noudattamisen osalta on huomioitu esimerkiksi KHO:n päätöksessä 3404/2018, joka koskee ympäristölupaa. Ympäristölupa-asioissa melumääräyksien merkitys on erittäin korostunut. Päätöksessä vakiintuneelle maankäytölle on annettua painoarvoa VnP:stä poikkeamista tukevasti. Samoin painoarvoa on annettu todellisille terveyshaitoille, joita ei tietojen mukaan

aiheutunut. Kaavamuutoksen osalta suurin merkitys on annettava järkevälle, osallisten mielipiteitä huomioivalle ja virkistyskäyttöä tukevalle kaavoitukselle.

Mikäli hallinto-oikeus edellä esitetystä huolimatta katsoo, että valitus kohdistuu myös Masuuninrannan puistoon ja VnP:n täyttymättä jääminen Masuuninrannan puistoalueen osalta tekee kyseisen alueen kaavoittamisesta lainvastaista, vaatii Vantaan kaupunki toissijaisesti, että Kaavamuutos katsotaan lainvastaiseksi vain VP-alueen osalta ja hallinto-oikeus kumoaa valtuuston päätöksen vain VP-aluetta koskevin osin. Muilta osin Kaavamuutoksen määräykset ja merkinnät eivät poikkea VnP:stä siltä osin kuin VnP:tä noudatetaan kaava-alueella.

Lopullisesti rakennusten ja piha-alueiden meluasia ratkaistaan rakennusluvassa, ja rakennusluvan meluvaatimusten osalta MRL:n säädös on asemakaavoituksen sisältövaatimuksiin verrattuna tarkempi. Kaikkien tilojen käyttötarkoitus ja piha-alueiden äänimaailman terveellisyys tulee käsiteltäväksi rakennusluvassa, johon tulee joka tapauksessa liittää meluselvitys. Siinä voidaan edellyttää kaavamääräyksiä korkeampaa ääneneristävyyttä. Kaavamuutoksessa edellytetty rakennusten eristävyys on vähimmäistaso. Rakennuslupa-asiaa ei luonnollisesti ratkaista kaavoituksella.

Terveyshaittojen osalta kaupunginhallitus huomauttaa, että kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee useita asuntoja ja liiketiloja, eikä Vantaan kaupungin tietoon ole tullut, että alueen äänet olisivat aiheuttaneet terveyshaittoja. Päinvastoin, Vantaankosken äärelle tullaan rauhoittumaan ja rentoutumaan.

Liikennealueiden osalta kaupunginhallitus toteaa, että Myllymäensilta mahdollistaa kävelylenkin Vantaankosken ympäristössä. VnP:n ohjearvot eivät koske liikenteeseen käytettyjä alueita. Myllymäensilta on mahdollista toteuttaa myös katettuna siltana.

Vantaan kaupunginhallitus toteaa kappaleen yhteenvetona, että Vantaan kaupunki on noudattanut kaavamääräyksissään VnP:n arvoja, VP-alueen osalta poikkeama VnP:stä on perustelu ja ei tee Kaavamuutoksesta lainvastaista, Kaavamuutos ei aiheuta terveydellistä haittaa ja Kaavamuutos täyttää muiltakin osin MRL:n vaatimukset.

6. Ilmanlaatuselvitys on otettu huomioon asianmukaisella tavalla

Kaupunginhallitus toteaa, että hotellin ilmanvaihtoluokat ulkoilma ODA 2 ja sisäilma SUP 2 ovat ilmanlaatuselvityksen mukaiset.

Ilmanvaihto, ilmanvaihtokoneiden sijoittelu, ilmanottoaukot ja suodatusluokat ovat rakennuksen teknisiä yksityiskohtia, jotka ratkaistaan rakennusluvassa, johon tulee esittää ilmanlaatuselvitys. Uudenmaan ELY-keskus ei lausunnossaan huomauttanut kaavan ilmanvaihtomääräyksistä.

On totta, että EU:n polttomoottoriautojen myyntiä koskevia säännöksiä on lykätty Valittajan huomautuksen mukaisesti. Kuitenkin helmikuussa 2023 Suomessa myydyistä uusista henkilöautoista oli sähköautoja 49 % (niistä täyssähköautoja 30 % ja lataushybridejä 19 %). HSL:n tavoite on, että Helsingin seudun joukkoliikenne on hiilineutraalia vuoteen 2035 mennessä.

7. Yhteenveto

Kaupunginhallitus toteaa lausunnon johtopäätöksenä, että Kaavamuutos on valmisteltu ja laadittu riittävien tietojen pohjalta. Kaavamuutos on kaikilta osin valmisteltu ja laadittu MRL:n sekä muiden säädösten mukaisesti ja täyttää sille asetetut vaatimukset, joten valitus tulee hylätä aiheettomana.

Liitteet

- Asemakaavamuutosehdotus 13.12.2022
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.12.2022, anonymisoimaton
- Muistutukset ja vastineet 13.12.2022, anonymisoimaton
- Lausunnot ja vastineet 13.12.2022
- Nettiadressi ja vastine 13.12.2022
- Äänestysraportti KH 30.1.2023 § 13
- Äänestysraportti KV 27.2.2023 § 5
- Meluselvitys, Ramboll 18.11.2022
- Liikenneselvitys, Wsp 21.11.2022
- Liikenneselvitys kustannukset, Wsp 21.11.2022
- Lepakkoselvitys, FCG 4.8.2020
- Arkeologinen tutkimus, kaupunginmuseo 17.9.2020
- Masuunin tarkkuusinventointi ja koekaivaus, Museovirasto 2010
- Rakennushistoriaselvitys, kaupunginmuseo 28.10.2020
- Haitta-ainetutkimus, Vahanen 20.5.2022
- Ilmanlaatuselvitys, Ramboll 20.9.2021
- Konserttimeluselvitys, Ramboll 20.5.2022
- Korjattavuusselvitys, Vahanen 20.5.2022

- Kuntotutkimus ja perustamistapaselvitys, Vahanen 4.2.2022
- Liikenneselvitys, WSP Finland Oy 20.12.2021
- Meluselvitys, Ramboll 31.8.2021
- Natura-arviointi, Ramboll 15.2.2022
- Vantaankosken selvitys ja yleissuunnitelma, yleiskaavoitus 18.1.2022
- Valittajan ja yksityishenkilön mielipide 30.3.2020, korvattu myöhemmin uudella mielipiteellä
- Valittajan mielipide 13.9.2021
- Vantaan yleiskaavan 2020 yleiskaavamerkinnät ja määräykset (voimaan 11.1.2023)
- Ympäristöministeriön ohje: Ympäristömelun mittaaminen 31.3.1995 (voimaan 1.7.1995)

18 § Lausunto koskien Väyläviraston maanteiden meluntorjunnan toimintasuunnitelman 2023-2028 luonnosta

VD/3542/00.04.03/2023
TeA/JA/A-MK/JT

Väylävirasto on pyytänyt Vantaan kaupungilta lausuntoa koskien Väyläviraston maanteiden meluntorjunnan toimintasuunnitelman 2023–2028 luonnoksesta, Dnro VÄYLÄ/3086/06.00.03/2023. Väylävirasto laatii meluntorjunnan toimintasuunnitelman vilkkaimmin liikennöidylle maantieverkolle joka viides vuosi. Toimintasuunnitelmassa on määritetty toimenpiteet, joilla Väylävirasto pyrkii vähentämään melulle altistumista maanteiden varsilla seuraavien viiden vuoden aikana. Lisäksi suunnitelmassa käsitellään meluntorjunnan periaatteita, rahoitusta ja muita näkymiä, jotka kattavat pitemmän aikavälin. Toimintasuunnitelma on laadittu täyttämään EU:n ympäristömeludirektiivin asettamat vaatimukset meluntorjunnan toimintasuunnitelmalle. Toimintasuunnitelma on neljäs direktiivin mukainen toimintasuunnitelma.

Direktiivin mukaiset maantiet halkovat Vantaata yhtyeensä 152 km matkalta, ja niiden yli 55 dB L_{DEN} melualueet kattavat 57,6 km^2, eli merkittävän 24 % alueen koko Vantaan kaupungin pinta-alasta. Maanteiden yli 55 dB L_{DEN} melualueella asuu 29 245 asukasta.

Meluntorjunnan toimintasuunnitelman mukaan maankäytön suunnittelu on tärkein keino meluhaittojen ennaltaehkäisyyn, sillä maankäytön suunnittelussa voidaan ohjata rakentamista siten, ettei melusta häiriintyvää maankäyttöä, kuten asumista, sijoiteta melualueelle. Vantaalla lentomelu rajoittaa asutuksen sijoittamista merkittävästi, minkä lisäksi kaupunkia halkovat useat Helsingin sisääntuloväylät ja poikittaiset yhteydet sekä päärata ja kehärata. Tiivistyvässä kaupungissa hyvin saavutettavilla alueilla on usein liikennemelua. Vantaan väestöennusteen mukaan arvioidaan kaupungin asukasmäärän kasvavan yli 268 000 asukkaaseen vuoteen 2028 mennessä. MAL-sopimuksen mukaan uudesta asuntokaavoituksesta vähintään 90 % tulee sijoittaa MAL-suunnitelman ensisijaisille vyöhykkeille. Näiden vyöhykkeiden läpi kulkevat myös Vantaata halkovat pääväylät melualueineen. Osa täydennysrakennettavista asuinalueista sijoittuu väylien läheisyyteen ja niiden toteutuminen edellyttää meluntorjuntaratkaisuja.

Vantaan kaupungin alueella sijaitsevia rakenteellisen meluntorjunnan kohteita on yhdeksän ja hankkeiden kautta toteutumassa olevia kohteita on yksi. Vantaan kaupunki pitää positiivisena asiana, että Vantaan alueella sijaitsevia suunniteltuja meluntorjuntakohteita ei ole karsittu edelliseen vuoden 2018 meluntorjunnan toimintasuunnitelmaan verrattuna. UUD20 Hakunila on toteutumassa Hakunilan vaihtopysäkkihankkeen yhteydessä ja osa UUD18 Kuninkaala-Kuusikko kohteen länsiosan meluntorjunnan parantamisesta sisältyy Kehä III:n parantamisen tiesuunnitelmaan.

Vantaan kaupungin näkökulmasta on valitettavaa, että Vantaan alueella sijaitsevia meluntorjunnan toimintasuunnitelman kohteita ei ole toteutettu kuluneen suunnitelmakauden aikana ja toteuttamisiin liittyvien haasteiden odotetaan jatkuvat tulevaisuudessa. Vantaa kaupunki pitää erittäin tärkeänä alueella sijaitsevien meluntorjuntakohteiden rahoituksen turvaamista ja nopeaa toteuttamista. Meluntorjuntaa tulee pystyä toteuttamaan myös erillisrahoituksella.

Vantaan kaupunki edellyttää Väylävirastoa etsimään ratkaisuja meluntorjuntahankkeiden toteuttamiseksi. Rahoituksen turvaamisen lisäksi, harkittavia keinoja voisivat olla esimerkiksi kustannuksia ja kokonaisresursseja säästävät kiertotalouteen tai isoihin hankkeisiin liittyvät ratkaisut ja yhteistyö. Tällainen mahdollisuus voisi olla esimerkiksi Vantaan Energian kausilämpövaraston

rakentamisesta syntyvän louheen hyödyntäminen lähistöllä sijaitsevan UUD18 Kuninkaala-Kuusikko meluvallin korjaamiseksi.

Meluntorjunnan toimintasuunnitelman luonnoksessa on esitetty uudeksi toimintakeinoksi “meluntorjunnan tarkoituksen mukainen suunnittelu”, jossa pyritään mm. vastaamaan haasteeseen siitä, että meluntorjunnan kustannukset kasvavat sitä nopeammin, mitä korkeampi este on, vaikka esteen suojausvaikutus ei kasva samassa suhteessa. Tämän seurauksena esimerkiksi ohjearvotasoon pääseminen voi olla erittäin kallista, verrattuna tilanteeseen, johon päästäisiin kohtuullisemman korkuisella meluesteellä.

Vantaan kaupunki pitää menetelmän käyttöä mahdollisena, olemassa olevan meluhaitan vähentämiseksi esimerkiksi sellaisissa kohteissa, joissa saavutettava meluhaitan väheneminen on merkittävä ja on todellinen riski, että suojaus jäisi kustannussyistä toteutumatta. Menetelmää tulisi kuitenkin käyttää vain erittäin painavista syistä ja hyvin harkiten. Lisäksi menetelmän käytöstä tulisi kohde- ja tapauskohtaisesti neuvotella viranomaisten välillä ja käydä kattava vuoropuhelu asukkaiden kanssa, jotta kustannukset, kustannuksiin liittyvät riskit, saavutettavat hyödyt, meluhaitan alenema ja melutasoihin liittyvät kompromissit tulee tasapainotettua parhaalla mahdollisella tavalla. Menetelmän käytössä tulisi pyrkiä siihen, että sillä ei poissuljeta täysimittaisen meluntorjunnan toteutumisia. Menetelmän käyttö ei myöskään saa johtaa meluntorjunnan tavoitteiden yleiseen alentamiseen.

Vantaan kaupunki pitää tervetulleena, että maanteiden nopeusrajoituksen alentaminen on noussut varteenotettavaksi meluntorjuntakeinoksi uudessa meluntorjunnan toimintasuunnitelmassa, ja kannustaa Väyläviraston hyödyntämään nopeusrajoitusten käyttöä meluntorjuntakeinona myös Vantaan alueella. Väyläviraston tulisi harkita ajonopeuksien alentamista myös väliaikaisena toimenpiteenä suunniteltujen meluntorjuntakohteiden meluhaitan vähentämiseksi, kunnes suunnitellut meluesteet saadaan toteutettua. Tällä voisi olla jopa meluesteen toteuttamista edistävä vaikutus, kunhan huolehditaan ettei poissuljeta tai haitata itse meluesteen toteuttamista.

Käynnissä olevalla meluselvitys- ja toimintasuunnitelmakierroksella melun terveysvaikutukset arvioidaan Euroopan Ympäristökeskuksen toimesta 2022-vuoden meluselvitysten tulosten perusteella. Tulokset eivät ole vielä saapuneet, eikä niistä saatavaa tietoa ilmeisesti ehditä hyödyntämään valmisteltavassa Väyläviraston meluntorjunnan toimintasuunnitelmassa.

Vantaan kaupunki toivoo, että toimintasuunnitelmassa tuotaisiin esille, miten Väylävirasto aikoo julkaista ja tiedottaa maanteiden melun terveysvaikutuksista sekä kuvaamaan miten tietoa terveysvaikutuksista tullaan hyödyntämään maanteiden meluntorjunnan edistämisessä.

Lausunnon toimittamiseen on pyydetty ja saatu lisäaikaa 22.6.2023 asti. Lausunto on pyydetty toimittamaan Väyläviraston kirjaamoon osoitteeseen kirjaamo@vayla.fi.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n kohdan 2 mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin puhevallan käyttämisestä sekä esitysten ja lausuntojen antamisesta ulkopuolisille.

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 18

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään antaa Väylävirastolle liitteenä oleva lausunto koskien Väyläviraston maanteiden meluntorjunnan toimintasuunnitelman 2023–2028 luonnosta.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Käsittely:
Asian käsittelyn aikana kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja muutti esitystään siten, että lausunnosta poistetaan seuraava kappale:

”Vantaan kaupunki pitää tervetulleena, että maanteiden nopeusrajoituksen alentaminen on noussut varteenotettavaksi meluntorjuntakeinoksi uudessa meluntorjunnan toimintasuunnitelmassa, ja kannustaa Väylävirastoa hyödyntämään nopeusrajoitusten käyttöä meluntorjuntakeinona myös Vantaan alueella. Väyläviraston tulisi harkita ajonopeuksien alentamista myös väliaikaisena toimenpiteenä suunniteltujen meluntorjuntakohteiden meluhaitan vähentämiseksi, kunnes suunnitellut meluesteet saadaan toteutettua. Tällä voisi olla jopa meluesteen toteuttamista edistävä vaikutus, kunhan huolehditaan ettei poissuljeta tai haitata itse meluesteen toteuttamista.”

Poistetun kappaleen tilalle lisätään seuraava teksti:

”*Maanteiden nopeusrajoituksen alentaminen on yksi vaihtoehto meluntorjunnassa. Vantaan kaupunki kuitenkin painottaa, ettei nopeusrajoitusten alentamista pidä käyttää keinona, jolla Väylävirasto lykkää suunniteltujen meluesteiden toteutusta tai jättää ne täysin toteuttamatta*.”

Tämän lisäksi kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja muutti esityslistatekstin kuudennen kappaleen ensimmäinen virkkeen sekä lausunnon vastaavan virkkeen kuulumaan seuraavasti:

”Vantaan kaupunki *edellyttää* ~~kannustaa~~ Väylävirastoa etsimään ratkaisuja meluntorjuntahankkeiden toteuttamiseksi.”

Päätös:
Hyväksyttiin kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan muutettu esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:
- Vantaan kaupungin lausunto Väyläviraston maanteiden meluntorjunnan toimintasuunnitelman 2023–2028 luonnoksesta (19.6.2023)
- Luonnos Väyläviraston maanteiden meluntorjunnan toimintasuunnitelmaksi 2023–2028
- Lausuntopyyntö: Luonnos Väyläviraston maanteiden meluntorjunnan toimintasuunnitelmaksi 2023–2028

Täytäntöönpano: Laki- ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Jouni Ahtiainen, puh. 043 827 2543, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Väylävirasto
kirjaamo@vayla.fi
VÄYLÄ/3086/06.00.03/2023

Vantaan kaupungin lausunto Väyläviraston maanteiden meluntorjunnan toimintasuunnitelman 2023–2028 luonnoksesta.

Väylävirasto on pyytänyt Vantaan kaupungilta lausuntoa koskien Väyläviraston maanteiden meluntorjunnan toimintasuunnitelman 2023–2028 luonnosta, Dnro VÄYLÄ/3086/06.00.03/2023. Väylävirasto laatii meluntorjunnan toimintasuunnitelman vilkkaimmin liikennöidylle maantieverkolle joka viides vuosi. Toimintasuunnitelmassa on määritetty toimenpiteet, joilla Väylävirasto pyrkii vähentämään melulle altistumista maanteiden varsilla seuraavien viiden vuoden aikana. Lisäksi suunnitelmassa käsitellään meluntorjunnan periaatteita, rahoitusta ja muita näkymiä, jotka kattavat pitemmän aikavälin. Toimintasuunnitelma on laadittu täyttämään EU:n ympäristömeludirektiivin asettamat vaatimukset meluntorjunnan toimintasuunnitelmalle. Toimintasuunnitelma on neljäs direktiivin mukainen toimintasuunnitelma.

Direktiivin mukaiset maantiet halkovat Vantaata yhteensä 152 km matkalta, ja niiden yli 55 dB LDEN melualueet kattavat 57,6 km2, eli merkittävän 24 % alueen koko Vantaan kaupungin pinta-alasta. Maanteiden yli 55 dB LDEN melualueella asuu 29 245 asukasta.

Meluntorjunnan toimintasuunnitelman mukaan maankäytön suunnittelu on tärkein keino meluhaittojen ennaltaehkäisyyn, sillä maankäytön suunnittelussa voidaan ohjata rakentamista siten, ettei melusta häiriintyvää maankäyttöä, kuten asumista, sijoiteta melualueelle. Vantaalla lentomelu rajoittaa asutuksen sijoittamista merkittävästi, minkä lisäksi kaupunkia halkovat useat Helsingin sisääntuloväylät ja poikittaiset yhteydet sekä päärata ja kehärata. Tiivistyvässä kaupungissa hyvin saavutettavilla alueilla on usein liikennemelua. Vantaan väestöennusteen mukaan arvioidaan kaupungin asukasmäärän kasvavan yli 268 000 asukkaaseen vuoteen 2028 mennessä. MAL-sopimuksen mukaan uudesta asuntokaavoituksesta vähintään 90 % tulee sijoittaa MAL-suunnitelman ensisijaisille vyöhykkeille. Näiden vyöhykkeiden läpi kulkevat myös Vantaata halkovat pääväylät melualueineen. Osa täydennysrakennettavista asuinalueista sijoittuu väylien läheisyyteen ja niiden toteutuminen edellyttää meluntorjuntaratkaisuja.

Vantaan kaupungin alueella sijaitsevia rakenteellisen meluntorjunnan kohteita on yhdeksän ja hankkeiden kautta toteutumassa olevia kohteita on yksi. Vantaan kaupunki pitää positiivisena asiana, että Vantaan alueella sijaitsevia suunniteltuja meluntorjuntakohteita ei ole karsittu edelliseen vuoden 2018 meluntorjunnan toimintasuunnitelmaan verrattuna. UUD20 Hakunila on toteutumassa Hakunilan vaihtopysäkkihankkeen yhteydessä ja osa UUD18 Kuninkaala-Kuusikko

kohteen länsiosan meluntorjunnan parantamisesta sisältyy Kehä III:n parantamisen tiesuunnitelmaan.

Vantaan kaupungin näkökulmasta on valitettavaa, että Vantaan alueella sijaitsevia meluntorjunnan toimintasuunnitelman kohteita ei ole toteutettu kuluneen suunnitelmakauden aikana ja toteuttamisiin liittyvien haasteiden odotetaan jatkuvan tulevaisuudessa. Vantaa kaupunki pitää erittäin tärkeänä alueella sijaitsevien meluntorjuntakohteiden rahoituksen turvaamista ja nopeaa toteuttamista. Meluntorjuntaa tulee pystyä toteuttamaan myös erillisrahoituksella. Vantaan kaupunki edellyttää Väylävirastoa etsimään ratkaisuja meluntorjuntahankkeiden toteuttamiseksi. Rahoituksen turvaamisen lisäksi, harkittavia keinoja voisivat olla esimerkiksi kustannuksia ja kokonaisresursseja säästävät kiertotalouteen tai isoihin hankkeisiin liittyvät ratkaisut ja yhteistyö. Tällainen mahdollisuus voisi olla esimerkiksi Vantaan Energian kausilämpövaraston rakentamisesta syntyvän louheen hyödyntäminen lähistöllä sijaitsevan UUD18 Kuninkaala-Kuusikko meluvallin korjaamiseksi.

Meluntorjunnan toimintasuunnitelman luonnoksessa on esitetty uudeksi toimintakeinoksi “meluntorjunnan tarkoituksen mukainen suunnittelu”, jossa pyritään mm. vastaamaan haasteeseen siitä, että meluntorjunnan kustannukset kasvavat sitä nopeammin, mitä korkeampi este on, vaikka esteen suojausvaikutus ei kasva samassa suhteessa. Tämän seurauksena esimerkiksi ohjearvotasoon pääseminen voi olla erittäin kallista, verrattuna tilanteeseen, johon päästäisiin kohtuullisemman korkuisella meluesteellä.

Vantaan kaupunki pitää menetelmän käyttöä mahdollisena, olemassa olevan meluhaitan vähentämiseksi esimerkiksi sellaisissa kohteissa, joissa saavutettava meluhaitan väheneminen on merkittävä ja on todellinen riski, että suojaus jäisi kustannussyistä toteutumatta. Menetelmää tulisi kuitenkin käyttää vain erittäin painavista syistä ja hyvin harkiten. Lisäksi menetelmän käytöstä tulisi kohde- ja tapauskohtaisesti neuvotella viranomaisten välillä ja käydä kattava vuoropuhelu asukkaiden kanssa, jotta kustannukset, kustannuksiin liittyvät riskit, saavutettavat hyödyt, meluhaitan alenema ja melutasoihin liittyvät kompromissit tulee tasapainotettua parhaalla mahdollisella tavalla. Menetelmän käytössä tulisi pyrkiä siihen, että sillä ei poissuljeta täysimittaisen meluntorjunnan toteutumisia. Menetelmän käyttö ei myöskään saa johtaa meluntorjunnan tavoitteiden yleiseen alentamiseen.

Maanteiden nopeusrajoituksen alentaminen on yksi vaihtoehto meluntorjunnassa. Vantaan kaupunki kuitenkin painottaa, ettei nopeusrajoitusten alentamista pidä käyttää keinona, jolla Väylävirasto lykkää suunniteltujen meluesteiden toteutusta tai jättää ne täysin toteuttamatta.

Käynnissä olevalla meluselvitys- ja toimintasuunnitelmakierroksella melun terveysvaikutukset arvioidaan Euroopan Ympäristökeskuksen toimesta 2022-vuoden meluselvitysten tulosten perusteella. Tulokset eivät ole vielä saapuneet, eikä niistä saatavaa tietoa ilmeisesti ehditä hyödyntämään valmisteltavassa Väyläviraston meluntorjunnan toimintasuunnitelmassa.

Vantaan kaupunki toivoo, että toimintasuunnitelmassa tuotaisiin esille, miten Väylävirasto aikoo julkaista ja tiedottaa maanteiden melun terveysvaikutuksista sekä kuvaamaan miten tietoa terveysvaikutuksista tullaan hyödyntämään maanteiden meluntorjunnan edistämisessä.

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS

Vantaan kaupunki, Vanda stad
Kirjaamo, Registraturen
PL 1100, PB 1100
01030 Vantaan kaupunki, Vanda stad

Puhelin (vaihde), Telefon 09 83911
kirjaamo[at]vantaa.fi
www.vantaa.fi

Toimiala, Verksamhetsområde
Matkapuhelin, Mobiltelefon
Y-tunnus, FO-nummer 01246109
ID 2757844

Väyläviraston julkaisuja
Kirjoita nro/2023

Väylävirasto
Trafikledsverket

Maanteiden meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2023–2028

EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen toimintasuunnitelma



LIITE: Kaupunginhallitus 19.06.2023 / 18 §

LUONNOS

Maanteiden meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2023–2028

EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen toimintasuunnitelma

Väyläviraston julkaisuja Kirjoita nro/2023

LUONNOS

Väylävirasto
Helsinki 2023

LIITE: Kaupunginhallitus 19.06.2023 / 18 §

Kannen kuva: Sitowisen kuva-arkisto

Verkkojulkaisu pdf (www.vayla.fi)
ISSN 2490-0745
ISBN 978-952-317-Kirjoita xxx-x

LUONNOS

Väylävirasto
PL 33
00521 HELSINKI
puh. 0295 343 000

Maanteiden meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2023–2028 - EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen toimintasuunnitelma. Väylävirasto Helsinki 2023. Väyläviraston julkaisuja Kirjoita nro/2023. 32 sivua ja 0 liitettä.

Avainsanat: melu, meluhaitta, meluntorjunta, ympäristömeludirektiivi, tieliikenne, ympäristövaikutukset, vaikutukset

Tiivistelmä

Väyläviraston vuoden 2022 meluselvityksen perusteella vilkkaimmin liikennöityjen maanteiden varsilla ohjearvot ylittävälle melulle altistuu merkittävä määrä asukkaita. Ennusteiden mukaan liikennemäärät kasvavat tulevaisuudessa erityisesti pääväylien varsilla, joten meluhaitat kasvavat entisestään, ellei melulle altistumista vähennetä kaikin käytettävissä olevin keinoin. Melulle altistumisesta aiheutuu terveyshaittoja, joilla on merkittävät vaikutukset sekä yksilö- että yhteiskuntatasolla.

Väyläviraston maanteiden meluntorjunnan toimintasuunnitelmassa 2023–2028 on esitetty linjaukset ja keinot, joilla Väylävirasto pyrkii vähentämään melulle altistumista maanteiden varsilla seuraavien viiden vuoden aikana sekä tästä eteenpäin. Toimintasuunnitelma on laadittu täyttämään EU:n ympäristömeludirektiivin ja valtioneuvoston asetuksen vaatimukset meluntorjunnan toimintasuunnitelmalle.

Toimintasuunnitelmassa on tunnistettu kiireellisimmät meluntorjuntakohteet, jotka eivät sijoitu minkään muun hankkeen alueelle, vaan jotka on toteutettava erillisinä meluntorjuntahankkeina. Kohteita on yhteensä 29, joista 17 on jo päivitetty kustannusarviot ja suunnitteluvalmius, ja 12 tämä on vielä tehtävä. Karkea kustannusarvio 29 kohteelle on yhteensä noin 110 miljoonaa euroa ja asukkaita ohjearvot ylittävältä melulta suojattaisiin noin 10 500.

Meluesteiden rakentamisen lisäksi toimintasuunnitelmassa on mukana toimenpiteet meluntorjunnan tarkoituksenmukainen suunnittelu, nopeuden alentaminen sekä rakentamisen aikaisen melun torjunta ja hallinta. Näille toimenpiteille ei ole laadittu kustannusarvioita, koska kaikki näistä vaativat tarkempia selvityksiä toteutusedellytyksistä, jolloin myös kustannukset määrittyvät. Monet toimenpiteistä edellyttävät toteutuakseen yhteistyötä eri viranomaistahojen välillä.

Toimintasuunnitelma laadittiin yhteistyössä laajan asiantuntijajoukon kanssa, johon kuului muun muassa Väyläviraston, ELY-keskuksien ja kuntien edustajia. Suunnitelmaluonnos on julkisesti nähtävillä huhti-toukokuussa 2023, jolloin asianosaiset saavat sanoa siitä mielipiteensä. Toimintasuunnitelma viimeistellään saatujen lausuntojen ja palautteiden perusteella.

LUONNOS

Esipuhe

Maanteiden meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2023–2028 määrittää periaatteet ja toimenpiteet, joilla maanteiden melulle altistumista on tarkoitus vähentää Väyläviraston toimesta. Nyt laaditussa toimintasuunnitelmassa on päivitetty Liikenneviraston vuonna 2018 valmistunutta meluntorjunnan toimintasuunnitelmaa maanteiden osalta. Toimintasuunnitelma täyttää Väyläviraston velvoitteen laatia EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen suunnitelma ympäristönsuojelulain 151–153§ velvoittamalla tavalla.

Toimintasuunnitelman laatiminen alkoi kesäkuussa 2022 ja se valmistuu kesäkuussa 2023. Toimintasuunnitelma on nähtävillä huhti-toukokuussa 2023, jolloin asianomaiset saavat antaa siitä mielipiteensä. Toimintasuunnitelma viimeistellään saatujen lausuntojen ja palautteiden perusteella.

Toimintasuunnitelman laatimista ohjasi hankeryhmä, johon osallistuivat Väylävirastosta Taiju Virtanen ja Erkki Poikolainen, Uudenmaan ELY-keskuksesta Arto Kärkkäinen, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksesta Jussi Sääskilahti sekä konsultin edustajat. Toimintasuunnitelman sisältöä ideoitiin vuorovaikutteisesti työpajassa joulukuussa 2022. Työskentelyyn osallistui muun muassa Väyläviraston, ELY-keskuksien ja kuntien asiantuntijoita. Toimintasuunnitelma laadittiin konsulttityönä Sitowise Oy:ssä.

Helsingissä huhtikuussa 2023

Väylävirasto
Ympäristöyksikkö

LUONNOS

Sisältö

1 JOHDANTO 6

2 TOIMINTASUUNNITELMAN LÄHTÖKOHDAT 7
2.1 Aiemmat meluntorjunnan toimintasuunnitelmat 7
2.2 Suunniteltujen toimien toteutuminen 7
2.2.1 Meluntorjunnan erillishankkeiden toteuma 7
2.2.2 Muu rakennettu meluntorjunta 8
2.2.3 Vähämeluiset päällysteet ja nopeuden alentaminen 9
2.2.4 Meluntorjunnan mitoitusperiaatteet 10
2.2.5 Melueste- ja selvitystietojen tiedonhallinta 10
2.3 Vuoden 2022 meluselvitykset 10

3 TIEDOTTAMINEN JA VUOROVAIKUTUS 13
3.1 Sidosryhmätyöskentely 13
3.2 Lausunnot ja palautteet 13

4 PITKÄN AJAN STRATEGIA MELUHAITTOJEN VÄHENTÄMISEKSI 14
4.1 Meluntorjunnan linjaukset 14
4.2 Meluhaittojen ennaltaehkäisy 14
4.3 Olemassa olevien meluhaittojen lieventäminen 16
4.4 Meluntorjunnan rahoitus 16
4.4.1 Meluntorjunnan kustannusvastuut 16
4.4.2 Rahoitusnäkymät 17
4.4.3 Meluntorjunnan kustannustehokkuus 18

5 LYHYEN AJAN TOIMENPITEET 20
5.1 Rakenteellinen meluntorjunta 20
5.1.1 Taustaa 20
5.1.2 Toimintasuunnitelmasta poistuvat kohteet 20
5.1.3 Rakenteellisen meluntorjunnan kohteet Uudellamaalla 21
5.1.4 Rakenteellisen meluntorjunnan kohteet Uudenmaan ulkopuolella 22
5.1.5 Hankkeiden kautta toteutumassa olevat kohteet 23
5.2 Meluntorjunnan tarkoituksenmukainen suunnittelu 24
5.2.1 Taustaa 24
5.2.2 Toimenpidetarpeet 25
5.3 Nopeuden alentaminen 25
5.3.1 Taustaa 25
5.3.2 Toimenpidetarpeet 27
5.4 Rakentamisen aikaisen melun torjunta ja hallinta 27
5.4.1 Taustaa 27
5.4.2 Toimenpidetarpeet 28

6 TOTEUTUMISEN SEURANTA 29

LUONNOS

1 Johdanto

Väylävirasto laatii meluntorjunnan toimintasuunnitelman vilkkaimmin liikennöidylle maantieverkolle joka viides vuosi. Toimintasuunnitelmassa on määritetty toimenpiteet, joilla Väylävirasto pyrkii vähentämään melulle altistumista maanteiden varsilla seuraavien viiden vuoden aikana. Lisäksi suunnitelmassa käsitellään meluntorjunnan periaatteita, rahoitusta ja muita näkymiä, jotka kattavat pitemmän aikavälin.

Toimintasuunnitelma on laadittu täyttämään *EU:n ympäristömeludirektiivin* /1/ asettamat vaatimukset meluntorjunnan toimintasuunnitelmalle. Direktiivi velvoittaa keräämään, vertailemaan ja välittämään ympäristömelua koskevaa tietoa, ja sen toteuttamiseksi Suomen maantieverkolla laaditaan viiden vuoden välein meluselvitykset, alkaen vuonna 2007 ja viimeisin vuonna 2022, sekä meluntorjunnan toimintasuunnitelmat vuodesta 2008 alkaen. Tämä toimintasuunnitelma on neljäs direktiivin mukainen toimintasuunnitelma.

Ympäristömeludirektiivin kansallisesta täytäntöönpanosta säädetään ympäristönsuojelulaissa (527/2014) /2/. *Valtioneuvoston asetuksessa meluselvityksistä ja meluntorjunnan toimintasuunnitelmista (1107/2021)* /3/ säädetään käytettävistä melun tunnusluvuista, meluselvitysten ja meluntorjunnan toimintasuunnitelmien yksityiskohtaisesta sisällöstä sekä niiden laatimisen aikataulusta.

Melulle altistumisella tiedetään olevan useita negatiivisia terveysvaikutuksia. Tällaisia ovat esimerkiksi melun häiritsevyys, unen häiriintyminen, elimistön stressireaktio, kohonnut sydän- ja verisuonitautien riski, kognitiiviset häiriöt lapsilla sekä tinnitus. Liikenteen melu on tutkimusten mukaan terveydelle toiseksi haitallisin ympäristöhäiriö ilmansaasteiden jälkeen /19/. Maailman terveysjärjestö WHO on laatinut melulle altistumisen annosvastesuhteet erilaisille terveyshaitoille, ja Euroopan ympäristökeskus EEA on niiden sekä Suomesta raportoitujen melulle altistuvien asukkaiden määrien perusteella arvioinut melun terveyshaittojen vaikutuksia.

LUONNOS

2 Toimintasuunnitelman lähtökohdat

2.1 Aiemmat meluntorjunnan toimintasuunnitelmat

Ympäristömeludirektiivin mukaiset meluntorjunnan toimintasuunnitelmat on laadittu kolmesti aiemmin, vuosina 2008, 2013 ja 2017. Vuoden 2008 *Maanteiden meluntorjunnan toimintasuunnitelman 2008–2012* laati Tiehallinto /4/. Liikennevirasto laati vuosille 2013–2018 /5/ ja 2018–2023 /6/ meluntorjunnan toimintasuunnitelmat, jotka kattoivat sekä valtion hallinnoimat maantiet että rautatiet.

Kaikkina vuosina toimintasuunnitelmiin sisältyi rakenteellisen meluntorjunnan kohteita, joille oli suunniteltu alustava meluntorjunta, arvioitu altistuvien asukkaiden määrät ja tehty alustava kustannusarvio. Alla taulukossa 2.1 on esitetty maanteiden meluntorjuntakohteiden määrät, suojatut asukkaat ja arvioidut kustannukset eri vuosina.

Taulukko 2.1 Meluntorjunnan toimintasuunnitelmien maanteiden meluntorjuntakohteiden määrät, suojatut asukkaat ja arvioidut kustannukset

Vuosi	Torjuntakohteita	Suojatut asukkaat	Kustannusarvio
2008	44	13 400	70 M€
2013	45	11 760	111 M€
2018	40	10 497	88 M€

LUONNOS

Vuoden 2008 torjuntakohteet sisältyivät myös liikenne- ja viestintäministeriön meluntorjunnan teemapakettiin /6/, ja niiden toteutusajankohdat teemapaketissa oli ohjelmoitu vuosille 2008–2012. Kaikki kohteet eivät toteutuneet, vaan osa niistä tuotiin mukaan vuoden 2013 toimintasuunnitelmaan. Vuoden 2018 toimintasuunnitelman meluntorjuntakohteet muodostuivat puolestaan vuoden 2013 toimintasuunnitelmakauden toteutumatta jääneistä kohteista.

Vuoden 2018 toimintasuunnitelmaan määritettiin rakenteellisen meluntorjunnan lisäksi myös seuraavia maantieliikenteen meluun vaikuttavia toimenpiteitä:

- Vähämeluiset päällysteet ja nopeuden alentaminen
- Meluntorjunnan mitoitusperiaatteet
- Melueste- ja selvitystietojen tiedonhallinta.

2.2 Suunniteltujen toimien toteutuminen

2.2.1 Meluntorjunnan erillishankkeiden toteuma

Koko sinä aikana, kun meluntorjunnan toteutumista on seurattu direktiivin mukaisten meluntorjunnan toimintasuunnitelmien kautta, on meluntorjunnan toteutuminen erillishankkeina ollut haastavaa. Meluntorjuntaa toteutetaan Suomessa joka vuosi maanteiden varrella, mutta pääosa siitä sisältyy väylien parantamishankkeisiin tai kokonaan uusien väylien rakentamiseen. Hankkeita, joissa lähtökohtana on

ensisijaisesti meluntorjunnan toteuttaminen, on toteutunut toimintasuunnitelmissa raportoidun perusteella erittäin vähän. Merkittävin syy on rahoituksen vähyys.

Tämä trendi on jatkunut myös edellisen toimintasuunnitelman kattamalla viisivuotiskaudella, jolloin toimintasuunnitelman kohteista vain kolmessa on toteutunut meluntorjuntaa erillishankkeina, eikä missään hankkeessa toteutettu kaikkea suunnitelman mukaista meluntorjuntaa. Valtatien 1 varrella, Veikkolan kohdalla, meluntorjuntaa toteutettiin valtatien eteläpuolelle suunnitellun mukaisesti, mutta pohjoispuolella vuoden 2018 meluntorjunnan toimintasuunnitelmassa esitettyä matalampana. Valtatien 4 kohteessa Vaajakosken moottoritien varrella toteutettiin meluntorjuntaa meluvalleilla, mutta toimintasuunnitelmassa esitettyjä meluseiniä ei ole toteutettu. Valtatien 5 varrella Kuopiossa on rakennettu melukaiteita tiekaiteiden paikalle, mutta toimintasuunnitelman mukainen torjunta on pääosin toteuttamatta.

2.2.2 Muu rakennettu meluntorjunta

Maanteiden varrelle on toteutettu vuosien 2018–2022 välillä noin 87 km meluesteitä (Taulukko 2.2). Määrä sisältää kaikki tiet, myös muut kuin direktiivin tarkoittamat maantiet. Torjuntaa on tehty sekä kehittämishankkeiden yhteydessä, että osana perustienpitoa. Saatujen tietojen mukaan torjunnalla on suojattu yhteensä yli 4600 asukasta, mutta todellinen määrä on suurempi, sillä kaikista hankkeista ei ollut saatavilla tietoa suojattujen asukkaiden määristä. Toteutunut esteiden määrä toimintasuunnitelmakaudella 2018–2022 on huomattavasti pienempi kuin sitä edellisen toimintasuunnitelmakauden 2013–2018 raportoitu toteuma (noin 142 km).

Taulukko 2.2 Väyläviraston hankkeissa toteutettu meluntorjunta ja suojatut asukkaat 2018–2022

Hanketyyppi	Suojatut asukkaat	Rakennetut esteet [m]
Perusparantamishankkeet	1 623	11 831
Kehittämishankkeet	2 150	66 313
Korjausvelkarahoituspaketti	868	9 262
Yhteensä	4 641	87 406

Pääosa meluntorjunnasta maanteiden varrella tapahtuu väylien kehittämishankkeiden yhteydessä. Kehittämishankkeissa useimmiten parannetaan olevaa tietä nykyiselle paikalle, mutta osin myös uutta väylää rakentaen. Tällöin meluntorjunnalla parannetaan sekä olevaa tilannetta että ehkäistään uusien haittojen syntyä. Vuosina 2018–2022 toteutuneesta meluntorjunnasta merkittävä osa on tehty seuraavien hankkeiden yhteydessä:

- Vt 3 Laihia
- Vt4 Kirri-Tikkakoski
- Vt 4 Äänekoski
- Vt 4 Oulu-Kemi
- Vt 5 Mikkeli-Juva
- Vt 6 Luumäki-Imatra
- Vt 8 Turku-Pori

LUONNOS

- Vt 9 Jännevirran silta
- Vt 12 Lahden eteläinen kehätie
- Vt 14 Laitaatsalmen kohta
- Vt 19 Seinäjoen itäinen ohikulkutie
- Vt 22 Oulu-Kajaani
- Mt 132 Klaukkalan ohikulkutie

Lisäksi maanteiden varrelle toteutuu meluntorjuntaa myös rakennettaessa meluherkkiä toimintoja maanteiden melualueille. Tämä meluntorjunta ei ole mukana näissä tilastoissa, sillä siitä määrätään kaavassa ja sen toteuttaa rakennusten rakentajataho tai kunta, eikä se yleensä sijoitu tiealueelle. Tavoitteena maankäytön suunnittelussa on estää uuden meluhaitan syntyä, ja torjuntakeinoina ovat perinteisten meluesteiden lisäksi rakennusten ja toimintojen sijoittaminen tontilla, rakennuksen riittävä ääneneristys ja esimerkiksi parvekkeiden suojaaminen parvekelasituksella.

2.2.3 Vähämeluiset päällysteet ja nopeuden alentaminen

Menneellä toimintasuunnitelmakaudella tavoitteeksi asetettiin kehittää keinoja vähämeluisen päällysteen käytön edistämiseksi. Lisäksi tavoitteeksi asetettiin nostaa esiin ajonopeuksien alentamisen vaikutusta melutasoihin, jolloin nopeusrajoitusten vaikutuksia arvioitaessa huomioitaisiin myös meluhaitan vähenemisestä aiheutuva hyöty.

Päällysteisiin liittyvää ohjeistusta suunniteltiin täydennettävän vähämeluisten päällysteiden osalta huomioimaan melun vähenemän hyöty-kustannussuhde, joka jatkossa toimisi yhtenä ohjaavana kriteerinä päällystettä valittaessa tai alueen melutilanteen parantamisessa. Toimenpiteenä suunniteltiin määrittää kriteerit, joiden perusteella voisi myös kartoittaa kohteet, joissa vähämeluisaa päällystettä voidaan hyödyntää meluntorjuntakeinona. Ohjetta ei ole päivitetty tässä välissä. Tämän toimintasuunnitelman laatimisen yhteydessä päätettiin, ettei vähämeluisten päällysteiden käytön lisäämistä edistäviä toimia tavoitella tehtävän toimintasuunnitelman yhteydessä, koska markkinoilla ei ole tarjolla tarkoitukseen sopivaa maanteille riittävän kulutusta kestävää päällystettä.

Nopeuden alentamisen meluhyötyjen esiin nostamista palvelee vuonna 2021 valmistunut Uudenmaan, Pirkanmaan ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksien toimeksiannosta laadittu raportti *Nopeusrajoitusten vaikutus liikenteen hiilidioksidipäästöihin, meluun, turvallisuuteen ja sujuvuuteen* /8/. Työssä tehtiin tarkastelu nopeusrajoituksen alentamisen vaikutuksesta Helsingin, Lahden, Tampereen ja Turun MAL-kaupunkiseutujen keskeisellä tieverkolla kolmella eri skenaariolla. Tavoitteena oli tarkastella teoreettisella tasolla, mitä vaikutuksia nopeuden alentamisella olisi erityisesti hiilidioksidipäästöihin, sillä tehdyillä toimenpiteillä ei vielä saavuteta tavoiteltua 50 % vähenemää vuoteen 2030 mennessä. Samalla arvioitiin, mitä vaikutuksia samalla syntyisi liikenneturvallisuuden, matka-aikojen, liikenteen sujuvuuden, melun ja muiden päästöjen näkökulmista. Samoja teemoja on tarkasteltu vuonna 2023 valmistuneessa selvityksessä *Tarkastelu nopeusrajoitusten vaikutuksista maantieverkolla*, joka toimii taustatyönä Väyläviraston nopeusrajoitusohjeen päivityksessä /24/. Näiden selvitysten tuloksia avataan tarkemmin luvussa 5.3

LUONNOS

Nopeuden alentaminen on todettu potentiaaliseksi melun vähentämisen keinoksi, joten sen vaikutuksien tarkastelua ja käyttöönoton mahdollistamista jatketaan myös tässä toimintasuunnitelmassa.

2.2.4 Meluntorjunnan mitoitusperiaatteet

Menneellä toimintasuunnitelmakaudella työstettiin Väyläviraston meluntorjunnan periaatteita tavoitteena tuoda käytäntöön investointihankkeissa käytettävät yhtenäiset melutorjunnan mitoitusperiaatteet. Hyväksytyt periaatteet on nyt saatu implementoitua Väyläviraston uusimpiin suunnitteluohjeisiin, esimerkiksi *Teiden ja ratojen meluesteiden suunnittelu* -ohjeeseen /9/. Periaatteet meluvaikutuksien arviointiin ja torjunnan mitoitukseen on kuvattu tämän toimintasuunnitelman luvussa 4.1

Hankkeiden yhteydessä on paikoin havaittu tarvetta vielä tarkentaa periaatteita huomioimaan paremmin hankkeiden koko ja suunnitteluvaihe, tässä erityisesti täsmentämään meluntorjuntatarpeen arviointia sekä meluntorjunnan vaadittua tasoa pienissä hankkeissa, kuten kevyen liikenteen väylän rakentaminen tai tien pienimuotoinen parantamistoimi. Aihe on ajankohtainen ja vaikutuksiltaan merkittävä, joten sitä tullaan tässä toimintasuunnitelmassa kehittämään toimenpide-ehdotuksien avulla eteenpäin luvun 5.2 meluntorjunnan tarkoituksenmukainen suunnittelu alla.

2.2.5 Melueste- ja selvitystietojen tiedonhallinta

Meluun liittyvän tiedonhallinnan tavoitteeksi edellisellä kaudella asetettiin, että Väyläviraston tuottamien meluselvitysten lähtötietojen ja lopputuotteiden tulisi olla keskitetysti saatavilla. Lisäksi melueste- ja meluvyöhyketietojen säilytykseen tulisi olla yhteinen toimintatapa. Meluvyöhykkeiden tulisi olla myös saatavilla avoimen rajapinnan kautta.

Meluesteiden ja selvitystietojen tiedonhallintaa on kehitetty edellisen toimintasuunnitelman julkaisun jälkeen osana Väyläviraston tiedonhallinnan kokonaisuutta. Meluestetiedon vientiä Velhoon ja taitorakennerekisteriin on viety eteenpäin, ja selvitysten meluvyöhykkeet on julkaistu Väyläviraston Suomen Väylät -karttapalvelussa.

Tiedonhallintaa kehitetään jatkuvasti koko Väyläviraston tasolla, ja meluun liittyvän aineiston hallinta kehittyy tässä yhteydessä. Tässä toimintasuunnitelmassa ei ole enää nähty tarvetta erilliselle toimenpiteelle meluselvitystietojen säilyttämisen ja jakamisen kehittämiseen liittyen.

2.3 Vuoden 2022 meluselvitykset

Vuonna 2022 valmistuneet ympäristömeludirektiivin mukaiset meluselvitykset laadittiin direktiivin tarkoittamista väestökeskittymistä, liikenneväylistä ja lentoasemista. Väyläviraston vastuulla oli laatia selvitykset direktiivin tarkoittamista maanteistä (liikennemäärä vähintään 3 miljoonaa ajoneuvoa vuodessa) ja rautateistä (liikennemäärä vähintään 30 000 junaa vuodessa). Kuvassa 2.1 on esitetty direktiivin tarkoittamat maantiet ja selvitysvelvolliset kunnat. Tämän toimintasuunnitelman lähtötietoina käytettiin seuraavia Väyläviraston hallinnoimia teitä sisältäviä kaupunkien EU-meluselvityksiä:

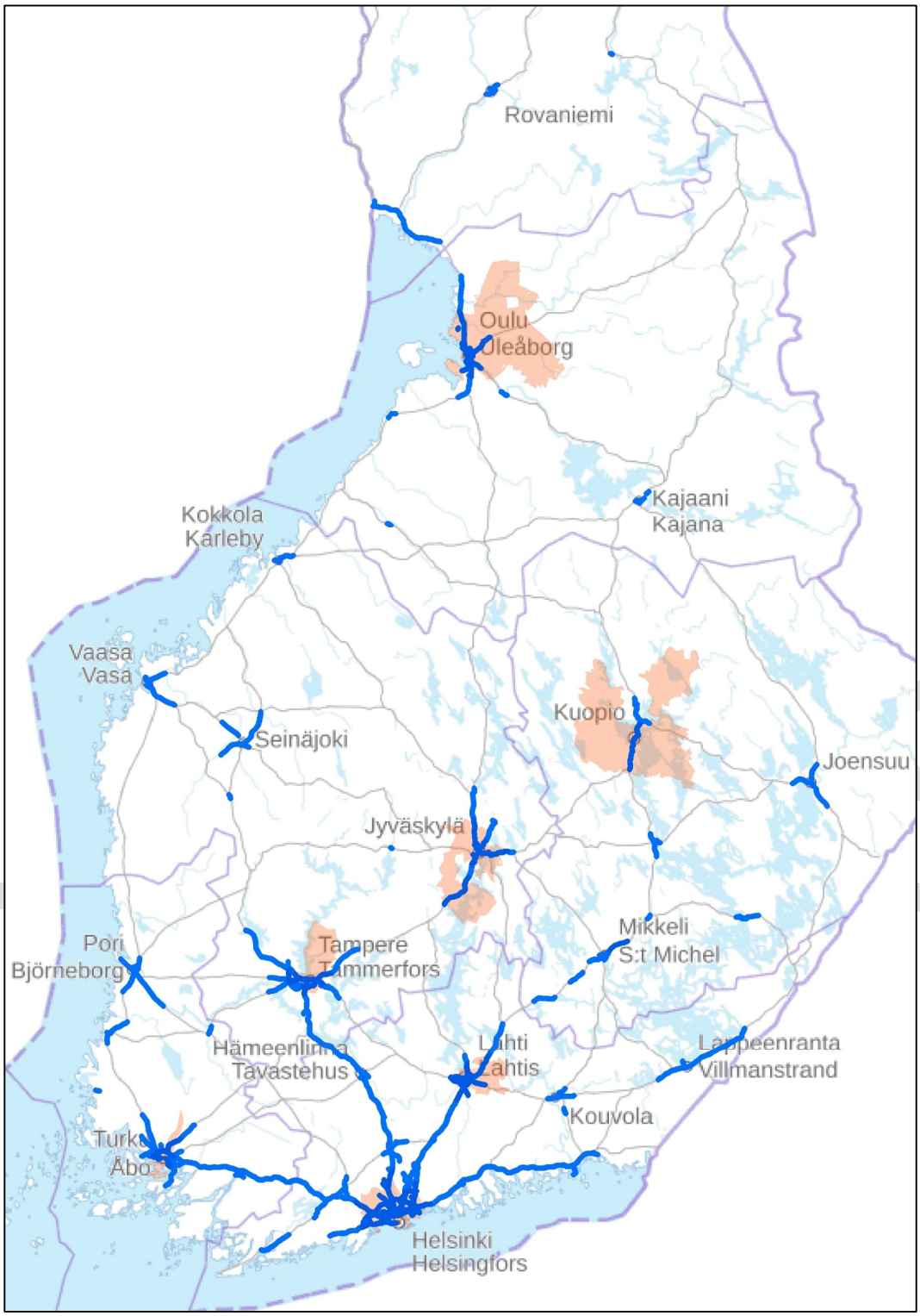
LUONNOS

- Väyläviraston maanteiden EU-meluselvitys 2022 /10/
- Helsingin kaupungin EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2022 /11/
- Espoon ja Kauniaisten meluselvitys 2022 /12/
- Ympäristömeludirektiivin mukainen Vantaan meluselvitys 2022 /13/
- Tampereen EU-meluselvitys 2022 /14/
- Lahden meluselvitys 2022 /15/
- Turun meluselvitys 2022
- Jyväskylän kaupungin meluselvitys 2022 /16/
- Kuopion EU-meluselvitys 2022 /17/
- Oulun meluselvitys 2022 /18/

Meluselvityksissä arvioitiin liikenteen aiheuttama ympäristömelu laatimalla meluvyöhykekartat ja arvioimalla melulle altistuvien asukkaiden määrät meluvyöhykkeillä. Selvitykset kuvaavat vuoden 2021 melutilannetta. Melulaskennat tehtiin ympäristömeludirektiivin edellyttämällä CNOSSOS-EU-laskentamallilla melusuureilla päivä-ilta-yömelutaso L_{den} ja yömelutaso $L_{yö}$. Laskentamallia oli päivitetty direktiivin muutoksella vuoden 2017 meluselvityksien valmistumisen jälkeen. Lisäksi käytössä oli uusi asukaslaskentamenetelmä.

Väyläviraston maanteiden EU-meluselvitys kattoi noin 1700 kilometriä maantieverkkoa selvitysvelvollisten kaupunkien ulkopuolella. Selvitysalueella direktiivin tarkoittamien maanteiden yli 55 dB melulle (L_{den}) altistui yhteensä 160 390 asukasta. Maanteiden yli 50 dB yöajan melulle ($L_{yö}$) altistui yhteensä 78 650 asukasta.

LUONNOS



Kuva 2.1 Direktiivin tarkoittamat maantiet ja selvitysvelvolliset kunnat. (Pohjakartta ja kuntarajat © Maanmittauslaitos)

3 Tiedottaminen ja vuorovaikutus

3.1 Sidosryhmätyöskentely

Meluntorjunnan toimintasuunnitelman laatimisen aikana pidettiin yhteensä kolme keskustelutilaisuutta ja työpajaa. Tilaisuudet järjestettiin Microsoft Teamsin välityksellä, ja niihin kutsuttiin Väyläviraston, ELY-keskusten ja kuntien edustajia sekä muita meluntorjunnan parissa toimivia asiantuntijoita.

Ensimmäinen tilaisuus pidettiin huhtikuussa 2022. Tilaisuudessa esiteltiin Väyläviraston maanteiden meluselvityksen tuloksia, ja käytiin läpi edellisen, vuonna 2018 valmistuneen toimintasuunnitelman toimenpiteet ja sen hetkinen toteuma. Lisäksi annettiin tietoa toimintasuunnitelman laatimisaikataulusta ja vaikutusmahdollisuuksista. Tilaisuudessa oli mahdollisuus keskustella tuloksista ja antaa toiveita sille, mitä asioita olisi hyödyllistä sisällyttää toimintasuunnitelmaan. Tilaisuuteen osallistui hankeryhmän ja konsultin edustajien lisäksi 44 asiantuntijaa.

Joulukuussa 2022 pidettiin meluntorjuntakeinoja sekä -mitoitusta käsittelevä työpaja, jossa keskusteltiin pienryhmissä alustavasti toimintasuunnitelmaan kehitettäviksi valituista viidestä aihealueesta. Työpaja pidettiin yhteisenä maanteiden ja rautateiden meluntorjunnan toimintasuunnitelmille. Seuraavat aiheet koskivat maanteitä:

- Meluntorjunnan tarkoituksenmukainen suunnittelu
- Nopeuden alentaminen maanteillä
- Suunnitellun meluntorjunnan toteuttamisedellytykset
- Rakentamisen aikainen melunhallinta

LUONNOS

Tilaisuuteen osallistujat keskustelivat ryhmässään kahdesta aiheesta. Ryhmäjako oli laadittu osallistujille etukäteen tehdyn kyselyn vastausten perusteella. Keskustelujen kirjaukset tehtiin Miro-työtilaan, johon kaikilla osallistujilla oli mahdollisuus kirjata ajatuksiaan sekä tilaisuuden aikana että sen jälkeen. Keskustelut ja kirjaukset on huomioitu tämän toimintasuunnitelman laatimisessa. Työpajaan osallistui hankeryhmän ja konsultin edustajien lisäksi yhteensä 48 asiantuntijaa.

Huhtikuussa 2023 pidetään esittely- ja keskustelutilaisuus, jossa käsitellään lausunnoille toimitettua toimintasuunnitelman luonnosta, ja annetaan osallistujille mahdollisuus esittää kysymyksiä ja kertoa mielipiteensä.

3.2 Lausunnot ja palautteet

Tähän lukuun kootaan toimintasuunnitelmasta saatujen lausuntojen ja palautteiden sisältö ja tiedot niistä aiheutuneista muutoksista.

4 Pitkän ajan strategia meluhaittojen vähentämiseksi

Väyläviraston suunnitteluohjeisiin viime vuosien aikana tehdyt kirjaukset meluntorjunnan linjauksista ohjaavat suunnittelua, ja siten edistävät maantieliikenteen meluhaittojen vähentämistä.

4.1 Meluntorjunnan linjaukset

Väylien suunnitteluhankkeiden meluvaikutuksien selvittämistä ja meluntorjunnan mitoitusta ohjaavat periaatteet on kirjattu Väyläviraston uusimpiin suunnitteluohjeisiin, esimerkiksi *Teiden- ja ratojen meluesteiden suunnittelu* -ohjeeseen /9/.

Periaatteissa todetaan, että suunnittelussa lähtökohtana pidetään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisten ohjearvojen saavuttamista. Periaatteet ovat samat sekä kokonaan uutta väylää rakennettaessa että väylien perusparantamishankkeissa. Sekä olemassa olevaa meluhaittaa että väylähankkeen myötä muuttuvia melutasoja arvioidaan suhteessa ohjearvoihin.

Väylien suunnittelussa pyritään hallitsemaan melutasoa kokonaisuutena ja minimoimaan liikenteen melusta aiheutuvaa haittaa. Meluntorjunnassa pyritään erityisesti pahimmin melulle altistuvien tilanteen parantamiseen.

LUONNOS

Kaikkien melulle herkkien kiinteistöjen meluntorjuntatarve arvioidaan huolimatta kiinteistön kaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta. Liikennemelun taso ja meluntorjuntatoimenpiteiden kustannukset vaihtelevat yleensä kiinteistöittäin ja alueittain, joten meluntorjunnan tarvetta, tehoa ja kustannuksia arvioidaan kunkin kiinteistön tai alueen osalta erikseen. Arvioinnissa huomioidaan muun muassa ohjearvojen ylittyminen jo olemassa olevassa tilanteessa sekä altistuvien asukkaiden määrät.

Arviointi tehdään tapauskohtaisesti harkinnan perusteella ja siinä otetaan huomioon muun muassa meluntorjunnan toteutettavuus sekä meluntorjunnan kustannukset verrattuna saavutettuun hyötyyn. Jos ohjearvoihin ei päästä kohtuullisin kustannuksin, pyritään tilannetta kuitenkin mahdollisuuksien mukaan parantamaan. Tiesuunnitelman yhteydessä voidaan myös esittää lunastettavaksi kiinteistö tai sen osa.

Meluntorjunnan linjausten laatimisen jälkeen on käytännön suunnittelutyön yhteydessä huomattu, että kaikissa tapauksissa ei ole täysin selvää, mikä on paras menettely, ja ohjeisiin on kaivattu täsmennyksiä ja erikoistapauksien huomioimista, esimerkiksi pienissä hankkeissa.

4.2 Meluhaittojen ennaltaehkäisy

Koska liikenteen melulle altistuvia on jo nykyisellään paljon, keskeistä onkin meluhaittojen ennaltaehkäisy ja uusien melulle altistujien syntymisen estäminen. Tämä on huomioitava sekä alueiden suunnittelussa ja uusien asuinalueiden rakentamisessa että väylien suunnittelussa ja rakentamisessa.

Merkittävä osa liikenteen meluntorjunnasta tehdään kehittämishankkeiden yhteydessä uutta väylää rakennettaessa tai olemassa olevaa väylää parannettaessa. Toimenpiteiden yhteydessä on tavoitteena varmistaa, että uusia haittoja ei tule ja mahdollisuuksien mukaan parantaa nykyisten altistujien tilannetta. Tämän toimintasuunnitelman kaudella vuosina 2023–2028 meluntorjuntaa toteutetaan esimerkiksi toimintasuunnitelman laatimisen aikaan rakenteilla olevissa seuraavissa hankkeissa:

- Vt 3 Hämeenkyrönväylä
- Vt 4 Hartola–Oravakivensalmi
- Vt 4 tie- ja liittymäjärjestelyt Simon keskustan kohdalla
- Vt 15 Paimenportin eritasoliittymä
- Kehä III parantaminen, 3. vaihe
- Mt 180 Kirjalansalmen ja Hessundinsalmen siltojen uusiminen.

Tärkein keino meluhaittojen ennaltaehkäisyyn on maankäytön suunnittelu. Maankäyttösuunnitelmien avulla voidaan ohjata rakentamista ohjata niin melulle herkkää, ettei melusta häiriintyvää maankäyttöä, kuten asumista, sijoiteta melualueelle. Jos toimivan yhdyskuntarakenteen toteuttamiseksi melualueelle on rakennettava, voidaan suunnitelmilla (maakunta-, yleis- ja asemakaavat) ohjata rakentamista niin, että ulko-oleskelualueet ja rakennusten sisätilat saadaan riittävän hiljaisiksi. Maankäytön suunnitelmilla vaikutetaan myös uusien väylien sijaintiin, sillä ennen toteuttamista niiden sijainti on osoitettava oikeusvaikutteisessa kaavassa.

Maankäytön suunnittelulla voidaan myös vaikuttaa pitkällä tähtäimellä teiden ja katujen liikennemääriin. Eri toimintojen, erityisesti palvelujen ja asutuksen keskinäinen sijoittelu sekä jalankulun, pyöräilyn ja palvelutasoltaan hyvän joukkoliikenteen edellytysten toteutuminen voi vaikuttaa merkittävästi henkilöautoliikenteen määrän kehitykseen, mikä puolestaan voi vähentää meluhaittoja asutuilla alueilla.

Maankäytön suunnittelussa meluhaittojen tehokas ehkäisy vaatii meluselvitysten tekemisen ja meluvaikutusten arvioinnin tarkoituksenmukaisella tasolla, sekä tulosten huomioimisen kaavan ratkaisuissa. Asukkaiden yhdenvertaisuuden kannalta olisi myös tärkeää, että selvitykset ja toimenpiteet olisivat yhtäläiset samanlaisissa tilanteissa. Toimintasuunnitelman laatimisen yhteydessä pidetyssä työpajassa pidetyn keskustelun perusteella kävi ilmi, että meluselvitysten laatiminen ja melun huomiointi ei tapahdu samalla tavalla kaikissa Suomen kunnissa, ja tunnistettiin tarvetta käytäntöjen yhtenäistämiselle. Esimerkiksi liikenne-ennusteiden käyttöön saaminen voi olla haastavaa, jolloin meluselvitystä ei välttämättä laadita tulevaisuuden pahimmassa tilanteessa. Tällä hetkellä on Uudenmaan ELY-keskuksessa päivitettävänä kaavoituksen meluselvitys-opas, jonka valmistumisen jälkeen sen periaatteita noudattamalla todennäköisesti päästään yhtenäisempiin käytäntöihin meluselvitysten osalta.

Meluhaittoja pystytään ehkäisemään suunnittelemalla maankäyttöä, väyliä ja liikennettä yhtenä kokonaisuutena niin, että vältetään meluhaittojen synty ja otetaan huomioon meluhaittojen ehkäiseminen.

LUONNOS

4.3 Olemassa olevien meluhaittojen lieventäminen

Maanteiden melulle altistuvia on paljon, ja tieliikenteen melulle altistumisella on merkittäviä terveys-, ja sen kautta myös kustannusvaikutuksia. Pelkkä melulle altistuvien määrän kasvun ehkäiseminen ei riitä, vaan melulle altistumista tulisi pyrkiä myös vähentämään.

Olemassa olevia meluhaittoja voidaan vähentää monin keinoin, sekä vaikuttamalla lähtömelutasoon, että melun leviämiseen. Lähtömelutasoon vaikuttavat kulkuneuvojen tekniset ratkaisut, sekä esimerkiksi päällysteratkaisut, nopeuden alentaminen sekä liikenteen ohjautuminen väylillä. Melun leviämiseen voidaan vaikuttaa melulle herkkien toimintojen sijoittelulla, meluestein sekä ääntä eristävin rakentein.

Teoreettisten tarkastelujen perusteella nopeusrajoitusten alentaminen on vilkkailla väylillä potentiaalinen keino vähentää melulle altistumista /8/. Nopeusrajoitusten muuttamisella on monia muitakin, sekä positiivisia että negatiivisia vaikutuksia, joita on tarkasteltava kokonaisuutena, melu huomioiden. Hiljaisempi autotekniikka, erityisesti sähköautot, eivät todennäköisesti maantienopeuksilla alenna melutasoja, koska rengasmelu on vallitseva 50 km/h ylittävillä nopeuksilla. Koska sähköautot ovat usein polttomoottorillisia ajoneuvoja painavampia, lähtömelutaso rengasmelun vuoksi voi olla niillä jopa suurempi maantienopeuksilla. Nastarenkaiden käytön vähentäminen voi laskea melutasoja talvisaikaan, ja sillä on myös muita etuja, esimerkiksi asfaltin vähäisempi kuluminen ja pienemmät hiukkaspäästöt.

Edellä olevat keinot kattavat alueellisesti suurempia kokonaisuuksia, kun taas meluntorjunnalla voidaan vähentää paikallisesti haittoja. Meluesteen melua vähentävä vaikutus on paikallisesti esteen kohdalla suurempi kuin muiden keinojen vaikutus.

LUONNOS

4.4 Meluntorjunnan rahoitus

4.4.1 Meluntorjunnan kustannusvastuut

Maanteiden meluntorjunnan osalta yleisesti noudatetut suositukset kustannusten jakamisesta on määritetty julkaisussa *Kunnan ja valtion kustannusperiaatteet maantien pidossa* /20/. Tämän mukaan olemassa olevan meluhaitan torjumiseksi tehtävien meluesteiden rakennuskustannukset jakautuvat osuuksin valtio 75 % ja kunta 25 %. Mikäli kunnalla on torjuntatarpeita lisämaankäytön mahdollistamiseksi, kunta vastaa tästä aiheutuvista lisäkustannuksista.

Uuden maantien rakentamisen tai nykyisen parantamisen yhteydessä lisääntyvän meluhaitan poistamiseksi tai lieventämiseksi tehtävien meluesteiden rakentamisen kustannuksista vastaa valtio. Kunnan kaavoittaessa olemassa olevan tien läheisyyteen sellaista toimintaa, joka tarvitsee meluntorjuntaa, vastaa kunta meluntorjunnan kustannuksista.

Kunnossapidon osalta pääperiaate on, että kustannuksista vastaa meluesteen omistaja. Maanteiden varren meluesteet omistaa valtio, ellei toisin sovita. Tiealu-

eella sijaitsevien meluesterakenteiden omistaja on valtio. Puistoalueilla ja erityisviheralueeksi kaavoitetuilla alueilla meluesteet pääsääntöisesti omistaa kunta. Tonttialueilla sijaitsevat meluesteet omistaa kyseisen kiinteistön omistaja.

Meluesteiden kunnossapitovastuu voidaan sopia omistajien kesken erillisellä sopimuksella muullakin tavoin. Esimerkiksi meluvallin sijoittuessa osittain tai kokonaan liikennealueen ulkopuolelle tai sen rajoittuessa kunnan hoidossa olevaan viheralueeseen, voi hoidon kannalta olla hyödyllistä sopia, että kunta vastaa meluvallin tiealueen ulkopuolisen osan tai viheralueen puolisen luiskan kunnossapidosta.

4.4.2 Rahoitusnäkymät

Meluntorjuntatoimien toteutuminen on ollut haastavaa viime vuosina erityisesti siksi, että erillistä rahoitusta on löytynyt vain vähän, eikä näin ollen läheskään kaikkia tarpeellisia torjuntakohteita ole ollut mahdollista toteuttaa. Tämän toimintasuunnitelman kaudella rahoitukseen liittyvät erittäin todennäköisesti vähintään samanlaiset haasteet kuin aiemminkin. Lisäksi maailman tilanteen vuoksi kustannukset ovat nousseet, joten käytettävissä olevalla rahamäärällä saadaan toteutettua entistä vähemmän torjuntaa.

On todennäköistä, että vastaavasti kuin aiemmin, pääosa meluntorjuntaan saatavasta rahoituksesta järjestyy väylien kehittämishankkeiden ja perusväylänpidon kautta. Väyläviraston *Väylänpidon perussuunnitelman 2023–2026* /21/ mukaan perustienpidon vuotuinen määräraha on reilut 600 miljoonaa euroa vuodessa. Kaikkien maanteiden perustienpidon parantamishankkeisiin tästä on varattu 10–12 miljoonaa euroa vuosittain, joka käytetään pääasiassa liikenneturvallisuuden parantamistoimenpiteisiin, jolloin meluntorjuntaa ei juuri päästä toteuttamaan.

Väyläverkon investointiohjelma on Väyläviraston näkemys uusien rata-, maantie- ja vesiväylähankkeiden toteuttamisesta ja niiden vaikutuksista. Uusin investointiohjelma on laadittu vuosille 2023–2030 /22/. Investointiohjelmaan kuuluvilla hankkeilla ei ole vielä olemassa rahoituspäätöstä. Investointiohjelman hankkeiden valinnat pohjautuvat *Liikenne 12* -suunnitelman linjauksiin ja tavoitteisiin. Suunnitelman käytössä oleva rahoitus on kehittämishankkeille 2,7 miljardia euroa, josta 1,14 miljardia euroa tieverkolle, ja perusväylänpidon parantamishankkeille 727 miljoonaa euroa. Investointiohjelmassa ei ole mukana puhtaasti meluntorjuntaan keskittyviä hankkeita, mutta kehittämishankkeet sisältävät tyypillisesti meluntorjuntaa.

Väylänpidon perussuunnitelmassa korjaukseen on varattu reilut 300 miljoonaa euroa vuosittain, jonka tulisi kattaa myös nykyisten meluesteiden kunnossapito. Meluestekannan kunnossapitotarpeista tai -kustannuksista ei ole tarkkaa tietoa. Ensimmäiset meluesteet toteutettiin 1970-luvun alussa, ja pääosa nykyisestä meluntorjunnasta on toteutettu vuosien 1993–2003 aikana. Meluesteet eivät ole vielä käyttöikänsä päässä, mutta useat niistä vaativat kunnossapitoa. Kunnossapitotoimenpiteinä korjataan mm. meluaitojen rakenteisiin, usein perustuksiin, tulleita vikoja, korvataan rikkoutuneita läpinäkyviä osia sekä korotetaan ajan saatossa madaltuneita meluvalleja. Vanhimmat tai liian huonokuntoiset meluseinät on käytännössä purettava kokonaisuudessaan ja korvattava uusilla. Kustannuksia kohottaa erityisesti se, etteivät monetkaan perusparannusikään tulleista meluesteistä täytä nykypäivän meluntorjuntavaatimuksia. Useimmissa kohteissa meluesteitä olisi korotettava alkuperäistä korkeammaksi ja esteitä olisi myös jatkettava väylän suunnassa pidemmiksi.

LUONNOS

Monien esteiden kunnostus on varsin kallista. Kustannukset eivät aiheudu pelkästään osien korjaamisesta tai uusista osista vaan merkittävä osa kustannuksia aiheutuu korvattavien esteosien purkamisesta ja hävittämisestä sekä työnaikaisista liikennejärjestelyistä. Esimerkiksi käytettyjen absorboivien kasettien ja kestopuun hävittäminen on kallista, koska nämä sisältävät ympäristön kannalta ongelmallisia erityiskäsittelyä vaativia jätteitä.

Rakenteiden normaaliin kunnossapitoon perustuvan karkean arvion mukaan vaatisivat meluesteiden huolto- ja korjaustoimenpiteet vähintään kahden miljoonan euron vuosittaisen kunnossapitobudjetin. Toimintasuunnitelmakaudella kaikkien valtion hallinnoimien väylien meluesteiden kunnossapitoon ja perusparannuksiin arvioidaan tarvittavan yli 10 miljoonaa euroa.

4.4.3 Meluntorjunnan kustannustehokkuus

Koska meluntorjuntaan käytettävissä olevat rahavarat ovat rajalliset, tulisi ne kohdistaa mahdollisimman kustannustehokkaasti. Viime aikoina väylien suunnittelussa on noussut keskusteluun meluesteiden optimointimahdollisuus siten, että toteutettaisiin laajemmalle alueelle melutilannetta parantavaa meluestettä, kuin että pyrittäisiin muutamissa kohteissa toteuttamaan ohjearvot alittavaa meluestettä. Edellä luvussa 4.1 kuvatut meluntorjunnan periaatteet huomioivat kustannustehokkuuden toteutettavuuden arvioinnissa, mutta eivät suoranaisesti ohjaa kuvatun tapaiseen suunnitteluratkaisuun.

LUONNOS

Meluntorjunnan kustannustehokkuutta arvioitaessa voidaan sen lisäksi, että arvioidaan kustannukset / suojattu asukas tai kohde, arvioida, voidaanko vastaavalla rahamäärällä toisella tavalla käytettynä saavuttaa enemmän hyötyä. Meluesteen kustannukset eivät todellisuudessa ole tasaiset kutakin rakennettua pinta-ala neliömetriä kohden, vaikka yksinkertaisimmillaan kustannuksia arvioidaankin tällä periaatteella. Todellisuudessa meluseinän korkeuden kasvaessa myös perustaminen kallistuu, joten todellisuudessa korkean seinän yläosan neliömetrien voidaan ajatella olevan kalliimpia.

Myöskään esteen torjuntavaikutus ei kasva lineaarisesti korkeuden kasvaessa, vaan peruskorkuisella, esim. 2 metriä korkealla esteellä saadaan melutasoa alennettua suojattavalla alueella merkittävästi, mutta jos esteen korkeuden kaksinkertaistaa, suojausvaikutus ei desibeleissä lisäänny samassa suhteessa. Eli käytännössä kunkin desibelin lisäalenema vaatii aina edellistä suuremman korotuksen meluesteeseen, jolloin alennettavan desibelin kustannukset kasvavat eksponentiaalisesti.

Esimerkkinä eräässä vuonna 2023 valmistuvassa tiesuunnitelmassa kustannusarvion yksikköhintoina on melukaiteelle käytetty 230 €/m^2 ja meluseinälle 400 €/m^2. Tällöin 200 metriä pitkän 1,4 metriä korkean kaiteen kustannukset olisivat 64 400 € ja 3 metriä korkea saman pituisen meluseinän kustannukset olisivat 240 000 €. Lisäksi hyvin korkeilla meluseinillä perustamis- ja rakennekustannukset ovat vielä suhteessa suuremmat, jolloin kustannusarviota ei voida suoraan perustaa näkyvään neliömetriin vaan kustannukset ovat suuremmat.

Onkin mahdollista, että esimerkiksi lähelle ohjearvoa päästään kohtuullisilla kustannuksilla, mutta tästä tilanteen parantaminen siten, että ohjearvo saavutetaan,

saattaisi moninkertaistaa kustannukset. Tällöin järkevämpää voisi olla saman rahamäärän käyttäminen useamman kohtuullisen korkuisen meluesteen rakentamiseen ja tilanteen parantamiseen useammilla asukkailla.

LUONNOS

5 Lyhyen ajan toimenpiteet

Tässä luvussa on kuvattu toimenpiteet, joiden avulla Väylävirasto pyrkii vähentämään melulle altistumista maanteiden vaikutuspiirissä seuraavien viiden vuoden aikana. Mukana on sekä meluesteiden toteuttamista, melulähteeseen ja väylähankkeiden meluntorjunnan suunnitteluun sekä mitoitukseen vaikuttamisen keinoja, ja tutkimushankkeita. Kaikkia toimenpiteitä ei välttämättä saada toteutuksen asteelle tämän viisivuotiskauden aikana, mutta aloittaminen on tärkeää melutilanteen jatkuvan paranemisen varmistamiseksi.

5.1 Rakenteellinen meluntorjunta

5.1.1 Taustaa

Kaikki vielä toteutumattomat kohteet käytiin läpi, ja niistä tunnistettiin ne, jotka sijoittuvat jonkin maantien parantamishankkeen alueelle. Näiden kohteiden meluntorjunnan oletetaan toteutuvan osana kyseisiä hankkeita, eikä niiden suunnittelua ole kannattavaa jatkaa meluntorjunnan erilliskohteina. Nämä kohteet on luetteloitu luvussa 5.1.5.

Edellisen, vuosien 2018–2023, meluntorjunnan toimintasuunnitelman kohteista vain kolmen alueella on toteutunut meluntorjuntaa, mutta kaikki suunnitelmien mukaiset esteet eivät ole toteutuneet, joten kohteet pidetään mukana toimintasuunnitelmassa. Muut meluntorjunnan erilliskohteet on siirretty edellisestä suunnitelmasta uudelle toimintasuunnitelmakaudelle sellaisenaan yhtä poikkeusta lukuun ottamatta (luku 5.1.2), eikä uusia torjuntakohteita tunnistettu, koska aiemmin valituista kohteista on vielä paljon toteutumatta.

LUONNOS

Uudellamaalla sijaitsevien meluntorjuntakohteiden hankekortit päivitettiin ennen tämän toimintasuunnitelman laatimista Uudenmaan ELY-keskuksen *Meluntorjunnan hankekori* -työssä. Päivityksen avulla parannettiin kohteiden suunnittelu- ja toteutusvalmiutta tarkentamalla muun muassa meluesteiden rakennettavuusarviota (maaperän kantavuus, perustamistapa) sekä tieteknisten (näkemäalueet ja esteen etäisyys tien reunasta) ja kaavoituksen reunaehtojen tarkastelulla. Nämä kohteet on luetteloitu luvussa 5.1.3.

Uudenmaan ELY-keskuksen alueen ulkopuolelle sijoittuvat meluntorjunnan erilliskohteet on lueteltu luvussa 5.1.4. Näiden kohteiden hankekortteja ei ole päivitetty sen jälkeen, kun ne laadittiin vuonna 2012.

5.1.2 Toimintasuunnitelmasta poistuvat kohteet

Aiemmassa toimintasuunnitelmassa esitetyistä yksi kohde ei enää täytä kriteerejä ollakseen mukana meluntorjunnan toimintasuunnitelmassa:

- UUD23 Mt132 Klaukkala, Nurmijärvi
  Liikennemäärä tieosuudella on vähentynyt niin, että se alittaa ympäristömeludirektiivin rajan 3 miljoonaa ajoneuvoa vuodessa. Tämä johtuu liikennemäärän jakautumisesta uuden ja vanhan maantien 132 kesken.

5.1.3 Rakenteellisen meluntorjunnan kohteet Uudellamaalla

Tässä luvussa on esitetty rakenteellisen meluntorjunnan kohteet Uudenmaan ELY-keskuksen alueella. Kohteiden numerointia ei ole muutettu edellisestä toimintasuunnitelmasta yhtenäisyyden säilyttämiseksi. Rakenteellisia meluntorjuntakohteita Uudenmaan alueella on yhteensä 17 kpl (Taulukko 5.1). Kohteiden kustannusarvio yhteensä on 67,4–88,4 miljoonaa euroa, ja niillä suojataan 7 717 asukasta.

Taulukko 5.1 Rakenteellisen meluntorjunnan kohteet Uudellamaalla, meluntorjunnan kustannukset ja suojatut asukkaat

Kohdetunnus	Kohteen nimi	Paikkakunta	Meluntorjunnan kustannus	Suojatut asukkaat	Lisätietoja
UUD2	Vt 1 Veikkola	Kirkkonummi	4,5 M€	197	Pohjoispuolella meluesteet eivät ole toteutuneet suunnitelman mukaisessa korkeudessa
UUD3	Vt 4 Metsola-Jokivarsi	Vantaa	3,2 M€	117	Puisto- ja rakennussuunnitelmaa on laadittu Vantaan kaupungin toimesta
UUD5	Vt 3 Kaivoksela	Vantaa	2,9–4,5 M€	670	
UUD7	Mt 101 Vartiokylä	Helsinki	2,1–2,9 M€	530	
UUD8	Vt 3 Pohjois-Haaga	Helsinki	5,7–8,2 M€	980	
UUD9	Mt 120 Hämeenkylä	Vantaa	4,5–6,9 M€	220	
UUD10	Mt 1456 Kinnari–Peltola	Järvenpää	2,8–4,5 M€	240	Osa kohteen pohjoisosasta sisältyy laadittavana olevaan tiesuunnitelmaan: Maantien 1452 Vähänummentien liittymän parantaminen Pohjoisväylän (mt 1456) kohdalla ja jalankulun ja pyöräilyn järjestelyt
UUD12	Mt 101 Pihlajamäki	Helsinki	3,5–5,4 M€	470	
UUD14	Vt 24 Soltti	Lahti	2,4 M€	125	
UUD15	Vt 3 Vantaanlaakso	Vantaa	5,8–8,7 M€	1206	
UUD16	Vt 4 Päiväkumpu	Vantaa, Sipoo	5,4 M€	660	
UUD17	Vt 4 Viikki	Helsinki	1,4–2,9 M€	359	
UUD18	Kt 50 Kuninkaala–Kuusikko	Vantaa	1,6 M€	35	Osa kohteen länsiosasta sisältyy laadittavana olevaan tiesuunnitelmaan: Kt 50 Kehä III parantaminen välillä Ala-Tikkurila – Kalkkikallio, Helsinki ja Vantaa, Tiesuunnitelma
UUD19	Kt 45 Tammisto–Siltamäki	Vantaa	5,9 M€	736	
UUD21	Kt 45 Torpparinmäki	Helsinki	4,0–5,7 M€	280	
UUD22	Vt 1 Nuijala	Espoo	8,4–12,4 M€	717	
UUD24	Mt 152 Metsola	Vantaa	hiljainen päällyste 223 000 €	Vaikutus melutasoihin on	Vuonna 2018 tehty kuntalaisaloite: Meluaita Kulomäentien ja Metsolan pientaloalueen väliin

LUONNOS

				noin 2 dB koko alueella	
UUD25	Mt 120 Vapaala	Vantaa	3,1 M€	175	

5.1.4 Rakenteellisen meluntorjunnan kohteet Uudenmaan ulkopuolella

Tässä luvussa on esitetty rakenteellisen meluntorjunnan kohteet Uudenmaan ELY-keskuksen alueen ulkopuolella. Kohteiden numerointia ei ole muutettu edellisestä toimintasuunnitelmasta yhtenäisyyden säilyttämiseksi.

Rakenteellisia meluntorjuntakohteita Uudenmaan alueen ulkopuolella on yhteensä 12 kpl ja ne sijoittuvat laajalti ympäri Suomea useamman ELY-keskuksen alueelle. Kohteiden yhteenlasketut meluntorjunnan kustannukset vuoden 2013 kustannustasolla laskettuna olisivat 22 363 000 € ja suunnitellulla meluntorjunnalla saataisiin suojattua yhteensä 2 807 asukasta. Kustannuksissa on huomioitu vain meluesteen kustannus, ei esimerkiksi suunnittelukustannuksia.

Kohteet (kohdenumero, nimi, ELY-keskus ja sijainti):

- EPO1, Vt 3 Suvilahti, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Vaasa
- KAS1, Mt 408 Tyysterniemi–Kariniemi, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Lappeenranta
- LAP1, Kt 78 Kiiruna, Lapin ELY-keskus, Rovaniemi
- LAP2, Vt 29 Pudas, Lapin ELY-keskus, Tornio
- LAP3, Vt 4 Vilmilä, Lapin ELY-keskus, Kemi
- PIR3, Vt 12 Ruskeepää, Pirkanmaan ELY-keskus, Nokia
- POS1, Vt 5 Rahusenkangas, Pohjois-Savon ELY-keskus, Kuopio
- POP1, Vt 20 Välikylä, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Oulu
- POP2, Vt 20 Jääli, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Oulu
- VAR1, Vt 8 Härkämäki–Huhko, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Turku, Raisio
- VAR3, Vt 10 Loukinainen, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Lieto
- VAR4, Mt 2401 Palometsä, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Salo.

Muutamissa kohteissa on muutoksia aiempaan melutilanteeseen tai niissä suunnitellaan tiealueiden kehittämistä. Kohteessa POS1 melutilanne on hieman muuttunut edellisestä tarkastelusta, koska vuonna 2019 Pohjois-Savon ELY-keskus on rakennuttanut kokonaisurakkana meluesteitä 1,8 km matkalle tien itäpuolelle välillä Päiväranta-Rahusenkangas. Toimintasuunnitelman mukainen meluntorjunta ei kuitenkaan ole toteutunut kokonaisuudessaan, joten kohde pidetään edelleen mukana torjuntakohteiden listalla. Kohteisiin POP1 ja POP2 on tehty vuonna 2019 *vt 20 Korvenkylä-Kiiminki kehittämisselvitys*, mutta meluntorjuntatoimenpiteitä ei vielä ole toteutettu. Kohde PIR3 sijaitsee osittain tiesuunnitelman *Mt 2501 parantaminen rakentamalla jalankulku- ja pyöräilyväylä välille Pihtikorventie - Kuoppalankatu, Nokia*, alueella, mutta tiesuunnitelma koskee vain jalankulku- ja pyöräilyväylän rakentamista eikä sisällä meluntorjuntaa.

Toimenpidetarve: Hankekortteja ei ole näiden 12 kohteen osalta päivitetty sen jälkeen, kun ne laadittiin vuonna 2013 meluntorjunnan toimintasuunnitelmaa var-

LUONNOS

ten. On tarpeen päivittää hankekortit ajan tasalle vastaavanlaisiksi kuin Uudenmaan ELY-keskuksen alueen kohteet, jolloin kaikkien meluntorjunnan erilliskohteiden suunnitelmavalmius ja kustannusarviot ovat keskenään vertailukelpoisia.

5.1.5 Hankkeiden kautta toteutumassa olevat kohteet

Osa vuoden 2017 meluntorjunnan toimintasuunnitelman rakenteellisen meluntorjunnan kohteista sijaitsee hyväksytyn yleis-, tie- tai rakennussuunnitelman alueella. Näiden yhteensä yhdeksän hankkeen arvioidaan olevan toteutumassa tulevaisuudessa tiehankkeiden kautta, eikä niitä kannata päivittää erikseen (Taulukko 5.2). Kohteiden yhteenlasketut meluntorjunnan kustannukset vuoden 2013 tasossa olisivat 29 390 000 € ja suunnitellulla meluntorjunnalla saataisiin suojattua yhteensä 3 364 asukasta.

Taulukko 5.2 Hankkeiden kautta toteutumassa olevat meluntorjuntakohteet

Kohde-tunnus	Kohteen nimi	ELY-keskus ja paikkakunta	Hanke, jonka alueella kohde sijaitsee
KAS2	Vt 15 Hovinsaari	Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kotka	Valtatie 15 parantaminen välillä vt 7 - Paimenportti, Kotka. Vt 15 Hyväntuulentien parantaminen välillä Kyminlinna-Kotkansaari, Kotka tiesuunnitelma. Valtion väyläverkon investointiohjelma vuosille 2022–2029.
KES1	Vt 4 Vaajakosken moottoritie	Keski-Suomen ELY-keskus, Jyväskylä	Vt 4 Vaajakosken moottoritien melusuojaukset (Meluntorjunta jo osin toteutunut, maavallit tehty)
KES2	Vt 4 ja mt 637 Holsti	Keski-Suomen ELY-keskus, Jyväskylä	Valtatien 4 (Rantaväylä) parantaminen välillä Aholaidan eritasoliittymä - Lohikosken eritasoliittymä
PIR1	Vt 9 Atala–Olkahinen	Pirkanmaan ELY-keskus, Tampere	Valtatie 9 parantaminen välillä Alasjärvi-Käpykangas
PIR2	Vt 3 Sääksjärvi	Pirkanmaan ELY-keskus, Lempäälä	Valtatien 3 parantaminen välillä Sääksjärvi - Multisilta rakentamalla meluesteet, Lempäälä ja Tampere. Vt 3 Lempäälä- Pirkkala ja kehä 2 Sääksjärvi-lentoasema. Pirkanmaan tienpidon ja liikenteen suunnitelma 2022. Valtion väyläverkon investointiohjelma vuosille 2022–2029.
PIR4	Vt 12 Lentola	Pirkanmaan ELY-keskus, Kangasala	Vt 12 Tampere-Kangasala (Alasjärvi-Huutijärvi)
UUD1	Vt 3 Hakuninmaa	Uudenmaan ELY-keskus, Helsinki	Hämeenlinnanväylä (Vt 3) Kannelmäen ja Kaivokselan välillä ja Kuninkaantammen eritasoliittymä. Valtion väyläverkon investointiohjelma vuosille 2022–2029.
UUD20	Vt 4 Hakunila	Uudenmaan ELY-keskus, Vantaa	Valtatie 4 Hakunilan vaihtopysäkit
VAR2	Vt 2 Käppärä	Varsinais-Suomen ELY-keskus, Pori	Vt 2 Porin keskusta valmistunut vuonna 2022

LUONNOS

5.2 Meluntorjunnan tarkoituksenmukainen suunnittelu

5.2.1 Taustaa

Meluntorjuntaa suunnitellaan väylähankkeissa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvoja noudattaen ja Väyläviraston ohjeiden mukaisesti. Suunnitteluhankkeissa saadun kokemuksen ja toimintasuunnitelman laadinnan yhteydessä pidetyn työpajan keskustelun perusteella voidaan kuitenkin todeta, että olemassa oleva ohjeistus ja käytännöt eivät vastaa kaikkiin tarpeisiin ja kysymyksiin, ja voivat pahimmassa tapauksessa tuottaa epätyydyttäviä suunnitteluratkaisuja.

Käytyjen keskustelujen perusteella keskeiset kysymyksiä herättävät aihepiirit ovat:

- Meluntorjunnan suunnittelun taso esiselvitys- ja yleissuunnitteluvaiheissa
- Asukkaiden kokemus toteutuvasta meluntorjunnasta
- Meluntorjunnan suuret kustannukset ja torjunnan suunnittelu hankealueilla.

LUONNOS

Toisin kuin tiesuunnitelmavaiheessa, meluntorjunnan suunnittelun tarkkuustasoa ei ole yksiselitteisesti määritetty esiselvitys- ja yleissuunnitteluvaiheissa, vaan ohjeissa edellytetään selvittämään meluntorjuntatarve ja suunnittelemaan alustava meluntorjunta. Tarpeen määritys perustuu yleensä melun ohjearvoihin, mutta alustavan meluntorjunnan suunnittelun tarkkuus vaihtelee laajalti hankkeittain. Toisinaan hankkeissa on esitetty ainoastaan kartalla kohdat, joille meluntorjuntaa tarvitaan ottamatta kantaa esteen tyyppiin tai pituuteen, ja taasen joissain hankkeissa on hyvinkin tarkasti määritetty meluntorjunnan sijainnit, tyypit ja korkeudet.

Haasteita on havaittu aiheutuvan torjunnan ylimitoituksesta etenkin esiselvitys- ja yleissuunnitteluvaiheissa, jolloin tarkastellaan yleensä ainoastaan meluntorjunnan tasoa, mutta ei välttämättä riittävästi muita reunaehtoja, jotka aiheutuvat esimerkiksi kustannustasosta ja esteen toteutettavuudesta. Tällöin viimeistään tiesuunnitteluvaiheessa torjuntaa on karsittava ja muutettava. Pahimmillaan tämä vaikuttaa siten, että esimerkiksi ympäristövaikutusten arvioinnissa (YVA-menettely) hankevaihtoehtojen meluvaikutusten arviointi perustuu epärealistisen massiiviseen torjuntaan, jolle ei toteutusvaiheessa löydy rahoitusta.

Toisaalta myös meluntorjunnan alimitoitus voi aiheuttaa haasteita tilavarausten ja kustannusarvion kannalta. Lopullinen tilavaraus tehdään tiesuunnitteluvaiheessa, mutta tilantarve olisi hyvä olla tiedossa mahdollisimman aikaisin, että siihen osataan varautua tarvittavin tavoin (esimerkiksi kaavamuutokset asemakaavoitetuilla alueilla). Suunnittelun alkuvaiheessa on myös oltava tiedossa meluntorjunnan kustannukset sellaisella tarkkuustasolla, että hankkeen kustannusvaraus on riittävä.

Haasteita voi aiheutua myös erilaisista viranomaisvaatimuksista, sillä käsitys sopivasta tarkkuustasosta voi vaihdella tahosta riippuen.

Asukasnäkökulmasta kysymyksiä herättävä asia on torjunnan eri määrä hankkeen eri vaiheissa, erityisesti jos suunnittelun alkuvaiheessa on esitetty paljonkin torjuntaa. Asukkaat voivat jäädä käsitykseen, että esimerkiksi yleissuunnitteluvaiheen

meluntorjunta on lopullinen, vaikka tiesuunnitteluvaiheessa sitä voidaan vielä monin tavoin muokata tai jopa karsia. Tällöin hankkeen hyväksyttävyys asukkaiden silmissä voi kärsiä.

Meluntorjunnan toteutumisen haaste hankkeissa on sen rakentamisen suuret kustannukset. Erityisesti pienissä parantamishankkeissa meluntorjunnan toteuttamisvaatimus voi kustannusten vuoksi estää koko hankkeen toteutumisen. Myös torjunnan kohdentaminen pelkästään hankealueille voi erityisesti pienissä hankkeissa saada aikaan tilanteen, jossa torjuntaa tulee hyvin pienelle alueelle, ja aivan viereen jää asukkaita kokonaan suojaamatta.

Meluntorjunnan kustannusvaikutuksia arvioitaessa olisi myös huomioitava, että torjunnan kustannus kasvaa sitä nopeammin, mitä korkeampi este on, mutta sen suojausvaikutus ei kuitenkaan kasva samassa suhteessa. Usein viimeisten muutaman desibelin alentaminen esimerkiksi ohjearvotasoon on erittäin kallista verrattuna tilanteeseen, johon päästäisiin kohtuullisemman korkuisella meluesteellä. On myös mahdollista, että joissain tilanteissa ohjearvoon ei päästä ratkaisulla, joka olisi mahdollista toteuttaa. Monissa tapauksissa kokonaisuutena järkevämpää voisi olla saman kustannuksen käyttäminen tilanteen parantamiseen laajemmalla alueella kuin yhden kohteen suojaaminen tarkasti ohjearvon tasoon, ja muiden alueiden täysin suojaamatta jättäminen.

5.2.2 Toimenpidetarpeet

Viranomaistoiminnan yhtenäistäminen: Eri viranomaisten väliset näkemyserot tulisi selvittää ja pyrkiä yhtenäistämään linjaukset. Keinoina viranomaisten väliset neuvottelut. On myös mahdollista, että yksittäisillä viranomaisilla ei ole kokonaiskuvaa siitä, miten hankkeiden suunnittelu, meluntorjunta mukaan lukien, etenee sen jälkeen, kun hanke on siirtynyt eteenpäin heidän vastuualueeltaan.

Suunnitelmien ja periaatteiden yhtenäistäminen: Eri hankkeiden tasapuolisen kohtelun vuoksi suunnittelun taso esiselvitys- ja yleissuunnitteluvaiheissa tulisi ohjeistaa tarkemmin. Toimintasuunnitelman laatimisen aikaan Väylävirastossa on tekeillä maanteiden ja ratojen yleissuunnitteluohje, jossa esi- ja yleissuunnitelmien meluvaikutuksien selvittämistä ja torjunnan tarkoituksenmukaista mitoitusta tulisi selkeyttää.

Asukasvuorovaikutuksen kehittäminen: Hankkeissa tulisi pyrkiä varmistamaan, että asukkaille ei jää virheellistä käsitystä toteutuvasta meluntorjunnasta ja että erityisesti suunnittelun alkuvaiheessa asukkaat ymmärtävät, että suunnitelmat voivat vielä muuttua suunnittelun edetessä tiesuunnitteluun ja sitä kautta toteutukseen.

5.3 Nopeuden alentaminen

5.3.1 Taustaa

Nopeusrajoitukset ovat yksi keino vähentää liikenteen haittavaikutuksia. Nopeuksia alentamalla voidaan vaikuttaa liikenneturvallisuuteen ja liikenteen sujuvuuteen, vähentää liikenteen päästöjä ja melulle altistuvien määrää. Toisaalta nopeuden alentaminen kasvattaa matka-aikoja. Uudenmaan, Pirkanmaan ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten yhteistyössä laatimassa vuonna

LUONNOS

2021 valmistuneessa selvityksessä on tarkasteltu teoreettisesti nopeuden alentamisen vaikutuksia suurimpien kaupunkiseutujen keskeisellä maantieverkolla /8/.

Selvityksessä todettiin, että nopeuden alentaminen on yksi tehokkaimmista keinoista liikenteen hiilidioksidipäästöjen vähentämiseen. Nopeusrajoitusten alentaminen on myös tehokas ja yleinen liikenneturvallisuustoimenpide. Alhaisemmalla ajonopeudella voidaan parantaa myös liikenteen sujuvuutta ja vähentää päällysteen kulumista sekä hiukkas- ja typen oksidien päästöjä. Matka-aika pitenee eniten henkilöautomatkoilla, joilla on sallittu suuremmat ajonopeudet kuin linja-autoille ja kuorma-autoille. Matka-ajan kasvun vaikutukset ovat kokonaisuudessaan merkittäviä etenkin vilkasliikenteisillä pääteillä, kun kaikkien matkojen matka-aikakustannukset lasketaan yhteen.

Meluvaikutusten todettiin olevan merkittävän positiivisia erityisesti niissä tapauksissa, joissa ajonopeus on lähtötilanteessa suuri, ja sitä alennetaan paljon. Vaikutukset asukasmääriin vaihtelivat tarkasteluskenaarioittain ja kaupunkialueittain. Helsingin seudulla ohjearvot ylittävälle melulle altistuvien asukkaiden määrä väheni 1–12 %, Lahden seudulla 5–24 %, Tampereen seudulla 0–32 % ja Turun seudulla 1–48 %. Vaikka prosentuaalisesti Helsingin seudulla suojattiin pienempi osa altistujista, absoluuttisina asukasmäärinä muutos oli suurin ja täten merkitsevin.

Väyläviraston nopeusrajoitusohjeen päivitystyö on käynnissä, ja työssä tehty taustaselvitys on valmistunut maaliskuussa 2023 /24/. Työ oli vastaavan tyyppinen kuin edellä kuvattu MAL-alueiden tarkastelu, eli arvioi nopeusrajoitusten alentamisen vaikutuksia liikenteen turvallisuuteen, keskimääräiseen matka-aikaan, polttoaineenkulutukseen, energiankulutukseen, hiilidioksidipäästöihin ja liikennemeluun, sekä vaikutusten yhteiskuntataloudellisia hyötyjä ja haittoja teoreettisella tarkastelulla. Tarkasteltavia toimenpiteitä oli viisi:

- talviajan nopeusrajoitusten ympärivuotinen käyttö (TP1)
- yleisrajoitus 70 km/h taajaman ulkopuolella ja 40 km/h taajamissa (TP2)
- nopeusrajoitus ≥ 100 km/h vain rakenteellisesti erotetuilla tiejaksoilla (TP3)
- nopeusrajoitus enintään 100 km/h moottoriteillä (TP4)
- nopeusrajoitus 60–80 km/h kaupunkiseutujen sisääntuloväylillä (TP5).

Meluvaikutuksia arvioitiin putkimallilla, ja toimenpiteillä laskennallisesti yli 50 dB melulle altistuvien määrä väheni 0–7 %. Melulle altistumisen kannalta selkeästi tehokkain toimenpide oli TP5, joka oli myös toinen selvityksessä yhteiskuntataloudellisesti hyödyllisiksi arvioiduista toimenpiteistä.

Molemmissa selvityksissä on havaittu, että suurin vaikutus melulle altistumiseen nopeusrajoituksia alentamalla saavutetaan kaupunkien sisääntuloväylillä. Tämä johtuu väylien kohtuullisen korkeista lähtömelutasoista, jotka johtuvat sekä liikenteen määrästä että ajonopeuksista, ja toisaalta väylien varren tiiviistä rakentamisesta. Melu siis leviää laajalle ja alueella asuu paljon ihmisiä, jolloin melualueen pienentyessä vaikutus on merkittävin. Harvaan asutuilla alueilla tulisi nopeutta alentaa huomattavasti pidemmillä tiejaksoilla, että yhtä paljon asukkaita suojattaisiin, mikä alentaa näillä alueilla nopeuden alentamisen hyöty-kustannussuhdetta.

Nopeusrajoituksista ja nopeuden alentamisesta keskusteltiin myös toimintasuunnitelman laatimisen yhteydessä pidetyssä työpajassa. Nopeuden alentaminen nähtiin potentiaalisena keinona vähentää melua soveltuvilla alueilla, mutta todettiin myös, että vaikutukset tulee arvioida kokonaisvaltaisesti ja tarkastella sekä hyötyjä että

LUONNOS

haittoja. Kuitenkin nähtiin tarpeelliseksi tarkastella uudelleen vaikutusarvioinnin kriteerejä ja niiden painotusta, mihin esimerkiksi nopeusrajoitusohjeen päivitystyö voisi olla sopiva ajankohta.

Keskusteluissa nostettiin esiin myös se, että nopeusrajoitusten tulee olla tienkäyttäjälle loogisia, että niitä myös noudatetaan, mikä saattaa vaatia myös muita parantamis- tai muutostoimia tiealueelle nopeusrajoituksen lisäksi. Lisäksi todettiin, että taloudellinen motiivi on todellinen, ja ajonopeuksia saatetaan alentaa omaehtoisesti polttoaineen kulutuksen vähentämiseksi hintojen ollessa korkealla.

5.3.2 Toimenpidetarpeet

Melun huomioiminen Väyläviraston nopeusrajoitusohjeessa: Ohjeen päivitys on meneillään. Päivitystyössä tulisi ohjeistaa huomioimaan meluvaikutukset sekä niiden arviointi osana nopeusrajoitusten määritystä. Ohjeen laatimisessa tulisi olla mukana meluasiantuntija.

Nopeusrajoitusten kehityksen seuranta: Väylävirasto seuraa tilannetta ja tuottaa osaltaan tietoa julkaisuissa sekä tarvittaessa päivittää omia ohjeitaan.

5.4 Rakentamisen aikaisen melun torjunta ja hallinta

LUONNOS

5.4.1 Taustaa

Tien rakentamisen ja perusparannuksen aikana syntyy ja leviää ympäristöön maanrakentamiselle tyypillisiä ääniä. Äänten voimakkuus ja kesto vaihtelevat, mutta ne voivat olla ajoittain erittäinkin voimakkaita ja etenkin yöajalle sijoittuessa tai pitkään jatkuessa aiheuttaa ikäväksi koettua häiriöitä. Uusien väylien yhteydessä tehtävä kallion louhinta on äänekkyydessään asteikon yläpäästä, mutta jo esimerkiksi kiviaineksen kippauksesta aiheutuva kirskunta ja kolina tai yöaikaan tapahtuvien maa-aineskuljetusten peruutussummerien piippaukset voivat muodostaa suuren rasituksen työmaa-alueen läheisyydessä asuville.

Maanrakentamisessa äänien syntymistä ei voida kokonaan estää. Hyvissä ajoin tehtävä tiedottaminen lähestyvästä työmaasta ja sen aiheuttamasta meluhaitasta antaa kuitenkin lähiasukkaille aikaa reagoida tilanteeseen.

Nykytilanteessa hankkeista tiedotetaan ELY-keskusten tai Väyläviraston sivuilla, mutta rakentamisen ajankohdat voivat olla hyvin yleisellä tasolla, esim. *"Työt alkavat tänä keväänä ja valmistuvat syksyllä 2023*". Täsmällisempi tieto ajankohdasta tarjoaisi asukkaalle mahdollisuuden reagoida hyvissä ajoin tilanteeseen, kuten lomamatkan ajoittamisella viikolle, jolloin työmaan toiminnasta voidaan arvioida aiheutuvan erityisen voimakasta, mahdollisesti yöaikaista melua.

Erityisen häiritsevää melua aiheuttavasta tilapäisestä toiminnasta on tehtävä ympäristönsuojelulain 118 §:n mukainen ilmoitus, jota kutsutaan meluilmoitukseksi. Meluilmoitus tulee jättää lupaviranomaiselle viimeistään 30 vrk ennen toiminnan aloittamista. Lupaviranomainen käsittelee hakemuksen ja antaa päätöksen, jossa on määräyksiä mm. melun leviämisen ehkäisemisestä sekä tiedottamisesta lähialueen asukkaille, esimerkiksi postitse jaettavilla ilmoituksilla häiritsevän työn ajankohdasta. Meluilmoituksen hakeminen ja päätös voivat ajoittua hyvin lähelle melua

aiheuttavan tilapäisen toiminnan alkamista, jolloin asukkaille jää niukasti aikaa sopeuttaa omaa toimintaansa, mikä voi voimistaa kokemusta melun häiritsevyydestä. Hyvä, täsmällinen ja oikea aikainen tiedottaminen lisää hankkeen hyväksyttävyyttä asukkaan näkökulmasta.

Rakentamisen aikaisen melun hallinnassa voidaan hyödyntää melun kannalta vähämeluisia laitteita, kuten vaimennettu murskain, peruutuspiippauksen korvaava kohinasignaali, tai työmenetelmiä, kuten työmaa-ajoreittien suunnittelu turhien peruutusten välttämiseksi (peruutushälyttimet). On myös mahdollista laskea melualueiden laajuuksia eri toiminnoille ja käyttää laskentoja esimerkiksi määrittämään sitä, kuinka laajalla alueella jonkun toiminnan melu todennäköisesti kantautuu voimakkaasti rakennusten sisätiloihin. Toimintojen ajoittamisella pääosin päiväaikaan on yleensä myönteinen vaikutus kokemukseen melun häiritsevyydestä. Poikkeuksia toki löytyy aina ja joku saattaa kaivata häiriötöntä lepoa päivälläkin

5.4.2 Toimenpidetarpeet

Rakennustyömaiden vaikuttava ja oikea aikainen tiedottaminen: Luodaan Väyläviraston hankkeille yhtenäiset käytännöt, joissa asukkaita tiedotetaan riittävän ajoissa ja tarkasti, jolloin tilanteeseen jää mahdollisuus reagoida ja koettu haitta jää vähäisemmäksi.

Työmaamelun vaikutusarvioinnin kehittäminen: Laaditaan työmaamelun “hallintavihkonen” sisältäen tyypillisimpien työmaatoimintojen meluntuoton leviämisvyöhykkeet vaikutusten arvioinnin tueksi. Väylävirasto voi ottaa käytännöksi jakaa tämän tiedon väylähankkeiden rakentamista suunnitteleville sekä lausuttavaksi tulleille kuntien rakennushankkeille.

LUONNOS

6 Toteutumisen seuranta

Meluntorjunnan toimintasuunnitelman toimenpiteiden toteutumista seurataan vuosittain ympäristöraportoinnin yhteydessä sekä viiden vuoden välein toimintasuunnitelman tarkastuksen yhteydessä. Tiehankkeiden ympäristöraportointiin liittyen seurataan perusväylänpidon ja väylien kehittämisen yhteydessä toteutettavan meluntorjunnan määrää sekä erillisten meluntorjuntahankkeiden toteutumista vuosittain. Loppupäätelmä meluntorjunnan toimintasuunnitelman toteutumisesta tehdään EU:n ympäristömeludirektiivin velvoittaman seuraavan toimintasuunnitelman valmistelun yhteydessä. Seuraavan toimintasuunnitelman tulee valmistua viimeistään vuoden 2029 heinäkuussa.

Väyläviraston toiminnan ja talouden suunnitteluun ja seurantaan liittyvät seuraavat asiakirjat:

- Väylänpidon perussuunnitelma /21/ kuvaa, kuinka perusväylänpidon määrärahat kohdennetaan väylien palvelutason ja tavoitteiden saavuttamiseksi. Suunnittelu tehdään pääasiassa yhdelle vuodelle ja alustavana nelivuotiskaudelle. Viimeisin perussuunnitelma kattaa vuodet 2023–2026, joista vuoden 2023 rahoitus on päätetty valtion talousarviossa. Vuosien 2024–2026 osalta rahoitus on julkisen talouden suunnitelman mukainen.
- Väyläverkon investointiohjelma /22/ on Väyläviraston näkemys uusien rata-, maantie- ja vesiväylähankkeiden toteuttamisesta ja niiden vaikutuksista. Viimeisin investointiohjelma on laadittu vuosille 2023–2030 ja se on osa valtakunnallisen liikennejärjestelmäsuunnitelman (Liikenne 12 -suunnitelma) toimeenpanoa. Investointiohjelman kehittämishankkeiden mahdollisesta toteuttamisesta päättää eduskunta.
- Suunnitteluohjelma /25/ on kooste Väylävirastossa tehtävästä rata- ja vesiväyläsuunnittelusta sekä Väyläviraston ja ELY-keskusten tekemästä valtion tieverkon suurempien kohteiden suunnittelusta. Suunnittelukohteiden ohjelmoinnilla mahdollistetaan väyläverkon investointien riittävä ja oikea-aikainen suunnitteluvalmius ennen päätöksentekoa.

Meluntorjuntahankkeet sisällytetään edellä mainittuihin ohjelmiin rahoituksen ja tarpeiden kulloinkin sallimissa rajoissa, ja suunnitelmien toteutumista seurataan määritetyillä kriteereillä.

Tienpidon toteutuneiden toimenpiteiden vaikutuksien arvioinnissa käytettävät onnistumisen mittarit ovat saavutettavuus, kestävyys ja tehokkuus. Kestävyyden alla yhtenä kriteerinä on meluntorjunta, josta on todettu, että siihen kohdistuu enemmän odotuksia kuin mitä perusväylänpidon toimenpiteillä voidaan turvata.

Seurantaa sekä meluntorjunnan kehitystyötä palvelisi kansallisen melututkimuksen kokoaminen siten, että eri aiheiden tutkimusta voidaan koordinoida ja toteuttaa yhteistyössä. Koordinointia varten voisi esimerkiksi muodostaa ympäristöministeriön tai meluntorjunnan asiantuntijaviranomaisena toimivan Uudenmaan ELY-keskuksen yhteyteen toimivan ryhmän.

LUONNOS

Lähdeluettelo

/1/ Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2002/49/EY ympäristömelun arvioinnista ja hallinnasta. EYVL L 189, 18.7.2002.Commission Delegated Directive (EU) 2021/1226 of 21 December 2020 amending, for the purposes of adapting to scientific and technical progress, Annex II to Directive 2002/49/EC of the European Parliament and of the Council as regards common noise assessment methods.

/2/ Ympäristönsuojelulaki (527/2014). Naantali 2014. Saatavissa: https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2014/20140527

/3/ Valtioneuvoston asetus meluselvityksistä ja meluntorjunnan toimintasuunnitelmista (1107/2021). Helsinki 2021. Saatavissa: https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2021/20211107

/4/ Maanteiden meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2008–2012. Tiehallinto. Helsinki 2008. Saatavissa: https://www.doria.fi/handle/10024/133167

/5/ Liikenneviraston meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2013–2018. Liikennevirasto, liikennejärjestelmätoimiala. Helsinki 2013. Saatavissa: https://www.doria.fi/handle/10024/121191

/6/ Liikenneviraston meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2013–2018. Liikennevirasto, liikennejärjestelmätoimiala. Helsinki 2018. Saatavissa: https://www.doria.fi/handle/10024/160794

/7/ Tie- ja rautatieliikenteen meluntorjunnan teemapaketti 2008–2012. Liikenne- ja viestintäministeriön julkaisuja 28/2007. Helsinki 2007. Saatavissa: https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/78799/LVM_2807.pdf?sequence=1

/8/ Nopeusrajoitusten vaikutus liikenteen hiilidioksidipäästöihin, meluun, turvallisuuteen ja sujuvuuteen: Teoreettinen tarkastelu Helsingin, Lahden, Tampereen ja Turun MAL-kaupunkiseutujen keskeisellä tieverkolla. Mansikkamäki, Laura; Kaartinen, Katja; Tuominen, Janne; Räikkönen, Antti; Kontkanen, Olli; Kokkonen, Jarno. Uudenmaan, Pirkanmaan ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset. RAPORTTEJA 57 | 2021. Saatavissa: https://www.doria.fi/handle/10024/182160

/9/ Teiden ja ratojen meluesteiden suunnittelu. Väyläviraston ohjeita 27/2022. Saatavissa: https://ava.vaylapilvi.fi/ava/Julkaisut/Vaylavirasto/vo_2022-27_meluesteet_1.5.2022_web.pdf

/10/ Väyläviraston maanteiden EU-meluselvitys 2022. EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys. Väyläviraston julkaisuja 52/2022. Saatavissa: https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/185776/vj_2022-52_978-952-317-990-5.pdf?sequence=1&isAllowed=y

/11/ Helsingin kaupungin EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2022. Promethor Oy. Kaupunkiympäristön julkaisuja 2022:25. Saatavissa: https://www.hel.fi/static/liitteet/kaupunkiymparisto/julkaisut/julkaisut/julkaisu-25-22.pdf

/12/ Espoon ja Kauniaisten meluselvitys 2022. Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2022.

LUONNOS

Maria Favorin (toim), Espoon kaupunki. Ympäristönsuojelun julkaisuja 1/2022. Saatavissa: https://static.espoo.fi/cdn/ff/0DVRtQleJdAThSBoDSv8rUw7mOnvVteNbLMIdJsCRf0/1674118103/public/2023-01/Meluselvitys%202022%20pakattu%2C%20saavutettava_ISSN.pdf

/13/ Ympäristömeludirektiivin mukainen Vantaan meluselvitys 2022. Vantaan kaupunki, ympäristökeskus. 10/2022. Saatavissa: https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Ymp%C3%A4rist%C3%B6meludirektiivin%20mukainen%20Vantaan%20meluselvitys%202022_1.pdf

/14/ Tampereen EU-meluselvitys 2022 Direktiivin 2002/49/EY mukaiset melulaskennat ja laskentatulokset. Sitowise Oy. Saatavissa: https://www.tampere.fi/sites/default/files/2022-09/tampereen_kaupungin_eu-meluselvitys.pdf

/15/ Lahden meluselvitys 2022 EU:n ympäristömeludirektiivin mukaiset laskennat. Lahden kaupunki. Saatavissa: https://www.lahti.fi/tiedostot/lahden-meluselvitys-2022-eun-ymparistomeludirektiivin-mukaiset-laskennat/

/16/ Jyväskylän kaupungin meluselvitys 2022. Saatavissa: https://www.jyvaskyla.fi/sites/default/files/2022-09/jyvaskylan_kaupungin_meluselvitys_kansallisilla_tunnusluvuilla_2022.pdf

/17/ Kuopion EU-meluselvitys 2022. WSP Finland Oy. Saatavissa: https://www.kuopio.fi/documents/7369547/7781054/Kuopion+EU_meluselvitys+2022/acefd429-7479-4054-98c1-452bcc6329b3

/18/ Oulun meluselvitys 2022. Oulun kaupunki. Saatavissa: https://www.ouka.fi/documents/64417/34516337/Oulun+meluselvitys_kansallisilla+tunnusluvuilla_2022_8.9.2022.pdf/1a6ebd69-8867-4fbe-b0bd-49eb81b18932

/19/ Burden of disease from environmental noise- Quantification of healthy life years lost in Europe. World Health Organization 2011. Saatavissa: https://www.euro.who.int/__data/assets/pdf_file/0008/136466/e94888.pdf

/20/ Kunnan ja valtion kustannusvastuun periaatteet maantien pidossa. kuntaliiton verkkojulkaisu. Liikennevirasto ja kuntaliitto. Helsinki 2010. Saatavissa: https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/2010/1368-kunnan-ja-valtion-kustannusvastuun-periaatteet-maantien-pidossa

/21/ Väylänpidon perussuunnitelma 2023–2026. Saatavissa: https://vayla.fi/kunnossapito/vaylanpidon-perussuunnitelma

/22/ Valtion väyläverkon investointiohjelma vuosille 2022–2029. Väyläviraston julkaisuja 73/2021. Helsinki 2021. Saatavissa: https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/183633/vj_2021-73_978-952-317-924-0.pdf?sequence=1&isAllowed=y

/23/ Ajonopeuden liikenneturvallisuus- ja ympäristövaikutukset. VTT julkaisu. Veli-Pekka Kallberg, Juha Luoma, Kari Mäkelä, Harri Peltola & Riikka Rajamäki. 2014. Saatavissa: https://www.vttresearch.com/sites/default/files/pdf/technology/2014/T197.pdf

LUONNOS

/24/ Tarkastelu nopeusrajoitusten vaikutuksista maantieverkolla. Malin, Fanny; Mesimäki, Johannes; Aittoniemi, Elina; Innamaa, Satu; Lauhkonen, Arttu. Väyläviraston julkaisuja 14/2023. Saatavissa: https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/186687/vj_2023-14_978-952-405-050-0.pdf?sequence=1&isAllowed=y

/25/ Väyläviraston suunnitteluohjelma vuosille 2023–2026. Väyläviraston julkaisuja 77/2022. Helsinki 2022. Saatavissa: https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/186351/VJ%2077_2022%20978-952-405-027-2.pdf?sequence=1&isAllowed=y

LUONNOS

LUONNOS

Väylävirasto

Lausuntopyyntö

16.05.2023

VÄYLÄ/3086/06.00.03/2023

Luonnos Väyläviraston maanteiden meluntorjunnan toimintasuunnitelmaksi 2023-2028

Johdanto

Väylävirasto laatii meluntorjunnan toimintasuunnitelman vilkkaimmin liikennöidylle maantieverkolle joka viides vuosi. Toimintasuunnitelmassa on määritetty toimenpiteet, joilla Väylävirasto pyrkii vähentämään melulle altistumista maanteiden varsilla seuraavien viiden vuoden aikana. Lisäksi suunnitelmassa käsitellään meluntorjunnan periaatteita, rahoitusta ja muita näkymiä, jotka kattavat pitemmän aikavälin.

Tausta

Toimintasuunnitelma on laadittu täyttämään EU:n ympäristömeludirektiivin asettamat vaatimukset meluntorjunnan toimintasuunnitelmalle. Tämä toimintasuunnitelma on neljäs direktiivin mukainen toimintasuunnitelma.

Meluntorjunnan toimintasuunnitelmaa laadittaessa suunnitelmaluonnoksesta on pyydettävä lausunto vaikutusalueen kunnilta ja valtion valvontaviranomaisilta, Liikenne- ja viestintävirastolta, lentoaseman pitäjältä sekä valtioneuvoston asetuksella säädettäviltä muilta tahoilta. Kaikille muille on varattava riittävän ajoissa tilaisuus tutustua suunnitelmaluonnokseen sekä esittää siitä mielipiteensä.

Tavoitteet

Meluntorjunnan toimintasuunnitelmalla pyritään torjumaan melua ja sen vaikutuksia sekä ehkäisemään melun lisääntymistä hiljaisilla alueilla.

Vastausohjeet vastaanottajille

Lausunnot pyydetään antamaan vastaamalla Lausuntopalvelu.fi:ssä julkaistuun lausuntopyyntöön. Lausuntoja ei tarvitse lähettää erikseen sähköpostitse tai postitse. Lausunnon antaakseen vastaajan tulee rekisteröityä ja kirjautua Lausuntopalvelu.fi:hin.

Tarkemmat ohjeet palvelun käyttämiseksi löytyvät Lausuntopalvelu.fi:n sivulta Ohjeet > Käyttöohjeet. Palvelun käyttöönoton tukea voi pyytää osoitteesta lausuntopalvelu.om(at)gov.fi.
Kaikki annetut lausunnot ovat julkisia ja ne julkaistaan Lausuntopalvelu.fi:ssä.

Aikataulu

Lausunnot pyydetään toimittamaan Väylävirastolle Lausuntopalvelu.fi:n kautta viimeistään 16.6.2023.

Valmistelijat

Lisätietoja asiasta antaa ylitarkastaja Taiju Virtanen sähköposti etunimi.sukunimi@vayla.fi

Liitteet:

Maanteiden_MTTS_2023_lausuntoluonnos.docx - Luonnos maanteiden meluntorjunnan toimintasuunnitelmaksi 2023–2028

Maanteiden_MTTS_2023_lausuntoluonnos_SV.docx - Utkast till handlingsplan för bullerbekämpning vid landsvägar 2023–2028

Jakelu:

Akaan kaupunki
Auran kunta
Espoon kaupunki - Esbo stad
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
Etelä-Savon ELY-keskus
Eurajoen kunta
Finavia
Haminan kaupunki
Harjavallan kaupunki
Hattulan kunta
Heinolan kaupunki
Helsingin kaupunki - Helsingfors stad
Hirvensalmen kunta
Hollolan kunta
Huittisten kaupunki
Hyvinkään kaupunki
Hämeen ELY-keskus
Hämeenlinnan kaupunki
Iin kunta
Ikaalisten kaupunki
Ilmajoen kunta

Imatran kaupunki
Ingå kommun - Inkoon kunta
Janakkalan kunta
Joensuun kaupunki
Joroisten kunta
Juvan kunta
Jyväskylän kaupunki
Jämsän kaupunki
Järvenpään kaupunki
Kaakkois-Suomen ELY-keskus
Kaarinan kaupunki
Kainuun ELY-keskus
Kajaanin kaupunki
Kangasalan kaupunki
Kauniaisten kaupunki - Grankulla stad
Kemijärven kaupunki
Kemin kaupunki
Kempeleen kunta
Keravan kaupunki
Keski-Suomen ELY-keskus
Keuruun kaupunki
Kirkkonummen kunta - Kyrkslätt kommun
Kokkolan kaupunki - Karleby stad
Kontiolahden kunta
Korsholm kommun - Mustasaaren kunta
Kotkan kaupunki
Kouvolan kaupunki
Kuopion kaupunki
Kurikan kaupunki
Lahden kaupunki
Laihian kunta
Lapin ELY-keskus
Lappeenrannan kaupunki
Lapuan kaupunki
Laukaan kunta
Lempäälän kunta
Liedon kunta
Liikenne- ja viestintävirasto
Limingan kunta
Liperin kunta
Lohjan kaupunki - Lojo stad
Loviisan kaupunki
Luumäen kunta
Maskun kunta
Mikkelin kaupunki
Muhoksen kunta
Muuramen kunta
Mynämäen kunta
Mäntsälän kunta
Mäntyharjun kunta
Naantalin kaupunki

Nakkilan kunta
Nokian kaupunki
Nousiaisten kunta
Nurmijärven kunta
Orimattilan kaupunki
Oriveden kaupunki
Oulun kaupunki
Paimion kaupunki
Pargas stad - Paraisten kaupunki
Pertunmaan kunta
Pirkanmaan ELY-keskus
Pirkkalan kunta
Pohjanmaan ELY-keskus
Pohjois-Karjalan ELY-keskus
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
Pohjois-Savon ELY-keskus
Porin kaupunki
Porvoon kaupunki - Borgå stad
Pyhtään kunta - Pyttis kommun
Raahen kaupunki
Raision kaupunki
Raseborg stad - Raaseporin kaupunki
Rauman kaupunki
Riihimäen kaupunki
Rovaniemen kaupunki
Ruskon kunta
Salon kaupunki
Satakunnan ELY-keskus
Savonlinnan kaupunki
Seinäjoen kaupunki
Siilinjärven kunta
Simon kunta
Sipoon kunta - Sibbo kommun
Siuntion kunta - Sjundeå kommun
Tampereen kaupunki
Tornion kaupunki
Turun kaupunki - Åbo stad
Tuusulan kunta
Ulvilan kaupunki
Uudenmaan ELY-keskus
Uuraisten kunta
Uusikaupunki
Vaasan kaupunki - Vasa stad
Valkeakosken kaupunki
Vantaan kaupunki - Vanda stad
Varkauden kaupunki
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Vihdin kunta

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Yli-Jama Laura

Virtanen Taiju
Väylävirasto

19 § **Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle asiassa Asemakaavan muutos 002484 Ainontie 5 ja 10, 12. Hämeenkylä**

VD/749/10.02.04.00/2021
TeA/MSi/KH/JKö/JT

Vantaan kaupunginvaltuusto on 27.2.2023 § 6 päättänyt hyväksyä 20.9.2022 päivätyn asemakaavamuutoksen 002484, 12, Hämeenkylä / Ainontie 5 ja 10.

Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä on tehty valitus Helsingin hallinto-oikeuteen. Valittajana on Uudenmaan ELY-keskus.

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunginhallitusta hankkimaan valitusten johdosta kaupunginvaltuuston lausunnon. Lausuntoa pyydetään 16.7.2023 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 5 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää lausunnon antamisesta valtuuston päätöksestä tehtyyn valitukseen, jos kaupunginhallitus yhtyy valtuuston päätökseen. Koska kaupunginhallitus yhtyy valtuuston päätökseen, on sen tehtävänä antaa nyt pyydetty lausunto.

Kaupunkiympäristön toimialan kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualueen asemakaavoituksessa sekä yhteiset palvelut -palveluyksikön laki- ja valmistelupalveluissa on valmisteltu hallinto-oikeudelle annettava lausunto. Lausunnossa esitetään valitus hylättäväksi aiheettomana. Lausunto on kaupunginhallituksen esityslistan liitteenä.

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 19

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään antaa Helsingin hallinto-oikeudelle liitteen mukainen lausunto.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:
- Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö
- Uudenmaan ELY-keskuksen valitus
- Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle
- Lausunnon liite 1
- Lausunnon liite 2
- Lausunnon liite 3

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
lakimies Kasperi Hirvonen,
kaavasuunnittelija Jukka Köykkä
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS

Päiväys
5.5.2023

Diaarinumero
1843/03.04.04.04.16/2023

Vastaanottaja
Vantaan kaupunginvaltuusto

Muutoksenhaunalainen päätös
Vantaan kaupunginvaltuusto, 27.02.2023, 6

Valittaja
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Anu Schulte-Tigges

LAUSUNTOPYYNTÖ

Helsingin hallinto-oikeus pyytää Vantaan kaupunginhallitusta oheisen valituksen johdosta

1) hankkimaan valtuuston lausunnon ja

2) toimittamaan hallinto-oikeudelle kaikki valituksen kohteena olevan päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

   Näitä ovat ainakin:
   - osallistumis- ja arviointisuunnitelma
   - lopullinen värillinen kaavakartta
   - kaavamerkinnät ja -määräykset
   - kaavaselostus lopullisessa muodossaan
   - kaavaan liittyvä mitoituslaskelma tilojen rakennusoikeudesta
   - kaavaehdotuksesta annetut lausunnot
   - kaikki kaavan vaikutuksista tehdyt selvitykset
   - muut kaavaselostuksessa mainitut liitteet
   - suunnittelualueella voimassa olevat yleis- ja asemakaavakartat kaavamerkintöineen ja -määräyksineen, elleivät nämä tiedot sisälly jo kaavaselostuksen liiteaineistoon

Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 16.6.2023. Jos lausunnon liitteenä esitetään asiakirjoja, lausunnossa pitää olla liiteluettelo.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot

Helsingin hallinto-oikeus
Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI

Puhelin 029 56 42069
helsinki.hao@oikeus.fi

hehao.fi
https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/

Ellinoora Väisänen
Lainkäyttösihteeri
029 56 41961

Helsingin hallinto-oikeus
Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki
helsinki.hao@oikeus.fi

ASIA

Valitus Ainontie 5 ja 10 asemakaavamuutoksen, nro 002484, hyväksymisestä

VALITTAJA

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
Liikenne- ja infrastruktuurivastuualue
Uudenmaan ELY-keskus, PL 36, 00521 HELSINKI
Puh. 0295 021 000 (vaihde)
kirjaamo.uusimaa@ely-keskus.fi

Valitusasiaa käsittelee Uudenmaan ELY-keskuksessa maankäytön asiantuntija Anu Schulte-Tigges, puh. 0295 027 929, sähköposti anu.schulte-tigges@gmail.com

PÄÄTÖS, JOHON MUUTOSTA HAETAAN

Vantaan kaupunginvaltuusto 27.2.2023 / § 6

Vantaan kaupunginvaltuusto on yllä mainitulla päätöksellään hyväksynyt Ainontie 5 ja 10 asemakaavamuutoksen (piir.nro 002484), liite 1. Pöytäkirja on julkaistu Vantaan kaupungin verkkosivuilla 8.3.2023.

VAATIMUKSET

Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualue (jäljempänä ELY-keskus) vaatii, että kaupunginvaltuuston päätös asemakaavan muutoksen hyväksymisestä kumotaan lainvastaisena.

ASIAN AIKAISEMMAT VAIHEET JA TAUSTA

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 18.3.2021. Uudenmaan ELY-keskus on antanut lausunnon asemakaavan muutosehdotuksesta 28.11.2022 diaarinumerolla UUDELY/3126/2021.

Lausunnossa on tuotu esille, että Kehä III:n ja Vihdintien liittymään on laadittu lainvoimainen tiesuunnitelma (6.5.2019), joka tulee huomioida kaavamuutoksessa. Lausunnolla olevassa kaavassa esitettiin toimintoja päällekkäin tiesuunnitelmassa esitettyjen järjestelyiden kanssa, mikä ei ole ELY-keskuksen mukaan mahdollista.

Lausunnossa tuotiin myös esille, että kaavamuutosta ei olisi ollut mahdollista viedä eteenpäin esitetyn mukaisena ja ehdotettiin viranomaisneuvottelua.

Vantaan kaupunginhallitus antoi vastineen 17.1.2023 ELY-keskuksen lausuntoon, jossa todetaan, että Kehä III ja Vihdintien liittymän järjestelyt ovat tarkentuneet rakentamissuunnitelmassa siten, että kaavamuutos olisi mahdollinen. Tontin ja maantien alueen rajan muutoksesta todetaan neuvotellun Väyläviraston edustajan kanssa. ELY-keskuksella ei ole tietoa neuvotteluista tai suunnitelman sisällöstä. Vastineessa ei ole otettu kantaa ehdotettuun viranomaisneuvotteluun.

Vantaan kaupunki hyväksyi kaavamuutoksen 27.2.2023 ilman, että ELY-keskuksen kanssa olisi pidetty ehdotettua viranomaisneuvottelua tai keskusteltu kaavamuutoksesta lausunnon antamisen jälkeen.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavamuutos on kumottava, koska se ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisia sisältövaatimuksia eikä kaavaratkaisulla voida edistää laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 503/2005 (jäljempänä LjMTL) 15 a §:n mukaisesti toimivaa, turvallista ja kestävää liikennejärjestelmää.

VALITUKSEN PERUSTELUT

ELY-keskus katsoo, että kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavamuutoksen ottamatta kaikilta osin huomioon maankäyttö- ja rakennuslain
(MRL) säännöksiä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n nojalla kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

LjMTL:n 1 §:ssä todetaan, että lain tarkoituksena on järjestää liikennejärjestelmäsuunnittelu siten, että siinä sovitetaan yhteen valtakunnalliset ja alueelliset tavoitteet ja luodaan edellytykset toimivalle liikennejärjestelmälle ja kehittämiselle. Lain tarkoituksena on lisäksi turvata osallistumismahdollisuudet valtion omistamien maanteiden suunnitteluun toteuttamalla ja edistämällä hyvää hallintoa ja oikeusturvaa maanteitä koskevissa asioissa. Lisäksi LjMTL 7 §:ssä säädetään, että valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä maakuntakaava ja yleiskaava on otettava huomioon siten kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden yhtenä tehtävänä on mm. auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö sekä kestävä kehitys. LjMTL:n 2. luvussa säädetään maanteiden suunnittelusta, johon kuuluvat yleissuunnitelma ja tiesuunnitelma sekä hankearviointi ja suunnitteluperusteet. ELY-keskukset vastaavat yleis- ja tiesuunnitelman laatimisesta. Suunnittelun on perustuttava maanteiden kehittämisen tarpeisiin, valtakunnalliseen liikennejärjestelmäsuunnitelmaan ja alueelliseen liikennejärjestelmäsuunnitteluun, yleissuunnittelua ja tiesuunnittelua koskeviin suunnitteluperusteisiin sekä alueiden käytön suunnitteluun. Yleis- ja tiesuunnitelma laaditaan yhteistyössä alueen kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. LjMTL:n 26 §:n mukaan hyväksytty tiesuunnitelma oikeuttaa tiesuunnitelmassa osoitettujen alueiden ja oikeuksien lunastamiseen.

Käsillä oleva asemakaavamuutos ulottuu hyväksytyn tiesuunnitelma suunnittelualueelle, liite 2. Tiesuunnitelma Kantatien 50 (Kehä III) parantaminen välillä Vanhakartano- Vantaankoski, Vantaa, paaluväli 10 800 -13 000 on hyväksytty 6.5.2019 (Traficom/25246/05.03.160.01/2019), liite 3 ja 4. ELY - keskus ei voi hyväksyä hyväksyttyä kaavamuutosta,

koska se ei mahdollista tiesuunnitelman mukaisia toimenpiteitä. Rakentamissuunnitelma, johon kaupunki vastineessa viittaa on tarkentava suunnitelma, joka koskee pientä osaa tiesuunnitelmasta eikä sillä voida poissulkea lainvoimaisen tiesuunnitelman oikeutta toteuttaa tiesuunnitelmassa esitettyjä toimenpiteitä.

Kaavamuutoksen vaikutuksia Kehä III:lle eikä lainvoimaiseen tiesuunnitelmaan ei ole selvitetty kaavaprosessissa lainkaan ja täten ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavan hyväksymispäätös tulee kumota lainvastaisena.

JOHTOPÄÄTÖKSET

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että Vantaan kaupunginvaltuuston asemakaavamuutos on edellä esitetyin perustein maankäyttö- ja rakennuslain sekä laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä vastainen.

ELY-keskus katsoo, ettei asemakaavamuutos perustu MRL:n 9 §:ssä säädetyllä tavalla kaavan laatimisen yhteydessä tehtyihin selvityksiin. Asemakaavamuutos ei myöskään täytä MRL:n 54 §:n mukaisia sisältövaatimuksia liikenteen järjestämiselle eikä kaavaratkaisu mahdollista LjMTL:n 15 §:n mukaista toimivan, turvallisen ja kestävän liikennejärjestelmän edistämistä. Selvitysten puutteellisuudesta johtuen sisältövaatimuksen täyttymistä ei kaikilta osin ole mahdollista edes arvioida.

ASIAN KÄSITTELY

Asia on käsitelty Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella.

Liitteet

Liite 1: Vantaan kaupunginvaltuuston päätös 27.2.2023 / § 6
Liite 2: Tiesuunnitelman ja asemakaavan yhdistelmä (Finnmap-infra 21.3.2023)
Liite 3: Tiesuunnitelman hyväksymispäätös
Liite 4: Tiesuunnitelma: Kantatie 50 parantaminen välillä Vanhakartano-Vantaankoski, (paaluväli 10 800- 13 000)

Tämä asiakirja UUDELY/3126/2021 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUDELY/3126/2021 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Nuutinen Päivi 14.04.2023 14:24

Esittelijä Schulte-Tigges Anu 14.04.2023 14:21

Helsingin hallinto-oikeus

Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

Asia

Lausunto asiassa dnro VD/749/10.02.04.00/2021.

Valituksenalainen päätös

Vantaan kaupunginvaltuuston päätös 27.2.2023 § 6 koskien asemakaavamuutosta 002484, Ainontie 5 ja 10

Valittaja

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Lausunnon antaja

Vantaan kaupunginhallitus

Valituksen sisältö ja perusteet

Valittaja vaatii, että Helsingin hallinto-oikeuden tulee kumota Vantaan kaupunginvaltuuston päätös asemakaavan muutos Ainontie 5 ja 10 hyväksymisestä lainvastaisena.

Valittaja katsoo, että kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavamuutoksen ottamatta kaikilta osin huomioon maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) säännöksiä.

Valittaja katsoo, ettei asemakaavamuutos perustu MRL:n 9 §:ssä säädetyllä tavalla kaavan laatimisen yhteydessä tehtyihin selvityksiin. Asemakaavamuutos ei myöskään täytä MRL:n 54 §:n mukaisia sisältövaatimuksia liikenteen järjestämiselle eikä kaavaratkaisu mahdollista LjMTL:n 15 §:n mukaista toimivan, turvallisen ja kestävän liikennejärjestelmän edistämistä. Selvitysten puutteellisuudesta johtuen sisältövaatimuksen täyttymistä ei kaikilta osin ole mahdollista edes arvioida.

Lausunto

Kaupunginhallitus yhtyy kaupunginvaltuuston päätökseen 27.2.2023 § 6. Kaupunginvaltuuston päätös ei ole syntynyt MRL:n asemakaavaa koskevien

sisältövaatimusten tai menettelysäännösten vastaisesti, eikä päätöksessä ole loukattu hyvän hallinnon periaatteita. Asemakaavamuutos perustuu lain edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Päätös on muiltakin osin lain mukainen. Kaupunginhallitus pyytää jäljempänä esitettävin perustein, että valitus hylätään tai jätetään osittain tutkimatta.

Kaupunginhallitus on toimivaltainen antamaan lausunnon valituksen johdosta. Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 4 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää lausunnon antamisesta kaupunginvaltuuston päätöksestä tehtyyn valitukseen, jos kaupunginhallitus yhtyy valtuuston päätökseen. Koska kaupunginhallitus yhtyy valtuuston päätökseen, on sen tehtävänä antaa nyt pyydetty lausunto.

Perustelut

Tärkeimmät perusteet ELY-keskuksen (jatkossa myös Valittaja) valituksen hylkäämiselle ovat:

1. Asemakaavoitusta varten laadittujen selvitysten ja vaikutusarviointien riittävyys ja ajantasaisuus
2. Asemakaavoituksen sisältövaatimusten täyttyminen
3. Toimivan, turvallisen ja kestävän liikennejärjestelmän olemassaolo

Asemakaavamuutokseen tehdyt selvitykset

Valittaja toteaa valituksessaan: ”*Valittaja katsoo, ettei asemakaavamuutos perustu MRL:n 9 §:ssä säädetyllä tavalla kaavan laatimisen yhteydessä tehtyihin selvityksiin.*”

Kaupunginhallitus toteaa seuraavaa,

Maankäyttö- ja rakennuslain lähtökohtana on, että selvitysten ja vaikutusten arvioinnin laajuus riippuu kunkin kaavan vaikutuksista, ja tehtävät selvitykset sovitetaan kunkin kaavan erityispiirteisiin. Lähtökohta ilmenee MRL 9.2 §:sta, jonka mukaan suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset on selvitettävä tarpeellisessa määrin koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Selvitysten ulottuvuus, laaja-alaisuus ja yksityiskohtaisuus voivat vaihdella kysymyksessä olevan kaavahankkeen luonteesta ja suunniteltujen toimintojen vaikutusten merkittävyydestä riippuen.

Asemakaavamuutoksen sisältövaatimukset

Valittaja toteaa valituksessaan: ”*Asemakaavamuutos ei myöskään täytä MRL:n 54 §:n mukaisia sisältövaatimuksia liikenteen järjestämiselle eikä kaavaratkaisu mahdollista LjMTL:n 15 §:n mukaista toimivan, turvallisen ja kestävän liikennejärjestelmän edistämistä.*”

Kaupunginhallitus toteaa seuraavaa,

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakunta- ja seutukaavat ohjaavat kunnan kaavoitusta ja ne ovat aina kaavoituksen lähtökohtia. Kuitenkin kunnalla on kuntakaavoja hyväksyessään oikeus päättää eri tarkoituksiin osoitettujen alueiden sijainnista ja eri tarkoituksiin osoitettavien alueiden määristä. Kaava voidaan lähes poikkeuksetta laatia lukuisilla lainmukaisilla tavoilla. Sama koskee myös harkintaa toimivan, turvallisen ja kestävän liikennejärjestelmän kohdalla. Sisältövaatimusten keskinäisten painotusten valinta jää kunnalle, jolla on laaja harkintavalta kaavan sisällön suhteen.

Valittaja viitannee valituksessa mainitulla LjMTL:n 15 §:n toimivalla turvallisella ja kestävällä liikennejärjestelmällä lakiin liikennejärjestelmästä ja maanteistä sekä sen *15 a §:ään.*

Kaupunginhallitus toteaa, että kyseessä olevassa kaavaratkaisussa käytettävä tien rakennussuunnitelma on kaikilta osin LjMTL 15 a §:n mukainen. Em. suunnitelma on valmisteltu Kehä III:n liikenne sekä Ainontie 5:n korttelialue huomioiden ja alueen erityispiirteitä silmällä pitäen.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksenmukaisuus

Asemakaavamuutoksen tarkoituksenmukaisuudesta kaupunginhallitus toteaa seuraavaa,

Kehä III:n kehittämiseen liittyvä rakentaminen asemakaavamuutokseen sisältyvän Ainontie 5:n kohdalla etenee tiesuunnitelmaa Väyläviraston johdolla tarkennetun rakennussuunnitelman (30.6.2020: Suunnitelmakartta Kt 50 / Kehä III plv. 9580–10720) mukaisesti. Kehä III:lta lännen suunnasta Vihdintielle nousevaa erkanemisramppia (E2R11) sekä kvl-väylää (J1) ja sen alikulkua (S108) on rakennussuunnitelmassa siirretty tiesuunnitelmaan verrattuna hieman siten, että ne eivät jää asemakaavamuutoksen mukaisesti laajennettavalle Ainontie 5:n uudelle korttelialueelle ja tontille.

Kun tiesuunnitelmaa on Väyläviraston johdolla tarkennettu ja muutettu tien rakennussuunnitelmalla, on tiesuunnitelman sisältämiä Kehä III:n ja Vihdintien liittymän alueen ajoratojen, bussikaistan ja bussipysäkin, kvl-väylän sekä sen ja erkanemisrampin alikulun sijainteja muutettu ja päädytty toteuttamaan ko. Ainontie

5:en rajoittuva alue toisin kuin tiesuunnitelmassa on esitetty. Tiesuunnitelman ne osiot, joita ei tässä vaiheessa rakenneta (ml. bussikaista ja bussipysäkki), on mahdollista toteuttaa liikennejärjestelmän kannalta tarkoituksenmukaisella ja toimivalla tavalla asemakaavamuutoksen mukaisesta Ainontie 5:n korttelialueen laajentamisesta huolimatta. Myös maantietoimituksessa (Kehä III 92-895-2-44 rakentamisen 3. vaihe: Vantaankoski-Pakkala lisäkaistat ja Askiston kohta, UUDELY/1822/20, MH-60) kaavaratkaisussa Ainontie 5:n TKL-korttelialueeseen ja tonttiin liitetystä Kehä III:n maantien alueesta valtaosa on päädytty jättämään Kiinteistö Oy Vantaan Ainontie 5:n omistukseen.

Tien rakennussuunnitelma huomioi Kehä III:n toimivuuden lisäksi myös Ainontie 5:n korttelialueen kehittämisen resurssiviisaasti nykyistä rakennusta purkamatta, mahdollistamalla nykyaikaisten ajoneuvoyhdistelmien liikennöinnin Ainontie 5:n tontin nykyisen rakennuksen ympäri.

Liikenteen asianmukainen järjestäminen

Liikenteen järjestämisestä kaavamuutosalueella kaupunginhallitus toteaa seuraavaa,

Asemakaavamuutoksen ei tule olla tiesuunnitelman mukainen, kunhan liikenteen järjestäminen kokonaisuutena on varmistettu. Kaava myös vastaa nykyistä todellista tilannetta sekä rakennus- ja toteutussuunnitelmaa, jota ollaan jo toteuttamassa. Tämä huomioiden se ei millään voi olla esteenä liikenteen asianmukaiselle järjestämiselle.

Rakennussuunnitelman vaikutus tiesuunnitelmaan

Kaupunginhallitus toteaa, että tien rakennussuunnitelman mukainen muutos tiesuunnitelmaan on vähäinen. Tämä kyseenalaistaa tarpeen tulevaisuudessa muuttaa ja siirtää nyt rakenteilla olevat erkanemisramppi (E2R11) sekä kvl-väylä (J1/J1-2) ja sen alikulkutunneli (S108) tiesuunnitelman mukaiseen sijaintiin. Niiden purkaminen ja siirtäminen tiesuunnitelmassa esitettyihin sijainteihin ei olisi kestävän kehityksen ja resurssiviisauden mukaista, joita mm. valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät maankäytön suunnittelulta ja toteuttamiselta.

Yhteenveto

Kaupunginhallitus toteaa yhteenvetona, että Ainontie 5 ja 10:n asemakaavamuutos on valmisteltu ja laadittu riittävien tietojen pohjalta. Asemakaavamuutos perustuu

MRL:n 9 §:ssä säädetyllä tavalla kaavan laatimisen yhteydessä tehtyihin selvityksiin. Asemakaavamuutoksen sisältövaatimukset ja tarkoituksenmukaisuus on huomioitu voimassa olevan lainsäädännön puitteissa riittävällä tavalla. Asemakaavamuutos on kaikilta osin valmisteltu ja laadittu maankäyttö- ja rakennuslain sekä muiden säädösten mukaisesti ja täyttävät niille asetetut vaatimukset, minkä johdosta Valittajan valitus tulisi aiheettomana hylätä.

Liitteet:

Liite 1: ELYn vastaus lausuntovastineen laadintaan 30.12.2022

Liite 2: Kt-50_Rakennussuunnitelma_R3_1-3_Suunnitelmakartta_plv.9580-10720

Liite 3: Vantaan Ainontie 5 - lunastettava omaisuus ja korvaukset 2.12.2021

Köykkä Jukka

Lähettäjä: Autere Tuomas (ELY) <tuomas.autere@ely-keskus.fi>
Lähetetty: perjantai 30. joulukuuta 2022 9.07
Vastaanottaja: Köykkä Jukka
Kopio: Kallaluoto Timo; Schulte-Tigges Anu (ELY); Dahlqvist-Solin Brita
Aihe: VS: Asemakaavamuutosta 002484 Ainontie 5 ja 10 toimitetusta ELYn lausunnosta aiheutuvien toimenpiteiden valmistelu

Moi,
Anteeksi viivästynyt vastaus. Kiitos tuon tiealueen tilanteen selvittämisestä. Ehdotus viranomaisneuvotteluun tuli oikeastaan kaupan mitoituksen kysymyksistä. Vantaan yleiskaavaa ollaan kuuluttamassa voimaan tammikuun alussa. Tätä ja tulevia asemakaavoitushankkeita varten on tärkeää, että mahdollisimman varhaisessa vaiheessa vähittäiskaupan mitoituksen pohjalle saadaan mahdollisimman kattava kunnan näkemys kaupan mitoituksen teoreettisesta jakautumisesta yleiskaavan varauksille. Luonnollisesti viranomaisneuvottelun pitäminen on yhteispäätös.

Ystävällisin terveisin
Tuomas

Tuomas Autere
Ylitarkastaja | Överinspektör
Arkkitehti SAFA Arkitekt

tuomas.autere(a)ely-keskus.fi
0295 021 376, vaihde | växel 0295 021 000
Ympäristövaikutukset ja alueidenkäyttö | Miljökonsekvenser och områdesanvändning
Uudenmaan ELY-keskus, Opastinsilta 12 B, PL 36, 00521 Helsinki
ELY-centralen i Nyland, Semaforbron 12 B, PB 36, 00521 Helsinki

---

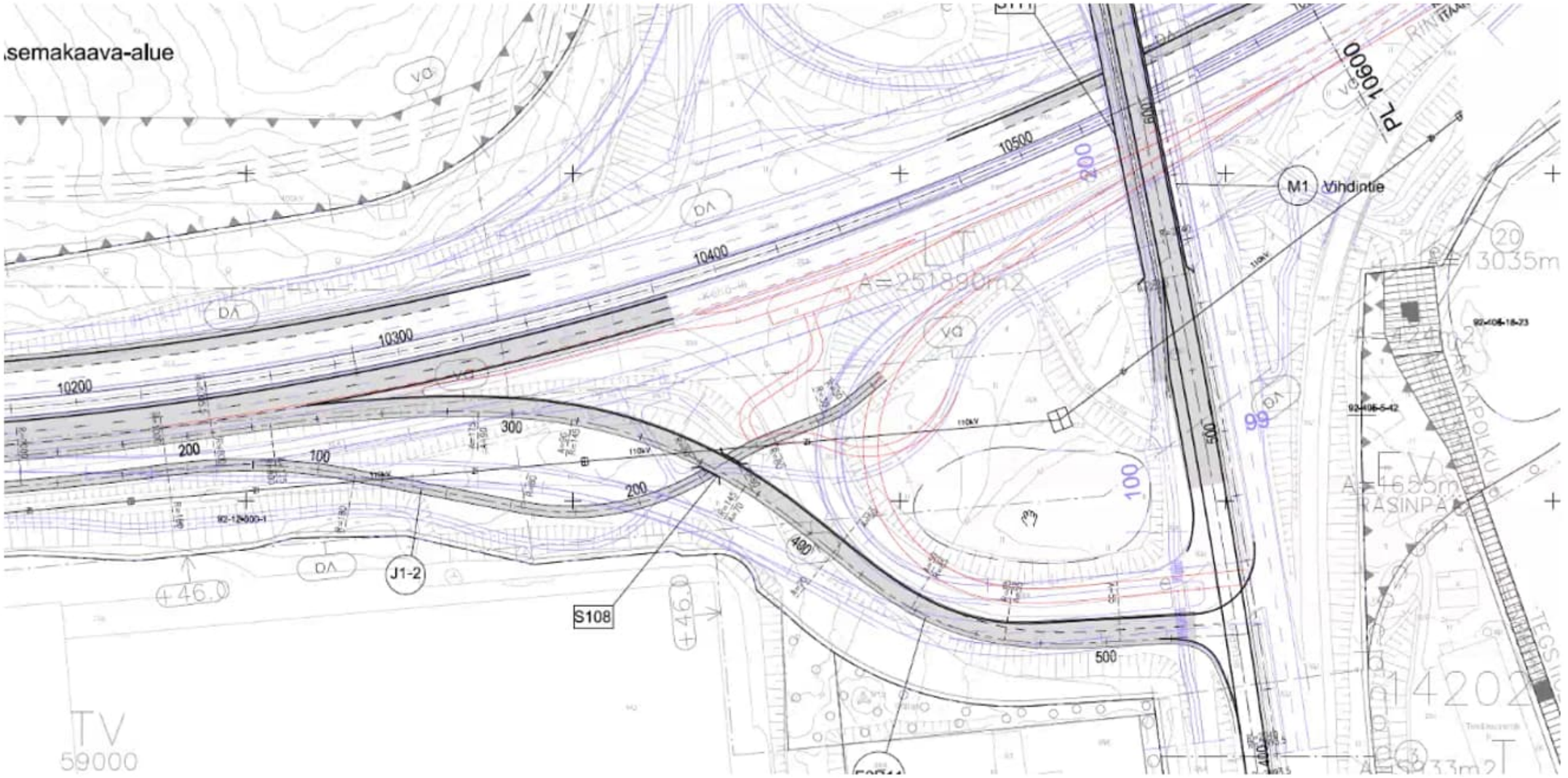
Lähettäjä: Köykkä Jukka <Jukka.Koykka@vantaa.fi>
Lähetetty: torstai 1. joulukuuta 2022 12.44
Vastaanottaja: Autere Tuomas (ELY) <tuomas.autere@ely-keskus.fi>
Kopio: Kallaluoto Timo <Timo.Kallaluoto@vantaa.fi>
Aihe: Asemakaavamuutosta 002484 Ainontie 5 ja 10 toimitetusta ELYn lausunnosta aiheutuvien toimenpiteiden valmistelu

Moi Tuomas,

kiitoksia lausunnosta koskien asemakaavamuutosta nro 002484 Ainontie 5 ja 10.

Liittyykö esittämäsi ehdotus viranomaisneuvottelusta lausunnossa viitattuun liikennejärjestelmään ja kaavamuutoksessa esitetyn maankäytön päällekkäisiin toimintoihin v. 2010 tiesuunnitelman kanssa?

Liikennejärjestelmän osalta olemme edenneet tiesuunnitelmaa tarkentaneen Kehä III:n ja Vihdintien rakentamissuunnitelman perusteella, josta on tuollainen kuvallinen ote myös kaavaselostuksessa. Rakentamissuunnitelmassa näkyy v. 2010 tiesuunnitelma violetilla ja sitä rakentamissuunnitelmassa tarkentaneet muutokset mustalla/harmaalla. Rakentamissuunnitelma on laadinnan neuvotteluihin on osallistunut myös ELY-keskus.

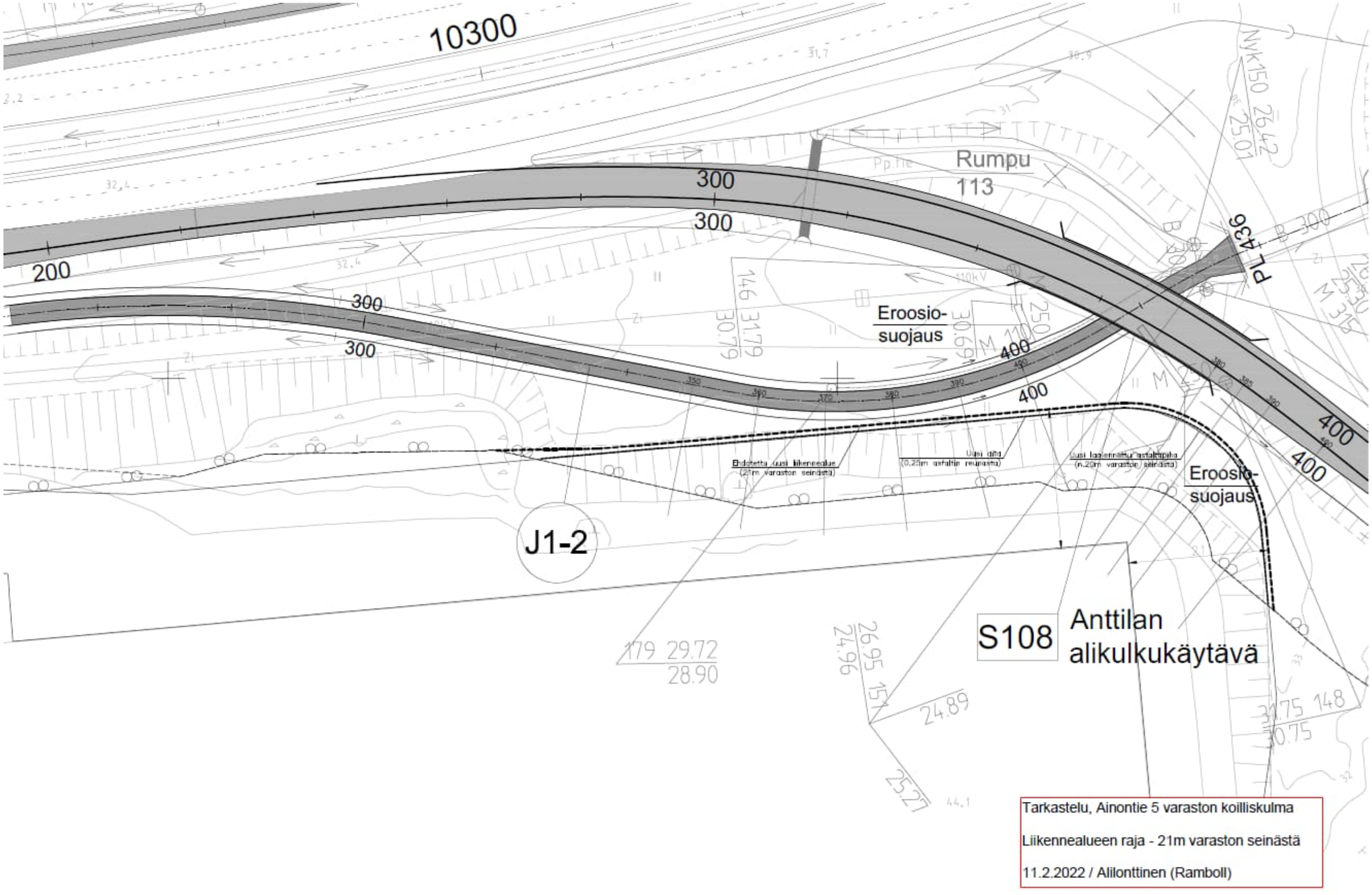


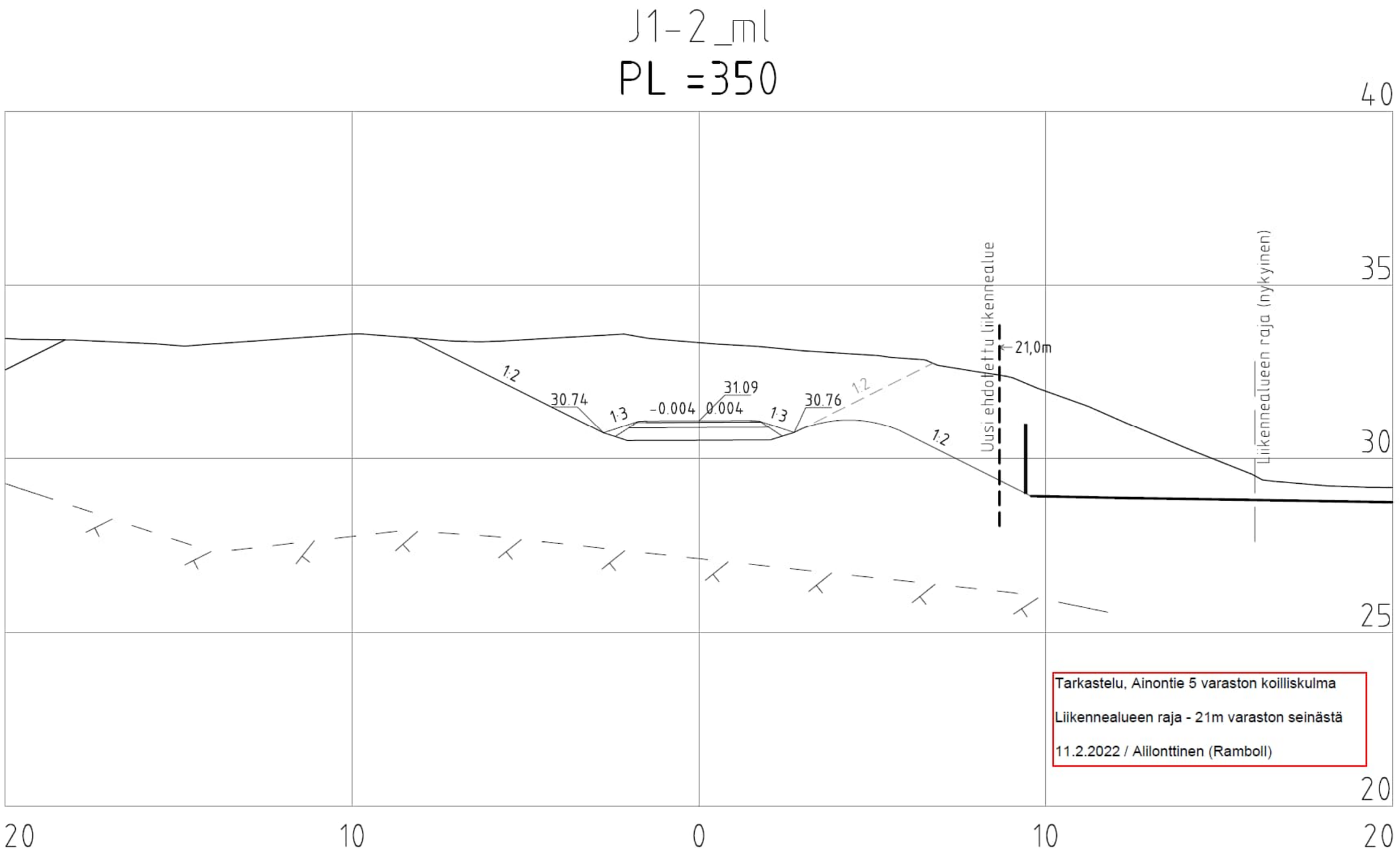
Kehä III:n ja Vihdintien liittymän rakentamissuunnitelma

Rakentamissuunnitelmassa Kehä III:lta länsisuunnasta Vihdintielle nousevan rampin linjaus kaistoineen ja kvl-väylineen on v. 2010 tiesuunnitelman jälkeen tarkentunut siten, että kaavamuutoksen esittämä muutos, jossa maantien aluetta muutetaan uuden TKL-korttelialueen osaksi, on mahdollinen. Kaavamuutosalueen maanomistaja konsultteineen on neuvotellut tämän vuoden alkupuolella asian Väylän kanssa, jonka yhteyshenkilönä on ollut Antti Koski.

Tontin ja maantien alueen rajan muutos on neuvoteltu Väylän kanssa siten, että uusi maantien alueen raja tulisi kauttaaltaan 21 metrin etäisyydelle nykyisen varastorakennuksen seinästä ja 1 metrin etäisyydelle tontin asvalttialueen laajennuksesta. Asvalttialueen laajennus ulottuu noin 20 metrin etäisyydelle nykyisen varaston seinälinjasta. Aita sijoitettaisiin noin 0,25 metrin etäisyydelle asvaltin reunasta ja se jäisi asemakaavamuutoksen 002484 mukaiselle uudelle TKL-korttelialueelle ja tontille siten, että sen ja maantien alueen uuden rajan väliin jää tontille 0,5-0,75 metriä työtilaa aidan asennusta ja mahdollista huoltamista varten.

Ohessa on tähän tontin rajan siirtoon liittyvä kuva (ei valitettavasti ollut kaavaselostuksessa), jossa muuttuva tontin raja on esitetty katkoviivalla. Viestin liitteenä on tuohon maantietoimitukseen liittyviä asiakirjoja.


10300
300
300
200
300
300
Rumpu
113
PL 436
Eroosio-
suojaus
400
400
400
Eroosio-
suojaus
J1-2
S108
Anttilan
alikulkukäytävä
Tarkastelu, Ainontie 5 varaston koilliskulma
Liikennealueen raja - 21m varaston seinästä
11.2.2022 / Alilonttinen (Ramboll)



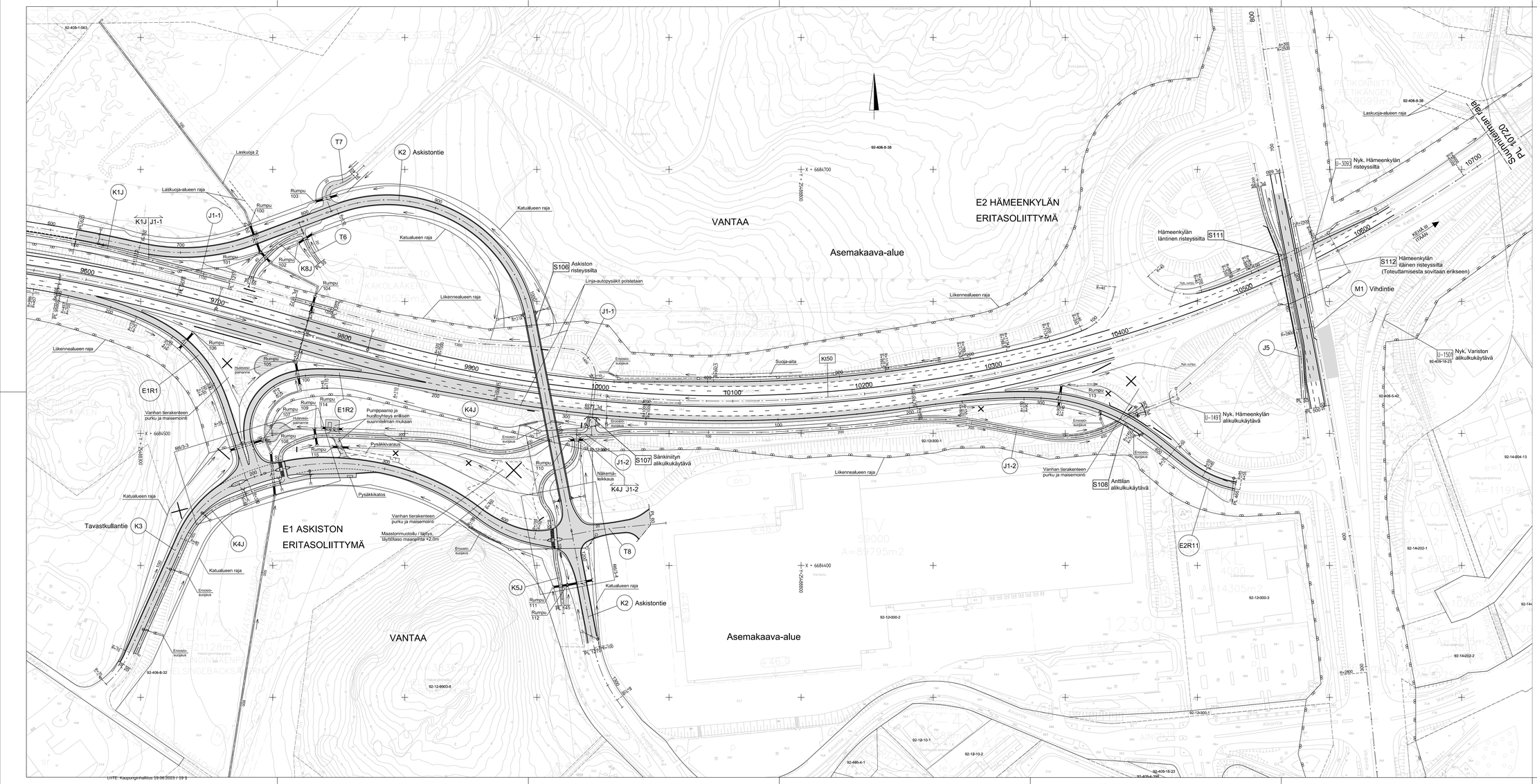
Kaavamuutos on Kehä III:n ja Vihdintien rakentamissuunnitelman mukainen. Maantietoimituksen ensimmäinen vaihe on tehty rakentamissuunnitelma ja kaavamuutoksessa esitetty tontin ja maantien alueen rajan siirto huomioiden. Maantietoimituksen toinen vaihe tehdään tontin koillisosan ja maantien alueen uuden rajan mukaisesti.

Riittäisikö tämän asian taklaaminen viranomaisneuvottelun sijaan riittävin tekstein ja kuvin meiltä teille toimitettavassa lausuntovastineessa ja kirjailuilla/oheisilla kuvilla kaavaselostukseen?

Joulunalusterveisin,

Jukka Köykkä
kaavasuunnittelija

Vantaan kaupunki
Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus
PL 1860, 01030 Vantaan kaupunki
(Käyntiosoite: Kielotie 28)
Puhelin 050 302 9283
jukka.koykka@vantaa.fi
www.vantaa.fi



Merkki / Pvm	Muutos	Suunn.	Tark.

Hankkeen nimi

Kt 50 (Kehä III) Askiston kohta, Vantaa
Rakennussuunnitelma

Piirustuksen sisältö

Suunnitelmakartta
Kt 50 (Kehä III) plv. 9580-10720

Pvm	Proj.päät. T. Tulkanen	Pvm	Proj.päät. A. Kosti	Pvm	Proj.päät. M. Kellunen
30.6.2020	Suunn. M. Alitonttaan	30.6.2020	Suunn.	30.6.2020	Suunn.

Koordinaattijärjestelmä	ETRS-GK25	Mittakaava	Piir.nro
Korkeusjärjestelmä	N2000	1:1000	R3/1-3

LIITE: Kaupunginhallitus 19.06.2023 / 19 §

MML
MAANMITTAUSLAITOS

(2020-648449, TUOMAS LEHTONEN)
PL 84
00521 Helsinki

KIINTEISTÖ OY VANTAAN AINONTIE 5
C/O KESK.ELÄKEVAK.ILMARINEN
PORKKALANKATU 1
00180 HELSINKI

Toimitus koskee osaltanne yksikköä 92-12-300-1 .

117783 ipost 211202 (2) 211203 0517 i13o58h1 cjw4t4 1334 c1/1 1/20 W4T4.00069

II/83 1post ZII202 (2) ZII203 051/ 1150588N1 cjw4t4 1334 C1/1 2/20

16

92-12-300-1

Kunta: Vantaa

Omistajat

Kiinteistö Oy Vantaan Ainontie 5
Lainhuuto 2010-10-14 / 15866 , omistusosuusluku (1/1)

Kohde	Maantietoimitus: Kehä III (92-895-2-44) rakentamisen 3. vaihe: Vantaankoski-Pakkala lisäkaistat ja Askiston kohta. UUDELY/1822/2020, Mh-60
Toimituksen hakija	Uudenmaan Ely-keskus
Korvausten maksaja	Uudenmaan Ely-keskus
Haltuunottopäivä	2020-12-04
Lunastuspäätöksen päivämäärä	2021-11-23

Vaatimus: Vaatimuksessa on esitetty, että saman omistajan 92-12-300-2 kiinteistön toiminnallisuus säilyy. Kiinteistön ympäri olisi päästävä isoilla yhdistelmäajoneuvoilla. Myös pysäköinti turvattava. Toimitus vaikeuttaa tai ehkä estää toimivan liikenneratkaisun kiinteistön koilliskulmassa. Vaatimus lunastuksesta 200€/m2.

Vastine: maanomistajan kanssa käydyissä nevotteluissa on todettu, että on mahdollista ettei koko haltuunotettua aluetta tarvita tiealueeksi. Aluetta esitetään rajattavaksi 20m etäisyydelle seinälinjasta, jonka linjan rakennuksenpuolesta osaa koskeva haltuunotto jätetään toisen vaiheen tomituksessa lopullisesti käsiteltäväksi. Koron osalta esitetään koron kertymisen päättymistä lykättäväksi esitetyn alueen osalta.

Päätös: korvaus maapohjasta 85€/m2 (kuviot 29,30,31). Ei muita korvauksia. Kuvio 29a käsitellään toisen vaiheen toimituksessa.

117783 ipost 211202 (2) 211203 0517 113o58h1 cjw4t4 1335 c1/1 3/20

Perustelut: Toiminnallisuutta koskeva vaatimus koskee saman omistajan toista kiinteistöä, lunastus kohdistuu yksikköön 300-1 (kaavamuutoskohde). Lunastustoimikunta katsoi, että on tarkoituksenmukaista lykätä esitetyltä osalta lopullisen korvauksen käsittelyä ns. toisen vaiheen toimitukseen. Kyseisessä vaiheessa on mahdollista käsitellä nyt auki jäävät asiat lopullisina ja lopullista toteutusta vastaavassa tilanteessa. Haltuunotto jää siis voimaan kuvion 29a osalta.
Nyt korvattavana ovat kuviot 29/30/31, jotka sijaitsevat pääosin Leppävaara-Martinlaakso110kV voimajohdon johtoaukean tai reunavyöhykkeen alla (tai johdon ja maantien välissä). Johtoon liittyviä menetyksiä on osin käsitelty aiemmin lunastuksen yhteydessä. Tämä huomioidaan tässä toimituksessa. Nyt ollaan kuitenkin eri tilanteessa kuin aikanaan tehdyn johdon rakentamisvaiheessa, jolloin myöskin kaavan mukaisen tontin rakentamista on suunniteltu ja toteutettu. Lunastuslain 33§:n mukaan erityisen oikeuden olemassaolo on huomioitava korvauksessa. Tässä tapauksessa lunastettavat neliömetrit ovat antaneet rakennusoikeutta samalla tavalla kuin muutkin tontin osat (arvokkain ominaisuus tontilla). Kuitenkin kohdealue on ollut käytännössä käytettävyydeltään voimajohdon rakenteiden ja lunastuksen vuoksi rajoitettua. Alueelle ei ole voinut sijoittaa pysyviä rakennelmia ja myös mm. isompi varastointimahdollisuus on ollut poissuljettua. Tämän vaikutus korvauksen suuruuteen on lunastustoimikunna arvion mukaan noin 10-20%. Näin ollen lunastustoimikunta arvioi, että alueesta määrättävää korvausta tulee laskea keskimäärin noin 15%. Kohde (kuviot 29,30,31) on ollut asemakaavassa 120100 (hyv. 3.12.1980) varastorakennusten korttelialuetta (TV). KKO:n ennakkotapausten osoittaman linjauksen mukaan kaavamuutostapauksissa korvaus tulee perustaa edellisen kaavan mukaiseen arvoon, eli tässä tapauksessa rakentamattoman varastotontin arvoon. Kyseisessä kaavassa tontilla on ollut kiinteä rakennusoikeuden määrä 53000krsm2, joka on tontin kokoon nähden vastannut noin tehokkuutta e=0,5. Tontin sijainti on tätä käyttötarkoitusta arvioiden liikenteellisesti ja muutenkin hyvä vastaten keskimääräistä varasto/teollisuustontin hintaa Vantaalla. Lunastuksen kohteen kohdalla on aiemmassa asemakaavassa ollut merkintä vaara-alueesta ja sen rajasta (käytännössä pääosin voimajohdon alue). Korvauksen määritys perustetaan kerrosneliömetrin käypään markkina-arvoon ja näin ollen tonttitehokkuus vaikuttaa maapohjan yksikköhintaan. Tehdyn selvityksen mukaan teollisuus/varastotontin keskimääräinen kerrosneliöhinta Vantaalla on noin 200€/krsm2. Tonttitehokkuus ja aiemmin lunastetun (ja korvatun) voimajohdon vaikutukset huomioiden sekä keskimääräiseen arvoon perustuen maapohjakorvaus määrätään yksikköhinnalla (200x0,5x0,85) 85€/m2.

Korvaukset

Kartta-tunnus	Kuvaus	Määrä	Yksikkö-hinta (€)	Ker-roin	Korvaus (€)
Maantie omistusoikeudella					
	luovuttaja: 92-12-300-1				
	saaja: 92-895-2-44 Yleinen tie				
Kohteen korvaus					
29	Erityismaa, karttaosa 2	-1901 m²	85,00		161585,00
30	Erityismaa, karttaosa 2	-208 m²	85,00		17680,00
31	Erityismaa, voimajohtoalue, karttaosa 2	-3485 m²	85,00		296225,00
Korvauksen määrääminen					
Kohteen korvaus					
29a	Erityismaa, työn aikainen alue, karttaosa 2	-789 m²	0,00		0,00
Yhteensä		**-6383 m²**			**475490,00**

117783 ipost 211202 (2) 211203 0517 113o58h1 cjw4t4 1335 c1/1 4/20

Maksettavat korvaukset

	Koron alkamis-päivä	Kokonais-korvaus (€)	Ennakko (€)	Maksa-matta (€)	Ind kerr.	Loppu-korvaus (€)	Yhteensä (€)
Kohteen korvaus	2020-12-04	475490,00	0,00	475490,00	1,03	489754,70	489754,70
Yhteensä		**475490,00**	**0,00**	**475490,00**		**489754,70**	**489754,70**

Korvauksen saaja Nimi	**Korvausosuus**
Kiinteistö Oy Vantaan Ainontie 5	1/1

Vuotuinen korko 6 %:n mukaan.

Korvaukset niille maksettavine kuuden prosentin vuotuisine korkoineen tulee suorittaa kolmen kuukauden kuluessa niiden määräämisestä (Maantielaki 79 §, Ratalaki 69 §).

Korvauksen maksamisen viivästyessä sille maksetaan vuotuista viivästyskorkoa korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan (Maantielaki 79 §, Ratalaki 69 §).

117783 ipost 211202 (2) 211203 0517 113o58h1 cjw4t4 1336 c1/1 5/20

II//83 ipost ZIIZ07 (7) ZIIZ03 0517 1130881 CJW414 1336 c1/1 6/20

Maantietoimitus

Kohde:	Maantietoimitus: Kehä III (92-895-2-44) rakentamisen 3. vaihe: Vantaankoski-Pakkala lisäkaistat ja Askiston kohta. UUDELY/1822/2020, Mh-60
Aika:	23.11.2021 kello 08.30
Paikka:	Vantaan kaupungin kokoustilat, kokoushuone/5.krs. Os. Kielotie 28, 01300 Vantaa.
Toimitusinsinööri:	Tuomas Lehtonen
Uskotut miehet:	Ulf Dahlman, Ilpo Ahola
Läsnäolijat:	Merja Rajala, Uudenmaan ELY-keskus Katja Palmu, ed.av. Johanna Virtanen, HSY Lotta Silfverberg, Hommas Pirkko Kemppi-Virtanen, 92-12-300-1 Jorma Hopponen, Vantaan kaupunki Antti Orama, Maanomistajien arviointikeskus Tuva Suursalmi, Gårds Eva Frostell-Pyhäjärvi, Gårds Vesa Tuominen, 92-26-105-1 Sampo Hatunen, ed.av. Antti Niskanen, Lilla-Gårds Kairi Schmidt (et.), Kifi Oy Kaisa Uibo (et.), Riihikuja 5 Riku Nisula, 92-26-104-6

1. Tiedottaminen

Selvitys	Kokouskutsut on lähetetty 29.10.2021 KML 168§:n mukaisesti. Alkukokouksessa todetun mukaisesti ensimmäisen vaiheen loppukokouksesta on tiedotettu niille maanomistajille, joiden omistamat alueet olivat haltuunoton kohteena.
Päätös	Kokouksesta on tiedotettu laillisesti.

2. Kokouksen laillisuus

Selvitys	Kukaan ei esittänyt esteitä toimituksen jatkamiselle asiaa tiedusteltaessa.
Päätös	Kokous todettiin lailliseksi.

3. Kokouksen tarkoitus

Selvitys	Kyseessä on ensimmäisen vaiheen toimituksen loppukokous, jossa mahdollisuuksien mukaan käsitellään kohteiden korvausasiat lopullisina.

4. Toimitusmenettelystä

Selvitys	Toimituksen haltuunottokokouksessa 4.12.2020 päätettiin, että toimituksessa noudatetaan ns. kaksivaiheisen toimituksen menettelyä LjMTL 62§:n mukaisesti. Käytännössä tiesuunnitelmassa osoitetut alueet otettiin haltuun alkukokouksen yhteydessä tehdyn haltuunoton myötä. Maanomistajille on annettu erillisellä kirjeellä ilmoitettuna määräaika korvausvaatimuksien jättämiselle tässä toimituksessa. Tämän jälkeen ELY-keskukselle on annettu määräaika vastineen jättämiselle.

117783 ipost 211202 (2) 211203 0517 113058h1 cjw4t4 1337 c1/1 7/20

Haitan- ja vahingonkorvaukset ja muut korvauskysymykset ratkaistaan erikseen vireille laitettavassa ns. toisen vaiheen toimituksessa, jonka käsittelyt aloitetaan käytännössä tietöiden valmistumisen jälkeen.

5. Keskustelu, muutokset joidenkin toimituksen kohteiden osalta

Selvitys

Alkukokouksen jälkeen tapahtuneet muutokset ja esitykset:

Voudintien sillan poistaminen peruuntuu ja samalla y-tiejärjestelyt peruuntuvat. Tästä muutoksesta on lähetetty tieto jo aikaisemmin erillisellä kirjetiedotuksella niille maanomistajille, joita kyseinen muutos koskee. Tätä kohtaa koskien ei esitetty kysymyksiä.

Käytiin läpi Petikon kohdalla tehdyn haltuunoton peruuntumis-/muuttamisesitys, jonka Uudenmaan ELY-keskus toimituksen hakijana on tehnyt korvausvaatimuksien jälkeisen vastineen antamisen yhteydessä. Tästä esityksestä on lähetetty tieto jo aikaisemmin erillisellä kirjetiedotuksella niille maanomistajille, joita kyseinen muutos koskee. Tätä kohtaa koksien enne kokousta oli lähetetty kommentit yhden kiinteistön puolesta.

<u>Tiivistystä kokouksessa käydystä keskustelusta</u>

Käytiin ELYn vastine tiivistetysti läpi.

ELY-keskus esitti tarkennuksena vielä kokouksessa, että tässä Petikon osakohteessa on nyt tilanne, jossa on tiedossa, että tiesuunnitelmien mukaisten muutoksien toteuttamiselle ei ole rahoitusta tässä vaiheessa; tiemuutokset ovat tulossa vasta myöhemmin Kehä III:n pohjoispuolella. Sen sijaan HSYn putkimuutoksia koskien on olemassa toteuttamissopimus, jonka tarkoituksena on tehdä putkistosiirrot nyt siten, että tiemuutosten toteutuessa olisi putket jo siirrettynä. Omistusoikeudella tapahtuvan lunastuksen luopumisen/muutoksen osalta on siis yritetty reagoida maanomistajien huoleen siitä, että ainakin toistaiseksi käytössä olevat pysäköintialueet voisivat säilyä nykykäytössä myöhemmin tulevaan tiemuutokseen asti. Toimituksen hakijalla on kuitenkin sekä tiesuunnitelman että kaavan perusteella lunastaa alue. Asiaa on selostettu myös vastineessa.

ELY-keskus esitti tässä vaiheessa, että käytännössä asian eteenpäinvienti voi edetä joko niin, että haltuunotettujen alueiden osalta ELY luopuu haltuunotosta omistusoikeutta varten (Kehä III:n pohjoispuolella Petikon kohdalla) ja sen sijaan maanomistajat antaisivat luvan HSY:lle tehdä putkimuutokset ja ennallistaa alueet työn jälkeen; tai toisena vaihtoehto on, että alueet lunastetaan haltuunoton mukaisesti, jolloin putkimuutokset toteutetaan ja alueita ei ennallistettaisi HSYn työn jälkeen. ELY esittää siis ensimmäistä vaihtoehtoa. HSY on jo ollut yhteydessä maanomistajiin.

Käytiin läpi tiivistelmä 91-26-105-1 lisäkirjelmästä (kommentit), jonka mukaan lunastuksesta ei voi enää luopua, jos haltuunotto on jo tapahtunut ja maanomistaja ei hyväksy luopumista. Maanomistajan esitystä lunastuksesta luopumisesta ei ole hyväksytty. ELY-keskuksen esittämälle työnaikaiselle haltuunotolle ei ole tällaista tapausta varten säädöstä. Korvauksistakin vastaa ensi kädessä ELY. Tilanne on esityksen mukaan nyt vähintään epäselvä, ellei jopa lainvastainen.

Hatunen esitti kokouksessa, että ainakaan tämän tontin osalta ei ole tehty mitään sopimusta työnaikaisesta haltuunotosta. Tuominen totesi, että on ollut mukana muutokseen liittyvissä asioissa 1999 alkaen. Aikaa on kulunut runsaasti asioiden selvittelyyn. On jouduttu käyttämään alansa huippuasiantuntijoita. Petikontien liittymä on erittäin tarpeellinen, mutta pidempiaikainen liittymän katkaisu aiheuttaa todella suuria taloudellisia vaikutuksia Petikon alueen yrittäjille. Pitkäkestoinen liittymän katkaisu ja muu toteutus ei voi olla oikea ratkaisu.

Toimitusinsinööri muistutti siitä, että nyt on tärkeää saada kommentit kaikkien läsnä olevien "Petikon kohdalla Kehä III:n pohjoispuolella" olevien haltuun otettujen alueiden kiin-

117783 ipost 211202 (2) 211203 0517 113o58h1 cjw4t4 1337 c1/1 8/20

teistöjen omistajilta siihen, suostutaanko haltuunotosta luopumiseen, mikä tarkoittaisi käytännössä ilmeisesti sitä, että alueet jäisivät edelleen maanomistajien omistukseen, mutta putkistorakentamisen aikana tulisi alueiden käyttöön liittyen määräaikaisia katkoksia. Alueet kuitenkin ennallistettaisiin, jolloin alueiden käyttö voisi jatkua entiseen tapaan töiden valmistuttua kullakin alueella.

Tontin 104-6 osalta paikalla ollut edustaja totesi, että haltuunotosta luopumiseen voitaisiin suostua. Vantaan kaupungin edustaja Petikontien (18-23) maapohjan omistajana totesi, että haltuunotosta luopumiseen voitaisiin suostua. Tuominen (105-1) totesi, että HSY on esittänyt toimenpiteiden kestävän aivan liian pitkään, mikä tarkoittaa täysin kohtuutonta haittaa alueen yrittäjille.

Lunastustoimikunta totesi, että asiaan liittyy edellä käydyn keskustelun perusteella seikkoja, jotka vaativat vielä lisäselvittelyjä. Selvittelyjä varten tarvitaan lisäaikaa Petikon kohdalla Kehä III:n pohjoispuolen osaa koskien.

Päätös

Lunastustoimikunta päätti, että Voudintien sillan purkamisen peruuntumisen vuoksi haltuunotto peruuntuu. Tältä osin korvauksia ei ole käsiteltävänä.

Lunastustoimikunta päätti, että ns. Petikon kohta Kehä III:n pohjoispuoliselta osalta siirretään haltuunoton muutosta koskevan asian vuoksi ja näin ollen myöskin samaa aluetta koskien kaikkien toimitukseen liittyvien korvaus- ym. asioiden osalta erikseen pidettävään toimitukseen. Toimituksen käsittelyä jatketaan, kun asiaan liittyvät selvittelyt ovat edenneet riittävän pitkälle.

6. Korvauskäsittely

Selvitys

Yleistä

Lunastustoimikunta kokoontui erilliseen palaveriin laatimaan korvauksien perusteita ennen toimituksen loppukokousta. Lisäksi kokouksen aikana harkittiin toimitusmenettelyä.

Käytettävissä oli maanomistajien tekemät kirjalliset korvausvaatimukset, lunastajan antama kirjallinen vastine, katselmuksissa tehdyt havainnot (valokuvat), kaavaselvitys ja kauppahintaselvitykset sekä pinta-ala + karttatiedot kiinteistöittäin sekä muu selvitys.

Todettiin, että tässä hankkeessa toimitus tehdään ns. kaksivaiheisena (MTL 62§). Tässä ensimmäisen vaiheen toimituksessa on lähinnä kyse kohteiden korvauksista. Haittojen ja vahinkojen arviointi ja korvaaminen tapahtuu pääsääntöisesti toisen vaiheen toimituksessa tien rakentamistoimenpiteiden valmistuttua.

Korvauksia voidaan määrätä niistä taloudellisista menetyksistä, joita lunastuksesta aiheutuu (LunL 29§). Lunastettavasta omaisuudesta on LunL 30§:n mukaan määrättävä käyvän hinnan mukainen täysi korvaus. Täydellä korvauksella tarkoitetaan sitä arvoa, joka omaisuudella on vapaassa tilanteessa osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Haitan- ja vahingonkorvaukset käsitellään myöhemmin toisen vaiheen toimituksessa.

Korvauksien osalta noudatetaan tasapuolisuuden periaatetta, eli ominaisuuksiltaan samanlaisista kohteista maksetaan sama korvaus kaikille maanomistajille.

Arviointihetkenä käytetään haltuunoton mukaista ajankohtaa (4.12.2020) ja arviointimenetelmänä lähtökohtaisesti kauppahintamenetelmää.

Korvausvaatimukset ja vastine

117783 ipost 211202 (2) 211203 0517 i13o58h1 cjw4t4 1338 c1/1 9/20

Toimitukseen liittyvien korvausvaatimusten osalta erikseen kirjeitse annettu määräaika vaatimuksille. Toimitukseen liittyen on tehty joitakin korvausvaatimuksia kirjallisesti.

Tämän jälkeen Uudenmaan ELY-keskukselle on annettu määräaika vastineen antamiselle. ELY on toimittanut vastineen Maanmittauslaitokselle.

Tiivistelmää ELYn vastineesta

Toimitus perustuu kolmeen lainvoimaiseen tiesuunnitelmaan. Haltuunotto on tapahtunut 4.12.2020. Nyt vireillä olevassa toimituksessa esitetään ensisijaisesti käsiteltäväksi vain kohteenkorvaukset. Mahdolliset haitat ja vahingot esitetään käsiteltäväksi tiehankkeiden valmistuttua.

Väylävirastolla ei ole rahoitusta Petikon kohdalla tiesuunnitelmassa esitetyille toimenpiteille. Lunastusta on tältä osien haettu HSY:n putkien rakentamisen ja siitä johtuvan kevyen liikenteen väylän siirtämiseksi. Tien pitäjällä on näihin alueisiin lunastusoikeus myös MRL 96:n perusteella. Kehä III pohjoispuolisten tonttien omistajat ovat esittäneet toimituksessa huolensa ja vaatimuksensa lunastuksesta mahdollisesti aiheutuvista haitoista. Toimitushakemuksesta poiketen esitetään, että Petikon kohdalla Kehä III pohjoispuolella liikennealuetta ei lunasteta tässä toimituksessa, vaan alueella tehdään ainoastaan työnaikainen haltuunotto ko. tonttialueille HSY:n toimenpiteiden vuoksi.

HSY on lupautunut ennallistamaan alueen (mm. pysäköintipaikat), jotka saavat vielä jäädä käyttöön, vaikka ovatkin LT-alueella. Tiehanke, jossa alue tarvitaan, on aikataulultaan epäselvä. ELY katsoo, että pysäköintikäyttöön tms. jäävien asemakaavan mukaisten liikennealueiden hoito ja hallinta on selkeämpää, kun alue on tontin omistajan omistuksessa, eikä lupia tiealueella toimimiseen tarvita.

Vuonna 2021 alkavan HSYn hankkeen aiheuttamat vahingot ja haitat ovat ensisijaisesti HSYn vastuulla. Kehä III pohjoispuolella Petikon kohdalla sijaitseva liikennealue tullaan lunastamaan aikanaan tiehankkeen käynnistyessä.

Vastine kohteenkorvauksista: maapohjakorvaukset tulee määrätä lunastustoimikunnan arvioiman käyvän hinnan mukaisesti. Arvon määrittämisessä tulee huomioida nykyinen ja aiempi asemakaavatilanne. Maapohjakorvaus sisältää rakennusoikeuden arvon. Laskuoja-alueet tulee käsitellä toisen vaiheen toimituksessa. Alueella kulkevan voimajohdon osalta aiemmin määrätyt korvaukset tulee huomioida nyt määrättävissä korvauksissa. Istutettu ja hoidettu kasvillisuus hyväksytään erikseen korvattavaksi.

Maastokatselmukset

Lunastustoimikunta on tehnyt alueelle tarvittavat maastokatselmukset sekä lisäksi erityiskohteet on valokuvattu.

Kohteen yleiskuvaus

Toimituksen kohdealueet sijaitsevat Vantaalla liikenteellisesti erittäin keskeisellä ja vilkkaasti liikennöidyn Kehä III:n varrella. Lunastuksen kohteita on kolmessa toisistaan erilisessä kohdassa; Vantaankoski, Petikko ja Askisto. Kyse on Kehä III:n parantamisesta, joten alueet ovat käytännössä lähes kaikki entiseen tiealueeseen rajautuvia kiinteistöjen osia.

Kaavatilanne

Lunastustoimikunta on selvittänyt Vantaan kaupungin avustuksella kohdealueen kaavoitusta. Lisäksi kaupungin ylläpitämältä karttasivustolta on selvitetty ajantasa-asemakaavan ja yleiskaavan sisältöä. Suurella osalla on voimassa asemakaava; ajantasakaavassa lu-

117783 ipost 211202 (2) 211203 0517 113058h1 cjw4t4 1338 c1/1 10/20

nastettavat alueet ovat liikennealuetta, mutta osin kyse on kaavamuutoskohteista. Muutoskohteiden osalta on selvitetty kohteiden kaavahistoriaa.

Kaavamerkintöjä on selvitetty kohdekohtaisesti, ja selvitystä on tarkemmin kuvattu tilakohtaiset korvaukset osoittavassa asiakirjassa. Lunastustoimikunta siis huomioi kaavatilanteen tiloittain ja kuvioittain.

Petikon kohdan menettelystä

Lunastustoimikunta totesi, että edellä esitetyn keskustelun perusteella on syytä siirtää Petikossa Kehä III:n pohjoispuolen kiinteistöjä koskevaa käsittelyä erillistoimitukseen tilanteen lisäselvittelyn ajaksi. Tältä osin siis asian käsittelyä jatketaan uuden toimitusnumeron alla.

Korvattavaksi tulevat alueet

Korvauksen kohteena ovat haltuunotetut alueet, jotka on merkitty toimituskartalle ja pinta-aloja kuvaaviin asiakirjoihin. (Voudintien sillan purkamiseen liittyvät haltuunotot peruuntuvat. Petikon kohdalla Kehä III pohjoispuolinen osa siirretään erikseen käsiteltäväksi edellä esitetyn mukaisesti). Varsinaiset maantiealueet lunastetaan omistusoikeudella. Laskuojien alueiden korvaukset käsitellään toisen vaiheen toimituksessa.

Voimajohtojen alueet

Voimajohtojen osalta lunastustoimikunta päätti, että aiemmin lunastuksen kohteena (mm. tno 108547-7, lop. v. 1993) olleiden alueiden osalta korvauksessa huomioidaan aiemmin määrättyjen odotusarvoisten alueiden korvaukset niin, että nyt määrättävästä korvauksesta vähennetään toimituksen 108547-7 mukaiset prosentuaaliset osuudet, jotka ovat olleet johtoaukean osalta 80% ja reunavyöhykkeen osalta 50%. Johtoaukean osalta siis määrätään nyt 20% ja reunavyöhykkeen osalta 50% odotusarvoisen maan hinnasta. Kuitenkin asemakaavan mukaisten kaavamuutoskohteiden osalta lunastustoimikunta harkitsee korvauksen osalta vaikutusta erikseen LunL 33§:n periaatteen mukaisesti kohteittain. Kaavan mukaisten tonttien osalta yleisellä tasolla todettiin, että myös voimajohdon rajoitusten alaiset neliömetrit ovat antaneet pääsääntöisesti arvoon merkittävästi vaikuttavaa rakennusoikeutta.

Maapohjakorvaukset

Odotusarvomaa, raakamaa

Odotusarvoisella maalla tarkoitetaan kohdetta, jonka arvon oletetaan nousevan nykyistä suuremmaksi esimerkiksi maankäyttölajin tulevan muutoksen vuoksi. Odotusarvon suuruuteen vaikuttaa myös muutoksen toteutumisen aikatauluarvio. Nyt arvioitavana olevien odotusarvojen suuruudet ovat lunastustoimikunnan näkemyksen mukaan selvästi pienempiä kuin haja-asutusrakennuspaikkojen hinnat, mutta toisaalta selvästi suurempia kuin maa- ja metsätalousmaan hinnat. Yleiskaavamerkinnällä on myös selvä vaikutus odotusarvon suuruuteen, koska yleensä yleiskaava ohjaa johdonmukaisesti ja selkeästi tulevaa asemakaavoitusta. Rakentamiseen osoitetut alueet ovat odotusarvoltaan suurempia kuin maa- ja metsätaloustarkoituksiin osoitetut alueet. Lunastustoimikunta kuitenkin arvioi, että koko toimitusalueella on yleistä sijaintiin perustuvaa lievää odotusarvoa.

Käytännössä lunastustoimikunta arvioi, että korkeimmillaan odotusarvo on niillä alueilla, jotka on yleiskaavassa osoitettu rakentamiseen. Muuhun kuin rakentamiseen yleiskaavassa osoitettujen alueiden osalta odotusarvo perustuu lähinnä yleiseen hyvään sijaintiin (SL/LT/VL/MT) eikä kaavoituksen kautta tulevaan rakentamiseen. Tähän viittaa se, että tulevaa maankäytön kehittymistä Vantaalla ohjaa johdonmukaisesti yleiskaava. Jos siis yleiskaavassa ja myöskään yleiskaavaluonnoksessa alueita ei ole osoitettu rakentami-

117783 ipost 211202 (2) 211203 0517 i13o58h1 cjw4t4 1339 c1/1 11/20

seen, ei odotusarvo voi lunastustoimikunnan näkemyksen mukaan olla kovinkaan voimakasta.

Lunastustoimikunta on selvittänyt odotusarvoisen raakamaan hintatasoa Vantaalla kauppahintarekisteristä tehdyillä toteutuneita kauppoja koskevilla hauilla. Raakamaaksi merkittyjä kauppoja on tehty melko vähän, joten hakua on laajennettu koskemaan myös muita rakentamattomia alueita. Aineistoa on etsitty vv. 2017-2021. Kauppoja on melko vähän. Haun ehtoina käytettiin:

-ei asemakaavaa
-ei rakennuksia
-pinta-ala yli 5000m2
-ei kunnan myymiä kohteita

L2017-171958; 12,17€/m2; yl.k.A1 ym.
L2017-174909; 7,32€/m2; yl.k. A3, ET, ym.
L2019-120415; 2,02€/m2; yl.k. ei rakent.
L2019-156061; 2,01€/m2; yl.k. ei rakent.
L2020-145379; 9,50€/m2; yl.k.
L2020-107866; 9,00€/m2; yl.k. A4, L
L2020-107854; 9,00€/m2; yl.k. A4, L, VL

Lisäksi hintatason selvittämiseksi on hyödynnetty aiempien Vantaalla tehtyjen toimitusten selvityksiä, mm. 2016-537810.

Toimituksessa 2016-537810 selvitetyt kohteet

Suurimmalta osin rakentamiseen yleiskaavassa osoitetut kohteet

L2019-139980; kaupan kohteena 6,5ha:n kokoinen määräala Östersundomin suunnalla yksikköhinnalla 15€/m2, jossa yleiskaavamerkinnät (C, A, SL, VR, MT). Hki-et. n. 15 km.
L2019-134707 (rakennettu); kaupan kohteena 1,04ha:n kokoinen alue Östersundomin suunnalla yksikköhinnalla 15,28€/m2 (AT (>50%), VR, SL). Hki-et. n. 15 km.
L2018-150082 (etuosto); kaupan kohteena 1,41ha:n kokoinen alue Keimolan suunnalla yksikköhinnalla 9,93€/m2 (A4, VL). Hki-et. n. 20 km.
L2017-171958; kaupan kohteena 47,9ha:n kokoinen alue Kivistön suunnalla yksikköhinnalla 12,17€/m2 (A1 ym.). Hki-et. n. 17 km.
L2018-156118 (etuosto, rakennettu (rv. 1959, 45m2)); kaupan kohteena 1,0ha:n kokoinen alue Östersundomin suunnalla yksikköhinnalla 25€/m2 (AT, VR). Hki-ett. n. 15 km.
L2017-174909; kaupan kohteena 6,3ha:n kokoinen alue Leppäkorven suunnalla yksikköhinnalla 7,30€/m2 (A3, ET, ym.). Hki-et. n. 23km.
L2018-154595 (etuosto); kaupan kohteena 8,8ha:n kokoinen alue Hyrylän suunnalla yksikköhinnalla 4,54€/m2 (TT, VR). Hki-et. n. 23km.
Näistä keskihinta noin 10,70€/m2.

Lähinnä muuhun kuin rakentamiseen osoitetut kohteet

L2019-118299; kaupan kohteena 20ha:n kokoinen alue Hyrylän suunnalla yksikköhinnalla 1,80€/m2 (VR).
L2019-114919; kaupan kohteena 14,7ha:n kokoinen alue Västersundomin (Ojanko)suunnalla yksikköhinnalla 2,34€/m2 (VL, EV, ym.).
L2019-130642; kaupan kohteena 13,8ha:n kokoinen alue Riipilän suunnalla yksikköhinnalla 1,34€/m2 (MT, M, VL).
L2019-120415; kaupan kohteena 1,6ha:n kokoinen alue Riipilän/Seutulan suunnalla yksikköhinnalla 2,02€/m2 (VL, A4).
L2018-148183; kaupan kohteena 4,0ha:n kokoinen alue Keimolan suunnalla yksikköhinnalla 1,80€/m2 (M, ym.).

117783 ipost 211202 (2). 211203 0517 113o58h1 cjw4t4 1339 c1/1 12/20

L2019-142253; kaupan kohteena 8,1ha:n kokoinen alue Askiston suunnalla yksikköhinnalla 2,20€/m2 (VR, ym.).
L2019-137412; kaupan kohteena 33,6ha:n kokoinen alue Viinikkalan suunnalla yksikköhinnalla 1,94€/m2 (VL, MT ym.).
L2018-162828; kaupan kohteena 19,2ha:n kokoinen alue Keimolan suunnalla yksikköhinnalla 1,80€/m2 (M, MT, AT, ym.).
Näistä keskihinta vajaa 2€/m2.

Petikon kohdalla yleiskaavassa rakentamiseen yleiskaavassa osoitettu alue on sijainniltaan hyvä, mikä huomioidaan korvauksessa.

Vertailuaineistoon nähden ei rakentamiseen osoitetut alueet ovat sijainniltaan keskeisempiä, joten lunastustoimikunta katsoi, että korvauksien tulee olla korkeampia kuin aineisto keskimäärin on. Myös verrattuna toimituksen 2016-537810 (jossa VL=3,5€/m2 Kivistön lähellä v.2020 hintatasossa) kohteeseen sijainti on hiukan keskeisempi, joten vastaavan yleiskaavan mukaisen alueen hinta tulee määrittää hiukan korkeammaksi. Kyseisessä korvausten osalta laillistuneessa toimituksessa vertailuaineisto on ollut käytännössä osin samaa kuin nyt käsiteltävänä olevassa toimituksessa. Kuitenkaan edellä esitetyistä yleiskaavan ja yleiskaavaluonnoksen merkinnöistä johtuen tämän kohdealueen odotusarvo ei voi olla erityisen voimakasta, koska maankäyttölajin muutosta ei ole lähiaikoina näköpiirissä (huom. nykyinen yleiskaava sekä yleiskaava 2020 luonnos). Mm. Vantaankosken alueella on yleiskaavaluonnoksessa uusia TT-alueita, mutta lunastettavat alueet eivät sijoitu niiden kohdalle.

Ns. hintasuhdemetelmä

Pääkaupunkiseudun kuntia koskien on Maanmittauslaitoksessa tehty raakamaan hinnan määrittelemiseksi erilaisia kuntakohtaisia mallinnuksia, joiden avulla on pyritty selvittämään raakamaan hintatasoja verrattuna tyypillisen pientalotontin hintatasoihin alueittain. Selvityksiä on erilaisia toimitustilanteita varten tehty myös Vantaan alueelta; aineis ona raakamaakauppojen osalta on käytetty lähinnä vv. 2000-2015 (kauppoja mukana vajaa 80 kpl). Suuntaa antavassa selvityksessä on todettu, että kokonaan tai pääosin yleiskaavassa rakentamiseen osoitettujen raakamaakauppojen osalla hintasuhde osoittaisi raakamaan hinnan olevan noin 8,3%(med)/11,9%(k-a) tarkasteltavan alueen pientalotontin hinnasta. Kokonaan muuhun kuin rakentamiseen yleiskaavassa osoitettujen alueiden osalta vastaavat prosentit ovat 1,5%(med)/1,7%(k-a). Kun kauppahintarekisteristä esimerkkiaineistoksi haetun Kivistön lähiseudun pientalotonttien kauppahinnat (ns. edustavat kaupat, 19 kpl) vv. 2017/01-2020/03 ovat keskimäärin yksikköhinnaltaan noin 176€/m2 (med. 175,40€/m2, k-a 177,43€/m2), johtaa edellä esitetty hintasuhde raakamaan yksikköhintaan 14,61€/m2//20,94€/m2 (rakentamiseen yleiskaavassa tarkoitetut) ja yksikköhintaan 2,94€/m2//3,33€/m2 (ei rakentamiseen yleiskaavassa tarkoitetut).

Edellä esitettyyn perustuen lunastustoimikunta päätti käyttää toimituksessa seuraavaa hinnoittelua odotusarvoiselle maalle:

yleiskaavan mukainen KM: 11€/m2
yleiskaavan mukainen VL/MT: 4€/m2
yleiskaavan mukainen SL/LT: 2€/m2

Odotusarvo-/raakamaita koskevat tilakohtaiset päätökset korvausasiakirjoissa.

Kaavamuutoskohteiden korvaaminen

Lunastustoimikunta on selvittänyt kaavamuutostilanteiden korvauksia koskevia lunastustoimituspäätöksiä ja niitä koskevia ratkaisuja eri oikeusasteista. Tarkasteltavana oli eri tavoin hiukan toisistaan poikkeavat tapaukset, mm. KKO:n päätökset 1990:98, 1993:34, 1994:15, 2011:47, 2019:51, KKO:2021:63 ja vielä KKO 2013:87. Listan viimeisin tapaus

117783 ipost 211202 (2) 211203 0517 i13o58h1 cjw4t4 1340 c1/1 13/20

koskee nyt tarkasteltavaan kohteeseen täsmälleen maantien suuntaisesti rajoittunutta aluetta (edellisen kaavamuutoksen mukainen alue). Tuoreimmassa KKO:2021:63 tapauksessakin sitovan tonttijaon alueella tuli noudattaa ns. samanarvoisuusperiaatetta kaikkien tontin osien kohdalla.

Yhteenvetona lunastustoimikunta totesi, että pääsääntönä on kaavamuutostilanteiden korvaustilanteissa ollut prejudikaattien mukaan edellisen kaavan mukaisen arvon korvaaminen sellaisenaan ja vielä tontin tasahintaisuusperiaatteen mukaisesti. Tämä huolimatta siitä, että ainakin osassa tapauksia on kaavamuutoksen aiheuttamaa tontin rakennusoikeutta nimenomaan siirretty sellaisenaan kaavanmuutoksessa pienentyneen tontin rakennusoikeuteen.

Viitaten edellä esitettyihin KKO:n ratkaisuihin ja niiden perusteluihin lunastustoimikunta päätti, että korvaus määrätään edellisen kaavaan ja sen merkintöihin perustuen.

Korvauksen määräämiseksi käyvän hinnan mukaisena kauppahintamenetelmällä lunastustoimikunta on tutkinut Vantaalla toteutuneiden T-tonttien kauppoja kauppahintarekisteristä.

Kauppahintarekisteristä haettiin toteutuneita kauppoja vv. 2018/01-2021/10 teollisuus- ja varastorakennuspaikoille sekä kohteen lähialueen liike- ja toimistorakennuspaikoille seuraavin hakuehdoin

-asemakaava-alue
-rakentamaton tai vain arvottomia rakennuksia sisältävä kohde
-pinta-ala yli 2000m2

Teollisuus- ja varastorakennuspaikkojen kauppoja löytyi 25 kpl. Kohteet sijaitsevat Vantaalla lähinnä Kehä III:n lähellä. Kauppojen osalta selvitettiin tehokkuus (e) huomioiden kerrosneliömerihintaa. Hinnat vaihtelivat välillä 72-375 €/krsm2 (suurin osa välillä 150-260 €/krsm2) keskiarvon ollessa 202,8 €/krsm2 ja mediaanin 206 €/krsm2. (maapohja
ka. 109,15€/m2, med. 103,88/m2). On myös huomattava, että edellisen kaavan yksityiskohdissa voi olla eroja eri kohteiden välillä (selvitys tilakohtaisessa päätöksessä). Korvauksessa on huomioitava myös, että kaavamuutos (lunastuksen mahdollistava) alueella on tapahtunut jo selvästi ennen tämän toimituksen aloittamista.

Nyt arvioitava kohde on lunastustoimikunnan näkemyksen mukaan teollisuustontteihin nähden vertailuaineistoihin nähden melko hyvin keskimääräistä arvoa kuvaavassa liikenteellisesti hyvässä paikassa.

Edellä esitettyyn selvitykseen perustuen lunastustoimikunta arvioi korvauksen perusteeksi 200€/krsm2. Maapohjakorvauksen määrään siis vaikuttaa kaavasta selvitettävän tehokkuusluvun e avulla laskettava lopullinen korvaus. Tilakohtainen korvauspäätös korvausasiakirjassa.

<u>Haja-asutustontin hinnan määritys</u>

Haja-asutustontin hintaa on selvitetty Vantaalla kauppahintarekisteristä tehdyllä haulla. Toteutuneita ns. edustavia kauppoja on selvitetty vv. 2018-2021 (ei kaavaa, ei rakennuksia, ei sukulaiskauppoja). Kauppoja löytyi yhteensä 22 kpl, jotka pääosin ovat kooltaan alle 10000m2 suuruisia. Kokonaishintojen keskiarvo on koko kunnan alueella noin 105 125€ ja mediaani 109 120€. Lunastustoimikunta arvioi, että nyt arvioitava alue on hintatasoltaan koko kunnan keskiarvoa hiukan korkeampi keskeisen sijainnin ansiosta (toisaalta rakennuspaikkojen alue on mm. lento- ja liikennemelun piirissä). Rakentamattoman haja-asutusrakennuspaikan arvoksi katsottiin tällä alueella noin 100 000-150 000€ siten,

että rakennuspaikan koko kasvattaa kokonaishintaa, mutta pienemmän pinta-alan myötä pienemmän rakennuspaikan yksikköhinta on kuitenkin korkeampi.

Korvattavaa yksikköhintaa suuntaa antavasti kuvaava taulukko:
Noin 8000m2: 15€/m2 (120 000€)
Isot 15000m2: 10€/m2 (150 000€)

Korvattavien alueiden pinta-alat on selvitetty tiloittain. Lopulliset korvauspäätökset on kirjattu tilakohtaisiin korvausasiakirjoihin.

Laskuoja-alueiden korvaukset

Laskuoja-alueiden korvaukset käsitellään toisen vaiheen toimituksessa.

Muut kohteiden korvaukset

Puustoa ei korvata erikseen, koska poistettava puusto on määrältään alueille tyypillistä. Odotusarvoisien maiden tapauksessa vertailuaineistossa on tyypillisesti normaali puusto, joten kauppa-arvomenetelmää käytettäessä ei erikseen määrättävälle puustokorvaukselle ole perusteita.

Vahingot ja haitat

Vahinkojen ja haittojen korvaukset käsitellään toisen vaiheen toimituksessa tien rakentamistoimenpiteiden valmistuttua.

Edunvalvontakorvaukset

Välttämättömät kustannukset, jotka lunastettavan omaisuuden omistajalle ovat aiheutuneet hänen oikeutensa valvomisesta toimituksessa tai haltuunottokatselmuksessa, on määrättävä hakijan maksettavaksi (LunL 82§). Edunvalvontakorvauksia voidaan määrätä vain vaadittaessa. Pääsääntöisesti korvausta voi saada ansion menetyksestä, kokouksiin osallistumisesta, matkakustannuksista sekä korvausvaatimuksen laatimisesta sekä asian laatu huomioiden asiamiehen käyttämisestä. Lunastustoimikunta katsoo, että korvauksen suuruutta harkittaessa tulee ottaa huomioon asian laatu ja intressin suuruus sekä se, että tässä ensimmäisen vaiheen korvauskysymyksissä on suurelta osin kyse viran puolesta määrättävistä kohteiden korvauksista. Edunvalvontakorvauksia koskevat päätökset on kirjattu tilakohtaisiin päätöksiin ja korvausasiakirjaan.

Kiinteistökohtaiset päätökset ja korvausperustelut

Kiinteistökohtaiset korvausperustelut esitetään "Lunastettava omaisuus ja korvaukset" -asiakirjassa.

Indeksikorotus

Lunastettavien alueiden haltuunotto on tehty joulukuussa 2020
ja korvaukset määrätään sen aikaisessa hintatasossa. Näin ollen korvauksille on tehtävä maantielain 76.2§:n mukainen yleisen hintatason nousua vastaava indeksikorotus. Lunastustoimikunta toteaa, että elinkustannusindeksi pisteluku on noussut vuoden 2020 joulukuun 1980:stä lokakuun 2041:een (viimeinen tiedossa oleva). Näin ollen indeksikorotus tulee tehdä pisteluvun 1,03 mukaisena.

Korko

117783 ipost 211202 (2) 211203 0517 i13o58h1 cjw4t4 1341 c1/1 15/20

Lunastustoimikunta päätti maantielain 79§:n nojalla, että korvauksille on maksettava 6%:n vuotuiskorkoa haltuunottopäivästä maksupäivään eli 4.12.2020 alkaen, kuten selitelmä osoittaa. Varsinaista korkoa ei määrätä maksettavaksi edunvalvontakuluille.

Korvausten maksaminen

Lunastustoimikunta päätti maantielain 78 ja 79 §:ien nojalla, että korvaukset on maksettava kolmen kuukauden kuluessa lunastuspäätöksen julistamisesta eli viimeistään 23.2.2022. Jollei korvausta makseta määräajassa, on maksamatta olevalle korvaukselle laskettava korkolain 4§:n 1 momentin mukaista viivästyskorkoa eräpäivästä lukien.

7. Lisävaatimus kokouksessa

Selvitys

Maanomistajien Arviointikeskuksen edustaja esitti kokouksessa tätä kokousta koskevan lisäedunvalvontakorvausvaatimuksen 200€/edustettu tila (Gårds ja Lilla-Gårds). Vaatimus perustuu kokoukseen osallistumisen kustannuksista sisältäen matkakustannukset.

ELY-keskus ilmoitti hyväksyvänsä esitetyn lisävaatimuksen.

Päätös

Lunastustoimikunta päätti määrätä vaaditun lisäkorvauksen määrältään kohtuullisena vaatimuksen ja vastineen mukaisena. Korvaus lisätään kyseisten tilojen korvausselitelmiin.

8. Maastomittaukset, maastoon merkintä

Selvitys

Maastomittauksia jatketaan tietöiden valmistumisen jälkeen.

Lopulliset rajanpaikat merkitään tarvittavilta osin rajamerkeillä toisen vaiheen toimituksen yhteydessä.

9. Lunastuspäätös

Päätös

Lunastustoimikunta julisti lunastuspäätöksen. Lunastuksen kohde on tiesuunnitelman ja toimituskartan mukainen alue. Tienpitäjä saa lunastettuihin maantiealueisiin omistusoikeuden LjMTL 53 ja 57§:ien mukaisesti.

Erikseen todettiin, että Voudintien sillan purkamisen peruuntumisen vuoksi haltuunotto peruutettiin edellä selitetyiltä alueilta (Y-tiejärjestelyt).

Erikseen todettiin, että osa alkuperäisen toimituksen kohdealueesta on siirretty erillistoimituksessa käsiteltäväksi (ns. Petikon kohta; Kehä III:n pohjoispuoli).

10. Korvauspäätös

Päätös

Lunastustoimikunta päätti määrätä korvaukset tämän pöytäkirjan ja tilakohtaiset korvaukset osoittavan asiakirjan mukaan.

Korvauksia ei tarvitse tallettaa AVIin lunastustoimikunnan päätöksen perusteella.

11. Hankkeeseen liittyvän toimitusmenettelyn jatkaminen

Selvitys

Hankkeeseen liittyvää toimituskäsittelyä jatketaan tietöiden valmistumisen jälkeen aloitettavalla ns. toisen vaiheen toimituksella, johon kutsutaan myös mm. melumittauskiinteistöjen omistajat. Toisen vaiheen toimituksen yhteydessä tehdään myös maastomittauksia ja rakennetaan tarvittavat uudet rajamerkit.

12. Kustannusten osittelu

Päätös

Toimituksen kustannuksista vastaa Uudenmaan ELY-keskus LjMTL 85§:n mukaisesti.

117783 ipost 211202 (2) 211203 0517 113o58h1 cjw4t4 1341 c1/1 16/20

13. Muut asiat

Selvitys

Toimituskokonaisuuden käsittely jatkuu tietöiden jälkeen käynnistettävässä toisen vaiheen toimituksessa (tai mahdollisissa erillistoimituksissa), jossa käsitellään muut maantiehankkeeseen kuuluvat toimitusasiat sekä ne korvausasiat, jotka eivät olleet vielä tässä vaiheessa tiedossa.

14. Lopettaminen ja muutoksenhaku

Päätös

Ensimmäisen vaiheen toimitus lopetettiin. Toimitukseen voi hakea valittamalla muutosta 30 päivän kuluessa toimituksen lopettamisesta. Oheisesta valitusosoituksesta käy ilmi toimituksen lopettamispäivä ja valitusajan päättymispäivä. Toimitus on lainvoimainen valitusajan päätyttyä tai kun mahdollinen muutoksenhaku on ratkaistu.

117783 ipost 211202 (2) 211203 0517 i13o58h1 cjw4t4 1342 c1/1 17/20

Valitusosoitus

Tämä valitusosoitus koskee toimitusta 2020-648449 , lopettamispäivä 23.11.2021

- Maantietoimitus Maantietoimitus: Kehä III (92-895-2-44) rakentamisen 3. vaihe: Vantaankoski-Pakkala lisäkaistat ja Askiston kohta. UUDELY/1822/2020, Mh-60

Toimitukseen tai siinä annettuun ratkaisuun saa hakea muutosta kirjallisella valituksella maaoikeudelta. Määräaika valituksen tekemiseen on kolmekymmentä (30) päivää siitä päivästä, jona toimitus lopetettiin tai päätös annettiin. Muutoksenhakuasiakirjat on toimitettava puhevallan menettämisen uhalla maaoikeuteen viimeistään torstaina **23.12.2021** viraston aukioloaikana.

Tässä asiassa toimivaltainen maaoikeus toimii Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa, joka on avoinna virka-aikana klo 8 - 16:15.

käyntiosoite:	Vantaan kanslia: Teknobulevardi 3-5 E, 01530 Vantaa tai Hyvinkään kanslia: Urakankatu 1 A, 05900 Hyvinkää
postiosoite:	PL 77, 01511 Vantaa
sähköpostiosoite:	ita-uusimaa.ko(at)oikeus.fi

Muutoksenhakuasiakirjat voi toimittaa henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä taikka lähettää postitse, lähetin välityksellä tai sähköpostina maaoikeuteen. Muutoksenhakuasiakirjat lähetetään lähettäjän vastuulla. Muutoksenhakukirjelmässä on mainittava kaikki seuraavat asiat:

- toimitus tai muu päätös, jota muutoksenhakemus koskee
- miltä kohdin toimitukseen tai siinä tehtyyn ratkaisuun haetaan muutosta
- muutokset, jotka vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- todisteet, jotka aiotaan esittää ja asiat, jotka todisteilla aiotaan näyttää toteen
- vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta, jos valittaja pitää sitä aiheellisena
- mahdollinen pyyntö perusteluineen asian ratkaisemisesta ilman suullista pääkäsittelyä

Muutoksenhakukirjelmässä on ilmoitettava muutoksenhakijan nimi ja hänen laillisen edustajansa, asiamiehensä tai avustajansa yhteystiedot sekä postiosoite, johon kutsut, kehotukset ja ilmoitukset voidaan lähettää. Myös todistajan tai muun kuultavan yhteystiedot on ilmoitettava. Jos postiosoite muuttuu, uusi osoite on ilmoitettava maaoikeudelle. Valittajan tai kirjelmän laatijan (jollei valittaja ole laatinut sitä itse) on allekirjoitettava muutoksenhakukirjelmä. **Muutoksenhakukirjelmään on liitettävä tämä valitusosoitus tai sen jäljennös** ja lisäksi asiakirjat, joihin muutoksenhakukirjelmässä vedotaan ja jotka eivät sisälly muutoksenhaun alaisen toimituksen tai ratkaisun käsittelyn asiakirjoihin.

Jos asianosainen laillisen esteen vuoksi tai muusta hyväksyttävästä syystä ei voi määräajassa hakea muutosta, maaoikeus voi asettaa hakemuksesta uuden määräajan muutoksenhaun tekemistä varten. Uutta määräaikaa on pyydettävä kirjallisella hakemuksella, joka on osoitettava maaoikeudelle ja toimitettava ennen muutoksenhakuajan päättymistä maaoikeuteen. Hakemukseen on liitettävä selvitys hakemuksen perusteesta. Tällöin on noudatettava muutoksenhakukirjelmän laatimisohjeita.

Maaoikeus voi kehottaa toimituksen asianosaista antamaan vastauksen muutoksenhakemukseen, jos hakemus koskee asianosaisen oikeutta. Vastaus ja siihen liitetyt asiakirjat annetaan tiedoksi muutoksenhakijalle. Maaoikeus voi kehottaa toimitusinsinööriä antamaan kirjallisen lausuntonsa. Lausunto annetaan tiedoksi pääkäsittelyyn kutsuttavalle asianosaiselle.

Jollei asiaa ratkaista ilman pääkäsittelyä, maaoikeuden istunnosta ilmoitetaan kirjeellä, joka annetaan postin kuljetettavaksi tai muulla tavoin toimitetaan asianosaiselle vähintään 14 päivää ennen istuntoa. Jos muutoksenhakija jää pois istunnosta, muutoksenhakemus jätetään sillensä. Muun asianosaisen poissaolo ei estä asian ratkaisemista. Maaoikeus voi suorittaa paikalla katselmuksen. Valitusasian käsittelystä maaoikeudessa peritään yleensä 510 euron oikeudenkäyntimaksu. Asianosaisten oikeudenkäyntikuluihin maaoikeudessa sovelletaan riita-asioiden oikeudenkäyntikuluja koskevia oikeudenkäymiskaaren 21 luvun säännöksiä.

Toimitusinsinööri: Tuomas Lehtonen

117783 post 211202 (2) 211203 0517 1136584 cj4t4 1342 c1/1 18/20

Maanmittauslaitos / Porvoo
Lehtonen/Löflund
Infokoodi / Infokod 06100
Tunnus / Beteckning 5021991

00003 VASTAUSLÄHETYS / SVARSFÖRSÄNDELSE

Vastaanottaja maksaa postimaksun
Mottagaren betalar portot

117783 ipost 211202 (2) 211203 0517 113o58h1 cjw4t4 1343 c1/1 19/20

2020-648449

MML MAANMITTAUSLAITOS

Tilitietolomake

Kysely korvausten maksamista varten

Tilinumeron ilmoittamiseksi pyydämme teitä täyttämään alla olevan lomakkeen ja postittamaan sen ennen loppukokousta kääntöpuolella olevaan osoitteeseen. Taittakaa lomake siten, että antamanne tiedot jäävät sisäpuolelle ja sulkekaa se nitojalla tai teipillä. Postimaksu on jo maksettu. Tilitiedot voi toimittaa myös suljetussa kirjekuoressa, sähköpostilla tai antaa toimituskokouksessa. Tietosuojalain nojalla Maanmittauslaitos ei luovuta pankkitietoja muille kuin korvausten maksajalle.

Jos kiinteistön omistaa useampi henkilö yhteisesti (esimerkiksi aviopuolisot tai jakamaton kuolinpesä) ja heillä on yhteinen tili, **ilmoittakaa se kohdassa Tilin haltija**. Jos omistajilla ei ole yhteistä pankkitiliä, korvaus voidaan maksaa vain muiden osakkaiden valtuutuksen perusteella jollekin tilan osaomistajista tai pesän osakkaista. Valtuutuksen voi antaa alinna olevalla valtakirjalla.

Kuolinpesän osakkaiden toteamiseksi tulee toimittaa kopio perukirjasta.

Toimitusnumero	

MAKSUOSOITETIEDOT

Kunta, kiinteistön nimi ja kiinteistötunnus	
Maksun saaja (omistajat tai korvauksen nostamiseen valtuutettu)	
Postiosoite	
Puhelinnumero (virka-aikana)	
Tilinumero	
Tilin haltija	
Päiväys	
Maksun saajan allekirjoitus	

VALTAKIRJA

Valtuutan/valtuutamme mainitun kiinteistön osakkaana/osakkaina maksun saajan nostamaan maanmittaustoimituksessa määrätyt korvaukset.	
Päiväys	
Tilaosakkaan/-osakkaiden allekirjoitus (ja nimen selvennys)	

117783 tpost 211202 (2) 211203 0517 113058h1 cjw4t4 1343 c1/1 20/20

LIITE: Kaupunginhallitus 19.06.2023 / 19 §

20 § **Toimitilajohtaminen palveluyksikön ja katujen ja puistojen palvelualueen vuonna 2022 valmistuneet merkittävät toimitila- ja kunnallistekniikan investointihankkeet**

VD/3863/10.03.02.00/2023

TeA/HW/AK/PW/JV/JK/JR/JT

Toimitilainvestointihankkeiden ja kunnallistekniikan investointihankkeiden raporteissa kuvataan vuoden aikana valmistuneet merkittävät toimitilahankkeet ja merkittävät kunnallistekniikan investointihankkeet. Lisäksi raporteissa kuvataan, ovatko hankkeet pysyneet hankesuunnitelmassa hyväksytyssä kustannusarviossa ja rakentamiselle määritetyssä aikataulussa. Esitetään merkittäväksi tiedoksi toimitila- ja kunnallistekniikan investointihankkeiden raportit vuodelta 2022.

Kaupunginhallitus päätti 19.11.2012 § 16, että kaupunginvaltuustolle tuodaan vuosittain tiedoksi edellisen vuoden aikana valmistuneet uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeet, merkittävimmät kadunrakennus- ja kunnallistekniikan hankkeet sekä tieto toteutuneiden hankkeiden lopullisista kustannuksista. Mikäli hankesuunnitelmassa hyväksytty kustannusarvio on ylittynyt tai rakentamisen aikataulu on viivästynyt, selvitetään ylityksiin tai viivästymisiin johtaneet tekijät.

Toimitilajohtamisen palveluyksikkö sekä Kadut ja puistot palvelualue raportoivat kaupunginvaltuustolle päättyneen vuoden merkittävimmistä hankkeista kaupungin tilinpäätöstietojen valmistumisen jälkeen. Merkittäviksi toimitilahankkeiksi luokitellaan uudisrakennus- ja perusparannushankkeet, joista lautakunta on hyväksynyt hankesuunnitelman. Merkittäviksi kunnallistekniikan investointihankkeiksi luokitellaan puolestaan liikennealueet, urheilualueet ja puistot, joiden kustannusarvio on vähintään 500 000 euroa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 6 mukaan kaupunkitilalautakunta vastaa kunnallistekniikan, uudisrakentamisen ja perusparannusten investointiohjelmien valmistelusta ja esittämisestä kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) merkitä tiedoksi merkittävien toimitila- ja kunnallistekniikan investointihankkeiden raportit vuodelta 2022, ja
b) esittää raportit kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle tiedoksi merkittäväksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 20

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) merkitä tiedoksi merkittävien toimitila- ja kunnallistekniikan investointihankkeiden raportit vuodelta 2022

b) esittää raportit kaupunginvaltuustolle tiedoksi merkittäväksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kadut ja puistot palvelualueen merkittävät investointihankkeet 2022
- Toimitilajohtamisen merkittävät investointihankkeet 2022

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
kaupungininsinööri Henry Westlin, puh. 0400 417 436
rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa, puh. 040 534 6960
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

VUONNA 2022 VALMISTUNEET MERKITTÄVÄT KT- INVESTOINTIHANKKEET

Liikennealueet (931)	**Kust.arvio (1000 €)**	**Tot. Kust. (1000 €)**	**Ero (1000 €)**	**Ero-% (tot./suunnittelija)**	***) Suunnitelmien kustannusarvioista puuttuu monissa tapauksissa katuvalaistuksen osuus sekä mahdolliset kaapelien siirrot. Toteutumista puuttuu työnjohdon ja rakennuttamisen kulut.**
Ruusumäenraitti	1 247 000	1 283 422	36 422	2,9 %	
Kivistön kirkon korttelit, Sakastipuisto	1 265 000	1 966 374	701 374	55,4 %	Louhintamäärät kasvaneet suunnitelmiin nähden. Ylimääräisiä massanvaihtoja ja rakennekerroksia.
Vehkapolku	790 200	947 825	157 625	19,9 %	Suunnitelmamuutoksia.
Turvalaaksonkuja	1 186 855	1 515 015	328 160	27,6 %	Suunnitelmamuutoksia (massastabilointi, painopenkereet voimalinjan alle).
Annefred esirakentaminen	960 095	821 278	-138 817	-14,5 %	
Siltojen pintarakenteiden uusiminen	1 596 300	2 200 040	603 740	37,8 %	Peruskorjauksessa silloista löytyi suunniteltua enemmän korjattavaa.
Urheilualueet (932)	**Kust.arvio (1000 €)**	**Tot. Kust. (1000 €)**	**Ero (1000 €)**	**Ero-% (tot./suunnittelija)**	***) Toteutumista puuttuu työnjohdon ja rakennuttamisen kulut.**
Vauhtikeskuksen hulevesijärjestelyt	512 749	566 524	53 775	10,5 %	Pieniä suunnitelmamuutoksia.
Kuusijärven tulipaikka	409 606	536 313	126 707	30,9 %	Materiaalikustannukset nousseet ja suunnitelmamuutoksia.

KIINTEISTÖT JA TILAT / TOIMITILAJOHTAMINEN

Raportti vuonna 2022 valmistuneiden toimitilahankkeiden merkittävimmistä kustannus- ja aikataulupoikkeamista

Hanke	Pinta-ala (brm2)	Tavoitehinta (alv 0 %) korjattu tarjoushetken kustannustasoon	Loppukustannus (alv 0 %)	ero (eur)	ero %	Selvitys poikkeamista
Koivukylän päiväkoti	2604 brm2	10 160 000 €	7 800 000 €	2 360 000 €	23,2 %	Valmistui 14.9.22 2 viikkoa sopimuksenmukaisesta. Syynä rakennusalaa häirinneet materiaalien saatavuusongelmat. Kustannukset alittuivat onnistuneen kilpailutuksen takia. Muutostöitä toteutui 1,4 % hankkeen loppukustannuksista.
Lauhatien päiväkoti	2430 brm2	9 920 000 €	8 550 000 €	1 370 000 €	13,8 %	Valmistui 29.9.22 kuukauden sopimuksesta myöhästyneenä, viivästyksen perusteena rakennusalaa häirinneet materiaalien saatavuusogelmat sekä osin koronan aiheuttama viive toimituksiin. Valmistumistavoitteesta myöhästyttiin jo aloitusvaiheessa kuukauden, koska elementtien saatavuudessa oli isoja markkinahäiriöitä. Kustannukset alittuivat onnistuneen hankeohjauksen ja onnistuneen kilpailutuksen takia. Muutostöitä toteutui 3,2 % hankkeen kokonaishinnasta.
Länsimäen päiväkoti	1935 brm2	8 460 000 €	6 500 000 €	1 960 000 €	23,2 %	Hankkeen tavoitteen mukainen aloittaminen viivästyi resurssiongelmien takia. Kohde saatiin käyttöön 29.3.22, noin 3 kk sopimuksenmukaisesta myöhässä. Viivästyksen syynä covid-19 ja alan markkinatilanteen aiheuttamat häiriöt materiaalien saatavuudessa. Kustannukset alittuivat onnistuneen hankeohjauksen ja onnistuneen kilpailutuksen takia. Muutostöitä toteutui 2,7 % hankkeen kokonaishinnasta.

Hakunilan urheilupuiston tekojääkentän huoltorakennus	303 brm2	1 670 000 €	1 780 000 €	-110 000 €	-6,6 %	Hanke otettiin teknisesti vastaan 30.11.22. Rakennus voidaan lopullisesti ottaa käyttöön, kun ympäröivät tekojääkenttärakenteet ovat valmiit. Jo saatu tarjous ylitti asetetun tavoitehinnan, mutta hanketta karsittiin neuvottelumenettelyllä lähes tavoitehintaan. Muutostöitä toteutuu 60 000 € eli noin 3,3 % hankkeen kokonaishinnasta.
Aviapolis X	160 brm2	960 000 €	1 000 000 €	-40 000 €	-4,2 %	Hanke otettiin vastaan 22.12.2022. Valmistumista viivästytti urakoitsijan tekniset ongelmat. Loppuselvitykset vielä kesken, joten loppukustannus on ennusteluku.
Jokiniemen alakoulun korjaustyöt ja laajennus	2604 brm2	13 200 000 €	13 000 000 €	200 000 €	1,5 %	Valmistui 16.12.22 kaksi viikkoa sopimuksesta myöhässä. Perusteena hankkeen aikaiset suunnitelmien muutostarpeet vanhojen rakenteiden / asennusten johdosta. Toteutunee noin tavoitehintaan. Loppuselvitykset on vielä kesken, joten loppukustannukset ovat ennusteita. Hanke jatkuu vanhan lukiorakennuksen (A-rakennus/punainen talo) korjauksella 2023 ajan. Koko hankekokonaisuus (A+B rakennukset) raportoidaan 2024.
Kilterin koulun korjaustyöt	8665 brm2	13 900 000 €	13 100 000 €	800 000 €	5,8 %	Valmistui 16.12.22 kaksi viikkoa sopimuksesta myöhässä. Perusteena hankkeen aikaiset suunnitelmien muutostarpeet vanhojen rakenteiden johdosta. Kustannukset alittuvat onnistuneen kilpailutuksen/projektiohjauksen takia. Toteutuksen aikaisia muutostöitä toteutui 10,7 % hankkeen loppukustannuksista, mikä kuitenkin alitti tavoitehinnassa annetun varauksen.

Toteutetut vuokra-/leasinghankkeet:

	pinta-ala			valmistumista voite	valmistumis aika	
Vapaalan paviljonkipäiväkoti	1490 brm2			1.8.2022	1.8.2022	Valmistui käyttöön tavoitteen mukaisesti elokuun alussa 2022

Tavoitehinta = hankkeella laskettu/hyväksytty tavoitehinta korjattuna tarjoushetken suhdannetasoon

Loppukustannus= hankkeen toteutuneet kustannukset sisältäen varauksen vielä laskuttamatta olevien kustannusten osalta.

3.2.2022
Juha Vuorenmaa

21 § **Kivistön Colosseumin korttelin 23196 tontti 6 / Asuinrakennuksen maanvuokrasopimusehtojen muuttaminen ja kiinteistökaupan esisopimus / 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. Hybridirakennuksen asuntokerrokset 4–11 jakautuvat kolmeksi tontiksi. Kunkin näin muodostettavan tontin osalta on ollut tarkoitus tehdä omat maanvuokrasopimukset, mutta ARA-säädösten takia yksi tontti esitetään kuitenkin myytäväksi.

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.

———

Asuinrakennuksen tonttien maanvuokrasopimuksia ei ole vielä allekirjoitettu. SSA Rakennus Oy on kirjeellään 24.4.2023 pyytänyt muuttamaan maanvuokrasopimusehtoja, jotka koskevat tonttia E. Tontille E on tarkoitus rakentaa ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista. SSA Rakennus Oy haluaa ostaa tuon tontin heti ARA-säädösten takia, koska ARA-hakemuksessa on ilmoitettava, onko kyseessä oma tontti vai vuokratontti. Tontin hallintamuotoa ei voi myöhemmin muuttaa ARA-säädösten takia. SSA Rakennus Oy:n tavoitteena on kuitenkin ostaa kaikki asuinkerrostalotontit sen jälkeen, kun asuinrakennus on valmistunut. Muiden tonttien osalta tämä on mahdollista, mutta ARA-tontti jäisi silloin pysyvästi kaupungin vuokratontiksi.

Asemakaavan mukaisen ohjeellinen tonttijaon mukainen tontti 6 on tarkoitus jakaa kolmiulotteisella tonttijaolla viiteen tonttiin. Tontti 6 jakautuisi kolmeen asuinkerrostalotonttiin sekä kahteen liikerakennuksen tonttiin. Liikerakennusten tonteista toinen on maanpinnalla sijaitseva ns. perustontti. Tonttijaon kolmiulotteisuus luo tontteja, jotka ovat ikään kuin ilmassa ja joiden hallinta tulevaisuudessa mm. rakennuksen purkutilanteessa voi tuottaa ongelmia tonttien omistajille. Myös kolmiulotteisesti jaetun rakennuksen ylläpidosta tarvittavine rakennusrasitteineen ei ole olemassa juurikaan kokemuksia.

Kaupungin kannalta on selkeämpää, että asemakaavan mukaisen ohjeellinen tonttijaon mukainen tontti 6 on kokonaan joko kaupungin vuokratontti tai ulkopuolisten toimijoiden omistama tontti. Kaupungin ei tule olla mukana ainakaan tässä kolmiulotteisessa kiinteistöjärjestelyssä, johon ei liity mitään kaupungin omia toimintoja. Kaupungin ei ole syytä ottaa tässä tapauksessa riskiä itselleen.

ARA-säädösten takia maanvuokrasopimuksen ehtoja tulisi muuttaa siten, että tontti E poistetaan maanvuokrasopimuksesta, mikäli tontille rakennetaan ARA-rahoitteista asumisoikeusasuntoja. Tällöin tontti E myydään suoraan SSA Rakennus Oy:lle tai sen perustamalle asunto-osakeyhtiölle. SSA Rakennus Oy siis ostaa tontin E heti, mutta muut asuintontit D ja F on ostettavissa sen jälkeen, kun asuinkerrostalo on valmistunut, ja sillä ehdolla, että kumpikin tontti ostetaan samanaikaisesti. Tällöin kaupungille ei jää mitään asuinkerrostalotonttia kolmiulotteisesti jaettavasta asemakaavan mukaisesta ohjeellisesta tonttijaon mukaisesta tontista 6.

Tontille E on tarkoitus toteuttaa ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista. Tontti myydään ARA:n hyväksymään enimmäishintaan, Nykyisillä ARA-hinnoilla kauppahinta olisi 1052710 euroa (457,70 euroa/k-m^2). Kauppahinta perustuu hankkeesta tehtyyn viitesuunnitelmaan, jossa tontille E on osoitettu noin 2300 k-m^2 rakennusoikeutta. Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän 2300 k-m^2, Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa ylityksen osalta 457,70 euroa/k-m^2. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.

Mikäli SSA Rakennus Oy ei toteuta tontille E ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista, niin tontille E on mahdollista toteuttaa myös yksi kerros vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja toinen kerros

muuta asumista. Tällöin tontin E hinta on 580 euroa/k-m^2. Tontin E hintaan tehdään vastaava hinnantarkistus. Tällöin tontista E tehdään ensin maanvuokrasopimus. Tontti on mahdollista ostaa sen jälkeen, kun asuinkerrostalo on valmistunut samanaikaisesti tonttien D:n ja F:n kanssa.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 17

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki muuttaa asuinrakennuksen maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta siten, että tonttia E koskevat maanvuokrasopimusehdot poistetaan, mikäli tontti E saa ARA-rahoituspäätöksen asumisoikeusasuntojen rakentamiseksi,
b) mikäli tontille E toteutetaan ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista, niin kaupunki myy tontin E luovutushetkellä ARA:n hyväksymään enimmäishintaan (tällä hetkellä 1 052 710 euroa) SSA Rakennus Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun,
c) kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahinta, mikäli tontin kokonaisrakennusoikeus ylittää 2300 k-m^2, jolloin ylityksen hinnoittelu perustuu ARA:n hyväksymään enimmäishintaan,
d) mikäli tontille E toteutetaan yksi kerros vapaarahoitteista omistusasumista ja yksi kerros muuta asumista, niin tontista E tehdään maanvuokrasopimus ja maanvuokra perustuu rakennusoikeuden arvoon 580 euroa/k-m^2,
e) tontin E maanvuokra perustuu rakennusluvan mukaiseen kokonaisrakennusoikeuteen, kuitenkin vähintään asuinkerrostalon luonnossuunnitelman 7.10.2022 mukaiseen rakennusoikeuteen 2300 k-m^2,
f) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen ja kauppakirjan sekä tekemään niihin teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
g) kaupunki antaa tontille E maksuaikaa kolme kuukautta kauppakirjan allekirjoittamisesta kuitenkin korkeintaan 31.3.2024 asti kauppahinnan suuruista omavelkaista takausta vastaan, ja
h) maanvuokrasopimusten ja toteutussopimuksen allekirjoittamiselle annetaan jatkoaikaa siten, että tämä päätös raukeaa, mikäli kiinteistökauppaa tai maanvuokrasopimusta tontista E, maanvuokrasopimusta tonteista D ja F sekä toteutussopimusta tonteista D, E ja F ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 21

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) kaupunki muuttaa asuinrakennuksen maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta siten, että tonttia E koskevat maanvuokrasopimusehdot poistetaan, mikäli tontti E saa ARA-rahoituspäätöksen asumisoikeusasuntojen rakentamiseksi,
b) mikäli tontille E toteutetaan ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista, niin kaupunki myy tontin E luovutushetkellä ARA:n hyväksymään enimmäishintaan (tällä hetkellä 1 052 710 euroa) SSA Rakennus Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun,

c) kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahinta, mikäli tontin kokonaisrakennusoikeus ylittää 2300 k-m^2, jolloin ylityksen hinnoittelu perustuu ARA:n hyväksymään enimmäishintaan,

d) mikäli tontille E toteutetaan yksi kerros vapaarahoitteista omistusasumista ja yksi kerros muuta asumista, niin tontista E tehdään maanvuokrasopimus ja maanvuokra perustuu rakennusoikeuden arvoon 580 euroa/k-m^2,

e) tontin E maanvuokra perustuu rakennusluvan mukaiseen kokonaisrakennusoikeuteen, kuitenkin vähintään asuinkerrostalon luonnossuunnitelman 7.10.2022 mukaiseen rakennusoikeuteen 2300 k-m^2,

f) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen ja kauppakirjan sekä tekemään niihin teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,

g) kaupunki antaa tontille E maksuaikaa kolme kuukautta kauppakirjan allekirjoittamisesta kuitenkin korkeintaan 31.3.2024 asti kauppahinnan suuruista omavelkaista takausta vastaan, ja

h) maanvuokrasopimusten ja toteutussopimuksen allekirjoittamiselle annetaan jatkoaikaa siten, että tämä päätös raukeaa, mikäli kiinteistökauppaa tai maanvuokrasopimusta tontista E, maanvuokrasopimusta tonteista D ja F sekä toteutussopimusta tonteista D, E ja F ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

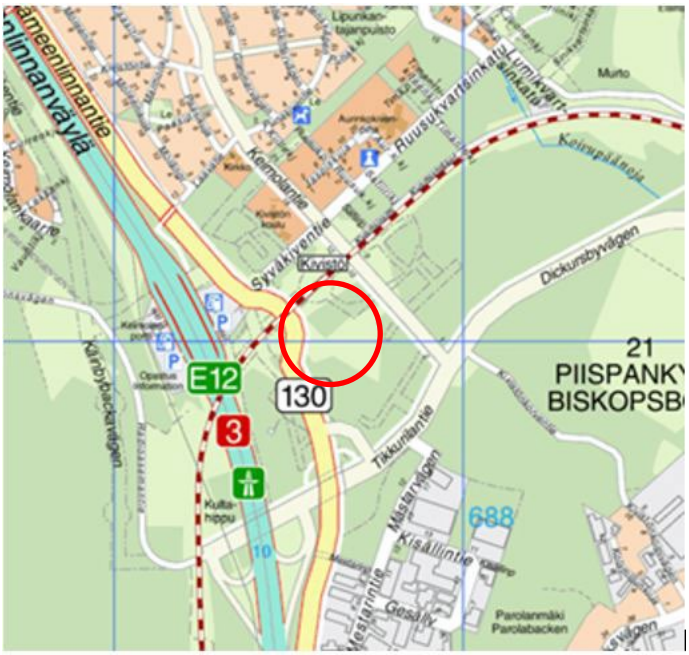
Liitteet:
- Kartta vuokra-alueesta asemakaavakartalla
- Maanvuokrasopimus 7.6.2023
- Kiinteistökaupan esisopimus

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh 050 312 1915, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI


E12
130
3
21
PIISPANKY
BISKOPSB
Kivistö
Kisällintie
Tikkuniantie
Dickursbyvägen
Kehräämöntie
Syväkiventie
Kuitinkaari
Kuitinkaaren
Kuitinkaarentie
Kuitinkaarentie
Kuitinkaarentie

KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkitilalautakunnan lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero].

Myyjä

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Ostaja

SSA Rakennus Oy (y-tunnus 2551984-5)
perustettavan yhtiön lukuun
Äyritie 8 A
01510 Vantaa
(jäljempänä ”**Ostaja E**”)

Kaupan kohde

Vantaan kaupungin Kivistö-nimisessä 23. kaupunginosassa sijaitsevasta asemakaavan mukaisesta ohjeellisesta tonttijaon mukaisesta tontista 6 kolmiulotteisen tonttijaon tontti E kerroksissa 7-8. Tontin pinta-ala on noin 2200 m^2. (jäljempänä ”**Tontti E**”)

Asemakaavan mukainen ohjeellinen tontti 6 muodostuu osista määräaloja 92-871-1-1-M503 (263 m2) ja 92-409-3-136-M503 (1931 m^2).

Asemakaavan mukainen ohjeellinen tontin 6 asemakaavamerkintä on keskustatoimintojen korttelialue [C]. Sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 11500 k-m^2. Tontin E rakennusoikeus on noin 2300 k-m^2.

Tontti E myydään ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista varten.

Tontti E on lohkaistavissa tonttijaon voimaantulon jälkeen.

Kaupan kohteen alapuolella on kolmiulotteisella tonttijaolla muodostettava tontti D (kerrokset 4-6), joka on varattu hoiva-asumista varten, ja yläpuolella tontti F (kerrokset 9-11), joka on varattu vapaarahoitteista omistusasumista varten. Asuntotonttien alapuolella on kaksi liikerakentamisen tonttia A (kerrokset 1-2 ja kellarikerros) ja B (3. kerros). Näistä tonteista Kaupunki tekee vuokralaisten kanssa erilliset maanvuokrasopimukset.

Kaupan kohteena oleva Tontti E on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Kauppahinta on 1 052 710 **euroa**. Kauppahinta maksetaan tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan kahden kuukauden kulutuessa kauppakirjan allekirjoituksesta, kuitenkin viimeistään 31.12.2023. Ostaja E luovuttaa kaupungille kauppahinnan suuruisen omavelkaisen takauksen kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa. Takaus vapautetaan, kun kauppahinta on maksettu.

2. Lisäkauppahinta

2.1 Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän 2300 k-m^2, Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa ylityksen osalta 457,70 euroa/k-m^2. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.

2.2 Tontille E on tarkoitus toteuttaa ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista. Mikäli ARA-kohteen tontin enimmäishinta nousee 457,70 eurosta/k-m^2, Tontin E hintaan tehdään vastaava hinnantarkistus.

2.3 Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä ARA:n rahoituspäätöksen ja lisärakentamisen mahdollistavan rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä, ARA:n päätöksestä tontin enimmäishinnasta ja mahdollisesta asumismuodon muutoksesta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta kunkin rakennusluvan myöntämisestä.

3. Omistus- ja hallintaoikeus

3.1 Kiinteistön omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

4. Verot ja maksut

4.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

4.2 Kiinteistöön kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Kiinteistön hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

5. Rakentamisvelvoite

5.1 Ostaja sitoutuu jättämään asuinkerrostaloa koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle 30.9.2023 mennessä ja rakentamaan Tontille E rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisen asuinkerrostalon, josta Tontin E osuus on vähintään 2300 k-m^2.

5.2 Ostaja sitoutuu aloittamaan rakennusluvan mukaisen rakentamisen Tontilla E vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta ja toteuttamaan Tontille E rakennuksen, joiden kerrosala on vähintään 80 % rakennusoikeudesta kahden ja puolen vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.

5.3 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottua määräaikaa. Jos Ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kohdan 8 mukaan.

5.4 Ostaja sitoutuu rakentamaan Tontille E ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista.

5.5 Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan, Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen ja rakennusluvan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamistapaohjetta, lähiympäristösuunnitelmaa ja korttelisuunnitelmaa.

5.6 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Tontti E rakennetuksi, kun asuinrakennukseen kuuluvat kerrokset on toteutettu kohdan 5.1 mukaisesti ja ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöönotettavaksi.

6. Vallintarajoitus

6.1 Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta Kiinteistöä eteenpäin ilman Kaupungin suostumusta.

7. Huoneistotyyppijakaumavelvoite

7.1 Tontille E rakennettavassa asuinrakennuksessa asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.

8. Sopimussakko

8.1 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan kohtia 5., 6 tai 7, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kauppahinnan määrän viisinkertaisena.

8.2 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin kuin kohdissa 5., 6 tai 7 on sovittu, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kunkin rikkeen osalta kauppahinnan määrän.

8.3 Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

8.4 Sopimussakkoehdoilla ei rajoiteta Kaupungin oikeutta mahdolliseen vahingonkorvaukseen.

9. Kiinnitykset ja rasitukset

9.1 Kaupunki luovuttaa Tontin E rasitustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

TAI

9.2 Tonttiin E kohdistuvat rasitustodistuksesta ilmenevät kiinnitykset ja muut rasitukset.

10. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

10.1 Asemakaavan mukaisella ohjeellisella tontilla 6 sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 2).

10.2 Asemakaavan mukaiseen ohjeelliseen tonttiin 6 kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

11. Kohteeseen tutustuminen

11.1 Ostaja on tarkastanut asemakaavan mukaisen ohjeellisen tontin 6, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Tontista E esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

11.2 Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

12. Asiakirjoihin tutustuminen

12.1 Ostaja on tutustunut Tonttia E koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen, Kiinteistön luovutusta koskevaan päätökseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.

12.2 Ostaja on tutustunut itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

13. Irtaimisto

13.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

14. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

14.1 Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Tonttia E palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Tontille E sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja

muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Tontin E alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Tontille E.

14.2 Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Tontille 6 sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Tontille 6, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

14.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Tontin E sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käyttämisestä.

14.4 Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.

14.5 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

15. Jätteiden putkikeräysjärjestelmä

15.1 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.

15.2 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 2023 on 59,92 euroa / k-m^2. Mikäli Kiinteistölle toteutetaan myöhemmässä vaiheessa lisärakentamista, Ostajalla on velvollisuus merkitä lisää Kivistön Putkijäte Oy:n osakkeita edellä lausutuin periaattein. Putkikeräysjärjestelmän käytöstä peritään putkiyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaista jätehuoltomaksua.

15.3 Ostajan 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.

15.4 Vantaan kaupunki on ennen kaupantekoa toimittanut Ostajalle tiedoksi kaikki edellä mainitut Kivistön Putkijäte Oy:n sopimukset. Ostaja on ennen kaupantekoa vastaanottanut ja tutustunut kaikkiin sopimuksiin ja tarvittaessa selvittänyt putkikeräysjärjestelmän kaupallisia ja teknisiä lisätietoja Kivistön Putkijäte Oy:ltä.

15.5 Ostajan luovuttaessa Kiinteistön kolmannelle, sitoutuu Ostaja siirtämään putkijätekeräysjärjestelmästä Ostajalle tällä kauppakirjalla asetetut velvoitteet luovutuksensaajalle nimenomaisin sopimusmääräyksin.

16. Muut ehdot

16.1 Ostaja vastaa Tontin E lohkomiskustannuksista Kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

16.2 Tonttia E ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Tontilla E saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

16.3 Ostaja sitoutuu liittämään Tontin E sähkö-, vesi- ja viemäriliittymiin sekä mahdollisiin hulevesi- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.

16.4 Ostaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Tonttia E tai sen osaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimuksen velvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Ostaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista, kunnes Kaupunki on hyväksynyt velvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai velvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Ostaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Ostaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

17. Erimielisyyksien ratkaiseminen

17.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [päivämäärä]

Vantaan kaupunki **[ostajan nimi]**

_____ _____

[kaupungin allekirjoittajan nimi]
lakimies

[ostajan allekirjoittajan nimi]

Liitteet

Liite 1 Kiinteistön kartta
Liite 2 Johtokartta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [kaupungin allekirjoittajan nimi] Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja [ostajan allekirjoittajan nimi] [ostajan nimi genetiivissä] puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [päivämäärä]

_____

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, mikäli Tontille E toteutetaan muuta kuin ARA-rahoitteista asumisoikeustuotantoa.
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 rakennusluvan pohjalta kolmiulotteinen tonttijako, jonka pohjalta kolme tonttia varataan asemakaavan mukaisesti asumiselle. 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 8.
Tontin D rakennusoikeus on noin 2600 k-m^2.
Tontin E rakennusoikeus on noin 2300 k-m^2.
Tontin 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.

Mikäli Vuokra-alueelle E toteutetaan ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista varten, siitä ei tehdä tämän sopimuksen mukaista maanvuokrasopimusta, vaan siitä tehdään erillinen kiinteistökauppa. Mikäli Vuokra-alueelle E rakennetaan yksi kerros vapaarahoitteista omistusasumistuotantoa ja yksi kerros muuta asumista, niin Vuokra-alueesta E tehdään tämän sopimuksen mukainen maanvuokrasopimus.

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 00000000Vuokra-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; ja
- vapaarahoitteista omistusasumista tai muuta asumista varten 580 (viisisataakahdeksankymmentä) euro/k-m^2.

2.2 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) Vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta.

2.3 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.

2.4 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. Vuoden 2023 vuokra on siten 100 920 €, mikäli vain Vuokra-alueet D ja F vuokrataan, tai 140 940 €, mikäli kaikki Vuokra-alueet D, E ja F vuokrataan.

2.5 Vuotuinen vuokra on 1.1.2024 lukien 151 380 €, mikäli vain Vuokra-alueet D ja F vuokrataan, tai 211 410 €, mikäli kaikki Vuokra-alueet D, E ja F vuokrataan. 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 1.1.2024 lähtien 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 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 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. 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 täyttämisestä 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 140 940 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 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.

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 11.2 Error: Reference source not foundvastaisesti 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

_____

22 § Kivistön Colosseumin korttelin 23196 tontti 6 ja osa tonttia 7/ Liikerakennuksen maanvuokrasopimuksen allekirjoitukselle jatkoaika / SSA Rakennus Oy

VD/10924/10.00.02.00/2021

TeA/AK/GK/EJ/JT

Kivistön Colosseumin viimeisen neljänneksen toteuttamiseksi korttelissa 23196 ohjeellisilla tontilla 6 ja osalla tonttia 7 on kaupunginhallituksessa 28.11.2022 hyväksytty liikerakennuksen maanvuokrasopimukset. Maanvuokrasopimusten allekirjoitukselle annetaan jatkoaikaa 31.12.2023 asti, koska hybridirakennuksen asuinrakennusosion luovutussopimusten allekirjoittamiselle myös annetaan jatkoaikaa 31.12.2023 asti, jotta tarvittavat ARA-päätökset ehditään saamaan.

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.

———

SSA Rakennus Oy on sähköpostitse 24.4.2023 pyytänyt muuttamaan maanvuokrasopimusehtoja, mitkä koskevat tonttia E. Asuinrakennusten luovutuskirjojen allekirjoituksille esitetään jatkoaikaa 31.12.2023 asti ARA-päätösten odottamisen takia.

SSA Rakennus Oy on pyytänyt sähköpostitse 25.5.2023 myös liikerakennuksen tonttien A, B ja C maanvuokrasopimusten allekirjoitukselle tulisi antaa vastaava jatkoaika 31.12.2023 asti. Liikerakennuksen investointipäätös ja maanvuokrasopimusten allekirjoitus on sidoksissa asuinrakennuksen tonttien D ja F maanvuokrasopimusten ja tontin E kauppakirjan allekirjoitusajankohtaan. Hybridirakennuksen toteutuksessa kaikkien osapuolten on tehtävä tarvittavat investointipäätökset ja tonttien luovutussopimusten allekirjoitus samanaikaisesti.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 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 7.6.2023 § 18

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) hyväksytään liikerakennuksen tonttien A, B ja C maanvuokrasopimusten ehdot,
b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
c) tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja toteutussopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 22

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) hyväksytään liikerakennuksen tonttien A, B ja C maanvuokrasopimusten ehdot,
b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
c) tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja toteutussopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

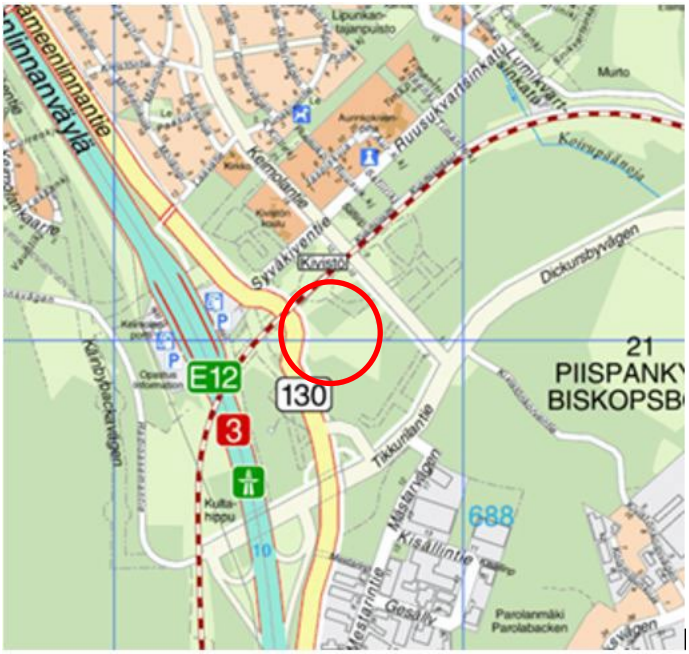
Liitteet:
- Kartta vuokra-alueesta asemakaavakartalla
- Maanvuokrasopimus 16.11.2022 (II)

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

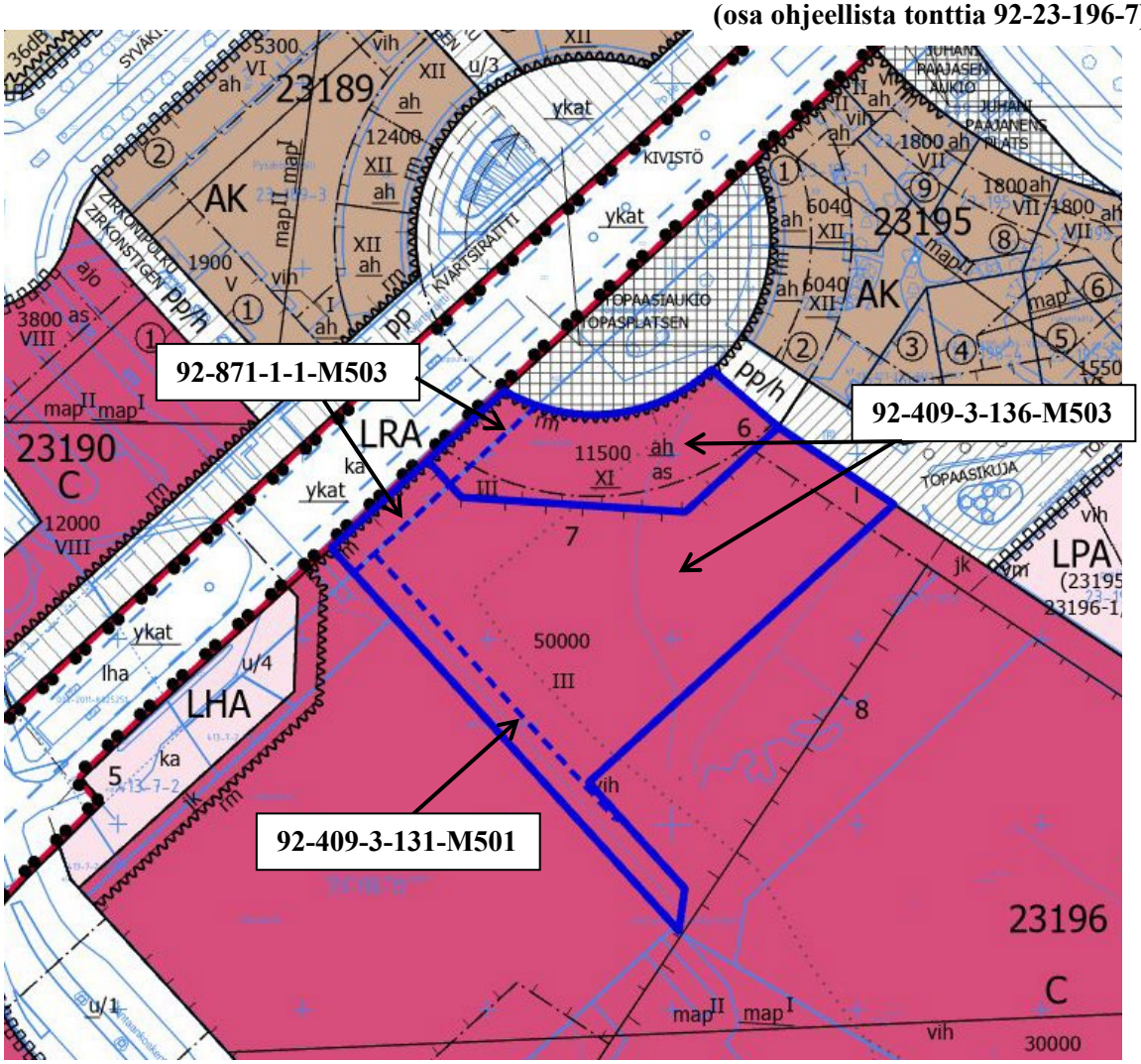


Maa-alueen vuokraaminen / Liikerakennus tontilla 6 ja 7 / SSA Rakennus Oy

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

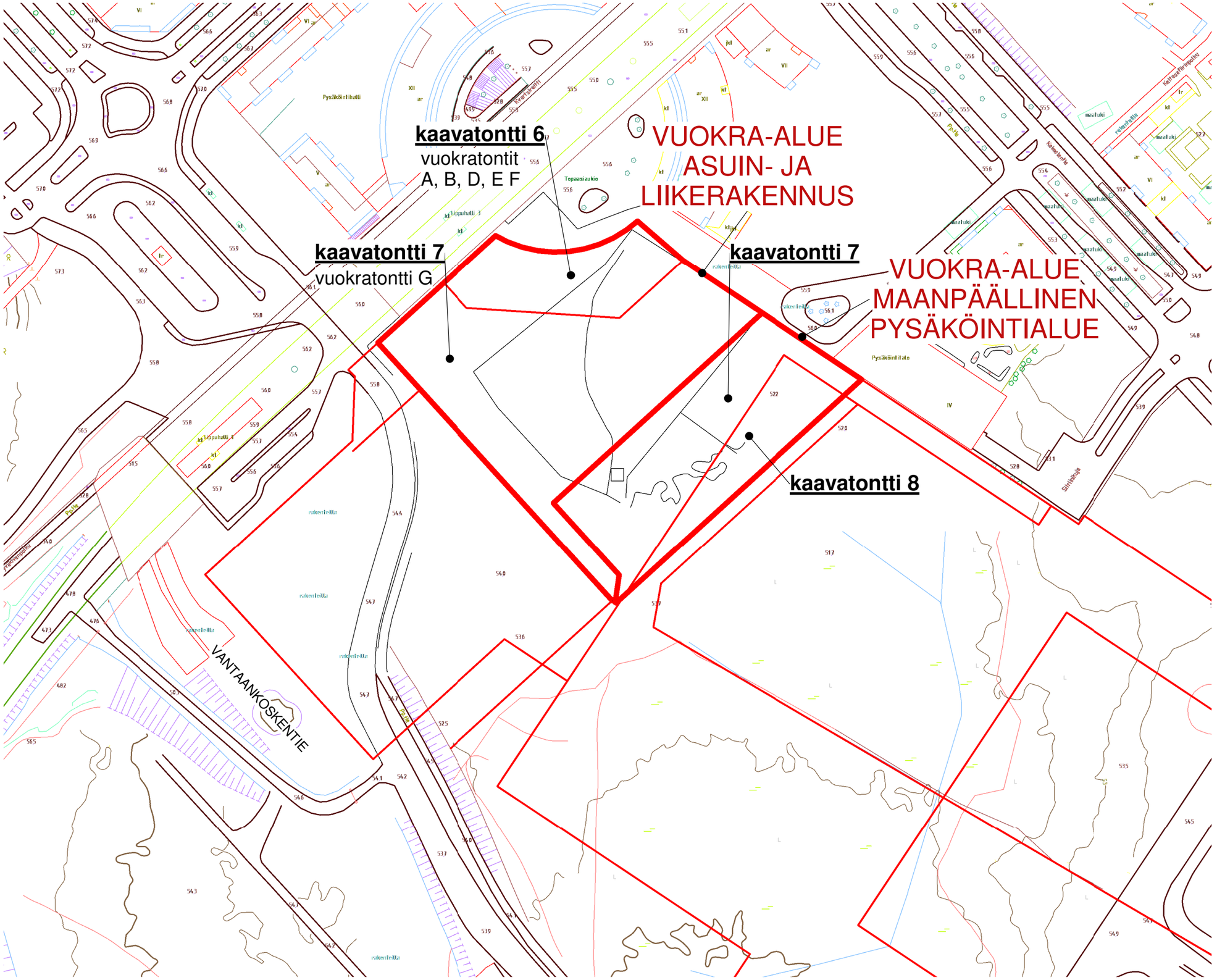
Liite A	**Toteutussopimus**
Liite 1A	Kartta Vuokra- alueesta pohjakartalla
Liite 1B	Kartta Vuokra- alueesta asemakaavakartalla
Liite 1C	Tonttijaon luonnos
Liite 2	Alustava hankeaikataulu
Liite 3	Lämpökaivojen ohjeellinen alue, liitekartta
Liite 5	Liikennejärjestelyt / väliaikaisen tien vuokra-alue
Liite 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

_____

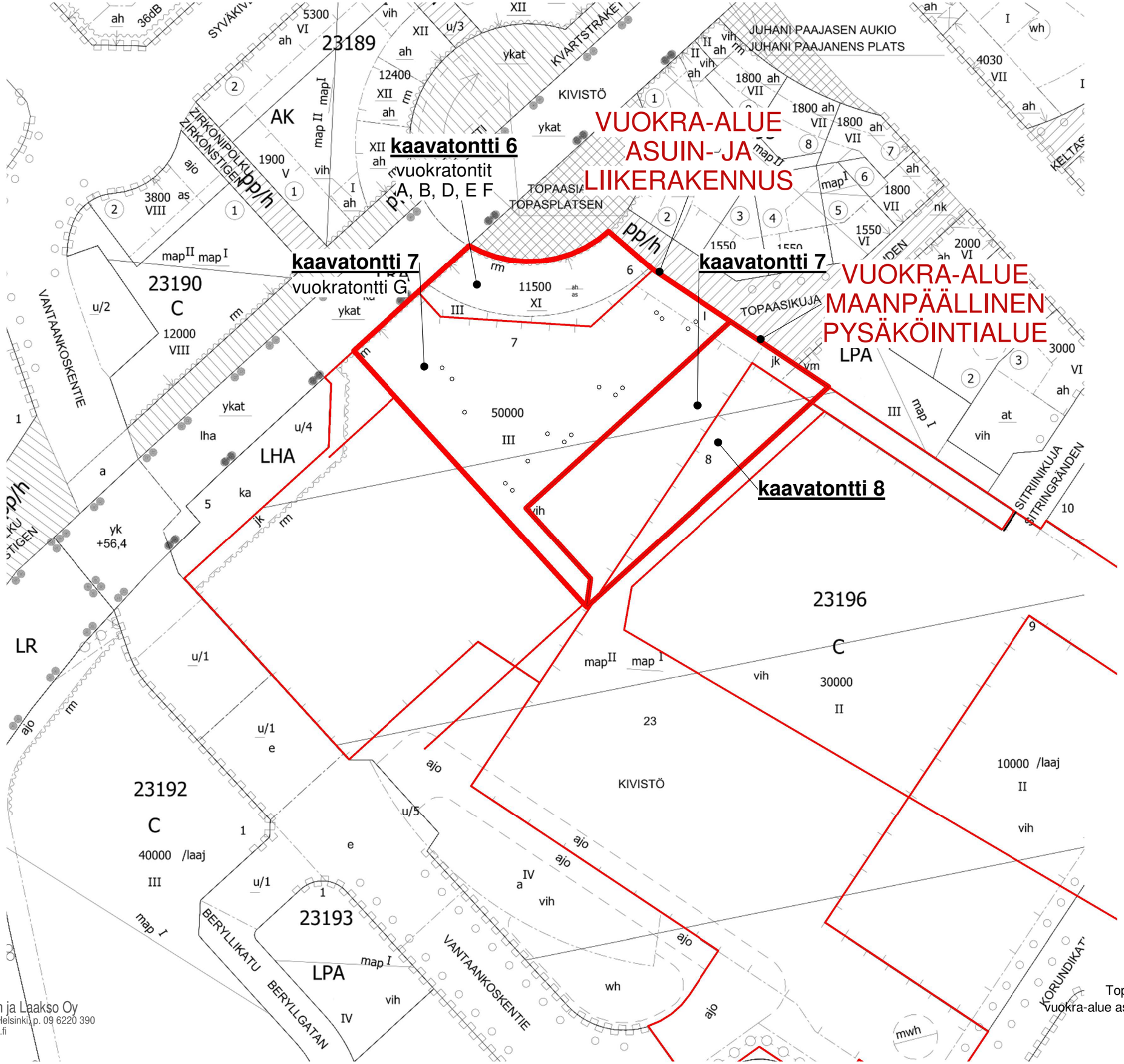


ALUSTAVA

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

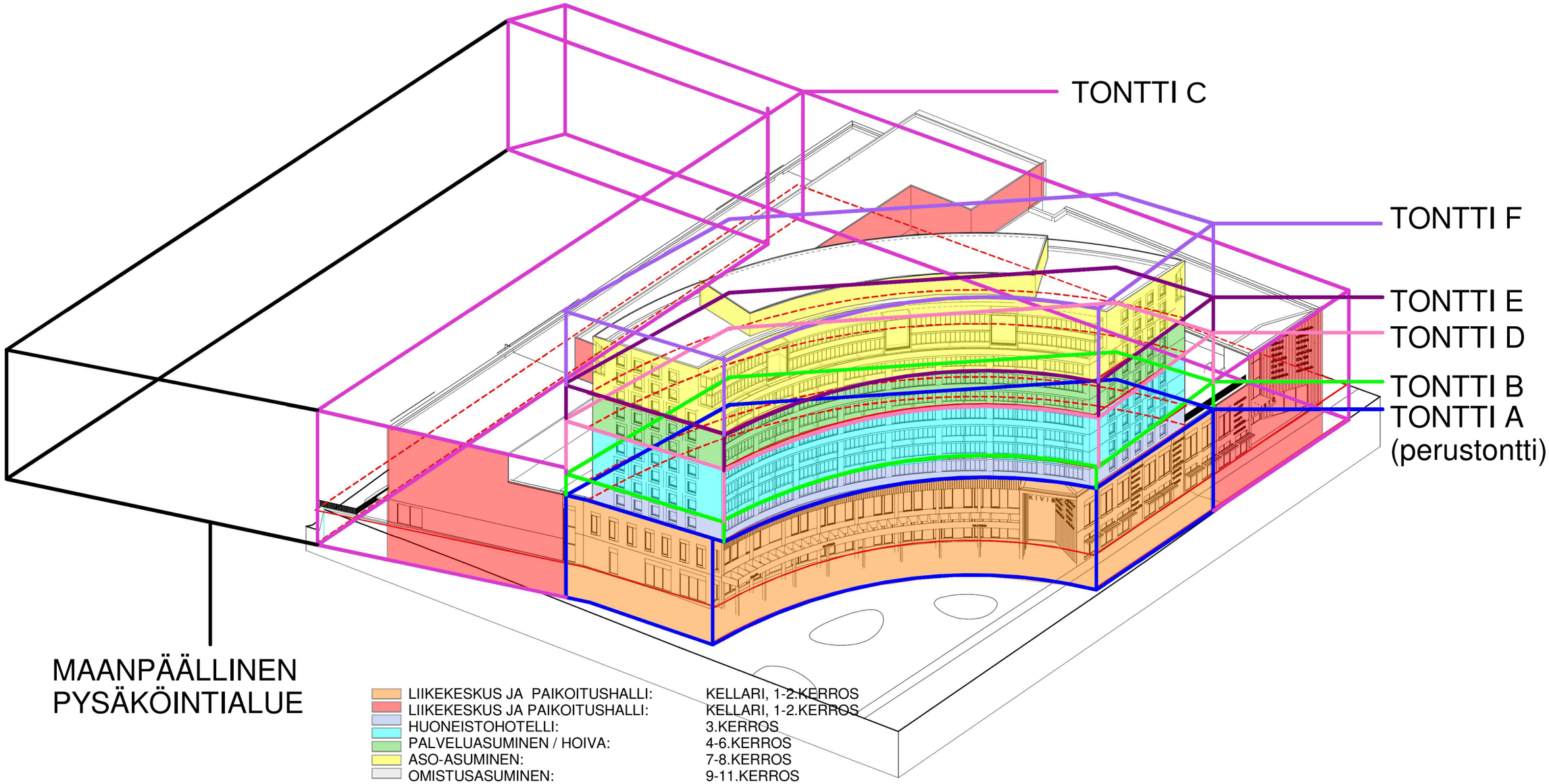


Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

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

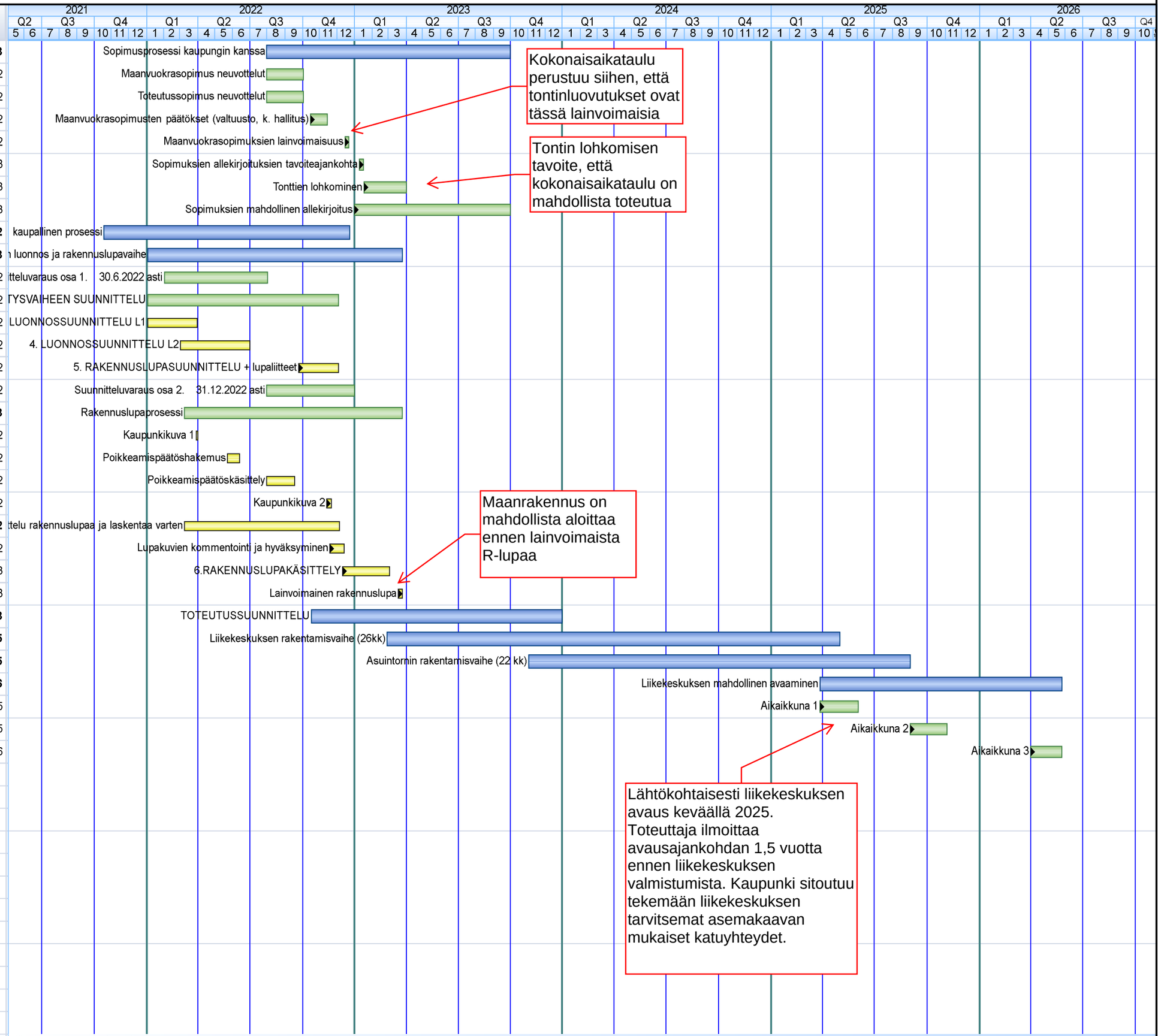
2.11.2022

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

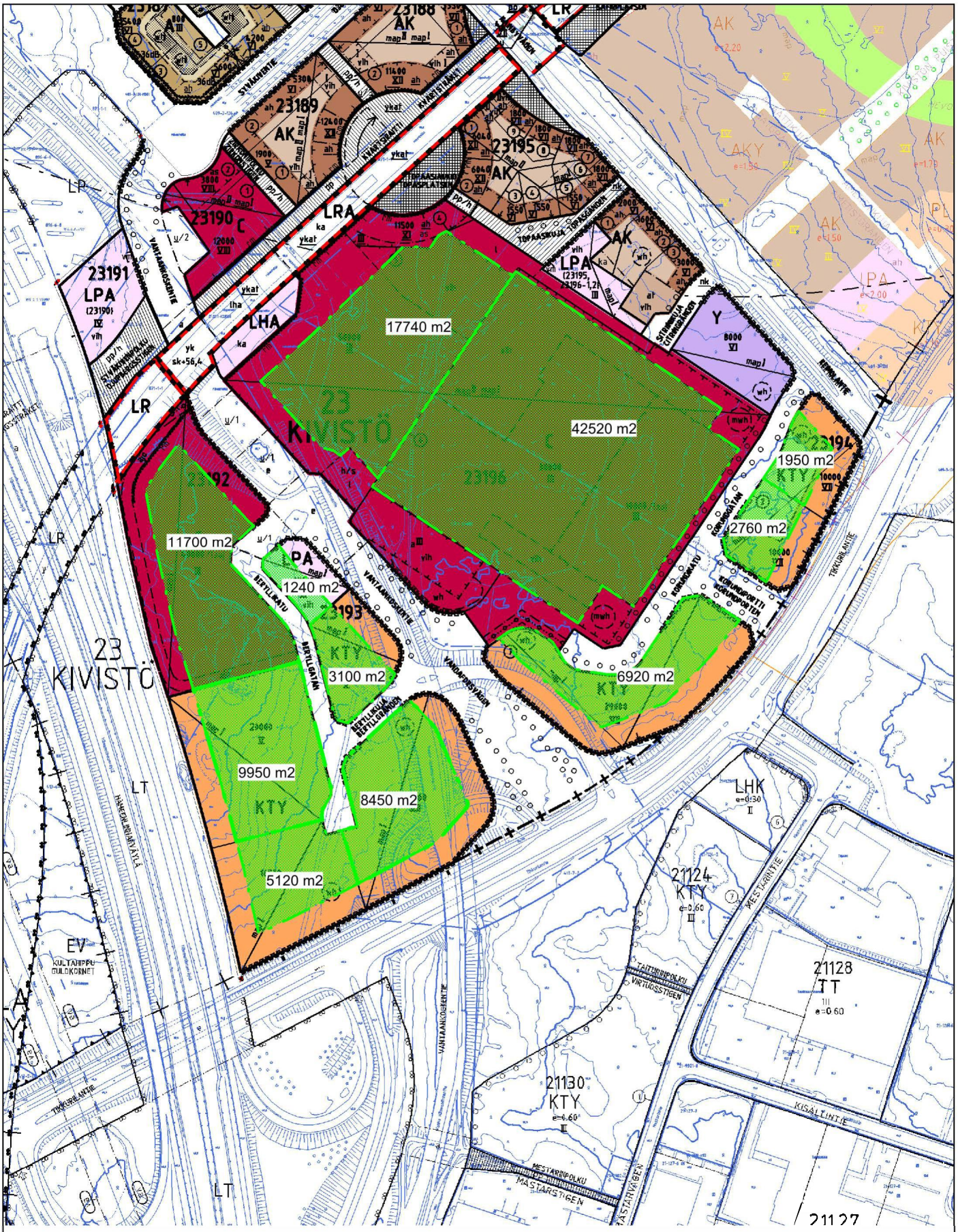
Maanrakennus on mahdollista aloittaa ennen lainvoimaista R-lupaa

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

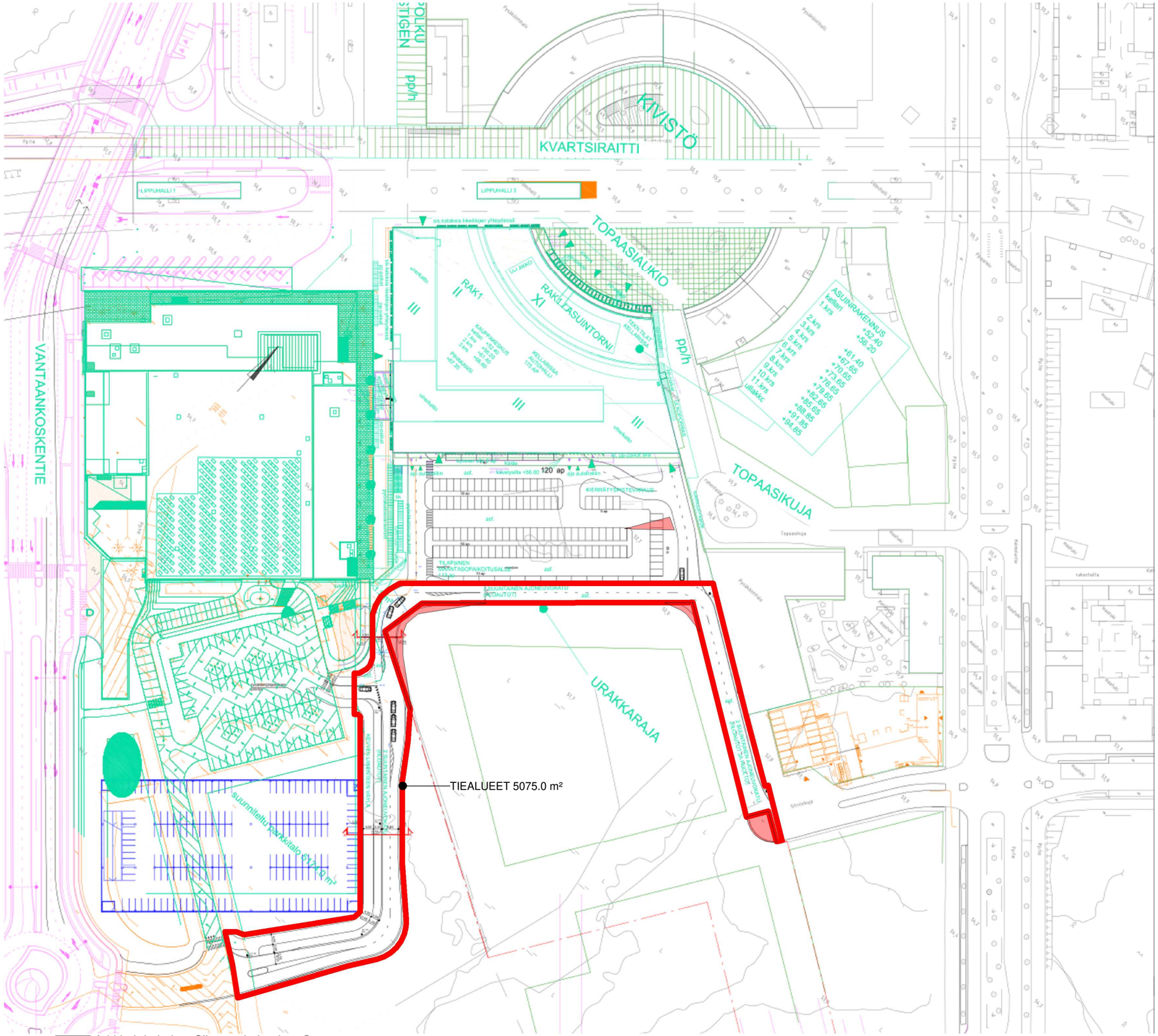
Kivistö-projekti
Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaava

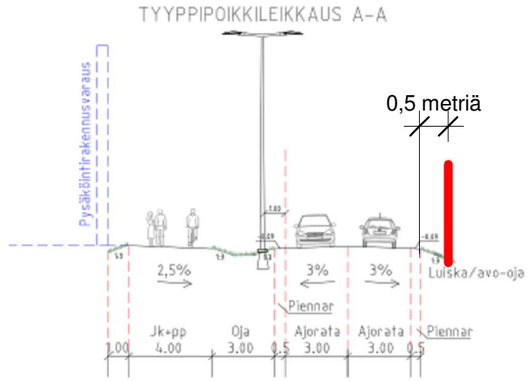
Liite 3

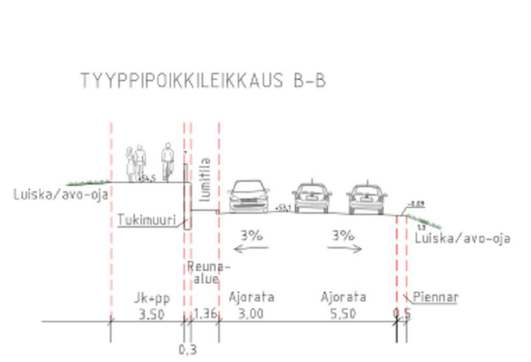


Vihreällä on osoitettu esitys maalämpökaivannolle sallituista alueista

3.12.2014 / GKo



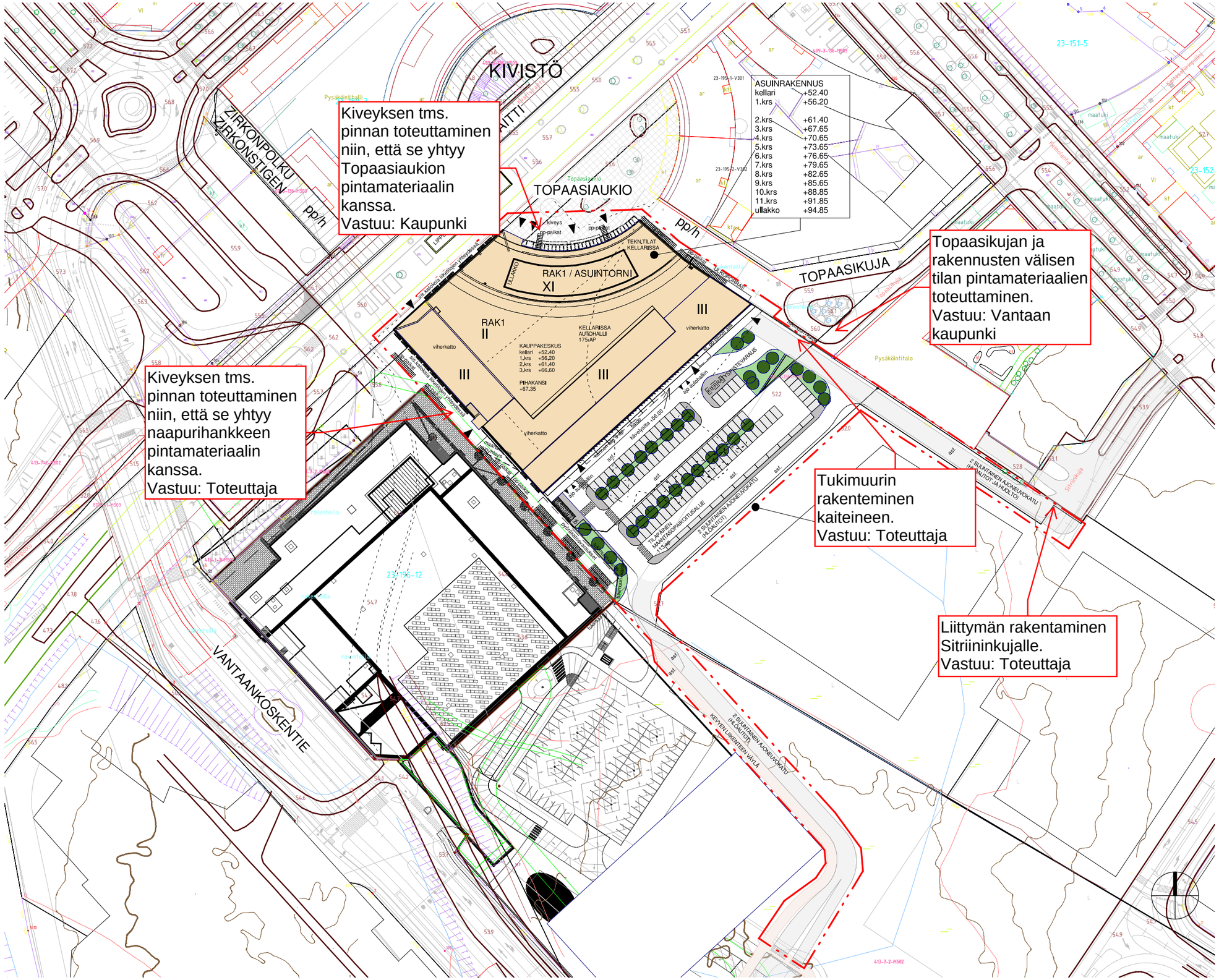




Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

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
Sitrinkulma
Sitrinkuja
Sitrinkatu
Sitrinkulma
Sitrinkuja
Sitrinkatu
Sitrinkulma
Sitrinkuja
Sitrinkatu



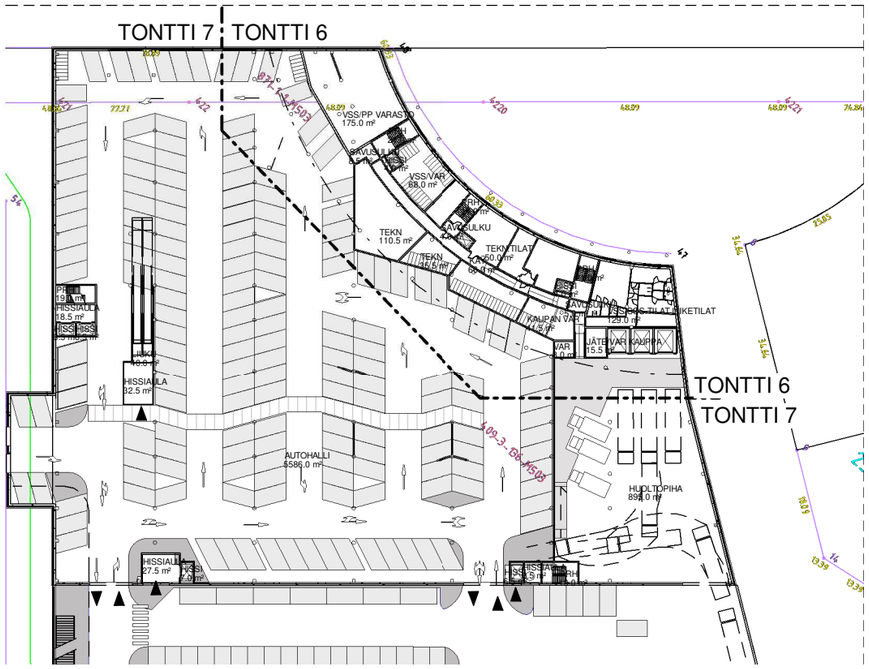
AAR ARKKITEHDIT
ANTTILA & RUSANEN OY

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodinin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

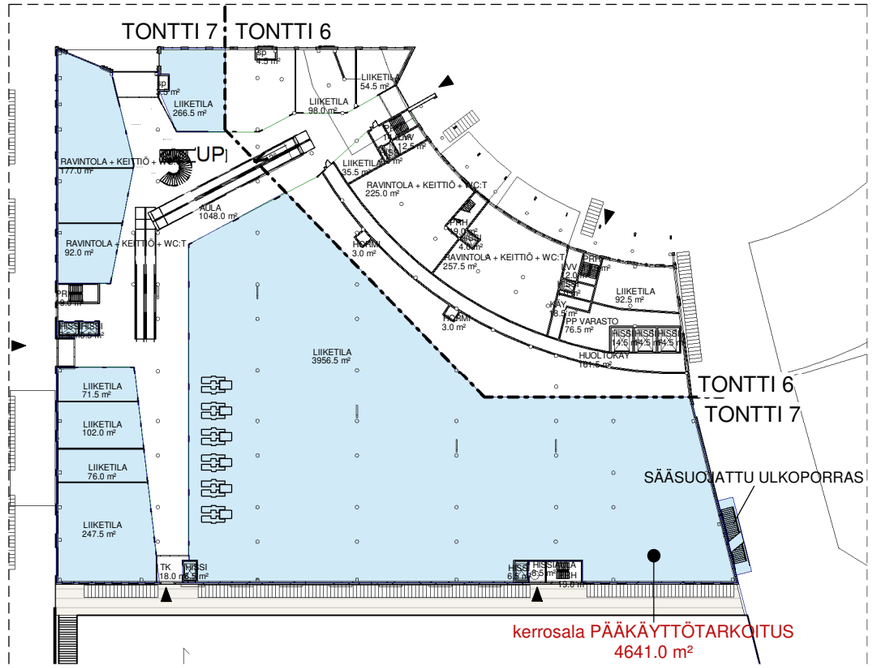
SSA

KIVISTÖ COLOSSEUM, VANTAA
1.11.2022

LIITE: Kaupunginhallitus 19.06.2023 / 22 §

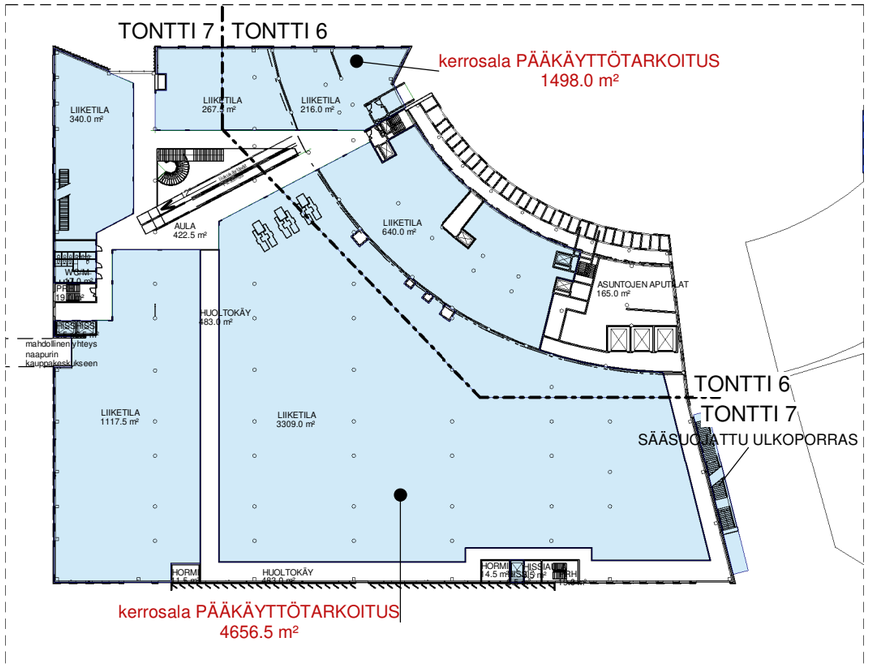


0. kellari 1 : 1000

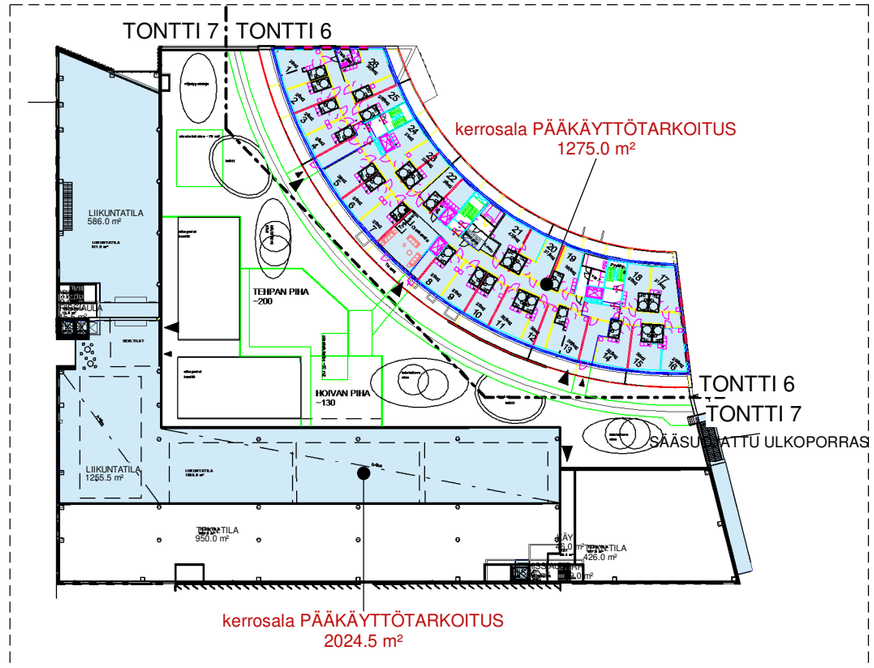


1.krs 1 : 1000

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 19.06.2023 / 22 §



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 19.06.2023 / 22 §

23 § Toimitilarakennusten tontin 92–40–506-1 myyminen Ylästö

VD/2518/10.00.02.00/2023

TeA/AK/AV-P/JSa/TJ/JT

Esitetään myytäväksi Scania Real Estate Finland Oy:lle Ylästöstä tontti 40506/1, joka on asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Tontin rakennusoikeus on 12 950 k-m2 ja sen kauppahinta on 3 626 000 euroa.

Taustaa
Scania Real Estate Finland Oy on hakenut Vantaalta toimitilatonttia, johon rakennetaan yhtiön toimisto-, tuotanto- ja varastotilat. Yhtiö on valinnut hankkeen toteuttajaksi Jatke Toimitilat Oy:n. Scania Real Estate Finland Oy on omien Suomessa olevien kiinteistöjensä (17 korjaamoa) hallinnointiyhtiö, joka vuokraa toimitilat Scania Suomi Oy:lle.

Scanian kuorma-autojen, linja-autojen ja erillismoottoreiden maahantuontia, myyntiä ja huoltoa operatiivisesti hoitaa Scania Suomi Oy. Nykyinen toimipaikka sijaitsee Helsingin Konalassa, mistä toiminnat siirtyvät Vantaalle. Henkilökunta, n. 80 henkeä maahantuonnista ja n. 50 henkeä korjaamosta, siirtyisi uusiin tiloihin. Scania Suomi Oy:llä on toimintaa useilla paikkakunnilla Suomessa. Liikevaihto vuonna 2021 oli lähes 300 miljoonaa euroa ja työntekijöitä 600 henkilöä.

Scania palvelee jo nykyään useita Vantaan toimijoita kuten joukkoliikenteen, jätehuollon, palo- ja pelastustoimen sekä kaupunki-infran toimijoita. Sijoittumalla Vantaalle Scania toisi palvelut lähemmäs yhteistyökumppaneitaan ja vähentäisi raskaan liikenteen läpiajoa Vantaalla. Hankkeen yhteydessä toteutetaan myös raskaan kaluston tarvitsema sähkön pikalatauspiste erillisen sähköautojen akkukorjaamon yhteyteen.

Scanialla on pitkä kokemus yhteistyöstä ammatillisten koulutuslaitosten kanssa. Scania on tarjonnut harjoittelupaikkoja, opetuskursseja, teknistä materiaalia ja vuosittain toistakymmentä työpaikkaa alan opiskelijoille. Tällä hetkellä Scanialla työskentelee kaksi opiskelijaa Helsingissä, mutta jatkossa on mahdollisuus sopia neljästä yhtäaikaisesta opiskelijapaikasta Vantaalla. Uuden korjaamon yhteyteen tulee opetustilat.

Myytäväksi esitettävä tontti
Vantaan kaupunki omistaa Ylästön kaupunginosassa teollisuus- ja varastorakennusten (T) tontin nro 1 korttelissa 40506. Tontti on asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on 25 900 m2 ja sen rakennusoikeus on 12 950 k-m2. Rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten 5 % ja toimistotiloja varten 20 %.

Neuvotteluissa päädyttiin kauppahintaan 280 €/k-m2, mikä vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppojen perusteella. Myös ulkopuolisen arvioitsijan (Newsec Valuation Oy, Pääkaupunkiseudun yritystontit, Selvitys rakennusoikeuksien yksikköhinnoista, 13.10.2021) näkemys tukee edellä mainittua.

Myytävän tontin rakentaminen ja käyttö edellyttää erilaisia järjestelyjä. Kulku tontille tulee tapahtumaan toistaiseksi rakentamattoman Tulkintien kautta poikkeamalla asemakaavan osoittamasta liittymäkiellosta. Sekä tontin että ympäröivän alueen kunnallistekniikan (kadut, vesihuoltoverkosto, muu infra) rakentamisaikana sallitaan myös tarvittaessa kulkeminen tontille kaupungin omistaman pohjoispuolisen tontin 40506/2 kautta.

Scanian tulee hyväksyttää kulkuyhteyksiä koskevat suunnitelmat kaupungilla. Scania rakentaa kulkuyhteydet kustannuksellaan Saalistien liittymästä etelään sekä huolehtii niiden kunnossapidosta. Kaupunki sallii Tulkintien rakentamattoman katualueen käyttämisen tontille kulkemiseen. Lisäksi kaupunki tulee muuttamaan Tulkintien katualueelle sijoittuvaa Gasum Oy:n kanssa solmimaansa kaasutankkausaseman vuokrasopimusta siten, että myytävälle tontille on toteutettavissa tarkoituksenmukainen kulkuyhteys.

Tontille ei ole myöskään vielä saatavilla vesihuoltoa. Kaupunki yhteistyössä HSY:n vesihuollon kanssa pyrkii siihen, että tontti on liitettävissä vesihuoltoverkostoon viimeistään 31.12.2023. Vesijohdon ja jätevesiviemärin liitoskohta on Saalistien liittymässä.

Kaupan pääehdot
Myytävän tontin kaupan pääehdot ovat seuraavat:

- Kauppahinta on 3 626 000 euroa.
- Ostaja on velvollinen maksamaan tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Lisäkauppahinnan määrä on 12 950 k-m2 kerrosalaneliömetriä ylittävän rakennusoikeuden määrä kerrottuna rakennusoikeuden yksikköhinnalla, joka on 280 €/k-m2.
- Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 1/2 kolmen vuoden sisällä kaupasta.
- Tontin ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman kaupungin suostumusta.
- Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan kauppakirjaan sopimussakkolauseke.

Korttelin 40506 tontin 1 kiinteistökauppa tulee tehdä 31.12.2023 mennessä.

Toimivalta
Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n kohdan 32 nojalla 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 7.6.2023 § 21

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) Vantaan kaupunki myy Ylästön korttelin 40506 tontin nro 1 Scania Real Estate Finland Oy:lle toimitilojen rakentamista varten liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin,
b) tontin kauppahinta on 3 626 000 euroa,
c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan kauppakirja ja tekemään siihen teknisluonteisia korjauksia ja muutoksia, ja
d) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

_____

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 23

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) Vantaan kaupunki myy Ylästön korttelin 40506 tontin nro 1 Scania Real Estate Finland Oy:lle toimitilojen rakentamista varten liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin,
b) tontin kauppahinta on 3 626 000 euroa,
c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan kauppakirja ja tekemään siihen teknisluonteisia korjauksia ja muutoksia, ja
d) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kauppakirjaluonnos
- Kartta myytävästä tontista 92–40–506-1

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhaku: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
tonttiasiamies Jari Sainio, puh. 0400 419 676, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupungin kaupunkitilalautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 7.6.2023 § X.

Myyjä	**Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä ”**Kaupunki**”)
Ostaja	**Scania Real Estate Finland Oy** (Y-tunnus: 2559582-1) (perustettavan yhtiön lukuun?) Statarvägen 1 00390 Helsinki (jäljempänä ”**Ostaja**”)
Kaupan kohde	Vantaan kaupungin Ylästön kaupunginosassa sijaitseva kiinteistö, kiinteistötunnus 92-40-506-1 (jäljempänä ”**Kiinteistö**”). Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 25 900 m^2. Kiinteistö on asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Kiinteistön asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 12 950 k-m^2. Tontti myydään toimitilatontiksi, johon rakennetaan yhtiön toimisto-, tuotanto- ja varastotilat. Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).
Kauppakirjan ehdot	Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa. Scania Real Estate Finland Oy vastaa yhdessä Ostajan kanssa kaikista kauppakirjan Ostajaa koskevista sopimusvelvoitteista, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

1. Kauppahinta

1.1 Kauppahinta on **3 626 000 euroa**. Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Lisäkauppahinta

2.1 Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (12 950 k-m^2), Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa ylityksen osalta 280 euroa/k-m^2.

2.2 Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä

lisärakentamisen mahdollistavan rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Kaupungin oikeus koskee myös rakennusluvan muutostilanteita. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta kunkin rakennusluvan myöntämisestä.

3. Omistus- ja hallintaoikeus

3.1 Kiinteistön omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

4. Verot ja maksut

4.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

4.2 Kiinteistöön kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Kiinteistön hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

5. Rakentamisvelvoite

5.1 Ostaja sitoutuu aloittamaan rakennusluvan mukaisen rakentamisen Kiinteistöllä yhden vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta ja toteuttamaan Kiinteistölle rakennukset, joiden kerrosala on vähintään 2/3 rakennusoikeudesta kahden vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.

5.2 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottua määräaikaa. Jos Ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kohdan 7 mukaan.

5.3 Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan, Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen ja rakennusluvan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamistapaohjetta, lähiympäristösuunnitelmaa ja korttelisuunnitelmaa.

5.4 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Kiinteistö rakennetuksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi (käyttöönottotarkastus).

6. Vallintarajoitus

6.1 Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta Kiinteistöä eteenpäin ilman Kaupungin suostumusta.

7. Sopimussakko

7.1 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan kohtien 5 tai 6 ehtoja, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kauppahinnan määrän kolminkertaisena.

7.2 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin kuin kohdissa 5 tai 6 on sovittu, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kunkin rikkeen osalta ¼ kauppahinnan määrästä.

7.3 Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

7.4 Sopimussakkoehdoilla ei rajoiteta Kaupungin oikeutta mahdolliseen vahingonkorvaukseen.

8. Kiinnitykset ja rasitukset

8.1 Kaupunki luovuttaa Kiinteistön rasitustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

9. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

9.1 Kiinteistöllä sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 2).

9.2 Kiinteistöön kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

10. Kohteeseen tutustuminen

10.1 Ostaja on tarkastanut Kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Kiinteistöstä esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

10.2 Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

11. Asiakirjoihin tutustuminen

11.1 Ostaja on tutustunut Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen Kiinteistön luovutusta koskevaan päätökseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.

11.2 Ostaja on tutustunut itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

12. Irtaimisto

12.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

13. Maaperä ja jätteet

13.1 Kaupungin tietojen mukaan Kiinteistöllä ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi

aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Kiinteistöllä ole jätettä.

13.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

13.3 Kaupungin vastuu edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista on voimassa siihen asti, kunnes Kiinteistölle kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen rakennettava rakennushanke on ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

13.4 Kaupunki vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista joka tapauksessa korkeintaan kymmenen vuoden ajan kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien.

13.5 Kaupungin vastuu ei koske kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista. Ostaja vastaa kustannuksellaan Kiinteistöllä ennen kaupantekoa sijainneiden mahdollisten vähäisten roskien poistamisesta.

14. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

14.1 Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Kiinteistöä palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Kiinteistölle sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Kiinteistön alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kiinteistölle.

14.2 Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Kiinteistölle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

14.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Kiinteistön sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käyttämisestä.

14.4 Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.

14.5 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

15. Muut ehdot

15.1 Kiinteistöä ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Kiinteistöllä saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

15.2 Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Kiinteistöön rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

15.3 Ostajan tulee tarvittaessa esittää ympäristön laatutaso Kaupungin hyväksyttäväksi (korttelisuunnitelma).

15.4 Ostaja sitoutuu liittämään Kiinteistön sähkö-, vesi- ja viemäriliittymiin sekä mahdollisiin hulevesi- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.

15.5 Ostaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimuksen velvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Ostaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kunnes Kaupunki on hyväksynyt velvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai velvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Ostaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Ostaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

16.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [päivämäärä]

Vantaan kaupunki	**Scania Real Estate Finland Oy**
_____	_____
[kaupungin allekirjoittajan nimi] lakimies	[ostajan allekirjoittajan nimi]

Liitteet

Liite 1 Kiinteistön kartta
Liite 2 Johtokartta

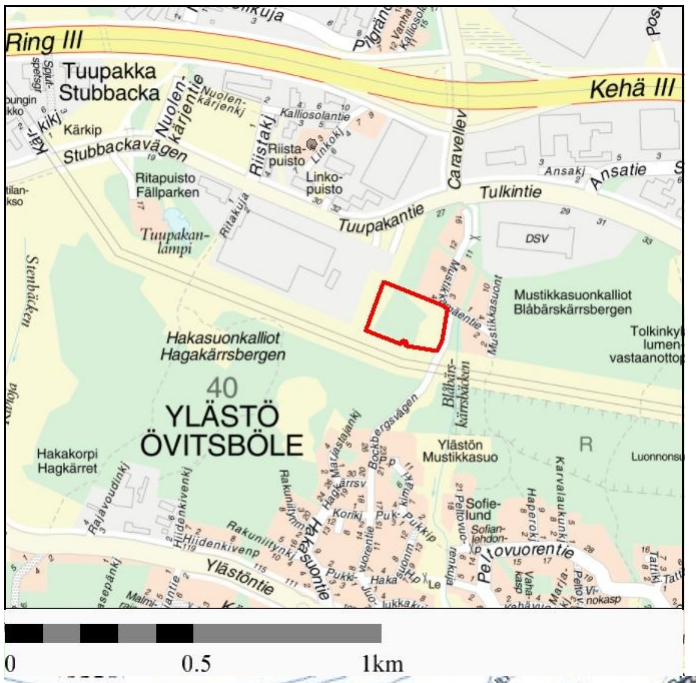
KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [kaupungin allekirjoittajan nimi] Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja [ostajan allekirjoittajan nimi] Scania Real Estate Finland Oy:n puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [päivämäärä]

_____

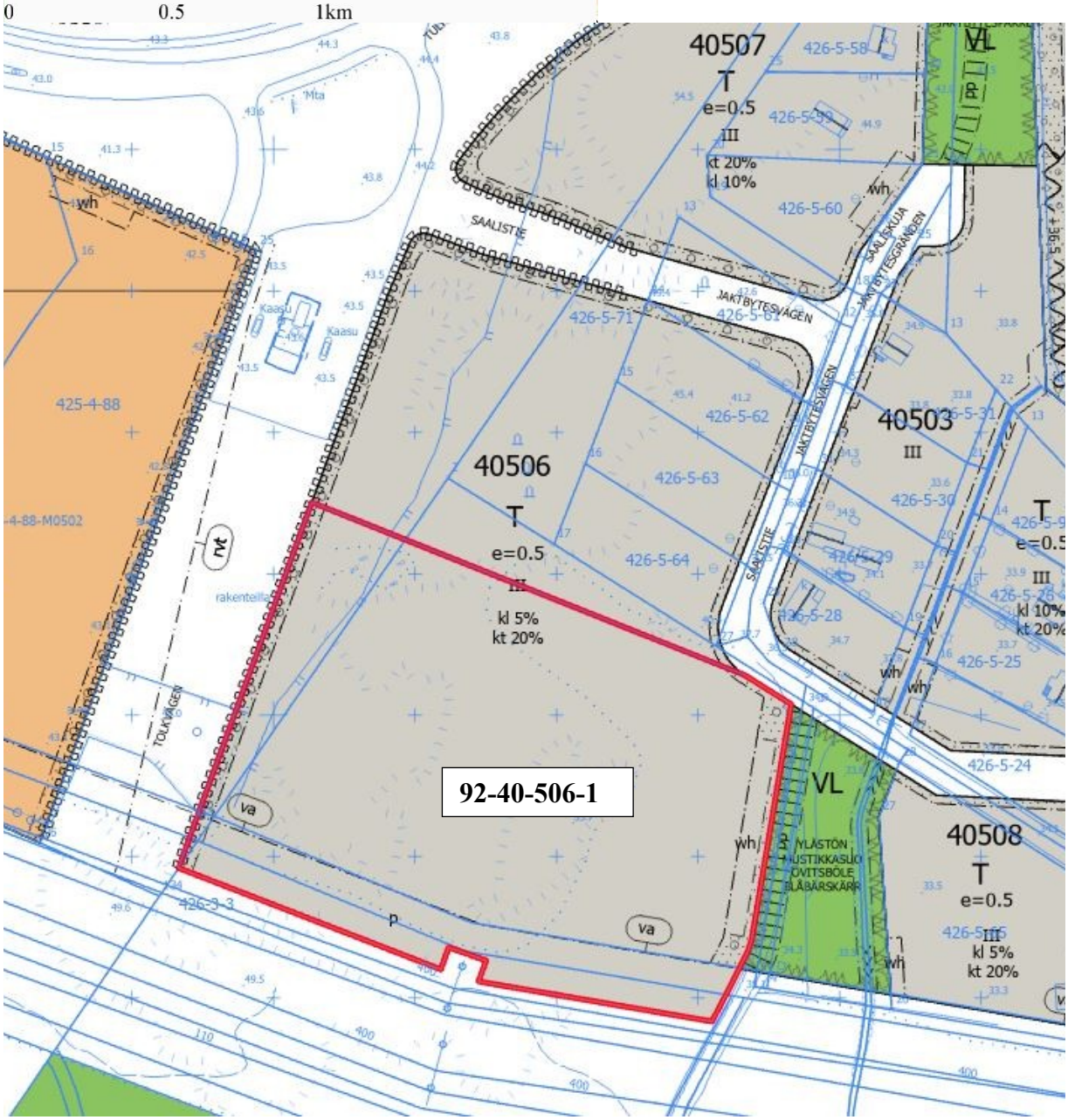
KOHTEEN SIJAINTI



Kiinteistön myynti /
Scania Real Estate Finland Oy

Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kiinteistö: 92–40–506–1
pinta-ala 25900 m²



24 § Asemakaavan muutos 002356, 52 Veromies / Muuran kaupunkikylät 1

VD/8264/10.02.04.00/2017
TeA/MSI/JOR/CTA/VIK/JT

Muuran kaupunkikylät 1 on Muuran alueen ensimmäinen asemakaavan muutos, joka toteuttaa Muuran kaavaluonnoksen tavoitetta tunnistettavasta, viihtyisästä ja yhteisöllisistä kaupunkikylistä koostuvasta uudesta asuinalueesta. Tällä asemakaavalla kaavoitetaan asuinkortteleista ja päiväkodista muodostuva syksykylä aukioineen ja katualueineen, Lentoasemantien varren toimitilakortteli, Muuran keskustan itäpuolen korttelit kaupallisine palveluineen (osa sydäntalvikylää), Muuranaukio sekä Vantaan ratikan katualueet Muurassa. Koko kaavamuutosalueen rakennusoikeus on 111 400 k-m2, josta asuinkerrosalaa on 85 100 k-m2 (AK+C), liiketilaa 2 200 k-m2, toimitilaa 21 000 k-m2 sekä päiväkoti 3 000 k-m2.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 52132–52138 ja 52144 sekä katu-, tori- ja virkistys- ja liikennealueita kaupunginosassa 52, Veromies.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 52104 sekä katu-, liikenne- virkistys- ja suojaviheralueita.

Alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa ja rajautuu pohjoisessa Plootukallion metsäalueeseen, idässä Lentoasemantiehen ja etelässä Virkatiehen. Lännessä aluetta rajaa Toinensavu ja sen länsipuoliset teollisuus- ja varastorakennusten tontit.

Hakija
Kaavaluonnoksen hakijana on Sponda Oy.

Maanomistus
Alueen päämaanomistajia ovat Sponda Oy ja Vantaan kaupunki. Lisäksi ratikan katualueita ulottuu Avia Real Estate Oy:n ja Sagax Finland:n maalle.

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden ja maanomistajien lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arco Architecture Company Spondan konsulttina.

Kaavaan liitetyt hakemukset
Kaavanumerolle 002356 on yhdistetty Sponda Oy:n 13.9.2017 saapunut kaavamuutoshakemus sekä Vantaan kaupungin alueita koskeva kaavamuutoshakemus 22.12.2022.

Yleiskaava
Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan kuulutuksella 11.1.2023. Kaavassa alue on osoitettu kaupunkikeskustan alueeksi (C), kaupunkikeskustan asuinalueeksi (AC), lähivirkistysalueeksi (VL) ja kestävän kasvun vyöhykkeeksi (ruuturasteri). Alueen länsireunaa kulkee pyöräliikenteen baana ja raideliikenteen tunnelin ohjeellinen linjaus. Pohjoisosan halki on osoitettu virkistysalueyhteys ja Lentoasematien yli on merkitty viheryhteyden kehittämiskohta.

Asemakaavamuutos
Tämä asemakaavan muutos on Muuran alueen ensimmäinen varsinainen asemakaava, joka on laadittu Muuran alueen kaavaluonnoksen pohjalta (052600). Asemakaava toteuttaa Aviapoliksen kaavarunkoa.

Mukana suunnittelussa ovat olleet alueen maanomistajat: Sponda Oy, Sagax Finland Oy ja Avia Real Estate Oy sekä Spondan konsulttina arkkitehtitoimisto Arco Architecture Company.

Suunnittelualue koostuu nykyisellään pääosin teollisuus- ja varastorakentamista sekä sen pohjoisosissa säilyneestä Plootukallion metsäalueesta. Pinta-alaltaan suunnittelualue on noin 16,2 ha. Muuran alueesta rakentuu kaavoituksen myötä tunnistettava ja viihtyisä, yhteisöllisistä kaupunkikylistä koostuva uusi asuinalue, johon toimintojen sekoittuneisuutta tuovat toimitilarakentaminen ja julkiset palvelut sekä Muuran keskustan kaupalliset palvelut. Suunnittelun päätavoitteina on ollut muodostaa Muuraan yhteisöllisyyttä tukevaa kaupunkirakennetta, kaupunkikyliä, joiden kaupunkitila on elämyksellistä, arkkitehtuuri tunnistettavaa, liikkuminen älykästä ja toimitilojen suunnittelussa tähdätään tulevaisuuteen. Tällä asemakaavalla kaavoitetaan Muuran asuinkortteleista ja päiväkodista muodostuva syksykylä aukioineen ja katualueineen sekä Muuran keskustan itäpuolen korttelit (osa sydäntalvikylää), Muuranaukio sekä Vantaan ratikan katualueet Muurassa.

Alueen arkkitehtuuri on leikkisää, värikästä ja kodikasta. Kaupunkikuvaa hallitsevat erityisesti harjakatot sekä värikkäät julkisivut. Muurassa asuinkorttelit on ryhmitelty korttelikokonaisuuksiksi, kaupunkikyliksi. Jokaiselle kaupunkikylälle luodaan tunnistettavaa ja omaleimaista identiteettiä kylien oman teeman, vuodenajan avulla. Suunnittelualueen keski- ja itäosiin sijoittuu syksyteemainen kaupunkikylä ja länteen, Muuran keskustan alueelle, osa sydäntalviteemaisesta kylästä. Kylän vuodenaika näkyy rakennusten julkisivuväripaletissa, kasvillisuudessa ja kylän omana katupuuna, kadun kalusteissa ja mm. kylän kohtaamispaikkana toimivien aukioiden toiminnallisuudessa. Toisensavun ja Virkatien risteykseen sijoittuvasta Muuran keskustasta aukioineen suunnitellaan koko Muuran alueen aktiivinen solmukohta, jonne keskittyvät joukkoliikenteen pysäkit, alueen kaupalliset palvelut sekä kahvilat ja ravintolat. Asemakaavan muutoksessa varaudutaan myös päivittäistavarakaupan sijoittumiseen Muuranraitin varrelle keskustan itäpuoliseen kortteliin.

Kaupunkitilasta muodostuu umpikorttelien myötä tiivistä ja kaupunkimaista, mutta vehreyttä saadaan runsaasti kortteleiden taskupuistojen sekä reittien ja aukioiden monipuolisten istutusten avulla. Elävyyttä kaupunkitilaan tuodaan kivijalkaan sijoittuvien liike-, työ- ja asukkaiden yhteistilojen sekä maantasoasumisen keinoin. Muuran keskiosaan muodostuu erilaisten puistoalueiden kokonaisuus, ns. kyläpuisto, jonka merkittävin osa on metsäisenä säilytettävä Plootukallio (asemakaavan muutoksessa mukana suurin osa Plootukallion tulevasta virkistysalueesta).

Muura on kävely-ystävällinen ratikkakaupunki. Ratikan lisäksi myös kaikki muut joukkoliikenteen vaihtoehdot ovat käytettävissä, ja suunnittelussa on keskitytty erityisesti kävelyn ja pyöräilyn edistämiseen sekä sujuviin ja houkutteleviin reitteihin. Autoliikenne on keskitetty pääosin kokoojakaduille ja muutamille tonttikaduille, jolloin on saatu rauhoitettua kaupunkikylien sisäosat kokonaan kävelylle ja pyöräilylle. Tärkein kävelyn ja pyöräilyn reitti alueella on ns. kaupunkiraitti, joka yhdistää kaikki kylät toisiinsa sekä toimii sujuvana yhteytenä Muuran keskustaan. Alueen kortteleiden pysäköinti keskitetään pääosin LPA-kortteleihin rakennettaviin pysäköintilaitoksiin, mikä mahdollistaa rehevien maanvaraisten sisäpihojen toteuttamisen. Pysäköintitaloista suunnitellaan monikäyttöisiä, reittejä ja kaupunkitilaa elävöittäviä rakennuksia.

Resurssiviisaus ja ekologisuus näkyvät alueella mm. kävelyn, pyöräilyn sekä joukkoliikenteen suosimisena, resurssiviisaina ratkaisuina rakentamisessa, kasvikattoina, kaupunkivihreän eri ratkaisuina sekä puistojen ja katualueiden hulevesien hallinnan toteuttamisena luonnonmukaisin menetelmin.

Asuinkerrostalojen korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 68 200 k-m2, josta asumisen osuus 67 700 k-m2 ja liiketilojen osuus 500 k-m2. Keskustatoimintojen korttelialueiden rakennusoikeus on

yhteensä 19 100 k-m2, josta asumisen osuus 17 400 k-m2 ja liiketilojen osuus 1 700 k-m2. Yleisten rakennusten rakennusoikeus on 3 000 k-m2 ja toimitilarakennusten 21 000 k-m2. Kortteleiden rakentamisen määrä on yhteensä 111 300 k-m2. Lisäksi Ropinapihalle on osoitettu rakennusala 100 k-m2 kioskia tai muuta pientä rakennusta varten. Kaavan kokonaisrakennusoikeus on siis 111 400 k-m2. AK-kortteleiden tehokkuus on keskimäärin e=2,2, mutta tehokkuus vaihtelee välillä n. e=1,9-2,5. Y-korttelissa tehokkuus on n. e=0,4 ja C-kortteleissa n. e=2,4.

Asemakaavan muutoksella varaudutaan muuttamaan nykyiset teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet (T), puistoalueet (VP) ja suojaviheralueet (EV) asuinkerrostalojen (AK), keskustatoimintojen (C), toimitilarakennusten (KTY), yleisten rakennusten (Y), autopaikkojen (LPA) korttelialueiksi, virkistys- ja puistoalueiksi (VP, VL) sekä katu- ja torialueiksi.

Hanke tiivistää kaupunkirakennetta, mikä on taloudellisuuden kannalta tärkeää. Se on myös joukkoliikenteen runkolinjan ja suunnitteilla olevan Vantaan ratikan linjan varrella sekä hyvin saavutettavissa kehäradan Aviapolis-asemalta. Hanke on kaupungin tavoitteiden mukainen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.12.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin Spondan ja Sagaxin omistuksessa oleville alueille sisältäen koulutontin ja etenkin ratikan katualueiden osalta osia myös Logicorin ja Avia Real Estaten/Finavian kiinteistöistä. OAS:a on päivitetty 3.4.2023, mm. yleiskaavan voimaantulon osalta. Suunnittelun edetessä päätettiin aikataulusyistä viedä käsittelyyn varsinaisena asemakaavan muutoksena ensimmäisenä ratikan katualueet sekä Spondan alueelle sijoittuvat kortteli-, katu- ja puistoalueet.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta 01.02.2023 mennessä. Mielipiteitä saatiin yhteensä 7 kpl. Mielipiteiden tiivistelmä on esitetty selostuksessa.
Kaavatilaisuus on pidetty 15.2.2023.

Ratikan kaavoitus tuli vireille 23.11.2020 laajempana alueena numerolla 062800. Muuran kohdalla ratikan katualue on poikkeuksellisesti osa Muuran asemakaavaa 002356 ja siten osa tämän kaavan prosessia. Ratikan osalta Muuraa koskevia mielipiteitä saatiin 2 kpl. Ne on esitetty tarkemmin selostuksessa.
Ratikan suunnittelusta järjestettiin neljä alueellista verkkotilaisuutta ja yksi koko linjaa koskeva. Aviapolista koskeva yleisötilaisuus järjestettiin 17.12.2020 (Aviapolis) sekä koko linjan suunnittelua koskeva tilaisuus 23.9.2021.

Viranomaisneuvottelu
MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 2.9.2021 Muuran asemakaavaluonnoksen suunnittelun yhteydessä.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Sopimus
Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija Sponda Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (20 000 €), yhteensä 20 000 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 6.6.2023 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.6.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002356, 52 Veromies / Muuran kaupunkikylät 1
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Sponda Oy maksaa muutoskustannukset (20 000 €), yhteensä 20 000 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunta jätti asiaan yhteisen pöytäkirjalausuman: "Alueen rakentaminen painotetaan niille alueille, jotka ovat jo rakennettua ympäristöä ja nähtävilläolon aikana selvitetään, miten kortteleiden muodostaminen voidaan toteuttaa niin, että alueen luonto säästyy mahdollisimman lähellä nykytilaa sekä suuria räjäytyksiä ja louhintoja ei tarvitse suorittaa rakennusvaiheessa."

_____

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 24

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.6.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002356, 52 Veromies / Muuran kaupunkikylät 1
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Sponda Oy maksaa muutoskustannukset (20 000 €), yhteensä 20 000 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunginhallitus jätti asiaan seuraavan yhteisen pöytäkirjalausuman:
” Alueen rakentaminen painotetaan niille alueille, jotka ovat jo rakennettua ympäristöä ja nähtävilläolon aikana selvitetään, miten kortteleiden muodostaminen voidaan toteuttaa niin, että alueen luonto säästyy mahdollisimman lähellä nykytilaa sekä suuria räjäytyksiä ja louhintoja ei tarvitse suorittaa rakennusvaiheessa."

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 6.6.2023
- Asemakaavamuutoksen selostus 6.6.2023

Selostuksen erilliset liitteet löytyvät kaavan verkkosivuilta (https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/muuran-keskustan-ja-ensimmaisten-kaupunkikylien-kaavoitus-kaynnistyy).

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 302 8975,
asemakaava-arkkitehti Charlotta Tanner, p. 050 312 1840
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero	Päiväys
Planområdets nummer	Datum
002356	6.6.2023

Vantaan kaupunki

MUURAN KAUPUNKIKYLÄT 1

Kaupunginosa 52, VEROMIES

Vanda stad

MURE STADSBYAR 1

Stadsdel 52, SKATTMANS

Asemakaavan muutos

Korttelit 52132-52138, 52144 sekä katu-, tori-, virkistys- ja liikennealueet

1:2000

Ändring av detaljplanen

Kvarteren 52132-52138, 52144 samt gatu-, torg-,rekreations- och trafikområden.

1:2000



002356 MUURAN KAUPUNKIKYLÄT 1

VEROMIES



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 06.06.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 02356. Kaavoitus on tullut vireille 12.12.2022.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Korttelit 52132–52138 ja 52144 sekä katu-, tori- ja virkistys- ja liikennealueet kaupunginosassa 52, Veromies.

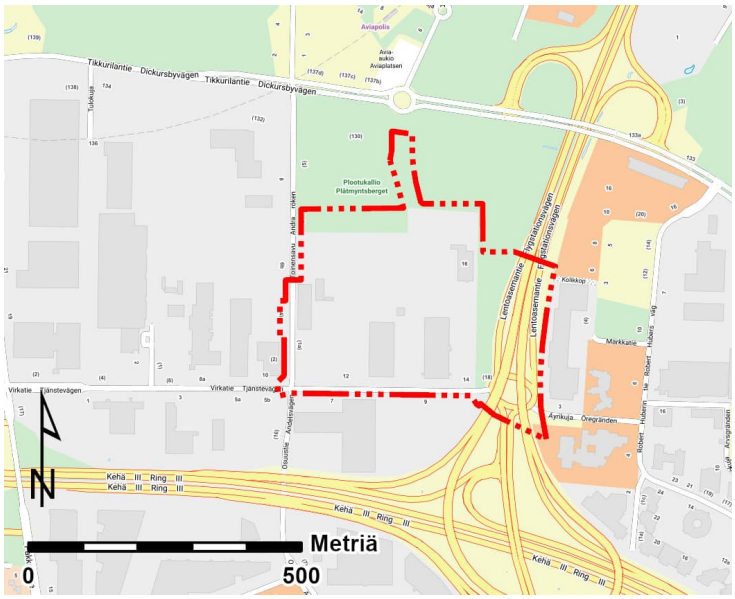
Kaava koskee kumoutuvissa asemakaavoissa korttelia 52104 sekä katu-, liikenne- virkistys- ja suojaviheralueita.

Asemakaavan muutoksen myötä alue muuttuu teollisuus- ja varastoalueesta sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueeksi. Alueelle osoitetaan kaupunkimaisia asuinkortteleita asuntoineen reilulle 1700 asukkaalle, keskustatoimintojen, toimitilarakennusten ja yleisten rakennusten korttelialueita sekä virkistysalueita. Toimintojen sekoittuneisuutta alueella lisätään keskittämällä asuinkortteleiden kivijalkaan liiketilat, asukkaiden yhteistilat, harrastustilat sekä mahdolliset työtilat. Julkisina palveluina alueelle toteutetaan päiväkoti. Muuran puistoalueista kaavoitetaan virkistysalueeksi tällä asemakaavalla suurin osa Plootukallion metsäalueesta sekä Kahinapuisto, jotka ovat yhdessä Muuraa ja Huberilaa yhdistävän puistosillan kanssa merkittäviä koko Veromiehen mittakaavassa.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus, sekä ratikan katualueiden osalta esisopimuksia.

Kaavan laatija: Charlotta Tanner, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; charlotta.tanner@vantaa.fi, p. 050 312 1840

Kaava-alueen sijainti



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. Asemakaava-alueen rajaus punaisella pistekatkoviivalla (Vantaan kaupunki, 17.3.2023).

Kaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa (kuva 1). Alue rajautuu pohjoisessa Plootukallion metsäalueeseen, idässä Lentoasemantiehen ja etelässä Virkatiehen. Lännessä aluetta rajaa Toinensavu ja sen länsipuoliset teollisuus- ja varastorakennusten tontit. Aviapolis-asema sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella noin 500 m etäisyydellä. Alueen pinta-ala on noin 16,2 ha.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Muuran maanomistajista Sponda Oy on jättänyt asemakaavan muutoshakemuksen vuoden 2017 syksyllä loppupuolella (Kiinteistö Oy Vantaan Omega, Virkatie 12–16, kaavanro 002356)
- Koko Muuran alueelle laadittu asemakaavaluonnos Muuran kaupunkikylät (nro 052600) valmistui alkusyksystä 2022 ja oli nähtävillä 14.9.-13.10.2022. Lausuntoja kaavaluonnoksesta saatiin 9 kpl.
- Kaavaluonnoksen valmistuttua laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma Spondan ja Sagaxin omistuksessa oleville alueille sisältäen koulutontin ja etenkin ratikankatualueiden osalta osia myös Logicorin ja Avia Real Estaten/Finavian kiinteistöistä.
- Kaavoitus tuli vireille 12.12.2022.
- Mielipiteet asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 1.2.2023 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.
- Kevään 2023 tarkennettiin viitesuunnitelmia sekä vesihuollon ja katujen yleissuunnittelua.
- Aikataulullisista syistä päätettiin viedä käsittelyyn varsinaisena asemakaavan muutoksena ensimmäisenä ratikan katualueet sekä Spondan alueelle sijoittuvat kortteli-, katu- ja puistoalueet. Näin ollen Muuran kohdalle ei laadita erillistä ratikan asemakaavaa ja Sagaxin puolen asemakaavan suunnittelu aikataulutettiin syksylle 2023.
- Spondan alueen viitesuunnitelman valmistuttua tarkennettiin kaavaluonnosvaiheen asemakaavakarttaa sekä määräyksiä.
- Lisäselvityksinä kevään aikana laadittiin Kehäradan tärinä- ja runkomeluselvitys koko Muuran alueelle, Hiilineutraalisuusselvitys Spondan korttelialueille sekä tarkentava meluselvitys Spondan alueelle.
- Viitesuunnitelma valmistui toukokuussa 2023.

- Vantaan ratikka:
  - Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019, jonka pohjalta Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi ratikan jatkosuunnittelun aloittamisen 16.12.2019. Jatkosuunnitteluvaiheessa Vantaan ratikan reiteille laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katu- ja puistosuunnitelmat sekä asemakaavat.
  - Kaavoitus tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman ”Vantaan ratikka - osallistumis- ja arviointisuunnitelma - Ratikan kaavarunko (YK0049), Ratikan asemakaavat (tarkastelualue 062800) ja katu- ja puistosuunnittelun aloitusilmoitus” nähtäville asettamisella 23.11.2020. Vantaan ratikan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 17.9.2021.
  - Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 15.1.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 88 kappaletta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 3 Pakkalan kaava-aluetta 002464 koskevaa palautetta.
  - Hankkeesta järjestettiin yleisötilaisuudet 8.12.2020 (Länsimäki) / 9.12.2020 (Hakunila) / 16.12.2020 (Tikkurila) / 17.12.2020 (Aviapolis) ja 23.9.2021 (suunnittelutilanne koko linjalla).
  - Ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset valmistuivat kaavamuutosalueen osalta 4.3.2022 ja ne esiteltiin 30.3.-12.4.2022, 19.9.2022 ja ne esiteltiin 19.10.-1.11.2022 sekä 2.11.2022 ja ne esiteltiin 30.11.-13.12.2022. Asemakaavaratkaisu perustuu katu- ja puistosuunnitelmiin.
  - Kaikille avoimet ratikan infotilaisuudet järjestettiin 6.4.2022 ja 15.11.2022 (koko ratikan linja).

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 7
2. Lähtökohdat 9
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 9
2.2 Suunnittelutilanne 22
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 38
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 38
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 38
3.3. Asemakaavan tavoitteet 41
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 45
4. Asemakaavan kuvaus 46
4.1 Kaavan rakenne 46
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 49
4.3 Aluevaraukset 51
4.4 Kaavan vaikutukset 63
4.5 Ympäristön häiriötekijät 72
4.6 Nimistö 74
5. Asemakaavan toteutus 75
6. Kaavatyöhön osallistuneet 75
7. Asemakaavan seurantalomake 77
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 79
9. Muu suunnitelma-aineisto 97

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavan seurantalomake
- Asemakaavakartta 1:2000 ja kaavamääräykset
- Havainnekuva 1:1500
- Kortteleiden vihertehokkuuslaskelmat
- Viitesuunnitelma: Aviapolis, Muura Sponda, Arco 23.5.2023 (erillisenä liitteenä)
- Meluselvitys, 002356 Muuran kaupunkikylät 1 asemakaavan muutos, Sitowise 10.5.2023 (erillisenä liitteenä)
- Hiilineutraalisuusselvitys Muuran kaupunkikylät - asemakaavamuutos 002356, Raksystems Insinööritoimisto Oy, Green Building Partners Oy, 14.4.2023 (erillisenä liitteenä)
- Muuran taidekonsepti, Vantaan kaupunki, Maya Syrjälä 3.4.2023 (erillisenä liitteenä)
- Koonti Muuran kaavaluonnoksen 052600 lausunnoista ja mielipiteistä (erillisenä liitteenä)
- Koonti osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteistä (erillisenä liitteenä)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALI

- Aviapoliksen kaavarunko, kaupunginvaltuusto 18.4.2016
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Muuran kaupunkikylät 1 002356, päivitetty 3.4.2023
- Asemakaavan muutosluonnos, Muuran kaupunkikylät 052600, 23.8.2022 (kaavakartta ja selostus)
- Muuran kunnallistekninen yleissuunnitelma, suunnitelmaselostus ja liitteet, Destia 22.3.2022
- Vedenjakeluverkostomallinnukset, Muuran painepiiriraja, 101017385-001-Alue 5, Afry 5.1.2022
- Muuran kunnallistekninen yleissuunnitelma, päivitys, Ramboll 2023 (käynnissä)
- Meluselvitys, 052600 Muuran kaupunkikylät, asemakaavaluonnos, Sitowise 23.6.2022
- Muuran julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma, Ramboll 3/2023
- YK0049 Vantaan ratikan kaavarunko, selostus, KALA 17.1.2023, kaupunginhallitus 30.1.2023
- Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020–2021, Koosteraportti. Faunatica. Faunatican raportteja 38/2021
- Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma. Olli Manninen ja Marko Nieminen. 7.2.2020. Faunatican raportteja 1/2020
- Vantaan ratikan yleissuusuunnitelma, WSP Finland Oy, 18.9.2019
- Tärinä- ja runkomeluselvitys, Vantaan ratikka, Lentokenttä-Tikkurila, Sweco, 17.2.2023
- Kehärata, Rakentaminen rautatietunnelin läheisyyteen ennen radan käyttöönottoa ja käytön aikana. Yleisiä ohjeita louhinta- ja kalliorakentamistöihin. Pyöry Finland Oy 4.4.2014
- Muura area new town plan amendment, Rock mechanical evaluation of planned residential buildings above Kehärata rock tunnel. Ramboll 12.4.2022
- Monimuotoinen, kestävä ja vastustamaton Aviapolis – Avipoliksen keskustan kaupalliset palvelut ja työpaikat -selvitys. Loppuraportti 7.6.2021. Real Idea
- Veromiehen uusi nimistö, Mikko Sandström, Kaupunkisuunnittelu, 25.5.2018
- Aviapoliksen liikenneverkkoselvitys ja alustava yleissuunnitelma, Sitowise Oy, Flou Oy, 7.1.2020
- Aviapolis-kaavarungon liikennesuunnitelma, Ramboll, maaliskuu 2016
- Aviapoliksen kaavarungon nro 052200, Veromies, tie- ja katuliikenteen meluselvitys. Huhtikuu 2016, Ramboll
- Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040, Vantaan kaupunkisuunnittelu 27.10.2015, kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015
- Aviapolis, Veromiehen verkot, 052700, Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, 2018
- Raide-Jokeri 3, Alustava yleissuunnitelma 23.2.2018, Vantaan kaupunki ja Trafix Oy
- Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet, Veromies ja Pohjois-Pakkala-selvitys 053100, Vantaan kaupunki, Asemakaavoitus 13.12.2022
- Tärinä- ja runkomeluselvitys. Muuran alue, Vantaa, A-Insinöörit 5.4.2023

- Hiilineutraalisuusselvitys, Muuran kaupunkikylät - asemakaavamuutos 002356, Raksystems Insinööritoimisto Oy, Green Building Partners Oy 14.4.2023
- Muuran taidekonsepti, Vantaan kaupunki, Maya Syrjälä 3.4.2023
- Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset Toinensavu ja Muuranaukio välillä Artuakatu - Virkatie, 58675-1. Ramboll Oy (29.9.2022).
- Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset Muuranraitio välillä Plootukatu - Muuranaukio, 58676-1. Ramboll Oy (29.9.2022).
- Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset Plootukatu välillä Tikkurilantie - Muuranraitio, 59171-1. Ramboll Oy (29.9.2022).
- Ratikan selvityksiä ja aineistoja: https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/liikenne/vantaan-ratikka/selvityksia-ja-aineistoja
    - Nieminen, M., Koskimies, P., Makkonen, H., Manninen, E., Manninen, O. & Vasko, V. 2021: Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020–2021. Koosteraportti. – Faunatican raportteja 38/2021. 16.3.2022.
    - Vantaan ratikka Design Manual, Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy, 9.10.2020
    - Vantaan ratikka Design Manual, Liite 1
    - Vantaan ratikan hiilijalanjälkiselvitys, Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy, 9.10.2020
    - Vantaan ratikan yleissuunnitelma, Pyöräliikenteen tarkastelut ratikan varrella, Vantaan kaupunki ja WSP Finland Oy, 25.9.2020
    - Vantaan ratikka, Ratikkalinjan PIMA-riskien tarkastelu, Golder Associates Oy, 13.8.2020
    - Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy, 18.9.2019
    - Vantaan ratikan läntisen osuuden tärinä- ja runkomeluselvitys, Sweco, 23.5.2022.
    - Vantaan ratikan meluselvitys, Sitowise Oy, 31.3.2023.
    - Vantaan ratikan kaavarunkoluonnoksen liikenteelliset vaikutukset. WSP 31.8.2022
    - Vantaan raitiotien kiinteistötaloudellinen analyysi. Newsec Advisory Finland Oy 17.5.2022, päivitys 12.12.2022.
    - Vantaan ratikan kustannusraportti, 16.3.2023. Vantaan kaupunki
    - Vantaan ratikan hankesuunnitelma, 3.4.2023 (hyv. kh 8.5.2023), Vantaan kaupunki ja WSP

1. TIIVISTELMÄ

Tämä asemakaavan muutos on Muuran alueen ensimmäinen varsinainen asemakaava, joka on laadittu Muuran alueen kaavaluonnoksen pohjalta (052600). Asemakaava toteuttaa Aviapoliksen kaavarunkoa. Mukana suunnittelussa ovat olleet alueen maanomistajat: Sponda Oy, Sagax Finland Oy ja Avia Real Estate Oy sekä Spondan konsulttina arkkitehtitoimisto Arco Architecture Company.

Suunnittelualue koostuu nykyisellään pääosin teollisuus- ja varastorakentamisen alueista sekä sen pohjoisosissa säilyneestä Plootukallion metsäalueesta. Pinta-alaltaan suunnittelualue on noin 16,2 ha.

Muuran alueesta rakentuu kaavoituksen myötä tunnistettava ja viihtyisä, yhteisöllisistä kaupunkikylistä koostuva uusi asuinalue, johon toimintojen sekoittuneisuutta tuovat toimitilarakentaminen ja julkiset palvelut sekä Muuran keskustan kaupalliset palvelut. Suunnittelun päätavoitteina on ollut muodostaa Muuraan yhteisöllisyyttä tukevaa kaupunkirakennetta, kaupunkikyliä, joiden kaupunkitila on elämyksellistä, arkkitehtuuri tunnistettavaa, liikkuminen älykästä ja toimitilojen suunnittelussa tähdätään tulevaisuuteen. Tällä asemakaavalla kaavoitetaan Muuran asuinkortteleista ja päiväkodista muodostuva syksykylä aukioineen ja katualueineen, Lentoasemantien varren toimitilakortteli sekä Muuran keskustan itäpuolen korttelit kaupallisine palveluineen (osa sydäntalvikylää), Muuranaukio sekä Vantaan ratikan katualueet Muurassa.



Kuva 2. Ilmakuva Muuran kaavaluonnoksen alueesta idästä katsottuna (Muuran kaavaluonnos, Arco&Inaro). Asemakaavan muutosalueen likimääräinen raja punaisella pisteviivalla.

Alueen arkkitehtuuri on leikkisää, värikästä ja kodikasta. Kaupunkikuvaa hallitsevat erityisesti harjakatot sekä värikkäät julkisivut. Muurassa asuinkorttelit on ryhmitelty korttelikokonaisuuksiksi, kaupunkikyliksi. Jokaiselle kaupunkikylälle luodaan tunnistettavaa ja omaleimaista identiteettiä kylien oman teeman, vuodenajan avulla. Suunnittelualueen keski- ja itäosiin sijoittuu syksyteemainen kaupunkikylä ja länteen, Muuran keskustan alueelle, osa sydäntalviteemaisesta kylästä. Kylän

vuodenaika näkyy rakennusten julkisivuväripaletissa, kasvillisuudessa ja kylän omana katupuuna, kadun kalusteissa ja mm. kylän kohtaamispaikkana toimivien aukioiden toiminnallisuudessa. Toisensavun ja Virkatien risteykseen sijoittuvasta Muuran keskustasta aukioineen suunnitellaan koko Muuran alueen aktiivinen solmukohta, jonne keskittyvät joukkoliikenteen pysäkit, alueen kaupalliset palvelut sekä kahvilat ja ravintolat. Asemakaavan muutoksessa varaudutaan myös päivittäistavarakaupan sijoittumiseen Muuranraitin varrelle keskustan itäpuoliseen kortteliin.

Kaupunkitilasta muodostuu umpikorttelien myötä tiivistä ja kaupunkimaista, mutta vehreyttä saadaan runsaasti kortteleiden taskupuistojen sekä reittien ja aukioiden monipuolisten istutusten avulla. Elävyyttä kaupunkitilaan tuodaan kivijalkaan sijoittuvien liike-, työ- ja asukkaiden yhteistilojen sekä maantasoasumisen keinoin. Muuran keskiosaan muodostuu erilaisten puistoalueiden kokonaisuus, ns. kyläpuisto, jonka merkittävin osa on metsäisenä säilytettävä Plootukallio (asemakaavan muutoksessa mukana suurin osa Plootukallion tulevasta virkistysalueesta).

Muura on kävely-ystävällinen ratikkakaupunki. Ratikan lisäksi myös kaikki muut joukkoliikenteen vaihtoehdot ovat käytettävissä, ja suunnittelussa on keskitytty erityisesti kävelyn ja pyöräilyn edistämiseen sekä sujuviin ja houkutteleviin reitteihin. Autoliikenne on keskitetty pääosin kokoojakaduille ja muutamille tonttikaduille, jolloin on saatu rauhoitettua kaupunkikylien sisäosat kokonaan kävelylle ja pyöräilylle. Tärkein kävelyn ja pyöräilyn reitti alueella on ns. kaupunkiraitti, joka yhdistää kaikki kylät toisiinsa sekä toimii sujuvana yhteytenä Muuran keskustaan. Alueen kortteleiden pysäköinti keskitetään pääosin LPA-kortteleihin rakennettaviin pysäköintilaitoksiin, mikä mahdollistaa rehevien maanvaraisten sisäpihojen toteuttamisen. Pysäköintitaloista suunnitellaan monikäyttöisiä reittejä ja kaupunkitilaa elävöittäviä rakennuksia.

Resurssiviisaus ja ekologisuus näkyvät alueella mm. kävelyn, pyöräilyn sekä joukkoliikenteen suosimisena, resurssiviisaina ratkaisuina rakentamisessa, kasvikattoina, kaupunkivihreän eri ratkaisuina sekä puistojen ja katualueiden hulevesien hallinnan toteuttamisena luonnonmukaisin menetelmin.

Asuinkerrostalojen korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 68 200 k-m^2, josta asumisen osuus on 67 700 k-m^2 ja liiketilojen 500 k-m^2. Keskustatoimintojen korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 19 100 k-m^2, josta asumisen osuus on 17 400 k-m^2 ja liiketilojen 1 700 k-m^2. Yleisten rakennusten rakennusoikeus on 3 000 k-m^2 ja toimitilarakennusten 21 000 k-m^2. Kortteleiden rakentamisen määrä on yhteensä 111 300 k-m^2. Lisäksi Ropinapihalle on osoitettu rakennusala 100 k-m^2 kioskia tai muuta pientä rakennusta varten. Kaavan kokonaisrakennusoikeus on siis 111 400 k-m^2. AK-kortteleiden tehokkuus on keskimäärin e=2,2, mutta tehokkuus vaihtelee välillä n. e=1,9-2,5. Y-korttelissa tehokkuus on n. e=0,4 ja C-kortteleissa n. e=2,4.

Asemakaavan muutoksella varaudutaan muuttamaan nykyiset teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet (T), puistoalueet (VP) ja suojaviheralueet (EV) asuinkerrostalojen (AK), keskustatoimintojen (C), toimitilarakennusten (KTY), yleisten rakennusten (Y), autopaikkojen (LPA) korttelialueiksi, virkistys- ja puistoalueiksi (VP, VL) sekä katu- ja torialueiksi.

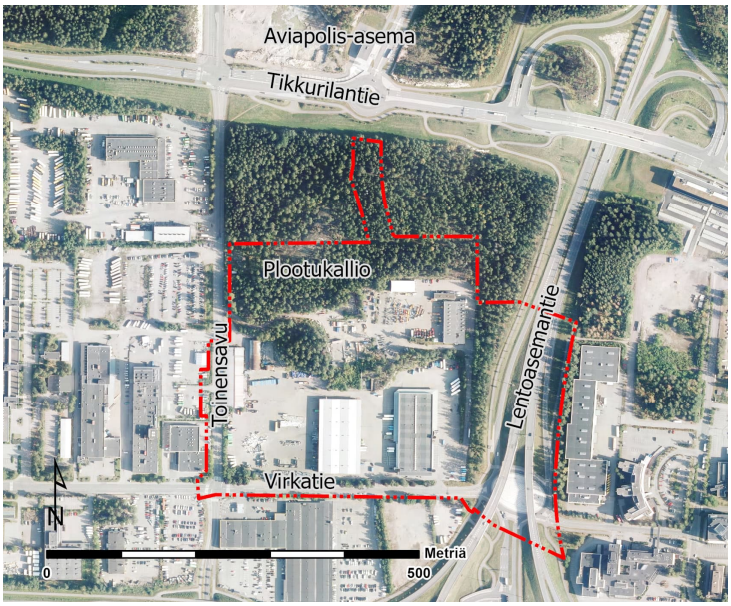
Hanke tiivistää kaupunkirakennetta, mikä on taloudellisuuden kannalta tärkeää. Se on myös joukkoliikenteen runkolinjan ja suunnitteilla olevan Vantaan ratikan linjan varrella sekä hyvin saavutettavissa kehäradan Aviapolis-asemalta. Hanke on kaupungin tavoitteiden mukainen.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Veromieheen, Helsinki-Vantaan lentoaseman kainaloon, on 1950-luvulta lähtien rakennettu Vantaan laajinta, yhtenäistä työpaikka- ja varastoaluetta (kuva 3). Kaupunginosaa halkovat ja sivuavat tiet ovat ajan kuluessa laajentuneet ja muuttuneet maisemaa hallitseviksi elementeiksi niin äänimaailmaltaan kuin leveydeltään. Alue on täyttynyt suurimittakaavaisista rakennuksista sekä asvaltoiduista pinnoista. Katuverkko on harva ja korttelikoko valtaisa.



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueesta v. 2021. Punaisella pistekatkoviivalla asemakaava-alueen rajaus. (Vantaan kaupunki, 17.3.2023)

Suunnittelualue on pääosin 1970- ja 1980-luvuilla rakentunutta teollisuus- varastorakennusten aluetta. Alueen pohjoisosa ulottuu osittain alueella säilyneen metsäisen ja kallioisen Plootukallion alueelle.

Alue sijoittuu lähimmillään alle kilometrin etäisyydelle Helsinki-Vantaan lentoasemasta. Alueen rakentamisessa tulee huomioida sekä lentoaseman esterajoituspinnat (+100 m(N2000)) sekä mahdollisen lentoesteluvan tarve.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijoittuu laajan reunamuodostumaselänteen ja laajan savitasangon saumaan siten, että alueen pohjoisosa sijoittuu selänteelle (kalliota ja moreenia) ja eteläosa savitasangolle, jossa paikoitellen esiintyy pieniä moreeni kumpareita.

Maastonmuodoiltaan alue on loivasti kumpuilevaa. Maaston korkein kohta on metsäisen Plootukallion huippu. Maanpinnan korot vaihtelevat +56 metristä +29 metriin merenpinnan yläpuolella (N2000, GK25FIN). Maisemallisesti hienoin kohde alueella on Plootukallio ja sen laen laaja avokallio. Kalliolta avautuu mm. näkymiä Toisensavun länsipuolelle. Kallion alapuolella, mm. etelä-kaakkois-reunalla on hienoja isoja lohkareita. Muuran alueelta on selvitetty myös arvokkaita puita sekä Plootukallion kallion reunoja.

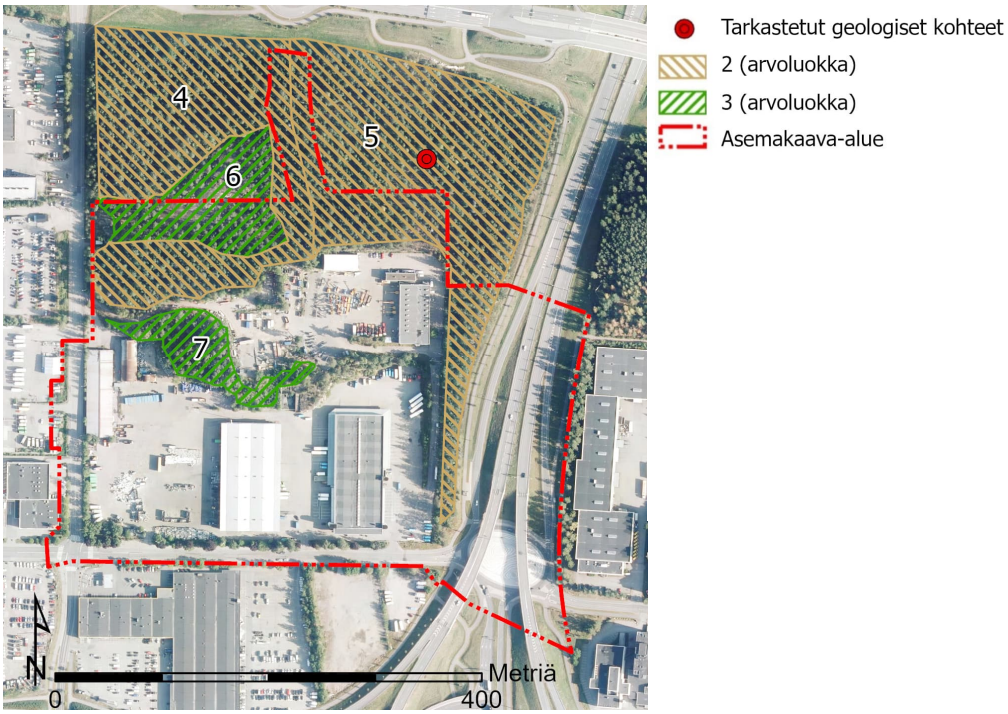
Kasvillisuus ja eläimistö

Veromiehen kaupunginosa on nykyisin ennen kaikkea yritysalue, jossa luonnolle on jäänyt tilaa varsin vähän. Muuran Plootukallion alue on yksi suurimmista Veromiehen rakentamiselta säästyneistä metsäalueista (kuvat 4–6).



Kuvat 4–6: Kuvia Plootukalliolta (Tanner 2019).

Vantaan ratikan kaavarungon luontoselvityksessä (Faunatica 2021) tutkittiin myös Muuran alueelta luontoarvot. Alueelta selvitettiin luontotyypit, geologiset kohteet sekä lahokaviosammaleen, linnuston, lepakoiden ja liito-oravan esiintyminen (kuvat 7 ja 8). Liito-oravaa ei alueelta havaittu.



Kuva 7. Luontoarvot sekä -tyypit arvoluokittain ja tarkastetut geologiset kohteet (Faunatica 2021).

Luontotyypit ja geologiset kohteet

Luontotyypiltään arvoluokkaan 2 pääosin määritelty Plootukallio (kartalla kohteet 4 ja 5) on laajin yhtenäinen metsäalue ratikan kaavarungon luontoselvitysalueella. Metsän luonnontila on heikentynyt harvennuksissa. Kohteella on kuitenkin monia luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita rakennepiirteitä ja lajistoarvoja. Kuusi on alueen valtapuu, mutta kallioiden liepeillä ja luoteisosassa mäntyä on runsaammin, myös kookkaita ylismäntyjä. Kohteella on myös runsaasti eri ikäistä ja kokoista lahopuuta, joilta tavattiin lahokaviosammaleen itujyväsryhmiä. Monimuotoisuuden

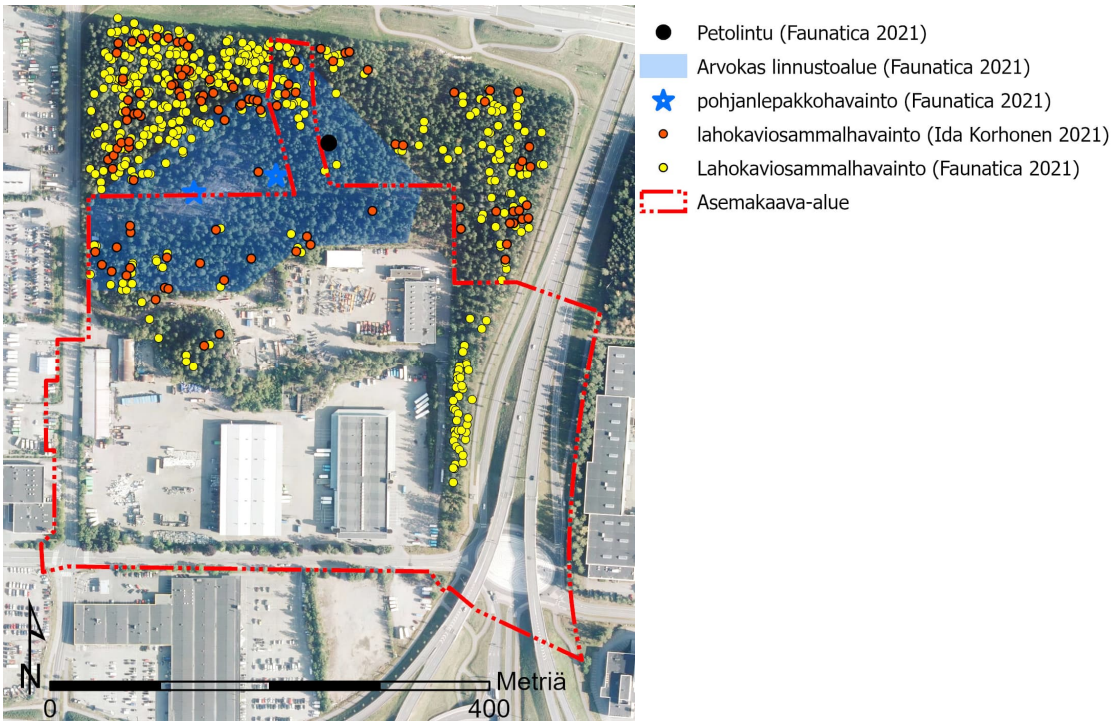
arvoa alueella lisää paikoittainen soistuneisuus. Kohteen luontotyyppi on varttunut havupuuvaltainen tuore kangas, valtakunnallisesti silmällä pidettävä ja Etelä-Suomessa vaarantunut luontotyyppi ja täyttää METSO-kohteen valintaperusteet. Kohde ei kuitenkaan täytä luonnonsuojelulain suojeltavan luontotyypin kriteerejä.

Luokkaan 3 määritelty kohde 7 on myös luontotyypiltään tuoretta kangasta, ja kohde 6 (Plootukallion huippu) taas edustaa kalliometsää ja avokalliota.

Lahokaviosammal

Osa Plootukallion alueesta on koko Vantaalle laaditussa lahokaviosammaleen esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelmassa (Faunatica 2020) luokiteltu taustatietojen tulkinnan perustella lahokaviosammaleelle soveliaaksi alueeksi, johon kohdistuu kuitenkin korkea uhka alueelle suunnitellun maankäytön vuoksi. Selvityksessä lahokaviosammaleen suotuisan suojelutason on todettu toteutuvan Vantaalla ilman näitä potentiaalisia korkean uhkan alueita.

Ratikan kaavarungon luontoselvityksessä alueelta havaittiin lahokaviosammaleen itiöpesäkkeitä ja itujyväsryhmiä. Kaikki ratikan kaavarungon alueelta havaitut esiintymät saivat kuitenkin laajan vertailuaineiston keskiarvoa heikommat pistemäärät ja selvityksessä todetaan, että tällä perusteella ne eivät ole lahokaviosammaleen suotuisan suojelutason kannalta merkittäviä kohteita.



Kuva 8. Luontoarvoja Muuran suunnittelualueella.

Linnusto ja lepakot

Plootukallion lintujen lajimäärä ja tiheys ei ole kovin suuri, mutta alue on otettu mukaan selvitykseen, siellä pesivän varpushaukan vuoksi. Varpushaukka ei ole uhanalainen laji, mutta se on ainoa ratikan kaavarungon luontoselvityksessä havaittu pesivä petolintu. Pesä sijaitsee Muuraan suunnitellun ratikkalinjan kohdalla, aivan asemakaava-alueen itäpuolella. Laji ei yleensä käytä samaa pesää kuin korkeintaan pari vuotta peräkkäin, mutta rakentaa todennäköisesti uuden pesän lähistölle, mikäli reviiri säilyy alueella. Muita Plootukallion alueelle havaittuja, eritysesti huomioitavia lajeja olivat puukiipijä, sirittäjä ja kuusitiainen.

Plootukallion alueella tehtiin kaksi yksittäistä havaintoa pohjanlepakosta, jotka sijoittuvat asemakaava-alueen ulkopuolelle.

Vesistöt ja vesitalous

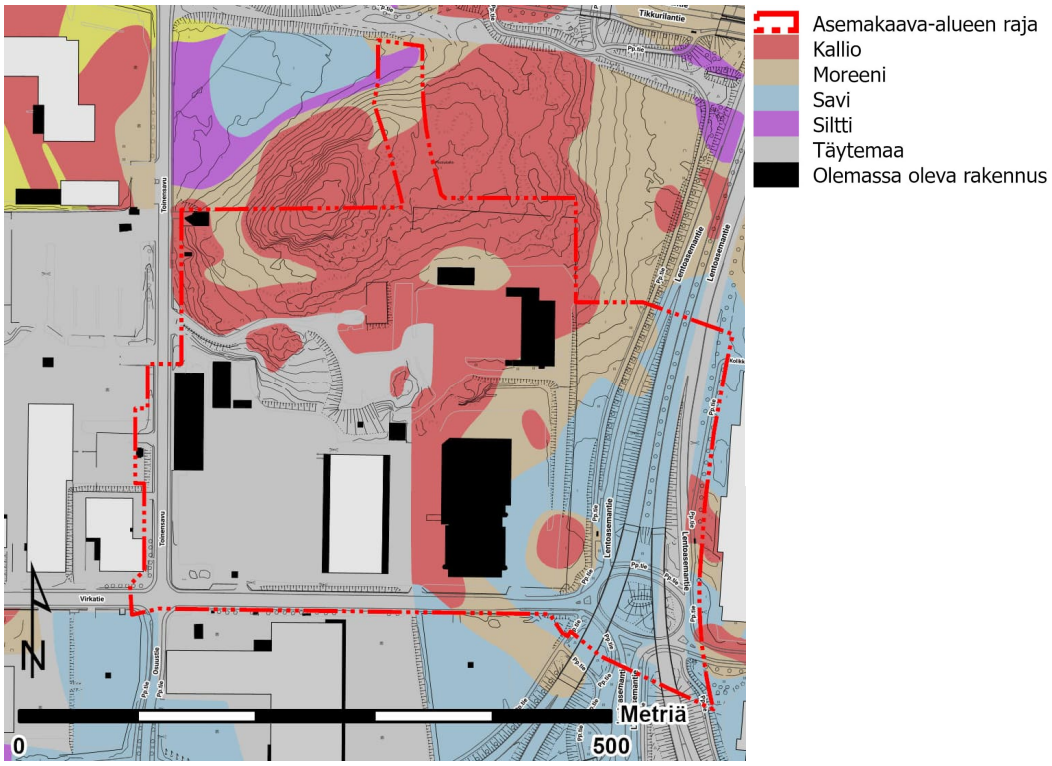
Kaavamuutosalue on nykytilanteessa pääosin rakennettua teollisuus-, logistiikka- ja katualuetta, ja suurin osa tontinosista on vettä läpäisemättömiä asfaltoituja pysäköinti- tai piha-alueita. Plootukallio on ainoa suurempi metsäinen alue, mutta sielläkin kallioinen maaperä vähentää veden imeytymisen mahdollisuuksia. Alue kuuluu Vantaan pienvesien valuma-aluerajaukseltaan Kirkonkylänojan valuma-alueeseen.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Maaperäkartan (kuva 9) mukaan suunnittelualueen pintamaa (0–1 m) on pääosin lounaassa täyttöä, pohjois- ja keskiosissa moreenia ja kalliota sekä kaakkoisosissa savea ja täyttöä.

Koko Muuran alue sijoittuu pohjatutkimusten mukaan pääosin kitkamaalle ja kairaukset ovat ulottuneet n. 0,5–4 m syvyydelle maanpinnasta. Alueella on tehty pohjatutkimuksia pääasiassa katualueilla.



Kuva 9. Asemakaava-alueen maaperäkartta (Vantaan kaupunki, 17.3.2023).

Pohjatutkimusten mukaan Toisensavun eteläosassa pintamaan (0–1 m) alla on noin 2–9 m paksu kerros savea/silttiä. Saven ja siltin alla maakerrokset vaihtuvat hiekan ja soran kautta kalliopintaa päällystämään pohjamoreeniin. Kairaukset ovat päättyneet pääosin kiveen tai kallioon noin 4,2–10,8 m syvyydellä maanpinnasta. Kaksi kairausta on päätetty määräsyvyyteen 10,2 ja 13,5 m syvyydellä maanpinnasta.

Pohjavesi on mitattu (mittauspiste Toisensavun pohjoispäässä) viimeisen kymmenen vuoden aikana tasovälillä 36,3–38,2, eli noin 0,6–2,5 m syvyydellä maapinnasta.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Alustavan arvion mukaan kitkamaa-alueella rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti. Savi- ja silttialueilla suositeltu perustamistapa on paalutus. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti.

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

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Veromiehen kaupunginosassa asui vuoden 2020 alussa 1078 henkeä. Alueen asunnot keskittyvät Aerolan asuinalueelle sekä Perintötielle rakentuneisiin uusiin asuinkohteisiin. Veromiehessä on vähemmän 0–6-vuotiaita (8 %), 7–15-vuotiaita (3 %) sekä yli 65-vuotiaita (5 %) kuin Vantaalla keskimäärin, mutta työikäisten (16–64-vuotiaiden) osuus sen sijaan on reilusti suurempi kuin Vantaalla keskimäärin, 83 %. Koko Aviapoliksen suuralueen asukasluku oli 20 023 henkeä, missä kasvua on reilut 1190 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.

Perheellisiä asuntokuntia Veromiehessä on vähemmän kuin Vantaalla keskimäärin, mikä näkyy pienasuntovaltaisuutena. Veromiesläisten keskitulot ovat hieman keskimääräistä pienemmät, vaikka työllisten osuus on suurempi. Asuntotuotannosta puolet on omistusasuntoja, puolet vuokra-asuntoja. Lentokentän läheisyyden luoma kansainvälinen ilmapiiri näkyy myös väestössä, sillä asukkaista joka neljäs on ulkomaan kansalainen. Vieraskielisten osuus onkin kasvanut jyrkästi viimeisen 10 vuoden aikana 13,6 %:sta 37,9 %:iin.

Aviapoliksen kaavarungossa on varauduttu noin 20 000 uuden asukkaan sijoittumiseen Veromiehen alueelle. Lukua on myöhemmin tarkistettu asemakaavoituksen edetessä ja tämänhetkinen arvio on, että uusia asukkaita Veromieheen sijoittuisi 25 000–26 000. Muuran kaavaluonnosalueelle on arvioitu rakentuvan tulevin asemakaavojen myötä asuntoja yhteensä reilulle 5 400 asukkaalle. Nyt kaavoitettavalle alueelle Muuran keskustaan ja ns. Syksykylään on tulossa asukkaita n. 1700.

Muuran kaava-alueella ei ole nykyisellään asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Tällä hetkellä Veromiehessä on pääasiassa teollisuus-, liike- ja varastorakennuksia, mutta tulevaisuudessa alue monipuolistuu. Veromiehen ja Lentokentän kaupunginosissa on yhteensä reilut 24 000 työpaikkaa (v. 2019). Veromiehen kaupunginosan reilusta 15 400 työpaikasta lähes 33 % on kuljetus- ja varastointialalla. Lentoasema on houkutellut ympärilleen yrityksiä, joille on tarjolla toimitiloja Veromiehen uusissa toimistorakennuskokonaisuuksissa, mm. Technopoliksessa ja Kehä III:n pohjoispuolella. Kaupunginosassa on myös hotelleja, erityiskauppoja ja tuotantolaitoksia. Veromiehessä sijaitsee Kehäradan Aviapoliksen asema. Lentokentällä on oma juna-asemansa.

Teollisuus- ja varastoalueen keskellä on Vantaan ammattiopisto Varian Rälssitien toimipiste, jossa opiskelijat voivat suorittaa autoalan, lentokoneasennuksen tai logistiikan perustutkinnon. Lisäksi Finavian ammatillisessa erikoisoppilaitoksessa Avia Collegessa annetaan koulutusta eri ilmailuammatteihin. Ilmakehän varressa on helikopterikoulutuskeskus. Veromiehessä on myös ilmailun valtakunnallinen erikoismuseo, Suomen Ilmailumuseo.

Aviapoliksen kaavarungossa varaudutaan noin 40 000–60 000 työpaikan sijoittumiseen Veromiehen alueelle.

Muuran alueella työpaikat sijoittuvat tällä hetkellä teollisuuden ja logistiikan alan yrityksiin.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Veromies sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla. Lentokentän läheisyys mahdollistaa nopeat yhteydet myös ulkomaille, etenkin Kaukoidän ja Euroopan välillä. Valtatie E 18, joka pääkaupunkiseudulla on Kehä III, yhdistää Belfastin ja Pietarin sekä mm. Vuosaaren sataman. Tuusulanväylä on tehokas yhteys sisämaahan. Kehärata yhdistää pääkaupunkiseudun. Hyvä saavutettavuus on ollut yksi niistä tekijöistä, jotka ovat tehneet Aviapoliksesta halutun työpaikkojen sijoittumisen alueen.

Koko Veromiehen, kuten myös Muuran, yhdyskuntarakenteessa korostuu autoilu: korttelikoko on suuri, rakennukset sijaitsevat paikoin harvassa ja pysäköinti on kaupunkikuvassa näkyvää. Työpaikka- ja varastorakennukset ovat arkkitehtuuriltaan pääosin vaatimattomia. Kokonaisuutena Veromiehen kaupunkikuva on mitäänsanomaton. Muuran ulkopuolelle sijoittuvia Veromiehen kaupunkikuvan kiinnekohtia ovat muutamat luonteikkaat teollisuusrakennukset ja Kehä III:n toimistorakennusten rivi. Puistot ja ulko-oleskelun viihtyisyys ovat olleet toissijaisia.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Veromiehen alueella on yhteensä 43 Vantaan kaupunginmuseon inventoimaa rakennusperintökohdetta. Kaupunginmuseo teki vuosina 2014–2015 tarkistusinventoinnin Veromiehen 1970-luvulla rakennetuista rakennusperintökohteista. Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviä kohteita on alueella yhdeksän ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita neljä. Muiden kohteiden rakennusperintöarvot todettiin vaatimattomiksi. Muuran alueella ei ole merkittäviä rakennusperintökohteita.

1980- ja 1990-luvun rakennuskannan inventointi on tällä hetkellä käynnissä. Tähän liittyen kaupunginmuseon rakennustutkijat ovat kartoittaneet Muuran alueen tämän aikakauden kohteet ja todenneet, ettei alueen rakennuksilla ole ilmeisiä rakennusperintöarvoja.

Virkistys

Plootukallio luonnontilaisena metsäalueena tarjoaa tällä hetkellä mahdollisuuden virkistäytymiseen Muuran alueella. Muuran länsipuolelle sijoittuu Osumapuisto, joka on osa Krakanojan varren puistokokonaisuutta. Yhteys Osumapuistoon Muuran alueelta kulkee Virkatien kautta Kehä III:n vartta pitkin. Veromiehen itäpuolen puistoalueille (mm. Annefredinpuistoon) ei nykyisellään ole toimivaa viheryhteyttä.

Kehä III:n eteläpuolella on viihdekeskus Flamingo kylpylöineen ja ravintoloineen. Tikkurilantien pohjoispuolella sijaitsee ilmailumuseo. Muutoin virkistysmahdollisuudet ovat olemattomat ja etäisyydet ovat pitkiä sekä virkistysreitit laajempiin metsiin tai Vantaanjoen varrelle ovat katkonaiset.

Liikenne

Autoliikenne

Muuran alue rajoittuu itäosastaan Lentoasemantiehen, eteläosassa Virkatiehen, pohjoisessa Tikkurilantiehen ja lännessä osittain Toiseensavuun. Kehä III kulkee myös alueen eteläpuolella, noin 160 m etäisyydellä. Alueen sisällä ei ole tällä hetkellä katuja. Liikennemäärät ovat kyseisillä kaduilla nykyisellään: Kehä III 58 740 KAVL (v.2021), Lentoasemantie 22 750 KAVL (v.2020), Tikkurilantie 10 780 KAVL (v.2021), Virkatie 3600 KAVL (v.2018) ja Toinensavu 3160 KAVL (v.2021).

Vantaan kaupungin tilaamassa Aviapoliksen liikenneverkkoselvityksessä (laadittiin liikenne-ennustemalli HELMET 3.0 perusteella) tutkittiin liikenteen verkollinen tarkastelu ja Muuran kaavaluonnosalueen läheisyydestä alustava yleissuunnitelma, jossa on esitetty katuverkon hierarkia toimintojen sijoittumisen perusteella sekä alustavat poikkileikkaukset ja liittymätyypit. Tarkasteluvuosina olivat 2030 ja 2050. Aviapoliksen liikenneverkko ei merkittävästi ruuhkaudu vuoden 2030 ennustetuilla liikennemäärillä. Vuonna 2050 liikenneverkon kuormitus saattaa olla välityskyvyn ylärajalla

ruuhka-aikoina Tuusulanväylällä ja Lentoasemantiellä, kun taas Veromiehen sisäinen liikenne on sujuvaa ja määrällisesti kohtuullista. (Sitowise, 2020)

Muuran meluselvityksen yhteydessä alueen liikenne-ennusteita v. 2050 tarkistettiin Aviapoliksen liikenneverkkoselvityksen sekä yleiskaavan liikenne-ennusteiden pohjalta. Näitä liikenne-ennustemääriä käsitellään kohdassa Ympäristöhäiriöt, Ilmanlaatu/Pienhiukkaset (s. 16).

Kävely ja pyöräily

Veromiehen nykyinen jalankulkuverkko on harva, minkä takia todelliset kävelymatkat muodostuvat pitkiksi suhteessa linnuntie-etäisyyksiin. Valtaosa alueen nykyisten toimintojen sijoittumisesta on perustunut autoliikenteeseen, jolloin tarve tiheälle kävelyverkolle on ollut pieni. Lentoasemantien parantamisen yhteydessä on rakennettu kaksi uutta jalankulkuyhteyttä Lentoasemantien poikki: Technopoliksen kohdalle Karhumäen silta ja lähelle Kehä III:a Virkatie - Äyrikujan alikulku. Kävely- ja pyöräily-yhteyksiä ympäröivään kaupunkirakenteeseen on silti edelleen vain noin 500 metrin välein.

Muuran alueen ympäröivillä katualueilla on pääosin kadun molemmin puolin yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Toisensavun liittymästä länteen Tikkurilantiellä on ainoastaan etelälaidalla yhdistetty jalankulku- ja pyörätie.

Joukkoliikenne

Kehärata yhdistää Veromiehen kaupunginosan seudun raideliikenneverkkoon ja mahdollistaa tiheän ja vaihdottoman raideyhteyden alueelta 23 asemalle eri puolille pääkaupunkiseutua. Kaupunginosaa palvelevat sekä Aviapoliksen että Lentoaseman rautatieasemat. Muuran uudesta keskustasta matkaa Aviapolis-asemalle on noin 700 m. Junat liikennöivät sekä Tikkurilan että Huopalahden suuntiin ruuhka-aikana 10 minuutin välein. Matka-aika Aviapolis-asemalta Tikkurilaan on noin 12 minuuttia, Myyrmäkeen noin 13 minuuttia ja Helsingin keskustaan noin 32 minuuttia.

Alueella on hyvät bussiyhteydet. Muuran läpi Toistasavua pitkin kulkevat tällä hetkellä runkolinjat 570 (Mellunmäki-Tikkurila-Aviapolis-Lentoasema) ja 600 (Rautatientori-Kartanonkoski-Lentoasema), ja niiden lähimmät pysäkit ovat Toisellasavulla ja Aviabulevardilla. Lentoasemantietä pitkin kulkevat linjat 415N (Elielinaukio-Martinlaakso-Aviapolis-Lentoasema), 584 (Kalajärvi-Martinlaakso-Aviapolis) ja 574 (Peijas-Aviapolis-Ylästö-Myyrmäki). Näiden linjojen lähimmät pysäkit ovat Lentoasemantiellä, Virkatien ja Äyrikujan alikulun läheisyydessä. Tikkurilantien ja Toisensavun risteyksen läheisten pysäkkien kautta kulkevat linjat 561 (Itäkeskus-Aviapolis-Kivistö) ja 576 (Tikkurila-Aviapolis-Seutula-Kivistö).

Suunnitteilla on myös Vantaan ratikka, jonka linjaukseen varaudutaan Muurassa. Linjausta on suunniteltu Aviapolis-asemalta etelään, uutta Muuranraitiota pitkin Toisellesavulle ja siitä edelleen Osumatielle. Pysäkkiä on suunniteltu Toisellesavulle, Muuran keskustaan.

Vesihuolto

Kaava-alue kuuluu rakennetun vesihuoltoverkoston piiriin ja on nykyisellään vesihuollon toiminta-aluetta ja huleveden viemäröintialuetta. Vesihuoltoverkosto on rakennettu palvelemaan nykyistä teollisuus- ja logistiikka painotteista toimintaa.

Vedenjakelu

Kaava-alueen nykyiset vesijohdot kulkevat alueen läpi Virkatiellä ja Toisellasavulla. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla. Vesitornin varastotilavuus on 8000 m³.

Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta, Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen painetasot vaihtelevat välillä +66 m… +83 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen jätevesiviemärit kulkevat vesijohtoverkoston yhteydessä Virkatiellä ja Toisellasavulla.

Jätevedet johdetaan Lentoasemantien alitse Kehä III varren runkoviemäriin ja edelleen Tuusulanväylän alitse Köyhämäen mittausasemalle. Mittausasemalta vedet johdetaan Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen hulevesiviemärit kulkevat muun vesihuollon yhteydessä Virkatiellä ja Toisellasavulla. Kaava-alueen hulevedet johtuvat Virkatien hulevesiviemärin kautta Lentoasematien alitse ja päätyvät Rälssipuistossa Palo-ojaan, josta vedet laskevat lopulta Keravanjokeen.

Pöyry on laatinut Keski-Vantaan hulevesijärjestelmän toiminnallisen selvityksen (16.6.2019). Selvityksessä on todettu, että Virkatiellä sadevesiviemäri on tulvimiselle herkkä Toisensavun ja Osuustien muodostaman risteysalueen läheisyydessä. Sadevesimaksimikuormitus ylittää järjestelmän rakenteellisen välityskyvyn eli mitoituksen hyvin herkästi. Tämä on hyvä huomioida, kun alueen hulevesiverkostoa suunnitellaan uudestaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko on rakennettu Virkatielle ja Toisellesavulle.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keskijänniteverkon sekä pienjänniteverkon maakaapeleita on katualueiden varressa sekä nykyisten kiinteistöjen alueella.

Ympäristöhäiriöt

Ilmanlaatu/Pienhiukkaset

Liikennemääriltään suurimpien väylien läheisyydessä pienhiukkaset muodostavat potentiaalisen terveyshaitan, minkä vuoksi herkkien toimintojen ja asuinrakennusten tulee sijoittua riittävän etäälle väylistä. Vuodelle 2050 arvioidut liikennemäärät (KAVL) Muuran kohdalla ovat Kehä III:lla n. 68 000 ajon./vrk, Lentoasemantiellä n. 38 000 ajon./vrk, Tikkurilantiellä n. 9 000–11 000 ajon./vrk ja Virkatiellä 5000–5500 ajon./vrk. Alueen sisäisille kokoojakaduille liikennemääriksi on arvioitu Aurtuakatu 3500 ajon./vrk. ja Plootukatu 2500 ajon./vrk.

Asuinrakennusten suositusetäisyys ajoradan reunasta on 10 m, kun liikennemäärä on 5000 ajon./vrk, 20 m (minimi 7 m), kun liikennemäärä on 10 000 ajon./vrk ja 40 m (minimi 14 m), kun liikennemäärä on 10 000–20 000 ajon./vrk. Etäisyydet asemakaava-alueen rakentamisen Kehä III:lle tulee olla 136 m (min. 48 m), Lentoasemantielle 76 m (min. 27 m) ja Virkatielle 10 m (ei minimietäisyyttä).

Herkillä kohteilla, kuten koululla, etäisyydet ovat 40 m (min. 20 m), kun liikennemäärä on 5 000–10 000 ajon./vrk, ja 80 m (min. 40 m), kun liikennemäärä on 10 000–20 000 ajon./vrk. Etäisyyden Kehä III:lle tulisi olla 200 m (min. 136 m) ja Lentoasemantielle 152 m (min. 76 m).

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen on pääosin suositusetäisyyttä kauempana suurimmista liikennekaduista. Kaikki asuinkorttelit sekä päiväkodin kortteli sijoittvat kokonaan suositusetäisyydelle Lentoasemantiestä ja Kehä III:sta. Virkatien varressa asuinkorttelit sijoittuvat hieman (n. 0,7-2,5 m) suositusetäisyyttää (10 m) lähemmäs suunnitellusta katualueen rajasta.

Liikenne- ja lentomelu

Suunnittelualue on yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 3, L_{DEN} 50–55 dB. Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua vastaan on tällöin oltava $\Delta L \geq 32$ dB ja toimistotilojen $\Delta L \geq 28$ dB.

Muuran suunnittelun yhteydessä laadittiin koko kaavaluonnosalueelle meluselvitys, jossa tarkasteltiin tie- ja raitioliikenteen aiheuttamat meluvaikutukset suunnitelmaluonnoksen mukaisiin rakennuksiin sekä oleskelualueisiin (Sitowise, 2022). Selvityksessä on huomioitu myös lentokoneiden koekäyttöalueen sekä lentoliikenteen aiheuttama melu. Merkittävimmät tieliikenteen melulähteet alueella ovat Kehä III, Lentoasemantie ja Tikkurilantie. Myös Virkatie ja alueen halki kulkeva Toinensavu aiheuttavat melua alueelle.

Meluselvityksen mukaan ennustetilanteessa v. 2050 suunnitellut rakennusmassat suojaavat hyvin leikki- ja oleskelualueita (kuva 10). Asuinrakennusten sisäpihoilla toteutuvat sekä päiväajan ohjearvo 55 dB että yöajan ohjearvo 45 dB. Umpikortteleihin perustuva korttelirakenne suojaa sisäpihat niin hyvin, ettei melulähteiden suuntaan myöhemmin rakentuvilla toimisto- ja muilla toimitilarakennuksilla (KTY) ole vaikutusta pihojen melutasoihin. Puistojen melutilanteeseen toimitilarakentamisella on kuitenkin merkitystä. Suurimmat julkisivuun kohdistuvat keskiäänitasot aiheutuvat Kehä III:n liikennemelusta Virkatien varren asuinrakennusten ylimpiin kerroksiin.


Meluselvitys
052600 Muuran kaupunkikylät
asemakaavaluonnos
Melulaskentatilanne:
Liikennemelu, päiväaika klo 7-22
Suunniteltu maankäyttö ja ennustevuoden 2050 tie- ja raitiotieliikenne
Suunnitellut KTY-alueet ovat rakentuneet
Päivsäjan keskiäänitaso
> 45 dB
> 50 dB
> 55 dB
> 60 dB
> 65 dB
> 70 dB
> 75 dB
Rakennukset
Nykyinen rakennus
Suunniteltu rakennus
Suun. KTY-alueen rak.
Tikkurilantie
Virkatie
Huminatie
Ruskeasuontie
Pihakatu
Ratapihantie
Ropinantie
Pihlajanpolku
Pallokenttä
Koulun pysäköinti
Koulu III
Päiväkoti III
Aurtuakatu
Pihakatu
Ruskeasuontie

päivällä 7–22 enintään 55 dB (L_{Aeq}) ja yöllä 22–7 enintään 45 dB (L_{Aeq}). Ennusteliikennemäärinä on käytetty v. 2050 liikenne-ennusteita, jotka perustuvat Aviapoliksen liikenneverkkoselvitykseen (Sitowise ja FLou, 2019), mutta niitä tarkistettiin osittain Vantaan kaupungin toimesta. Meluselvityksessä laskettiin melutasot ennusteliikenteellä nykyisellä maankäytöllä sekä suunnitellulla maankäytöllä eri rakentamisen vaiheissa (kuvat 11 ja 12). Alueen rakentumista vaiheittain tarkasteltiin siten, että erityisesti päiväkodin piha-alueen melutasot eri tilanteissa saatiin selville.

Ennustetilanteessa suunnitellut muurimaiset rakennusmassat suojaavat hyvin leikki- ja oleskelualueita kaikissa eri rakentamisen vaiheissa. Asuinrakennusten suojassa olevilla sisäpihoilla toteutuu sekä päiväajan ohjearvo 55 dB että yöajan ohjearvo 45 dB. Korttelien 52137 ja 52138 jalankulun reittien varrelle suunnitelluille asuntopihoille kantautuu melua Plootukadulta ja Lentoasemantieltä niin, että ohjearvot ylittyvät osalla pihoista. Asuntopihat suositellaan suojattavan idän suunnasta tulevalta melulta esimerkiksi meluseininä toimivien tiiviiden piha-aitojen tai terassilasitusten avulla. KTY-alueen rakennusten rakentuminen tuo hieman suojaa asuntopihoille Lentoasemantien liikenteen melulta, mutta ohjearvot ylittyvät edelleen osalla pihoista.

Oleskelun sijoittamista kattopihoille tarkasteltiin kahden eri pysäköintilaitoksen katon osalta kolmessa eri rakentamisen vaiheessa. Korttelissa 52135, asuinrakennusten suojaan sijoittuvalla kattopihalla saavutetaan laajalti päiväajan ohjearvo ja osittain myös yöajan ohjearvo kaikissa alueen rakentamisen vaiheissa. Kiinteällä putoamiskaiteella melutasoja on mahdollista saada entistä pienemmiksi kattopihan pohjoisreunalla. Korttelin 52133 pysäköintilaitoksen katolla päiväajan keskiäänitaso on yli 60 dB kaikissa rakentamisen vaiheissa. Katolla ei saavuteta päivä- ja yöajan ohjearvoa edes melukaiteiden avulla. Näin ollen pysäköintilaitoksen kattoa ei suositella osoitettavan asuinrakennusten ensisijaiseksi oleskelualueeksi, vaikka sinne olisikin pääsy.

Puistojen osalta Plootukalliolla ja Kahinapuistossa ohjearvot ylittyvät rakentamisen alkuvaiheessa, kun vain päiväkoti ja korttelit 52133, 52137 ja 52138 ovat rakentuneet. Kun myös Muuran keskustan korttelit 52134, 52135 ja 52144 ovat rakentuneet, tuovat rakennukset suojaa niin, että Plootukalliolla ohjearvot alittuvat laajalti ja Kahinapuistossakin osittain. Lentoasemantien toimitilarakentaminen sekä muu Muuraan suunniteltu rakentaminen parantaa puistojen melutilannetta entisestään.



Kuva 11. Melutilanne ennustetilanteessa, kun suunnittelualueen asuinkerrostalot pysäköintitaloineen ovat rakentuneet (Sitowise, 2023).

Plootupuistikossa melun ohjearvot ylittyvät kaikissa rakentamisen vaiheissa, mutta selvityksessä ei ole mallinnettu puiston kohdalle rakentuvaa puistosiltaa penkereineen mikä saattaisi vaikuttaa melun leviämiseen. Plootupuistikko ei myöskään ole oleskelupuisto vaan toimii kulkureittinä/viheryhteytenä Muuran ja Huberilan välillä. Ropinapihalla meluohjearvot saavutetaan vasta kun Lentoasemantien toimitilarakennus on toteutettu. Muuran keskustassa Muuran aukiolla melutaso ylittää oleskelun ohjearvon ratikasta johtuen.

Ropinaraitin ja Vantaan ratikan väliin suunnitellun päiväkodin piha-alueella alittuu päiväajan ohjearvo 55 dB jo laajalti tilanteessa, jossa alueelle ei ole vielä rakentunut päiväkodin lisäksi muita suunniteltuja rakennuksia. Koko piha-alueella saadaan ohjearvo alitettua rakentamisen toisessa vaiheessa, kun päiväkotia suojaavat korttelit 52133,52137 ja 52138 ovat rakentuneet. Alueen muiden korttelien rakentuminen laskee entisestään melutasoa päiväkodin pihalla ja sen ympäristössä.



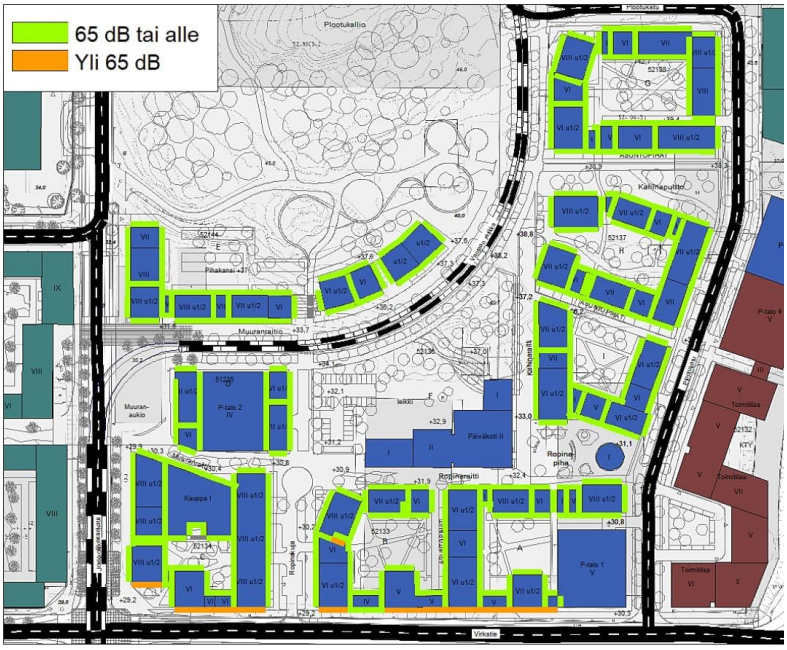
Kuva 12. Melutilanne ennustetilanteessa, kun vain päiväkoti rakentunut (Sitowise 2023).

Julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ovat alueella maltillisia, pääosin ne ovat alle 65 dB päiväaikaan. Suurimmat julkisivuun kohdistuvat keskiäänitasot aiheutuvat Kehä III:n liikennemelusta Virkatien varren asuinrakennusten ylimpiin kerroksiin. Raitiotien aiheuttamat enimmäisäänitasot ovat suurimpia Muuran aukion kaarteen kohdalla kaarrekirskunnan vuoksi. Alueella tulee jo lentomelun vuoksi varautua pääosin julkisivujen äänitasoerovaatimukseen 32 dB, mutta Virkatien varrella sekä Muuran aukiolla äänitasoerovaatimus on edellä kuvatuista syistä tätä suurempi tietyissä korttelei-den osissa.

Julkisivuihin kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB vain osassa Virkatien varren kortteleita. Näille osuuksille suositellaan asuntojen avaamista myös hiljaiselle sisäpihan puolelle sekä viherhuoneita parvekkeiden sijaan.

Asuinkorttelien vaiheittain rakentamisessa on tarpeen mukaan huomioitava väliaikaisen meluntorjunnan tarve oleskelupihojen suojaamiseksi. Mahdollisuuksien mukaan suositellaan, että vähintään

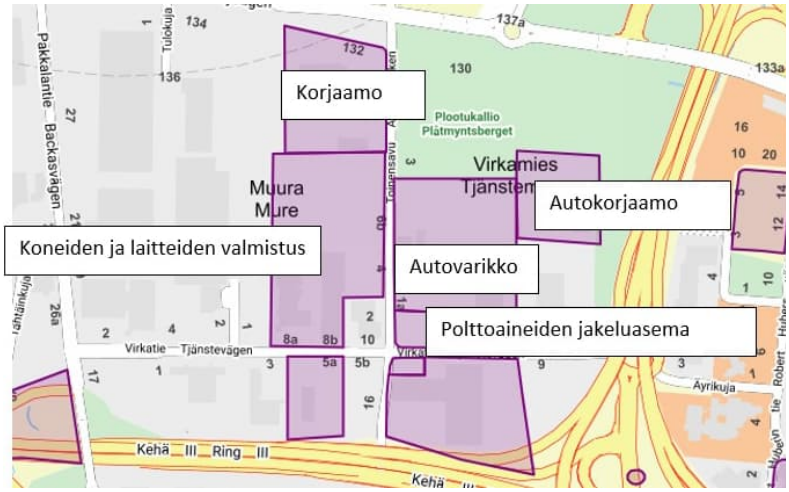
melulähteiden puoleiset rakennusmassat ovat rakentuneet ennen kunkin korttelin oleskelualueen käyttöönottoa. Alueen suositellaan muutoinkin rakentuvan niin, että ensin rakentuvat merkittävimpien melulähteiden puoleiset rakennukset eli Virkatien ja Lentoasemantien myötäiset korttelit. Rakennuslupavaiheessa suositellaan tarkennettavan melulaskentoja, jos liikenne-ennusteet ovat merkittävästi muuttuneet. Myös kattopihojen oleskelualueiden sijaintien tarkennettua melulaskentojen päivittämistä suositellaan ohjearvojen saavuttamisen varmistamiseksi.



Kuva 13. Julkisivuihin kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot (Sitowise, 2023).

Pilaantuneet maat

Veromiehen alueella on paikoin pilaantuneita maita, mikä johtuu alueen teollisuushistoriasta. Muuran alueelta ei ole tehty maaperätutkimuksia, mutta kaupungilta löytyy seuraavia tietoja alueella olleista mahdollisesti likaavista toiminnoista (kuva 14). Asemakaavan alueella on toiminut autokorjaamo, autovarikko sekä polttoaineen jakeluasema. Maaperän mahdollinen pilaantuminen ja puhdistustarve tulee selvittää viimeistään rakennuslupavaiheessa. Asemakaavan muutoksessa määrätään, että maaperän haitta-ainepitoisuus on tarkistettava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista.



Kuva 14. Vantaan karttapalvelussa näkyvät merkinnät mahdollisesti maaperää pilaavista toiminnoista. (Vantaan kaupunki, 2023)

Seveso-laitokset

Tukesin valvomia, vaarallisia aineita käsitteleviä laitoksia (nk. Seveso-laitoksia) sijaitsee koko Veromiehen kaupunginosassa yksi kappale sekä muutamia muita laitoksia kaupunginosan lähiympäristössä. Aviapolis-kaavarunkotyön yhteydessä tehdyn selvityksen (Gaia Consulting, 2015) perusteella

laitokset eivät vaikuta merkittävästi Veromiehen kaupunginosan, eivätkä näin myöskään kaavamuutosten maankäyttömahdollisuuksiin.

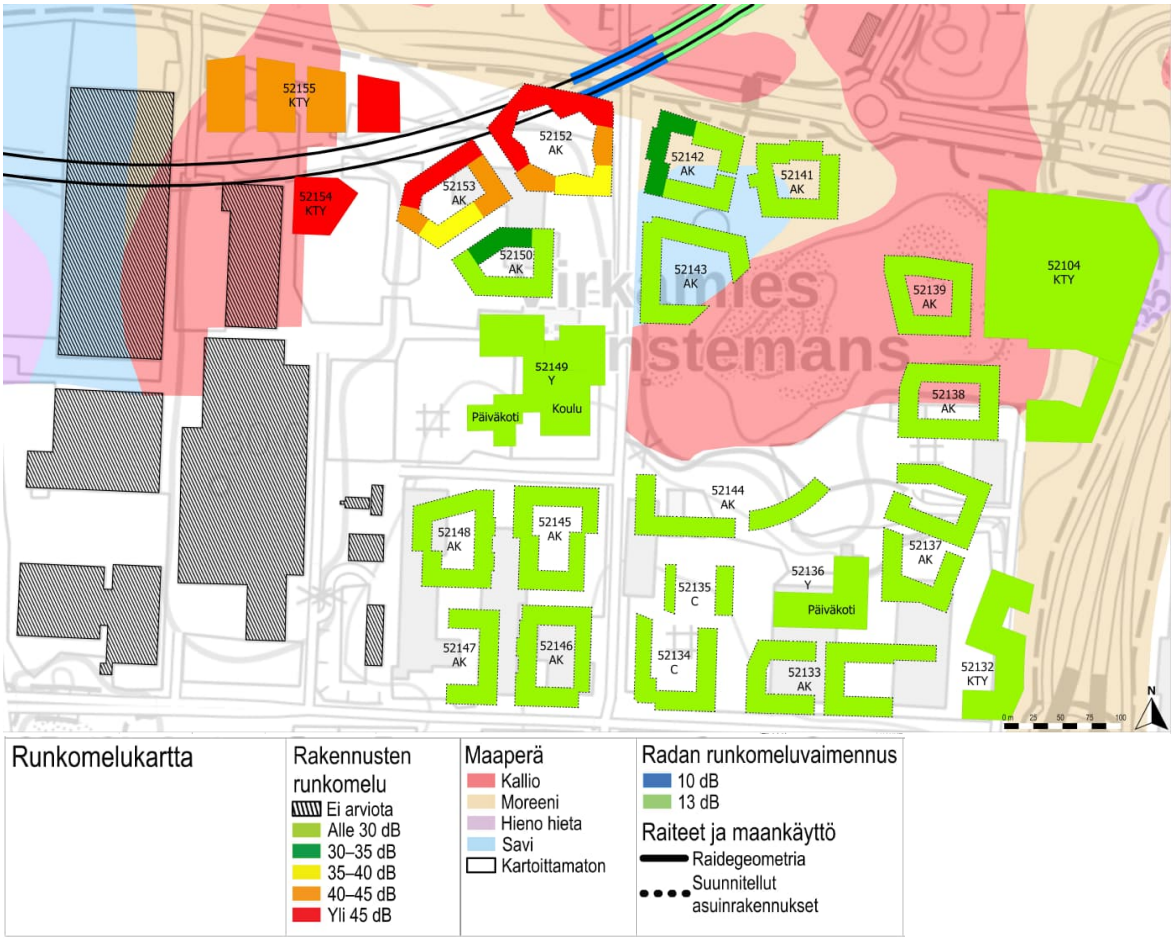
Asemakaavan alueella ei sijaitse kyseisiä laitoksia, mutta kahden laitoksen konsultointivyöhyke ulottuu jonkin verran kaava-alueelle. Tukesin antaman lausunnon mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä, koska etäisyydet kyseisistä laitoksista kaavamuutosalueen toimintoihin ovat riittävät onnettomuuksista aiheutuvien, ihmisten terveyteen kohdistuvien, seurausten ehkäisemiseksi.

Kehäradan tärinä ja runkomelu

A-Insinöörien 2023 tekemässä selvityksessä on arvioitu tärinän ja runkomelun riskialueita Muuran alueella, Vantaalla. Alueelle mallinnettiin kaavaluonnoksen mukaisia rakennuksia ja niille määriteltiin laskennallisesti Kehä-radasta aiheutuvat tärinä- ja runkomelutasot (kuva 15).

Kehärata kulkee tunnelissa asemakaavan muutosalueen luoteispuolella nyt kaavoitettavan suunnittelualueen ulkopuolella. Koska rata kulkee tunnelissa ja Muuran alueen rakennusten perustamistavaksi oletetaan kallionvaraista tai paaluille perustamista, tärinä ei selvityksen perusteella aiheuta riskiä.

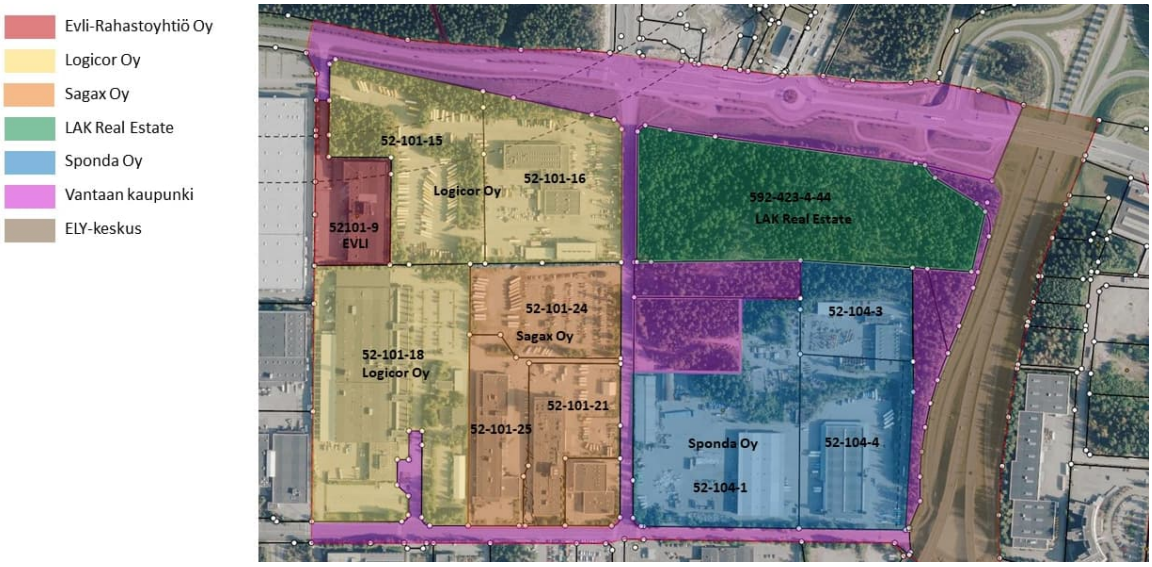
Kehäradan tunnelissa Muuran kohdalla ei ole toteutettu runkomeluvaimennusta. Tästä syystä kehäratatunnelin päälle tai sen lähettyville sijoittuville asuin- ja toimitilarakennusten korttelialueille kohdistuu runkomeluriski. Tämä tulee huomioida näiden alueiden jatkosuunnittelussa. Runkomelun suhteen ohjearvon ylityksiä ei kohdistu nyt asemakaavoitettavalle alueelle.



Kuva 15. Runkomelukartta (A-Insinöörit, 2023).

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa (kuva 16). Alueen päämaanomistaja on Sponda Oy. Lisäksi tulevan ratikan katualueita omistavat myös Sagax Finland ja Avia Real Estate Oy. Nykyiset katualueet ja alueen länsireunassa Lentoasemantiehen rajautuva suojaviheralue sekä osa metsäisestä Plootukalliosta ovat Vantaan kaupungin omistuksessa. Lentoasemantien omistaa valtio.



Kuva 16. Maanomistus Muurassa.

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.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. 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. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

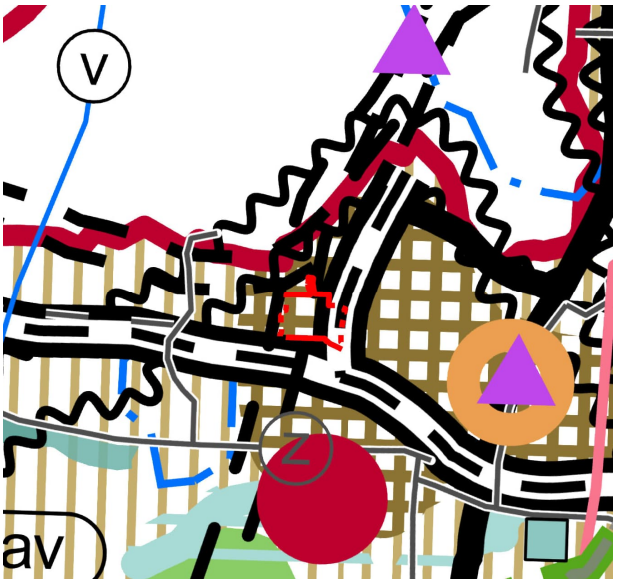
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

Maakuntakaava

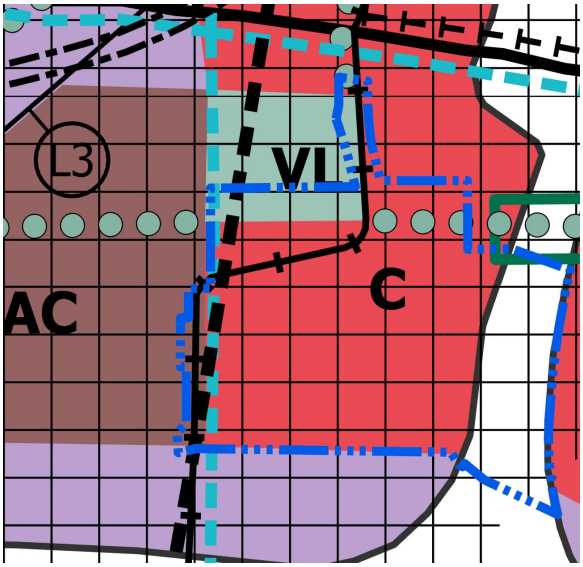


Kuva 17. Ote Uusimaa-kaavasta 2050 (17.3.2023). Suunnittelualueen sijainti punaisella pistekatkoviivalla.

Suunnittelualuetta koskee Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuuteen kuuluva Helsingin seudun vaihemaakuntakaava (kuva 17). Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Uusimaa-kaavan kokonaisuus on tullut korkeimman hallinto-oikeuden 13.3.2023 antamien päätösten myötä lainvoimaiseksi. Kaavakokonaisuus korvaa aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta Östersundomin alueen maakuntakaavaa ja 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun myötä Helsingin seudun vaihemaakuntakaava jää kokonaisuudessaan valtuuston hyväksymispäätöksen mukaisena voimaan.

Uudessa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi (ruskea ruuturasteri). Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Pohjois-eteläsuuntaisella mustalla katkoviivalla on esitetty liikennetunnelin ohjeellinen linjaus. Lisäksi suunnittelualuetta koskevat yleiset suunnittelumääräykset.

Yleiskaava



Kuva 18. Ote Yleiskaava 2020:sta. Asemakaava-alueen raja sinisellä pistekatkoviivalla. (Vantaan kaupunki 17.3.2023)

Yleiskaavassa 2020 alue on osoitettu kaupunkikeskustan alueeksi (C), kaupunkikeskustan asuinalueeksi (AC), lähivirkistysalueeksi (VL) ja kestävän kasvun vyöhykkeeksi (ruuturasteri). Alueen länsireunaa kulkee pyöräliikenteen baana ja raideliikenteen tunnelin ohjeellinen linjaus. Pohjoisosan halki on osoitettu virkistysalueyhteys ja Lentoasemantien yli on merkitty viheryhteyden kehittämiskohta. Suunnittelualue on lentomeluvyöhykkeellä 3 (L3) (L_{DEN} 50–55 dB), jossa asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaava koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kartasta. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan kuulutuksella 11.1.2023. Kolmella alueella (Länsisalmi, Myllykyläntie 4–8 ja Hakkilan radanpidon alue) jää voimaan osin yleiskaava 2007. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Asemakaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa viisi erillistä asemakaavaa, jotka ovat tulleet voimaan vuosien 1981–2005 välillä (kuva 19). Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T), teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten



Kuva 19. Ote ajantasa-asemakaavasta. Asemakaavamuutoksen raja on esitetty punaisella pistekatkoviivalla (Vantaan kaupunki 17.3.2023).

korttelialueeksi (T_{TV}^{5}), puistoalueeksi (kuvassa VP), suojaviheralueeksi (EV) ja yleiseksi tiealueeksi (LT). Rakennusoikeus on osoitettu korttelialueille tehokkuusluvulla e=0.60.

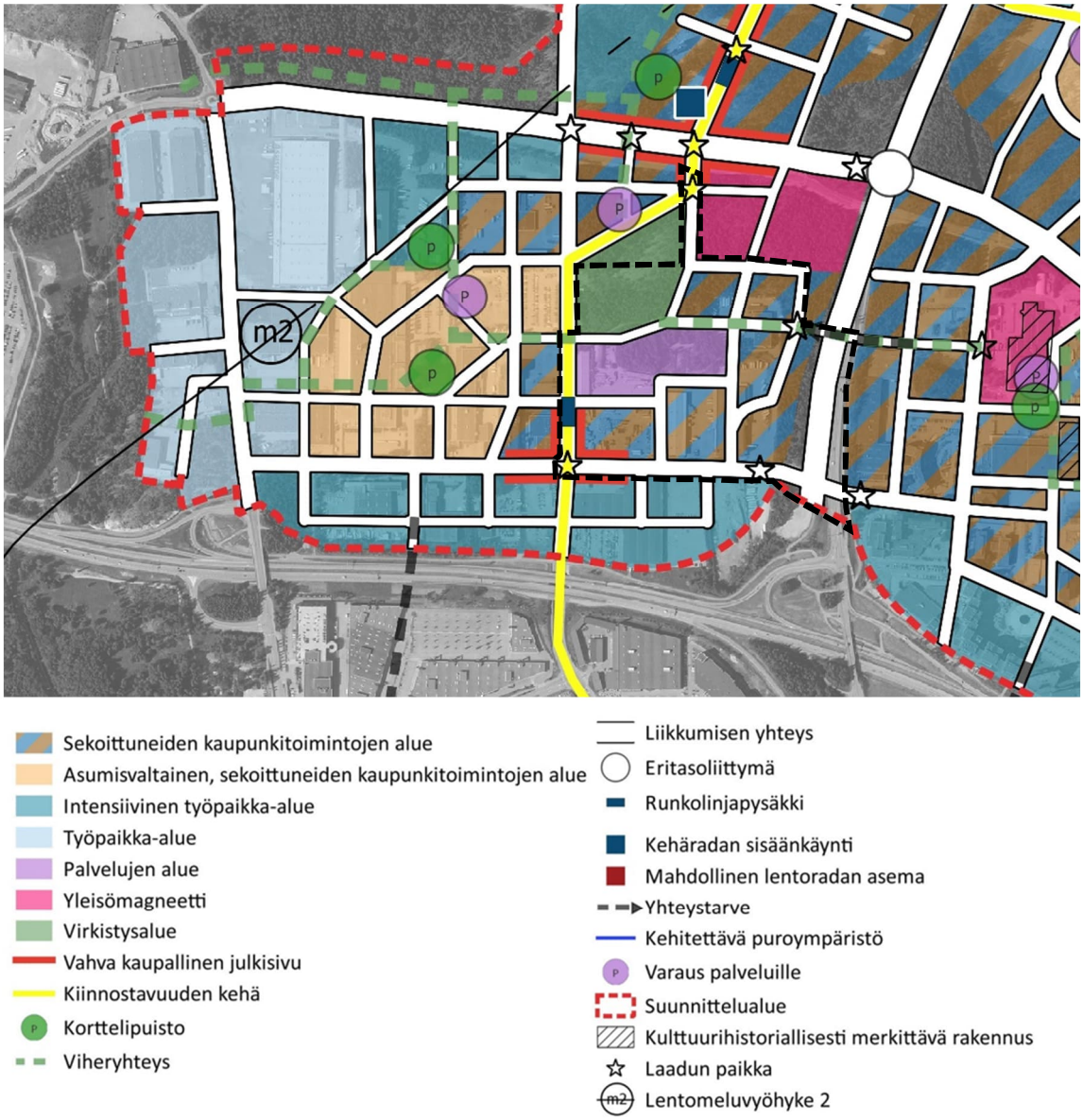
Rakennuskielto

Alueella on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Aviapoliksen kaavarunko 2016

Suunnittelualueen asemakaavoituksen tausta-aineistoksi on vuosien 2015 ja 2016 aikana laadittu Aviapolis-kaavarunko nro 052200 (kuva 20) ja se on hyväksytty kaupunginvaltuustossa (18.4.2016 § 29) alueen jatkosuunnittelun pohjaksi. Kaavarungossa on esitetty uudet maankäytön



Kuva 20. Ote Aviapoliksen kaavarungosta. Kaava-alueen likimääräinen raja on mustalla katkoviivalla. (Aviapolis – kaavarunko, 17.3.2023)

kehittämisperiaatteet lentoaseman eteläpuoliselle Veromiehen alueelle. Kaavarungon mukaan Veromiehen kaupungin osaa kehitetään monipuolisena työnteon, asumisen, palvelujen ja virkistyksen kaupunkina.

Asemakaava-alue on kaavarungossa osoitettu sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueeksi, palvelujen alueeksi sekä virkistysalueeksi. Asemakaava-alueen läpi on länsi-itäsuuntaisesti osoitettu viheryhteys (vihreä katkoviiva) sekä etelä-pohjoissuuntaisesti (keltaisella) kiinnostavuuden kehä. Lisäksi alueelle on osoitettu vahvaa kaupallista julkisivua, runkolinjan pysäkki sekä useita laadun paikkoja.

Aviapolis, Veromiehen verkot 052700, 2018

Veromiehen verkot -selvitys on seuraava vaihe kaavarungosta eteenpäin. Aviapoliksen kaavarungon mukaisesti uusitaan ja täydennetään liikkumisen verkostoja eri kulkumuodoille, rakennetaan puistonauhojen ja vedenhallinnan sini-viherverkosto sekä määritellään lähipalveluiden paikat kaupunkirakennetta tukevaksi verkostoksi.

Selvityksessä määritellään tarvittavat tilavaraukset ja mitoitukset eri palveluille, puistoille, katutyypeille ja muille yleisille, maankäytöllisille ratkaisuille, jotka täytyy asemakaavoituksessa ottaa huomioon. Sen mukaan asemakaavan muutosalueelle sijoittuu mm. päiväkoti ja puistoalueita toimintoineen, pyöräilyn laatukäytävä sekä joukkoliikenteen runkolinjan reitti ja -pysäkki, jonka läheisyyteen on osoitettu kauppakatua.

Vantaan Ratikan yleissuunnitelma

Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019 (WSP Finland Oy), ja se hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa 19.11.2019. Kaupunginvaltuusto päätti 16.12.2019 ratikan jatkosuunnittelusta, jossa Vantaan ratikan reitille laaditaan katu- ja puistosuunnitelmat, alustavat rakennussuunnitelmat sekä asemakaavat. Kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 22.5.2023 Vantaan ratikan rakentamisen. Ratikan rakentaminen voidaan aloittaa vuonna 2024 ja se valmistuu noin vuonna 2029.

Yleissuunnitelmassa on tutkittu hanke- ja vertailuvaihtoehtoja sekä laadittu matkustajamääräennusteita. Lisäksi on arvioitu ratikan vaikutuksia kulkutapoihin, liikenteelliseen saavutettavuuteen, tieliikenteen suoritteisiin ja onnettomuuksiin, päästöihin, matka-aikoihin lentoasemalle, maankäyttöön ja yhdyskuntarakenteeseen, palveluiden kehityspotentiaaliin, luontoon, kulttuuriin, virkistyskäyttöön, maisemaan, kaupunkikuvaan, meluun ja tärinään.

Muuran alueen rakentaminen tukeutuu vahvasti tulevaisuuden joukkoliikenteen tuomiin mahdollisuuksiin. Ratikkayhteys lisää Veromiehen yhteyksiä lentokentän ja Tikkurilan suuntaan sekä parantaa Aviapoliksen juna-aseman saavutettavuutta. Raitiotien tärkeimmiksi päätavoitteiksi on yleissuunnitelmassa määritetty Vantaan kansainvälisen saavutettavuuden ja joukkoliikenteen verkoston parantaminen, kaupunkikeskustojen kehittäminen ja houkuttelevien asuin- ja työpaikka-alueiden lisääminen, autoriippumattoman elämäntavan edistäminen sekä liikenteen ympäristöhaittojen vähentäminen. Suunnittelun periaatteita ovat kestävyys, vihreys, ekologisuus ja esteettömyys. Ratikkapysäkeille suunnitellaan pyöräpysäköintiä, mikä helpottaa arjen liikkumista liikennevälineestä toiseen. Myös kävelyteitä ja pyöräteitä parannetaan. Vantaan tavoite on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä, ja ratikka auttaa osaltaan tässä tavoitteessa.

Ratikan katu- ja puistosuunnitelmat

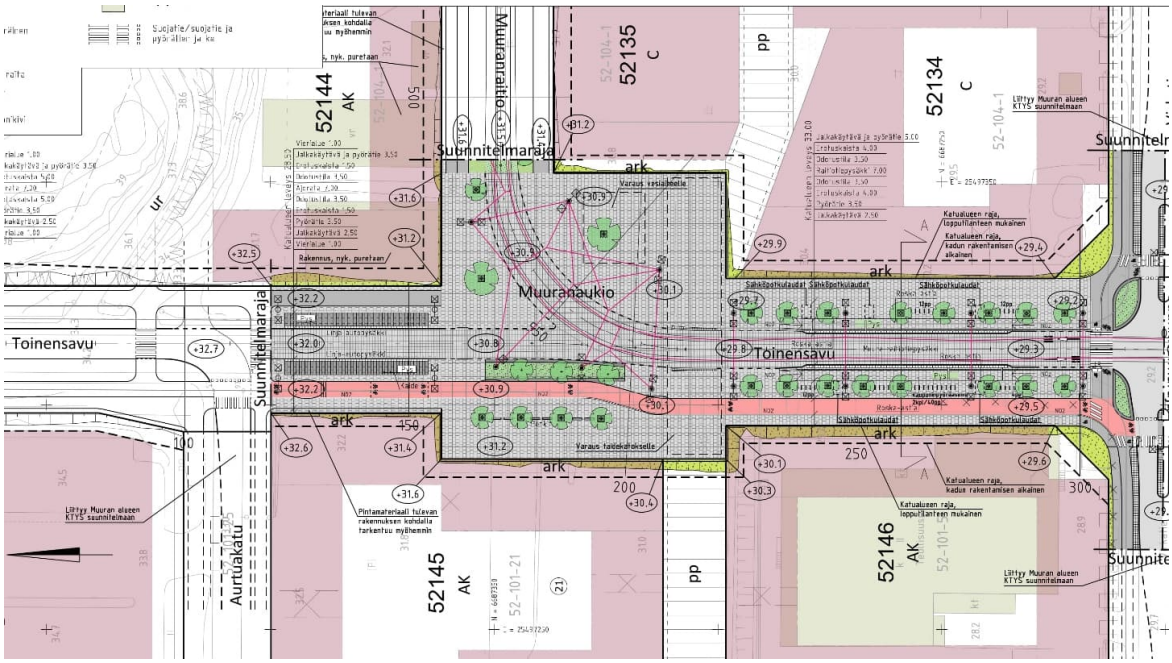
Ratikan katusuunnitelmia ja poikkileikkauksia on yhteensovitettu sekä Muuran kaavaluonnoksen (052600) että Destian laatiman kunnallisteknisen yleissuunnittelun kanssa.

Vantaan ratikalle laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katusuunnitelmat (kuvat 21–23). Ratikan katu- ja puistosuunnitelmat koskevat katuja, joita ratikan raiteet käyttävät. Katu- ja puistosuunnitelmissa tarkennetaan ja muokataan ratikan yleissuunnitelman ratkaisuja. Muurassa pääosa ratikan käyttämistä kaduista on uusia. Toisensavun kohdalla ratikka kulkee kadun nykyisellä paikalla, mutta koko katu ja siihen liittyvä Muuranaukio suunnitellaan kokonaan uudestaan. Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteisiin on kiinnitetty erityistä huomiota koko suunnitteluosuudella. Samalla suunnitellaan katujen valaistus.

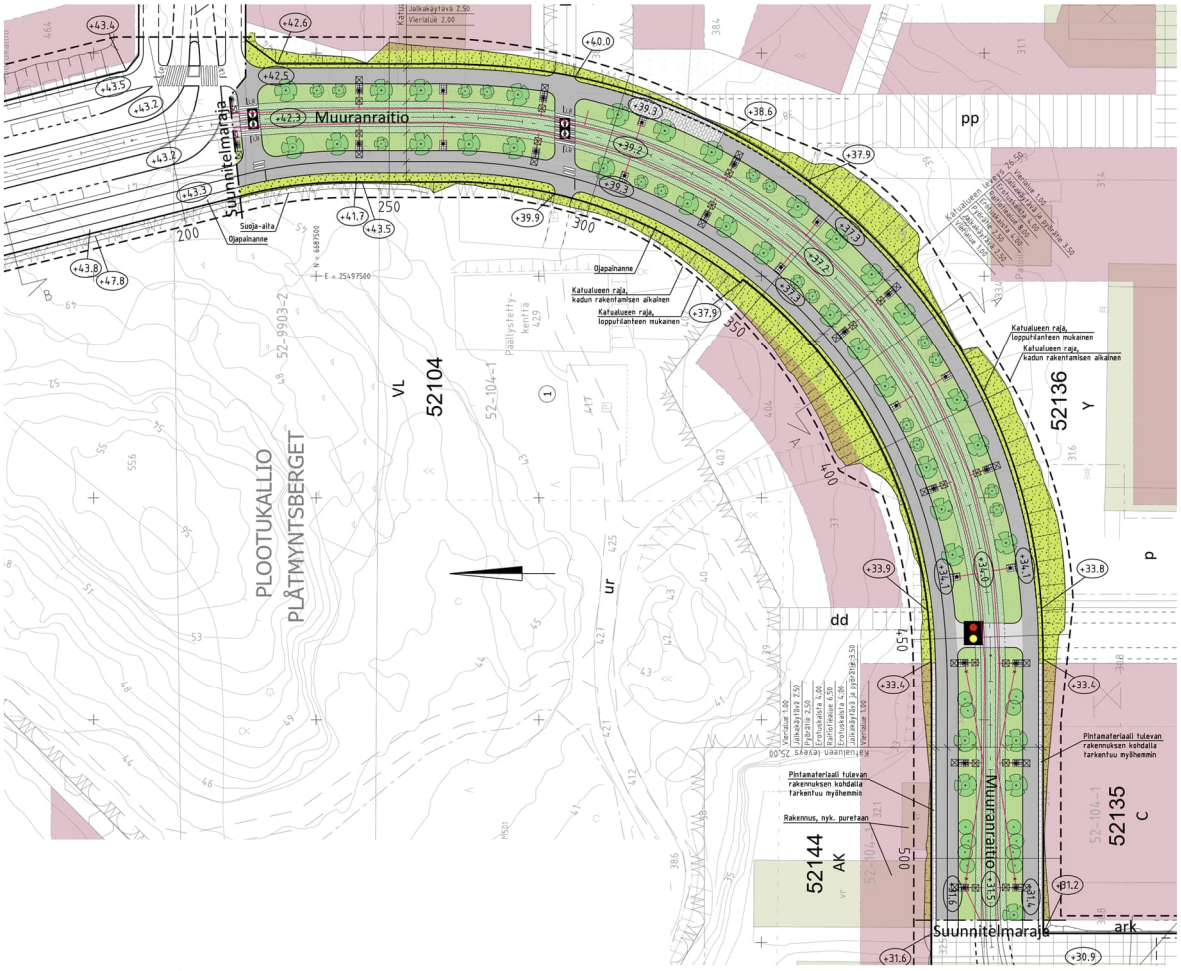
Katu- ja puistosuunnitelmien yhteydessä on arvioitu ratikan vaikutuksia, jotka huomioidaan ratikan suunnittelussa. Nämä vaikutukset otetaan huomioon myös kaavatyössä.

Ratikan katu- ja puistosuunnittelu on alkanut syksyllä 2020. Ensimmäiseksi laadittiin tilavaraukset ratikan asemakaavoja varten. Niiden pohjalta laaditaan varsinaiset yksityiskohtaiset katu- ja puistosuunnitelmat. Suunnitelmien valmistuttua niiden ehdotukset asetetaan julkisesti nähtäville vaiheittain vuosien 2021–2023 aikana. Tavoitteena on, että katu- ja puistosuunnitelmat voidaan hyväksyä vuoden 2023 aikana.

Vantaan ratikan ensimmäiset katusuunnitelmaluonnokset ovat valmistuneet Aviapoliksen suuralueella. Asemakaavan muutosalueelle sijoittuvat katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset valmistuivat 29.9.2022, ja ne esiteltiin 19.10.-1.11.2022. Varsinaiset katusuunnitelmat on tarkoitus laittaa nähtäville yhtä aikaa Muuran kaupunkikylät 1 (002356) asemakaavan muutoksen kanssa.

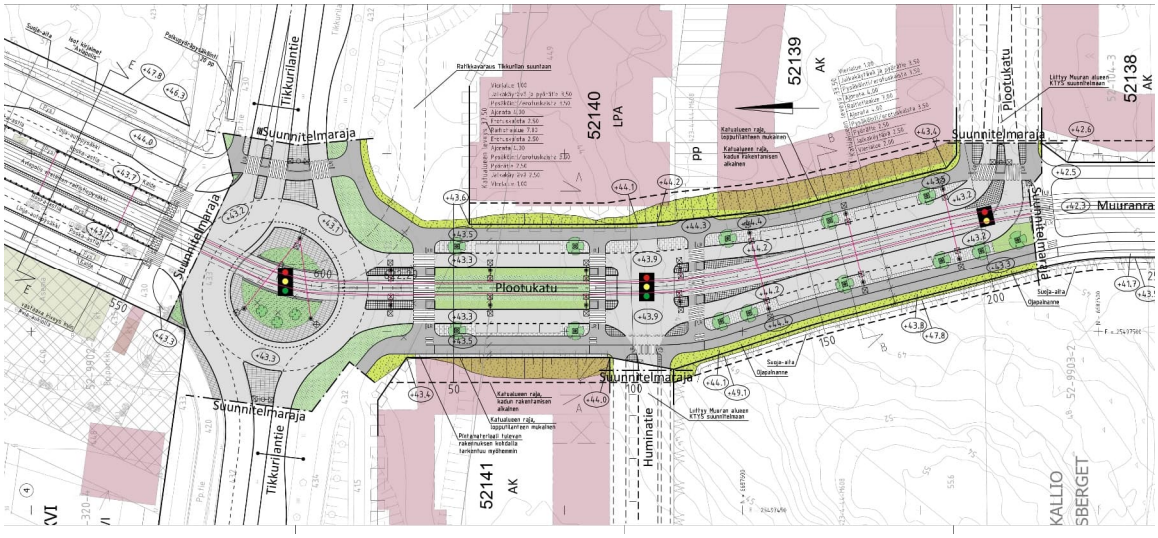


Kuva 21. Toinensavu ja Muuranaukio välillä Artuakatu – Virkatie (Ramboll, luonnos 29.9.2022).



Kuva 22. Muuranraitio välillä Plootukatu - Muuranaukio (Ramboll, luonnos 29.9.2022).

Katusuunnitelmaluonnoksissa Muuran kohdalla ratikka kulkee kolmena eriluonteisena osuutena. Plootukadun alkuosassa ratikka on osa kokoojakatua, kulkien omaa linjausta ajoväylien välissä. Muuranraitio on pelkästään ratikalle, kävelylle ja pyöräilylle varattu joukkoliikenteen katu, josta suunnitelmien mukaan toteutetaan erityisen vehreä puurivein, istutuksin ja nurmipintaisen



Kuva 23. Plootukatu välillä Tikkurilantie - Muuranraitio (Ramboll, luonnos 29.9.2022).

ratikkaväylän ansiosta. Muuranaukiolla ja Toisellasavulla ratikka on osa Muuran keskustaa. Muuranaukio toteutetaan vehreänä ja materiaaleiltaan laadukkaana shared space-aukiona. Toisellesavulle sijoitetaan Muuran ratikkapysäkit. Molemmin puolin pysäkkejä sijoittuvat puurivit varmistavat myös pysäkkiympäristön vehreyden.

Vantaan ratikan tärinä- ja runkomeluselvitys

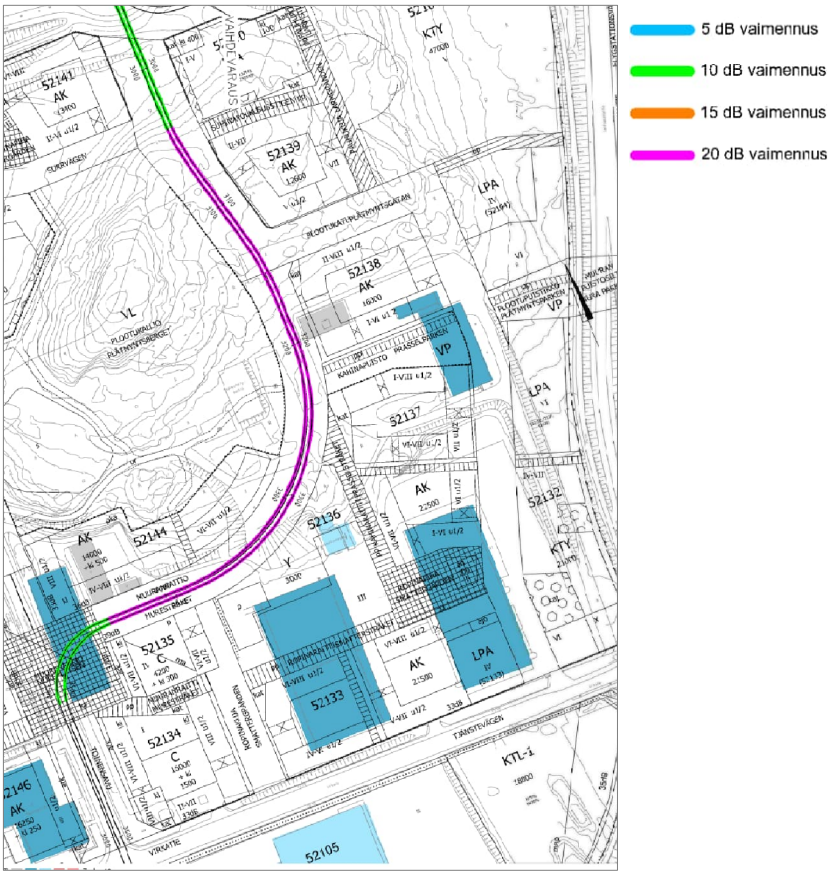
Vantaan ratikan tärinä- ja runkomeluselvitys välille Lentoasema-Tikkurila valmistui 17.2.2023 (Sweco). Selvityksen mukaan tärinä ei ole tutkitulla raitiotielinjauksella laskennallisen arvioinnin perustella riski, eikä asumismukavuuden perusteella rajoita suunnittelualueen maankäyttöä. Runkomelun kannalta ongelmallisimmat alueet sen sijaan sijaitsevat kovalla maaperällä ja kallioalueilla. Selvityksessä on määritelty runkomelun riskialueet ja runkomelun kannalta haitalliset epäjatkuvuuskohdat sekä laskennallisen runkomeluselvityksen perusteella vaimennettavaksi esitettävät raitiotieosuudet.

Muuran kohdalla runkomelun riskialueet ulottuvat Muuranraition ja Plootukadun ratikan osuudella molemmin puolin melko laajalle alueelle (kuva 24). Selvityksessä on runkomeluvaimennuksen suunnittelussa otettu huomioon rakennukset kaavaluonnoksesta 052600 Muuran kaupunkikylät. Runkomelusuojauskartan mukaan Muuraan toteutetaan runkomelusuojausta koko ratikan osuudelle,



Kuva 24. Ratikan runkomelun riskialueet ilman vaimennusta, liila katkoviiva= riskialue 30 dB kerrostalo, vihreä viiva=riskialue 35 dB kerrostalo, sininen viiva=riskialue 45 dB pientalot ja kerrostalot (Sweco 2023, sisältää Maanmittauslaitoksen Maastotietokannan 01/2023 aineistoa).

Toistasavua lukuun ottamatta (kuva 25). Vaimennustarve on esitetty 5 dB:n portaissa. Pääosalla rataa runkomeluvaimennus esitetään toteutettavaksi kiintoraidelaatan alle ja sivuille asennettavalla vaimennusmatolla. Kun rakennetaan Muuran kaavaluonnoksen mukaisesti, runkomelun riskialue ei ulotu korttelialueille. Runkomelu ei myöskään rajoita kellareiden rakentamista alueella.

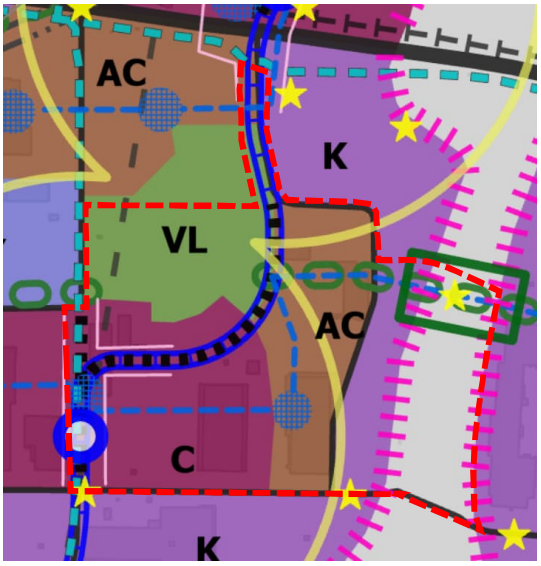


Kuva 25. Ratikan runkomelun vaimennus (Sweco 2023, sisältää Maanmittauslaitoksen Maastotietokannan 01/2023 aineistoa).

Ratikan kaavarunko

Vantaan ratikan reitin varrelle laaditaan sen kaupunkikehitystä ohjaava kaavarunko (kuva 26), joka kattaa ratikan pysäkeistä noin 800 metrin säteellä muodostuvan vyöhykkeen. Kaavarunko on yleiskaavaa tarkempi, mutta asemakaavaa yleisempi suunnitelma, jolla luodaan pitkän aikavälin visio ratikkakaupungista, määritellään tavoitemitoitus suunnittelualueen lisärakentamiselle, arvioidaan ratikkakaupungin kehittämisen vaikutukset ja aikataulutetaan alueiden kehittäminen pitkällä aikavälillä. Kaavarunko yhteensovittaa alueen kohdistuvia tavoitteita ja tarkentaa Vantaan yleiskaavan 2020 maankäyttösuunnitelmaa. Kaavarunko toteutetaan oikeusvaikutuksettomana suunnitelmana, jonka ensisijainen tavoite on sitouttaa kaupungin eri toimialat toteuttamaan ratikkakaupunkia yhteisten periaatteiden mukaisesti.

Ratikan kaavarungon vaikutusten arviointi pitää sisällään laajemman kaupunkikehityksen vaikutusten arvioinnit, kuten taloudelliset vaikutukset. Ratikan kaavarunko hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 30.1.2023, ja se etenee valtuustoon loppukeväästä.



Kuva 26. Ote Vantaan ratikan kaavarungosta, asemakaava-alueen likimääräinen raja punaisella katkoviivalla (Vantaan kaupunki, 31.3.2023).

Kaavarungossa on osoitettu raitiotien pysäkit (sinivalkoinen ympyrä), pysäkin seutu (keltainen viiva), keskusta-alue (C), asuinvaltainen sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alue (AC), tiivis työpaikka-alue (K), lähivirkistysalue (VL), viherketju (vihreä ketju), viheryhteyden kehittämiskohta (vihreä neliö), vahva kaupallinen julkisivu (vaaleanpunainen viiva), tärkeä käveltävä kaupunkitila (sininen katkoviiva), kaupunkikuvallisesti tärkeä avoin kaupunkitila (sininen ruuturasteri), maamerkki (tähti), vahva ja tunnistettava alueen rakennettu reuna (pinkki poikittainen katkoviiva), liikennealue (L), alueellinen tai paikallinen kokoojakatu (musta viiva), joukkoliikennekatu (musta pistekatkoviiva), pyörätien baana (turkoosi katkoviiva), raskaan raideliikenteen tunnelin ohjeellinen linjaus (harmaa katkoviiva), raitiotie (sininen tuplaviiva katkoviivoilla).

Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet

Aviapoliksen lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet on laadittu Veromiehen ja Pohjois-Pakkalan alueelle. Suunnitteluperiaatteet ovat tiekartta siihen, miten Aviapoliksen visioita toteutetaan konkreettisesti asemakaavoituksen osalta. Aviapolis muuntuu seuraavien vuosikymmenien kuluessa logistiikkapainotteisesta alueesta vilkkaaksi lentokenttäkaupungiksi, jossa on työpaikkojen lisäksi asumista, palveluja ja kulttuuria. Yhteiset linjaukset ja suunnitteluperiaatteet helpottavat muutoksen toteuttamista ja mahdollistavat maanomistajien tasapuolisen kohtelun. Suunnittelualueen asukasmäärä on vielä vähäinen, mutta tavoitteena on jopa 25 000 uutta asukasta Veromieheen ja Pakkalan pohjoisosaan.

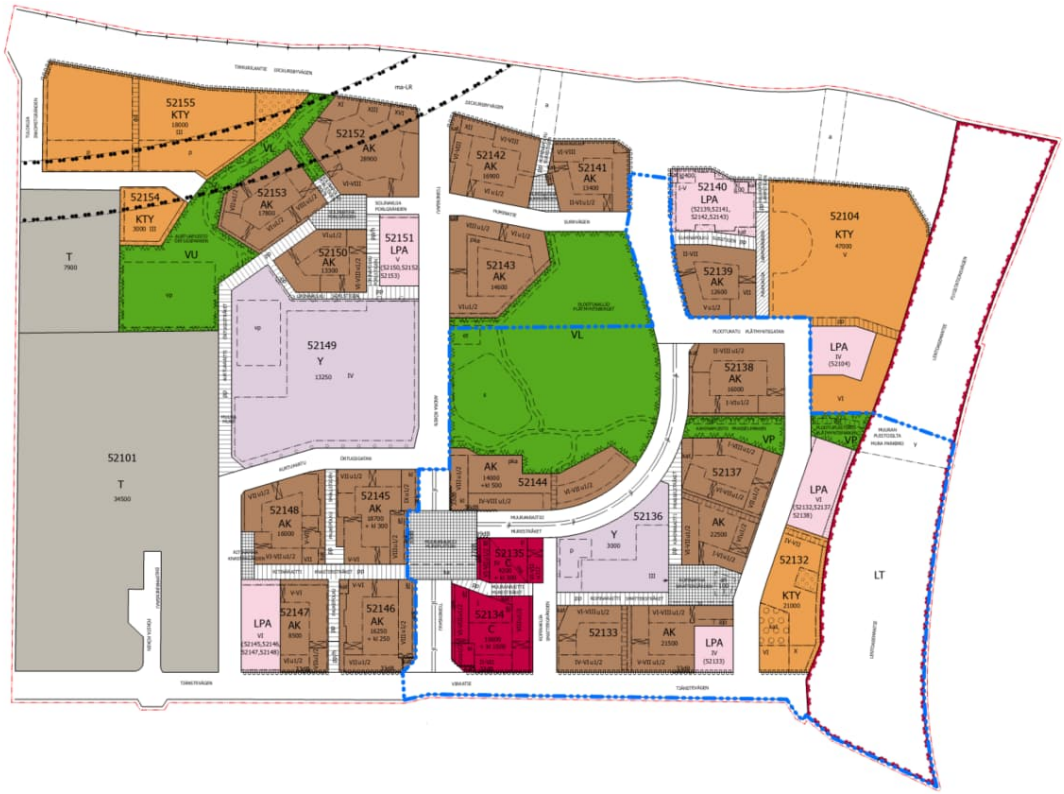
Solmukohtana Aviapolis on saavutettavuudeltaan ylivoimainen sekä globaalisti että paikallisesti. Helsinki-Vantaan lentokenttäaluetta kehitetään entistä suuremmaksi ja kansainvälisemmäksi. Se on maailman ainoa lentokenttä, jolta voi tulevaisuudessa kävellä suoraan kotiin. Kehärata ja tuleva Vantaan ratikka parantavat kestävän kehityksen mukaisia liikkumistapoja ja helpottavat siirtymisiä.

Työ on jaettu neljään osaan:
1. *Kiehtova kaupunki* kokoaa niin koko suunnittelualuetta yhdistäviä, kaupunkikuvallisia piirteitä kuin sen eri osia erottavia ominaisuuksia. Tällaisia ovat mm. korttelirakenteeseen ja kaupunkikuvaan liittyvät ominaisuudet; rakennusten korkeudet, väritys ja materiaalit, laadun paikat sekä muut kaupungin eläväisyyttä ja laadukkuutta lisäävät piirteet. Tavoitteena on paikan hengeltään omaleimainen ja tunnistettava ilme eri alueilla.
2. *Käveltävä kaupunki* keskittyy alueen kokonaisvaltaisen kaupunkitilan, kuten julkisten ulkotilojen, aukioiden, solmukohtien ja reittien suunnitteluun, sekä kertaa kaupunkiympäristön viihtyisyyteen ja elämyksellisyyteen vaikuttavia asioita. Kiinnostavuuden kehän ja onnistuneen kivijalkakerroksen ominaisuudet ovat keskiössä.
3. *Vihreä kaupunki* jatkaa Veromiehen verkkojen viherverkoston teemaa sekä kehittää vihreämpää kaupunkisuunnittelun periaatetta, jolla vastataan ilmastonmuutoksen haasteisiin ja lisätään ympäristön terveyshyötyjä. Alueen vehreyttä edistetään erilaisin keinoin tehokkaan rakentamisen vastapainona.

4. *Resurssiviisas kaupunki* esittelee kaavoituksessa käytettävää prosessimallia. Tässä esitetään, kuinka maankäytönsuunnittelua ohjaamalla voidaan ottaa hiilineutraalisuus konkreettisemmin huomioon ja kuinka tavoitteeseen päästään asemakaavoituksen osalta.

Muuran kaavaluonnos 052600 (v. 2022)

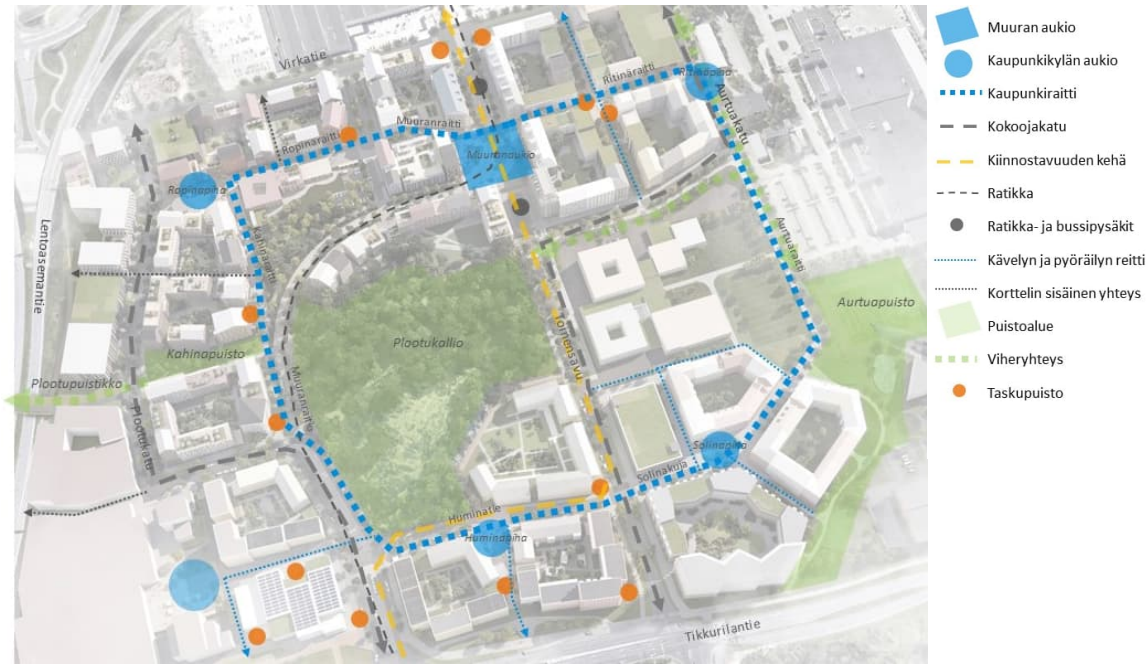
Muuraan on laadittu asemakaavan muutosluonnos koko Muuran alueen kokonaissuunnitelmaksi (kuva 27). Kaavaluonnos valmistui elokuussa 2022. Tarkoituksena on, että sen pohjalta laaditaan alueen varsinaiset asemakaavan muutokset. Muuran suunnittelu perustuu asemakaavoituksessa työn alussa v. 2020 laadittuun Muuran konseptiin. Muurasta rakentuu kaavaluonnoksen myötä tunnistettava ja viihtyisä uusi asuinalue, jonne Muuran keskustan liiketilat, koulu ja päiväkodit, alueen reunoille sijoittuvat toimitilat sekä Tikkurilantien ja Lentoasemantien kulman elämysmagneetti tuovat toimintojen sekoittuneisuutta.



Kuva 27. Muuran kaavaluonnos 052600, asemakaavan muutosalueen raja sinisellä pistekatkoviivalla (Vantaan kaupunki 2023).

Suunnittelun päätavoitteina on ollut muodostaa Muuraan yhteisöllisyyttä tukevia kaupunkikyliä, joiden kaupunkitila on elämyksellistä, arkkitehtuuri leikkisää ja kodikasta. Kaupunkikuvaa hallitsevat erityisesti harjakatot. Ns. kaupunkiraitti yhdistää kaikki kylät toisiinsa sekä toimii sujuvana yhteytenä Muuran keskustaan. Jokaiselle kaupunkikylälle luodaan tunnistettavaa ja omaleimaista identiteettiä kylien oman teeman, vuodenajan, avulla, joka näkyy mm. rakennusten julkisivuväripaletissa, kasvillisuudessa ja kylän kohtaamispaikkana toimivien aukioiden toiminnallisuudessa. Toisensavun ja Virkatien risteykseen sijoittuvasta Muuran keskustasta aukioineen suunnitellaan koko alueen aktiivinen solmukohta, jonne keskittyvät joukkoliikenteen pysäkit, alueen kaupalliset palvelut sekä kahvilat ja ravintolat. Kaupunkitilasta muodostuu umpikorttelien myötä tiivistä ja kaupunkimaista, mutta vehreyttä saadaan runsaasti kortteleiden taskupuistojen sekä reittien ja aukioiden monipuolisten istutusten avulla.

Muura on kävely-ystävällinen ratikkakaupunki, jossa joukkoliikenne on monipuolista ja kävelyn ja pyöräilyn reitit ovat sujuvia ja houkuttelevia (kuva 28). Autoliikenne on keskitetty pääosin kokoojakaduille, ja alueen pysäköinti keskitetään pääosin pysäköintilaitoksiin, joista suunnitellaan monikäyttöisiä, reittejä ja kaupunkitilaa elävöittäviä rakennuksia. Resurssiviisaus ja ekologisuus näkyvät alueella mm. kävelyn, pyöräilyn sekä joukkoliikenteen suosimisena, resurssiviisaina ratkaisuina rakentamisessa, kasvikattoina sekä puistojen ja katualueiden hulevesien hallinnan toteuttamisena luonnonmukaisin menetelmin.



Kuva 28. Kaaviokuva Muuran kaupunkitilasta.

Muuran kunnallistekninen suunnittelu

Destia laati Muuran kaavaluonnosalueelle kunnallisteknisen yleissuunnitelman (valmistui maaliskuussa 2022). Työn tavoitteena oli tarkistaa kaavaluonnoksen katu- ja vesihuollon varausten ja periaateratkaisujen riittävyys kunnallistekniikan, liikenteen ja maankäytön tarpeiden kannalta. Aluetta tarkasteltiin myös maisema- ja viherympäristön sekä hulevesien hallinnan näkökulmasta. Tuloksena syntyi katujen ja vesihuollon alustava yleissuunnitelma, tyyppipoikkileikkaukset, pituusleikkaukset sekä alustava kustannusarvio.

HSY tilasi yhtä aikaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman kanssa painepiiritarkastelun Muuran alueesta (Afry 5.1.2022). Työssä tutkittiin Muuran alueen jakavan painepiirin rajan sijoittumista. Painepiiritarkastelun vesihuollon ratkaisu eroaa Destian tekemästä vesihuollon yleissuunnitelmasta joiltakin osin. Kaavaluonnosvaiheessa todettiinkin, että jatkosuunnittelussa tulee alueen vesihuoltoratkaisua tutkia vielä uudelleen. Myös katujen poikkileikkauksia ja vesihuollon sijoittumista katupoikkileikkauksessa tarkennetaan jatkosuunnittelussa.

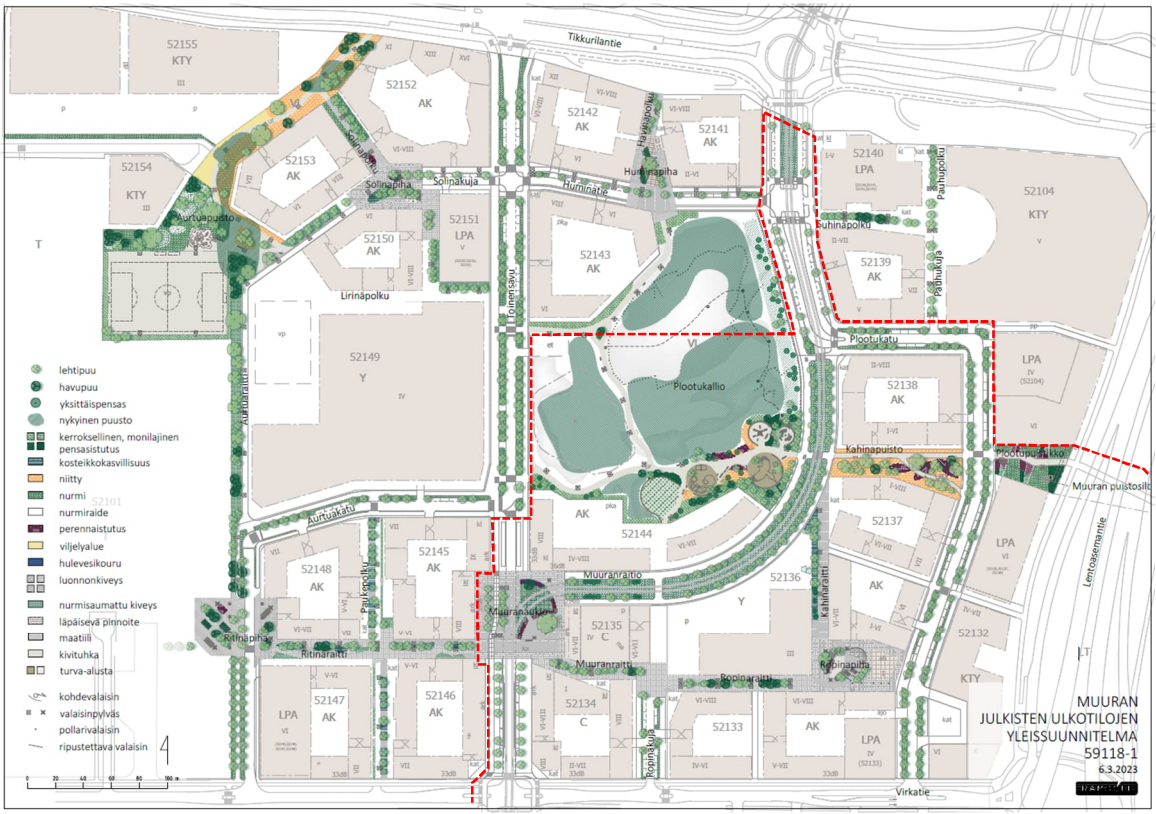
Asemakaavan muutoksen yhteydessä Ramboll on päivittänyt Muuran vesihuollon yleissuunnitelmaa, ja lisätyönä tarkastanut katujen yleispiirteisiä tasauksia ja poikkileikkauksia. Vesihuollon ratkaisuun on tehty tarkennuksia ja muutoksia (mm. Ropinaraitille lisätty vesijohto), ja samalla on myös tutkittu kaukolämpöverkon sijoittumista alueelle. Katujen tasaukseen on tullut Destian työhön verrattuna pieniä muutoksia koko Muuran alueelle.

Muuran julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma

Ramboll laati Muuraan julkisten ulkotilojen yleissuunnitelman (kuva 29), joka perustuu Muuran kaupunkikylien asemakaavaluonnokseen 052600, jonka kärkitavoitteita ovat mm. yhteisölliset kaupunkikylät ja elämyksellinen kaupunkitila. Julkisten ulkotilojen yleissuunnitelmassa määritellään mm. aukioiden, katujen ja puistojen luonnetta, kasvillisuutta sekä toimintojen sijoittumista alueella.

Julkisten ulkotilojen yleissuunnitelman tavoitteena on luoda Muuraan ehyt ja korkeatasoinen julkisten ulkotilojen sarja, jossa korostuvat vehreys ja viihtyisyys. Suunnittelun periaatteita ovat mm.:

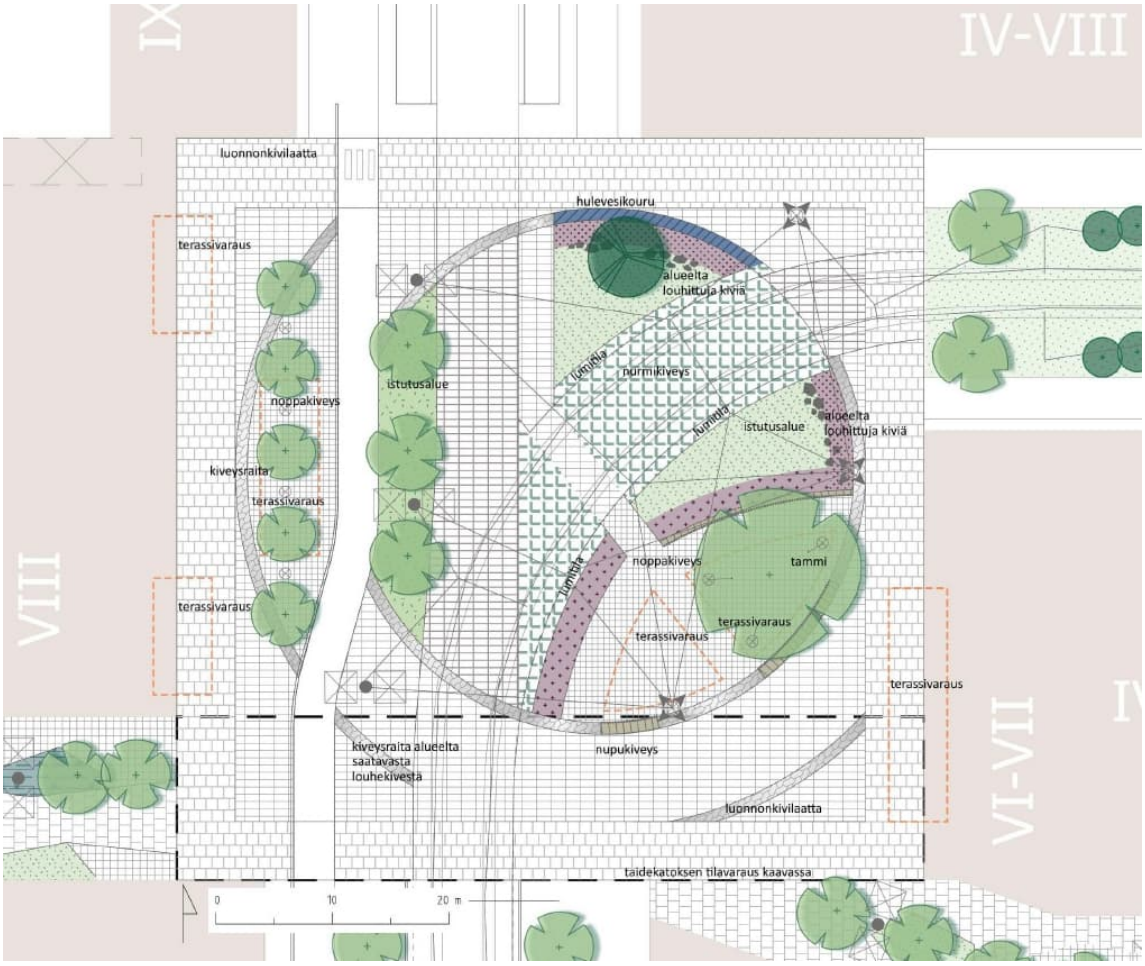
- Jokaisella vuodenaikateemalla on oma aukionsa, joka ilmentää paikallisidentiteettiä (mm. materiaali- ja kasvivalinnat) ja kokoaa yhteen asukkaita.
- Plootukallio on alueen metsäinen sydän.
- Kaupunkiraitti on kävelyn ja pyöräilyn yhteys, joka yhdistää aukiot ja eri toiminnot toisiinsa turvallisesti ja houkuttelevasti.
- Varmistetaan viheralueiden kytkeytyneisyys tiivistyvässä kaupunkirakenteessa sekä paikallisten reittien liittyminen alueelliseen reittien, palveluiden ja viheryhteyksien verkostoon.
- Monipuoliset kestävän kehityksen tavoitteet, joilla tähdätään virikkeellisyyteen, eri käyttäjäryhmät huomioiden, ja pyritään vahvistamaan viherkohteisiin liittyviä luonto- ja virkistysarvoja sekä hulevesien hallintaa. Tavoitteissa on kiinnitetty huomiota myös materiaalivalintoihin (tehokkuus, kierrätys, elinkaari, uusiokäyttö, luonnonmateriaalit), hiilensidontaan, luonnonvarojen kulutuksen vähentämiseen ja kasvillisuuden kestävyyteen.



Kuva 29. Muuran julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma. Likimääräinen kaavarajaus punaisella katkoviivalla.

Puistoalueilla säilytetään mahdollisimman paljon nykyistä puustoa. Kasvivalinnoissa suositaan pohjois- ja kotimaista alkuperää olevia kasveja, ja niissä korostuvat kylien vuodenaikateemat. Katuvihreä muodostuu katupuista, kaupunkiraittien kerroksellisista istutuksista, tonttikatujen erotuskaistojen kasvillisuudesta sekä ratikan vihreästä kiskoalueesta. Kasvillisuus luo viihtyisyyttä, antaa varjoa, rytmittää tilaa ja tarjoaa elinpaikkoja eliöille. Hulevesien määrään ja laatuun vaikutetaan mm. kasvillisuusalueilla ja läpäisevillä päällysteillä.

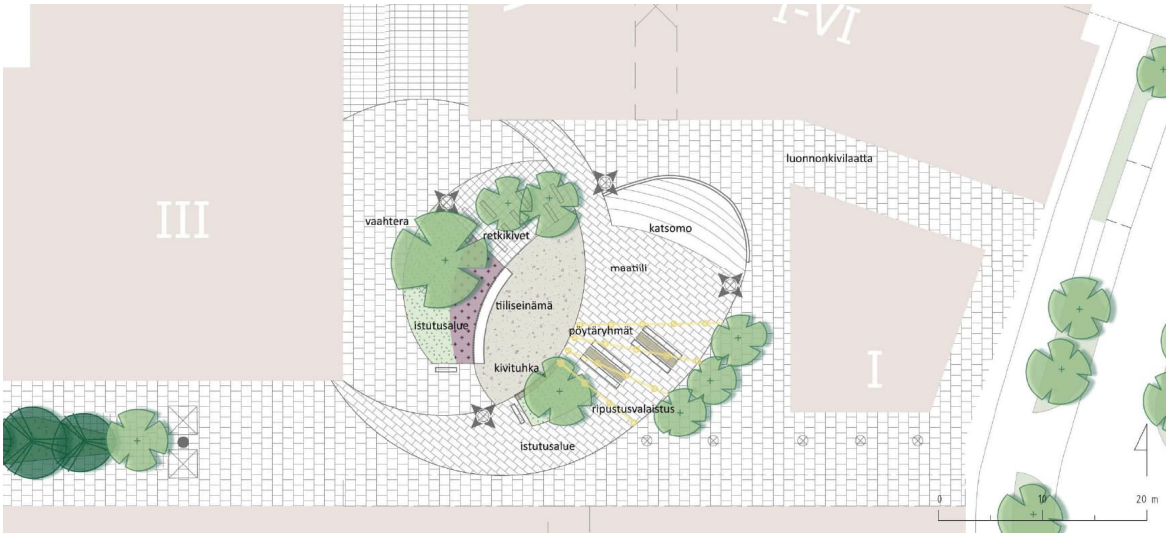
Asemakaava-alueella sijaitsee osa julkisten ulkotilojen yleissuunnitelman osa-alueita: eteläosa Plootukalliosta, Muuranaukio, Ropinapiha, Kahinapuisto ja Plootupuistikko. Muuranaukio (kuva 30) on arkadien kehystämä vihreä keidas kaupallisten palvelujen ja joukkoliikenteen solmukohdassa, jossa oleskelu, liikkuminen ja vehreys yhdistyvät. Aukiota halkoo ratikkalinja. Pintamateriaaleilla ja aukion jäsentelyllä pyritään viestimään kaikille kävelijöille ja pyöräilijöille yhteisestä alueesta, jossa julkinen ulkotila liittyy kaupallisiin ja puolijulkisiin sisätiloihin. Kasvivalinnoissa on suosittu lehdettömään vuodenaikaan mielenkiintoisia ja monilajisia kasveja. Muuranaukion tärkein puu on sydäntalven tunnuspuu, tammi. Talvisin pääpuun roolin saa aukion pohjoisreunan valaistu havupuu. Aukion eteläreuna on kaavassa varattu taidekatokselle, mutta jos katos ei toteudu, aukion suunnitelmaa tutkitaan uudestaan.



Kuva 30. Muuranaukio. Ote Muuran julkisten tilojen yleissuunnitelmasta.

Ropinapihalla (kuva 31) on tilaa tapahtumille ja kokoontumiseen. Sadonkorjuuteeman mukaisesti aukiolla on pitkät pöytäryhmät yhdessä syömiselle ja yllä tunnelmallinen ripustusvalaistus. Porrastettu katsomo rajaa kivituhka-alueen sekä peli-, tausta- ja köynnösseinänä toimivan karhean tiiliseinämän ympärille kiertyvää aukiota. Maatiilipäällyste erottaa oleskelualueen kulkureiteistä.

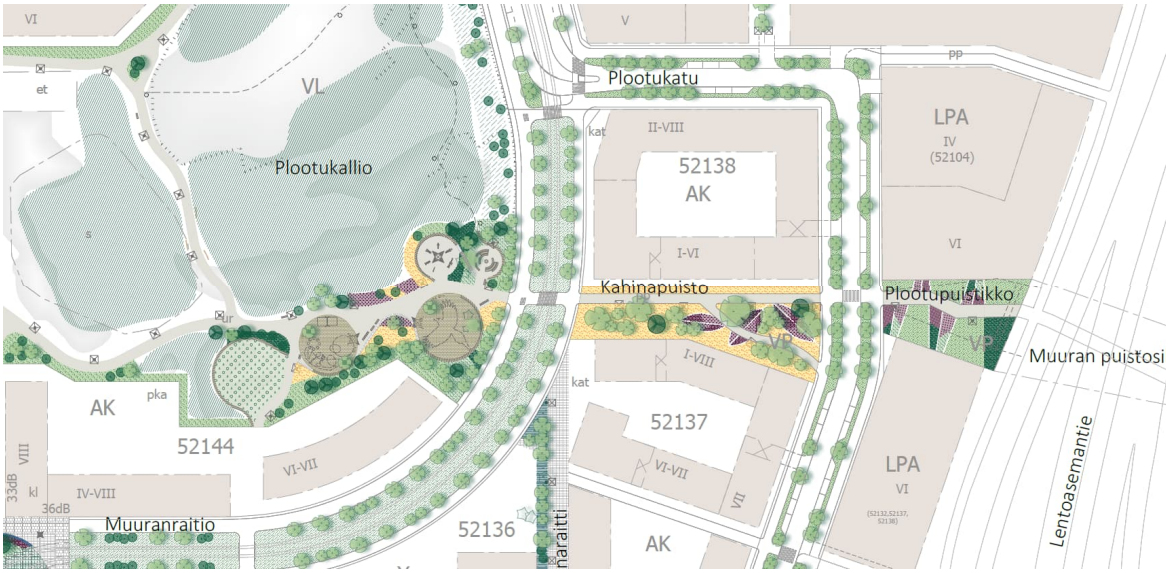
Ropinapihan kasvivalinnoissa suositaan voimakkaan syysvärin saavia puita, pensaita ja perennoja sekä oranssi- ja punakukkaisia lajeja ja -lajikkeita. Kaupunkikylän tunnuspuu on vaahtera. Ropinapihan retkikivet ovat Muuran alueelta louhittavia, vaihtelevan muotoisia ja kokoisia istuinkiviä. Suunnitelmassa on kaavan mahdollistama Ropinapihalle sijoittuva rakennus esitetty kaaviomaisesti. Aukion jatkosuunnittelussa tulee aukion toiminnot ja istutukset yhteensovittaa mahdollisen rakennuksen tai katoksen kanssa toimivaksi kokonaisuudeksi.



Kuva 31. Ropinapiha. Ote Muuran julkisten tilojen yleissuunnitelmasta.

Plootukallio (kuva 32) on alueen metsäinen sydän. Sen alueella säilytetään luonnonympäristöä, kasvillisuutta ja kalliota. Sinne sijoitetaan Muuran puistojen isoin ja mieleenpainuva leikkipaikka sekä kävely- ja pyöräilyreittejä. Kaadettava puusto hyödynnetään Muuran alueella, ja istutettavassa kasvillisuudessa huomioidaan alueen käyttötarkoitus sekä kasvuolosuhteet.

Kahinapuisto ja Plootupuistikko (kuva 32) toimivat kulkureittinä sekä vahvistavana osana itä-länsisuuntaista viheryhteyttä. Kahinapuisto on kapea puisto (nykyisin puustoton), jonka kasvillisuusvalinnoissa kiinnitetään erityistä huomiota ääniin, kuten eri tavoin kahiseviin ja haviseviin lehtiin tai heliseviin siemenkotiin. Plootupuistikosta on yhteys Lentoasemantien yli Muuran puistosiltaa pitkin Huberilan viheralueisiin. Puistosilta on Muuran maamerkki. Näkymät sillalta ja sillalle tukevat alueen identiteettiä.



Kuva 32. Plootukallio, Kahinapuisto ja Plootupuistikko. Ote Muuran julkisten tilojen yleissuunnitelmasta.

Hiilineutraalisuusselvitys

Raksystems Insinööritoimisto Oy ja Green Building Partners Oy on laatinut suunnittelualueelle hiilineutraalisuusselvityksen (14.4.2023), jonka tarkastelut perustuvat tyyppiarvoilla laskettaviin esirakentamisen (sis. olemassa olevien rakennusten purku), rakennusten, liikenteen, infran, energiankulutuksen ja maaperän hiilijalanjälkiin ja -kädenjälkiin. Selvityksessä tunnistettiin tässä hankkeessa tutkittavien aihealueiden osalta toimenpiteitä, joilla voidaan edistää hiilineutraalisuutta ja määritettiin tavoitteita tukevia ohjauskeinoja. Hiilikädenjäljen laskentaan aluerakentamisessa liittyy epävarmuuksia, minkä vuoksi tässä tarkastelussa on keskitytty rakennus- ja käyttövaiheen hiilijalanjäljen optimointiin.

Merkittävimmät hiilijalanjäljen osat suunnittelualueella ovat rakennukset ja tontit, energiankulutus sekä liikenne. Asuinrakennukset muodostavat suurimman osan päästöistä niin rakentamisessa ja rakennusmateriaaleissa kuin käytönaikaisessa energiankulutuksessa ja liikenteessä. Selvityksessä esitettiin ohjauskeinoiksi asemakaavamääräyksiä ja maankäyttösopimusehtoja, joista tulee käydä jatkokehityskeskustelua kaupungin ja maanomistajan välillä sopivien määräysten löytämiseksi.

Ehdotukset asemakaavamääräyksiksi ja maankäyttösopimusehdoiksi koskivat:
- rakennuksia (vihreä betoni, asuntojen muuntojoustavuus, ilmastokestävä rakentaminen),
- energiaa (energiatehokkuus, energiantuotto, aurinkoenergia, maalämpö) ja
- liikennettä (sähköautot, polkupyöräpaikat).

Yksittäisenä toimena maalämpöjärjestelmä tuottaa suurimman päästövähennyksen, mutta kaikilla lasketuilla päästövähennystoimilla on merkittävä vaikutus alueen hiilijalanjälkeen. Tulosten pohjalta tulee keskustella tavoitetasosta päästövähennyksille ja keinoista, joilla tavoitteeseen päästään, sekä jatkuvasta hiilijalan- ja hiilikädenjäljen ohjauksesta. Selvityksen tuloksista tulee myös huomata, että vaikka alueella toteutettaisiin kaikki selvityksessä esitetyt toimet, alueellinen hiilineutraalisuus vaatii vielä merkittävää jatkokehitystä.

Muuran taidekonsepti

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu taidekonsepti Muuraan (Syrjälä, 2023). Suunnittelun lähtökohdaksi on otettu omaleimaiset kaupunkikylät ja niiden aukiot arkielämän kohtauspaikkoina, taiteen yhteisöllisyys ja funktionaalisuus sekä merkittävät reitit. Muuran taiteen luovan leikin symboliksi on valittu paperikirppu, joka voi toimia julkisen taiteen innoittajana sekä mahdollistaa erilaiset yhteiset pelit, leikit ja uusien leikkien keksimisen.

Taiteen teemoiksi on valittu leikki ja yhteisöllisyys, joihin eri kaupunkikylien vuodenaikateemat linkittyvät. Muurassa taiteen paikoiksi on ehdotettu julkisia ulkotiloja: Muuranaukion taidekatosta, Ropinapihan varren päiväkotia ja yhtenäiskoulua (kiinnostavuuden kehän ja julkisen liikenteen reittien varrella) Muuran puistosiltaa sekä kaupunkikylien aukioita. Nyt asemakaavoitettavalle suunnittelualueelle näistä sijoittuvat Muuranaukion taidekatos, päiväkoti sekä siihen mahdollisesti liittyvä taide Muuranraitiolla, Muuran puistosilta sekä Ropinapiha.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Asemakaavan muutos pohjautuu Muuran kaupunkikylät asemakaavaluonnokseen 052600, joka on laadittu koko Muuran alueen kokonaissuunnitelmaksi.

Muuran alueen ensimmäinen asemakaavan muutos, Muuran kaupunkikylät 1, tuli vireille 12.12.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin Spondan ja Sagaxin omistuksessa oleville alueille sisältäen koulutontin ja etenkin ratikan katualueiden osalta osia myös Logicorin ja Avia Real Estaten/Finavian kiinteistöistä. OAS:a on päivitetty 3.4.2023, mm. yleiskaavan voimaantulon osalta.

Suunnittelun edetessä päätettiin aikataulusyistä viedä käsittelyyn varsinaisena asemakaavan muutoksena ensimmäisenä ratikan katualueet sekä Spondan alueelle sijoittuvat kortteli-, katu- ja puistoalueet.

Alueen asemakaavoitukseen liittyen laaditaan maankäyttösopimus Vantaan kaupungin ja alueen pääasiallisen maanomistajan Sponda Oy:n kanssa. Katualueiden osalta laaditaan esisopimukset Vantaan kaupungin ja Sagax Finland Oy:n sekä Avia Real Estate Oy/Finavia Oyj kesken.

Vantaan ratikka

Muuran kohdalla ratikan katualueet pohjautuvat Vantaan ratikan yleissuunnitelmaan, joka valmistui vuonna 2019 ja hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 16.12.2019. Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi, että ratikan rakentamisen mahdollistava jatkosuunnittelu voidaan aloittaa suunnitelman pohjalta. Kaupunginvaltuusto hyväksyi Vantaan ratikan rakentamisen kokouksessaan 22.5.2023. Kaavassa on huomioitu Muuran kohdalle laaditut ratikan katusuunnitelmaluonnokset ja katujen tilavaraukset.

Ratikan kaavoitus tuli vireille 23.11.2020 laajempana alueena numerolla 062800. Muuran kohdalla ratikan katualue on poikkeuksellisesti osa Muuran asemakaavaa 002356 ja siten osa tämän kaavan prosessia. Muut Ratikan asemakaavat ovat omina kaavoinaan asemakaavoituksen työohjelmassa 2023.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunkirakenne ja ympäristö, kiinteistöt ja tilat, kasvatus ja oppiminen, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, DNA, Telia ja HSL, Tukes.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Kaavoitus tuli vireille 12.12.2022.

Asemakaavan muutoksen (nro 002356) vireilletulovaiheessa mielipiteet pyydettiin 1.2.2023 mennessä (MRL 62 §), ja niitä saatiin 7 kappaletta. Näistä tiivistelmä alla:

- *Caruna Oy*: Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

- *Turvallisuus- ja kemikaalivirasto:* Etäisyydet kaavamuutosalueiden toiminnoista Tukesin valvomiin tuotantolaitoksiin ovat riittävät. Kaavamuutoksille ei ole estettä kemikaaliturvallisuuslain näkökulmasta, käytössä olevien selvitysten ja nykytilanteen perusteella.

- *Elisa Oyj:* Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleiden riittävästä suojauksesta tulee huolehtia sekä olemassaolo tiedostaa. Jos kaapeleita joudutaan siirtämään, toimijan pitää olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Lisäksi Elisan keskitintilan (Toinensavu 3) säilyminen on tärkeää alueen tietoliikenteelle.

- *Vantaan kaupunginmuseo*: Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja eikä muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

- *Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä:* Kaavamuutosalueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee rakennettua vesihuoltoa. Rakennettu jakeluverkosto ja keräilyviemärit palvelevat alueen nykyistä yritystoimintaa. Uuden rakennettavan vesihuollon laajuutta on pyritty määrittämään kunnallisteknisellä yleissuunnitelmalla. Suunnitelmaa päivitetään keväällä 2023. Joillekin tonteille ja puistoalueille on todennäköisesti merkittävä johtorasitteita, jotka selviävät ja tarkentuvat tekeillä olevan suunnittelutyön tuloksena.

- *Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy*: Alueen keski- ja pienjännitemaakaapeleiden sijainnit halutaan huomioitavaksi asemakaavan muutosehdotuksessa. Asemakaavassa tulee huomioida toimintojen vaatimat tarpeet sähköverkon kannalta, kaapeleiden tilavaraukset katualueella sekä muuntamoiden tilavaraukset kaavamerkinnöillä ja kaavaselostuksella. Muuntamoiden tilanvaraustarpeet esitetään tässä vaiheessa suureen osaan kortteleita, mutta asemakaava-alueelle tarvitaan niin puisto- kuin kiinteistömuuntamoille tilanvarauksia. Kaavatyön edetessä muuntamoiden tilavaraustarpeet tarkentuvat. Halutaan, että alueella sijaitsevien kaukolämpöputkien sijainti huomioidaan asemakaavan muutosehdotuksessa.

- *Finavia Oyj*: Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa Vantaan yleiskaava 2020:n kohtaa tulee täsmentää siten, että L_{DEN} 55 dB ylittävä lentokonemelualue tulee asianmukaisesti huomioiduksi alueen luoteisnurkassa. Alueen suunnittelussa on huomioitava sekä lentoaseman

esterajoituspinnat että mahdollinen lentoesteluvan tarve. Lentoestelupaprosessista olisi hyvä olla maininta alueen kaavamääräyksissä.

Vantaan ratikan osallistuminen ja vuorovaikutus

Ratikan jatkosuunnittelun osallistumis- ja arviointisuunnitelma ”Vantaan ratikka - osallistumis- ja arviointisuunnitelma - Ratikan kaavarunko (YK0049), Ratikan asemakaavat (tarkastelualue 062800) ja katu- ja puistosuunnittelun aloitusilmoitus” julkaistiin 23.11.2020 ja päivitettiin 17.9.2021. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 15.1.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 88 kappaletta. Asemakaavamuutoksen alueelta 002356 Muuran kaupunkikylät 1, saatiin 2 mielipidettä. Näistä tiivistelmä alla:

- *Sponda Oy*: OAS:n sivulla 10 todetaan suunniteltavan myös täysin uusia katuyhteyksiä, kuten Muuranraitio Veromiehessä. OAS:sta ei ilmene, miten jo asemakaavoitetun korttelialueen pirstovan uuden katuyhteyden kaavoittamisen yhteydessä tullaan korttelin muu maankäyttö ratkaisemaan. Mielestämme korttelialueen maankäyttö tulee suunnitella ja kaavoittaa kaikilta osin ratikkakaavan yhteydessä, ja toivomme suunnittelun tapahtuvan yhteistyössä maanomistajan kanssa omistamamme korttelin 52104 alueella. Esitämme myös, että Jokiniemen alueen kehittämistä haittaavan Santaradan poistamismahdollisuudet tutkitaan ratikkakaavan yhteydessä.

- *Finavia:* Hyvä ja monipuolinen saavutettavuus on Helsinki-Vantaan lentoaseman toiminnan kannalta keskeinen tekijä. Vantaan ratikan myötä lentoasema verkottuu nykyistä vahvemmin Vantaan kaupungin sisäiseen liikenteeseen. Lentoaseman infrastruktuuri sen henkilöliikenteen keskiössä on tiivis – suorastaan ahdas – ja tämän vuoksi ratikan ratkaisuissa on huomioitava valtakunnan päälentoaseman oman toiminnan ja muiden liikennemuotojen matkustajavirtojen asettamat reunaehdot. Finavia katsoo, että ratikkalinjan suunnittelu ei edellytä nykyisen asemakaavan muuttamista. Muussa tapauksessa Finavia katsoo, että mahdolliset asemakaavavaikutukset on sovittava yhteistyössä Finavian kanssa. Lentoaseman toimintaedellytysten varmistamiseksi Finavia katsoo, että ratikkaratkaisut tulee suunnitella Finavian omistamien maa-alueiden maankäytön asettamien reunaehtojen mukaan. Lisäksi Finavia muistuttaa Vantaan yleiskaavan 2020 laatimisen yhteydessä antamiensa lausuntojen mukaisesti, että maankäytön suunnittelussa Tietotien länsipuolinen alue on säilytettävä lentoliikenteen toimintojen alueena. Tämän lisäksi etenkin Tietotien katualueen mitoituksessa on huomioitava lentoaseman turva-aidan edellyttämä tilavaraus.

Ratikan suunnittelusta järjestettiin neljä alueellista verkkotilaisuutta ja yksi koko linjaa koskeva. Yleisötilaisuudet järjestettiin 8.12.2020 (Länsimäki), 9.12.2020 (Hakunila), 16.12.2020 (Tikkurila) ja17.12.2020 (Aviapolis) sekä 23.9.2021 (koko linjan suunnittelutilanne). Lisäksi järjestettiin puhelinpäivystys ja kysymyksiä ja näkemyksiä sai jättää myös sähköpostilla. Osallistuminen ja vuorovaikutus on kuvattu Vantaan ratikan OAS-vaiheen vuorovaikutusraportissa 22.3.2021. Erilaiset osallistumisen ja vaikuttamisen tavat koottiin työn aikana osallistuvavantaa.fi-alustalle. Kaikille avoin ratikan kevätinfo järjestettiin 6.4.2022 ja syysinfo 15.11.2022 (koko ratikan linja).

Asukastilaisuus

Asemakaavan muutoksen suunnittelusta pidettiin asukastilaisuus (suunnittelija paikalla) 15.2.2023 Aviapolis X:ssä. Paikalle saapui 1 vieras.

Viranomaisyhteistyö

Muuran kaavaluonnosalueelta löydetyn lahokaviosammaleen osalta pidettiin kokous ELY-keskuksen kanssa 2.9.2021. Kokoukseen osallistuivat ELY-keskuksesta Kirsi Hellas ja Ilpo Huolman ja

kaupungin puolelta henkilöitä sekä kaupunkisuunnittelusta että ympäristökeskuksesta. Kokouksessa esiteltiin Muuran kaavaluonnosta sekä lahokaviosammaleen esiintymistä alueella. Löydettyjä esiintymiä on paljon, ja ne sijaitsevat erityisesti Plootukallion ympäristössä.

Vantaan laatimassa lahokaviosammalen esiintymisselvitys- ja suojelusuunnitelmassa (2020) Plootukallio on merkitty potentiaaliseksi, korkean uhan alueeksi, jonka on kompensaatiotarkastelussa laskettu tuhoutuvan. Esitetyssä kaavaluonnoksessa (sekä laadittavassa asemakaavan muutoksessa) osa lahokaviosammalen esiintymisalueesta voidaan säilyttää, mikä voidaan nähdä lievennyshierarkian 2. tasolla olevana aiheutuvan luontohaitan minimointiin tähtäävänä toimenpiteenä. Kaavaluonnoksen mukainen viheralue on myös laajempi kuin mitä uuteen yleiskaavaan on merkitty.

ELY-keskuksen mukaan lahokaviosammaleen suojelustatukseen on tullut muutos, ja laji ei ole enää erityisesti suojeltava, vaikka onkin edelleen uhanalainen ja rauhoitettu. Lahokaviosammalen suojelu on siis keventynyt, eikä luonnonsuojelulain pykälän 47 mukaisia ELY-keskuksen rajaamispäätöksiä enää ole tarpeen tehdä. Laji on kuitenkin edelleen rauhoitettu ja kirjattu luontodirektiivin liitteeseen 2, joten ilman poikkeuslupaa lajiin ei saa kajota. Luonnonsuojelulain pykälän 48 mukaan aluetta saa kuitenkin käyttää rakentamiseen, jos lajin säilyttäminen ei ole mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia. ELY-keskus voi myöntää luvan poiketa rauhoitussäännöksistä (yleispoikkeaminen), jos lajin suojelutaso säilyy suotuisana. Kaavaluonnoksen 052600 selostuksessa on perusteltu maankäytön vaihtoehdottomuus ja se, ettei esiintymä ole merkittävä.

Kokouksessa keskusteltiin myös lahopuun siirtämisen mahdollisuuksista, mutta todettiin että siirtämistä parempi vaihtoehto on säilyttää alueen nykyisiä esiintymiä ja varmistaa niiden säilyminen.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Innovaatioiden Vantaa, kaupunkistrategia 2022–2025 (Kv. 31.1.2022)

Strategian painopisteitä ovat taloudellisesti kestävä ja elinvoimainen kaupunki, hyvät asukaslähtöiset palvelut, eriarvoistumisen estäminen, resurssiviisas ja hiilineutraali Vantaa, kukoistavat kaupunkikeskustat sekä merkityksellistä työtä vaikuttavalla johtamisella. Vantaata kehitetään vetovoimaisena asumisen kaupunkina. Houkuttelevien kerrostalohankkeiden ohella edistetään pientaloasuntojen rakentamista, lisätään kaupunkikulttuuria, tapahtumia ja harrastusmahdollisuuksia. Hyvinvointia rakentavia palveluita kehitetään digitalisaatiota hyödyntäen. Eriytymässä olevien asuinalueiden vetovoimaa kasvatetaan. Tähdätään kiertotalouden edelläkävijäksi ja säilytetään luonnon monimuotoisuus. Tehdään Aviapolis-lentokenttäympäristöstä Euroopan ympäristöystävällisin. Suunnitellaan kaupunkikeskuksiin iloa tuottavia kulttuurin ja vapaa-ajan palveluita. Rakennetaan viihtyisiä ja turvallisia kaupunkikeskuksia, joissa luonto on lähellä. Mahdollistetaan helppo liikkuminen kaupunginosissa sekä hyvät toiminnalliset kehittymisedellytykset.

MAL-tavoitteet

MAL-sopimusten tavoitteena on yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen siten, että

- luodaan edellytyksiä tonttitarjonnan ja asuntotuotannon merkittävälle lisäämiselle,
- hyödynnetään liikenteeseen kohdistuvat ja joukkoliikennettä tukevat investoinnit täysimääräisesti ja
- edistetään uusien liikennepalvelujen syntymistä henkilö- ja tavaraliikenteessä.

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

- Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista.
- Maa- ja asuntopolitiikka on seudullisesti vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista.
- Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävää. Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti.
- Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti.
- Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolle ja menestyksekkäälle yritystoiminnalle.
- Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin.
- Maankäyttösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa.
- Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää.
- Tontteja luovutetaan monipuolisesti asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin.
- Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti.

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.
- Otamme ympäristökriteerit ja uudet elämäntavat mukaan suunnittelutavoitteisiin.
- Satsaamme julkisiin viihtymisen paikkoihin ja luomme tiloja kulttuurien kohtaamisille.
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Teemme kaupungissa liikkumisesta ja arjesta tehokasta ja helppoa.
- Säilytämme viherrakenteen vahvana osana kaupungin kehittämistä.
- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Tuomme valon, värin ja taiteen osaksi hyvää arjen arkkitehtuuria.
- Vahvistamme maisema-arkkitehtuurilla ympäristörakentamisen laatua. Otamme maiseman antamat lähtökohdat huomioon ja säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä.
- Suunnittelemme ulkotiloista laadukkaita ja vehreitä.
- Parannamme kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä ja edistämme kaupunkipyörän mahdollisuuksia. Varmistamme pyöräilyn laatukäytävien toteutumisen.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv. 28.6.2022)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Hiilineutraalisuus ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.

- Viherrakenne on terveyttä tukeva ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saavutettavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestävälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Edistetään ajoneuvojen vähäpäästöisyyttä ja parannetaan ilmanlaatua.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

Aviapoliksen kaavarungon tavoitteet

Kaupunginvaltuuston 18.4.2016 hyväksymän Aviapoliksen kaavarungon mukaan Aviapoliksen suunnittelun tavoitteina on:

- tehdä autokaupungista käveltävän kokoinen kaupunki, jossa voi viihtyä ja viipyä,
- tehdä ekologisesti ja kulttuurisesti kestävää kaupunkia,
- edistää kestäviä ja kilpailukykyisiä kulkumuotoja ja innovatiivisia liikkumisratkaisuja,
- mahdollistaa 60 000 työpaikkaa ja 20 000 asukasta,
- tehdä lentokenttäkaupunki, jonne tullaan läheltä ja kaukaa.

Vantaan ratikan tavoitteet

Vantaan ratikan tavoitteet on muodostettu yleissuunnitelman laatimisen yhteydessä ja hyväksytty Vantaan kaupunginhallituksessa 12.11.2018. Raitiotien tärkeimmiksi päätavoitteiksi on määritetty:

1. Vantaan kansainvälisen saavutettavuuden ja joukkoliikenteen verkoston parantaminen.
2. Kaupunkikeskustojen kehittäminen ja houkuttelevien asuin- ja työpaikka-alueiden lisääminen.
3. Autoriippumattoman elämäntavan edistäminen.
4. Liikenteen ympäristöhaittojen vähentäminen.

3.3.2 Muut tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyt tavoitteet

Vireilletulon yhteydessä 12.12.2022 laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa Muuran suunnittelun kaupungin tavoitteiksi määriteltiin kaupungin ja maanomistajien tavoitteita.

Kaupungin tavoitteita olivat:

1. Yhteisölliset kaupunkikylät
    - Luodaan kaupunkikylille ja Muuran keskustalle oma tunnistettava luonteensa.
    - Muuran aukiosta ja keskustasta suunnitellaan koko alueen aktiivinen ja laadukas sydän.
        - Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tarkentaa keskustan rakentamisen arkkitehtuurin luonnetta, kivijalan toimintojen ja liiketilojen sijaintia ja määrää sekä mm. kivijalkakerroksen ja arkadien ominaisuuksia.
    - Vahvistetaan ja edesautetaan kaupunkikylien yhteisöllisyyden syntymistä.
    - Edistetään jakamis- ja kiertotaloutta.

2. Elämyksellinen kaupunkitila
    - Muodostetaan elävää ja joustavaa kaupunkitilaa.
        - Tutkitaan tarkemmin muuntojoustavien kivijalkatilojen mahdollisuuksia.
        - Tarkennetaan korttelin ja katujen rajapintojen luonnetta ja suunnitteluratkaisuja.

    - Tutkitaan tarkemmin maantasoasumisen erilaiset vaihtoehdot (etupihat ja asuntokohtaiset sisäänkäynnit) sekä niiden sijoittuminen kortteleissa.
    - Tarkennetaan taiteen paikkoja ja edistetään Muuran aukion taidekatoksen toteutusta.
- Suunnitellaan alueesta mahdollisimman vehreä, kehitetään urbaanin vihreän ratkaisuja.
    - Varataan katualueille riittävästi tilaa katuvihreälle.
    - Varataan kortteleissa tilaa taskupuistoille, tontin ja kadun rajapinnan istutuksille sekä avataan raiteilta vehreitä näkymiä kortteleiden sisäpihoille. Lasketaan alustavat vihertehokkuudet korttelipihoille.
    - Toteutetaan kasvikattoja sekä vehreitä kattoterasseja edistämään luonnon monimuotoisuutta ja huleveden hallintaa sekä lisäämään asukkaiden viihtyvyyttä ja aurinkoisia oleskelun paikkoja.
    - Tarkennetaan Muuran ja Huberilan välisen puistosillan suunnitteluratkaisua.
    - Suunnitellaan kaupunkikyliä yhdistävästä kaupunkiraitista kaupunkitilassa erottuva, vehreä ja laadukas kävelyn ja pyöräilyn reitti.

3. Tunnistettava arkkitehtuuri
    - Muura on värikäs, kodikas ja leikkisä!
    - Tarkennetaan kaupunkikuvaa hallitsevien harjakattojen ja ullakkoasuntojen sijoittuminen kortteleissa.
    - Tutkitaan tarkemmin julkisivuratkaisuja (materiaalit, parvekkeet, kivijalan arkkitehtuuri) kaupunkikylissä sekä keskustan alueella.
    - Vahvistetaan kaupunkikylien teeman (vuodenajan) näkymistä myös arkkitehtuurissa.
    - Laaditaan alustavat kortteleiden värisuunnitelmat

4. Älykäs liikkuminen
    - Varataan riittävät katualueet Vantaan ratikan toteuttamiseksi.
    - Tarkennetaan pysäköintitalojen suunnitteluratkaisuja (julkisivut, toiminnot, katot).
    - Tutkitaan tarkemmin liikenneratkaisuja, kuten huoltoliikenteen ja muun jakeluautoliikenteen toimivuus alueella.
        - Sähköinen jakeluliikenne ja ”kauppakassieteinen”
        - Kyläkohtaiset yhteiskäyttöautot, -pyörät ym.

5. Tulevaisuuden toimitilat ja toimintojen sekoittuneisuus
    - Edistetään edelleen työn, asumisen, palveluiden ja kulttuurin sekoittumista alueella.
    - Varataan alueet yhtenäiskoulua ja päiväkoteja varten.
    - Tarkennetaan Lentoasemantien toimitilarakentamisen ratkaisua sekä mahdollistetaan työpaikkojen sijoittumista joustavasti myös rakennusten kivijalkatiloihin.
    - Luodaan toimitiloihin elämyksellisyyttä ja avoimia kohtaamispaikkoja. Viihtyisyyttä lisätään viherhuoneilla, kattopihoilla ja puistomaisilla piha-alueilla.

6. Hiilineutraalisuus ja resurssiviisaus
    - Edistetään hiilineutraaleja suunnitteluratkaisuja koko alueella.
    - Tutkitaan alueen rakentamisessa syntyvien purku- ja maamassojen hyödyntäminen alueella.

Maanomistajien tavoitteet

- Mahdollistaa toteutettavissa oleva tehokas ja kaupunkimainen asuinkerrostalo- ja toimitila- sekä työpaikkarakentaminen alueelle.

- Alueen vetovoimaisuustekijöiden löytäminen ja niiden kehittäminen.
- Hyvä ja korkeatasoinen kaupunkiympäristö.
- Laadukas asuminen, pihojen vehreys ja valoisuus huomioiden.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

3.4.1 Asemakaavan muutoksen ratkaisuvaihtoehdot

Asemakaavan muutos perustuu Muuran kaavaluonnokseen 052600. Kaavaluonnosvaiheessa on jo tutkittu erilaisia vaihtoehtoja ja löydetty tälle alueelle toimiva ratkaisu, joten asemakaavan muutosta laadittaessa on pääosin enää tarkennettu ja päivitetty viitesuunnitelman yksityiskohtia. Oleellisin muutos kaavaluonnosvaiheeseen nähden on Virkatien kortteleiden ratkaisu. Kaavaluonnosvaiheessa suunnitelmassa Virkatien varren rakennukset olivat umpikorttelia muodostavia lamelleja. Kehä III:n melun vuoksi korttelit todettiin haasteellisiksi julkisivuun kohdistuvat yli 65 dB melun vuoksi, jonka vuoksi kaikkien asuntojen avaaminen hiljaiseen suuntaan sisäpihan puolelle ei ollut mahdollista. Viitesuunnitelmaa on tarkennettu tältä osin ja tutkittu Virkatien kortteleihin massoitteluvaihtoehto, joka perustuu Virkatien varrella pistetalomaisempiin rakennusmassoihin ja niitä yhdistäviin viherhuone- ja parvekevyöhykkeisiin. Tämä mahdollistaa asuntojen suunnittelun siten, että ne saadaan avautumaan myös sisäpihan suuntaan.

3.4.2 Asemakaavan muutokset ratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutoksen lopullinen rakenne ja ratkaisu perustuu sekä kaavaluonnostyön että nyt ehdotusvaiheen suunnittelutyön aikana parhaaksi arvioituihin ja kehittyneisiin ratkaisuihin. Asemakaavan muutosta on työstetty eteenpäin sekä päivitetty viitesuunnitelmien edistymisen kanssa yhtä aikaa mm. rakennusoikeuksien, kerroslukujen, harjakattojen ja rakennusalojen osalta. Perusrakenne ja ratkaisu on kuitenkin määritelty jo kaavaluonnosvaiheessa tutkittujen vaihtoehtojen kautta.

Asuinkortteleista muodostuu luontevasti Muuran konseptin mukaisesti syksy-kaupunkikylä, jossa korttelit sekä päiväkoti sijoittuvat kylän oman Ropinapihan ympärille. Umpikorttelimaisuus suojaa asuntopihat melulta. Suurimmat muutokset korttelirakenteeseen on tehty Virkatien varressa, jossa asemakaava mahdollistaa viitesuunnitelman mukaisen ratkaisun toteuttamisen. Kunnallisteknisen suunnittelun tarkentuessa on rakennusten sijoittumista suhteessa katuun väljennetty mm. Muuranraitilla ja Ropinaraitilla. Muuran keskustan kortteleiden osalta on tarkennettu ja tutkittu erityisesti laadukkaaseen arkkitehtuuriin tähtääviä asioita: arkadin ja kaupunkimaisten parvekkeiden toteuttamisen ratkaisuja sekä monipuolisemman asuntotarjonnan osalta ns. ”ullakkoasuntojen” toteuttamista.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutoksella varaudutaan muuttamaan nykyiset teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelialueet sekä puisto- ja suojaviheralueet asuinkerrostalojen (AK), keskustatoimintojen (C), toimitilarakennusten (KTY), yleisten rakennusten (Y) ja autopaikkojen (LPA) korttelialueiksi, virkistys- ja puistoalueiksi (VP, VL) sekä katu- ja torialueiksi.

Tämä asemakaavan muutos on Muuran alueen ensimmäinen varsinainen asemakaava, joka on laadittu Muuran alueen kaavaluonnoksen (052600) pohjalta. Muurasta muodostetaan yhteisöllisten kaupunkikylien kokonaisuus, jossa toimintojen sekoittuneisuutta vahvistetaan mm. toimitilakortteleiden ja keskustan liiketilojen myötä. Tällä asemakaavan muutoksella kaavoitetaan asuinkortteleista ja päiväkodista muodostuva syksykylä sekä Muuran keskustan itäpuolen korttelit (osa sydäntalvikylää) ja Muuranaukio sekä Vantaan ratikan katualueet Muurassa. Keskustaan sijoittuvat liiketilat ja päivittäistavarakauppa, Lentoasemantien toimitilakortteli, Ropinapihan reunalle sijoittuva päiväkoti ja liiketila sekä alueelle mahdollisesti toteutuvat työtila-asunnot tuovat tämän alueen kaupunkiympäristöön aidosti toimintojen sekoittuneisuutta.

Suunnittelualueen asuinkorttelit ja päiväkoti sijoittuvat vehreäksi aukioksi suunnitellun Ropinapihan ympärille. Elävyyttä ja aktiivisuutta tuodaan Ropinapihalle rakennusten kivijalan toiminnoilla. Ropinapihan reunalle rakennetaan pohjoisreunan asuinkortteliin ainakin yksi liiketila sekä keskitetään kivijalkaan kortteleiden asukkaiden yhteistiloja. Myös päiväkodin iltakäyttöön soveltuvat tilat sijoitetaan Ropinapihan reunalle. Koko Muuran kaupunkikyliä yhdistävä kaupunkiraitti kulkee tämän kaavan alueella Muuranraittia, Ropinaraittia ja Kahinaraittia pitkin Muuranraition varteen. Myös tälle osuudelle pyritään kivijalkaan sijoittamaan aktiivisia yhteistiloja sekä maantasoasumista.

Muuran keskustan osalta mukana kaavassa on Muuranaukio sekä itäpuolen korttelit. Keskustassa ainakin C-kortteleiden rakennuksiin rakennetaan arkadit sekä liiketiloja kivijalkaan Muuranaukion, Toisensavun ja Muuranraitin varrelle. Ravintolaksi soveltuvia liiketiloja toteutetaan ainakin 2 kpl Muuranaukiolle. Muuranraitin varrelle rakennetaan päivittäistavarakaupalle soveltuva liiketila, joka tulee toteuttaa muuntojoustavana siten, että mahdollistetaan tilan jakaminen aluksi pienempiin liiketiloihin sekä myöhemmin kaupan laajeneminen.

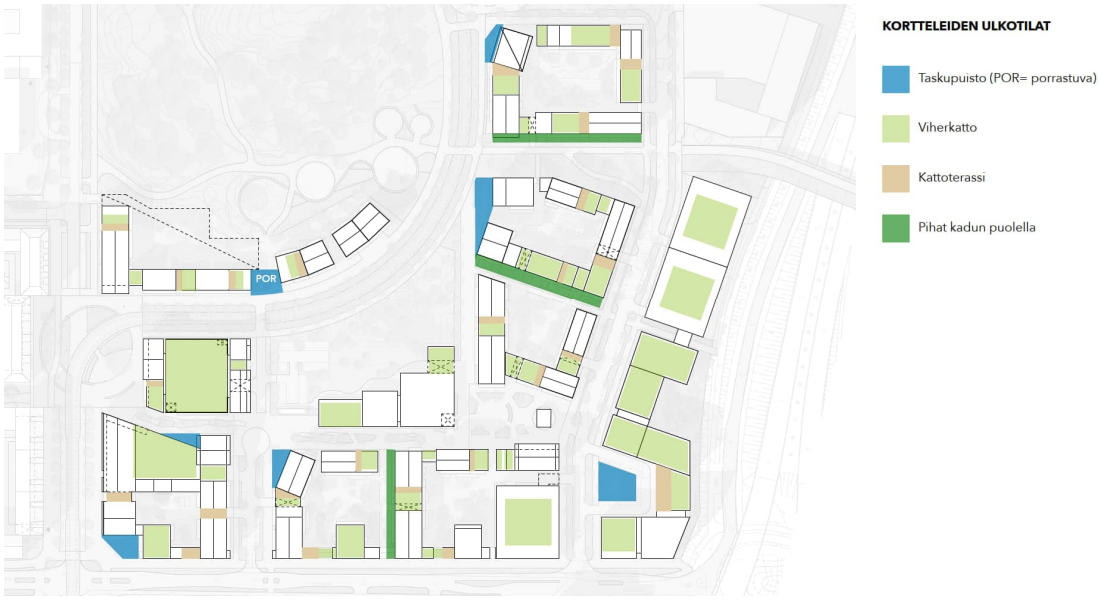
Toimitilarakentamisen kortteli sijoittuu alueen itäreunalle Lentoasemantien varteen. Kaava-alueen pohjoisreunaan sijoittuvat puistoalueet: Plootukallio, Kahinapuisto ja Plootupuistikko sekä Muuran ja Huberilan puistosillan varaus.

Kaupunkikuvaltaan alueesta muodostuu tunnistettava ja viihtyisä kokonaisuus, jossa erityisesti harjakatot ja värikkäät julkisivut hallitsevat kaupunkitilaa (kuva 33). Keskustaan, Toisensavun varteen sijoitetaan ns. ullakkoasuntoja vesikaton alapuoliseen tilaan ja kattomaailmaa jäsennetään ja rytmitetään myös muuten ainakin Muuran keskustassa sekä Ropinapihan varrella mm. kattoikkunoiden, -lyhtyjen ja parvekeratkaisujen avulla. Asuinkortteleissa kerrosluku vaihtelee pääosin välillä VI-VIII. Tehokkain rakentaminen ja suurimmat kerrosluvut sijoittuvat Muuran keskustaan (IX (2/3)). Arkkitehtuurista tavoitellaan värikästä, leikkisää ja kodikasta. Pientalomaisuutta tuodaan alueelle maantasoasumisen variaatioilla (etupuutarhat, omat sisäänkäynnit, työtila-asunnot). Kaupunkikylien omaleimaisuutta ja tunnistettavaa identiteettiä rakennetaan Muurassa kaupunkikylien teemojen, eri vuodenaikojen avulla. Tässä asemakaavassa mukana on syksykylä sekä osa sydäntalviteemaista Muuran keskustaa. Vuodenaika näkyy kylien julkisivuväripaletissa, kasvillisuudessa ja kylän omana katupuuna, katujen kalusteissa ja nimissä sekä mm. aukioiden toiminnallisuudessa.



Kuva 33. Näkymä syksykylästä Muuran keskustan suuntaan. Kuvan keskelle Muuranraitio ja oikealla Ploo-

Kaupunkitilasta muodostuu umpikorttelimaisten kortteleiden myötä tiivistä ja kaupunkimaista, mutta vehreyttä saadaan runsaasti kortteleiden taskupuistojen ja reittien monipuolisten istutusten avulla. Muuran keskelle sijoittuvasta, erilaisista puistoalueista koostuvasta, kyläpuistosta kaavoitetaan tällä asemakaavalla osa Plootukallion metsäaluetta sekä viheryhteys Huberilaan. Puistot tarjoavat asukkaille vaihtelevia virkistymisen mahdollisuuksia. Vehreät, melulta hyvin suojatut, sisäpihat ja asuntoihin liittyvät omat ulkotilat täydentävät osaltaan virkistymisen mahdollisuuksia ja oleskelun paikkoja (kuva 34). Tasakatoille tai pysäköintilaitoksen katolle toteutettavat kattopuutarhat ja yhteiset liikuntatoiminnot tarjoavat asukkaille aurinkoisia oleskelun paikkoja. Kasvikatoilla, etenkin niitty- tai ketokatoilla, puolestaan parannetaan alueen luonnonmonimuotoisuutta ja hulevesien viivyttämistä.



Kuva 34. Viitesuunnitelman mukaiset kortteleiden ulkotilat (Arco).

Muuran alueen liikenteen suunnittelussa kävelyn ja pyöräilyn edistäminen on ollut tärkein tavoite. Autoliikenne keskitetään kokoojakaduille ja muutamille tonttikaduille, jolloin kaupunkikylien sisäosat on saatu rauhoitettua kokonaan kävelylle ja pyöräilylle. Kortteleiden väliin ja sisälle muodostuu elämyksellisiä vehreitä reittejä aukioineen. Alueen kortteleiden pysäköinti keskitetään pääosin LPA-kortteleihin rakennettaviin pysäköintilaitoksiin, mikä mahdollistaa rehevien maanvaraisten sisäpihojen toteuttamisen. Pysäköintitaloista suunnitellaan monikäyttöisiä sekä reittejä ja kaupunkitilaa elävöittäviä rakennuksia.

Resurssiviisaus ja ekologisuus näkyvät alueelle mm. kävelyn, pyöräilyn sekä joukkoliikenteen suosimisena, resurssiviisaina ratkaisuina rakentamisessa, kasvikattoina sekä puiston ja katualueiden hulevesien hallinnan toteuttamisena luonnonmukaisin menetelmin.

4.1.1 Mitoitus

Kaavoitettavana olevan alueen koko on yhteensä n. 16,2 hehtaaria. Alueen kokonaiskerrosalan määrä on yhteensä 111 400 k-m^2 (luku sisältää myös Ropinapihalle osoitetun 100 k-m^2).

Asuinkerrostalojen korttelialueita (AK) on alueella yhteensä n. 3 ha. Rakennusoikeutta on AK-kortteleissa yhteensä 68 200 k-m^2, josta asuinkerrosalaa 67 700 k-m^2 ja liiketilaa 500 k-m^2. Tehokkuusluku on keskimäärin e_k = n. 2,2, mutta se vaihtelee kortteleittain välillä n. e_k =1,9–2,5.

Muuran keskustassa on kaksi keskustatoimintojen korttelialuetta (C), joiden yhteenlaskettu pinta-ala on n. 0,8 ha. Rakennusoikeutta on 19 100 k-m^2, josta ehdottomasti toteutettavan liiketilan osuus on 1 700 k-m^2. Kortteleiden tehokuudet ovat e_k = 2,8 ja 1,6. Toisen korttelin pieni tehokkuus johtuu korttelin sijoittuvasta pysäköintitalosta. Viitesuunnitelmissa C-kortteleihin on suunniteltu pääosin asumista, yhteensä 17 400 k-m^2, mikä lisää koko kaava-alueen asumisen todellisen kokonaiskerrosalan 85 100 k-m^2:iin.

Yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) on n. 0,7 ha. Rakennusoikeutta on 3 000 k-m^2. Tehokkuusluku e_k = n. 0,4.

Toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) on yhteensä n. 0,7 ha. Rakennusoikeutta on 21 000 k-m^2. Korttelin tehokkuus on e_k = 3,2.

Virkistysalueita (VP, VL) on yhteensä n. 2,7 hehtaarin alue, josta Plootukallion eteläinen osa on n. 2,3 ha, Kahinapuisto n. 0,23 ha ja Plootupuistikko n. 0,14 ha.

Liikennealueita asemakaavassa on yhteensä n. 8,3 ha, josta katuja n. 2,7 ha, joukkoliikennekatua n. 1,2 ha, aukioita n. 0,6 ha, kevyen liikenteen katuja n. 0,3 ha, autopaikkojen korttelialueita n. 0,5 ha ja kaavassa mukana olevan Lentoasemantien maantien aluetta (LT) on noin 3 ha. Ropinapihalle saa sijoittaa 100 k-m^2 rakennuksen. Varaus mahdollistaa joustavasti esimerkiksi kioskin, katoksen tai yhteistilarakennuksen rakentamisen aukiolle.

Autopaikkojen vähimmäisnormit ovat AK- ja C-kortteleissa:

- Autopaikkojen vähimmäisnormit ovat: Asuminen: 1 ap/130 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka kolmea asuntoa kohden. Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun autopaikat ovat nimeämättömiä. Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikkavaatimukset erillisen selvityksen perusteella. Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka/1 500 k-m² sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä sekä kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap/5 000 k-m².
- Liiketilat: vähintään 1 ap/100 k-m^2
- Toimistotilat: 1 ap/50 k-m^2

KTY- kortteleissa:
- Liiketilat: vähintään 1 ap/180 k-m^2 (alle 2000 k-m^2)
- Liiketilat: vähintään 1 ap/120 k-m^2 (yli 2000 k-m^2)
- Toimisto 1 ap/100 k-m^2
- Muiden tilojen autopaikat määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Asukkaiden autopaikat ja vieraspaikat sijoitetaan LPA-kortteleihin pysäköintitaloihin. Sisäpihoille saa tarvittaessa sijoittaa 1 autopaikka huoltoa ja kotihoitoa ja 1 autopaikka liikuntaesteisiä varten. Toimitilojen autopaikat sijoitetaan LPA-kortteleihin pysäköintitaloihin. Y-korttelille on kaavassa osoitettu autopaikkojen vähimmäismääräksi 28 ap. Nämä autopaikat on sovitettu tontille.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata AK- ja C-kortteleissa vähintään:
- Asuminen: 2 pp/ asunto
- Liiketilat: 1 pp/50 k-m^2
- Toimistotilat: 1 pp/80 k-m^2

Polkupyöräpaikkoja tulee varata KTY-kortteleissa vähintään:
- Liiketilat: 1 pp/40 k-m^2 (alle 2000 k-m^2)
- Liiketilat: 1pp/50 k-m^2 (yli 2000 k-m^2)
- Toimistotilat: 1 pp/50 k-m^2

Polkupyöräpaikkoja tulee varata Y-kortteliin vähintään 25 kpl.

Muuran keskustaan sijoittuvia liiketiloja on osoitettu keskustan AK- ja C-kortteleihin yhteensä 2 050 k-m^2. Nämä tulee kaikki toteuttaa. Kaavalla määrätään myös, että tästä liiketilasta tulee 900 k-m^2 varata päivittäistavarakaupalle soveltuvalle tilalla sekä toteuttaa 2 kpl ravintolaksi soveltuvaa liiketilaa, kumpikin kooltaan vähintään 130 k-m^2. Syksykylään Ropinapihan reunalle on lisäksi osoitettu AK-kortteliin 52137 liiketilaa 150 k-m^2. Tätä määrää kaava ei edellytä rakennettavaksi kokonaan, mutta kaavakartalla on osoitettu alleviivauksella paikka, johon liiketilaa tulee toteuttaa.

Asukkaita alueelle tulee arviolta reilut 1 700 ja työpaikkoja reilut 490.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavaluonnostyössä ja sen pohjalle laaditussa Muuran konseptissa sekä tämän asemakaavan muutostyön alussa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määriteltiin suunnittelun laadulliset tavoitteet. Nämä kohdassa 3.3 ”Asemakaavan tavoitteet” esitellyt ympäristön laatua koskevat tavoitteet toteutuvat asemakaavassa hyvin.

Muuran suunnittelun päätavoitteina oli suunnitella yhteisöllinen kaupunkikylistä muodostuvaa uusi asuinalue, jonka kaupunkitila on elämyksellistä, arkkitehtuuri tunnistettavaa, liikkuminen älykästä ja toimitilojen suunnittelussa tähdätään tulevaisuuteen. Muurasta syntyykin alue, joka on jo kaupunkirakenteeltaan tunnistettava ja edistää yhteisöllisyyden muodostumista.

Suunnittelualueen ratkaisut toteuttavat Muuran tavoitteita ympäristön laadusta. Asuinkortteleista muodostuu oma kaupunkikylänsä, jonka syksyteema luo näille kortteleille omaa tunnistettavaa tunnelmaa ja kaupunkitilaa. Harjakatot ja muiden kylien väripaletteihin sovitetut julkisivujen värit noudattavat kylien yhteisiä suunnitteluperiaatteita. Ropinapihasta muodostuu näiden asuinkorttelei-den oma oleskelun ja tapaamisen paikka, jota kivijalkaan sijoitetut asukkaiden yhteistilat ja liiketila elävöittävät. Alueen sisäisten reittien varrelle sijoittuvat asuntokohtaiset pihat ja etupuutarhat elävöittävät osaltaan kaupunkitilaa ja mahdollistavat sosiaalisia kohtaamisia. Kortteleiden sisäpihoilla tavataan naapureita tai jopa koko kaupunkikylän asukkaita, jos kulkua pihoille ei ole estetty. Myös yhteinen pysäköintilaitos lisää osaltaan kaupunkikylän asukkaiden kohtaamisen mahdollisuuksia.



Kuva 35. Näkymäkuva Muuranaukiolta (Arco).

Kaupunkikyliä ja Muuran keskustaa yhdistävän kaupunkiraitin elävyyteen ja viihtyisyyteen panostetaan. Asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden sisäänkäynnit, maantasoasuminen, vaihtelevat istutukset sekä raitin varren kortteleiden puolelle sijoittuvat vehreät taskupuistot ja pihoille avautuvat vehreät näkymät tuovat raitille elävyyttä ja viihtyisyyttä. Kaupunkiraitin lisäksi alueelle toteutuu myös muita kävelyn ja pyöräilyn reittejä, jotka muodostavat osan sujuvaa ja viihtyisää verkostoa Muuran alueen sisälle, myös hyvät yhteydet alueen ulkopuolelle huomioiden. Muuran keskustasta aukioineen suunnitellaan koko Muuran alueen aktiivinen solmukohta palveluineen ja oleskelun mahdollisuuksineen. Puisto- ja metsäalueet tarjoavat mahdollisuuksia nauttia mm. kukkivista istutuksista, metsän rauhasta tai liikunnan ja leikin ilosta.

Suunnittelualue on osa Muuran kävely-ystävällistä ratikkakaupunkia. Ratikan lisäksi myös kaikki muut joukkoliikenteen vaihtoehdot ovat käytettävissä suunnittelualueella tai sen läheisyydessä, ja suunnittelussa on keskitytty erityisesti kävelyn ja pyöräilyn edistämiseen sekä sujuviin ja houkutteleviin reitteihin.

Tulevaisuuden työtiloihin vastataan joustavin kaavamerkinnöin ja muuntojoustavien tilojen suunnittelulla. Toimitilat ja kaupunkikylät muodostavat Muuran alueella myös toisiaan tukevan palveluverkon ja asiakaskunnan.

Asemakaavassa annetaan ympäristön laatuun tähtääviä määräyksiä mm. rakennusten arkkitehtuurista ja laadusta, harjakattojen sijoittumisesta, kivijalkakerroksen toiminnoista ja avoimuudesta sekä mm. maantasoasumisen sijoittamisesta kortteleihin. Vehreyden ja luonnon monimuotoisuuden varmistamiseksi on kaavakartalle osoitettu taskupuistoja, ja kaavassa annetaan määräyksiä mm. hulevesien käsittelystä, pihan toteuttamisesta vihertehokkaasti sekä tasakattojen ja pysäköintitalojen hyödyntämisestä kasvikattoina sekä kattopuutarhoina.

Lisäksi asemakaavamääräyksissä edellytettävällä kortteleiden kokonaissuunnitelmalla ja siihen liittyvillä koko korttelin yhtenäisillä piha-, hulevesi- ja valaistussuunnitelmilla tähdätään mahdollisimman laadukkaisiin, tasapainoisiin ja yhtenäisiin kortteleihin, joissa kaavan laadulliset tavoitteet tulee huomioitua kokonaisuutena yksittäisten rakennushankkeiden sijaan.

Asemakaavan ratikan katutilojen laatuun kiinnitetään ratikan katu- ja puistosuunnittelussa paljon huomiota. Katutilan suunnittelussa käytetään Ratikan Design Manualia (Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy 2020), jossa on esitetty katutilan suunnittelun ohje. Ohje sisältää linjan kaupunkikuvallisen kokonaisuuden ja kaupunkikuvan laatua toteuttavat pysäkkialueiden materiaali- ja kalusteohjeet sekä kasvillisuuden käytön periaatteet. Ratikkaväylän suunnittelussa painottuu laadukkaan ja viihtyisän uuden kaupunkitilan tekeminen, vastuullisuuden huomioiminen, ekologisuuden vaaliminen ja hiilijalanjäljen hillitseminen.



Kuva 36. Havainnekuva ratikkapysäkistä Urbaani sydän -osuudella. (Design Manual, WSP).

Ratikkalinjan varrelle on Desing Manualissa suunniteltu kolmea kaupunkikuvallista katutilan aluetyyppiä. Muura sijoittuu näistä laadukkaimman ”urbaani sydän”-tyypin osuudelle. Aluetyypin ominaisuuksia ovat mm. vehreys, kävelтävyys, korkea palvelutaso ja korkea ympäristön laatu. Lisäksi ratikan nopeus on alhaisempi kuin muilla aluetyypeillä, ja kadun toteuttamisen kustannukset ovat muita luokkia korkeammat. Pysäkkikorokkeilla käytetään luonnonkiveä.

4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaavassa on esitetty aluevaraukset asuinkerrostalojen, keskustatoimintojen ja toimitilarakennusten korttelialueille, puistoalueille sekä Y-korttelille päiväkotia varten. Lentoasemantie on mukana asemakaavassa sitä ylittävän puistosillan kaavoittamisen vuoksi. Seuraavien otsikoiden alla kerrotaan käyttötarkoituksittain tarkemmin sanallisesti kaavan sisältö sekä merkittävimmät rakentamista ohjaavat määräykset ja perustelut niille.

4.3.1 Korttelialueet

Alueen arkkitehtuuri ja ympäristörakentaminen on laadukasta ja toteutus korkeatasoista. Asuinkorttelit ovat kaupunkimaisia ja vehreitä umpikortteleita tai umpikorttelimaisia kortteleita, joihin tuodaan toimintojen sekoittuneisuutta keskittämällä kivijalkaan asukkaiden avoimet ja aktiiviset yhteistilat sekä liiketilat ja mahdolliset työtilat. Kortteleista muodostetaan kotoisia ja viihtyisiä Muuran tavoitteiden mukaisesti mm. harjakattojen ja värikkyyden avulla. Toimitilarakennus, liiketilat ja päiväkoti tuovat työpaikkoja ja palveluita osaksi Muuran aluetta. Vehreys ja resurssiviisaus on myös huomioitu eri tavoin.

Vihertehokkuus

Vihertehokkuusmääräyksin varmistetaan alueen vehreys ja luonnon monimuotoisuutta parantavien ratkaisujen käyttö suunnittelussa sekä hyvä hulevesien hallinta kortteleissa. Näin hillitään myös ilmastonmuutosta.

Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta korttelin pinta-alaan. Menetelmän avulla luodaan luonnon monimuotoisuutta tukevia, vihreitä ja viihtyisiä asuinympäristöjä tiivistyvään kaupunkirakenteeseen, jossa hulevettä läpäisevillä pinnoilla on suuri merkitys. Kasvillisuus vähentää tulvariskiä, sitoo hiilidioksidia, viilentää rakennetun ympäristön lämpösaarekkeita

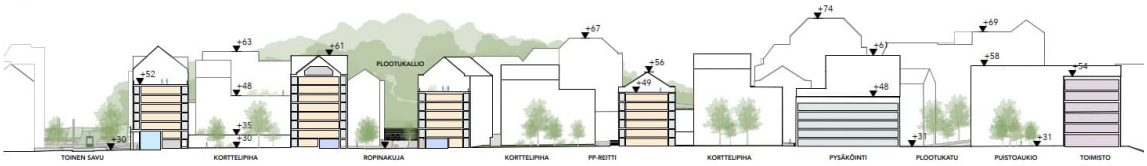
ja lisää kaupunkitilan viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita.

Vihertehokkuus toteutetaan eri keinoin eri kortteleissa. Pysäköintitalon kasvillisuuskatto tukee luonnon monimuotoisuutta ja parantaa alueen sadevesien viivyttämistä. Kortteleissa mm. kasvillisuuskatto, runsas puusto- ja aluskasvillisuus sekä hulevesien kasvipainanteet ovat keinoja saavuttaa korttelin vihertehokuuden tavoiteluku. Korttelikohtaiset alustavat vihertehokkuuslaskelmat on laadittu kaikkien kaavan kortteleiden osalta, ja ne löytyvät selostuksen liitteenä. Korttelikohtaiset vihertehokkuuden tavoiteluvut löytyvät alla kuvattujen käyttötarkoitusten teksteistä.

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Syksykylän asuinkorttelit sekä Plootukallion reunaan sijoittuva asuinkortteli (osa Muuran keskustaa) on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueiksi. Kortteleiden kaupunkikuvallisesti laadukkaan ja yhtenäisen toteutuksen varmistamiseksi, kortteleihin tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten maantasoon sijoittuvien asuntojen, asukkaiden yhteistilojen ja liiketilojen sijoittumisen sekä kerroslukujen ja kattomuotojen osalta ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä. Lisäksi tulee laatia koko korttelia koskeva yhtenäinen pihasuunnitelma ja valaistussuunnitelma.

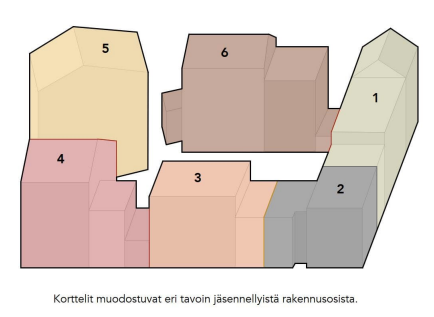
Kortteleiden rakennusalat muodostavat kortteleista umpikortteleita tai umpikorttelimaisia. Plootukallion reunalla oleva kortteli on rakennusmassojen sijoittelultaan tästä poiketen vielä avoimempi, avaten hienot näkymät metsäiseen puistoalueeseen. Rakennusoikeus on esitetty jokaisessa korttelissa korttelikohtaisesti ja mahdollinen liiketilan määrä erikseen tämän lisäksi. Rakennusaloihin on merkitty ohjeellisesti kulkuaukkoja, joista leveämmät on varattu korttelin huoltoajoyhteydelle ja kapeammat ovat pelkästään kävelijöitä varten. Kulkuaukoilla mahdollistetaan sujuvat kävely-yhteydet Muuran keskustaan, reiteille, puistoihin ja palveluihin. Lisäksi niiden avulla varmistetaan toimivat, kaupunkikylien sisäiset, kulkureitit. Kulkuaukot tulee toteuttaa yli III-kerroksisiin rakennuksiin vähintään kahden kerroksen korkuisina, ja niiden päälle tulee sijoittaa kerroksia tai vastaavia rakenteita. Tästä poiketen matalampi kulkuaukon korkeus sallitaan arkadin kohdalla, vain kävelyyn tarkoitetuissa kulkuaukoissa, sekä maaston korkeuseroista johtuen. Viitesuunnitelmassa osa kulkuaukoista on toteutettu jättämällä rakennusten väliin ylös asti oleva aukko. Näitä ei pääosin ole osoitettu kaavakartalla, koska niiden paikat voivat muuttua suunnitelmien tarkentuessa.

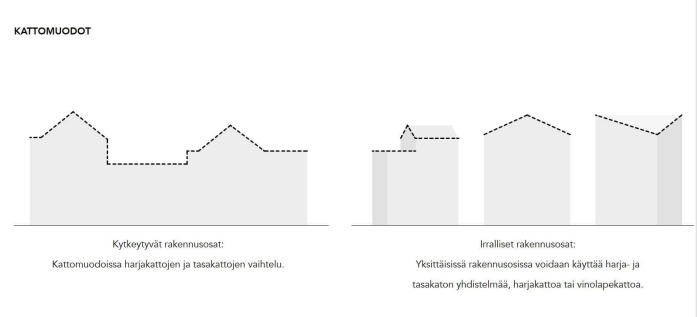


Kuva 37. Alueleikkaus suunnittelualueelta Virkatien suuntaisesti (Arco).

Kerrosluvut vaihtelevat joka korttelissa, mutta kaupunkikuvassa pyritään kuitenkin kerrosluvultaan hallittuun lopputulokseen. Korkein rakentaminen on osoitettu Muuran keskustaan. Rakennusaloilla on kaavakartalle osoitettu kortteleiden kaupunkikuvallisesti oleellisia kerrosluvultaan korkeimpia nurkkia. Muuten kaava antaa joustoa toteuttaa massoittelua vapaasti kerrosluvun vaihtelun sisällä. Matalimmilla kerrosluvuilla parannetaan korttelipihojen valoisuutta sekä luodaan miellyttävämpää mittakaavaa mm. kävelyreittien varrelle. Mahdollisuus sijoittaa asuintiloja harjakattojen alapuolelle muodostuvaan tilaan on huomioitu kaavakartalla kerrosluvun (2/3)-merkinnällä. Nämä rakennusalat ovat myös niitä, joihin kaavamääräyksillä edellytetään pääosaan rakennuksista toteutettavan

harjakattoja. Kaavamääräyksin on tarkennettu myös joidenkin kortteleiden harjansuuntaa. Lisäksi mm. Muuranaukiota ja Ropinapihaa rajaavissa rakennuksissa tulee ainakin osassa harjakattojen pintaa jäsentää ja rytmittää kattoikkunoilla ja -lyhdyillä, kattorakenteeseen integroiduin parvekkein tai madaltamalla räystäslinjaa.





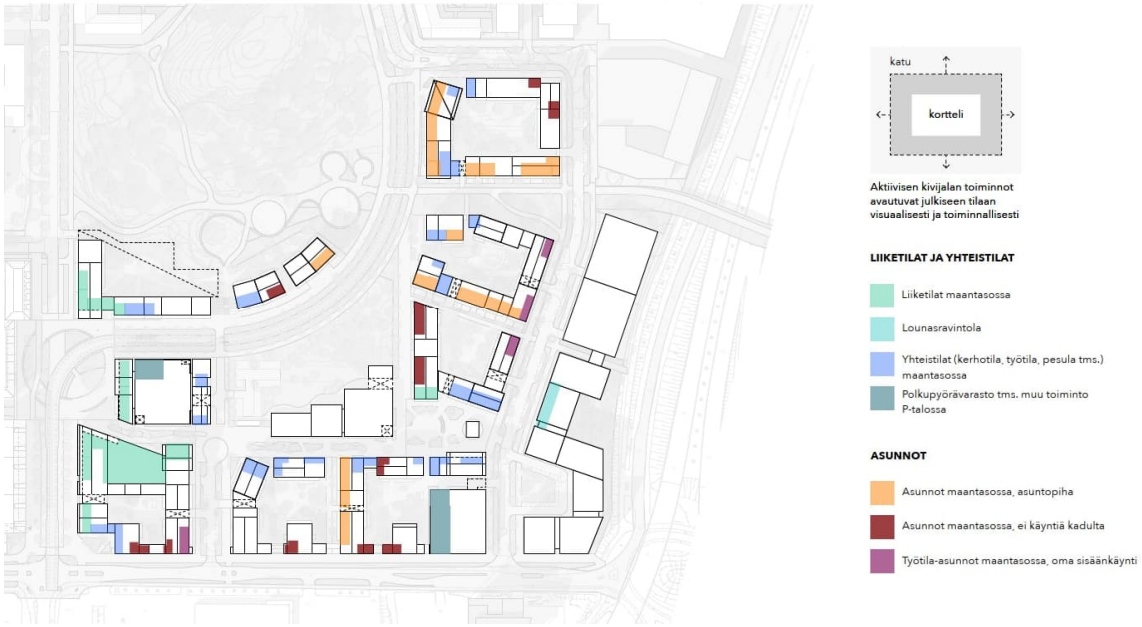
Kuvat 38 ja 39. Otteita viitesuunnitelman ideoista kortteleiden massoitteluun ja kattomuotojen vaihteluun (Arco).

Asemakaavamääräys sallii yhteistilat, ulkoiluvälinevarastot ja viherhuoneet rakennettavan asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Myös irtaimistovarastot saadaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi, kun ne sijoitetaan porrashuoneeseen avautuvina asuinkerroksiin tai vesikaton alapuoliseen tilaan. Asukkaiden kerho- ja harrastetiloja tulee rakentaa vähintään se määrä, joka vastaa 1 % rakennusoikeudesta. Määräyksillä tähdätään siihen, että toteutuvat yhteistilat olisivat kooltaan laadukkaampia, kun ne eivät vie rakennusoikeutta. Irtaimistovarastojen sijoittamisella kerroksiin tai vesikaton alapuoliseen tilaan tähdätään aktiiviseen ja elävää kivijalkakerrokseen yhteistiloineen ja maantasoasuntoineen.

Aktiivisen ja elävän kivijalan ja kaupunkiympäristön saavuttamiseksi asemakaavalla ohjataan määräyksin ja kaavamerkinnöin myös edellä mainittujen tilojen sijoittumista. Asukkaiden yhteistilat, polkupyörävarastot sekä harrastetilat tulee sijoittaa keskitettyinä pääosin kortteleiden maantasokerrokseen. Näiden tilojen tulee sijoittua ja avautua ensisijaisesti aukioiden ja/tai jalankulkureittien suuntaan. Kortteleiden maantasokerrokseen tulee sijoittaa myös kadun suuntaan avautuvia asuntoja, joihin tulee olla oma pääsisäänkäynti ensisijaisesti kadulta ja toissijaisesti korttelipihalta tai porrashuoneesta. Myös jätetilat tulee keskittää ja sijoittaa asuinrakennukseen tai pysäköintitaloon, millä pyritään vähentämään turhaa huoltoajoa alueen sisäisillä reiteillä.

Liiketiloja asemakaavan muutos edellyttää toteuttavaksi asuinkortteleihin Muuranaukioon rajautuvaan kortteliin 52144 sekä Ropinapihan reunalle kortteliin 52137. Rakennusoikeus on liiketilojenkin osalta esitetty korttelikohtaisesti, mutta kaavakartalle on merkitty, mille rakennusaloille liiketiloja tulee toteuttaa. Korttelissa 52144 on koko kaavan mukainen liiketilan määrä (350 k-m^2) rakennettava, mutta korttelissa 52137 asemakaava ainoastaan edellyttää liiketilan rakentamista Ropinapihan ja Kahinaraitin kulmaukseen, ja liiketilan tarkempi määrä voidaan tutkia rakennuslupavaiheessa. Kortteliin 52144 tulee Muuranaukion ja Toisensavun kulmaukseen toteuttaa vähintään 130 k-m^2 suuruinen ravintolakäyttöön soveltuva liiketila.

Rakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia. Kortteleiden katujulkisivujen tulee olla paikallamuurattuja tai antaa paikalla muuratun julkisivun vaikutelma. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää ja suunnitella osaksi julkisivua. Rakennusten päädyt tulee aukottaa runsaasti. Kulmahuoneistojen ja niiden pääoleskelutilojen ja/tai parvekkeiden tulee avautua vähintään kahteen ilmansuuntaan. Kunkin korttelijulkisivun on

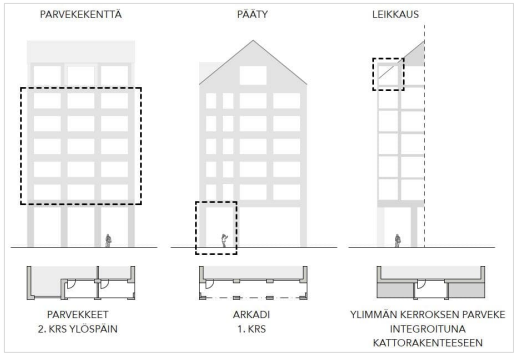


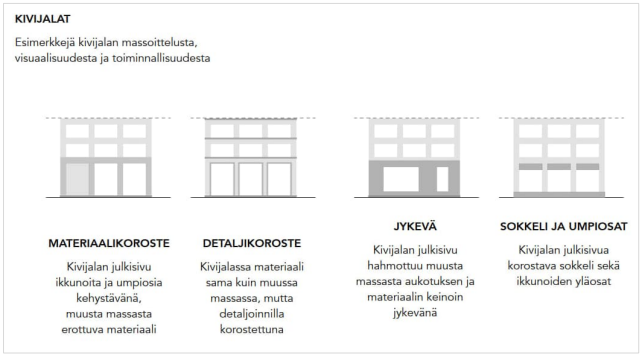
Kuva 40. Viitesuunnitelman mukainen aktiivinen kivijalka (Arco).

muodostuttava vähintään kahdesta ilmeeltään erilaisesta julkisivuratkaisusta. Myös rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksen ja värityksen tulee olla erilaisia eri rakennuksissa. Alueella kaupunkikuvaa hallitsevan kattomuodon tulee olla harjakatto, mikä on koko Muuran kaupunkikuvan tärkeimpiä tavoitteita. Tasakatot puolestaan halutaan hyödynnettävän sekä asukkaiden aurinkoiseen oleskeluun, etenkin korkeammista rakennuksista näkyvinä kasvikattoina tai uusituvan energia hyödyntämiseen. Kaavamääräyksellä: ”*Tasakattojen tulee olla pääosin kasvikattoja ja/tai asukkaiden oleskelua palvelevia vehreitä ja viihtyisiä kattopuutarhoja. Katoille saa sijoittaa uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja teknisiä laitteita ja varusteita.*” tähdätään tähän tavoitteeseen.

Rakennusten julkisivujen tulee olla värikkäitä. Värityksen tulee perustua asemakaavan viitesuunnitelman värisuunnitelman mukaisesti korttelissa 52144 sydäntalven väreihin sekä kortteleissa 52133, 52137 ja 52138 syksyn väreihin. Värisävyjen tulee olla sydäntalven kortteleissa vaaleita ja pastellisia, syksyn kortteleissa murrettuja ja maanläheisiä. Viereisten rakennusten tulee keskenään poiketa pääväriltään.

Kadun ja aukion puolella katutilaa rajaavien rakennusten halutaan muodostavaan selkeää, ryhdikästä ja laadukasta kaupunkikuvaa, mistä syystä parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai parvekejulkisivut tulee toteuttaa niin, että ne muodostavat arkkitehtuuriltaan yhtenäisen kokonaisuuden





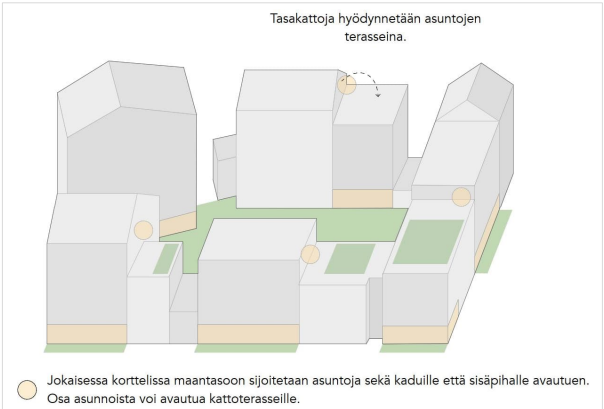
Kuva 41 ja 42. Ns. urbaanien parvekkeiden toteutusratkaisuja ja kivijalan korostuksen vaihtoehtoja. (Arco).

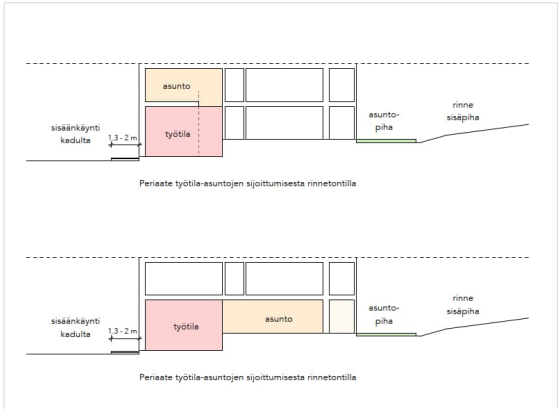
lämpimän julkisivun kanssa materiaaleiltaan ja aukotukseltaan. Aukotuksen tulee olla vaihtelevaa. Aukioiden ja pääkatujen varrella rakennuksen julkisivupinnan alasta osan tulee olla lämmintä seinäpintaa. Rakennuksen kadunpuoleiseen julkisivuun saa rakentaa yksittäisiä kaupunkikuvallisesti perusteltuja ulokeparvekkeita.

Muurassa tavoitellaan kortteleihin myös visuaalista ja elävää kivijalkaa. Kortteleiden kadun ja/tai aukion puolelle tulee muodostaa avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros, jota tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin: runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella, ja joka avautuu toimintoineen kadulle/jalankulkureittien suuntaan. Kivijalkakerroksen tulee olla asuinkortteleissa vähintään 4 m korkea tai kivijalan julkisivun tulee antaa kaksikerroksinen vaikutelma. Korttelissa 52144 Muuranaukioon rajautuvissa rakennuksissa rakennusten kivijalkakerroksen tulee tästä poiketen olla vähintään 5 m. Maaston korkeuserojen vuoksi kivijalan sekä mahdollisen arkadin korkeus saa olla vähäisessä määrin näitä vähemmän.

Kivijalkakerroksen liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora sisäänkäynti kadulta/aukiolta, ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin. Asuintalojen, maantasoasuntojen, liiketilojen, palveluiden ja toimistojen pääsisäänkäyntejä sekä porttikäytäviä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin sekä valaistuksella. Kivijalkakerros tulee toteuttaa muuntojoustavana siten, että tilat ovat yhdistettävissä ja jaettavissa. Ropinaraitin ja Ropinapihan yhteistilojen tulee olla sellaisia, että ne voidaan tarvittaessa ottaa heti liiketilakäyttöön.

Kaavalla tähdätään siihen, että suurimmalla osalla asunnoista olisi oma ulko-oleskelutilansa, parveke, piha, terassi tai viherhuone. Kaavamääräys sallii ranskalaisen parvekkeen toteuttamisen vain yksiöihin. Ranskalainen parveke mahdollistaa myös visuaalisen kivijalan toteuttamisen kahden kerroksen korkuisena. Myös tasakatoille voidaan sijoittaa asuntokohtaisia oleskeluterasseja. Vehreillä sisäpihoilla on suuri merkitys alueen viherympäristökokonaisuudessa. Ne täydentävät viherverkostoa ja tarjoavat asukkaille melulta suojattuja oleskelun paikkoja. Korttelipihojen vihertehokkuuden tavoiteluvuksi on määritelty 1,0. Sisäpihojen vehreyden varmistamiseksi kaava-alueella pihoille ei sallita pysäköintiä (poikkeuksena tarvittaessa 1 autopaikka huoltoa ja kotihoitoa ja 1 autopaikka liikuntaesteisiä varten). Pelastautumisen tulee perustua Muuran alueella omaehtoiseen pelastautumiseen, minkä vuoksi pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja ei saa sijoittaa kävelylle ja pyöräilylle varatuille katualueille, eikä pääsääntöisesti muillekaan katualueille tai sisäpihoille. Mahdollisista nostopaikoista tulee neuvotella pelastuslaitoksen kanssa.





Kuvat 43 ja 44. Kaavio asuntojen pihatilojen toteutuksesta sekä esimerkki työtila-asunnon ratkaisuista. (Arco).

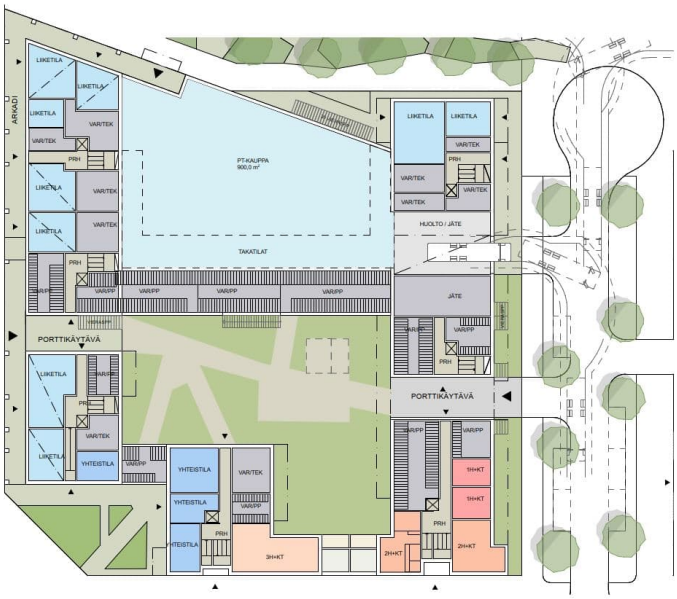
Sisäpihojen lisäksi korttelialueille on määritelty kaavakartassa ns. taskupuistoja (kat), jotka osaltaan lisäävät etenkin reittien vehreyttä, tarjoavat pysähtymisen ja oleskelun paikkoja sekä voivat oikein

valituin kasvivalinnoin lisätä myös luonnonmonimuotoisuutta. Kaavamääräyksellä varmistetaan myös, että taskupuistojen istutuksissa käytetään kukkivia kasveja sekä erityisesti syksykaupunkikylän teeman mukaisesti syysväriltään näyttäviä kasveja. Plootukallion korttelin pihan rajaamista luontevasti puiston suuntaa ohjataan kaavamääräyksellä.

Hiilineutraalisuuteen ja resurssiviisauteen ohjaavat kaavamääräykset perustuvat kaava-alueelle laadittuun hiilineutraalisuusselvitykseen (Raksystems, 2023). Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma. Rakennusten energiatehokkuuden tulee olla vähintään A_{2018}-energialuokkaa tai sitä vastaava. Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää osittain vähähiilistä betonia. Vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä. Rakennusten energiantarve tulee osin tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetulla uusiutuvalla energialla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia. Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoittuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa. Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

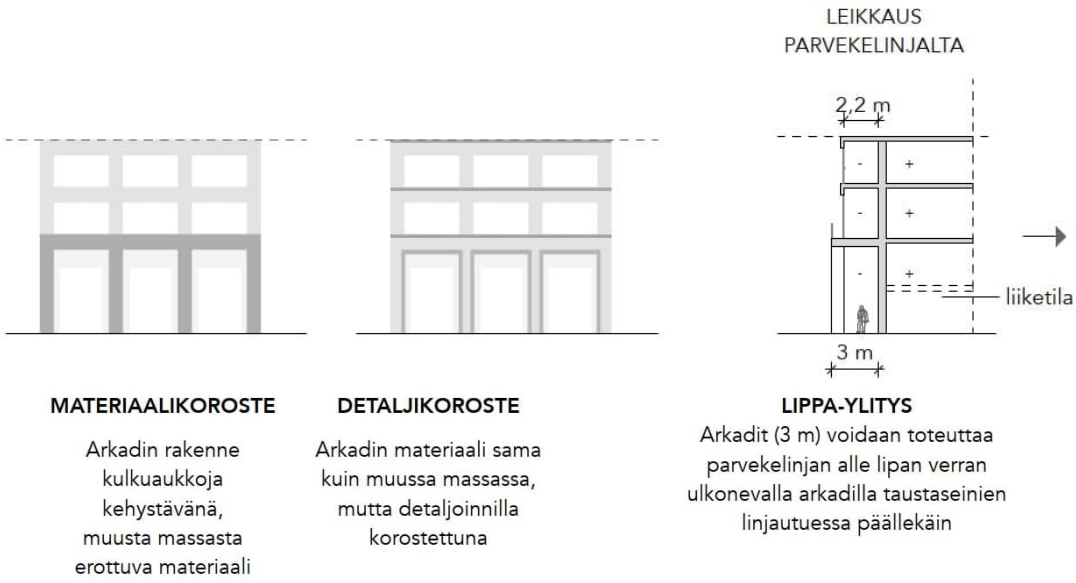
C, keskustatoimintojen korttelialueet

Kaavassa on osoitettu kaksi korttelia Muuran keskustassa C-merkinnällä. Korttelit toteutuvat viitesuunnitelman mukaan pääosin asumisena, mutta niihin sallitaan asumisen lisäksi myös toimisto-, liike-, majoitus-, palvelu- ja näyttelytiloja, ympäristöhäiriötä tuottamattomia työ- ja tuotantotiloja sekä julkisen hallinnon ja julkisten palvelujen tiloja. Lisäksi kortteliin 52135 saadaan edellä kuvattujen toimintojen lisäksi sijoittaa myös pysäköintitiloja (C-kortteleita palveleva pysäköintitalo rakennetaan tähän kortteliin). Kumpaankin kortteliin tulee toteuttaa kivijalkaan liiketilaa, jonka rakennusoikeus on osoitettu kaavakartalla korttelikohtaisesti kokonaisrakennusoikeuden lisäksi, ja se tulee toteuttaa kokonaisuudessaan. Rakennusaloille on osoitettu kl-merkinnällä ne korttelin osat, joille liiketiloja tulee sijoittaa, mutta korttelikohtainen rakennusoikeus antaa joustavuutta liiketilojen kokojen suunnitteluun rakennuslupavaiheessa. Muuranaukion reunalle kortteliin 52135 tulee kivijalkaan rakentaa vähintään 1 ravintolakäyttöön soveltuva liiketila, mikä tulee ottaa huomioon talotekniikan toteutuksessa. Liiketilan tulee olla kooltaan vähintään 130 k-m^2. Kortteliin 52134, Muuranraitin varteen, tulee rakentaa päivittäistavarakaupalle soveltuva liiketila, joka on kooltaan vähintään 900 k-m^2. Tila tulee suunnitella siten, että se on joustavasti yhdistettävissä ja jaettavissa pienempiin osiin. Tilaa saa käyttää myös



Kuva 45. Korttelin 52134 maantasokerros, jossa tutkittu päivittäistavarakaupan toteutusta (Arco).

muussa liiketilakäytössä sekä väliaikaisesti asukkaiden yhteistilana. Tällä määräyksellä varmistetaan päivittäistavarakaupalle riittävästi kerrosalaa, joka mahdollistaa laajentumisen, mutta myös alkuvaiheessa tilan jakamisen pienempiin liiketiloihin. Korttelin 52134 Muuranraitin varteen sijoittuvan liiketilan (ensisijaisesti kaupan) huoltoyhteys tulee toteuttaa Ropinakujan kautta. Huoltotasku toteutetaan rakennuksen alimpaan kerrokseen. Huoltoajoa ei siis sallita kävelyn ja pyöräilyn käytössä olevalle Muuranraitille. Päivittäistavarakaupan kattoa voidaan hyödyntää osana korttelin asukkai-



Kuva 46. Esimerkkejä arkadin korostamisesta julkisivussa sekä toteutuksesta (Arco).

den oleskelupihaa.

C-kortteleita koskevat pääosin täysin samat kaavamääräykset kuin edellisessä kappaleessa kuvatut AK-kortteleiden määräykset ja suunnitteluperiaatteet. Asuinkortteleista poiketen Toisensavun ja Muuranaukion varren rakennuksiin tulee rakentaa arkadi, joka on vähintään 3 m leveä ja vähintään 5 m korkea. Arkadin tulee olla läpikuljettava. Myös kivijalkakerroksen korkeuden on oltava vähintään 5 m tai antaa kaksikerroksisen kivijalan vaikutelma. Sekä arkadi että kivijalkakerros voi olla vähäisellä määrin tätä matalampi mm. maaston korkeuseroista johtuen. Monipuolisemman asuntotarjonnan ja myös kaupunkikuvallisesti monimuotoisemman kattomaailman varmistamiseksi kaavalla edellytetään rakennettavaksi kortteliin 52134 Toisensavun varteen asuntoja vesikaton alle muodostuvaan tilaan. Lisäksi kortteleissa 52134 ja 52135 Muuranaukioon ja Toiseensavuun rajautuvissa rakennuksissa tulee vähintään osassa kattopintaa jäsentää ja rytmittää kattoikkunoilla- ja lyhdyillä, kattorakenteeseen integroiduin parvekkein tai madaltamalla räystäslinjaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävimmät korttelin nurkat tulee huomioida suunnittelussa: Korttelissa 52134 tulee Toisensavun ja Virkatien kulmausta sekä Muuranraitin ja Ropinakujan kulmausta korostaa arkkitehtuurin keinoin. Vihertehokkuuden tavoitetaso on hieman alhaisempi kuin asuinkortteleissa; tavoiteluku on 0,9.

Y, yleisten rakennusten korttelialueet

Asemakaavassa on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue päiväkotia varten. Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Kortteliin tulee sijoittaa taidetta. Päiväkodille on varattu väljä rakennusala, mutta rakennus tulee rakentaa kiinni Ropinapihan puoleiseen korttelinrajaan. Ropinapihan elävyyden varmistamiseksi kaavalla

määrätään myös, että päiväkodin yleisön käyttöön soveltuvia tiloja tulee sijoitta Ropinapihan laidalle (kuten kuvassa 47). Rakennusten maantasokerroksen tilojen tulee avautua kadun ja aukion suuntaan suurin ikkunoin ja/tai sisäänkäynnein. Päiväkoti on osa syksykylää, ja sen vuoksi vuodenaikateeman tulee näkyä myös Y-korttelissa. Rakennuksen julkisivun tulee olla värikäs, ja värityksen tulee perustua syksyn väreihin. Värisävyjen tulee olla murrettuja ja maanläheisiä. Jätetilat tulee sijoittaa rakennukseen tai vaihtoehtoisesti näkösuojata istutuksin ja/tai rakenteellisesti. Korttelin huoltopiha tulee toteuttaa niin, ettei se korostu kaupunkikuvassa. Korttelin pysäköintialueita tulee jäsentää ja rajata puu- ja pensasistutuksin, jotta ne eivät hallitse katunäkymiä. Vihertehokkuuden tavoiteluku on vähintään 1,0.

Hiilineutraalisuuden ja resurssiviisauden määräykset ovat samansuuntaisia AK- ja C-kortteleiden kanssa. Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma. Rakennusten energiantarve tulee osin tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetulla uusiutuvalla energialla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia.

Päiväkodin saattopaikat sekä henkilökunnan pysäköinti on osoitettu tontille. Kaava mahdollistaa kuitenkin pysäköinnin sijoittamisen myös viereiseen pysäköintilaitokseen kortteliin 52135.



Kuva 47. Näkymä Ropinapihalta Ropinaraitille, joka on osa kaupunkikyliä yhdistävää kaupunkiraittia (Arco).

KTY, toimitilarakennusten korttelialueet

Asemakaavassa on Lentoasemantien varteen varattu toimitilarakennusten korttelialue 52132, joka viitesuunnitelmassa on suunniteltu toimistorakentamiseen. Kaavamerkintä on kuitenkin tehty väljäksi; Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantotilaa sekä palvelu-, liikunta- ja opetustiloja sekä asumiseen ja edellä mainittuihin pääkäyttötarkoituksiin liittyviä varastotiloja, mikä mahdollistaa myös muuta toimintaa kuin toimistoa. Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Lentoasemantien varteen sijoittuvat rakennukset tulee suunnitella siten, että ne muodostavat mahdollisimman yhtenäisen, asuinkortteleita melulta suojaavan, rakennusmassan. Toimistokorttelin 52132 Virkatien ja Lentoasemantien kulmausta tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Kulmauksen tulee olla kerrosluvultaan muuta korttelin rakennusmassaa korkeampi. Korttelin rakennukset tulee väritykseltään sovittaa syksykylän julkisivujen värisävyihin. Kivijalan elävöittämiseksi kaavassa määrätään, että kortteliin tulee rakentaa kadulle päin avautuva sisäpiha, joka kaavassa on merkitty taskupuistoksi. Kortteleiden kivijalkakerroksen tiloja tulee avata sisäpihan sekä kadun ja jalankulkureittien suuntaan ikkunoin ja sisäänkäynnein. Työpaikkaravintolat tulee sijoittaa ensisijaisesti rakennuksen kivijalkaan. Vihertehokkuuden tavoiteluku on kaikissa kortteleissa vähintään 0,9. Kaavakartalle ohjeellisesti merkityt korttelialueiden sisäiset yleiselle jalankululle osoitetut reitit tulee toteuttaa. Niiden sijaintia voidaan tarkentaa jatkosuunnittelussa, mutta yhteydet ovat alueen reittien toimivuuden kannalta tärkeitä. Mahdolliset lastaus- ja huoltotilat tulee sijoittaa rakennukseen. Ulkovarastointia ei sallita. Hiilineutraalisuuden osalta KTY-korttelin määräykset ovat yhtäläiset AK- ja C-kortteleiden kanssa.

LPA, autopaikkojen korttelialueet

Asuinkortteleiden autopaikat sekä KTY-korttelin autopaikat sijoitetaan LPA-kortteleihin. LPA-kortteleihin rakennettavia pysäköintilaitoksia alueelle rakentuu 3 kpl, ja ne on mitoitettu niin että niihin sijoittuu tietyn korttelikokonaisuuden autopaikat. Kortteliin 52132 on viitesuunnitelmassa suunniteltu 2 pysäköintitaloa, joista toinen on toimistorakentamisen ja toinen asuinkortteleiden tarpeisiin.

Ajoyhteydet pysäköintilaitoksiin on suunniteltu joko suoraan Plootukadulta tai korttelipihan kautta niin, että Ropinapiha ja kaupunkikylän sisäiset reitit saadaan rauhoitettua kävelylle ja pyöräilylle. Pysäköintilaitoksiin sijoitetaan myös kaikki vieraspaikat sekä ainakin osa asuinkortteleiden liikuntaesteisten paikoista. Jos pysäköintitalo on liian kaukana asuinkorttelista, voidaan liikuntaesteisen pysäköintipaikka sijoittaa korttelipihalle. Myös lyhytaikaisen pysäköinnin tarvitsemat paikat sijoitetaan ensisijaisesti pysäköintilaitoksiin, mutta tarvittaessa korttelipihalle voidaan varata yksi autopaikka myös huollon ja kotihoidon vaatimaa lyhytaikaista pysäköintiä varten.

Pysäköintilaitoksilla on melko suuri vaikutus myös alueen kaupunkikuvaan ja reittien mielenkiintoisuuteen ja aktiivisuuteen. Pysäköintitalon julkisivut tulee rakentaa korttelin arkkitehtuuria ja asuinrakennusten julkisivujen laatutasoa vastaaviksi. Pihan puolella pysäköintilaitosten seinän tulee estää pysäköinnistä aiheutuvat häiriöt asuinrakennuksiin ja korttelipihaan. Kaavamääräyksillä pyritään myös aktivoimaan pysäköintilaitoksen kivijalkakerrosta mm. määräämällä, että pysäköintilaitoksen julkisivuille, jotka ovat jalankulkureittien varrella, tulee sijoittaa katutilaa aktivoivia toimintoja, kuten asukkaiden yhteistiloja tai polkupyörien säilytys- ja huoltotiloja ja/tai muodostaa kivijalasta visuaalisin keinoin mielenkiintoinen ja avoin. Asemakaava sallii myös asukkaiden yhteistilojen, kuten polkupyörän säilytys- ja huoltotilojen, jätetilojen sekä myös muiden liikkumista ja jakamistaloutta palvelevien liike- ja palvelutilojen sijoittamisen pysäköintilaitoksiin.

Kaavassa määrätään myös, että pysäköintilaitosten ylin kerros tulee kattaa. Kattopinta-alasta vähintään 80 % tulee olla kasvikattoa/luonnonmonimuotoisuutta tukevaa niittykattoa ja/tai asukkaiden oleskelua ja liikuntaa palvelevia toimintoja. Aurinkokeräimet ja -paneelit sallitaan. Aurinkokeräimiä ja -paneeleita katolle sijoitettaessa kasvikaton määrä saa olla tätä vähäisempi, kuitenkin vähintään 50 %. Vehreyttä edellytetään myös laitosten seinustoille. Asukkaiden pihaa rajaavilla sekä

tilan mahdollistaessa myös etelään ja länteen suuntautuvilla julkisivuilla tulee käyttää köynnöksiä ja/tai kapeakasvuisia puita, ja niille tulee varata riittävä kasvualusta sekä tarvittavat ritilärakenteet. Köynnökset saavat sijoittua saman korttelin toisen käyttötarkoituksen piha-alueen puolelle. Pysäköintilaitosten liittyminen kaupunkitilaan tulee tehdä huolella; Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee pääasiassa kivetä, istuttaa tai käsitellä muutoin osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa, ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun. Autopaikkojen korttelialueiden vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 0,6.

Hiilineutraalisuuteen liittyen kaavassa määrätään kasvillisuuskattojen edellyttämisen lisäksi, että pysäköintilaitoksessa latauspistevalmius tulee toteuttaa kaikkiin pysäköintipaikkoihin. Lisäksi tulee toteuttaa riittävä määrä sähköauton latauspisteitä rakennuslupavaiheessa esitettävän laskelman perusteella. Kaikkiin pysäköintilaitoksiin tulee varata tila kiinteistömuuntamoa varten.

4.3.2 Muut alueet

Kadut, aukiot

Katuverkosto tihenee suunnittelualueella asemakaavan muutoksen myötä. Uusi katuverkko palvelee pääasiassa alueelle sijoittuvia toimintoja. Läpiajoa on pyritty minimoimaan katujen linjauksella. Koko Muuran alueelle on suunniteltu kaksi uutta kokoojakatua, Aurtuakatu ja Plootukatu. Näistä itäisempi, tälle suunnittelualueelle sijoittuva Plootukatu mutkittelee alueen halki Tikkurilantieltä Virkatielle pohjois-eteläsuuntaisesti. Kokoojakatu on haluttu linjata mutkittelevaksi, jotta se tukee rauhallista liikenneympäristöä Muuran alueen sisällä. Lisäksi suunnittelualueelle rakentuu lyhyt tonttikatu, Ropinakuja, joka palvelee erityisesti ajoyhteytenä Muuran keskustan C-kortteleiden pysäköintitaloon sekä päiväkodille. Ropinakujan kautta on lisäksi ajoyhteydet kortteleiden 52134 ja 52133 sisäpihoille, huoltoyhteys kortteliin 52144 sekä kortteliin 52134 sijoittuvan päivittäistavarakaupan huoltotaskulle. Asemakaavassa on myös kaksi joukkoliikenteelle varattu katua. Muuran keskustan osuudelta Toinensavu rauhoitetaan vain joukkoliikenteen käyttöön (bussit ja tuleva Vantaan ratikka), Muuranraitio on pelkästään tulevan ratikan käytössä. Kun ajoneuvoliikenne on näin keskitetty pääasiassa kokoojakaduille, on saatu rauhoitettua pääosa Muurasta kokonaan kävelyn ja pyöräilyn käyttöön.

Muuran alueella jalankulun ja pyöräilyn edistäminen on ollut suunnittelun lähtökohta. Kortteleiden sisäiset ja väliset esteettömät ja vehreät reitit tekevät kävelystä sujuvaa, houkuttelevaa ja viihtyisää. Ns. kaupunkiraitti on alueen tärkein kävelyn ja pyöräilyn reitti, joka yhdistää kaikki kaupunkikylät ja Muuran keskustan toisiinsa. Suunnittelualueella raitti on kokonaan varattu vain kävelyllä ja pyöräilylle, lukuun ottamatta Muuranraition osuutta. Sujuva pyöräily varmistetaan Muuraan suunniteltujen baanatasoisten eroteltujen jalankulun ja pyöräilyn laatukäytävien myötä. Näistä toinen, koko Muuran halki Toistasavua kulkeva baana (Lentoasemanbaana välillä Käpylä - Lentoasema) osuu tällekin kaava-alueelle Muuran keskustan osuudelta.

Kortteleiden autopaikat sijoitetaan pääsääntöisesti keskitettyihin pysäköintilaitoksiin. Katujen varsille sijoitetaan lyhyttä asiointia ja vierailua tukevia pysäköintipaikkoja. Kaikista kaduista ja kävelyn ja pyöräilyn reiteistä suunnitellaan mahdollisimman vehreitä, ja hulevedet pyritään viivyttämään katualueilla. Plootukadusta suunnitellaan ns. viherkatu, ja kaavassa onkin varattu tämän vuoksi tilaa normaalia enemmän puuistutuksille ja hulevesien viivytykselle. Myös Ropinakujalle istutetaan puita tuomaan vehreyttä.



Kuva 48. Näkymä syksykylästä Muuranraitiolle. Oikealla näkyy rakennusten välistä suunniteltu yhteys Plootukalliolle (Arco).

Muuran keskusta muodostuu Muuranaukion ja ratikkapysäkkien ympärille (Toisensavun eteläosa). Muuran aukio toteutetaan ns. shared space- aukiona, jossa sekä ratikka että bussit kulkevat alueen läpi, mutta kävelijä on silti pääosassa. Aukion kaakkoiskulmaan jää eniten aukiotilaa oleskelua ja istutuksia varten. Muuran julkisen ulkotilan suunnittelussa aukiolle on löydetty paikka Muuran keskustan sydäntalviteeman mukaiselle tammelle sekä myös kuuselle, joka soveltuu mm. kausivalokohteeksi. Aukion oleskelun melunsuojaukseen tulee vielä jatkosuunnittelussa etsiä toimivia ratkaisuja. Muuranaukion ja ratikkapysäkin väliin, osaksi kaupunkiraittia, toteutetaan maamerkkimäinen katos, joka voi olla joko taidetta tai designia. Kaavakartalla katoksen rakennusala on esitetty ohjeellisena, koska tarkkaa paikkaa ei vielä tiedetä. Katoksen suunnittelussa tulee huomioida ratikan vaatima vapaa vähimmäiskorkeus 5 m. Ratikkapysäkin molemmin puolin istutetaan puurivit. Aukion ja Toisensavun varrella rakennuksiin toteutetaan liiketilaa, jolle varataan mahdollisuus levittäytyä aukion/kadun puolelle. Alustavasti tämä on huomioitu jo alueen suunnittelussa mm. rajaamalla aukiolla baanaa istutuksin irti kivijalkatilojen edustasta sekä osoittamalla jalkakäytävästä hieman ylileveä Toisensavun itäreunalla.

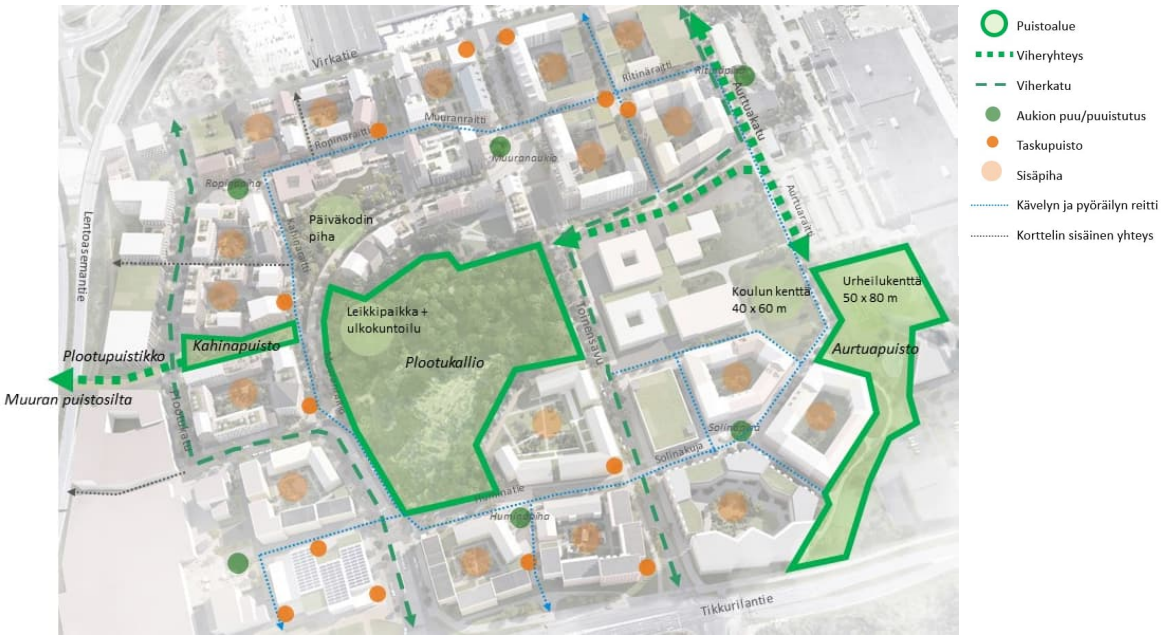
Syksy-kaupunkikylässä on oma pieni aukionsa, Ropinapiha, jonka ympärille asuinkorttelit sijoittuvat. Aukiosta suunnitellaan vehreä asukkaiden kohtaamispaikka ja kaupunkitilassa näkyy kaupunkikylän vuodenaikateema syksy mm. istutuksissa ja katupuissa sekä toiminnallisuudessa. Kaupunkikylien pikkuaukiot ovat tärkeä osa kyliä yhdistävää kaupunkiraittia; ne tuovat aktivisuutta ja toimintoja, mutta myös tilallista vaihtelua reitin varrelle.

Kaava-alueelle tarvitaan kortteleihin sijoittuvien kiinteistömuuntamoiden lisäksi myös puistomuuntamoita. Plootukalliolle Toisensavun varteen ja Kahinapuistoon Plootukadun varteen sijoitettavat muuntamot on merkitty kaavakartalla. Kolmas muuntamo on suunniteltu sijoitettavan Kahinaraitin ja Muuranraition kulmaukseen, Y-korttelin nurkan lähelle. Tästä on asemakaavassa sanallinen määräys.

Puistot ja virkistysalueet (VP, VL)

Muuran alueen keskelle rakentuu kaavaluonnoksen myötä erityyppisistä puisto- ja virkistysalueista muodostuva kyläpuisto, josta tässä asemakaavan muutoksessa ovat mukana Plootukallion eteläinen osa sekä Muuran ja Huberilan viheryhteyden muodostavat Kahinapuisto, Plootupuistikko sekä Lentoasemantien yli rakennettava Muuran puistosilta. Merkittävin viheralue Muurassa on metsäinen Plootukallio, joka sijaitsee Muuranraition ja Toisensavun välissä. Lähivirkistysalueeksi varattu Plootukallio säilytetään mahdollisimman luonnontilaisena ja uudet toiminnot (leikkipaikka, ulkokuntoilu ja mahdollinen grillipaikka) sijoitetaan itäreunalle nykyisen puuttoman kenttäalueen kohdalle. Nykyistä puustoa säilytetään myös reittien linjauksissa. Itä-länsisuuntainen ulkoilureitti hyödyntää olemassa olevaa tiepohjaa, ja pohjois-eteläsuuntaisen reitin linjauksessa on huomioitu kartoitetut arvopuut ja kallion reuna. Toisensavun ja uuden ulkoilureitin välissä on säilytettävä lahokaviosammalesiintymä, joka on tässä kaavassa osoitettu suojeltavaksi alueen osaksi, jossa tulee varmistaa lahopuujatkumo esiintymän elinvoimaisuuden varmistamiseksi.

Plootukallion itäpuolella on kaksi pienempää puistoaluetta (VP) Kahinapuisto ja Plootupuistikko, joiden kautta jatkuu viheryhteys Muurasta Huberilan suuntaa Lentoasemantien yli rakennettavaa Muuran puistosiltaa pitkin. Kahinapuisto toteutetaan puistomaisena pikkupuistona, johon mahdollisesti avautuu myös maantasoasuntoja. Plootupuistikko on käytännössä lähinnä tilavaraus Muuran puistosillan penkoille, eikä tälle kohtaa olla osoittamassa oleskelua. Vaikka melun ohjearvot tässä kohtaa ylittyvätkin, on alue haluttu esittää kaavassa puistona viheryhteyden jatkuvuuden esittämiseksi.



Kuva 49. Kaavio Muuran viheralueista. Muuran kyläpuisto muodostuu puistoalueista sekä koulun ja päiväkodin pihoista. Taskupuistot, aukioiden ja raittien istutukset sekä vehreät sisäpihat täydentävät alueen viherympäristöä.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

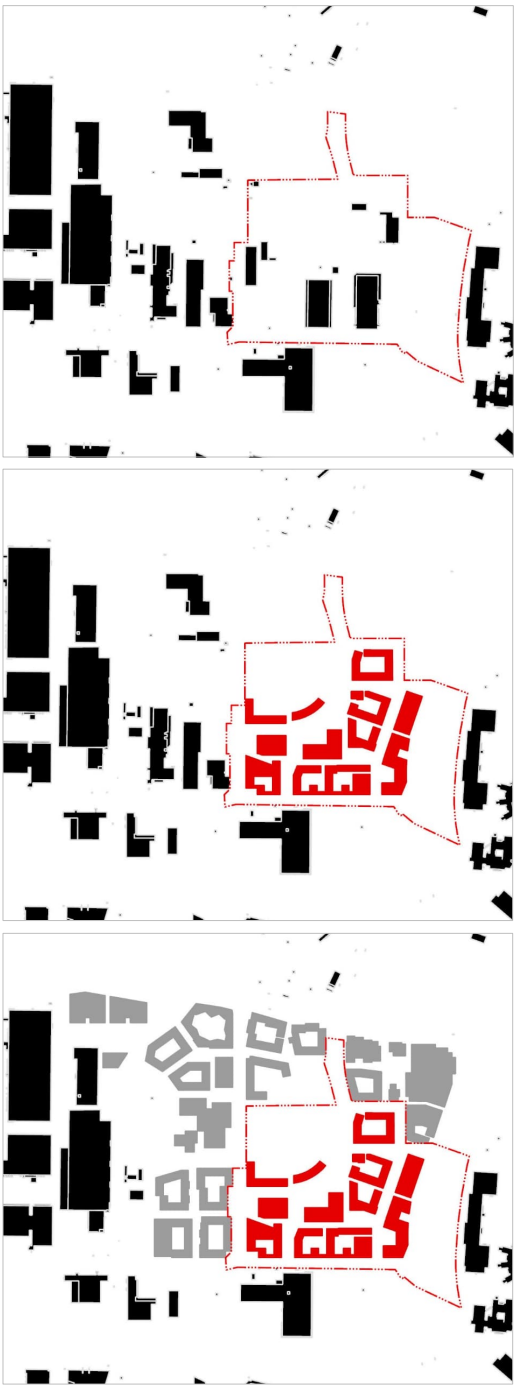
Väestön rakenne ja kehitys

Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista asuntojen rakentamista alueelle. Asemakaavan muutos jatkaa Veromiehen uudistumista toiminnoiltaan sekoittuneeksi alueeksi, joka sisältää niin asumista, työpaikkoja kuin palvelujakin. Se toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä ja on Aviapoliksen kaavarungon mukaista. Uusia asukkaita muuttaa alueelle arviolta reilut 1 700 henkeä.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Veromiehen kaupunginosaan Lentoasemantien, Virkatien ja Toisensavun väliselle alueelle. Pohjoisreunaltaan alue rajautuu toistaiseksi Plootukallion metsäalueeseen. Voimassa olevien asemakaavojen täysimittainen toteuttaminen lisäisi alueen teollisuus- ja varastorakentamisen, asfalttikenttien ja maantasopysäköinnin määrää. Alueen kortterirakenne säilyisi nykyisessä muodossaan laajana ja kävely- ja pyöräilyetäisyydet pysyisivät pitkinä. Rakennusten arkkitehtuuri ja lähiympäristö olisi vaatimatonta.

Toteutuessaan suunnitelma monipuolistaa alueen yhdyskuntarakennetta lisäämällä kaupunginosan asuin- ja palvelurakennuskantaa ja sijoittamalla rakennukset kaupunkimaisesti. Rakennukset muodostavat umpikortteleita (tai umpikorttelimaisia kortteleita, kuva 50), joiden väleihin muodostuu yhteisöllisiä aukioita sekä uusia, laadukkaita jalankulun ja pyöräilyn reittejä. Asemakaava tukee tavoitetta tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, mikä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.



Kuva 50. Rakeisuus kartat Muuran rakennuskannasta. Ylimpänä on nykytilanne, keskimmäinen kuvaa asemakaavan muutoksen mukaista kaupunkirakennetta ja alin esittää asemakaavan ratkaisun osana koko Muuran kaavaluonnoksen mukaista kaupunkirakennetta. Asemakaavan raja punaisella pistekatkoviivalla. (Vantaan kaupunki 2023)

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen muuttaa ja parantaa Muuran kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna selvästi. Rakentamisen ja kortteleiden mittakaava on Aviapoliksen kaavarungon mukaista. Uusi rakentaminen on kaupunkimaista ja arkkitehtuuriltaan laadukasta. Kortteleiden ja rakennusten ilmeellä luodaan tunnistettavia korttelikokonaisuuksia, kaupunkikyliä, joiden yhteisiä kaupunkikuvallisia piirteitä ovat etenkin katunäkymiä hallitsevat harjakatot, värikkäät julkisivut, erottuvat ja toiminnalliset kivijalat sekä mm. maantasoasunnot sisäänkäynteineen ja etupuutarhoineen. Kattomaailmaa jäsennetään ja rytmitetään vähintään kaupunkikuvallisesti merkittävimmillä paikoilla, Muuranaukion ja Ropinapihan ympärillä. Kaupunkikylien vuodenaikateemat näkyvät kaupunkikuvassa monella tapaa ja vahvistavat kaupunkikylien omaleimaisia tunnistettavia identiteettejä. Kortteleiden väliin suunnitellut aukiot ja reitit mahdollistavat kiinnostavan kävely-ympäristön, jonka varrella kaupunkikuva vaihtelee läpi kaupunkikylien. Tämän asemakaavan myötä kaupunkikuvan muutos käynnistyy syksykylän ja Muuran keskustan itäosan kortteleista.

Ratikan toteuttamisen myötä kaupunkikuvassa näkyy uusi kulkumuoto. Ratikan Design Manualin mukaisesti ratikkaväylän suunnittelussa painottuu laadukkaan uuden kaupunkitilan tekeminen, raitiotielinjan sujuva kytkeytyminen alueen palveluihin ja liityntäliikenteeseen, ekologisuuden vaaliminen ja viihtyisyyden lisääminen. Katusuunnitelmaluonnoksissa on käytetty vaihtelevia pinnoitteita (graniittilaattaa, erivärisiä betonikiviä, nurmikiviä) sekä kasvillisuutta, jotka elävöittävät osaltaan alueen kaupunkikuvaa. Erityisiä laadun paikkoja ovat Muuran keskustaan sijoittuva shared space-henkinen Muuranaukio sekä Toisensavun kasvikatoiset, esteettöminä toteutettavat, ratikkapysäkit ympäristöineen ja Muuranraitio, joka toteutetaan erityisen vehreänä ratikkajaksona puuriveineen, istutuksineen sekä nurmipintaisine rataosuuksineen.

Asuminen

Uusia asukkaita koko Muuran alueelle tulee arviolta reilut 5 400. Nyt kaavoitettavalle alueelle asukkaita tulee noin 1 700. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita mm. luomalla edellytyksiä riittävälle ja monipuoliselle asuntorakentamiselle. Muuran uudet asukkaat lisäävät myös erityisesti kehäradan joukkoliikenteen käyttöastetta sekä vahvistavat tulevien Aviapoliksen keskustan palveluiden asiakaskuntaa ja siten vauhdittavat myös palveluiden toteutumista.

Asuinkortteleiden kodikas kaupunkikuva, suojaisat ja vehreät pihapiirit, Muuran keskelle rakentuva vaihteleva puistokokonaisuus ja vaihtelevat, vehreät reitit, Muuran keskustan lähipalvelut ja päiväkoti tekevät alueesta vetovoimaisen ja halutun asuinpaikan.

Palvelut ja työpaikat

Voimassa olevan asemakaavan sallima teollisuus- ja varastorakentamisen määrä on osittain toteuttamatta. Asemakaava lisää alueen toimintojen sekoittumista mahdollistamalla asuinrakentamisen sekä toimitilahankkeen toteutumisen alueelle. Työpaikkoja ja palveluita kaavalla muodostuu KTY-toimitilarakentamisen hankkeesta, Y-korttelin päiväkodin toiminnasta sekä ainakin Muuran keskustaan AK- ja C-kortteleihin sijoittuvista liiketiloista. Ropinapihan reunalle sijoittuva liiketila sekä mahdolliset työtila-asunnot ja muut palvelut vahvistavat osaltaan työpaikkojen määrää alueelle. Laskennallisesti arvioiden työpaikkoja koko Muuran alueella tulisi tulevaisuudessa reilut 2400. Näistä n. 490 sijoittuisi nyt asemakaavoitettavalle alueelle.

Muuran pohjoispuolelle on rakentumassa Aviapoliksen keskusta palveluineen, asuntoineen ja toimitiloineen, mikä parantaa Muuran asukkaiden palveluiden määrää ja saatavuutta. Muuran kasvava asukasmäärä auttaa myös näiden palveluiden nopeampaa ja monipuolisempaa toteutumista. Kehä III:n eteläpuolella, uuden ratikkalinjan varrella, sijaitsee myös Jumbon ja Flamingon kattavat kaupalliset ja viihdepalvelut.

Lentoasemantien varren toimitilakortteli sekä alueen julkiset ja kaupalliset palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanke on VAT:n mukainen.

Ratikan rakentaminen lisää alueen palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuutta ja luo edellytyksiä uusien syntymiselle. Pysäkin vaikutusalueella asuntokysyntä kasvaa sekä saavutettavuuden parantumisen että ympäristön laadullisen kehittymisen myötä. Asukaskasvu tiivistyy Vantaalla muun muassa ratikkapysäkkien lähiympäristöihin, mikä mahdollistaa ja myös edellyttää palvelutarjonnan kasvua ratikan varrella. (Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy, 2019.)

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos on ensimmäinen osa Muuran asemakaavaluonnoksen kokonaisuutta. Kaavatyö toteuttaa visiota Aviapolis-alueen uudistumisesta ja tiiviistä rakentamisesta. Kaava-alue on yleiskaavassa keskustatoimintojen C-aluetta, mikä edellyttää toimintojen sekoittamista ja tehokasta rakentamista. Kaupunkirakenteen tiivistäminen on myös kaavatalouden kannalta tärkeää. Alue sijoittuu ja tukeutuu jo nykyisellään hyviin joukkoliikenteen runkoyhteyksiin, joita Vantaan ratikka parantaa entisestään. Alue on nykyisellään väljästi rakennettua teollisuus- ja varastorakentamista, ja alue kaavoitetaan tehokkaasti. Kaavatyö on kaupungin tavoitteiden mukainen.

Uudet asunnot kasvattavat alueen työvoimatarjontaa ja niiden rakentaminen lisää osaltaan pääkaupunkiseudun taloudellista toimeliaisuutta. Kun alueen asukaspohja kasvaa, parantaa se myös Aviapoliksen mahdollisuuksia kehittyä aidosti kaupunkimaiseksi. Samalla Aviapoliksen asema kaupan ja palvelujen alueena vahvistuu. Korkealaatuinen kaupunkiympäristö lisää alueen vetovoimaisuutta. Kaavamuutos täydentää Keski-Vantaan kaupunginosia, mikä toteuttaa myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä.

Kaava-alueen kaduista Plootukatu on normaali kokoojakatu, jolla on leveät erotusalueet pysäköintiä ja katuvihreää varten. Toinensavu on tämän kaava-alueen kohdalla kiinteästi Muuranaukioon liittyvä kadunpätkä, jolla on leveät jalankulun ja pyöräilyn alueet sekä raitiotiepysäkit. Muuranraitio on vain ratikalle sekä kävelylle ja pyöräilylle tarkoitettu katu. Leveä katu puineen on perusteltua asuinkorttelin ja eteläpuolisen C-korttelin osalta, ja muutoinkin katu tämän kaavan alueella kulkee etupäässä rakennetulla alueella, joten ratkaisu on perusteltu. Pohjoisimmasta osastaan Plootukatu on muuta katua leveämpi johtuen ratikan tilantarpeista. Muuranaukiosta ja Ropinapihasta aiheutuu tavanomaista katua suurempia kustannuksia, mutta ne ovat alueen vetovoimaisuuden ja kaupunkirakenteen kannalta oleellisia, jolloin suunnitteluratkaisut ovat kokonaisuuden kannalta perusteltuja.

Vesihuoltoa joudutaan rakentamaan lisää, koska korttelirakenne muuttuu pienipiirteisemmäksi. Nykyisellään vesihuollon ja kaukolämmön verkostoja on vain Toisellasavulla ja Virkatiellä, ja niitä joudutaan ainakin osin rakentamaan uudestaan kadunrakentamisen vuoksi. Olevista kunnallistekniikan johdoista ei siis saa juurikaan kustannushyötyä.

Alueella on ollut aikojen saatossa mm. korjaamotoimintaa, mikä on saattanut aiheuttaa maaperän pilaamista. Jos alueelta löytyy epäpuhtauksia, lisää se jonkin verran alueen rakentamisen kustannuksia. Maaperän puhdistaminen on kuitenkin välttämätön edellytys kaikelle rakentamiselle ja alueen käytölle.

Päiväkodin tontin koko on saatu pidettyä kohtuullisena, mutta tontille ajateltu maantasopysäköinti vie tilaa piha-alueelta. Henkilökunnan autopaikkoja olisi mahdollista sijoittaa viereiseen pysäköintihalliinkin, mutta sillä olisi toki oma kustannuksensa. Tulevan leikkipihan maasto on nykyisellään haastava korkeuserojen vuoksi. Toisaalta korkoerot antavat mahdollisuuden toteuttaa pihasta normaalista poikkeava ja virikkeellinen.

Tähän kaava-alueeseen kuuluu vain osa Plootukallion alueesta. Puisto on suunnitelmien mukaan hyvin korkealaatuinen, mikä on perusteltua keskeisen sijainnin vuoksi. Puisto on koko yleiskaavan keskusta-alueen ainoa suurempi puisto. Kahinapuisto ja Plootupuistikko ovat luonteeltaan vehreää

virkistysreittiä ja johtavat puistosillalle, joka yhdistää Muuran alueen muuhun Veromiehen kehittyvään alueeseen. Pääosa puistoalueista sijoittuvat yksityisen maalle. Maanomistajien kanssa laadittavissa yhteistyösopimuksissa on sovittu luovutus- ja korvausperiaatteista yleisten alueiden ja Y-kortteleiden osalta. Maanomistajat osallistuvat myös kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksin.

Tällä kaava-alueella kaupungin omistamalla maalle sijoittuu vain vähän rakentamista, lähinnä siivu asuinkorttelin 52144 pohjoisosasta sekä osa KTY- ja LPA-tontteja korttelissa 52132. Näistä alueista kaupunki saa maanmyyntituloja.

Muuran alue on tyypillistä ns. brown field -alueen kehittämistä tehokkaampaan ja tuottavampaan toimintaan, eli maan arvo nousee huomattavasti. Alueen muuttaminen ja liittyminen olevaan katu- ja muuhun infraverkostoon ei kuitenkaan tuo kustannussäästöjä varsinaiseen täydentämisrakentamiseen verrattuna, vaan hyöty tulee nimenomaan käyttötarkoituksen muutoksesta ja yhdyskuntarakenteen kehittymisestä.

Ratikan taloudelliset vaikutukset

Ratikan hankesuunnitelmassa ratikan kokonaiskustannusarvio on noin 606 miljoonaa euroa (Vantaan kaupunki ja WSP, 2023), josta Vantaan kaupungin osuus on Helsingin ja valtion MAL-avustusosuuden jälkeen 414 miljoonaa euroa. Rakentamiskustannukset koostuvat raitiotien ja pysäkkien, autojen ajokaistojen, pyöräteiden, jalkakäytävien, puurivien ja muun kadulle suunnitellun rakentamisesta. Lisäksi kustannukset on laskettu maanalaisen infran, kuten johtojen ja putkien, siirtämiselle ja uusien rakentamiselle sekä nykyisten rakenteiden purkamiselle. Kustannuksiin on laskettu materiaalien, suunnittelun ja rakentamisen kulut. Kaikki raitiotien rakentamisesta sekä ratikkakaduille että ympäröiville kaduille aiheutuvat muutokset on otettu huomioon rakentamiskustannuksissa. Esimerkiksi jalkakäytävien ja pyöräteiden parannukset on laskettu mukaan kustannuksiin.

Kiinteistötaloudellisessa analyysissä (Newsec Advisory Finland Oy, 17.5.2022, päivitys 12.12.2022) vertailtiin ratikan ja bussin tuottoa. Ratikan ja bussin tuottovertailussa ratikan kiinteistötaloudelliset tulot ovat 794,4 miljoonaa euroa ja bussin 370,9 miljoonaa euroa. Kiinteistötaloudelliset tulot muodostuvat maankäyttösopimuskorvauksista ja maan myynnistä toimitila- ja asuinrakentamista varten. Ratikan lisätuotto bussiin verrattuna on 423,5 miljoonaa euroa.

Verotulot koostuvat kiinteistöverokertymän kasvusta ja rakentamisesta palautuvasta verotulosta. Kaupunki saa enemmän kiinteistöveroja, kun rakentamista tulee enemmän ratikan myötä. Ratikan myötä kiinteistöverokertymän kasvuksi on vuonna 2023 arvioitu 254 miljoonaa euroa. Kokonaisuudessaan verotulot ja kasvavat palvelumenot (esim. päiväkodit, koulut) aiheuttavat noin 42 miljoonan euron tulot kaupungille vuoteen 2050 mennessä. Vuoden 2023 arvion mukaan ratikan myötä 40 vuoden aikana Vantaa maksaa HSL:lle 414 miljoonaa euroa lisää kuntaosuutta ja HSL maksaa Vantaalle 383 miljoonaa euroa enemmän infrakorvauksia. Vaikutus Vantaan kaupungille on arvioitu olevan -31 miljoona euroa 40 vuoden aikana, joka sisältää HSL:n kautta kulkevat varikon ja vaunujen kustannukset. Kokonaisuudessaan Vantaan ratikan talousvaikutuksen on arvioitu olevan kaupungille positiivinen 2040-luvulle saakka, jonka jälkeen vaikutus on korkeimmillaan 24 miljoonaa euroa menoja vuodessa, kun rakentamisen lainat maksetaan. Koko 40 vuoden aikana talousvaikutuksen on arvioitu olevan positiivinen.

Tämänhetkisen MAL-sopimuksen mukaan valtio maksaa 30 prosenttia Vantaan ratikan suunnittelukustannuksista. Jos ratikka päätetään rakentaa, on mahdollista, että valtio maksaa 30 prosenttia rakentamiskustannuksista.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista osa on omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä ja osa vuokralla asuvia. Yhdysvaltalainen lentokenttäkaupunkeihin erikoistunut professori John D. Kasarda sanoo, että menestyessään lentokentän lähialueet vetävät puoleensa nimenomaan hyvin toimeentulevaa väestöä.

Alueelle varataan tila päiväkodille (Muuran alueelle tulossa myös koulu ja toinen päiväkoti), mikä houkuttanee etenkin lapsiperheitä. Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn hyvät ja sujuvat yhteydet tuovat mahdollisesti alueelle myös asukkaita, jotka eivät tarvitse autoa arjessaan.

Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Plootukallio on nykyisellään Veromiehen toiseksi suurin rakentamaton metsäinen, voimassa olevassa asemakaavassa puistoalueeksi osoitettu, alue. Plootukalliosta osa on mukana tässä asemakaavassa. Muuten suunnittelualue on teollisuus- varastorakentamista asfalttikenttineen.

Alueen suunnittelua ohjaavassa Aviapolis-kaavarungossa on varmistettu, että kaupunginosasta varataan riittävästi tilaa tulevien asukkaiden tarvitsemille virkistysalueille ja että kulkuetäisyydet uusilta asuinalueilta virkistysalueille ovat maltillisia. Muuran kaavaluonnoksessa on säilytetty Plootukalliosta mahdollisimman suuri alue, kuitenkin kaupunkirakenteen toimivuus (kehäradan aseman ympäristöjen rakentaminen tehokkaasti) huomioiden. Plootukallion itäreunassa kulkeva Vantaan ratikka määritteli lähtökohtaisesti katualueen paikan, eikä kaavaluonnostyössä voitu enää tutkia puiston laajentamista tähän suuntaan. Nyt kaavoitetaan Plootukallion metsäalueesta suurin osa kaavaluonnoksen mukaista puistoaluetta. Osittain puistoalueen rajaa ulotetaan tällä kaava-alueella myös nykyisten teollisuuskiinteistöjen metsäisille osuuksille.

Plootukallio tarjoaa alueen tuleville asukkaille mahdollisuuden virkistäytyä metsäluonnossa sekä nauttia Muuraan avautuvista näkymistä Plootukallion avokallion laelta. Melko suuren tulevan käyttäjäpaineen ja Plootukallion alueella säilytettävän lahokaviosammaleen esiintymän vuoksi kulku metsässä tulee osoittaa selkeästi, jotta ehkäistään alueen kulumista. Plootukalliolle suunniteltavat toiminnot ja reitit sijoitetaan nykyinen puusto ja arvopuut huomioiden, jotta vaikutukset säilytettävään metsään olisivat mahdollisimman pienet.

Plootukallion lisäksi Muurassa muutetaan nykyisiä kenttäalueita rakennetuksi puistoksi (tässä asemakaavassa Kahinapuisto), mikä lisää vettäläpäisevän pinnan ja kasvillisuuden määrää ja parantaa näin koko alueen hulevesien hallintaa sekä istutettavan puuston myötä vaikuttaa pienilmastoon positiivisesti.

Toimivan viherverkoston muodostamiseksi suunnittelualueella huolehditaan viheryhteyksien muodostamisesta puistoalueiden välille sekä myös alueen ulkopuolella sijaitseville virkistys- ja puistoalueille. Muuran ja Huberilan väliin, Lentoasemantien yli rakennettava Muuran puistosilta on merkittävin koko Veromiehen viherverkostoa ja yhteyksiä parantava suunnitteluratkaisu. Sillasta on tarkoitus tehdä vähintään 15 m leveä puistosilta, jonne saadaan runsaasti kasvillisuutta. Näin se voi toimia myös pienempien eläinten kulkuyhteytenä.

Asemakaavan kortteli- ja autopaikkaratkaisut mahdollistavat suojaisien sisäpihojen rakentamisen. Jalankulun reitit yhdistävät pihat lähipuistoihin ja laajempiin virkistysaluekokonaisuuksiin. Myös kaupunkikylän aukio Ropinapihalta päästään luontevasti Plootukalliolle ja Kahinapuistoon.

Muuran kaavaluonnoksen myötä Plootukallion metsäalue pienenee, mutta kaavaluonnoksessa osoitetaan muita uusia alueita puistoalueiksi. Tämän asemakaavan puistoalueiden rajat ovat kaavaluonnoksen mukaisia. Uusien jalankulun ja pyöräilyn reittien avulla yhteydet muihin virkistys- ja piha-alueille lisääntyvät. Hanke on VAT:n mukainen.

Liikenne

Alueen yleisimpänä kulkutapamuotona on tällä hetkellä autoilu. Voimassa oleva asemakaava suurine kortteleineen ja vaatimattomine kaupunkikuvineen vahvistaisi toteutuessaan nykyisiä liikkumistapoja. Suunnitelman mukainen toteutus parantaa huomattavasti kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä. Suunnitelmassa on erityisesti kiinnitetty huomiota riittäviin tilavarauksiin kävelyn ja pyöräilyn reitille, läpiajoliikenteen vähentämiseen ja autoilun keskittämiseen pääosin kokoojakaduille, jolloin saadaan suurin osa alueesta rauhoitettua kävelijöille ja pyöräilijöille. Kortteleiden väliset ja sisäiset reitit muodostavat alueelle tiheän kävelyn ja pyöräilyn reitistön aukioineen ja parantavat olemassa olevaa jalankulun ja pyöräilyn reitistöä ja verkostoa selvästi. Suunnitellut pyöräilyn laatukäytävät/baanat parantavat pyöräilyn mahdollisuuksia ja sujuvuutta sekä alueen sisällä että alueen ulkopuolelle. Ratikan katusuunnitelmaluonnoksessa on Toisensavun ratikkapysäkkien yhteyteen suunniteltu 40 paikkainen kaupunkipyöräasema ja muuta pyöräpysäköintiä sekä tilavaraus sähköpotkulaudoille. Polkupyöräpaikat palvelevat sekä joukkoliikenteen käyttäjiä että Muuran keskustan liiketiloissa asioivia. Lyhyet etäisyydet ja sujuvat reitit etenkin Muuran keskustaan, kaupallisiin ja julkisiin palveluihin, puistoihin ja joukkoliikenteen pysäkeille lisäävät kestävien kulkutapojen houkuttelevuutta ja edellytyksiä alueella.

Muuran alue on monipuolisesti saavutettavissa joukkoliikenteellä ja alue kytkeytyy jo olemassa olevaan bussiliikenteen ja raideliikenteen verkkoon. Asemakaava mahdollistaa Muuran alueelle entistäkin paremman joukkoliikennepalveluiden palvelutason. Asemakaavassa osoitetut joukkoliikennekadut sujuvoittavat joukkoliikenteen toimivuutta. Toisensavun eteläosa rauhoitetaan kokonaan joukkoliikennekaduksi, jolla kulkee linja-autoliikennettä sekä tuleva Vantaan ratikka. Muuranraitio on puolestaan varattu pelkästään ratikan käyttöön. Asemakaavalla mahdollistetaan ratikan katusuunnitelmien toteuttaminen Muuran alueella. Katusuunnitelmien mukaisesti Muuran keskustaan, kaava-alueen lounaisosaan, sijoittuvat tulevan Vantaan ratikan Muuran pysäkki ja bussiliikenteen pysäkit. Tässä joukkoliikenteen solmukohdassa voi sujuvasti vaihtaa liikennemuodosta toiseen. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä Tikkurilantien pohjoispuolella sijaitsee seuraava Vantaan ratikan pysäkki, Aviapolis eteläinen. Samassa kohtaa on myös Kehäradan juna-asema, Aviapolis. Suunnittelualue on siis hyvin joukkoliikenteen saavutettavissa sekä bussi-, ratikka- että junayhteyksin. Muuran uudelta ratikkapysäkiltä matka-ajat ovat Mellunmäkeen 43 min, Tikkurilan asemalle 19 min, Jumbolle 3 min ja lentokentälle 7 min.

Ratikan rakentamisen myötä matkustus painottuu joukkoliikenteeseen. Vuonna 2030 joukkoliikenteen kulkutapaosuus kasvaa ratikan käytävässä noin prosenttiyksiköllä ja Vantaan ratikalla arvioidaan päivittäin matkustavan noin 31 000 matkustajaa. Vuonna 2050 määrän arvioidaan ylittävän 45 000 matkustajaa. Vantaan ratikka tarjoaa houkuttelevan joukkoliikennepalvelun bussiyhteyttä lyhyemmillä matka-ajoilla ja paremmalla täsmällisyydellä. Vantaan ratikka luo korkean tason poikittaisen joukkoliikenneyhteyden Lentoaseman, Aviapoliksen, Tikkurilan, Hakunilan, Mellunmäen ja usean pienemmän joukkoliikenteen solmupisteen välille. (Vantaan ratikan matkustajamääräennusteet, WSP Finland Oy, 28.10.2022). Ratikan rakentaminen tulee vaikuttamaan kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin rakentamisen aikana. Nämä vaikutukset pyritään minimoimaan rakentamisen vaiheistuksella sekä esimerkiksi huolellisella opastuksen suunnittelulla ja toteutuksella. Toteutuessaan Vantaan ratikka sekä siihen liittyvä muu katusuunnittelu edistää joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä sekä palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.

Suunnitellut liikenteelliset muutokset tukevat kaupungin kestävän kehityksen mukaisia tavoitteita. Ratikan suunnittelu ja toteuttaminen on mm. yksi Vantaan kaupungin resurssiviisauden tiekartan (28.2.2022) toimenpiteistä. Vantaan ratikka kytkeytyy myös koko pääkaupunkiseudun laajaan raideliikenneverkkoon ja kuuluu Helsingin seudun kuntien ja valtion väliseen maankäytön, asumisen

ja liikenteen sopimukseen (MAL-sopimus). Kaavamuutoksella edistetään myös VAT:n mukaisesti jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien jatkuvuutta ja verkoston tiivistämistä.

Vesihuolto

Asemakaavan mukainen rakentaminen sekä Aviapoliksen alueen voimakas kehittyminen ja raitiotielinjan sijoittuminen alueelle edellyttävät olemassa olevien vesihuoltoverkostojen siirtämistä, kapasiteetin kasvattamista sekä uusien verkostojen rakentamista koko Muuran alueelle. Tarvittavia toimenpiteitä on esitetty Muuran kaavaluonnosvaiheessa Destian laatimassa Muuran alustavassa kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa sekä Afryn tekemässä Muuran alueen painepiiriraja -selvityksessä. Näiden selvitysten ratkaisut eroavat joiltain osin toisistaan, ja tämän vuoksi Ramboll on tarkistanut ja päivittänyt vesihuollon ratkaisuja koko Muuran alueelle tämän asemakaavatyön aikana.

Ratikan rakentamisen aikaiset ympäristöhäiriöt

Vantaan ratikan ja siihen liittyvän katuympäristön rakentaminen aiheuttaa tilapäisiä häiriöitä ajoneuvo- ja joukkoliikenteeseen, jalankulkuun ja pyöräilyyn sekä mahdollisesti myös asumiseen ja muihin toimintoihin.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

AK-, C-, Y-, KTY- kortteleiden suunnittelussa ja toteutuksessa käytetään vihertehokkuutta luomaan luonnon monimuotoisuutta tukevia, vihreitä ja viihtyisiä asuinympäristöjä tiivistyvään kaupunkirakenteeseen. AK-, C- ja KTY-kortteleihin toteutetaan lisäksi taskupuistoja, jotka vahvistavat etenkin jalankulun reittien vehreyttä. Kasvillisuus vähentää hulevesien tulvariskiä, sitoo hiilidioksidia, viilentää rakennetun ympäristön lämpösaarekkeita ja lisää kaupunkitilan viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Veromiehen alueella kehitetään viherverkkoa lisäämällä kaupunkiympäristöön puustoa ja suunnittelemalla korttelipihoista vehreitä sekä niittyviherkattojen rakentamisella. Asemakaavan suunnittelu on näiden tavoitteiden mukaista.

Asemakaavan muutoksen myötä muutetaan nykyisiä vettäläpäisemättömiä kenttiä puistoalueiksi, viherkaduiksi ja vehreiksi korttelipihoiksi. Myös Lentoasemantien yli rakennettava puistosilta lisää kasvillisuutta alueella ja parantaa myös kulkuyhteyksiä Veromiehen sisällä.

Plootukallion nykyinen metsäalue koko Muuran alueella pienenee, koska paine toteuttaa kaupunkirakenteellisesti oleellista rakentamista aseman välittömään läheisyyteen ei mahdollista koko Plootukallion säilyttämistä metsänä. Metsäaluetta on kuitenkin säilytetty mahdollisimman suurelta osin ja tällä asemakaavalla puistoaluetta laajennetaan etelään päin metsäisille nykyisen kaavan mukaisille korttelialueille. Luontoselvityksessä määritelty linnustoalue säilyy pääosin (ratikan rakentamisen osuudelta se pienenee). Myös asemakaavassa osoitetut ulkoilureitit hyödyntävät nykyistä tiepohjaa ja uuden pohjois-eteläsuuntaisen reitin linjaus on suunniteltu arvokkaiksi kartoitetut puut sekä lahokaviosammalesiintymä huomioiden. Plootukallioon sijoittuvat uudet puistotoiminnot sijoitetaan nykyiselle puustottomalle kenttäalueelle, jotta nykyinen puusto säilyy mahdollisimman koskemattomana. Kartoitetut kallion reunat säilyvät kokonaisuudessaan Plootukallion virkistysalueella.

Suunnitelma edellyttää uutta yhdyskuntatekniikkaa. Kaikkien katualueiden mitoituksessa on varauduttu katupuiden istuttamisen vaatimaan tilantarpeeseen. Kokoojakaduista toteutetaan viherkatuja, joiden normaalimitoitusta leveämmille istutuskaistoille mahtuu hyvin sekä puut että hulevesien viivytys. Kävelyn ja pyöräilyn reiteille sekä aukioille varataan tilaa reheville ja monilajisille istutuksille sekä hulevesien viivyttämiselle.

Lahokaviosammal

Muuran kaavaluonnoksen selostuksessa on perusteltu kaavaluonnoksen ratkaisua lahokaviosammaleen säilyttämisen osalta ja siellä on todettu, että Muuran toteuttamisella ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia lahokaviosammalen elinvoimaisuuteen tai suotuisan suojelun tasoon Vantaalla tai valtakunnallisesti.

Tällä asemakaavalla suojellaan Plootukallion lahokaviosammalesiintymä kaavakartan määräyksellä s, suojeltava alueen osa. Alueella tulee varmistaa lahopuujatkumo lahokaviosammaleen elinvoimaisuuden säilyttämiseksi. Säilyvä esiintymä voidaan nähdä lievennyshierarkian 2. tasolla olevana aiheutuvan luontohaitan minimointiin tähtäävänä toimenpiteenä.

Vesistöt ja vesitalous

Muuran maankäyttö tulee muuttumaan merkittävästi nykyisestä. Osittain kuitenkin muutos on parempaan suuntaan, kun nykyisiä asfalttikenttiä muuntuu asumisen pihoiksi ja istutukset muutenkin lisääntyvät. Alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ennen niiden johtamista hulevesiviemäriverkostoon. Hulevesien hallinnassa ja johtamisessa tulee suosia maanpäällisiä ratkaisuja.

Kaava-alueen hulevesien muodostumista kortteli- ja katualueilla pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Pysäköintialueiden hulevedet on Vantaalla perinteisesti johdettu viivytysrakenteiden kautta hulevesijärjestelmiin.

Huleveden käsittely suunnitellaan korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle.

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla. Hulevesisuunnitelman tulee sisältää suunnitelma työnaikaisesta hulevesien hallinnasta.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Toteuttamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Vaikka rakentaminen, samoin kuin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen osalta, lisääkin kasvihuonekaasupäästöjä, suunnitelma parantaa oleellisesti kävelyn ja pyöräilyn käyttöedellytyksiä. Suunnitelman toteutuminen tiivistää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta, tukeutuu osittain olemassa oleviin kunnallisteknisiin rakenteisiin ja sijoittuu kattavien, jo olemassa olevien kaupallisten palveluiden läheisyyteen. Alue tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä. Nämä ratkaisut vähentävät yksityisautoilun ja uuden kunnallistekniikan rakentamisen tarvetta ja auttavat siten hillitsemään kasvihuonepäästöjen lisääntymistä.

Suunnittelualueelle laaditussa hiilineutraalisuusselvityksessä tunnistettiin toimenpiteitä, joilla voidaan edistää hiilineutraalisuuden tavoitteita. Tarkastelussa keskityttiin rakennus- ja käyttövaiheen hiilijalanjäljen optimointiin asemakaavamääräyksin ja maankäyttösopimusehdoin. Ehdotetut ohjauskeinot koskevat mm. rakennusmateriaaleja, asuntojen muuntojoustavuutta, energiatehokkuutta ja uusiutuvaa energiantuottoa (mm maalämpöjärjestelmät) sekä sähköautoja ja pyöräilyä. Näistä lisätiin määräyksiä mm. rakennusten energiatehokkuudesta (tulee toteuttaa vähintään A_{2018} -luokkaa tai vastaavaa) sekä edellytetään että betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää ainakin osittain vähähiilistä betonia. Lisäksi rakennusten energiantarve tulee osin tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetulla uusiutuvalla energialla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja

korttelikohtaisia tai alueellisia. Aurinkopaneeleista ja maalämpökaivojen toteuttamisesta on myös kaavassa tarkentavia määräyksiä. Pysäköintitaloihin tulee kaikkiin autopaikkoihin toteuttaa latausvalmius sekä lisäksi rakentaa riittävä määrä sähköautopaikkoja erikseen rakennusluvan yhteydessä esitettävän laskelman perusteella.

Asemakaavan mahdollistaa ratikan rakentamisen, jolla on ilmastovaikutuksia. Vantaan ratikan resurssiviisauden suuntaviivojen mukaan (Sitowise Oy, 13.5.2020) resurssiviisaus ohjaa Vantaan ratikan suunnittelun valintoja. Vantaan ratikan katu- ja rakentamissuunnitelmista tehdään päästölaskentaa suunnittelun edetessä. Ratikan rakentamisen jokainen vaihe, myös kaavan osoittamalla alueella, toteutetaan mahdollisimman resurssiviisaasti. Parhaillaan laaditaan ratikan resurssiviisauden toteutukseen tarkempaa suunnitelmaa.

Yleisesti infrahankkeiden päästöjä muodostuu maa- ja kalliomassojen käytöstä, niiden kuljetuksista, taitorakenteiden rakentamisesta (mm. sillat, tukimuurit), pohjarakenteista (mm. syvästabilointi, paaluperustukset, kevennykset) sekä asfalttipäällysteistä.

Infrarakentamisessa käytettävien päästöintensiivisten rakennusosien (syvästabilointi, sillat, paalulaatat yms.) hiilidioksidipäästöistä valtaosa syntyy sementin valmistuksessa. Näitä päästöjä on mahdollista vähentää käyttämällä vähäpäästöisempää sementtiä sekä suosimalla kotimaisia ja kierrätettyjä materiaaleja. Myös puulla voidaan tietyissä osin korvata betonirakenteita. Tunnelirakentamisessa syntyvä louhe hyödynnetään ratikan tai muiden väylien pohjarakenteissa.

Infran rakentamisen lisäksi aiheutuu materiaalien ilmastovaikutuksia raitiotiekaluston hankinnasta ja ylläpidosta sekä energian kulutuksen ilmastovaikutuksia raitiotien käyttöenergiasta. Kaavoitus mahdollistaa välillisesti näiden vaikutusten toteutumisen, mutta nämä asiat eivät silti ole kaavoituksella ohjattavissa.

Koneiden päästöjen vähentämiseksi Vantaan kaupunki on sitoutunut green deal -sopimukseen, jonka mukaisesti kaikki työmaat ovat työkoneiden ja energiankäytön osalla fossiilivapaita vuoteen 2025 mennessä. Hengitysilman osalla päästöttömyyteen pyritään vuoteen 2030 mennessä. Vantaalla on jo kiristetty näitä päästöjä hillitseviä Stage- ja Euro -luokkia.

Vantaan ratikan yleissuunnitelman mukaisesti raitiotien liikennöinti vaikuttaa henkilöautoliikenteeseen kulkutapavalinnan sekä henkilöautojen reittivalinnan kautta. Henkilöautojen matkamäärät, suoritteet ja siten tieliikenteen päästöt vähenevät, kun joukkoliikenteen palvelutaso paranee.

Ratikan infrarakentamiseen tarvittavien materiaalien ja niiden hankintalähteen vaihtoehtojen hiilijalanjälkeä on vertailtu Vantaan ratikan hiilijalanjälkiselvityksessä (Design Manual Liite 1, WSP Finland Oy, 2020). Laskennassa käytettiin yleissuunnitelmassa määriteltyjä pinta-aloja eri ratikan osuuksille. Tehdyt laskelmat perustuivat käytettyihin materiaaleihin, niiden elinkaareen ja kuljetusmatkoihin. Selvityksessä on vertailtu kotimaisia materiaaleja (skenaario A, hiilijalanjälki 6 800 CO_2-tonnia), kotimaisia kierrätettyjä materiaaleja (skenaario B, hiilijalanjälki 1 800 CO_2-tonnia) ja aasialaisia materiaaleja (skenaario C, hiilijalanjälki 14 000 CO_2-tonnia). Tuloksia suhteutettiin ”Hiilineutraali Vantaa 2030” -tavoitteeseen. Tarkastelun mukaan paras vaihtoehto on skenaario B, jossa käytetään kotimaisia ja kierrätettyjä materiaaleja sekä lisätään kasvillisuuden määrää.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

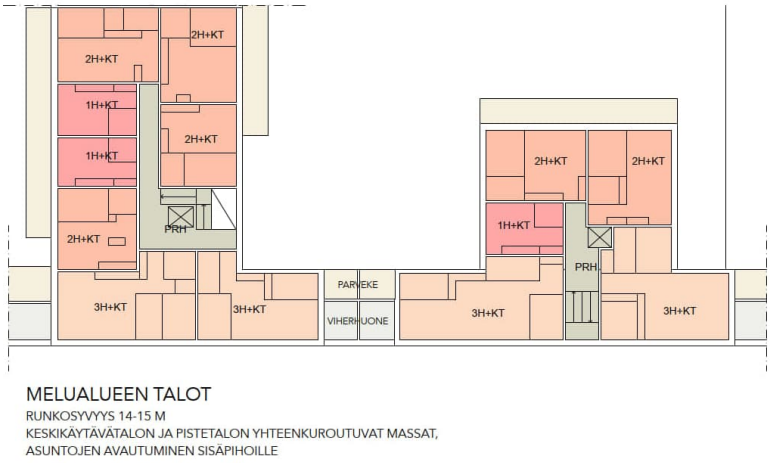
Tieliikenteen melu, kehäradan tärinä ja runkomelu sekä pilaantuneet maat on käsitelty tarkemmin kohdassa 2.1.3. ja ratikan tärinä ja runkomelu kohdassa 2.2.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on otettu huomioon VAT:n mukaisesti.

Liikenteen melu ja pienhiukkaset

Asemakaava sijoittuu yleiskaavan lentomeluvyöhykkeelle 3, L_{DEN} 50-55 dB, mikä ei aseta rajoitteita alueiden käytölle. Asuinhuoneiden ulkokuoren äänitasoeron lentomelua vastaan on rakennusjärjestyksen mukaan oltava $\Delta L \geq 32$ dB.

Muuran kaavaluonnoksen yhteydessä on laadittu koko Muuran aluetta koskeva meluselvitys, jonka perusteella tunnistettiin joitakin haasteellisia jatkosuunnittelussa tarkennettavia paikkoja. Asemakaava-alueen tarkempi meluselvitys valmistui toukokuussa 2023. Selvitysten tulokset sekä kaavaluonnoksesta saatu ELY-keskuksen lausunto on otettu huomioon asemakaavan kaavamääräyksissä mm. oleskelualueiden meluohjearvojen toteutumisen ja niiden väliaikaisen melusuojauksen varmistamisen ja asuntojen suuntaamisen ja tuulettamisen osalta sekä ulkokuoren ja sisäkuoren äänitasoerovaatimuksen yleismääräyksellä. Kaavakartalla on tarkennettu kortteleiden osat, joissa tarvitaan suurempi ulkokuoren ääneneristävyys.

Kortteleiden suunnittelu on tarkentunut kaavaluonnokseen nähden. Erityisesti on etsitty Virkatien varren kortteleihin ratkaisua, jossa saataisiin kaikki asunnot avattua myös sisäpihan suuntaan. Viitesuunnitelman ratkaisu perustuu pistetalomaisiin asuinrakennuksiin, jotka yhdistetään toisiinsa ja umpikorttelin lamellirakennuksiin asuintila-, viherhuone- ja parvekevyöhykkein. Viherhuoneet sijoittuvat Virkatien varteen ja parvekkeet viherhuoneen taakse avautuen vain sisäpihalle.



Kuva 51. Virkatien varren kortteleihin tutkittu ratkaisu, joka mahdollistaan asuntojen avautumisen myös sisäpihan suuntaan (Arco).

Tällä ratkaisulla saadaan siis suurin osa asunnoista suunniteltua niin, että ne eivät avaudu vain julkisivulle, johon kohdistuu yli 65 dB melu. Alueen umpikorttelirakenne sekä omaehtoisen pelastautumisen periaate (toinen poistumisporras) voi kuitenkin vaikeuttaa läpitalon asuntojen sijoittamista esim. kortteleiden kulmiin. Tästä syystä asuntojen avautumisen kaavamääräys on muotoiltu seuraavanlaisesti: Asunnot tulee suunnitella siten, että ne eivät avaudu ainoastaan julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna. Mikäli tämä ei kaikkien asuntojen osalta ole kohtuullisin toimin toteutettavissa, voi pieni osa asunnoista avautua vain yli 65 dB:n suuntaan. Lisäksi on määrätty asuntojen tuulettavuudesta seuraavaa: Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ylitä yöllä (klo 22–7) 30 dB tai raideliikenteen toistuvat hetkelliset enimmäisäänitasot (LAFmax) ylitä 45 dB.

Virkatien kortteleissa kohdistuu muutamaan korkeampaan rakennukseen yli 65 dB melua ylimmässä kerroksessa myös sisäpihan puolella erityisesti silloin, kun Lentoasemantien toimistokortteli ei ole vielä rakentunut. Näihin kohtiin tulee rakentamisvaiheessa kiinnittää huomiota ja pyrkiä asuntosuunnittelun keinoin mahdollistaa asuntojen avautuminen myös hiljaisempaan puoleen, sijoittaa tälle kohtaa yhteistiloja tai tutkia rakennusten madaltamista.

Kaavamääräyksillä tavoitellaan myös asukkaiden oleskelua, esim. kattopuutarhoja sijoitettavaksi kattopinnoille, jotta voidaan lisätä mm. aurinkoisten oleskelualueiden määrää. Kattoterassien suunnittelussa tulee rakennuslupavaiheessa tarkistaa terassien melutilanne ja toteuttaa esim. tarvittava lasikaide. Maantasoasuntojen oleskelupihojen melutasoja tutkittiin meluselvityksessä tarkemmin, ja niiden osalta todettiin, että mm. kortteleissa 52137 ja 52138 Lentoasemantietä lähimmät oleskelupihat vaativat rakenteita meluohjearvojen saavuttamiseksi.

Meluselvityksessä tutkittiin myös päiväkodin pihan melutilannetta ja asuinkortteleiden vaikutusta päiväkodin pihan melutasoihin. Selvityksen myötä todettiin, että pihasta suurin osa saadaan suojattua pelkästään päiväkodin rakennuksella. Jotta koko kortteli olisi ohjearvojen mukainen, tulee kaikki päiväkodin itä- ja eteläpuoliset korttelit olla rakentuneita. Koska piha pääpiirteittäin toimii myös ilman asuinrakennuksia, ei asemakaavaan lisätty määräystä asuinrakennusten vaiheistuksesta. Kaavaan ei myöskään ole lisätty määräystä meluselvityksen suosituksesta rakentaa ensin merkittävimpien melulähteiden puoleiset rakennukset, koska se on jo ilman kaavamääräystä lähtökohtaisesti katsottu kortteleiden vaiheistuksen kannalta toimivimmaksi. Myös kaavan määräys suojata oleskelupihat väliaikaisien melusuojin rakentamisen eri vaiheissa, ohjaa siihen, että luontevimmin tämä pyritään hoitamaan tulevilla asuinrakennuksilla väliaikaisten ratkaisujen sijaan.

Tieliikenteen aiheuttamat pienhiukkaset on huomioitu asemakaavassa sijoittamalla kaikki asuminen ja päiväkoti riittävän etäälle mm. Kehä III:sta ja Lentoasemantiestä. Virkatien varren korttelit alittavat vähäisessä määrin ilmalaadun suositusetäisyyden. Tätä ei ole kuitenkaan katsottu ongelmalliseksi, koska Virkatien liikennemäärä (5000 ajon./vrk) on melko vähäinen, eikä asumiselle ole määritelty näin pienillä liikennemäärillä minimietäisyyttä. Asemakaavassa kuitenkin määrätään, että Virkatien suuntaan avautuvat asuinrakennukset tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta tai pihan puolelta, mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

Raitioliikenteellä ei ole vaikutusta ilmanlaatuun tai ilmanlaatu voi jopa hieman parantua raitiotieosuuksilla linja-autokaluston käytön vähentyessä. Rakentamisen aikana pölyämisen ja työkoneiden päästöt voivat väliaikaisesti heikentää ilmanlaatua. Pienhiukkasten ja typpidioksidin pitoisuudet tulevat arvioiden mukaan ajoneuvokannan muuttuessa laskemaan, mikä parantaa ilmanlaatua.

Pilaantuneet maat

Koska alueella on ollut toimintoja, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän likaantumista, ja alueelle on osoitettu asuinrakentamista ja päiväkoti, asemakaavan muutoksessa määrätään, että maaperän haitta-ainepitoisuus on tarkistettava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista.

Tärinä ja runkomelu

Vantaan ratikan linjaus kulkee Muuran läpi Plootukatua ja Muuranraitiota pitkin Muuran keskustaan ja sieltä edelleen Toistasavua Osumatielle. Vantaan ratikan tärinä- ja runkomeluselvityksen (Sweco, 17.2.2023) mukaan tärinä ei ole suunnittelualueella laskennallisen arvioinnin perustella riski. Muuran kohdalla runkomelun riskialueet ulottuvat kuitenkin Muuranraition ja Plootukadun ratikan osuudella molemmin puolin melko laajalle alueelle. Selvityksessä on määritelty laskennallisen runkomeluselvityksen perusteella vaimennettavaksi esitettävät raitiotieosuudet. Myös Muuran kaavaluonnoksen (052600) mukainen rakentaminen on otettu runkomeluvaimennuksen suunnittelussa huomioon. Runkomelusuojauskartan mukaan Muuraan toteutetaan runkomelusuojausta koko ratikan osuudelle, Toistasavua lukuun ottamatta (ks. kohdan 2.2.1 osio: Muut päätökset ja suunnitelmat).

Kaavassa on annettu ratikan suunnittelua koskeva määräys, jolla pyritään varmistamaan, ettei raitiotieliikenteestä aiheudu sen lähiympäristön rakennuksiin merkittävää runkomelu- tai tärinähaittaa. Määräyksen mukaan, mikäli alueelle sijoitetaan raitiotie, tulee se suunnitella ja toteuttaa niin,

ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja (VTT 2008, VTT 2009) rakennusten sisätiloissa. Lisäksi kaavassa on lisätty AK-kortteleille kaavamääräys: Kortteleiden asuinrakennusten suunnittelussa tulee varmistaa, että raitiotien runkomelun vaimennus on riittävä eikä raitiotiestä aiheutuva runkomelun taso ylitä asuintiloissa 30 L_{prm}, jos poiketaan tämän asemakaavan mukaisesta ratkaisusta tai raitiotie on jo rakentunut. C- ja Y-kortteleille on vastaava määräys, jossa ei viitata asuintiloihin. Näillä määräyksillä halutaan varmistaa suojauksen riittävyys silloin, jos jostain syystä ei rakennettaisikaan asemakaavan mukaisesti tai ratikka on jo rakentunut, jolloin on hyvä varmistaa vielä kertaalleen suojauksen riittävyys.

Kehäradan tunnelista ei aiheudu suunnittelualueelle tärinän tai runkomelun riskiä. Kehärata kulkee Muurassa suunnittelualueen ulkopuolella.

4.6 NIMISTÖ

Mikko Sandström teki keväällä 2018 Vantaan kaupunkisuunnittelulle selvityksen Veromiehen uudesta nimistöstä. Selvityksessä Veromiehen nimistön aihepiireiksi ehdotetaan:

- ilmailua (myös mm. fysikaaliset ilmiöt kuten aerodynamiikka),
- verotusta,
- nimiä, joiden taustalla on perinnäinen paikannimi (vanhoilta kartoilta) ja
- uusia paikkaa kuvaavia nimiä ja muistonimiä.

Veromiehen eri osa-alueille ehdotetaan niin ikään omia aihepiirejään. Muurassa on jo nykyisellään sekä verotukseen että vanhoihin rahoihin liittyvää nimistöä: Tulokuja, Toinensavu, Ensimmäinensavu ja Plootu. Asemakaavaluonnoksen laadinnan yhteydessä päätettiin säilyttää kokoojakatujen, Muuran keskustan ja kaupunkikylien ulkopuolisilla alueilla nykyistä nimistöä ja paikannimistöä. Näiden alueiden uusissa nimissä jatketaan samaa verotuksen ja vanhojen rahojen aihepiiriä (kuten aurtua). Muuran keskustassa ja ratikkaan liittyvissä nimissä käytetään koko alueen nimeä Muuraa: Muuranaukio, Muuranraitti, Muuranraitio.

Kaupunkikylien vuodenaikateema haluttiin tuoda osaksi myös kadunnimiä. Kylien aukioiden nimet sekä kadunnimet perustuvat vuodenaikojen ääniin. Nyt kaavoitettavassa syksykylässä nimet ovat sateen ja syksyn ääniä: ropina ja kahina. Kaupunkikylien aukioilla käytetään päätteenä ”pihaa”, joka korostaa kylien yhteisöllisyyttä ja kotoisuutta, kuten Ropinapiha.

Kaupunkikyliä yhdistävä kaupunkiraitti näkyy myös nimistössä raitti -päätteenä: esimerkiksi Muuranraitti ja Ropinaraitti.

Nimistöryhmä on käsitellyt Muuran nimiä kokouksissaan 10.5.2022 ja 23.8.2022. Jälkimmäisessä kokouksessa korjattiin mm. muutamia ruotsinnoksia. Suomenkielisistä nimistä on kuitenkin jo nimistöryhmän päätös. Alla nimistöä ja perusteluita tämän kaava-alueen nimistä.

<u>Suunnittelualueen uusia nimiä:</u>
Kahinapuisto / Prasselparken
Kahinaraitti / Prasselstråket
Muuranaukio / Mureplatsen
Muuran puistosilta / Mure parkbro
Muuranraitti / Murestråket
Muuranraitio / Murespåret

Raitiotien katu. Raitio merkitsee raittia. Sanaa on käytetty Vantaalla myös Tikkurilanraitio, Rivieranraitio, Helsingissä Pasilanraitio ja Espoossa Lahdenpohjanraitio.

Nimetty Nr 8.9.2020.

Plootukatu / Plåtmyntsgatan
Plootukallio / Plåtmyntsberget
Plootupuistikko / Plåtmyntsparken

Nimetty 2009. Nimi ei liity verotukseen vaan vanhoihin rahoihin.

Ropinakuja / Smattgränden
Ropinapiha / Smattgården
Ropinaraitti / Smatterstråket
Toinensavu / Andra röken

Nimetty 1970, oikeinkirjoitus 2013. Nimi liittyy verotukseen.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy kaupungin ja Sponda Oy:n välinen maankäyttösopimus. Lisäksi laaditaan esisopimukset Avia Real Estate Oy:n ja Sagax Finlandin kanssa tässä kaavassa osoitettujen ratikan sekä Plootukadun katualueiden osalta. Alueen rakentaminen käynnistyy näillä näkymin, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan. (Kaava perustuu hakijan konsulttina toimineen Arcon viitesuunnitelmaan.)

Sponda Oy:	Tapio Järvi	
	Christian Airas	
Avia Real Estate Oy:	Niina Puumalainen	
Sagax Finland:	Tomi Hatakka	
Arco Architecture Company:	Tom Cederqvist	
	Sara Frankenhaeuser	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Johanna Rajala	aluearkkitehti
	Charlotta Tanner	asemakaava-arkkitehti
	Annamari Vuola	asemakaava-arkkitehti
	Vuokko Rova	kaavatekninen koordinaattori
	Saara Lehtonen	kaavatekninen koordinaattori
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Mikko Järvi	kaavatalous
Yleiskaavoitus	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Eeva-Maria Niemi	yleiskaavasuunnittelija
	Anni Vuorikari	maisema-arkkitehti

Toimiala:	Antti Pirhonen	projektijohtaja
Kadut ja puistot:	Paula Luomala	katusuunnittelu
	Mikko Kettunen	katusuunnittelu
	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Juuso Kauppinen	liikenneinsinööri
	Heidi Hellgren-Suomalainen	liikenneinsinööri
	Sirpa Mäkilä	maisema-arkkitehti
Rakennusvalvonta:	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti
	Ifa Kytösaho	vastaava lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Jouni Ahtiainen	ympäristösuunnittelija
	Marja Vuorinen	ympäristösuunnittelija
	Eira Linko	projektikoordinaattori
Kiinteistöhallinta ja asuminen:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Elisa Ranta	asumispalveluiden päällikkö
Tilakeskus:	Eija Kivineva	hankepäällikkö
	Laura Malinen	hankekehitysarkkitehti
Kasvatus ja oppiminen:	Hannu Haarala	palveluverkkoasiantuntija
	Satu Turunen	palveluverkkoasiantuntija
Ratikka:	Justiina Nieminen	projektipäällikkö
Museopalvelut:	Maya Syrjälä	kuraattori

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö/Asemakaavoitus

Vantaalla, 6. päivänä kesäkuuta 2023

Charlotta Tanner	Johanna Rajala
asemakaava-arkkitehti	aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	12.05.2023
Kaavan nimi	002356 Muuran kaupunkikylät 1		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	12.12.2022
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002356
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	16,2322	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	16,2322

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	**16,2322**	**100,0**	**111400**	**0,69**	**0,0000**	**50325**
A yhteensä	3,0475	18,8	68200	2,24	3,0475	68200
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7242	4,5	3000	0,41	0,7242	3000
C yhteensä	0,7919	4,9	19100	2,41	0,7919	19100
K yhteensä	0,6639	4,1	21000	3,16	0,6639	21000
T yhteensä	0,0000		0		-10,1789	-61075
V yhteensä	2,6882	16,6			1,1558	
R yhteensä						
L yhteensä	8,3165	51,2	100	0,00	4,3705	100
E yhteensä	0,0000		0		-0,5749	
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	**16,2322**	**100,0**	**111400**	**0,69**	**0,0000**	**50325**
A yhteensä	3,0475	18,8	68200	2,24	3,0475	68200
AK	3,0475	100,0	68200	2,24	3,0475	68200
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7242	4,5	3000	0,41	0,7242	3000
Y	0,7242	100,0	3000	0,41	0,7242	3000
C yhteensä	0,7919	4,9	19100	2,41	0,7919	19100
C	0,7919	100,0	19100	2,41	0,7919	19100
K yhteensä	0,6639	4,1	21000	3,16	0,6639	21000
KTY	0,6639	100,0	21000	3,16	0,6639	21000
T yhteensä	0,0000		0		-10,1789	-61075
T	0,0000		0		-10,1789	-61075
V yhteensä	2,6882	16,6			1,1558	
VP	0,3678	13,7			-1,1646	
VL	2,3204	86,3			2,3204	
R yhteensä						
L yhteensä	8,3165	51,2	100	0,00	4,3705	100
Kadut	2,6780	32,2			1,7478	
Joukkol.kadut	1,1879	14,3			1,1879	
Katuauk./torit	0,6192	7,4	100	0,02	0,6192	100
Kev.liik.kadut	0,3302	4,0			0,3302	
LT	3,0158	36,3			0,0000	
LPA	0,4854	5,8			0,4854	
E yhteensä	0,0000		0		-0,5749	
EV	0,0000		0		-0,5749	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

52
VEROMIES
SKATTMANS

PLOOTUKATU PLÅTMYNTSGATAN

PLOOTUKALLIO
PLÅTMYNTSBERGET
VL

et
s
ur
vh

AK
13100
+kl 350
52144
pka
VII-VIII (2/3)
IV-IX (2/3)
VI-1/2 kVIII(2/3)
kl
33dB
37dB

MUURANRAITIO
MURESPÅRET
jl

MUURANAUKIO
MURPLATSEN
ka

38dB
37dB
ak
kl
v
p
52135
C
3850
+kl 250
ma
VI-VIII (2/3)

MUURANRAITTI
MURESTRÅKET
pp

TOINENSAVU
ANDRA RÖKEN

kl
I
kat
ark
VIII-IX(2/3)
52134
ah
C
13550
+kl 1450
IX (2/3)
83dB
VI
33dB

ROPINAKUJA
SMATTERGRÄNDEN

52136
Y
3000
p
III

PRASSELSTRÅKET
KAHINARAITTI
pp

ROPINAPIHA
SMÄTTERGÅRDEN
100

ROPINARAITTI SMÄTTERSTRÅKET
pp

kat
VI-VIII(2/3)
IX (2/3)
52133
VI-IX(2/3)
VI-VII (2/3)
IV-VI
AK
19400
I-IX(2/3)
ajo
V-VIII (2/3)
33dB
LPA
V
(52133)

I-VII
IX(2/3)
52138
AK
14600
VIII-IX (2/3)
VI-VII(2/3)
I-VI

KAHINAPUISTO PRASSELPARKEN
pp
VP

IX(2/3)
I-VIII (2/3)
kat
52137
VIII(2/3)
II-VII
AK
20600
+kl 150
VI-IX(2/3)
VI-VII (2/3)
I-VII(2/3)
kl

PLOOTUPUISTIKKO
PLÅTMYNTSPARKEN
VP

MUURAN
PUISTOSILTA
MURA PARKBRO
y

LPA
VI
(52132,52137
52138)

V-VII
52132
KTY
21000
kat
VI
X

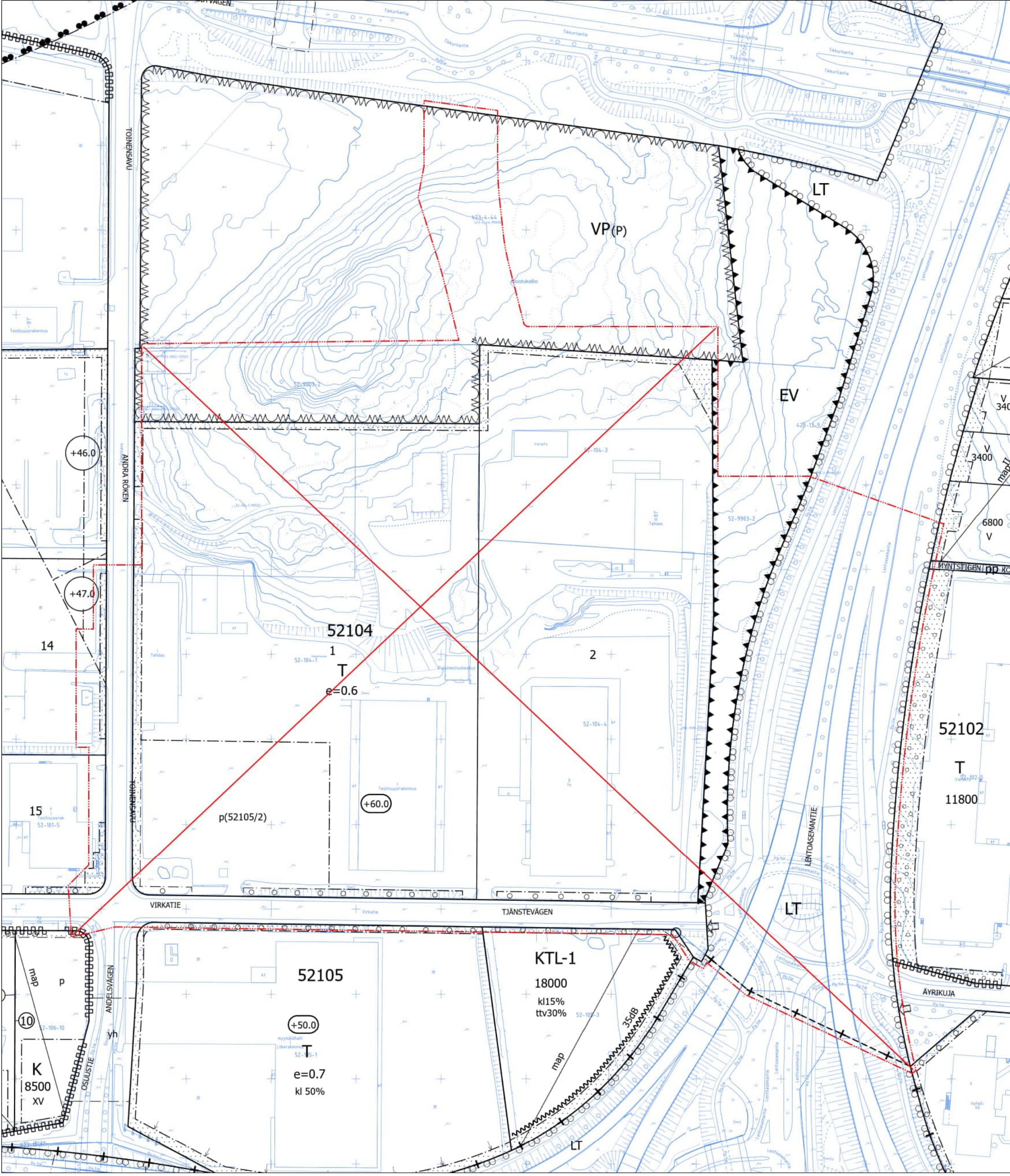
LT

FLYGSTATIONSVÄGEN
LENTOASEMANTIE

VIRKATIE
TJÄNSTEVÄGEN

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
1:2000

0 50 100 200 m



POISTETTAVAT MÄÄRÄYKSET
1:2000

1/16

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002356	Päiväys Datum 6.6.2023

Vantaan kaupunki

Vanda stad

MUURAN KAUPUNKIKYLÄT 1

MURE STADSBYAR 1

Kaupunginosa 52, VEROMIES

Stadsdel 52, SKATTMANS

Asemakaavan muutos
Korttelit 52132-52138, 52144 sekä katu-, tori-, virkistys- ja liikennealueet

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 52132-52138, 52144 samt gatu-, torg-,rekreations- och trafikområden.

1:2000

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
AK	**Asuinkerrostalojen korttelialue.**	**Kvartersområde för flervåningshus.**
	Yleistä	**Allmänt**
	Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.	Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en högklassig prägel och utförandet ska hålla hög nivå.
	Kortteleista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.	Av kvarteren och byggnaderna ska en urban helhet bildas genom arkitektoniska medel.
	Noin 20 metrin välein tulee julkisivuun tai korttelin reunaan, jalankulkijan reitin varrelle sijoittaa jotain kaunista ja kiinnostavaa arkkitehtuurin tai ympäristörakentamisen keinoin.	I fasaden eller kanten av kvarteret ska det längs gångstråket med cirka 20 meters mellanrum placeras något vackert och intresseväckande med hjälp av arkitektoniska medel eller genom miljöbyggande.
	Korttelialueelle saa sijoittaa asumisen lisäksi liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja.	Utöver boende får affärs-, kontors-, arbets- och servicelokaler placeras i kvartersområdet.
	Rakennusoikeus	**Byggrätt**
	Yhteistiloja ja ulkoiluvälinevarastoja saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Yhteistiloja saa käyttää asukkaiden työtiloina. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.	Gemensamma utrymmen och förråd för friluftsutrustning får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen. De gemensamma utrymmena får användas som arbetsutrymmen för de boende. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.
	Asukkaiden kerho- ja harrastetiloja tulee rakentaa kortteliin vähintään se määrä, joka vastaa 1,0 %:a rakennusoikeudesta.	Klubb- och hobbylokaler för de boende ska byggas i kvarteret minst i en omfattning som motsvarar 1,0 % av byggrätten.
	Asuntokohtaiset irtaimistovarastot saa sijoittaa porrashuoneeseen avautuvina asuinkerroksiin tai kerrosluvun estämättä vesikaton alapuolelle rakennusoikeuden lisäksi.	Bostadsvisa förråd för lös egendom får placeras i bostadsvåningar så att de öppnar sig mot trapphuset eller, oberoende av våningstalet, nedanför yttertaket utöver byggrätten.
	Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita. Ne eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.	Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får grönrum byggas. De räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia. Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp. På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Vesikaton alapuolelle muodostuvaan tilaan rakennettavien asuntojen vaatiman porrashuoneen saa tehdä rakennusoikeuden lisäksi.

Ett trapphus som förutsätts för de bostäder som byggs i utrymmet nedanför yttertaket får byggas utöver byggrätten.

Varsinaisen porrashuoneen lisäksi omatoimista pelastautumista palvelevan erillisen porrashuoneen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Porrashuoneen laatuvaatimukset eivät koske tätä toista porrashuonetta.

Utöver det egentliga trapphuset får ett separat trapphus för att de boende ska kunna rädda sig på egen hand byggas utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan. Kvalitetskraven på trapphus gäller inte detta andra trapphus.

Asukkaiden yhteiset saunatilat saa sijoittaa ylimpään kerrokseen tai tasakattoisissa rakennuksissa myös suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle. Yhteisiin saunatiloihin tulee tällöin liittyä oma ulko-oleskelutila.

Gemensamma bastuutrymmen för de boende får placeras i den översta våningen eller i byggnader med plant tak även ovanför det största tillåtna våningstalet. Då ska det finnas ett eget utevistelserum i anslutning till de gemensamma bastuutrymmena.

Korttelit

Kvarter

Kortteleiden tulee olla pääosin umpikortteleita, joissa rakennukset ovat korttelin sivun pituudelta kiinni toisissaan. Rakennusten väliin saa jättää kapeita kulkuaukkoja.

Kvarteren ska i huvudsak vara slutna kvarter där byggnaderna är fast i varandra längs kvarterets sida. Små passager får bli kvar mellan byggnaderna.

Asemakaavassa osoitetut kulkuaukot tulee toteuttaa yli III-kerroksisiin rakennuksiin noin kahden kerroksen korkuisina ja niiden päälle tulee sijoittaa kerroksia tai vastaavia rakenteita. Tästä poiketen matalampi kulkuaukon korkeus sallitaan arkadin kohdalla, vain kävelyyn tarkoitetuissa kulkuaukoissa sekä maaston korkeuseroista johtuen.

De passager som anvisats i detaljplanen för genomföras i byggnader med mer än III våningar. De ska vara ungefär två våningar höga och våningar eller andra konstruktioner ska placeras ovanpå dem. I avvikelse till detta tillåts en lägre höjd på passagen vid en arkad, i passager som endast är avsedda för fotgängare samt när höjdskillnader i terrängen kräver det.

Jokaisesta korttelista tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten maantasoon sijoittuvien asuntojen, asukkaiden yhteistilojen ja liiketilojen sijoittumisen sekä kerroslukujen ja kattomuotojen osalta ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa seuraavien rakennuslupien yhteydessä.

För varje kvarter ska det i samband med det första bygglovet utarbetas en helhetsplan över placeringen av bostäderna i markplan, de gemensamma utrymmena och affärslokalerna samt våningstalen och takformerna. Planen uppdateras efter behov i samband med de följande bygglov.

Jokaisesta korttelista tulee laatia koko korttelia koskeva yhtenäinen pihasuunnitelma sekä valaistussuunnitelma tonttijaosta riippumatta.

För varje kvarter ska en enhetlig plan över gården utarbetas som gäller hela kvarteret samt en belysningsplan oberoende av tomtindelningen.

Kunkin korttelijulkisivun on muodostuttava vähintään kahdesta ilmeeltään erilaisesta julkisivuratkaisusta.

Varje kvartersfasad ska bestå av minst två fasadlösningar med olika framtoning.

Asukkaiden yhteistilat, polkupyörävarastot, sekä harrastetilat tulee sijoittaa keskitettyinä pääosin kortteleiden maantasokerrokseen. Tilojen tulee sijoittua ja avautua ensisijaisesti aukioiden ja/tai jalankulkureittien varrelle.

Gemensamma utrymmen för de boende, cykelförråd och hobbyutrymmen ska placeras så att de huvudsakligen är koncentrerade till kvarterens markplansvåning. Utrymmena ska i första hand placeras och öppna upp längs öppna platser och/eller gångstråk.

Kortteleiden maantasokerrokseen tulee sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja. Huoneistoihin tulee olla oma pääsisäänkäynti ensisijaisesti kadulta tai toissijaisesti korttelipihalta tai porrashuoneesta.

Bostäderna i kvarterens markplansvåningar ska öppna sig mot gatan. Lägenheterna ska ha en egen ingång i första hand från gatan eller i andra hand från kvartersgården eller trapphuset.

Kortteliin 52133 tulee varata tila palovesiasemaa varten.

I kvarteret 52133 ska plats reserveras för en släckvattenstation.

Jätetilat tulee sijoittaa asuinrakennukseen tai LPA-korttelin pysäköintitaloon keskitettyinä.

Soprum ska placeras i bostadshuset eller så att de är koncentrerade till LPA-kvarterets parkeringshus.

Vesihuolto tulee mahdollistaa korttelialueen sisäisin järjestelyin kaikille tonteille, mikäli liitospaikka sitä edellyttää.

Vattenförsörjningen ska ordnas internt för alla tomter i kvartersområdet, ifall anslutningsplatsen förutsätter det.

Korttelin yksityisiä vesihuoltolinjoja, pumppaamoja tai rasvanerotuskaivoja ei saa sijoittaa katualueelle.

Kvarterets privata vattenförsörjningsledningar, pumpstationer eller fettavskiljningsbrunnar får inte placeras på gatuområdet.

Melu ja ilmanlaatu

Buller och luftkvalitet

Asuinrakennusten ulkokuoren äänitasoeron ΔLA tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB, jollei kaavakartan merkinnöin ole toisin osoitettu.

Ljudnivåskillnaden ΔLA mot vägtrafik-, spår- och flygbuller i bostadshusens ytterhölje ska vara minst 32 dB, om inte via planekartans beteckningar annat bestämts

Asunnot tulee suunnitella siten, että ne eivät avaudu ainoastaan julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna. Mikäli tämä ei kaikkien asuntojen osalta ole kohtuullisin toimin toteutettavissa, voi pieni osa asunnoista avautua vain yli 65 dB:n suuntaan.

Bostäderna ska planeras antingen så att de inte öppnar upp endast mot en fasad där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid. Om detta inte kan genomföras med rimliga åtgärder för alla bostäder kan en liten del av bostäderna öppna sig enbart i riktningen över 65 dB.

Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ylitä yöllä (klo 22-7) 30 dB tai raideliikenteen toistuvat hetkelliset enimmäisäänitasot (LAFmax) ylitä 45 dB.

Bostädernas ventilation eller nedkylning ska ordnas så att trafikbullrets medelljudnivå (LAeq) inte överskrider 30 dB på natten (kl. 22–7) eller att spårtrafikens upprepade tillfälliga maximala ljudnivåer (LAFmax) inte överskrider 45 dB.

Oleskeluparvekkeet, joihin asemakaavan meluselvityksen perusteella kohdistuu yli 52 dB:n julkisivumelutaso, tulee lasittaa.

Kattoterasseilla tulee varmistaa riittävällä melusuojauksella oleskelualueiden ohjearvojen täyttyminen.

Kortteleissa tulee väliaikaisella melusuojauksella varmistaa leikki- ja oleskelualueiden ohjearvojen täyttyminen rakentamisen eri vaiheissa.

Kortteleiden asuinrakennusten suunnittelussa tulee varmistaa, että raitiotien runkomelun vaimennus on riittävä eikä raitiotiestä aiheutuva runkomelun taso ylitä asuintiloissa 30 Lprm, jos poiketaan tämän asemakaavan mukaisesta ratkaisusta tai raitiotie on jo rakentunut.

Virkatien suuntaan avautuvat asuinrakennukset tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta tai pihan puolelta, mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

Rakennukset

Rakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia.

Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksen ja värityksen tulee olla erilaisia eri rakennuksissa.

Kortteleiden katujulkisivujen ja kadulle näkyvien rakennusten päätyjen tulee olla paikallamuurattuja tai antaa paikalla muuratun julkisivun vaikutelma. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää ja suunnitella osaksi julkisivua.

Rakennusten katujulkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää tiiltä, rappausta tai puuta.

Rakennusten päädyt tulee aukottaa runsaasti. Kulmahuoneistojen ja niiden pääoleskelutilojen ja/tai parvekkeiden tulee avautua vähintään kahteen ilmansuuntaan.

Alueella kaupunkikuvaa hallitsevan kattomuodon tulee olla harjakatto. Rakennusaloilla, joissa kerrosluku mahdollistaa pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamisen ylimpään kerrokseen vesikaton alle muodostuvaan tilaan, tulee pääosan rakennuksista olla harjakattoisia.

Harjakattojen harjansuunta voi vaihdella korttelijulkisivussa. Harjansuunnaltaan erilaisten rakennusten välinen rakennusmassa saa olla kaavan edellyttämää kerroslukua matalampi. Korttelissa 52144 harjan suunnan tulee olla vähintään yhdessä Muuranaukiota rajaavassa rakennuksessa vasten aukiota.

Tasakattojen tulee olla pääosin kasvikattoja ja/tai asukkaiden oleskelua palvelevia vehreitä ja viihtyisiä kattopuutarhoja. Katoille saa sijoittaa uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja teknisiä laitteita ja varusteita.

Korttelissa 52144 Muuranaukioon rajautuvissa rakennuksissa sekä kortteleissa 52133 ja 52137 Ropinapihaan rajautuvissa rakennuksissa tulee vähintään osassa kattopintaa jäsentää ja rytmittää kattoikkunoilla ja -lyhdyillä, kattorakenteeseen integroiduin parvekkein tai madaltamalla räystäslinjaa.

Rakennusten julkisivujen tulee olla värikkäitä. Värisävyjen tulee olla murrettuja ja maanläheisiä. Värityksen tulee perustua asemakaavan viitesuunnitelman värisuunnitelman mukaisesti korttelissa 52144 sydäntalven ja kortteleissa 52133, 52137 ja 52138 syksyn väreihin. Värisävyjen tulee olla sydäntalven kortteleissa vaaleita ja pastellisia, syksyn kortteleissa murrettuja ja maanläheisiä. Viereisten rakennusten tulee keskenään poiketa pääväriltään.

Jokaisessa asunnossa, jossa on vähintään kaksi huonetta, tulee olla parveke, terassi, piha tai viherhuone. Yhden asuinhuoneen asunnoissa tulee olla vähintään ranskalainen parveke.

De vistelsebalkonger som enligt detaljplanens bullerutredning exponeras för en fasadbullernivå på över 52 dB ska inglasas.

På takterrasser ska det med hjälp av tillräckliga bullerskydd säkerställas att riktvärdena inte överskrids i vistelseområdena.

I kvarteren ska det under alla etapper av byggandet med hjälp av provisoriska bullerskydd säkerställas att kraven på riktvärden uppfylls i lek- och vistelseområdena.

Vid planeringen av bostadshusen i kvarteren ska det säkerställas att stombullret från spårvägen dämpas tillräckligt och att nivån på stombullret från spårvägen inte överskrider 30 Lprm i bostadsrum, om man avviker från lösningen i denna detaljplan eller om spårvägen redan har byggts.

De bostadsbyggnader som vänder sig mot Tjänstevägen ska förses med mekanisk till- och frånluftsventilation, där tilluften ska tas från taknivån eller från gårdssidan på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen ska utrustas med tillräckligt effektiva filter.

Byggnader

Byggnadernas fasader ska hålla hög standard till sin arkitektur, sina material och med tanke på stadsbilden.

Byggnadsfasadernas detaljer, gruppering av fönster och färgsättning ska variera i olika byggnader.

Kvarterens gatufasader och gavlar på byggnader som syns mot gatan ska vara murade på plats eller ge intryck av att vara fasader som murats på plats. Eventuella elementfogar ska döljas och planeras som en del av fasaden.

Tegel, puts eller trä ska vara det huvudsakliga materialet på gatufasaderna.

Byggnadernas gavlar ska ha ett stort antal öppningar. Hörnlägenheter och deras huvudsakliga vistelseutrymmen och/eller balkonger ska öppnas upp i minst två väderstreck.

I området ska den dominerande takformen i stadsbilden utgöras av sadeltak. På byggnadsytor, där våningstalet gör det möjligt att placera utrymmen som är förenliga med huvudanvändningssyftet till det utrymme som uppkommer under yttertaket i den översta våningen, ska merparten av byggnaderna ha sadeltak.

Åsriktningen på sadeltaken kan variera i kvartersfasaden. Byggnadsmassan mellan byggnader med olika åsriktning får vara lägre än det våningstal som förutsätts i planen. I kvarter 52144 ska åsriktningen på minst en byggnad som gränsar till Mureplatsen vara mot platsen.

Plana tak ska huvudsakligen utgöras av gröntak och/eller grönskande och trivsamma takträdgårdar som betjänar invånarnas vistelse. På taket får tekniska anordningar och utrustning avsedda för produktion av förnybar energi placeras.

I kvarter 52144, i de byggnader som gränsar till Mureplatsen, samt i kvarter 52133 och 52137, i de byggnader som gränsar till Smattergården, ska takytan åtminstone i en del av byggnaderna indelas och rytmiseras med takfönster och -lyktor, med balkonger som integrerats i takkonstruktioner eller genom att sänka takfotslinjen.

Byggnadernas fasader ska vara färggranna. Färgsättningen ska i enlighet med färgplanen i detaljplanens referensplan baseras på midvinternyanser i kvarter 52144 och på höstnyanser i kvarteren 52133, 52137 och 52138. I kvarteren med midvinternyanser ska färgerna vara ljusa pastellfärger, och i kvarteren med höstnyanser brutna och jordnära färger. Intilliggande byggnader ska ha avvikande huvudfärg.

Varje bostad med minst två rum ska ha en balkong, en terrass, en gård eller ett grönrum. Bostäder med ett bostadsrum ska ha minst en fransk balkong.

Kadun ja aukioiden puoleisten parvekkeiden tulee olla pääosin sisäänvedettyjä tai parvekejulkisivut tulee toteuttaa niin, että ne muodostavat arkkitehtuuriltaan yhtenäisen kokonaisuuden lämpimän julkisivun kanssa materiaaleiltaan ja aukotukseltaan. Aukotuksen tulee olla vaihtelevaa. Aukioiden ja pääkatujen varrella rakennuksen julkisivupinnan alasta osan tulee olla lämmintä seinäpintaa.

Balkongerna mot gatan och de öppna platserna ska huvudsakligen vara indragna, eller så ska balkongfasader byggas så att de arkitektoniskt med hänsyn till materialen och öppningarna utgör en sammanhängande helhet med varm fasad. Öppningarna ska uppvisa variationer. Utmed de öppna platserna och huvudgatorna ska en del av byggnadsfasadens yta utgöras av varm väggyta.

Rakennuksen kadunpuoleiseen julkisivuun saa rakentaa yksittäisiä kaupunkikuvallisesti perusteltuja ulokeparvekkeita.

Enskilda utskjutande balkonger som är stadsbildsmässigt motiverade får byggas i byggnadens fasad mot gatan.

Kadun tai aukion puoleisten parvekkeiden kantavat rakenteet tulee tehdä maantasossa pilareina tai parvekkeiden tulee olla ripustettuja.

De bärande konstruktionerna i balkongerna mot gatan eller den öppna platsen ska byggas som pelare på markplanet eller så ska balkongerna vara upphängda.

Ulokeparvekkeet saavat ulottua rakennusalan yli katualueen/aukion puolelle enintään 2,2 m. Vapaan korkeuden parvekkeen alla tulee olla vähintään 5 m.

De utskjutande balkongerna får sträcka sig högst 2,2 meter över byggnadsytan på gatuområdets/den öppna platsens sida. Den fria höjden under balkongen ska vara minst 5 meter.

Korttelialueen sisällä parvekkeet saavat ylittää rakennusalan rajan enintään 2 m.

Inuti kvartersområdet får balkonger överskrida byggnadsytans gräns med högst 2 m.

Julkisivulla, jolle rakennetaan arkadi tai arkadimainen parvekejulkisivu, tulee parvekkeiden etupinnan ja pilareiden muodostaa yhtenäinen julkisivu.

På en fasad som det byggs en arkad eller en arkadliknande balkongfasad på, ska balkongernas framsida och pelare bilda en sammanhängande fasad.

Porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Trapphusens entréer ska framhävas genom arkitektoniska medel.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras så att de bildar en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Kivijalka

Stenfot

Kadun ja/tai aukion puolelle tulee muodostaa avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros, jota tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin; runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella, ja joka avautuu toimintoineen kadulle/jalankulkureittien suuntaan.

Mot gatan och/eller den öppna platsen ska en öppen och funktionell stenfotsvåning bildas som ska framhävas med arkitektoniska medel; genom ett stort antal öppningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning och som med sina funktioner öppnar sig mot gatan/gångstråken.

Kadun/aukion varressa kivijalkakerroksen tulee olla asuinkortteleissa vähintään 4 m korkea tai kivijalan julkisivun tulee antaa kaksikerroksinen vaikutelma. Korttelissa 52144 Muuranaukioon rajautuvissa rakennuksissa rakennusten kivijalkakerroksen tulee tästä poiketen olla vähintään 5 m. Maaston korkeuserojen vuoksi kivijalan sekä mahdollisen arkadin korkeus saa olla vähäisessä määrin näitä vähemmän.

I bostadskvarteren ska stenfotsvåningen utmed gatan/den öppna platsen vara minst 4 meter hög eller så ska stenfotens fasad ge intryck av att bestå av två våningar. I avvikelse från detta ska stenfotsvåningen i de byggnader som gränsar till Mureplatsen i kvarter 52144 vara minst 5 m. På grund av höjdskillnader i terrängen får höjden på stenfoten och en eventuell arkad vara något lägre än ovan nämnda höjder.

Porrashuoneisiin on oltava kulku sekä kadulta että pihalta tai kulkuaukosta.

Trapphusen ska ha en ingång både från gatan och gården eller från passagen.

Katualueen ja/tai aukion puolella sijaitseviin liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora sisäänkäynti kadulta/aukiolta, ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.

Affärslokaler och utrymmen för gemensamt bruk på gatuområdets och/eller den öppna platsens sida ska ha en direkt ingång från gatan/den öppna platsen och de ska anslutas till uterummen med stora fönster och dörrar.

Arkadin tulee erottua julkisivussa materiaalin, värin ja/tai detaljoinnin keinoin. Arkadin suunnittelussa ja pilarijaossa tulee huomioida kivijalan liiketilojen näkyvyys.

En arkad ska framträda på fasaden med hjälp av material, färg och/eller detaljer. Synligheten hos affärslokalerna i stenfoten bör beaktas i planeringen av arkaden och pelarindelningen.

Asuintalojen, maantasoasuntojen, liiketilojen, palveluiden ja toimistojen pääsisäänkäyntejä sekä porttikäytäviä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin sekä valaistuksella.

Bostadshusens, markplansbostädernas, affärslokalernas, servicens och kontorens huvudingångar och portgångar ska framhävas med arkitektoniska medel och belysning.

Kivijalkakerros tulee toteuttaa muuntojoustavana siten, että tilat ovat yhdistettävissä ja jaettavissa. Ropinaraitin ja Ropinapihan varrelle sijoittuvien asukkaiden yhteistilojen tulee olla sellaisia, että ne voidaan tarvittaessa ottaa heti liiketilakäyttöön. Korvaavia yhteistiloja saadaan rakentaa erilliseen piharakennukseen tai vesikaton alapuoliseen tilaan.

Stenfotsvåningen ska genomföras så att lokalerna kan slås ihop och delas flexibelt. De gemensamma utrymmena för de boende längs Smatterstråket och Smattergården ska vara sådana ett de vid behov kan tas i bruk som affärslokaler. Ersättande gemensamma utrymmen får byggas i en separat gårdsbyggnad eller i utrymmet under yttertaket.

Muuranaukion ja Toisensavun kulmaukseen kortteliin 52144 tulee rakentaa kivijalkaan ravintolakäyttöön soveltuva liiketila, mikä tulee ottaa huomioon talotekniikan toteutuksessa. Liiketilan tulee olla kooltaan vähintään 130 k-m².

I hörnet mellan Mureplatsen och Andra röken, i kvarter 52144, ska en affärslokal som lämpar sig för restaurangverksamhet byggas i stenfoten, vilket ska tas i beaktande i fastighetstekniken. Affärslokalen ska vara minst 130 m²-vy stor.

Kivijalkakerroksessa asuinhuoneen yksityisyys tulee turvata esim. istutuksilla, sisäänvedetyillä terasseilla tai siten, että asuinhuoneen lattia on vähintään 0,5 m viereisen katutason pintaa ylempänä.

I stenfotsvåningen ska integriteten i bostadsrummet tryggas genom t.ex. planteringar, indragna terrasser eller så att bostadsrummets golv ligger minst 0,5 m högre upp än det intilliggande gatuplanets nivå

Pihat

Gårdar

Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1,0. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Målsättningstalet för kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 1,0. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

Pihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä ja vehreänä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta.	Gårdarna ska planeras och anläggas som en sammanhängande och grönskande helhet oberoende av tomtindelningen.
Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys.	Vid planeringen av gårdarna ska man beakta behoven hos användare i olika åldrar, mångsidig växtlighet, fördröjningen av dagvatten och gemenskap.
Maanvaraiselle piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla.	I ett gårdsområde på marken ska även resliga trädslag planteras. Livsbetingelserna för dem ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och valen av arter.
Puistoon rajautuva piha ja/tai pihakansi tulee suunnitella siten, että se rajautuu ja liittyy istutuksiltaan luontevasti puistoon.	En gård och/eller ett gårdsdäck som gränsar till en park ska planeras så att gården/däcket och planteringarna ansluter sig naturligt till parken.
Hulevesien viivytys tulee toteuttaa kortteleittain erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.	Fördröjning av dagvatten ska ordnas kvartersvis i enlighet med en separat dagvattenplan.
Kadun ja/tai aukion varteen sijoittuvan rakennuksen ja katualueen ja/tai aukion välinen tila tulee kivetä, istuttaa tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa, ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun ja/tai aukioon.	Utrymmet mellan en byggnad som placeras vid en gata och/eller öppen plats och gatuområdet och/eller en öppen plats ska stenläggas, planteras eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan och/eller den öppna platsen på ett smidigt sätt.
Asuntokohtaisia sisääntulopihoja / etupuutarhoja saa rakentaa kadun suuntaan. Pihat tulee rajata katualueesta istutuksin tai rakenteellisin keinoin.	Bostadsvisa entrégårdar / entréträdgårdar får byggas i gatans riktning. Gårdarna ska avgränsas från gatuområdet med planteringar eller konstruktioner.
Kadun ja rakennuksen välisille istutettavaksi osoitetuille alueille saa rakentaa kortteliin johtavia kulkuväyliä sekä porrashuoneen ja asunnon sisäänkäynnin tai pihan vaatimia rakenteita. Parvekkeiden ulottuessa istutettavan alueen päälle, tulee varmistaa kadun ja rakennuksen välisen tontin osan riittävä vehreys.	I områden mellan gata och byggnad som anvisats för plantering är det tillåtet att bygga gångar som leder till kvarteret samt konstruktioner som trapphuset och bostadsingången eller -gården kräver. Om balkonger sträcker sig över ett område som ska planteras, ska det säkerställas att den del av tomten som ligger mellan gatan och byggnaden är tillräckligt grönskande.
Tontteja ei saa aidata, ja korttelipihan tulee olla yhteiskäytössä.	Tomterna får inte inhägnas och kvartersgården ska användas gemensamt.
Pihoille ei saa sijoittaa pysäköintiä. Tarvittaessa kortteliin voidaan tästä poiketen sijoittaa 1 autopaikka liikuntaesteistä ja 1 autopaikka lyhytaikaista pysäköintiä varten. Nämä autopaikat tulee toteuttaa nurmikiveyksin.	Parkering får inte placeras på gårdarna. I avvikelse från detta kan man vid behov i varje kvarter placera en bilplats för rörelsehindrade och en bilplats för kortvarig parkering. Dessa bilplatser ska anläggas med gräsarmering.
Pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja ei saa sijoittaa kävelylle ja pyöräilylle varatuille katualueille eikä pääsääntöisesti muillekaan katualueille tai sisäpihoille. Mahdollisista nostopaikoista tulee neuvotella pelastuslaitoksen kanssa.	Lyftplatser som behövs för räddning får inte placeras på gatuområden som reserverats för fotgängare och cyklister, i regel inte heller på andra gatuområden eller på innergårdarna. Om eventuella lyftplatser ska förhandlas med räddningsverket.
Hiilineutraalisuus	**Klimatneutralitet**
Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.	Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.
Rakennusten energiatehokkuuden tulee olla vähintään A2018-energialuokkaa tai sitä vastaava.	Byggnadernas energieffektivitet ska vara minst energiklass A2018 eller motsvarande.
Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää osittain vähähiilistä betonia. Vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.	I byggnader med betongstomme ska koldioxidfattig betong användas delvis. Koldioxidutsläppen ska intygas med Finska Betongföreningens räknare eller motsvarande metod som tillhandahålls av tredje part.
Rakennusten energiantarve tulee osin tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetulla uusiutuvalla energialla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia.	Byggnadernas energibehov ska tillgodoses delvis eller helt med lokalt producerad, förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- eller kvartersspecifika eller områdesvisa.
Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoittuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.	Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när det placeras på taket ska de planeras som en högklassig del av byggnadens taklandskap.
Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.	Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.
Pysäköinti	**Parkering**
Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään:	Cykelplatser ska reserveras till ett antal av minst:
Asuminen: vähintään 2 pp/asunto	Boende: 2 cp/ bostad
Liiketilat: 1 pp/50 k-m²	Affärslokaler: 1 cp/50 m²-vy
Toimistotilat: 1 pp/80 k-m²	Kontorslokaler: 1 cp/80 m²-vy
Polkupyöräpaikkojen tulee olla helposti käytettäviä ja säältä suojattuja.	Cykelplatserna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder.
Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa LPA-alueelle kortteleihin 52132 ja 52133	Cykelplatser får placeras i LPA-området i kvarteren 52132 och 52133

002356 *6/16*

Autopaikkojen vähimmäisnormit ovat: Asuminen: 1 ap/130 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka kolmea asuntoa kohden. Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun autopaikat ovat nimeämättömiä. Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikkavaatimukset erillisen selvityksen perusteella. Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka/1 500 k-m² sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä sekä kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap/5 000 k-m².

Miniminormen för bilplatser är: Boende: 1 bp/130 m²-vy, dock minst 1 bilplats per tre bostäder. Det normenliga antalet bilplatser får minskas med 15 % när bilplatserna är omarkerade. Lättnader i kraven på bilplatser kan ges för växelvis parkering utgående från en separat utredning. Utöver normen ska 1 gästplats/1 500 m²-vy samt 1 bp/5 000 m²-vy anvisas för kortvarig serviceparkering och parkering för hemtjänst.

Liiketilat: vähintään 1 ap/100 k-m²

Affärslokaler: minst 1 bp/100 m²-vy

Toimisto 1 ap/50 k-m²

Kontorslokaler: 1 bp/50 m²-vy

Vieraspaikat sijoitetaan LPA-alueille kortteleihin 52132 ja 52133 sekä korttelin 52135 rakennettavaan pysäköintitaloon. Huoltoa ja kotihoitoa varten varatut pysäköintipaikat sekä liikuntaesteisten pysäköintipaikat sijoitetaan ensisijaisesti pysäköintitaloon korttelei hin 52132, 52133 ja 52135. Tarvittaessa voidaan korttelin sisäpihalle sijoittaa 1 autopaikka lyhytaikaista huoltoa ja kotihoitoa varten sekä 1 autopaikka liikuntaesteisiä varten.

Gästparkering placeras i LPA-områdena i kvarteren 52132 och 52133 samt i parkeringshuset som ska byggas i kvarter 52135. De parkeringsplatser som reserverats för service och hemvård samt parkeringsplatserna för rörelsehindrade placeras i första hand i parkeringshus i kvarteren 52132, 52133 ja 52135. Vid behov kan en parkeringsplats för kortvarig service och hemvård samt en parkeringsplats för rörelsehindrade placeras på kvarterets innergård.

Korttelin 52133 autopaikat sijoitetaan LPA-alueelle korttelin 52133.

Bilplatserna för kvarteret 52133 placeras i kvarteret 52133 i LPA-området.

Kortteleiden 52137 ja 52138 autopaikat sijoitetaan LPA-alueelle korttelin 52132.

Bilplatserna för kvarteren 52137 och 52138 placeras i kvarteret 52132 i LPA-området.

Osa korttelin 52144 autopaikoista sijoitetaan korttelin 52135 rakennettavaan pysäköintitaloon.

En del av bilplatserna för kvarteret 52144 placeras i det parkeringshus som byggs i kvarteret 52135.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Yleistä

Allmänt

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en högklassig prägel och utförandet ska hålla hög nivå.

Korttelin tulee sijoittaa taidetta.

Konst ska placeras i kvarteret.

Rakennukset

Byggnader

Yleisön käyttöön soveltuvia tiloja tulee sijoittaa Ropinapihan laidalle.

Lokaler som lämpar sig för allmänhetens bruk ska placeras mot Smattergården.

Rakennuksen maantasokerroksen tilojen tulee avautua kadun ja aukion suuntaan suurin ikkunoin ja/tai sisäänkäynnein.

Utrymmena på byggnadens markplansvåning ska öppna upp mot gatan och den öppna platsen med stora fönster och/eller entréer.

Rakennuksen julkisivun tulee olla värikäs. Värityksen tulee perustua syksyn väreihin. Värisävyjen tulee olla murrettuja ja maanläheisiä.

Byggnadens fasader ska vara färggranna. Färgsättningen ska basera sig på höstliga nyanser. Färgerna ska vara brutna och jordnära.

Jätetilat tulee sijoittaa rakennukseen tai vaihtoehtoisesti näkösuojata istutuksin ja/tai rakenteellisesti.

Soprummen ska placeras i byggnaden eller alternativt skyddas mot insyn med planteringar och/eller konstruktioner.

Rakennusten ulkokuoren äänitasoeron ΔLA tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Ljudnivåskillnaden ΔLA mot vägtrafik-, spår- och flygbuller i byggnadernas ytterhölje ska vara minst 32 dB.

Rakennuksilla ja niiden välisillä rakenteilla on muodostettava korttelille melutasoltaan ohjearvon mukainen suojattu piha-alue. Mahdolliset piharakennukset ja meluaidat tulee toteuttaa osana rakennusten arkkitehtuuria.

Med byggnader och mellanliggande konstruktioner ska ett till sin bullernivå skyddat gårdsområde bildas för kvarteret. Eventuella gårdsbyggnader och bullerstaket ska uppföras som en del av byggnadernas arkitektur.

Vaiheittain rakentamisessa tulee huolehtia mahdollisista tilapäisjärjestelyistä ohjearvojen mukaisen melutason saavuttamiseksi korttelin leikki- ja oleskelualueilla.

Vid etappvist byggande ska man sörja för eventuella provisoriska arrangemang för att i lek- och vistelseområdena uppnå en bullernivå som är förenlig med riktvärdena.

Kortteleiden rakennusten suunnittelussa tulee varmistaa, että raitiotien runkomelun vaimennus on riittävä, eikä raitiotiestä aiheutuva runkomelun taso ylitä sisätiloissa 30 Lprm, jos poiketaan tämän asemakaavan mukaisesta ratkaisusta tai raitiotie on jo rakentunut.

Vid planeringen av byggnaderna i kvarteren ska det säkerställas att stombullret från spårvägen dämpas tillräckligt och att nivån på stombullret från spårvägen inte överskrider 30 Lprm inomhus, om man avviker från lösningen i denna detaljplan eller om spårvägen redan har byggts.

Pihat

Gårdar

Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1,0. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Mälsättningstalet för kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 1,0. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

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

Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska stenläggas, planteras eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Fördröjning av dagvatten ska ordnas i enlighet med en separat dagvattenplan.

Huoltopiha tulee järjestää niin, ettei se korostu kaupunkikuvassa.

Servicegården ska anläggas så att den inte framhävs i stadsbilden.

Pysäköintialueita tulee jäsentää ja rajata puu- ja pensasistutuksin.

Parkeringsområdet ska indelas och avgränsas med träd- och buskplanteringar.

Korttelialueelle tulee varata tila puistomuuntamolle.

I kvartersområdet ska utrymme reserveras för en parktransformator.

Hiilineutraalisuus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Rakennusten energiantarve tulee osin tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetulla uusiutuvalla energialla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria, ja katolle sijoittuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Klimatneutralitet

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

Byggnadernas energibehov ska tillgodoses delvis eller helt med lokalt producerad, förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- eller kvartersspecifika eller områdesvisa.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när de placeras på taket ska de planeras som en högklassig del av byggnadens taklandskap.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

Pysäköinti

Pysäköintipaikkoja tulee osoittaa korttelin 52136 toiminnoille vähintään 28 kpl.

Y-korttelin 52136 autopaikkoja voidaan sijoittaa korttelin 52135 pysäköintitaloon.

Polkupyöräpaikkoja on toteutettava kortteliin 52136 vähintään 25 kpl. Osan pyöräpaikoista tulee sijaita katoksissa.

Parkering

Minst 28 parkeringsplatser ska anvisas för funktionerna i kvarteret 52136.

Bilplatserna i Y-kvarteret 52136 kan placeras i parkeringshuset i kvarteret 52135.

Minst 25 cykelplatser ska förverkligas i kvarteret 52136. En del av cykelplatserna ska vara placerade under takkonstruktioner.

C

Keskustatoimintojen korttelialue.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

Yleistä

Allmänt

Kortteliin saa sijoittaa asuin-, toimisto-, liike-, majoitus-, palvelu- ja näyttelytiloja, ympäristöhäiriötä tuottamattomia työ- ja tuotantotiloja sekä julkisen hallinnon ja julkisten palvelujen tiloja.

I kvarteret är det tillåtet att placera bostads-, kontors-, affärs-, inkvarterings-, service och utställningslokaler, arbets- och produktionslokaler som inte stör miljön samt lokaler för offentlig förvaltning och offentlig service.

Kortteliin 52135 saadaan edellä kuvattujen toimintojen lisäksi sijoittaa myös pysäköintitiloja.

I kvarter 52135 är det utöver ovan nämnda verksamheter tillåtet att placera parkeringsutrymmen.

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en högklassig prägel och utförandet ska hålla hög nivå.

Kortteleista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Av kvarteren och byggnaderna ska en urban helhet bildas genom arkitektoniska medel.

Noin 20 metrin välein tulee julkisivuun tai korttelin reunaan, jalankulkijan reitin varrelle, sijoittaa jotain kaunista ja kiinnostavaa arkkitehtuurin tai ympäristörakentamisen keinoin.

I fasaden eller kanten av kvarteret ska det längs gångstråket med cirka 20 meters mellanrum placeras något vackert och intresseväckande med hjälp av arkitektoniska medel eller genom miljöbyggande.

Rakennusoikeus

Byggrätt

Yhteistiloja ja ulkoiluvälinevarastoja saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Yhteistiloja saa käyttää asukkaiden työtiloina. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Gemensamma utrymmen och förråd för friluftsutrustning får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen. De gemensamma utrymmena får användas som arbetsutrymmen för de boende. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Asukkaiden kerho- ja harrastetiloja tulee rakentaa kortteliin vähintään se määrä, joka vastaa 1,0 % asumisen kokonaisrakennusoikeudesta.

Klubb- och hobbylokaler för de boende ska byggas i kvarteret minst i en omfattning som motsvarar 1,0 % av den totala byggrätten för boende.

Asuntokohtaiset irtaimistovarastot saa sijoittaa porrashuoneeseen avautuvina asuinkerroksiin tai kerrosluvun estämättä vesikaton alapuolelle rakennusoikeuden lisäksi.

Bostadsvisa förråd för lös egendom får placeras i bostadsvåningar så att de öppnar sig mot trapphuset eller, oberoende av våningstalet, nedanför yttertaket utöver byggrätten.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita. Ne eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får grönrum byggas. De räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia. Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp. På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Vesikaton alapuolelle muodostuvaan tilaan rakennettavien asuntojen vaatiman porrashuoneen saa tehdä rakennusoikeuden lisäksi.

Varsinaisen porrashuoneen lisäksi omatoimista pelastautumista palvelevan erillisen porrashuoneen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Porrashuoneen laatuvaatimukset eivät koske tätä toista porrashuonetta.

Asukkaiden yhteiset saunatilat saa sijoittaa ylimpään kerrokseen tai tasakattoisissa rakennuksissa myös suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle. Yhteisiin saunatiloihin tulee tällöin liittyä oma ulko-oleskelutila.

Korttelit

Kortteleiden tulee olla pääosin umpikortteleita, joissa rakennukset ovat korttelin sivun pituudelta kiinni toisissaan. Rakennusten väliin saa jättää kapeita kulkuaukkoja.

Asemakaavassa osoitetut kulkuaukot tulee toteuttaa yli III- kerroksisiin rakennuksiin noin kahden kerroksen korkuisina, ja niiden päälle tulee sijoittaa kerroksia tai vastaavia rakenteita. Tästä poiketen matalampi kulkuaukon korkeus sallitaan arkadin kohdalla, vain kävelyyn tarkoitetuissa kulkuaukoissa sekä maaston korkeuseroista johtuen.

Jokaisesta korttelista tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten maantasoon sijoittuvien asuntojen, asukkaiden yhteistilojen ja liiketilojen sijoittumisen sekä kerroslukujen ja kattomuotojen osalta ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa seuraavien rakennuslupien yhteydessä.

Jokaisesta korttelista tulee laatia koko korttelia koskeva yhtenäinen pihasuunnitelma sekä valaistussuunnitelma tonttijaosta riippumatta.

Kunkin korttelijulkisivun on muodostuttava vähintään kahdesta ilmeeltään erilaisesta julkisivuratkaisusta.

Asukkaiden yhteistilat, polkupyörävarastot sekä harrastetilat tulee sijoittaa keskitettyinä pääosin kortteleiden maantasokerrokseen. Tilojen tulee sijoittua ja avautua ensisijaisesti aukioiden ja/tai jalankulkureittien varrelle.

Korttelin 52134 maantasokerrokseen tulee sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja. Huoneistoihin tulee olla oma pääsisäänkäynti ensisijaisesti kadulta tai toissijaisesti korttelipihalta tai porrashuoneesta.

Kortteliin 52134, Muuranraitin varteen, tulee rakentaa päivittäistavarakaupalle soveltuva liiketila, joka on kooltaan vähintään 900 k-m². Tila tulee suunnitella siten, että se on joustavasti yhdistettävissä ja jaettavissa pienempiin osiin. Tilaa saa käyttää myös muussa liiketilakäytössä sekä väliaikaisesti asukkaiden yhteistilana.

Korttelin 52134 Muuranraitin varteen sijoittuvan liiketilan huoltoyhteys tulee toteuttaa Ropinakujan kautta. Huoltotasku toteutetaan rakennuksen alimpaan kerrokseen.

Kortteleihin 52134 ja 52135 tulee varata tila kiinteistömuuntamoa varten.

Jätetilat tulee sijoittaa asuinrakennukseen tai pysäköintitaloon keskitettyinä.

Vesihuolto tulee mahdollistaa korttelialueen sisäisin järjestelyin kaikille tonteille, mikäli liitospaikka sitä edellyttää.

Korttelin yksityisiä vesihuoltolinjoja, pumppaamoja tai rasvanerotuskaivoja ei saa sijoittaa katualueelle.

Melu ja ilmanlaatu

Rakennusten ulkokuoren äänitasoeron ΔLA tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB, jollei kaavakartan merkinnöin ole toisin osoitettu.

Ett trapphus som förutsätts för de bostäder som byggs i utrymmet nedanför yttertaket får byggas utöver byggrätten.

Utöver det egentliga trapphuset får ett separat trapphus för att de boende ska kunna rädda sig på egen hand byggas utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan. Kvalitetskraven på trapphus gäller inte detta andra trapphus.

Gemensamma bastuutrymmen för de boende får placeras i den översta våningen eller i byggnader med plant tak även ovanför det största tillåtna våningstalet. Då ska det finnas ett eget utevistelserum i anslutning till de gemensamma bastuutrymmena.

Kvarter

Kvarteren ska i huvudsak vara slutna kvarter där byggnaderna är fast i varandra längs kvarterets sida. Små passager får bli kvar mellan byggnaderna.

De passager som anvisats i detaljplanen för genomföras i byggnader med mer än III våningar. De ska vara ungefär två våningar höga och våningar eller andra konstruktioner ska placeras ovanpå dem. I avvikelse till detta tillåts en lägre höjd på passagen vid en arkad, i passager som endast är avsedda för fotgängare samt när höjdskillnader i terrängen kräver det.

För varje kvarter ska det i samband med det första bygglovet utarbetas en helhetsplan över placeringen av bostäderna i markplan, de gemensamma utrymmena och affärslokalerna samt våningstalen och takformerna. Planen uppdateras efter behov i samband med de följande byggloven.

För varje kvarter ska en enhetlig plan över gården utarbetas som gäller hela kvarteret samt en belysningsplan oberoende av tomtindelningen.

Varje kvartersfasad ska bestå av minst två fasadlösningar med olika framtoning.

Gemensamma utrymmen för de boende, cykelförråd och hobbyutrymmen ska placeras så att de huvudsakligen är koncentrerade till kvarterens markplansvåning. Utrymmena ska i första hand placeras och öppna upp längs öppna platser och/eller gångstråk.

Bostäderna i markplansvåning i kvarter 52134 ska öppna sig mot gatan. Lägenheterna ska ha en egen ingång i första hand från gatan eller i andra hand från kvartersgården eller trapphuset.

I kvarter 52134, längs Murestråket, ska en affärslokal på minst 900 m²-vy byggas för dagligvaruhandel. Lokalen ska planeras så att den flexibelt kan slås samman och indelas i mindre delar. Lokalen får användas även för annan affärsrörelse samt tillfälligt som gemensamt utrymme för de boende.

Serviceförbindelsen för kvarter 52134 längs Murestråket ska byggas via Smattergränden. En serviceficka byggs i byggnadens lägsta våning.

I kvarteren 52134 och 52135 ska utrymme reserveras för en fastighetstransformator.

Soprum ska placeras så att de är koncentrerade till bostadshuset eller parkeringshuset.

Vattenförsörjningen ska ordnas internt för alla tomter i kvartersområdet, ifall anslutningsplatsen förutsätter det.

Kvarterets privata vattenförsörjningsledningar, pumpstationer eller fettavskiljningsbrunnar får inte placeras på gatuområdet.

Buller och luftkvalitet

Ljudnivåskillnaden ΔLA mot vägtrafik-, spår- och flygbuller i byggnadernas ytterhölje ska vara minst 32 dB, om inte via planekartans beteckningar annat bestämts.

Asunnot tulee suunnitella siten, että ne eivät avaudu ainoastaan julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna. Mikäli tämä ei kaikkien asuntojen osalta ole kohtuullisin toimin toteutettavissa, voi pieni osa asunnoista avautua vain yli 65 dB:n suuntaan.

Bostäderna ska planeras antingen så att de inte öppnar upp endast mot en fasad där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid. Om detta inte kan genomföras med rimliga åtgärder för alla bostäder kan en liten del av bostäderna öppna sig enbart i riktningen över 65 dB.

Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ylitä yöllä (klo 22-7) 30 dB tai raideliikenteen toistuvat hetkelliset enimmäisäänitasot (LAFmax) ylitä 45 dB.

Bostädernas ventilation eller nedkylning ska ordnas så att trafikbullrets medelljudnivå (LAeq) inte överskrider 30 dB på natten (kl. 22–7) eller att spårtrafikens upprepade tillfälliga maximala ljudnivåer (LAFmax) inte överskrider 45 dB.

Oleskeluparvekkeet, joihin asemakaavan meluselvityksen perusteella kohdistuu yli 52 dB:n julkisivumelutaso, tulee lasittaa.

De balkonger som enligt detaljplanens bullerutredning exponeras för en fasadbullernivå på över 52 dB ska inglasas.

Korttelin 52135 pysäköintitalon katolle osoitettavalle asukkaiden oleskelupihalle tulee toteuttaa riittävä melusuojaus melutason ohjearvojen täyttämiseksi.

Vistelsegården på taket av parkeringsanläggningen i kvarteret 52135 ska förses med tillräcklig bullerskydd så att riktvärdena för bullernivåer uppfylls.

Kattoterasseilla tulee varmistaa riittävällä melusuojauksella oleskelualueiden ohjearvojen täyttyminen.

På takterrasser ska det med hjälp av tillräckliga bullerskydd säkerställas att riktvärdena inte överskrids i vistelseområdena.

Kortteleissa tulee väliaikaisella melusuojauksella varmistaa leikki- ja oleskelualueiden ohjearvojen täyttyminen rakentamisen eri vaiheissa.

I kvarteren ska det under alla etapper av byggandet med hjälp av provisoriska bullerskydd säkerställas att kraven på riktvärden uppfylls i lek- och vistelseområdena.

Kortteleiden rakennusten suunnittelussa tulee varmistaa, että raitiotien runkomelun vaimennus on riittävä, eikä raitiotiestä aiheutuva runkomelun taso ylitä sisätiloissa 30 Lprm, jos poiketaan tämän asemakaavan mukaisesta ratkaisusta tai raitiotie on jo rakentunut.

Vid planeringen av byggnaderna i kvarteren ska det säkerställas att stombullret från spårvägen dämpas tillräckligt och att nivån på stombullret från spårvägen inte överskrider 30 Lprm inomhus, om man avviker från lösningen i denna detaljplan eller om spårvägen redan har byggts.

Virkatien suuntaan avautuvat asuinrakennukset tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta tai pihan puolelta, mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

De bostadsbyggnader som vänder sig mot Tjänstevägen ska förses med mekanisk till- och frånluftsventilation, där tilluften ska tas från taknivån eller från gårdssidan på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter.

Rakennukset

Byggnader

Rakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia.

Byggnadernas fasader ska hålla hög standard till sin arkitektur, sina material och med tanke på stadsbilden.

Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksen ja värityksen tulee olla erilaisia eri rakennuksissa.

Byggnadsfasadernas detaljer, gruppering av fönster och färgsättning ska variera i olika byggnader.

Kortteleiden katujulkisivujen ja kadulle näkyvien rakennusten päätyjen tulee olla paikallamuurattuja tai antaa paikalla muuratun julkisivun vaikutelma. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää ja suunnitella osaksi julkisivua.

Kvarterens gatufasader och gavlar på byggnader som syns mot gatan ska vara murade på plats eller ge intryck av att vara fasader som murats på plats. Eventuella elementfogar ska döljas och planeras som en del av fasaden.

Rakennusten katujulkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää tiiltä, rappausta tai puuta.

Tegel, puts eller trä ska vara det huvudsakliga materialet på gatufasaderna.

Rakennusten päädyt tulee aukottaa runsaasti. Kulmahuoneistojen ja niiden pääoleskelutilojen ja/tai parvekkeiden tulee avautua vähintään kahteen ilmansuuntaan.

Byggnadernas gavlar ska ha ett stort antal öppningar. Hörnlägenheter och deras huvudsakliga vistelseutrymmen och/eller balkonger ska öppnas upp i minst två väderstreck.

Alueella kaupunkikuvaa hallitsevan kattomuodon tulee olla harjakatto. Rakennusaloilla, joissa kerrosluku mahdollistaa pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamisen ylimpään kerrokseen vesikaton alle muodostuvaan tilaan, tulee pääosan rakennuksista olla harjakattoisia.

I området ska den dominerande takformen i stadsbilden utgöras av sadeltak. På byggnadsytor, där våningstalet gör det möjligt att placera utrymmen som är förenliga med huvudanvändningssyftet till det utrymme som uppkommer under yttertaket i den översta våningen, ska merparten av byggnaderna ha sadeltak.

Harjakattojen harjansuunta voi vaihdella korttelijulkisivussa. Harjansuunnaltaan erilaisten rakennusten välinen rakennusmassa saa olla kaavan edellyttämää kerroslukua matalampi. Korttelissa 52135 harjansuunnan tulee olla vähintään yhdessä Muuranaukiota rajaavassa rakennuksessa vasten aukiota. Korttelissa 52134 Toisensavun varrella rakennusten pääasiallinen harjansuunta tulee olla kadun suuntainen ja rakennusten tulee olla kerrosluvultaan vähintään VIII.

Åsriktningen på sadeltaken kan variera i kvartersfasaden. Byggnadsmassan mellan byggnader med olika åsriktning får vara lägre än det våningstal som förutsätts i planen. I kvarter 52135 ska åsriktningen på minst en byggnad som gränsar till Mureplatsen vara mot platsen. I kvarter 52134 längs Andra röken ska byggnadernas huvudsakliga åsriktning följa gatans riktning och byggnaderna ska ha våningstalet minst VIII.

Tasakattojen tulee olla pääosin kasvikattoja ja/tai asukkaiden oleskelua palvelevia vehreitä ja viihtyisiä kattopuutarhoja. Katoille saa sijoittaa uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja teknisiä laitteita ja varusteita.

Plana tak ska huvudsakligen utgöras av gröntak och/eller grönskande och trivsamma takträdgårdar som betjänar invånarnas vistelse. På taket får placeras tekniska anordningar och utrustning avsedda för produktion av förnybar energi.

Kortteliin 52134 tulee Toisensavun varteen toteuttaa vesikaton alle muodostuvaan tilaan asuntoja vähintään 300 k-m².

I kvarter 52134 längs Andra röken ska bostäder på minst 300 m²-vy byggas i utrymmet under yttertaket.

Korttelissa 52134 ja 52135 Muuranaukioon ja Toiseensavuun rajautuvissa rakennuksissa tulee vähintään osassa kattopintaa jäsentää ja rytmittää kattoikkunoilla ja -lyhdyillä, kattorakenteeseen integroiduin parvekkein tai madaltamalla räystäslinjaa.

I kvarteren 52134 och 52135, åtminstone i en del av de byggnader som gränsar till Mureplatsen och Andra röken, ska takytan indelas och rytmiseras med takfönster och -lyktor, med balkonger som integrerats i takkonstruktioner eller genom att sänka takfotslinjen.

Korttelissa 52134 tulee Toisensavun ja Virkatien kulmausta sekä Muuranraitin ja Ropinakujan kulmausta korostaa arkkitehtuurin keinoin.

I kvarter 52134 ska hörnet mellan Andra röken och Tjänstevägen samt hörnet mellan Muresträket och Smattergränden accentueras med arkitektoniska medel.

Rakennusten julkisivujen tulee olla värikkäitä. Värityksen tulee perustua asemakaavan viitesuunnitelman värisuunnitelman mukaisesti kortteleissa 52134 ja 52135 sydäntalven väreihin. Värisävyjen tulee olla vaaleita ja pastellisia. Viereisten rakennusten tulee keskenään poiketa pääväriltään.

Byggnadernas fasader ska vara färggranna. Färgsättningen ska i enlighet med färgplanen i detaljplanens referensplan baseras på midvinternyanser i kvarteren 52134 och 52135. Färgerna ska vara ljusa pastellnyanser. Intilliggande byggnader ska ha avvikande huvudfärg.

Jokaisessa asunnossa, jossa on vähintään kaksi huonetta, tulee olla parveke, terassi, piha tai viherhuone. Yhden asuinhuoneen asunnoissa tulee olla vähintään ranskalainen parveke.

Varje bostad med minst två rum ska ha en balkong, en terrass, en gård eller ett grönrum. Bostäder med ett bostadsrum ska ha minst en fransk balkong.

Kadun ja aukioiden puoleisten parvekkeiden tulee olla pääosin sisäänvedettyjä tai parvekejulkisivut tulee toteuttaa niin, että ne muodostavat arkkitehtuuriltaan yhtenäisen kokonaisuuden lämpimän julkisivun kanssa materiaaleiltaan ja aukotukseltaan. Aukotuksen tulee olla vaihtelevaa. Aukioiden ja pääkatujen varrella rakennuksen julkisivupinnan alasta osan tulee olla lämmintä seinäpintaa.

Balkongerna mot gatan och de öppna platserna ska huvudsakligen vara indragna, eller så ska balkongfasader byggas så att de arkitektoniskt med hänsyn till materialen och öppningarna utgör en sammanhängande helhet med varm fasad. Öppningarna ska uppvisa variationer. Utmed de öppna platserna och huvudgatorna ska en del av byggnadsfasadens yta utgöras av varm väggyta.

Rakennuksen kadunpuoleiseen julkisivuun saa rakentaa yksittäisiä kaupunkikuvallisesti perusteltuja ulokeparvekkeita.

Enskilda utskjutande balkonger som är stadsbildsmässigt motiverade får byggas i byggnadens fasad mot gatan.

Kadun tai aukion puoleisten parvekkeiden kantavat rakenteet tulee tehdä maantasossa pilareina tai parvekkeiden tulee olla ripustettuja.

De bärande konstruktionerna i balkongerna mot gatan eller den öppna platsen ska byggas som pelare på markplanet eller så ska balkongerna vara upphängda.

Ulokeparvekkeet saavat ulottua rakennusalan yli katualueen/aukion puolelle enintään 2,2 m. Vapaan korkeuden parvekkeen alla tulee olla vähintään 5 m.

De utskjutande balkongerna får sträcka sig högst 2,2 meter över byggnadsytan på gatuområdets/den öppna platsens sida. Den fria höjden under balkongen ska vara minst 5 meter.

Korttelialueen sisällä parvekkeet saavat ylittää rakennusalan rajan enintään 2 m.

Inuti kvartersområdet får balkonger överskrida byggnadsytans gräns med högst 2 m.

Julkisivulla, jolle rakennetaan arkadi tai arkadimainen parvekejulkisivu, tulee parvekkeiden etupinnan ja pilareiden muodostaa yhtenäinen julkisivu.

På den fasad som det byggs en arkad eller en arkadliknande balkongfasad på ska balkongernas framsida och pelare bilda en sammanhängande fasad.

Porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Trapphusens entréer ska framhävas genom arkitektoniska medel.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Kivijalka

Stenfot

Kadun ja/tai aukion puolelle tulee muodostaa avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros, jota tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin; runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella, ja joka avautuu toimintoineen kadulle/jalankulkureittien suuntaan.

Mot gatan och/eller den öppna platsen ska en öppen och funktionell stenfotsvåning bildas som ska framhävas med arkitektoniska medel; genom ett stort antal öppningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning och som med sina funktioner öppnar sig mot gatan/gångstråken.

Kadun/aukion varressa kivijalkakerroksen tulee olla vähintään 5 m korkea tai kivijalan julkisivun tulee antaa kaksikerroksinen vaikutelma. Ropinakujan ja Virkatien varren rakennuksissa kivijalan korkeus saa tästä poiketen olla vähintään 4 m. Maaston korkeuserojen vuoksi kivijalan sekä mahdollisen arkadin korkeus saa olla vähäisessä määrin näitä vähemmän.

Stenfotsvåningen utmed gatan/den öppna platsen vara minst 5 meter hög eller så ska stenfotens fasad ge intryck av att bestå av två våningar. I avvikelse från detta ska stenfoten i byggnaderna längs Smattergränden och Tjänstevägen vara minst 4 m. På grund av höjdskillnader i terrängen får höjden på stenfoten och en eventuell arkad vara något lägre än ovan nämnda höjder.

Porrashuoneisiin on oltava kulku sekä kadulta että pihalta tai kulkuaukosta.

Trapphusen ska ha en ingång både från gatan och gården eller från passagen.

Katualueen ja/tai aukion puolella sijaitseviin liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora sisäänkäynti kadulta/aukiolta, ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.

Affärslokaler och utrymmen för gemensamt bruk på gatuområdets och/eller den öppna platsens sida ska ha en direkt ingång från gatan/den öppna platsen och de ska anslutas till uterummen med stora fönster och dörrar.

Arkadin tulee erottua julkisivussa materialin, värin ja/tai detaljoinnin keinoin. Arkadin suunnittelussa ja pilarijaossa tulee huomioida kivijalan liiketilojen näkyvyys.

En arkad ska framträda på fasaden med hjälp av material, färg och/eller detaljer. Synligheten hos affärslokalerna i stenfoten bör beaktas i planeringen av arkaden och pelarindelningen.

Asuintalojen, maantasoasuntojen, liiketilojen, palveluiden ja toimistojen pääsisäänkäyntejä sekä porttikäytäviä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin sekä valaistuksella

Bostadshusens, markplansbostädernas, affärslokalernas, servicens och kontorens huvudingångar och portgångar ska framhävas med arkitektoniska medel och belysning.

Kivijalkakerros tulee toteuttaa muuntojoustavana siten, että tilat ovat yhdistettävissä ja jaettavissa. Asukkaiden yhteistilojen tulee olla sellaisia, että ne voidaan tarvittaessa ottaa heti liiketilakäyttöön. Korvaavia yhteistiloja saadaan rakentaa erilliseen piharakennukseen tai vesikaton alapuoliseen tilaan.

Stenfotsvåningen ska byggas flexibelt så att lokalerna kan sammankopplas och delas upp. De gemensamma utrymmena för invånarna ska vara sådana att de vid behov på en gång kan tas i bruk som affärslokaler. Ersättande gemensamma utrymmen får byggas i en separat gårdsbyggnad eller i utrymmet under yttertaket.

Muuranaukion reunalle kortteliin 52135 tulee kivijalkaan rakentaa vähintään 1 ravintolakäyttöön soveltuva liiketila, mikä tulee ottaa huomioon talotekniikan toteutuksessa. Liiketilan tulee olla kooltaan vähintään 130 k-m².

I kanten av Mureplatsen, i kvarter 52135, ska minst en affärslokal som lämpar sig för restaurangverksamhet byggas i stenfoten. Detta ska tas i beaktande i fastighetstekniken. Affärslokalen ska vara minst 130 m²-vy stor.

Kivijalkakerroksessa asuinhuoneen yksityisyys tulee turvata esim. istutuksilla, sisäänvedetyillä terasseilla tai siten, että asuinhuoneen lattia on vähintään 0,5 m viereisen katutason pintaa ylempänä.

I stenfotsvåningen ska integriteten i bostadsrummet tryggas genom t.ex. planteringar, indragna terrasser eller så att bostadsrummets golv ligger minst 0,5 m högre upp än det intilliggande gatuplanets nivå

Pihat

Gårdar

Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 0,9. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Målsättningstalet för kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 0,9. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

Pihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä ja vehreänä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta.

Gårdarna ska planeras och anläggas som en sammanhängande och grönskande helhet oberoende av tomtindelningen.

Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys.

Vid planeringen av gårdarna ska man beakta behoven hos användare i olika åldrar, mångsidig växtlighet, fördröjningen av dagvatten och gemenskap.

Maanvaraiselle piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla.

I ett gårdsområde på marken ska även resliga trädslag planteras. Livsbetingelserna för dem ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och valen av arter.

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa kortteleittain erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Fördröjning av dagvatten ska ordnas kvartersvis i enlighet med en separat dagvattenplan.

Kadun ja/tai aukion varteen sijoittuvan rakennuksen ja katualueen ja/tai aukion välinen tila tulee kivetä, istuttaa tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa, ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun ja/tai aukioon.

Utrymmet mellan en byggnad som placeras vid en gata och/ eller öppen plats och gatuområdet och/eller en öppen plats ska stenläggas, planteras eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan och/eller den öppna platsen på ett smidigt sätt.

Asuntokohtaisia sisääntulopihoja / etupuutarhoja saa rakentaa kadun suuntaan. Pihat tulee rajata katualueesta istutuksin tai rakenteellisin keinoin.

Bostadsvisa entrégårdar / entréträdgårdar får byggas i gatans riktning. Gårdarna ska avgränsas från gatuområdet med planteringar eller konstruktioner.

Kadun ja rakennuksen välisille istutettavaksi osoitetuille alueille saa rakentaa kortteliin johtavia kulkuväyliä sekä porrashuoneen ja asunnon sisäänkäynnin tai pihan vaatimia rakenteita. Parvekkeiden ulottuessa istutettavan alueen päälle, tulee varmistaa kadun ja rakennuksen välisen tontin osan riittävä vehreys.

I områden mellan gata och byggnad som anvisats för plantering är det tillåtet att bygga gångar som leder till kvarteret samt konstruktioner som trapphuset och bostadsingången eller -gården kräver. Om balkonger sträcker sig över ett område som ska planteras, ska det säkerställas att den del av tomten som ligger mellan gatan och byggnaden är tillräckligt grönskande.

Tontteja ei saa aidata, ja korttelipihan tulee olla yhteiskäytössä.

Tomterna får inte inhägnas och kvartersgården ska användas gemensamt.

Pihoille ei saa sijoittaa pysäköintiä. Tarvittaessa kortteliin voidaan tästä poiketen sijoittaa 1 autopaikka liikuntaesteistä ja 1 autopaikka lyhytaikaista pysäköintiä varten. Nämä autopaikat tulee toteuttaa nurmikiveyksin.

Parkering får inte placeras på gårdarna. I avvikelse från detta kan man vid behov i varje kvarter placera en bilplats för rörelsehindrade och en bilplats för kortvarig parkering. Dessa bilplatser ska anläggas med gräsarmering.

Pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja ei saa sijoittaa kävelylle ja pyöräilylle varatuille katualueille eikä pääsääntöisesti muillekaan katualueille tai sisäpihoille. Mahdollisista nostopaikoista tulee neuvotella pelastuslaitoksen kanssa.

Lyftplatser som behövs för räddning får inte placeras på gatuområden som reserverats för fotgängare och cyklister, i regel inte heller på andra gatuområden eller på innergårdarna. Om eventuella lyftplatser ska förhandlas med räddningsverket.

Hiilineutraalisuus

Klimatneutralitet

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

Rakennusten energiatehokkuuden tulee olla vähintään A2018-energialuokkaa tai sitä vastaava.

Byggnadernas energieffektivitet ska vara minst energiklass A2018 eller motsvarande.

Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää osittain vähähiilistä betonia. Vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.

I byggnader med betongstomme ska koldioxidfattig betong användas delvis. Koldioxidutsläppen ska intygas med Finska Betongföreningens räknare eller motsvarande metod som tillhandahålls av tredje part.

Rakennusten energiantarve tulee osin tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetulla uusiutuvalla energialla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia.

Byggnadernas energibehov ska tillgodoses delvis eller helt med lokalt producerad, förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- eller kvartersspecifika eller områdesvisa.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria, ja katolle sijoittuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när de placeras på taket ska de planeras som en högklassig del av byggnadens taklandskap.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

Pysäköinti

Parkering

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään:

Cykelplatser ska reserveras till ett antal av minst:

Asuminen: vähintään 2 pp/asunto

Boende: 2 cp/ bostad

Liiketilat: 1 pp/50 k-m²

Affärslokaler: 1 cp/50 m²-vy

Toimistotilat: 1 pp/80 k-m²

Kontorslokaler: 1 cp/80 m²-vy

Polkupyöräpaikkojen tulee olla helposti käytettäviä ja säältä suojattuja.

Cykelplatserna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder.

Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa kortteliin 52135 rakennettavaan pysäköintitaloon.

Cykelplatser får placeras i det parkeringshus som byggs i kvarteret 52135.

Autopaikkojen vähimmäisnormit ovat: Asuminen: 1 ap/130 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka kolmea asuntoa kohden. Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun autopaikat ovat nimeämättömiä. Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikkavaatimukset erillisen selvityksen perusteella. Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka/1 500 k-m² sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä sekä kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap/5 000 k-m².

Miniminormen för bilplatser är: Boende: 1 bp/130 m²-vy, dock minst 1 bilplats per tre bostäder. Det normenliga antalet bilplatser får minskas med 15 % när bilplatserna är omarkerade. Lättnader i kraven på bilplatser kan ges för växelvis parkering utgående från en separat utredning. Utöver normen ska 1 gästplats/1 500 m²-vy samt 1 bp/5 000 m²-vy anvisas för kortvarig serviceparkering och parkering för hemtjänst.

Liiketilat: vähintään 1 ap/100 k-m²

Affärslokaler: minst 1 bp/100 m²-vy

Toimisto 1 ap/50 k-m²

Kontorslokaler: 1 bp/50 m²-vy

Vieraspaikat sekä liiketilojen ja toimistojen autopaikat sijoitetaan kortteliin 52135 rakennettavaan pysäköintitaloon. Huoltoa ja kotihoitoa varten varatut pysäköintipaikat sekä liikuntaesteisten pysäköintipaikat sijoitetaan ensisijaisesti pysäköintitaloon kortteliin 52135. Tarvittaessa voidaan korttelin 52134 sisäpihalle sijoittaa 1 autopaikka lyhytaikaista huoltoa ja kotihoitoa varten sekä 1 autopaikka liikuntaesteisiä varten.

Gästplatser samt bilplatser för affärslokalerna och kontoren placeras i parkeringshuset som ska byggas i kvarter 52135. De parkeringsplatser som reserverats för service och hemvård samt parkeringsplatserna för rörelsehindrade placeras i första hand i parkeringshuset i kvarter 52135. Vid behov kan en parkeringsplats för kortvarig service och hemvård samt en parkeringsplats för rörelsehindrade placeras på innergården i kvarter 52134.

Kortteleiden 52134 ja 52135 autopaikat sijoitetaan kortteliin 52135 rakennettavaan pysäköintitaloon.

Bilplatserna i kvarteren 52134 och 52135 placeras i det parkeringshus som byggs i kvarteret 52135.

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

Yleistä

Allmänt

Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantotilaa sekä palvelu-, liikunta- ja opetustiloja sekä asumiseen ja edellä mainittuihin pääkäyttötarkoituksiin liittyviä varastotiloja.

I området får det placeras affärs- och kontorslokaler, inkvarteringslokaler, produktionslokaler som inte ger upphov till miljöstörningar samt service-, idrotts- och undervisningslokaler samt lagerlokaler i anslutning till boende och ovannämnda huvudanvändningsändamål.

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en högklassig prägel och utförandet ska hålla hög nivå.

Korttelit

Kvarter

Lentoasemantien varteen sijoittuvat rakennukset tulee suunnitella siten, että ne muodostavat mahdollisimman yhtenäisen, asuinkortteleita melulta suojaavan rakennusmassan.

De byggnader som placeras utmed Flygstationsvägen ska planeras så att de bildar en så enhetlig byggnadsmassa som möjligt för att skydda bostadskvarteren mot buller.

Lastaus- ja huoltotilat tulee sijoittaa rakennukseen. Ulkovarastointia ei sallita.

Utrymmen för lastning och underhåll ska placeras i en byggnad. Utomhuslagring tillåts inte.

Työpaikkaravintolat tulee sijoittaa ensisijaisesti rakennuksen kivijalkaan.

Arbetsplatsrestaurangerna ska i första hand placeras i byggnadens stenfot.

Korttelialueiden sisäiset yleiselle jalankululle osoitetut reitit tulee toteuttaa.

Leder som anvisats för allmän gångtrafik inom kvartersområdena ska anläggas.

Kortteliin 52132 tulee varata tila kiinteistömuuntamoa varten.

I kvarter 52132 ska utrymme reserveras för en fastighetstransformator.

Melu ja ilmanlaatu

Buller och luftkvalitet

Rakennusten ulkokuoren äänitasoeron ΔLA tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Ljudnivåskillnaden ΔLA mot vägtrafik-, spår- och flygbuller i byggnadernas ytterhölje ska vara minst 32 dB.

Rakennukset

Byggnader

Kortteleiden kivijalkakerroksen tiloja tulee avata sisäpihan sekä kadun ja jalankulkureittien suuntaan ikkunoin ja sisäänkäynnein.

Lokalerna i kvarterens stenfotsvåning ska öppnas upp med fönster och ingångar mot innergården, gatan och gångstråken.

Korttelin 52132 Virkatien ja Lentoasemantien kulmausta tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Kulmauksen tulee olla kerrosluvultaan muuta korttelin rakennusmassa korkeampi.

Rakennukset tulee väritykseltään sovittaa syksykylän julkisivujen värisävyihin.

Pihat

Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 0,9. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Kortteliin 52132 tulee rakentaa kadulle päin avautuva sisäpiha.

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa kortteleittain erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Hiilineutraalisuus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Rakennusten energiatehokkuuden tulee olla vähintään A2018-energialuokkaa tai sitä vastaava.

Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää osittain vähähiilistä betonia. Vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.

Rakennusten energiantarve tulee osin tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetulla uusiutuvalla energialla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria, ja katolle sijoittuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Pysäköinti

Autopaikkoja tulee varata vähintään:

Liiketilat: vähintään 1 ap/180 k-m² (alle 2000 k-m²),
Liiketilat: vähintään 1 ap/120 k-m² (yli 2000 k-m²)

Toimisto 1 ap/100 k-m²

Muiden tilojen autopaikat määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään:

Liiketilat: 1 pp/40 k-m² (alle 2000 k-m²),
Liiketilat: 1 pp/50 k-m² (yli 2000 k-m²)

Toimistotilat: 1 pp/50 k-m²

Korttelin 52132 autopaikat sijoitetaan LPA-alueelle kortteliin 52132.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Pysäköintitalon julkisivut tulee rakentaa korttelin arkkitehtuuria ja asuinrakennusten julkisivujen laatutasoa vastaaviksi. Pihan puolella pysäköintilaitosten seinän tulee estää pysäköinnistä aiheutuvat häiriöt asuinrakennuksiin ja korttelipihaan.

Pysäköintilaitoksen ylin kerros tulee kattaa. Kattopinta-alasta vähintään 80 % tulee olla kasvikattoa tai luonnonmonimuotoisuutta tukevaa niittykattoa ja/tai asukkaiden oleskelua ja liikuntaa palvelevia toimintoja. Aurinkokeräimet ja -paneelit sallitaan. Aurinkokeräimiä ja -paneeleita katolle sijoitettaessa kasvikaton määrä saa olla tätä vähäisempi, kuitenkin vähintään 50 %.

Pysäköintilaitoksen julkisivuille, jotka ovat jalankulkureittien varrella, tulee sijoittaa katutilaa aktivoivia toimintoja, kuten asukkaiden yhteistiloja tai polkupyörien säilytys- ja huoltotiloja ja/tai muodostaa kivijalasta visuaalisin keinoin mielenkiintoinen ja avoin.

I kvarter 52132 ska hörnet mellan Tjänstevägen och Flygstationsvägen accentueras med arkitektoniska medel. Hörnet ska ha ett högre våningstal än den övriga byggnadsmassan i kvarteret.

Byggnaderna ska med hänsyn till färgsättningen anpassas till nyanserna på fasaderna i höstbyn.

Gårdar

Målsättningstalet för kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 0,9. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

I kvarteret 52132 ska det byggas en innergård som öppnar sig mot gatan.

Fördröjning av dagvatten ska ordnas kvartersvis i enlighet med en separat dagvattenplan.

Klimatneutralitet

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

Byggnadernas energieffektivitet ska vara minst energiklass A2018 eller motsvarande.

I byggnader med betongstomme ska koldioxidfattig betong användas delvis. Koldioxidutsläppen ska intygas med Finska Betongföreningens räknare eller motsvarande metod som tillhandahålls av tredje part.

Byggnadernas energibehov ska tillgodoses delvis eller helt med lokalt producerad, förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- eller kvartersspecifika eller områdesvisa.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när de placeras på taket ska de planeras som en högklassig del av byggnadens taklandskap.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

Parkering

Bilplatser ska reserveras till ett antal av minst:

Affärslokaler: minst 1 bp/180 m²-vy (under 2000 m²-vy),
Affärslokaler: minst 1 bp/120 m²-vy (över 2000 m²-vy)

Kontor 1 bp/100 m²-vy

Bilplatser för övriga utrymmen fastställs i varje enskilt fall i samband med bygglovet.

Cykelplatser ska reserveras till ett antal av minst:

Affärslokaler: 1 bp/40 m²-vy (under 2000 m²-vy),
Affärslokaler: 1 bp/50 m²-vy (över 2000 m²-vy)

Kontorslokaler: 1 bp/50 m²-vy.

Bilplatserna för kvarteret 52132 placeras i kvarteret 52132 i LPA-området.

Kvartersområde för bilplatser.

Parkeringshusets fasader ska byggas så att de motsvarar kvarterets arkitektur och kvalitetsnivån hos bostadshusens fasader. På gårdssidan ska parkeringsanläggningarnas vägg förhindra störningar från parkeringen för bostadshusen och kvartersgården.

Parkeringsanläggningens översta våning ska övertäckas. Minst 80 % av kvartersområdets takyta ska utgöras av gröntak eller ängstak som stöder den biologiska mångfalden och/eller funktioner som betjänar de boendes möjligheter till vistelse och motion. Solfångare och solpaneler är tillåtna. Om solfångare och solpaneler placeras på taket får gröntakets andel vara mindre, dock minst 50 %.

Vid parkeringsanläggningens fasader utmed gångstråken ska placeras funktioner som aktiverar gaturummet, såsom gemensamma utrymmen för invånarna eller utrymmen för förvaring och underhåll av cyklar och/eller göra stenfoten intressant och öppen med hjälp av visuella medel.

002356 *14/16*

	Pysäköintilaitoksiin saa sijoittaa asukkaiden yhteistiloja, kuten polkupyörän säilytys- ja huoltotiloja, jätetiloja sekä myös muita liikkumista ja jakamistaloutta palvelevia liike- ja palvelutiloja.	I parkeringsanläggningarna får gemensamma utrymmen för de boende placeras, såsom utrymmen för förvaring och underhåll av cyklar, soprum och även andra affärs- och serviceutrymmen som betjänar mobilitet och delningsekonomi.
	Pysäköintilaitoksessa latauspistevalmius tulee toteuttaa kaikkiin pysäköintipaikkoihin. Lisäksi tulee toteuttaa riittävä määrä sähköauton latauspisteitä rakennuslupavaiheessa esitettävän laskelman perusteella.	Alla parkeringsplatser ska förses med beredskap för laddningspunkter. Dessutom ska ett tillräckligt antal laddningspunkter för elbilar genomföras utifrån en kalkyl i bygglovsskedet.
	Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 0,6. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.	Den målsatta gröneffektiviteten i kvartersområdet ska vara minst 0,6. En kalkyl över gröneffektiviteten ska bifogas till planen över gårdsområdet, vilken ska ingå i bygglovsansökan.
	Asukkaiden pihaa rajaavilla sekä tilan mahdollistaessa myös etelään ja länteen suuntautuvilla julkisivuilla, tulee käyttää köynnöksiä ja/tai kapeakasvuisia puita, ja niille tulee varata riittävä kasvualusta sekä tarvittavat ritilärakenteet. Köynnökset saavat sijoittua saman korttelin toisen käyttötarkoituksen piha-alueen puolelle.	Utmed fasader som avgränsar de boendes gårdsområden och, om utrymmet medger, även utmed fasader i sydlig och västlig riktning ska det växa klätterväxter och/eller smala träd och för dem ska ett tillräckligt växtunderlag och behövliga spaljéer reserveras. Klätterväxterna får finnas på ett gårdsområde för ett annat ändamål inom samma kvarter.
	Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee pääasiassa kivetä, istuttaa tai käsitellä muutoin osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa, ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.	Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska huvudsakligen stenläggas, planteras eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.
	Hulevesien viivytys tulee toteuttaa erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.	Fördröjning av dagvatten ska ordnas i enlighet med en separat dagvattenplan.
	Kortteleissa 52132 ja 52133 tulee varata jokaiseen pysäköintitaloon tila kiinteistömuuntamoa varten.	I varje parkeringshus i kvarteren 52132 och 52133 ska utrymme reserveras för en fastighetstransformator.
VP	**Puisto.**	**Park.**
VL	**Lähivirkistysalue.**	**Område för närrekreation.**
LT	**Maantien alue.**	**Område för landsväg.**
	Kaupunginosan raja.	**Stadsdelsgräns.**
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	**Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.**
	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.**
52	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VERO	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
52132	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
PLOOTUKATU	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
14000	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
+kl 250	**Liiketiloja varten osoitettu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggrätten för affärslokaler i kvadratmeter våningsyta.**
VII	**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.**
VI (2/3)	**Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen edellisen kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa, vesikaton alapuolelle muodostuvassa tilassa, käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Ylimmän kerroksen lattian tulee tällöin olla räystäslinjan tasalla tai tai enintään 1 m sen alapuolella.**	**Bråktalet inom parentes efter den romerska siffran anger hur stor del av ytan i byggnadens föregående våning som i byggnadens översta våning, i utrymmet som uppkommer under yttertaket, får användas som utrymme som inräknas i våningsytan. Golvet i den översta våningen ska då vara i linje med takfoten eller högst 1 m nedanför den.**

002356 *15/16*

1/2 k VI	**Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.**	**Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.**
X	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
	Ohjeellinen rakennusala.	**Riktgivande byggnadsyta.**
vm	**Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.**	**Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.**
kl	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.**	**Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.**
ah	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.**	**Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.**
et	**Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.**	**Riktgivande område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.**
ka	**Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.** Katoksen tulee muodostaa maamerkki Muuran keskustaan arkkitehtuurin ja/tai taiteen keinoin. Katoksen alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 5 m raitiotien kohdalla.	**Riktgivande byggnadsyta där ett skärmtak.** Takkonstruktionen ska utgöra ett landmärke för Mure centrum med hjälp av arkitektoniska och/eller konstnärliga medel. Takkonstruktionens underfart ska ha en fri höjd på minst 5 meter vid spårvägen.
ma	**Maanalainen tila.**	**Underjordiskt utrymme.**
pka	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.**	**Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.**
u	**Uloke.** Vapaan korkeuden ulokkeen alla tulee olla vähintään 5 m.	**Utsprång.** Utsprång. Den fria höjden under ett utsprång ska vara minst 5 m.
	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	**Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.**
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.**
ark	**Julkisivu, jolle on sijoitettava arkadi.** Arkadin tulee olla vähintään 3 m leveä ja vähintään 5 m korkea. Arkadin tulee olla läpikuljettava.	**Fasad som skall förses med en arkad.** Arkaden ska vara minst 3 meter bred och minst 5 meter hög. Det ska gå att passera genom arkaden.
33 dB	**Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jossa rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron (ΔL) liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dB.**	**Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där skillnaden i utomhus- och inomhusbullrets ljudnivåer (ΔL) mot vägtrafikbuller ska vara minst 00 dB.**
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
	Istutettava alueen osa.	**Del av område som skall planteras.**
	Säilytettävä/istutettava puurivi.	**Trädrad som skall bevaras/planteras.**
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	**Del av område där träd och buskar skall planteras.**
kat	**Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.** Alue tulee rakentaa julkisena tai puolijulkisena puistomaisena tilana eli taskupuistona. Istutuksissa tulee käyttää kukkivia sekä syysväriltään näyttäviä kasveja.	**Område som ska byggas som ett enhetligt stadsrum.** Området ska byggas som ett offentligt eller halvoffentligt parklikt rum, dvs. som en fickpark. I planteringarna ska blommande växter samt växter med praktfulla höstfärger användas.
	Katu. Mikäli alueelle sijoitetaan raitiotie, tulee se suunnitella ja toteuttaa niin, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja (VTT 2008, VTT 2009) rakennusten sisätiloissa.	**Gata.** Om en spårväg placeras i området ska den planeras och byggas så att vibrationer eller stomljud från spårtrafiken inte överskrider de tillåtna högsta värdena inomhus (VTT 2008, VTT 2009).
	Katuaukio/tori. Mikäli alueelle sijoitetaan raitiotie, tulee se suunnitella ja toteuttaa niin, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja (VTT 2008, VTT 2009) rakennusten sisätiloissa.	**Öppen plats/torg.** Om en spårväg placeras i området ska den planeras och byggas så att vibrationer eller stomljud från spårtrafiken inte överskrider de tillåtna högsta värdena inomhus (VTT 2008, VTT 2009).

002356 *16/16*

pp	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.** Kahinaraitin ja Muuranraition Y-korttelin puoleiseen kulmaukseen tulee varata tila puistomuuntamolle.	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.** I hörnet mellan Prasselstråket och Murestråket i Y-kvarteret ska utrymme reserveras för en parktransformator
jl	**Joukkoliikenteelle varattu katu.** Mikäli alueelle sijoitetaan raitiotie, tulee se suunnitella ja toteuttaa niin, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja (VTT 2008, VTT 2009) rakennusten sisätiloissa. Mikäli katualueelle sijoitetaan raitiotien pysäkki, tulee pysäkin katoksessa olla kasvillisuuskatto.	**För kollektivtrafik reserverad gata.** Om en spårväg placeras i området ska den planeras och byggas så att vibrationer eller stomljud från spårtrafiken inte överskrider de tillåtna högsta värdena inomhus (VTT 2008, VTT 2009). Ifall en spårvagns hållplats placeras på gatuområdet, ska hållplatsens vindskydd övertäckas med ett gröntak.
ajo	**Ajoyhteys.**	**Körförbindelse.**
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.	**För allmän gångtrafik reserverad del av område.**
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.	**Riktgivande för allmän gångtrafik reserverad del av område.**
pp	**Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.**	**Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.**
p	**Ohjeellinen pysäköimispaikka.**	**Riktgivande parkeringsplats.**
y	**Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.** Alue varataan puistosillalle, jonka vähimmäisleveys on 15 m. Puistosillalle tulee istuttaa runsaasti kasvillisuutta.	**Gång- och cykelförbindelse som går över gatan eller trafikområdet.** Området reserveras för en parkbro som har en minimibredd på 15 meter. På parkbron ska det planteras rikligt med växtlighet.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.**
(52132, 52137)	**Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.**	**Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.**
s	**Suojeltava alueen osa.** Alueella tulee varmistaa lahopuujatkumo lahokaviosammaleen elinvoimaisuuden säilyttämiseksi.	**Del av område som skall skyddas.** I området ska man säkerställa kontinuiteten av murkna träd för att bevara livskraften hos den gröna sköldmossan.
p	**Pysäköimispaikka.**	**Parkeringsplats.**
	Koko kaava-aluetta koskevat määräykset Maaperän haitta-ainepitoisuus on tarkistettava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista. Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 m (N2000). Julkiseen ulkotilaan tulee toteuttaa taidetta Muuran taidekonseptin mukaisesti.	**Bestämmelser som gäller hela planområdet** Jordmånens halt av skadliga ämnen ska kontrolleras och vid behov ska jorden saneras innan byggnadsarbetena inleds. Inga konstruktioner eller anordningar får överskrida höjdnivån +100 m (N2000). Det offentliga uterummet ska prydas med konst i enlighet med konstkonceptet för Mure.
	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	Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,	ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä	höjdsystemet
N2000.	N2000.

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

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

AVIAPOLIS **MUURA**

HAVAINNEKUVA A3, MUURAN KAUPUNKIKYLÄT I 1:1500

0 50 100 200



LIITE: Kaupunginhallitus 19.06.2023 / 24 §

Tuloskortti

Osoite -

Päivämäärä 12/04/2023

Kaavan numero ja kortteli AK52133 A

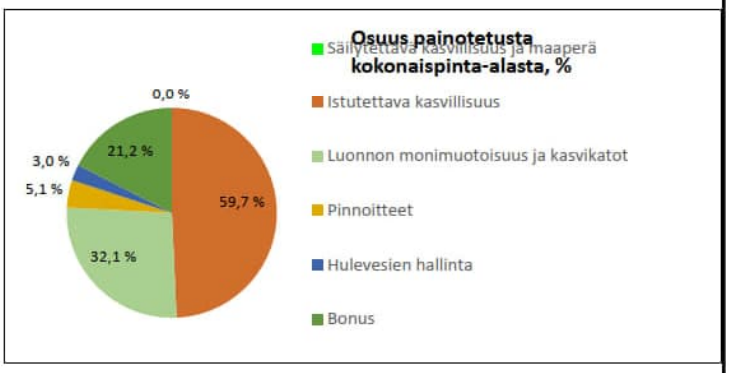
Vihertehokkuuslaskelma

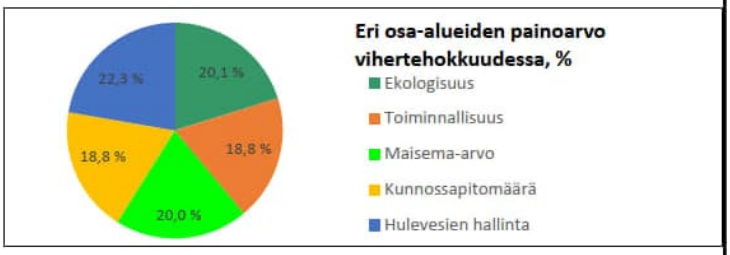
Viher-tehokkuus	**1,3**
Tavoitetaso	**1,0**

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	4	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	2	8
Pinnoitteet	1	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**8**	**36**

Hulevesimäärä m³	
18,8	
Valuma kerroin C	
0,7	
Viivytystilavuustarve m³	
18,8	
Jää viivyttämättä m³	**Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³**
4,8	**14,0**
Läpäisemättömän pinnan osuus	
0 %	





PIHASUUNNITELMA

- (●) KAAVAVAIHE
- ( ) RAKENNUSLUPAVAIHE

Tuloskortti

Osoite -

Päivämäärä 19/04/2023

Kaavan numero ja kortteli AK52133 B

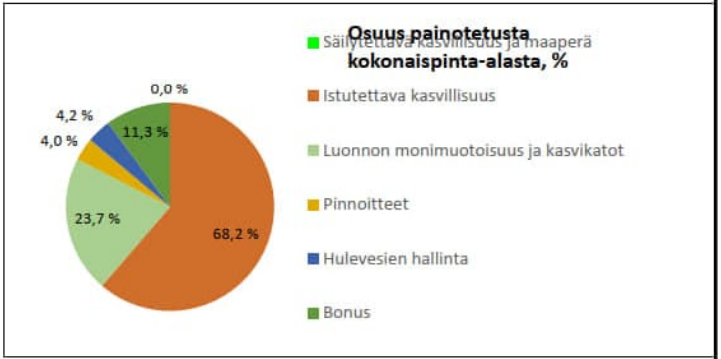
Vihertehokkuuslaskelma

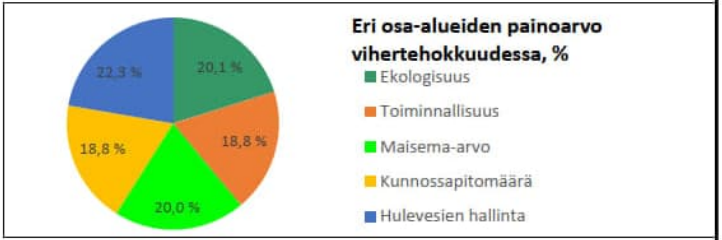
Viher-tehokkuus	1,3
Tavoitetaso	1,0

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	4	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	2	8
Pinnoitteet	1	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**8**	**36**

Hulevesimäärä m^3	
14,9	
Valuma kerroin C	
0,6	
Viivytystilavuustarve m^3	
14,9	
Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
0,0	20,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
0 %	





PIHASUUNNITELMA

- (●) KAAVAVAIHE
- ( ) RAKENNUSLUPAVAIHE

Tuloskortti

Osoite -

Päivämäärä 19/04/2023 **Kaavan numero ja kortteli** AK52137 A

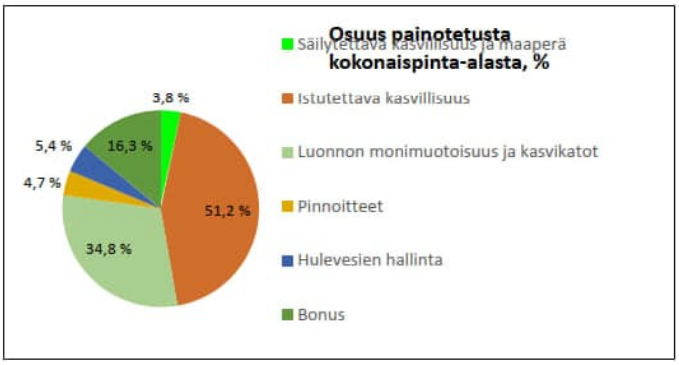
Vihertehokkuuslaskelma

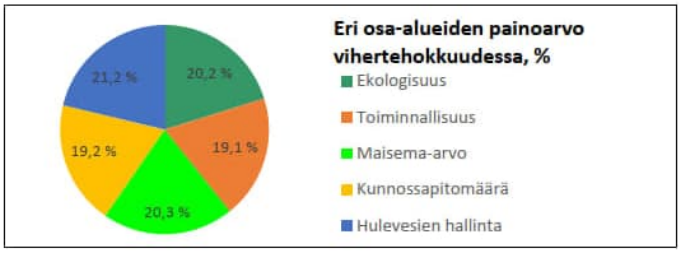
Viher-tehokkuus	**1,2**
Tavoitetaso	**1,0**

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	2	7
Istutettava kasvillisuus	4	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	2	8
Pinnoitteet	1	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**10**	**36**

Hulevesimäärä m³	
18,8	
Valuma kerroin C	
0,6	
Viivytystilavuustarve m³	
18,8	
Jää viivyttämättä m³	**Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³**
0,0	**30,0**
Läpäisemättömän pinnan osuus	
0 %	





PIHASUUNNITELMA

- (●) KAAVAVAIHE
- ( ) RAKENNUSLUPAVAIHE

Tuloskortti

Päivämäärä 19/04/2023

Osoite -

Kaavan numero ja kortteli AK52137 B

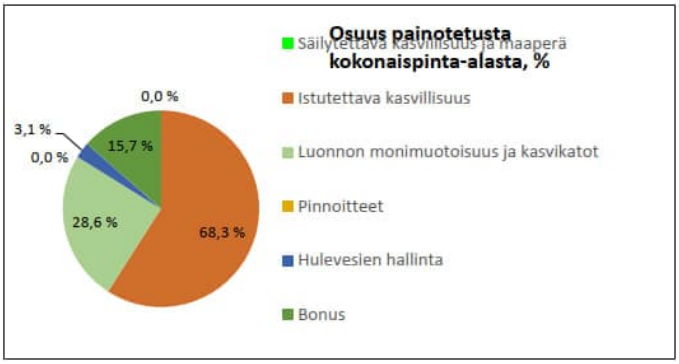
Vihertehokkuuslaskelma

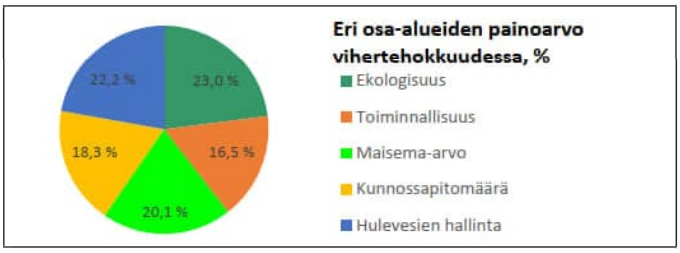
Viher-tehokkuus	**1,4**
Tavoitetaso	**1,0**

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	4	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	2	8
Pinnoitteet	ei elementtiä!	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**7**	**36**

Hulevesimäärä m³	
15,1	
Valuma kerroin C	
0,7	
Viivytystilavuustarve m³	
15,1	
Jää viivyttämättä m³	**Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³**
1,1	**14,0**
Läpäisemättömän pinnan osuus	
0 %	





PIHASUUNNITELMA

(●) KAAVAVAIHE

( ) RAKENNUSLUPAVAIHE

Tuloskortti

Osoite -

Päivämäärä 19/04/2023 **Kaavan numero ja kortteli** AK52138

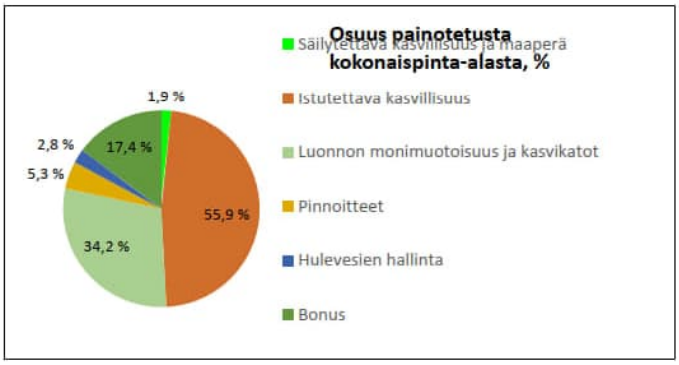
Vihertehokkuuslaskelma

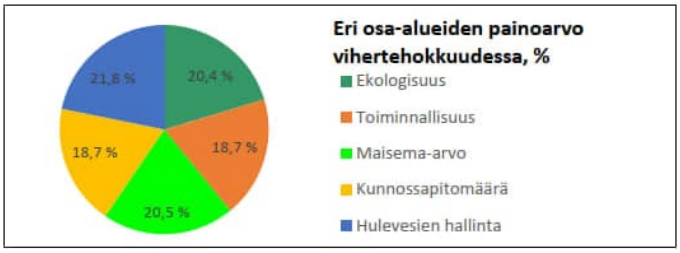
Viher-tehokkuus	1,4
Tavoitetaso	1,0

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	1	7
Istutettava kasvillisuus	4	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	2	8
Pinnoitteet	1	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**9**	**36**

Hulevesimäärä m^3	
20,9	
Valuma kerroin C	
0,6	
Viivytystilavuustarve m^3	
20,9	
Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
0,9	20,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
0 %	





PIHASUUNNITELMA

(●) KAAVAVAIHE
( ) RAKENNUSLUPAVAIHE

Tuloskortti

Osoite -

Päivämäärä 12/04/2023

Kaavan numero ja kortteli AK52144

Vihertehokkuuslaskelma

Viher-tehokkuus	1,5
Tavoitetaso	1,0

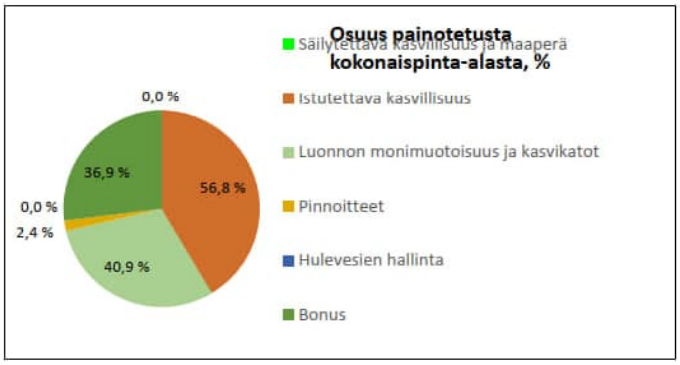
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

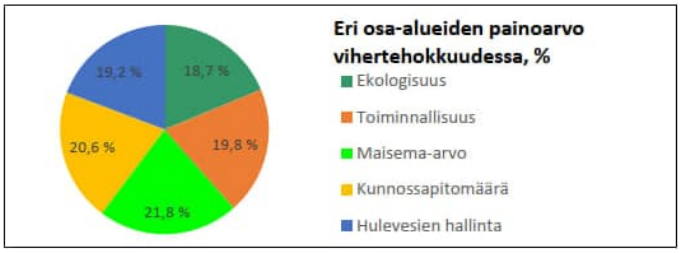
Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	7	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	2	8
Pinnoitteet	1	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	ei elementtiä!	10
Yhteensä	**10**	**36**

Hulevesimäärä m^3
24,3
Valuma kerroin C
0,6
Viivytystilavuustarve m^3
24,3

Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
24,3	0,0

Läpäisemättömän pinnan osuus
0 %





PIHASUUNNITELMA

- (●) KAAVAVAIHE
- ( ) RAKENNUSLUPAVAIHE

Tuloskortti

Osoite -

Päivämäärä 19/04/2023 **Kaavan numero ja kortteli** C52134

Vihertehokkuuslaskelma

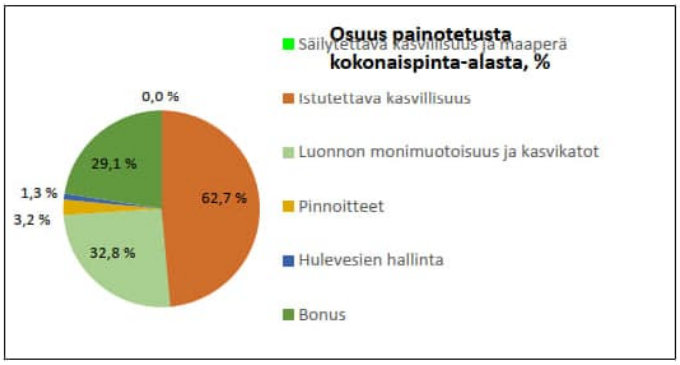
Viher-tehokkuus	1,1
Tavoitetaso	0,9

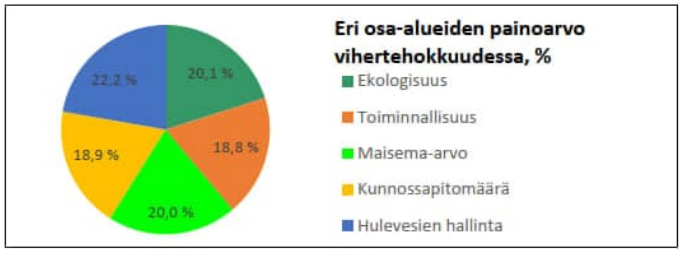
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	5	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	2	8
Pinnoitteet	1	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**9**	**36**

Hulevesimäärä m^3
24,2
Valuma kerroin C
0,7
Viivytystilavuustarve m^3
24,2

Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
18,2	6,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
0 %	





PIHASUUNNITELMA

- (●) KAAVAVAIHE
- ( ) RAKENNUSLUPAVAIHE

Tuloskortti

Osoite -

Päivämäärä 19/04/2023

Kaavan numero ja kortteli C52134

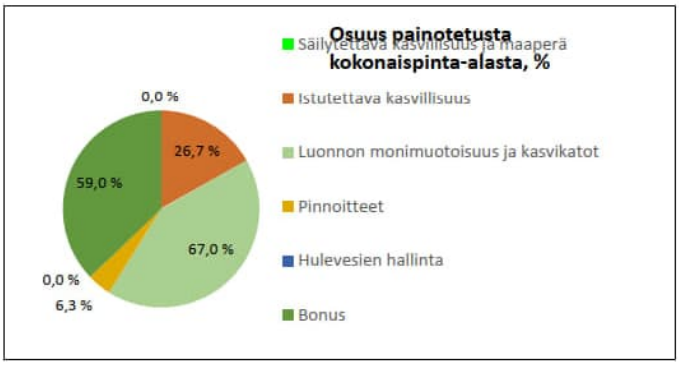
Vihertehokkuuslaskelma

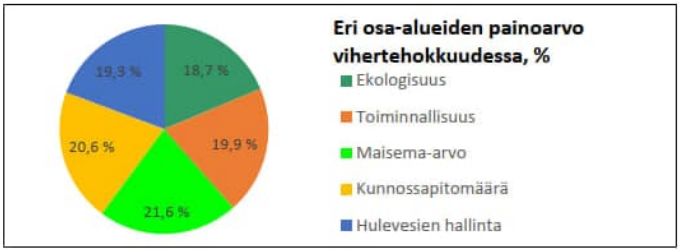
Viher-tehokkuus	1,4
Tavoitetaso	0,9

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	2	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	2	8
Pinnoitteet	1	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	ei elementtiä!	10
Yhteensä	**5**	**36**

Hulevesimäärä m^3	
8,9	
Valuma kerroin C	
0,6	
Viivytystilavuustarve m^3	
8,9	
Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
8,9	0,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
0 %	





PIHASUUNNITELMA

- (●) KAAVAVAIHE
- ( ) RAKENNUSLUPAVAIHE

Tuloskortti

Osoite -

Päivämäärä 19/04/2023

Kaavan numero ja kortteli KTY52132

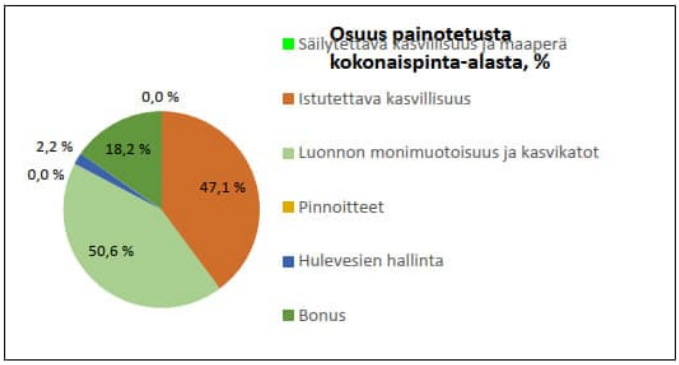
Vihertehokkuuslaskelma

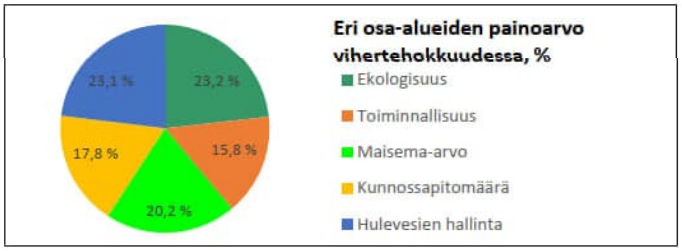
Viher-tehokkuus	1,6
Tavoitetaso	0,9

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	4	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	2	8
Pinnoitteet	ei elementtiä!	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**7**	**36**

Hulevesimäärä m^3	
17,4	
Valuma kerroin C	
0,5	
Viivytystilavuustarve m^3	
17,4	
Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
0,0	20,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
0 %	





PIHASUUNNITELMA

(●) KAAVAVAIHE

( ) RAKENNUSLUPAVAIHE

Tuloskortti

Osoite -

Päivämäärä 19.4.2023

Kaavan numero ja kortteli LPA1

Vihertehokkuuslaskelma

Viher-tehokkuus	0,6
Tavoitetaso	0,6

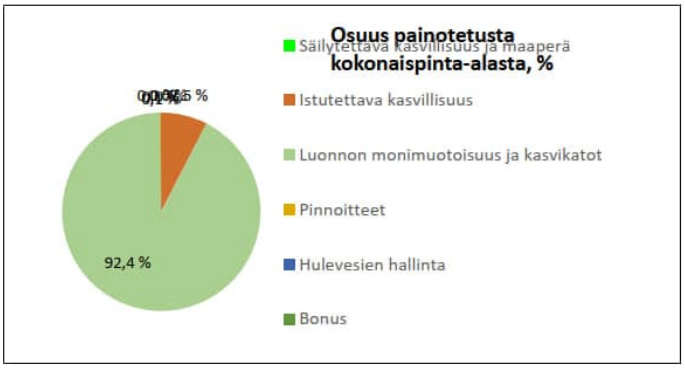
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

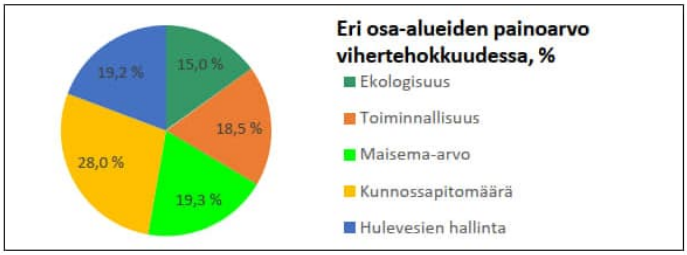
Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	1	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	1	8
Pinnoitteet	1	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	ei elementtiä!	10
Yhteensä	**3**	**36**

Hulevesimäärä m^3
7,4
Valuma kerroin C
0,7
Viivytystilavuustarve m^3
7,4

Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
7,4	0,0

Läpäisemättömän pinnan osuus
1 %





PIHASUUNNITELMA

(●) KAAVAVAIHE

( ) RAKENNUSLUPAVAIHE

Tuloskortti

Päivämäärä 19.4.2023

Osoite -

Kaavan numero ja kortteli LPA3

Vihertehokkuuslaskelma

Viher-tehokkuus	**0,6**
Tavoitetaso	**0,6**

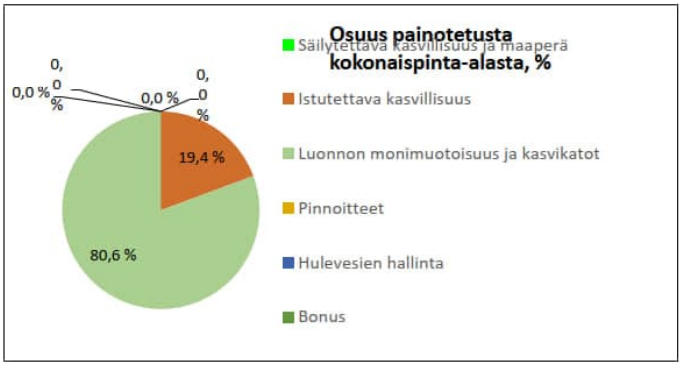
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

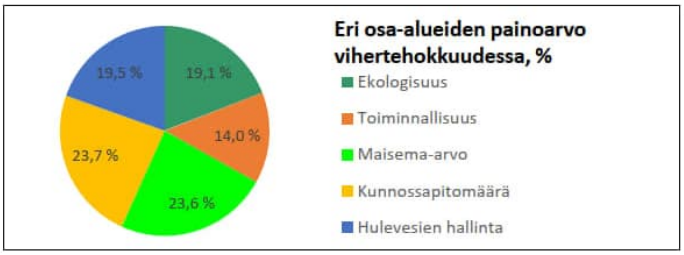
Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	1	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	1	8
Pinnoitteet	ei elementtiä!	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	ei elementtiä!	10
Yhteensä	**2**	**36**

Hulevesimäärä m³
7,6
Valuma kerroin C
0,7
Viivytystilavuustarve m³
7,6

Jää viivyttämättä m³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³
7,6	0,0

Läpäisemättömän pinnan osuus
0 %





PIHASUUNNITELMA

(◉) KAAVAVAIHE

( ) RAKENNUSLUPAVAIHE

Tuloskortti

Päivämäärä 19.4.2023

Osoite -

Kaavan numero ja kortteli LPA4

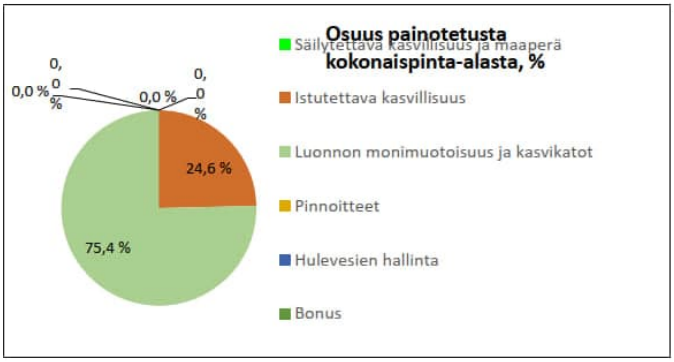
Vihertehokkuuslaskelma

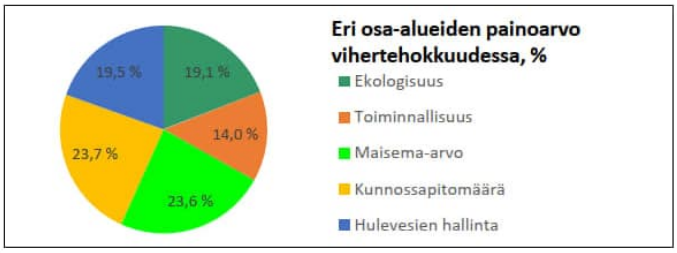
Viher-tehokkuus	**0,7**
Tavoitetaso	**0,6**

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	1	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	1	8
Pinnoitteet	ei elementtiä!	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	ei elementtiä!	10
Yhteensä	**2**	**36**

Hulevesimäärä m³	
7,5	
Valuma kerroin C	
0,7	
Viivytystilavuustarve m³	
7,5	
Jää viivyttämättä m³	**Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³**
7,5	**0,0**
Läpäisemättömän pinnan osuus	
0 %	





PIHASUUNNITELMA

(◉) KAAVAVAIHE

( ) RAKENNUSLUPAVAIHE

Tuloskortti

Osoite -

Päivämäärä 19/04/2023

Kaavan numero ja kortteli Y52136

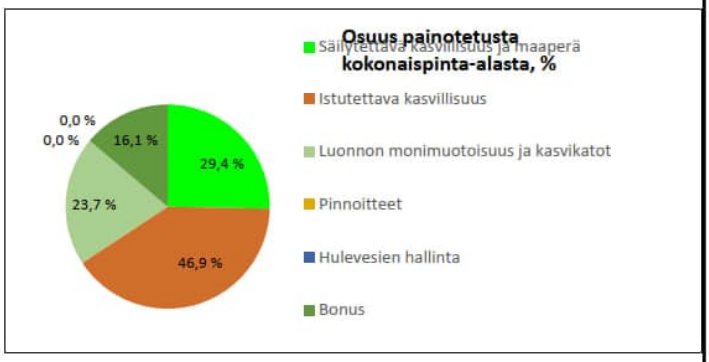
Vihertehokkuuslaskelma

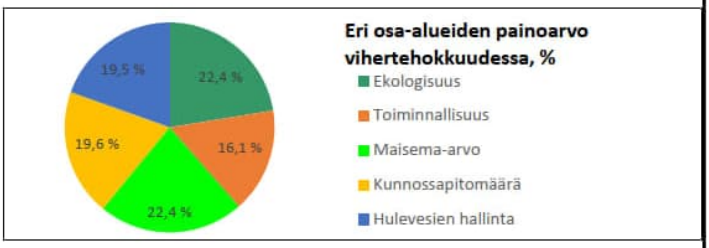
Viher-tehokkuus	1,8
Tavoitetaso	1,0

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	3	7
Istutettava kasvillisuus	4	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	2	8
Pinnoitteet	ei elementtiä!	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	ei elementtiä!	10
Yhteensä	**9**	**36**

Hulevesimäärä m^3	
14,5	
Valuma kerroin C	
0,4	
Viivytystilavuustarve m^3	
14,5	
Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
14,5	0,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
0 %	





PIHASUUNNITELMA

- (●) KAAVAVAIHE
- ( ) RAKENNUSLUPAVAIHE

25 § **Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oy / Asemakaavan muutos nro 002356 Muuran kaupunkikylät**

VD/3794/10.00.01.05/2023

TeA/AK/TH/AVP/MV/JT

Muuran kaupunkikylät 1 on Muuran alueen ensimmäinen asemakaavan muutos, joka toteuttaa Muuran kaavaluonnoksen tavoitetta kaupunkikylistä koostuvasta uudesta asuinalueesta. Asemakaavalla kaavoitetaan asuinkortteleista ja päiväkodista muodostuva kylä aukioineen ja katualueineen, Lentoasemantien varren toimitilakortteli, Muuran keskustan itäpuolen korttelit kaupallisine palveluineen Muuranaukio sekä Vantaan ratikan katualueet Muurassa. Koko kaavamuutosalueen rakennusoikeus on 111 400 k-m2, josta asuinkerrosalaa on 85 100 k-m2 (AK+C).

Alueen päämaanomistajia ovat Sponda Oy ja Vantaan kaupunki. Asemakaavamuutokseen liittyvän maankäyttösopimuksen mukaisesti Kiinteistö Oy Vantaan Omega maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 16 614 690 euroa. Kiinteistö Oy Vantaan Omega suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla kaupungille 14 429 160 euron arvoiset määräalat.

Kaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Lentoasemantiehen ja etelässä Virkatiehen. Muuran kaupunkikylät 1 toteuttaa Muuran kaavaluonnoksen tavoitetta kaupunkikylistä koostuvasta uudesta asuinalueesta. Asemakaavalla kaavoitetaan asuinkortteleista ja päiväkodista muodostuva syksykylä aukioineen ja katualueineen, Lentoasemantien varren toimitilakortteli, Muuran keskustan itäpuolen korttelit kaupallisine palveluineen, Muuranaukio sekä Vantaan ratikan katualueet Muurassa**.** Alueen nykyinen rakennuskanta muodostuu pääosin 1970–1990-luvulla valmistuneista teollisuus-, varasto- ja huoltorakennuksista. Nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, puistoa sekä suojaviheralueta. Koko asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus on 111 400 k-m2, josta asuinkerrosalaa on 85 100 k-m2 (AK+C), liiketilaa 2 200 k-m2, toimitilaa 21 000 k-m2 sekä päiväkoti 3 000 k-m2.
Asemakaava-alueesta on laadittu toukokuussa 2022 yhteistoimintasopimus, jossa on sovittu sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, toteuttamiseen tähtäävien asemakaava muutosten vaiheittaisesta käynnistymisestä, niiden edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista. Maankäyttösopimuskokonaisuuteen kuuluvat: A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
Asemakaavan muutokseen liittyen **Kiinteistö Oy Vantaan Omega** sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön omistajana ja Vantaan kaupunki sopivat alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Vantaan Omegan osallistumisesta kunnallistekniikan korvaukseen. Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen A1.

Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää Plootukadun, Kahinaraitin, Ropinaraitin, Ropinakujan, Ropinapihan, Toinensavun, Virkatien, Muurainraition, Muuranraitin, ja Muuranaukion katualueiden sekä Kahinapuiston, Plootupuistikon ja Plootukallion puistoalueiden rakentamista.

Kaupunki sitoutuu toteuttamaan kunnallistekniikan ja rakenteiden rakentamisen kiinteistöjen rakentamista palvelevassa aikataulussa.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin
Kiinteistö Oy Vantaan Omega maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **16 614 690 euroa.**

Kiinteistö Oy Vantaan Omega suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla kaupungille **14 429 160 euron** arvoiset määräalat. Tästä luovutuksesta sovitaan esisopimuksessa määräalojen kaupasta. Loppuosa korvauksesta **2 185 530 euroa** maksetaan kaupungille kolmessa erässä.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja huoneistotyyppijakauma
Sopimusalueen Kiinteistö Oy Vantaan Omega:n omistukseen jäävälle alueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 36 680 k-m2 on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 12 000 k-m2 toteutetaan valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntoina, jotka on sijoitettava vähintään kahteen eri korttelіin.

Mikäli Kiinteistö Oy Vantaan Omega ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m^2.

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja.
Mikäli Kiinteistö Oy Vantaan Omega ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän alittavien asuntojen osalta.

B. Esisopimus määräalojen kaupasta
Kiinteistö Oy Vantaan Omega luovuttaa kaupungille määräalat Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöistä 92-52-104-1, 92-52-104-3 ja 92-52-104-4.
Liitekarttaan B1 on merkitty yhteensä noin 44583m^2:n suuruiset kaupungille luovutettavat julkisen kaupunkitilan alueet eli mm. osa Muurinaukiosta, Ropinapihan aukio, osa Plootunkallion lähivirkistysalueesta, kadut ja raitit sekä päiväkodille osoitettu yleisten rakennusten korttelialue.
Em. määräalat on hinnoiteltu kaupungin ja Kiinteistö Oy Vantaan omegan välisen yhteistyösopimuksen linjausten mukaisesti. Alueet on arvioitu voimassa olevan kaavan (teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten korttelialuetta (TTV[5]), e=0,6) osoittaman rakennusoikeuden käyvän arvon mukaan, ja yhtiölle maksetaan luovutettavista alueista 80 % käyvästä arvosta.
Liitekarttaan B2 on merkitty kaupungille luovutettava noin 10 133 m2 suuruinen asuinkerrostalojen korttelialue 52133, jonka rakennusoikeus on 19 400 k-m2. Korttelialue on hinnoiteltu ARA:n tukemassa asuntotuotannossa sovellettavia tonttien enimmäishinnan 468 €/k-m2 mukaan. Korttelin rakennusoikeudesta noin 5 800 k-m2 kaupunki voi toteuttaa vapaarahoitteisena tuotantona.

Kauppahinta on **14 429 160 euroa**. Kauppahinta vähennetään Kiinteistö Oy Vantaan Omega:n maksettavaksi tulevasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta 16 614 690 eurosta. Määräalojen kauppahinta on sovittu lisättävän vuoden 2024 investointikehykseen.

C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Kaupunki myy Kiinteistö Oy Vantaan Omegalle noin 1 401 m^2:n suuruisen määräalan Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistön määräalasta 92-52-104-1-M501 ja noin 4 275 m^2:n suuruisen määräalan Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-52-9903-2. Määräalojen asemakaavamerkinnät ovat asuinkerrostalojen korttelialue (AK), toimitilarakennusten korttelialue (KTY) ja autopaikkojen korttelialue (LPA). Määräaloihin kohdistuva rakennusoikeus on 16 121 k-m^2. Määräalat on merkitty karttaliitteeseen C1.

Määräalojen kauppahinta on **3 118 411 euroa**.

Lopullisten luovutuskirjojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002356 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä
Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n kohdan 37 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 27

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vantaan Omegan kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen kaupasta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002356 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään sopimusvelvoitteiden siirron kolmannelle osapuolelle, ja
c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 25

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vantaan Omegan kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen kaupasta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002356 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään sopimusvelvoitteiden siirron kolmannelle osapuolelle, ja

c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- maankäyttösopimus
- liite A1: Sopimusalue
- liite B1: Ostettavat määräalat
- liite B2: Ostettavat määräalat
- liite C1: Myytävät määräalat

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 733 7447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

15 361 835MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[asemakaavan muutoksen pvm] päivätty asemakaavan muutos nro 002356, Muuran kaupunkikylät 1 (jäljempänä ”**Asemakaava**”).

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
B. Esisopimus määräalan kaupasta
C. Esisopimus määräalan kaupasta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Lentoasemantiehen ja etelässä Virkatiehen. Lännessä aluetta rajaavat Toinensavu ja sen länsipuoliset teollisuus- ja varastorakennusten kiinteistöt.

Asemakaavan tavoitteena on rakentaa Muuran keskustan korttelit, keskustan itäpuolelle sijoittuvat Syksy-kaupunkikylän asuinkorttelit, päiväkoti, Lentoasemantien toimitilakorttelit sekä keskustan länsipuolen Talvi-kaupunkikylän ensimmäiset asuinkorttelit, yhtenäiskoulu ja päiväkoti sekä näihin liittyvät katualueet, aukiot ja Vantaan Ratikan osuus Muuran alueella.

Alueen nykyinen rakennuskanta muodostuu pääosin 1970–1990-luvulla valmistuneista teollisuus-, varasto- ja huoltorakennuksista. Nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), puistoa (VP) sekä suojaviheraluetta (EV). Asemakaavan muutoksessa alue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), keskustatoimintojen korttelialueiksi (C), autopaikkojen korttelialueiksi (LPA), lähivirkistysalueeksi (VL) ja puistoiksi (VP).

Asemakaava-alueesta on laadittu toukokuussa 2022 yhteistoimintasopimus, jossa on sovittu sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, toteuttamiseen tähtäävien asemakaava muutosten vaiheittaisesta käynnistymisestä, niiden edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista.

Asemakaavaan liittyen Kiinteistö Oy Vantaan Omega sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön omistajana ja Vantaan kaupunki sopivat tällä sopimuksella alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Vantaan Omegan osallistumisesta kunnallistekniikan korvaukseen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Kiinteistö Oy Vantaan Omega (Y-tunnus: 0801042-2)
c/o Sponda Oy, PL 940, 00101 Helsinki
(jäljempänä ”**Hakija**”)

2. Sopimusalue ja tarkoitus

2.1 Sopimusalue koostuu Hakijan omistamista kiinteistöistä 92-52-104-1, 92-52-104-3 ja 92-52-104-4 sekä kaupungin omistamien kiinteistöjen 92-52-104-1-M501 ja 92-52-9903-2 määräaloista (jäljempänä ”**Sopimusalue**”). Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen (liite A1).

2.2 Kaupunki ja Hakija Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijan osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

3.1 Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää Plootukadun, Kahinaraitin, Ropinaraitin, Ropinakujan, Ropinapihan, Toinensavun, Virkatien, Muurainraition, Muuranraitin, ja Muuranaukion katualueiden sekä Kahinapuiston, Plootupuistikon ja Plootukallion puistoalueiden rakentamista.

3.2 Kunnallistekniikan ja rakenteiden rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä. Asemakaavan tultua voimaan, Hakija lähettää kirjallisen pyynnön Vantaan kaupungin kirjaamoon, edellä mainittujen rakenteiden rakentamisesta. Vantaan Ratikan rakentaminen ja sen rakentamisen aikataulu riippuvat kaupunginvaltuuston tekemästä rakentamispäätöksestä keväällä 2023. Kaupunki sitoutuu toteuttamaan kunnallistekniikan ja rakenteiden rakentamisen kiinteistöjen rakentamista palvelevassa aikataulussa.

3.3 Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytöiden kanssa.

3.4 Hakijan on Sopimusalueen suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Hakijan tulee yhteistyössä Kaupungin kadut- ja

puistot -palvelualueen kanssa yhteen sovittaa tontin ja ympäröivien katualueiden korkotasot ennen rakennusluvan hakemista. Sopimusalueen rakennustöiden yhteydessä sovitaan mahdollisten tilapäisten rakenteiden tai luiskajärjestelyjen toteutuksesta ja kunnossapidosta.

3.5 Osapuolet toteavat, että katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Hakija neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa.

Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ja muut rakenteet edellyttävät Kaupungin myöntämää erillistä sijoituslupaa.

3.6 Hakijan tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa Kaupungilta.

3.7 Hakija myöntää Kaupungille ilman erillistä korvausta, myöhemmin yhdessä tarkemmin sovittavalla tavalla, luvan sijoittaa Sopimusalueelle kadun tai puiston rakentamisen vuoksi välttämättömät mm. katu- ja kuivatusrakenteet, maaleikkaus- ja pengerluiskat sekä ulkovalaisimet, mikäli niitä ei ole mahdollista kohtuullisilla kustannuksilla sijoittaa katu- tai puistoalueen puolelle. Hakija myöntää Kaupungille luvan myös Kaupungin hyväksymien ohjeiden mukaisten uusiomateriaalien käyttöön Sopimusalueelle ulottuvissa katurakenteissa. Kaikki em. rakenteet jäävät Kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon. Kaupunki sitoutuu toteuttamaan edellä mainittujen rakenteiden ja laitteiden sijoittamisen siten, ettei se aiheuta haittaa tai vahinkoa Sopimusalueelle suunnitellulle rakentamiselle.

3.8 Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Hakijan toteutettavaksi jäävien tonttien alueella johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Hakija suorittaa ne kustannuksellaan. Hakija sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

4.1 Hakija maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena (jäljempänä **”Korvaus”**) yhteensä **16 614 690 euroa**

4.2 Hakija suorittaa osan Korvauksesta luovuttamalla Kaupungille **14 429 160 euron** arvoiset määräalat. Tästä luovutuksesta sovitaan jäljempänä esisopimuksessa määräalojen kaupasta.

4.3 Loppuosa Korvauksesta **2 185 530 euroa** tulee maksaa Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan kolmessa erässä siten, että

- Kaupunki laskuttaa 1. erän määrältään 728 510 euroa välittömästi Asemakaavan

voimaantullessa; ja
- Kaupunki laskuttaa 2. erän määrältään 728 510 euroa 12 kuukauden kuluttua Asemakaavan voimaantulon jälkeen; ja
- Kaupunki laskuttaa 3. erän määrältään 728 510 euroa 24 kuukauden kuluttua Asemakaavan voimaantulon jälkeen.

Korvaus suoritetaan Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 30 pv netto, viivästyskorkoa peritään korkolain (633/1982) mukaisesti).

5. Korvauksen tarkistus, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden

5.1 Asemakaavassa Sopimusalueelle on osoitettu Asemakaavan mukainen määrä rakennusoikeutta. Tontit on mahdollista jakaa ennen Asemakaavan toteutusta useiksi tonteiksi, jolloin tonttijaossa jokaiselle uudelle tontille merkitään tonttikohtainen rakennusoikeus.

5.2 Korvauksen perusteena on muiden seikkojen ohella Asemakaavassa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan Korvauksena. Mikäli Sopimusalueelle myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on tietyn rakentamisen osalta suurempi kuin Sopimusalueelle Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus, sitoutuu Hakija ilmoittamaan tästä Kaupungille.

5.3 Hakija maksaa Sopimusalueen rakennusoikeuden lisääntymisestä koituneesta arvonnoususta 50 % Kaupungille Korvauksena. Arvonnousu lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen käyttötarkoituksien mukaisesti, tämän sopimuksen mukaisia yksikköhintoja käyttäen.

5.4 Kaupungin oikeus Korvauksen tarkistukseen ja perimiseen on voimassa viisi vuotta Asemakaavan voimaantulosta.

5.5 Mikäli Sopimusalueelle myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on tietyn rakentamisen osalta pienempi kuin Sopimusalueelle Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus, Korvausta ei tältä osin tarkisteta alaspäin.

6. Korvauksen vakuus

6.1 Hakija luovuttaa Kaupungille Korvauksen suorittamisen vakuudeksi **16 614 690 euron** suuruisen Kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden, jota vapautetaan, kun Korvausta suoritetaan tai sopimus lakkaa olemasta voimassa. Vakuus vapautetaan erissä siten, että vakuuden summa on aina maksamattoman Korvauksen suuruinen.

6.2 Vakuuden on oltava voimassa 31.12.2028 saakka.

6.3 Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksin.

7. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja sopimussakko

7.1 Sopimusalueen Hakijan omistukseen jäävälle alueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 36 680 k-m2 on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 12 000 k-m2 toteutetaan valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntoina, jotka on sijoitettava vähintään kahteen eri kortteliin.

7.2 Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta **sopimussakkoa 200 euroa/k-m²**.

8. Asuntojen huoneistotyyppijakauma ja sopimussakko

8.1 Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Kunkin asuntotyypin osuus kokonaisasuntomäärästä pyöristetään lähimpään prosenttiin. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan (100) asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.

8.2 Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa **50 000 euroa/asunto** sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

9. Rakentamisen energiatehokkuus ja sopimussakko

9.1 Sopimusalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Sopimusalueelle rakennettavien asuinkerrostalojen tulee täyttää B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m²/vuosi.

9.2 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuinrakennusten energiatehokkuusvaatimusta, se on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa jokaisesta asuinrakennuksesta, joka ylittää edellä mainitun energiatehokkuusvaatimuksen **50 euroa/k-m²**.

10. Keskitetty pysäköintiratkaisu

10.1 Kaupunki selvittää mahdollisuutta järjestää Sopimusalueella keskitetty pysäköinti Kaupungin määräysvallassa olevan yhtiön toimesta. Pysäköintiyhtiön perustamisesta ei

ole tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä tehty vielä Kaupungin osalta päätöksiä. Mahdollisesta keskitetystä pysäköintiratkaisusta ja sen toteutuksesta sitoudutaan neuvottelemaan osapuolten kesken.

11. Rakentamisaikataulu ja rakentamisvelvoite sekä sopimussakko

11.1 Selvyyden vuoksi todetaan, että Sopimusalueelle ei sovelleta rakentamisaikataulu- tai rakentamisvelvoitevaatimuksia.

12. Sopimusalueen maaperä ja jätteet

12.1 Hakija vastaa Hakijan toteutettavaksi jäävien tonttien alueella rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

12.2 Selvennyksenä todetaan, että osapuolet vastaavat mahdollisesta maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta sekä jätteiden poistamisesta vain omistamillaan alueilla ja jäljempänä sovittavien esisopimuksien mukaisesti luovuttamiensa alueiden osalta.

13. Vesihuolto- ja sähköverkostoon liittyminen

13.1 Hakija on velvollinen liittämään Sopimusalueelle toteuttamansa uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon ja yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin. Hakija on tutustunut liittymisehtoihin itsenäisesti.

14. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

14.1 Hakija sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Hakija sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

14.2 Hakija vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Hakija ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Hakija vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

15. Sopimuksen voimaantulo

15.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

15.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2025 mennessä.

15.3 Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2025 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa, mutta kuitenkin enintään 31.12.2030 asti, mikäli valitusta ei ole siihen mennessä lainvoimaisella päätöksellä ratkaistu. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan miltään osin, tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa.

15.4 Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

16. Sopimuksen muuttaminen ja sopimuksen pätemättömyys

16.1 Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia sopimusta on tarkistettava, pysyy tämä sopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

16.2 Kaikista muutoksista tähän sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen.

16.3 Mikäli jotakin tämän sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan sopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän, mitättömän tai täytäntöönpanokelvottoman sopimusehdon ja joka mahdollistaa sopimuksen tarkoituksen toteutumisen. Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tämän sopimuksen määräyksiä mahdollisesta pätemättömyydestä huolimatta.

17. Erimielisyyksien ratkaiseminen

17.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

17.2

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA

B. I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa B.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2025 mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2025 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta päätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus voimassa, mutta kuitenkin enintään 31.12.2030 asti, mikäli valitusta ei ole siihen mennessä lainvoimaisella päätöksellä ratkaistu. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan miltään osin, tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia esisopimusta on tarkistettava, pysyy tämä esisopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisissa raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. II MÄÄRÄALOJEN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn [sopimuspvm numeraalein] päivättyyn esisopimukseen.

Myyjä	**Kiinteistö Oy Vantaan Omega** (Y-tunnus: 0801042-2) c/o Sponda Oy, PL 940, 00101 Helsinki (jäljempänä ”**Myyjä**”)
Ostaja	**Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä ”**Kaupunki**”)
Kaupan kohde	Noin 25 430 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-52-104-1 ja Noin 8 768 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-52-104-3

ja

Noin 10 385 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-52-104-4

ja

Noin 5 903 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-52-104-1

ja

Noin 4 230 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-52-104-4

(jäljempänä yhdessä ”**Määräalat**”).

Määräalojen asemakaavamerkinnät ovat yleisten rakennusten korttelialue (Y), asuinkerrostalojen korttelialue (AK), autopaikkojen korttelialue (LPA), lähivirkistysalue (VL) sekä katu- ja torialueet.

Määräalat on merkitty oheisiin karttaliitteisiin (liitteet B1 ja B2).

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupan kohteeseen ei kuulu Määräaloilla olevat rakennukset, jotka jäävät Myyjän omistukseen ja joiden purkamisen Myyjä suorittaa ennen Määräalojen hallintaoikeuden siirtymistä Ostajalle.

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Kauppahinta on **14 429 160 euroa**. Kauppahinta vähennetään Myyjän maksettavaksi tulevasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta 16 614 690 eurosta.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalojen omistusoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoittamishetkellä. Määräalojen hallintaoikeus siirtyy Kaupungille sitä mukaa, kun niitä tarvitaan alueen rakentamiseen tai Myyjän määräämässä nopeammassa aikataulussa. Hallintaoikeusajalta ei makseta vuokraa.

2.2 Kaupunki on velvollinen ilmoittamaan kirjallisesti etukäteen Myyjälle, milloin se tarvitsee Määräalojen hallinnan itselleen. Ilmoitus tulee tehdä viimeistään kaksitoista (12) kuukautta ennen suunnitellun rakentamisen aloittamista.

2.3 Myyjä on velvollinen em. ilmoituksen saatuaan ryhtymään Määräaloilla mahdollisesti sijaitsevien rakennusten ja rakennelmien purkutoimenpiteisiin.

3. Verot ja maksut

3.1 Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta vastaa Kaupunki.

3.2 Määräaloihin kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Myyjän vastattaviksi. Myyjä ei kuitenkaan vastaa kiinteistöverosta omistusoikeuden siirtymisen jälkeiseltä ajalta.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

4.1 Kiinteistön 92-52-104-1 Määräalaan kohdistuu 28.4.2023 päivätyn rasitustodistuksen mukaan yhteensä **89 kappaletta** kiinnityksiä, jotka ilmenevät kiinteistön rasitustodistukselta.

4.2 Kiinteistön 92-52-104-3 Määräalaan kohdistuu 28.4.2023 päivätyn rasitustodistuksen mukaan yhteensä **13 kappaletta** kiinnityksiä, jotka ilmenevät kiinteistön rasitustodistukselta.

4.3 Kiinteistön 92-52-104-4 Määräalaan kohdistuu 28.4.2023 päivätyn rasitustodistuksen mukaan yhteensä **7 kappaletta** kiinnityksiä, jotka ilmenevät kiinteistön rasitustodistukselta.

4.4 Myyjä toimittaa pantinhaltijan suostumuksen kiinnitysten poistamisesta Määräaloja koskien tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Myyjä luovuttaa Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä sellaiset asiakirjat (panttikirjat ja/tai pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnitykset poistaa.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1 Myyjän tiedon mukaan Määräaloihin kohdistuvat olennaiset rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

6.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalat, niiden alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräaloista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

6.2 Kaupunki vastaa mahdollisen rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

7.1 Kaupunki on tutustunut Määräaloja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

8. Irtaimisto

8.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

9. Maaperä, jätteet ja muu korvausvastuu

9.1 Myyjän tietojen mukaan Määräaloilla on harjoitettu muun muassa terminaali-, huolto-, kierrätys- ja korjaamotoimintaa sekä polttoaineiden jakelutoimintaa, joista on voinut aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Määräaloilla on tehty osoitteessa Virkatie 12-14 seuraavat maaperää koskevat selvitykset: Golder Associates Oy, Ympäristöarviointi 30.6.2003 ja Golder Associates Oy, Raportti maaperän ja pohjaveden likaantumisrikien auditointi 9.8.1999. Em. selvitysten mukaan osassa maaperästä otetuissa näytteissä on todettu kohenneita hiilivetypitoisuuksia, joiden leviämisriskin ei ole kuitenkaan katsottu olevan merkittävä. Muilta osin Myyjän tietojen mukaan Määräaloilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräaloilla ole jätettä.

9.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Myyjään, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Tällöin Myyjä vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista kauppakirjan allekirjoittamishetkellä voimassa olevan kaavan ja toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä vastaa Kaupunki. Korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä täytyy sopia Myyjän kanssa kirjallisesti ennen töihin ryhtymistä.

9.3 Myyjä vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista viiden vuoden ajan hallinnan siirrosta lukien. Myyjän korvausvastuu ei voi missään tilanteessa ylittää 7.000.000 euroa.

9.4 Myyjän vastuu ei koske hallinnan siirron jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista.

10. Vastuunrajoitus

10.1 Kaupungin on Myyjän tämän sopimuksen perusteella syntyvään muuhun korvausvelvollisuuteen vedotakseen esitettävä tähän kauppaan perustuvat vaatimuksensa

kirjallisesti Myyjälle viimeistään 6 kuukauden kuluessa kaupanteosta, sillä uhalla, että Myyjän korvausvelvollisuus lakkaa.

10.2 Myyjällä ei ole korvausvelvollisuutta, ellei aiheutuneiden vahinkojen yhteismäärä ylitä 145.000 euroa. Yksittäistä vahinkoa, joka on pienempi kuin 14.500 euroa, ei huomioida eikä sitä korvata. Myyjän vastuun enimmäismäärä rajoittuu 721.500 euroon, ellei kyseessä ole tahallinen tai törkeä sopimusrikkomus, jolloin yläraja on kauppahinta. Mahdollinen korvaus katsotaan kaupan kohteesta maksettavan kauppahinnan alennukseksi.

10.3 Myyjä ei vastaa miltään osin epäsuorista tai välillisistä vahingoista.

10.4 Mikäli Kaupunki on oikeutettu korvaukseen aiheutuneesta vahingosta kolmannelta osapuolelta taikka vakuutuskorvaukseen, Myyjä vastaa vahingosta ainoastaan siltä osin kuin vahingon määrä ylittää sen korvauksen määrän, jonka Kaupunki olisi oikeutettu saamaan kolmannelta osapuolelta tai vakuutusyhtiöltä.

10.5 Kaupungin oikeussuojakeinot missä tahansa Myyjän virhetilanteessa rajoittuvat kaikilta osin tämän kohdan 10 mukaiseen Myyjän kauppahinnan alennukseen eikä Kaupungilla ole oikeutta vaatia Myyjän mahdollisten sopimusrikkomusten johdosta mitään muita maakaaren säännöksiin, oikeusperiaatteisiin tai mihin tahansa muuhun perusteeseen perustuvia oikeussuojakeinoja tai seuraamuksia, mukaan lukien kaupan purkua.

11. Korruptionvastainen sääntely

11.1 Kaupunki vakuuttaa, että tässä kohdassa 11 luetellut Kaupungin antamat vakuutukset ovat kaupantekopäivänä oikeita ja totuudenmukaisia.

11.2 Kaupunki tai sen konserniyhtiöt taikka niiden toimihenkilöt, johtajat, työntekijät tai edustajat tehtävässään, eivät toimi vastoin the United States Foreign Corrupt Practices Act of 1977 -nimistä säädöstä (muutettuna), the U.K. Bribery Act 2010 -nimistä säädöstä tai muuta soveltuvaa lakia, sääntöä tai säännöstä, joka liittyy korruption tai lahjonnan estämiseen (yhdessä, "Korruptionvastainen Sääntely"), eivätkä ole olleet valtiollisen, viranomais- tai muun valvovan tahon taikka sopimuskumppanin tutkinnan, selvityksen tai toimeenpanon kohteena liittyen Korruptionvastaisen Sääntelyn rikkomiseen taikka väitettyyn rikkomiseen, ja niiltä osin kuin Kaupunki on tietoinen, ei ole uhkaavaa tai vireillä olevaa tällaista tutkintaa, selvitystä tai toimeenpanoa, eikä ole sellaista seikkaa, joka todennäköisesti johtaisi mihinkään tällaiseen tutkintaan, selvitykseen tai toimeenpanoon.

11.3 Kaupunki tai sen konserniyhtiöt taikka niiden toimihenkilöt, johtajat, työntekijät tai edustajat eivät ole listattuna, eikä näitä omista tai määrää henkilö, joka on listattuna the Specially Designated Nationals and Blocked Persons List -nimisellä listalla tai the Sectoral Sanctions Identifications List -nimisellä listalla, jota hallinnoi ja toimeenpanee the Office of

Foreign Assets Control of the U.S. Department of the Treasury ("OFAC"), tai millään muulla OFAC:in hallinnoimalla sanktioitujen tai rajoitettujen henkilöiden listalla, eivätkä he ole tai toimi sellaisen henkilönpuolesta tai lukuun joka on sellaisen alueen tai valtion, joka on kulloinkin täydellisen Yhdysvaltojen kauppasaarron, jonka toimeenpanee OFAC, kohteena (tällä hetkellä, Krimin, niin kutsutun Donetskin kansantasavallan ja niin kutsutun Luhanskin kansantasavallan alueet Ukrainasta, Kuuba, Iran, Pohjois-Korea ja Syyria) (kukin näistä ”Sanktioitu Alue”), vakituinen asukas tai lakien alainen tai hallinnossa, eivätkä muutoin ole osapuolena sellaisessa, johon Myyjä tai sen konserniyhtiöt eivät saa sekaantua Yhdysvaltojen, Yhdistyneen kuningaskunnan tai Euroopan unionin lakien vuoksi (kukin tämän kappa-leen mukainen henkilö ”Sanktioitu Henkilö”).

11.4 Varat, joilla Kaupunki rahoittaa Kauppahinnan eivät ole peräisin sellaisilta alueilta, valtioilta tai henkilöiltä, eikä niitä sijoiteta sellaisten alueiden, valtioiden tai henkilöiden hyväksi, eivätkä ne liity millään tavalla sellaiseen alueeseen, valtioon tai henkilöön, joka on Sanktioitu Henkilö tai Sanktioitu Alue tai sellaisen valtion tai alueen vakituinen asukas tai hallinnossa: (a) jonka U.S. Financial Action Task Force on Money Laundering -niminen toimielin on ni-mennyt "ei-yhteistyökelpoiseksi valtioksi tai alueeksi" (englanniksi: "non-cooperative country or territory"); tai (b) jonka Yhdysvaltojen valtiovarainministeri (englanniksi: "the U.S. Secretary of the Treasury") on nimennyt "merkittäväksi rahanpesun lähteeksi" (englanniksi: "primary money laundering concern").

11.5 Kaupunki ei tiedä, eikä sillä ole syytä epäillä, että varat, joilla Kaupunki rahoittaa Kauppa-hinnan, olisivat tai ne johdettaisiin tai liittyisivät mihinkään rikolliseen tai muuhun laittomaan toimintaan, mukaan lukien, mutta ei rajoittuen, rahanpesuun tai huumeiden salakul-jetukseen.

12. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

12.1 Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

12.2 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset]

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA

C. I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa C.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan C.II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan ja Ostaja on saanut Puolustusministeriöltä luvan kiinteistöjen hankintaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2025 mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2025 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta päätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus voimassa, mutta kuitenkin enintään 31.12.2030 asti, mikäli valitusta ei ole siihen mennessä lainvoimaisella päätöksellä ratkaistu. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan miltään osin, tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa. Edelleen, mikäli Ostaja ei ole saanut Puolustusministeriöltä 31.12.2030 mennessä lupaa tämän esisopimuksen mukaisten kiinteistöjen hankintaan, lakkaa tämä esisopimus olemasta voimassa.

Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia esisopimusta on tarkistettava, pysyy tämä esisopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisissa raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

C. II MÄÄRÄALOJEN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn [sopimuspvm numeraalein] päivättyyn esisopimukseen.

Myyjä	**Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä ”**Kaupunki**”)
Ostaja	**Kiinteistö Oy Vantaan Omega** (Y-tunnus: 0801042-2) tai tämän osoittama taho c/o Sponda Oy PL 940 00101 Helsinki

(jäljempänä ”**Ostaja**”)

Kaupan kohde

Noin 1 401 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistön määräalasta 92-52-104-1-M501

ja

Noin 4 275 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-52-9903-2

(jäljempänä yhdessä ”**Määräalat**”).

Määräalojen asemakaavamerkinnät ovat asuinkerrostalojen korttelialue (AK), toimitilarakennusten korttelialue (KTY) ja autopaikkojen korttelialue (LPA). Määräaloihin kohdistuva rakennusoikeus on 16 121 k-m^2.

Määräalat on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Kauppahinta on **3 118 411 euroa**. Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalojen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Verot ja maksut

3.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

3.2 Määräaloihin kohdistuvista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Määräalojen hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

4.1 Määräaloihin kohdistuvat rasitustodistuksesta ilmenevät muut rasitukset.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1 Määräaloihin kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

6.1 Ostaja on tarkastanut Määräalat, niiden alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Määräaloista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

6.2 Ostaja vastaa mahdollisen rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

7.1 Ostaja on tutustunut Määräaloja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen, Määräalojen luovutusta koskevaan päätökseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.

7.2 Ostaja on tutustunut itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

8. Irtaimisto

8.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

9. Maaperä ja jätteet

9.1 Kaupungin tietojen mukaan Määräaloilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräaloilla ole jätettä.

9.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista kauppakirjan allekirjoitta-mishetkellä voimassa olevan kaavan ja toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

9.3 Kaupunki vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista korkeintaan viiden vuoden ajan kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien.

9.4 Kaupungin vastuu ei koske kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista.

10. Vastuunrajoitus

10.1 Ostajan on Kaupungin tämän sopimuksen perusteella syntyvään muuhun korvausvelvollisuuteen vedotakseen esitettävä tähän kauppaan perustuvat vaatimuksensa kirjallisesti Kaupungille viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa kaupanteosta, sillä uhalla, että Kaupungin korvausvelvollisuus lakkaa.

10.2 Kaupungilla ei ole korvausvelvollisuutta, ellei aiheutuneiden vahinkojen yhteismäärä ylitä 31.000 euroa. Yksittäistä vahinkoa, joka on pienempi kuin 3.100 euroa, ei huomioida eikä sitä korvata. Kaupungin vastuun enimmäismäärä rajoittuu 156.000 euroon, ellei kyseessä ole tahallinen tai törkeä sopimusrikkomus, jolloin yläraja on kauppahinta. Mahdollinen korvaus katsotaan kaupan kohteesta maksettavan kauppahinnan alennukseksi.

10.3 Kaupunki ei vastaa miltään osin epäsuorista tai välillisistä vahingoista.

10.4 Mikäli Ostaja on oikeutettu korvaukseen aiheutuneesta vahingosta kolmannelta osapuolelta taikka vakuutuskorvaukseen, Kaupunki vastaa vahingosta ainoastaan siltä osin kuin vahingon määrä ylittää sen korvauksen määrän, jonka Ostaja olisi oikeutettu saamaan kolmannelta osapuolelta tai vakuutusyhtiöltä.

10.5 Ostajan oikeussuojakeinot missä tahansa Kaupungin virhetilanteessa rajoittuvat kaikilta osin tämän kohdan 10 mukaiseen Kaupungin kauppahinnan alennukseen eikä Ostajalla ole oikeutta vaatia Kaupungin mahdollisten sopimusrikkomusten johdosta mitään muita maakaaren säännöksiin, oikeusperiaatteisiin tai mihin tahansa muuhun perusteeseen perustuvia oikeussuojakeinoja tai seuraamuksia, mukaan lukien kaupan purkua.

11. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

11.1 Ostaja, myöhemmin yhdessä tarkemmin sovittavalla tavalla, sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Määräaloja palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Määräaloille sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Määräalojen alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräaloille. Kaupunki sitoutuu toteuttamaan edellä mainittujen johtojen, rakenteiden tai laitteiden sijoittamisen siten, ettei se aiheuta haittaa tai vahinkoa Määrä-alojen rakentamiselle tai rakennettuihin kohteisiin.

11.2 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Määräalat sellaiseen kuntoon, jossa ne olivat ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käyttämisestä.

11.3 Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.

11.4 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

12. Muut ehdot

12.1 Määräaloja ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräaloilla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

12.2 Ostaja sitoutuu liittämään Määräalat sähkö-, vesi- ja viemäriliittymiin sekä mahdollisiin hulevesi- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen ja sovellettava laki

13.1 Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

13.2 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset]

Tätä sopimuskokonaisuutta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [sopimuspvm numeraalein]

VANTAAN KAUPUNKI

_____
[lakimiehen nimi]
lakimies

KIINTEISTÖ OY VANTAAN OMEGA TAI TÄMÄN OSOITTAMA TAHO

_____
[hakijan allekirjoittajan nimi]

LIITTEET

Liite A1	Sopimusalue
Liite B1	Liitekartta
Liite B2	Liitekartta
Liite C1	Liitekartta

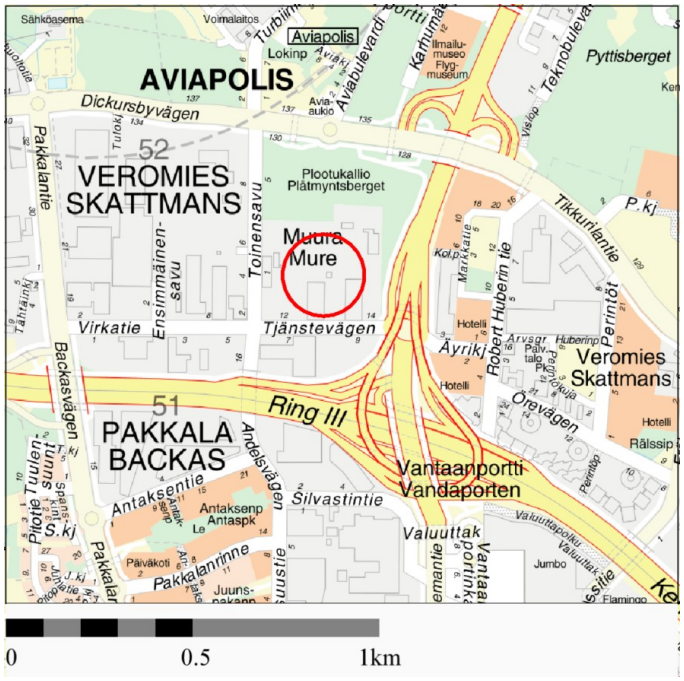
KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [lakimiehen nimi] Vantaan kaupungin puolesta ja [hakijan allekirjoittajan nimi] Kiinteistö Oy Vantaan Omegan puolesta ovat allekirjoittaneet esisopimuksen 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.

Vantaalla, [sopimuspvm numeraalein]

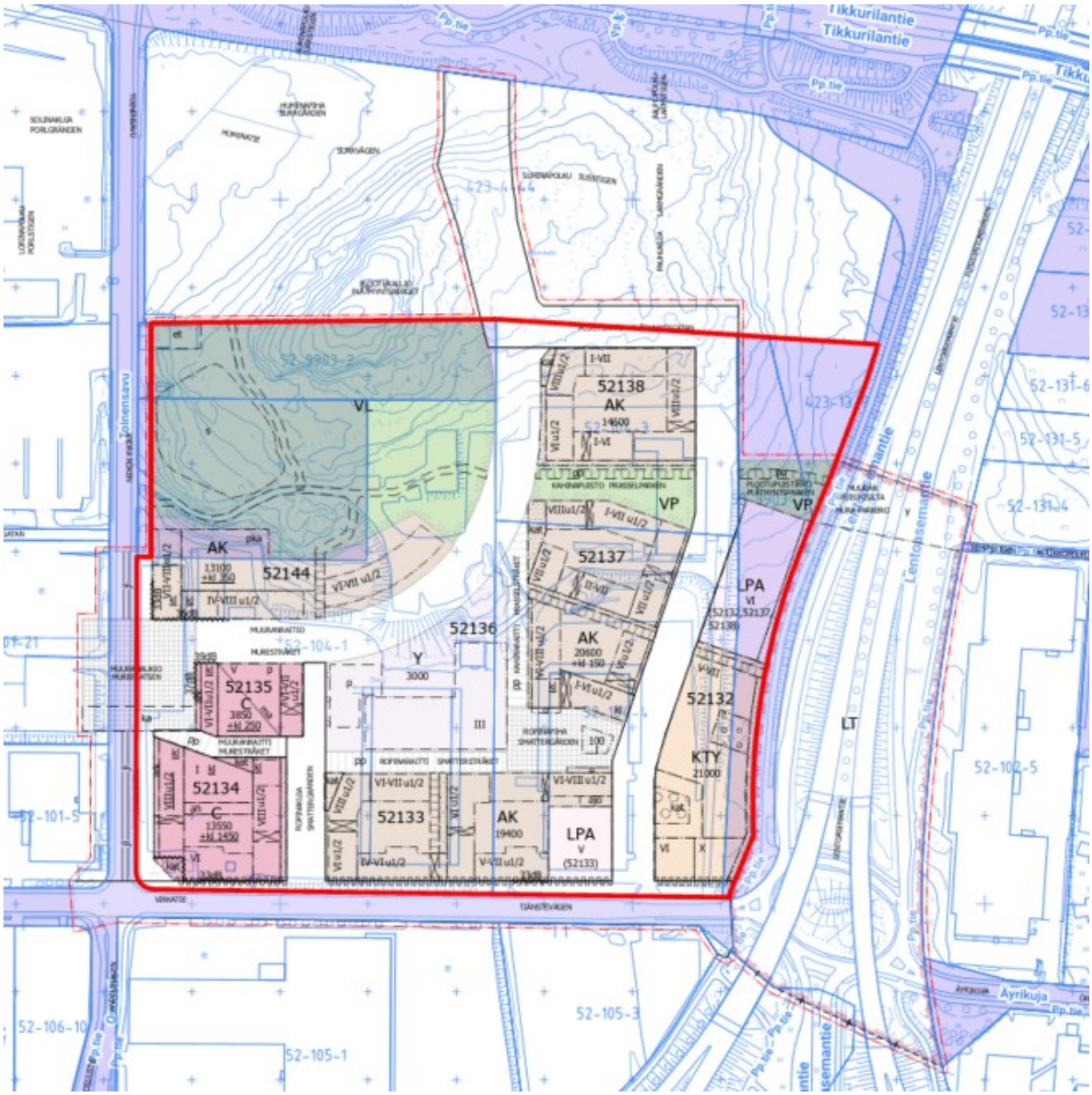
_____

KOHTEEN SIJAINTI

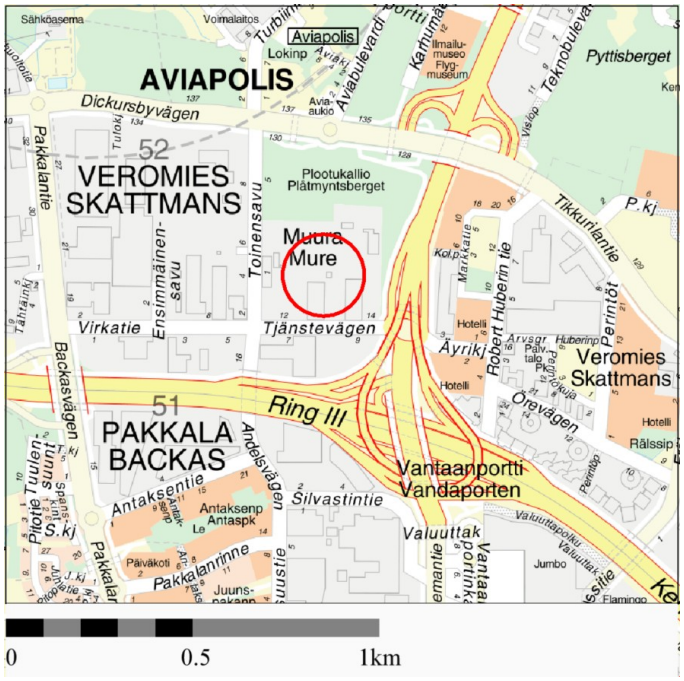


SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Asemakaavan muutos nro 002356



KOHTEEN SIJAINTI



Asemakaava nro 002356

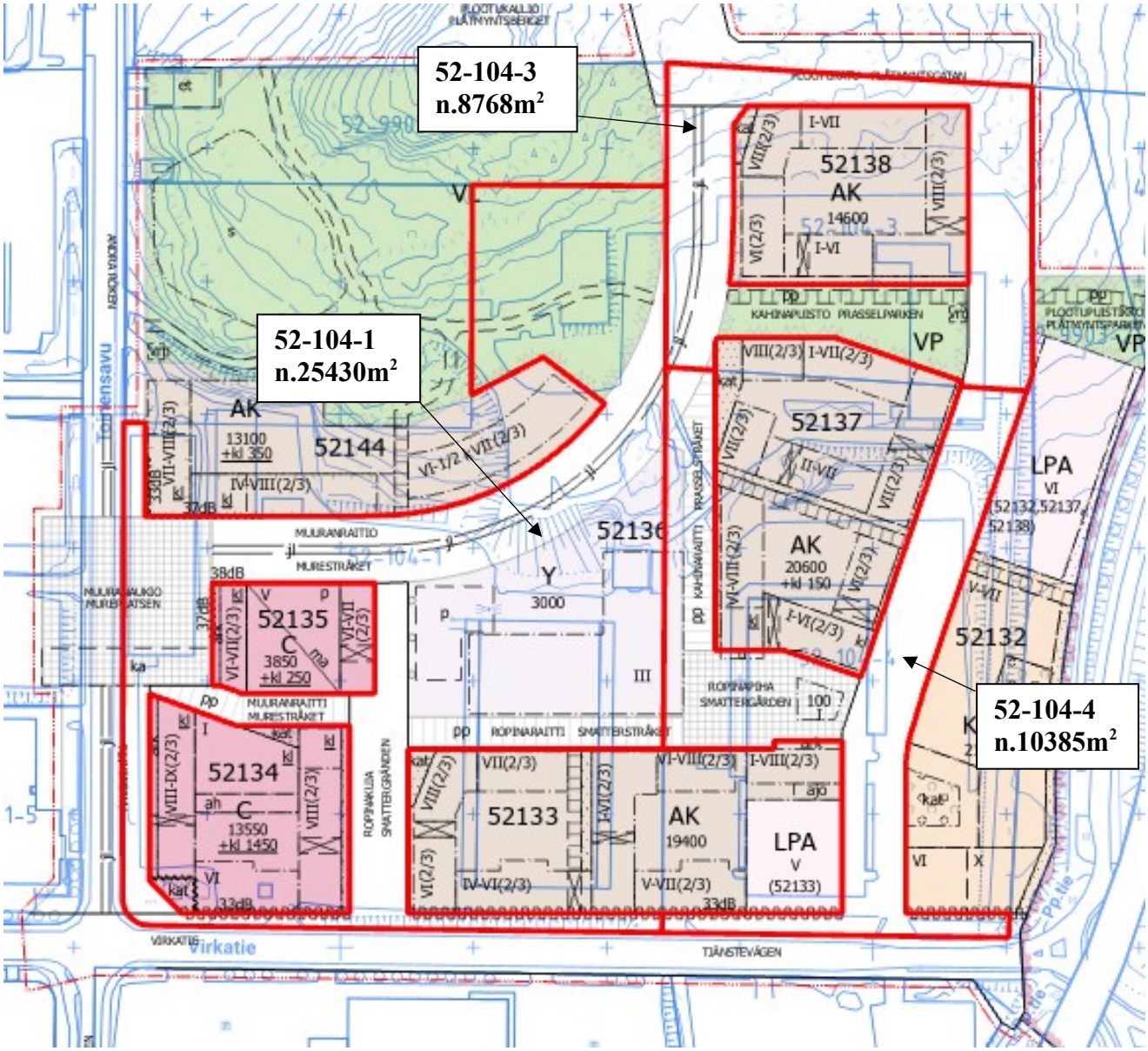
ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN MYYNNISTÄ/ Kiinteistö Oy Vantaan Omega/Sponda Oyj

Kiinteistö Oy Vantaan Omega/Sponda Oyj luovuttaa Vantaan kaupungille

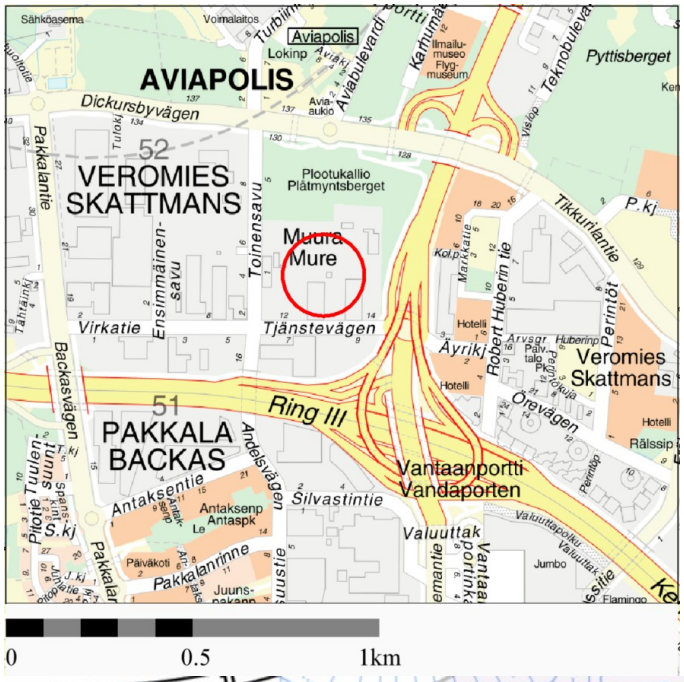
Kaupunginosa: Veromies (52)

Määräalat kiinteistöistä:

52-104-1	**n.25430 m²**
52-104-3	**n. 8768 m²**
52-104-4	**n.10385 m²**



KOHTEEN SIJAINTI



Asemakaava nro 002356

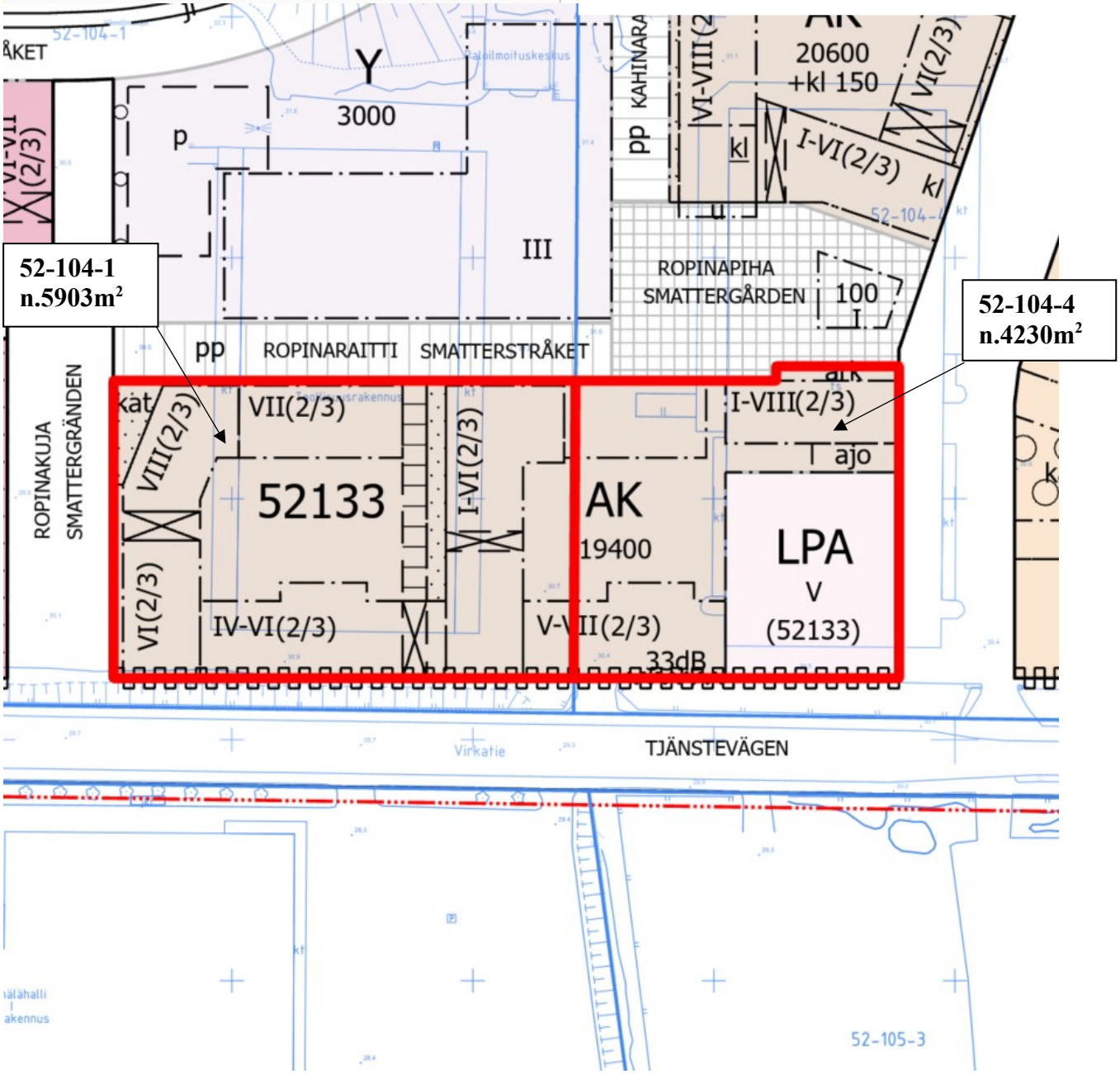
ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN MYYNNISTÄ/ Kiinteistö Oy Vantaan Omega/Sponda Oyj

Kiinteistö Oy Vantaan Omega/Sponda Oyj myy Vantaan kaupungille

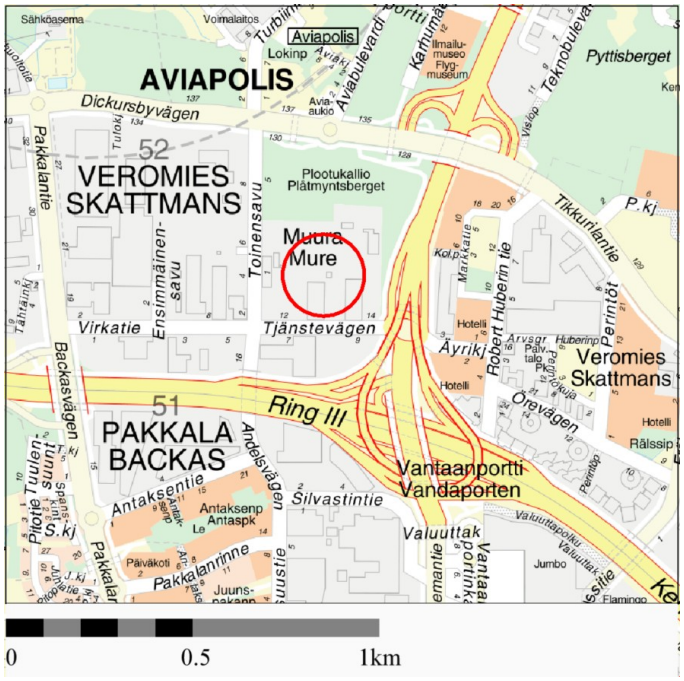
Kaupunginosa: Veromies (52)

Määräalat kiinteistöistä:

52-104-1 n. 5903 m²
52-104-4 n. 4230 m²



KOHTEEN SIJAINTI



Asemakaava nro 002356

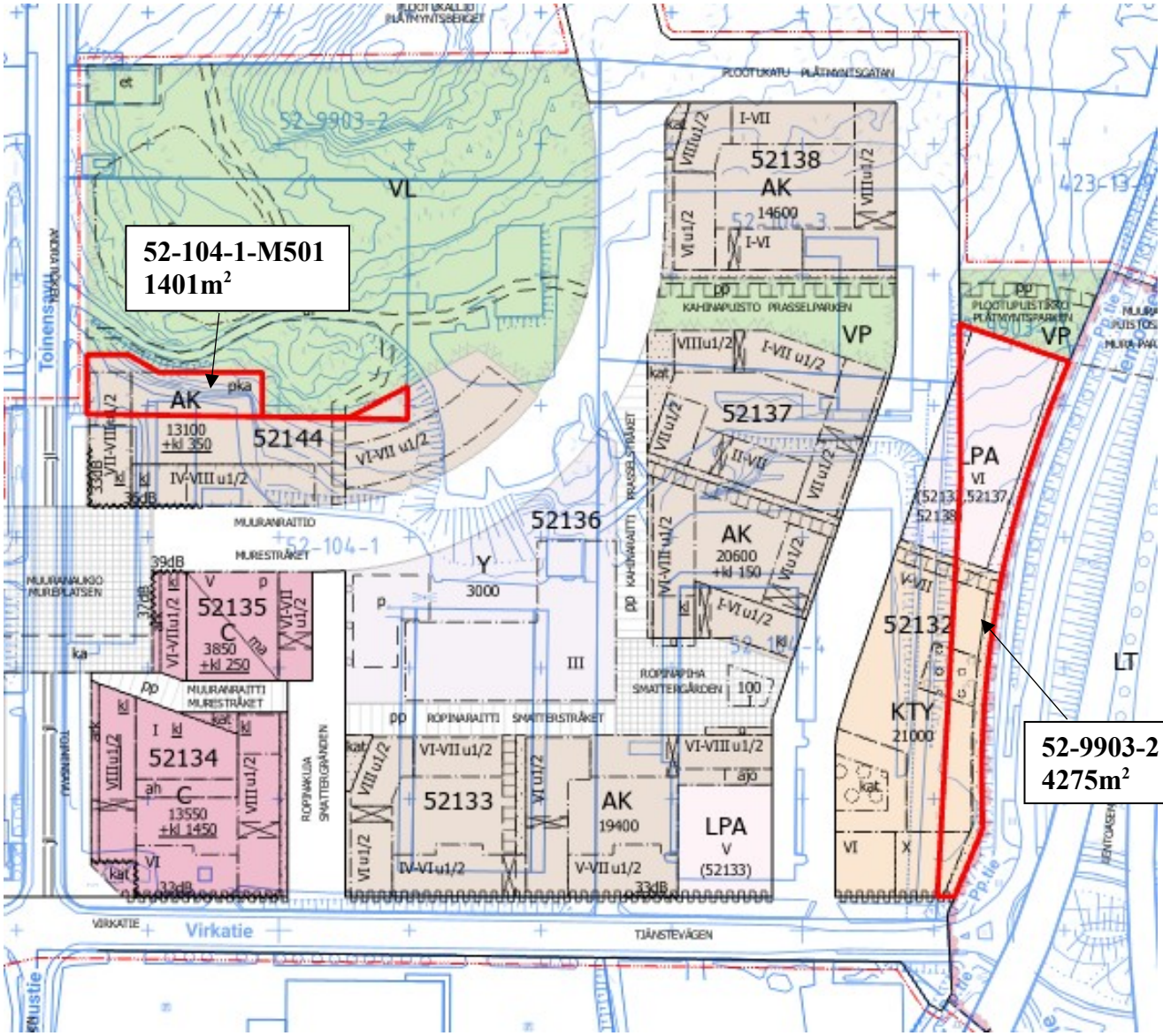
ESISOPIMUS
MÄÄRÄALOJEN MYYNNISTÄ/
Kiinteistö Oy Vantaan Omega/Sponda Oyj

Vantaan kaupunki luovuttaa Kiinteistö Oy Vantaan Omega/Sponda Oyj:lle

Kaupunginosa: Veromies (52)

Määräala määräalasta:
52-104-1-M501 **n.1401 m²**

Kiinteistöstä:
52-9903-2 **n.4275 m²**



26 § **052400 Asemakaavan muutosluonnos, 52 Veromies, 53 Lentokenttä / Aviapolis keskusta**

VD/2503/10.02.04.00/2019
TeA/TLA/JOR/MHÄ/VIK/JT

Aviapoliksen keskustan asemakaavan muutosluonnoksessa aluetta suunnitellaan pitkälti kävelijän näkökulmasta, sillä onhan lentoasemakin kävelymatkan päässä. Aviabulevardille ja muille jalankulkijan pääreiteille tehdään miellyttävää, ihmisen mittakaavaista kaupunkiympäristöä kivijalkatiloineen ja istutuksineen. Kaupunkirakenne on toiminnoiltaan sekoittunutta eli kaikki on lähellä: niin asuminen, palvelut, työpaikat kuin puistotkin. Luonnoksen mukaan alueelle voidaan kaavoittaa rakentamista yhteensä 313 900 k-m² voimassa olevien kaavojen 144 556 k-m²:n lisäksi. Viherrakenne perustuu metsäluontoon ja vihertehokkuudesta tavoitellaan korkeampaa kuin Vantaalla yleensä.

Asemakaavan muutosluonnos koskee Aviapoliksen keskustan ja sen välittömän lähialueen maankäytön kehityksen kokonaisuutta, kaupunginosissa 52 Veromies ja 53 Lentokenttä. Asemakaavan muutosluonnoksella määritellään yleispiirteisesti alueiden käyttötarkoitukset, joita tulevilla asemakaavamuutoksilla tarkennetaan.

Asemakaavan muutosluonnosta on edeltänyt Aviapolis Core -viitesuunnitelma (”Kävelijäystävällinen lentokenttäkaupunki luonnon keskellä”), jonka C. F. Möller Architects laati kaupungin toimeksiantona vuonna 2018. Se esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 1.4.2019 (§6). Viitesuunnitelman pohjalta laadittiin ”Maanomistajien ja kaupungin yhteiset suunnittelutavoitteet Lentoasemalta Aviapoliksen keskukseen”, jotka on selostettu asemakaavan muutosluonnoksen selostuksessa. Työnimenä käytetty Aviapolis Core on sittemmin muutettu Aviapoliksen keskustaksi.

Alue sijaitsee Veromiehen ja Lentokentän kaupunginosissa Aviapoliksen ja lentokentän juna-asemien ja ratikkapysäkkien vaikutuspiirissä. Suunnittelualueen koko on 39 ha. Siihen kuuluu alue Tikkurilantiestä pohjoiseen Tietotie 9:ään asti Turbiinitien ja Teknobulevardin välillä lukuun ottamatta kortteleita 52320 ja 52412, joissa kaavoja ei ole tarvetta muuttaa toistaiseksi.

Maanomistus
Alueen maanomistajia ovat Finavia Oyj, Avia Real Estate Oy, KOy Aviatontti IV, KOy Mondo Europa /NCC Property Development Oy, KOy Vantaan Aviabulevardi I c/o Newsec Asset Mana-gement Oy, KOy Karhu c/o Keva, KOy Vantaan Aviabulevardi II, KOy Aviatontti I, KOy Vantaan Tietotie 9, KOy Vantaan Tietotie 11, Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy sekä Suomen valtio /Uudenmaan ELY-keskus sekä Vantaan kaupunki.

Vantaan kaupungilla on voimassa oleva, allekirjoitettu yhteistyösopimus Finavian ja AVIA Real Estaten kanssa. Muiden maanomistajien kanssa sellaista ei ole.

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavaluonnoksen valmisteluun ovat osallistuneet AVIA Real Estate Oy:n konsultteina Arkkitehtitoimistot Inaro ja SARC sekä rakennusliike Fira, Sitowise Oy, Ramboll, Vahanen ja Sweco, sekä Technopoliksen konsultteina L-Arkkitehdit ja Promethor Oy. Kaupunki teetti Realidealla kaupallisen selvityksen.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupunkikeskustan aluetta, monipuolista työpaikka-aluetta, lentoliikenteen aluetta, liikennealuetta ja kestävän kasvun vyöhykettä, jolla sijaitsee rautatieasema sekä julkisten palveluiden ja hallinnon paikka. Alueen halki kulkee virkistysalueyhteys ja Turbiinitien ja Tietotien varressa pyöräilyn baana. Alueella kulkee raitiotie Aviabulevardilla ja Tietotiellä. Maan alla on merkinnät raskaan raideliikenteen ja Kehäradan tunneliosuuksille. Aluetta leikkaa lentomelukäyrä L3 (Lden 50–55 dB).

Asemakaavan muutosluonnos
Aviapoliksen keskustan asemakaavan muutosluonnos näyttää suunnan suunnittelualueen kehitykselle: mikä on alueen tuleva kaupunkirakenne, millainen katu- ja viherverkosta tulee, mitä tulee kunkin hankkeen lähiympäristöön. Kaavakarttamerkinnät ovat melko niukat, kun sen sijaan määräykset ovat runsaat, millä määritellään joustavuuden ja sitovuuden tasapainoa. Alueiden käyttötarkoitukset on kirjattu laajasti, koska kortteleihin voi kaupunkirakenteen kannalta sijoittua monenlaisia toimintoja monella eri tavalla. Määräyksissä iso osa koskee ihmisen mittakaavaista jalankulkuympäristöä.

Liikennemelu määrittää toimintojen sijoittumista. Asumista ja muita ns. herkkiä toimintoja voi sijoittaa lentomeluvyöhykkeen 3 Lden 50–55 dB paremmalle puolelle suunnittelualueen keskiosaan. Tieliikennemelun perusteella asumista voi sijoittaa myös Technopoliksen eteläosaan. Työpaikkakorttelit sijoittuvat näiden alueiden ulkopuolelle. Melun leviämistä asuinkortteleihin ja keskeisimmille virkistysalueille torjutaan mm. korttelimuodoilla ja alueen laidoille sijoittuvilla pysäköintilaitoksilla.

Asuinkorttelit ovat umpikortteleita etenkin katujen suuntaan, mutta puistoihin päin ne voivat avautua enemmän, jotta lehvästöjen vihreä massa ja vihreät näkymät jatkuisivat laajempina. Technopoliksen eteläosassa asuinkortteli sijoittuu uudelle sillalle johtavan reitin äärelle, missä se liittyy Aerolan tulevaisuuden asuinalueeseen ja Pyttisbergetin metsään. Yhdessä Visioaukion äärelle sijoittuvien palvelujen kanssa se tuo elävyyttä kaupunkikuvaan ja lisää jalankulkijan turvallisuuden tunnetta työpaikka-alueen eteläosassa ympäri vuorokauden. Asuinkorttelit rakennetaan tehokkaasti, jotta alueelle saadaan riittävästi asukkaita houkuttelemaan ja ylläpitämään palveluita. Asuinkortteleissa on rakennusoikeutta yhteensä 87 300 k-m^2, mikä tarkoittaa vähintään n. 2 500 asukasta. Jo asemakaavoitettu kortteli 52320 mukaan lukien keskustassa voi asua lähes 3 800 asukasta.

Kaupalliset ja julkiset palvelut sijoittuvat pääasiassa Avia-aukion ympärille, kaavaluonnoksen ulkopuolelle, sekä pääkatujen varsille rakennusten kivijalkoihin. Aviapoliksen lukio ja Ilmailumuseon uusi rakennus sijoittuvat Aviabulevardin itälaidalle. Työpaikkoja voidaan koko suunnittelualueelle rakentaa yhteensä 226 600 k-m^2 em. kivijalkatilojen lisäksi. Välittömästi suunnittelualueen ulkopuolelle on viime vuosina vahvistunut työpaikkarakentamista yhteensä 111 456 k-m^2:n verran.

Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat melko paljon kahden ja pääasiassa kahdeksan kerroksen välillä, mutta Ilmakehän laidalla voidaan yltää jopa kolmeentoista kerrokseen. Tavoitteena on saada vaihtelua niin rakennusten korkeuksien kuin kattomuotojenkin suhteen. Rakennusten julkisivumateriaalit ja väritys pohjautuvat alueen ominaispiirteisiin: kivilajeihin ja ilmailuun.

Yksi tärkeimmistä periaatteista on jalankulkijan ympäristöstä huolehtiminen. Jalankulkijan pääreitti kulkee Aviabulevardin ja Tietotien varrella lounas-koillinen-suuntaisesti, mikä on myös vallitseva tuulensuunta. Tuulisuutta hillitään puuistutuksilla, jotka istutetaan Aviabulevardin varressa bulevardimaisiin riveihin, Ilmailuaukiolla vapaammin, ”metsämäisesti”, ja Tietotien itälaidalla jalankulun ja pyöräilyn raitin molemmin puolin. Kadun puoleisten korttelijulkisivujen tulee olla polveilevia, jotta tuulen reitti murtuu. Kivijalan liike- ja palvelutilat sekä asukkaiden yhteistilat avautuvat kadun suuntaan. Lisäksi 20 metrin välein tulee reittien varrella olla kaunista ja kiinnostavaa arkkitehtuuria tai ympäristörakentamista. Jalankulun reitit yhdistävät viheralueita toisiinsa ja asuinkortteleihin.

Kaupunkikuvan kannalta on oleellista säilyttää suuria ja komeita puita, siirtolohkareita ja avokallioita, sekä istuttaa myös suuriksi kasvavia puita. Kortteleihin, katupuiksi, aukioille ja virkistysalueiden täydennykseksi sopivat monilajiset metsäpuut. Hulevesien luonnonmukaiset viivytysrakenteet lisäävät luonnon monimuotoisuutta. Vihertehokkuusvaatimukset ovat korkeammat kuin Vantaalla yleisesti, koska vihreän pinnan määrä koko Veromiehen alueella on pieni.

Autopaikkoja varataan asuntoja varten n. 640–720 kpl. Muiden toimintojen autopaikkamäärät tarkentuvat asemakaavaehdotuksissa, joissa määritellään toiminnot tarkemmin ja arvioidaan mm. vuorottaiskäyttömahdollisuudet. Korttelin 53414 pysäköintitalossa on nykyisin 850 ap, minkä lisäksi voidaan toteuttaa 7–8 uutta laitosta, myös nykyisten maantasopysäköintialueiden tilalle. Viimeisimpänä rakennettaneen korttelin 52421 pysäköintilaitos, joka voidaan mitoittaa sen hetkisen autopaikkatarpeen mukaan.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 7.6.2019.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 6 kpl.

- Vantaan Energia Oy: maakaapeleiden tai kaukolämpöputkien siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energian yhteistyösopimuksen mukaisesti.
- HSL: esitetyt Coren suunnitteluperiaatteet ovat kannatettavia. Pysäkkien paikat ja pysäkkijärjestelyt tulee suunnitella yhteistyössä HSL:n kanssa. Jalankulkuyhteydet pysäkeille on varmistettava.
- Finavia Oyj: maankäytön suunnittelussa tulee turvata lentoaseman toiminnot ja kehittäminen. Finavia on laatinut päivitetyn LL-alueen rajauksen, joka on yleiskaavassa ja otettava huomioon mm. Turbiinitien itäpuolella. Kaikkien liikennemuotojen pääsy lentoasemalle on turvattava, ml. raskas liikenne. Koekäyttöpaikan meluvaikutukset on otettava huomioon rakennusten massoittelussa etenkin alueen pohjoisosassa. Myös turva-aitamääräykset, esterajoituspinnat ja lentomelun uusi verhokäyrä on otettava huomioon. Valaistus ei saa häiritä lentoliikennettä.
- HSY: vuoden 2016 Aviapoliksen vesihuollon yleissuunnitelma on syytä päivittää.
- Fingrid: alueella ei ole Fingridin johtoja.
- Suomen Ilmailumuseo: SIM:lle on osoitettava kaavaluonnoksessa uusi sijainti. Suurille museokoneille on taattava riittävän kokoinen kuljetusreitti, mm. vähintään 9 m korkuinen vapaa alitusreitti myös ratikkareitin kohdalla.

Kaavaluonnoksen sitovuus
Asemakaavan muutosluonnoksen kaavamääräykset ja kaavakartan merkinnät ovat vielä suuntaa antavia ja niitä tarkennetaan ja muokataan tarpeen mukaan asemakaavan muutosehdotuksissa. Tämä edellyttää mm. tarkempia korttelikohtaisia suunnitelmia.

Kaavamuutoskustannukset määritellään sitten, kun asemakaavan muutosehdotukset tulevat käsittelyyn.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaavaluonnos noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaavaluonnos kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja mahdollistaa tulevissa kaavamuutoksissa Ilmailumuseon ja Aviapoliksen lukion tontit (2 kpl).

Kaupunkiympäristölautakunta 9.5.2023 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi 9.5.2023 päivätty asemakaavan muutosluonnos 052400, 52 Veromies, 53 Lentokenttä / Aviapolis keskusta,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Suvi Karhu esitti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkiympäristölautakunta 6.6.2023 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi 9.5.2023 päivätty asemakaavan muutosluonnos 052400, 52 Veromies, 53 Lentokenttä / Aviapolis keskusta,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunta jätti asiaan yhteisen pöytäkirjalausuman: ”Lainvoimaisessa asemakaavoitusvaiheessa Kajavanpuisto tulee rajata siten, että se turvaa nykyistä suunnitelmaa enemmän olemassa olevaa metsää, arvopuita ja kallioalueita.”

———

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 26

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi 9.5.2023 päivätty asemakaavan muutosluonnos 052400, 52 Veromies, 53 Lentokenttä / Aviapolis keskusta,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunginhallitus jätti asian seuraavan pöytäkirjalausuman:

” Asemakaavoitusvaiheessa Kajavanpuisto tulee rajata siten, että se turvaa nykyistä suunnitelmaa enemmän olemassa olevaa metsää, arvopuita ja kallioalueita”

Liitteet:
- Asemakaavan muutosluonnos 9.5.2023
- Asemakaavan muutosluonnoksen selostus 9.5.2023

Seuraavat oheismateriaalit ovat luettavissa kaavan verkkosivuilla (https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/aviapoliksen-keskusta-nousee-rautatieasemien-lahistolle):
- Aviapoliksen keskusta, Viitesuunnitelma, 19.4.2023, AVIA Real Estate Oy, Inaro, SARC, Fira
- TPHV eteläkortteli, viitesuunnitelma asemakaavan pohjaksi, 1.3.2023, L-arkkitehdit, Technopolis.
- Meluselvitys, Aviapoliksen keskustan asemakaavaluonnos, Sitowise Oy, 21.3.2023.
- Meluselvitys, Aviapolis melukartat 21.3.2023, Sitowise Oy.
- Asemakaavan muutos, Technopolis, Vantaa, Liikennemeluselvitys, Promethor, 2.3.2023.
- Vantaan Aviapoliksen alueen ilmanlaatuselvitys. Tieliikenteen päästöjen vaikutus alueella, Sweco Infra & Rail Oy 6.5.2021. Työnumero: 23702194.
- Monimuotoinen, kestävä ja vastustamaton Aviapolis. Aviapoliksen keskustan kaupalliset palvelut ja työpaikat selvitys, Loppuraportti 7.6.2021, Realidea.

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 302 8975,
asemakaava-arkkitehti Merja Häsänen, p. 050 302 8958
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Kyrkoområdets nummer

052400

Päiväys
Datum

9.5.2023

Vantaan kaupunki
Vanda stad

AVIAPOLIS KESKUSTA
Kaupunginosa 53, LENTOKENTTÄ
Kaupunginosa 52, VEROMIES

AVIAPOLIS CENTRUM
Stadsdel 53, FLYGFÄLTET
Stadsdel 52, SKATTMANS

Asemakaavan muutosluonnos
Korttelit 52400, 52401, 52410, 52411, 52414 - 52422, 53402, 53414 ja osa korttelia 52413 sekä katu-, tori-, virkistys-, liikenne-ja erityisalueet.

1:2000

Utkast till detaljplaneändring
Kvarteren nr 52400, 52401, 52411, 52414-52422, 53402, 53414 och del av kvarteret 52413 samt gatu-, torg-, rekreations-, trafik- och specialområden.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINNÖT JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kasva-alueen ylpe ulkopuolella oleva viiva.

AK

Asuinrakennusten korttelialue.
Yleistä

Korttelialueella kadun varteen saa sijoittaa liike-, toimisto-, tai- ja palvelutiloja.

Korttelin 52418 rakennusoikeudesta voidaan käyttää 550 k-m² päivärekisi varten.

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristökäsittelyn tulee muodostaa yhtenäistä ja laadukasta sekä toiminnaltaan kohtuullista kokonaisuutta.

Alueella tulee noudattaa Aviapoliksen teiden yleissuunnitelmaa.

Noin 20 metrin välein tulee rakennusten julkisivussa olla kadun puolella sijaitsevia rakentamattomia aukkoja, jotka mahdollistavat alangol sekä tarvittaessa runkomuurin ja tämän tarjoittamana.

Suunnittelussa on otettava huomioon maanpinnan alapuolella sijaitsevia kohtalaisia sekä sen vaativat tunnelmat mahdollistavat alangol sekä tarvittaessa runkomuurin ja tämän tarjoittamana.

Asunnot tulee suunnitella joko siten, että ne eivät avaudu ainoastaan julkisivuille, jotka kohdistuvat melun tason yli-tää 65 dB päivajan keskitäsoisessa taivetlunna, tai suunnitella asunnot siten, että niissä on ääneneristävyydeltään korkeatasoinen melutason mukaisesti ääneneristävä.

Asuintilojen tuuletus tai viihtyvyys tulee järjestää siten, että tiliemenmeinen keskitäsoinen asunnossa (LAeq) yötä yötä (klo 22–7) 30 dB ke raideliikenteen tiaskuut heitaliset maksimiäänitasot (LAFmax) yötä klo 45 dB.

Asuinhuoneistoissa on rakennusoin huoleltäisiä ulkotiloja, eltei tie- ja sisäliikennemelun keskitäsoinen (LAeq) yötä oleskelun tarkoituksilla yhä-alueilla 55 dB päivätä sekä 45 dB yötä.

Asuinkorttelieen vaihellan rakentamisessa on huomioitava rakentamisaikaisen melutason tarve oleskelutilojen kuuppaamiseksi.

Korttelissa 52418 ja 52422 Lentoasemantien suuntaan avautuvat asuintilat tulee varustaa korvattavilla tuloilla ja poistoilmaventtiilillä, jossa tuloilma on otettava mahdollisimman etäältä autoliikennetilastosta.

Mitään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeusta-tasoa +100 m (N2000).

Rakennusoikeus

Asukkaiden yhteistiloja ja varastoja saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Yhteistiloja saa rakentaa enintään kahden kerroksen tasoihin.

Korttelialueella tulee rakentaa riittävästi pieniä, kulkuvälitöjä, lasku-, harrastie- ja saunatiloja. Tilat saavat olla yhteiskäytössä asukkaille.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherkattoja.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia. Maantasokerroksessa kuitin porrashuoneen tulee olla vähin 1,5 m leveä ja sen tulee avautua ulkotilaan lähtien. Yleensä kerroksissa kuitin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m2/henno saa rakentaa rakennusoikeuden ulkopuolelle. Porrashuoneen tulee olla luonnonvaloitu tasoihin laskettuna vähintä viisi metriä aukipaskoja tai viisi metriä ikkunoja.

Varastoihin porrashuoneissa lisäksi omakotitaloja pientalotaloissa palvelevien erillisten porrashuoneen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Korttelit

Korttelialueen tulee olla pääosin umpikorttelia, jossa rakennukset ovat olemitä katua vasten korttelin sisun pihuolella tilava kokonaan.

Avaukeuksiin suuntaan olevan korttelijulkisivun tulee olla umpinainen.

Korttelin ensimmäisen rakennuksen pihuolella tulee olla laaka kuitu korttelin laajuinen suunnitelma rakentumisen vaiheistuksesta ja tarvittaessa alueen väliaikaisesta käytöstä. Suunnitelma pitäisikin tarvittaessa seurausten ympäristöön vaikutuksen.

Jokaisella korttelilla tulee kuitin ensimmäisen rakennuksen pihuolella laaka kokonaisuusvaiheita, jossa suunnitelma käsittelee myös rakentamisen aikaisen ympäristön vaikutuksen, pihasuunnitelma sekä väliaikaisuunnitelma.

Kuitin korttelijulkisivun on jäsenässa muodostuttava useamman kuin kaiken rakennuksen julkisivuksi.

Sillon, kun alueikäisen pihuelt saunallat sijoitetaan ylimpään kerrokseen, se saa sijoittaa suuremman aalitun rakennusalan. Tällöin kerroksen saavutettia tulee kuitenkin olla ulko-ääneistävä.

Asuinalueiden varrella olevien rakennusten julkisivun ja tuimmojen suunnittelussa tulee huomioida jokamiehenoikeuksia koskevien lakien ja asetusten.

Arkadin sopaan leveyden tulee olla vähintään 3 metriä ja korkeuden vähintään 5 metriä. Arkadin tulee olla läpikulkeva ja kadun tasoinen.

Jätte- ja huoltotilat tulee sijoittaa asuin- tai pysäköintirakennuksiin. Liikuvarastointia ei sallita.

Rakennukset

Korttelin rakennusten korkeuksissa tulee olla vaihtelua.

Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, sisunpoistuksien ja värityksen tulee olla erilaisia eri rakennuksissa.

Saman rakennuksen kerrostasoihin erilaiset osat tulee käsitellä kuin ne olisivat erillisiä rakennuksia.

Rakennusten yläpäät tulee avoittaa runsaasti. Pääty- ja kuituhuoneistoissa ja osissa pääsyhuoneistoissa julkisivut parvekkeiden tulee avoittaa vähintään kahteen ilmansuuntaan.

Rakennusten kaupunkisuuntaiset tiiviteissä, kuitun- ja pääty-julkisivuissa tulee olla vähintään 30 % osuudelta viihtyvät elementtiosuuksia. Muita julkisivuja elementtisuuruisia tulee hiihtää suunan ajoituksen tai pintarakenteiden avulla.

Korttelissa 52414, 52416, 52418, 52419 ja 52420 rakennusten julkisivuissa tulee olla vähintään 30 % osuudelta viihtyvät elementtisuuruisia. Muita julkisivuja elementtisuuruisia tulee hiihtää suunan ajoituksen tai pintarakenteiden avulla.

Korttelissa 52422 rakennusten julkisivumateriaalit ja -värit tulee valita siten, että ne sopeutuvat ympäristöön. Julkisivumateriaalina tulee käyttää ainoastaan puuta, betonia, kivimateriaalia, metallia, lasia, keraamista materiaalia tai vastaavaa, sekä vähäistä ilmalun ja lasinan värejä.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sijoittaa siten, että niistä aiheutuvat ääniemissiot ja -immissiot eivät ylitä asetettuja ohjearvoja.

Pihakatuseinien ja -aitaksien tulee sopia korttelin rakennusten arkkitehtuuriin.

Asukkaiden yhteistilojen, pesuloiden ja lasku- ja harrastustilojen, tulee sijoittua ensisijaisesti maantasokerrokseen kuitin tai palvelutilojen kanssa tai yhteistilojen tulee avautua julkisivuille tai pihamaahan.

Asukkaiden yhteistilojen, pesuloiden ja lasku- ja harrastustilojen, tulee sijoittua ensisijaisesti maantasokerrokseen kuitin tai palvelutilojen kanssa tai yhteistilojen tulee avautua julkisivuille tai pihamaahan.

Huleveden viivytys tulee toteuttaa korttelialueen viivytysaltaissa.

Liikerakennusten korttelialue.
Yleistä

Korttelialueella kadun varteen saa sijoittaa liike-, toimisto-, tai- ja palvelutiloja.

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristökäsittelyn tulee muodostaa yhtenäistä ja laadukasta sekä toiminnaltaan kohtuullista kokonaisuutta.

Alueella tulee noudattaa Aviapoliksen teiden yleissuunnitelmaa.

Noin 20 metrin välein tulee rakennusten julkisivussa olla kadun puolella sijaitsevia rakentamattomia aukkoja, jotka mahdollistavat alangol sekä tarvittaessa runkomuurin ja tämän tarjoittamana.

Suunnittelussa on otettava huomioon maanpinnan alapuolella sijaitsevia kohtalaisia sekä sen vaativat tunnelmat mahdollistavat alangol sekä tarvittaessa runkomuurin ja tämän tarjoittamana.

Asunnot tulee suunnitella joko siten, että ne eivät avaudu ainoastaan julkisivuille, jotka kohdistuvat melun tason yli-tää 65 dB päivajan keskitäsoisessa taivetlunna, tai suunnitella asunnot siten, että niissä on ääneneristävyydeltään korkeatasoinen melutason mukaisesti ääneneristävä.

Asuintilojen tuuletus tai viihtyvyys tulee järjestää siten, että tiliemenmeinen keskitäsoinen asunnossa (LAeq) yötä yötä (klo 22–7) 30 dB ke raideliikenteen tiaskuut heitaliset maksimiäänitasot (LAFmax) yötä klo 45 dB.

Asuinhuoneistoissa on rakennusoin huoleltäisiä ulkotiloja, eltei tie- ja sisäliikennemelun keskitäsoinen (LAeq) yötä oleskelun tarkoituksilla yhä-alueilla 55 dB päivätä sekä 45 dB yötä.

Asuinkorttelieen vaihellan rakentamisessa on huomioitava rakentamisaikaisen melutason tarve oleskelutilojen kuuppaamiseksi.

Korttelissa 52418 ja 52422 Lentoasemantien suuntaan avautuvat asuintilat tulee varustaa korvattavilla tuloilla ja poistoilmaventtiilillä, jossa tuloilma on otettava mahdollisimman etäältä autoliikennetilastosta.

Mitään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeusta-tasoa +100 m (N2000).

Rakennusoikeus

Asukkaiden yhteistiloja ja varastoja saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Yhteistiloja saa rakentaa enintään kahden kerroksen tasoihin.

Korttelialueella tulee rakentaa riittävästi pieniä, kulkuvälitöjä, lasku-, harrastie- ja saunatiloja. Tilat saavat olla yhteiskäytössä asukkaille.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherkattoja.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia. Maantasokerroksessa kuitin porrashuoneen tulee olla vähin 1,5 m leveä ja sen tulee avautua ulkotilaan lähtien. Yleensä kerroksissa kuitin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m2/henno saa rakentaa rakennusoikeuden ulkopuolelle. Porrashuoneen tulee olla luonnonvaloitu tasoihin laskettuna vähintä viisi metriä aukipaskoja tai viisi metriä ikkunoja.

Varastoihin porrashuoneissa lisäksi omakotitaloja pientalotaloissa palvelevien erillisten porrashuoneen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Korttelit

Korttelialueen tulee olla pääosin umpikorttelia, jossa rakennukset ovat olemitä katua vasten korttelin sisun pihuolella tilava kokonaan.

Avaukeuksiin suuntaan olevan korttelijulkisivun tulee olla umpinainen.

Korttelin ensimmäisen rakennuksen pihuolella tulee olla laaka kuitu korttelin laajuinen suunnitelma rakentumisen vaiheistuksesta ja tarvittaessa alueen väliaikaisesta käytöstä. Suunnitelma pitäisikin tarvittaessa seurausten ympäristöön vaikutuksen.

Jokaisella korttelilla tulee kuitin ensimmäisen rakennuksen pihuolella laaka kokonaisuusvaiheita, jossa suunnitelma käsittelee myös rakentamisen aikaisen ympäristön vaikutuksen, pihasuunnitelma sekä väliaikaisuunnitelma.

Kuitin korttelijulkisivun on jäsenässa muodostuttava useamman kuin kaiken rakennuksen julkisivuksi.

Sillon, kun alueikäisen pihuelt saunallat sijoitetaan ylimpään kerrokseen, se saa sijoittaa suuremman aalitun rakennusalan. Tällöin kerroksen saavutettia tulee kuitenkin olla ulko-ääneistävä.

Asuinalueiden varrella olevien rakennusten julkisivun ja tuimmojen suunnittelussa tulee huomioida jokamiehenoikeuksia koskevien lakien ja asetusten.

Arkadin sopaan leveyden tulee olla vähintään 3 metriä ja korkeuden vähintään 5 metriä. Arkadin tulee olla läpikulkeva ja kadun tasoinen.

Jätte- ja huoltotilat tulee sijoittaa asuin- tai pysäköintirakennuksiin. Liikuvarastointia ei sallita.

Rakennukset

Korttelin rakennusten korkeuksissa tulee olla vaihtelua.

Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, sisunpoistuksien ja värityksen tulee olla erilaisia eri rakennuksissa.

Saman rakennuksen kerrostasoihin erilaiset osat tulee käsitellä kuin ne olisivat erillisiä rakennuksia.

Rakennusten yläpäät tulee avoittaa runsaasti. Pääty- ja kuituhuoneistoissa ja osissa pääsyhuoneistoissa julkisivut parvekkeiden tulee avoittaa vähintään kahteen ilmansuuntaan.

Rakennusten kaupunkisuuntaiset tiiviteissä, kuitun- ja pääty-julkisivuissa tulee olla vähintään 30 % osuudelta viihtyvät elementtisuuruisia. Muita julkisivuja elementtisuuruisia tulee hiihtää suunan ajoituksen tai pintarakenteiden avulla.

Korttelissa 52414, 52416, 52418, 52419 ja 52420 rakennusten julkisivuissa tulee olla vähintään 30 % osuudelta viihtyvät elementtisuuruisia. Muita julkisivuja elementtisuuruisia tulee hiihtää suunan ajoituksen tai pintarakenteiden avulla.

Korttelissa 52422 rakennusten julkisivumateriaalit ja -värit tulee valita siten, että ne sopeutuvat ympäristöön. Julkisivumateriaalina tulee käyttää ainoastaan puuta, betonia, kivimateriaalia, metallia, lasia, keraamista materiaalia tai vastaavaa, sekä vähäistä ilmalun ja lasinan värejä.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sijoittaa siten, että niistä aiheutuvat ääniemissiot ja -immissiot eivät ylitä asetettuja ohjearvoja.

Pihakatuseinien ja -aitaksien tulee sopia korttelin rakennusten arkkitehtuuriin.

Asukkaiden yhteistilojen, pesuloiden ja lasku- ja harrastustilojen, tulee sijoittua ensisijaisesti maantasokerrokseen kuitin tai palvelutilojen kanssa tai yhteistilojen tulee avautua julkisivuille tai pihamaahan.

Asukkaiden yhteistilojen, pesuloiden ja lasku- ja harrastustilojen, tulee sijoittua ensisijaisesti maantasokerrokseen kuitin tai palvelutilojen kanssa tai yhteistilojen tulee avautua julkisivuille tai pihamaahan.

Huleveden viivytys tulee toteuttaa korttelialueen viivytysaltaissa.

Liikerakennusten korttelialue.
Yleistä

Korttelialueella kadun varteen saa sijoittaa liike-, toimisto-, tai- ja palvelutiloja.

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristökäsittelyn tulee muodostaa yhtenäistä ja laadukasta sekä toiminnaltaan kohtuullista kokonaisuutta.

Alueella tulee noudattaa Aviapoliksen teiden yleissuunnitelmaa.

Noin 20 metrin välein tulee rakennusten julkisivussa olla kadun puolella sijaitsevia rakentamattomia aukkoja, jotka mahdollistavat alangol sekä tarvittaessa runkomuurin ja tämän tarjoittamana.

Suunnittelussa on otettava huomioon maanpinnan alapuolella sijaitsevia kohtalaisia sekä sen vaativat tunnelmat mahdollistavat alangol sekä tarvittaessa runkomuurin ja tämän tarjoittamana.

Asunnot tulee suunnitella joko siten, että ne eivät avaudu ainoastaan julkisivuille, jotka kohdistuvat melun tason yli-tää 65 dB päivajan keskitäsoisessa taivetlunna, tai suunnitella asunnot siten, että niissä on ääneneristävyydeltään korkeatasoinen melutason mukaisesti ääneneristävä.

Asuintilojen tuuletus tai viihtyvyys tulee järjestää siten, että tiliemenmeinen keskitäsoinen asunnossa (LAeq) yötä yötä (klo 22–7) 30 dB ke raideliikenteen tiaskuut heitaliset maksimiäänitasot (LAFmax) yötä klo 45 dB.

Asuinhuoneistoissa on rakennusoin huoleltäisiä ulkotiloja, eltei tie- ja sisäliikennemelun keskitäsoinen (LAeq) yötä oleskelun tarkoituksilla yhä-alueilla 55 dB päivätä sekä 45 dB yötä.

Asuinkorttelieen vaihellan rakentamisessa on huomioitava rakentamisaikaisen melutason tarve oleskelutilojen kuuppaamiseksi.

Korttelissa 52418 ja 52422 Lentoasemantien suuntaan avautuvat asuintilat tulee varustaa korvattavilla tuloilla ja poistoilmaventtiilillä, jossa tuloilma on otettava mahdollisimman etäältä autoliikennetilastosta.

Mitään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeusta-tasoa +100 m (N2000).

Rakennusoikeus

Asukkaiden yhteistiloja ja varastoja saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Yhteistiloja saa rakentaa enintään kahden kerroksen tasoihin.

Korttelialueella tulee rakentaa riittävästi pieniä, kulkuvälitöjä, lasku-, harrastie- ja saunatiloja. Tilat saavat olla yhteiskäytössä asukkaille.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherkattoja.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia. Maantasokerroksessa kuitin porrashuoneen tulee olla vähin 1,5 m leveä ja sen tulee avautua ulkotilaan lähtien. Yleensä kerroksissa kuitin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m2/henno saa rakentaa rakennusoikeuden ulkopuolelle. Porrashuoneen tulee olla luonnonvaloitu tasoihin laskettuna vähintä viisi metriä aukipaskoja tai viisi metriä ikkunoja.

Varastoihin porrashuoneissa lisäksi omakotitaloja pientalotaloissa palvelevien erillisten porrashuoneen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Korttelit

Korttelialueen tulee olla pääosin umpikorttelia, jossa rakennukset ovat olemitä katua vasten korttelin sisun pihuolella tilava kokonaan.

Avaukeuksiin suuntaan olevan korttelijulkisivun tulee olla umpinainen.

Korttelin ensimmäisen rakennuksen pihuolella tulee olla laaka kuitu korttelin laajuinen suunnitelma rakentumisen vaiheistuksesta ja tarvittaessa alueen väliaikaisesta käytöstä. Suunnitelma pitäisikin tarvittaessa seurausten ympäristöön vaikutuksen.

Jokaisella korttelilla tulee kuitin ensimmäisen rakennuksen pihuolella laaka kokonaisuusvaiheita, jossa suunnitelma käsittelee myös rakentamisen aikaisen ympäristön vaikutuksen, pihasuunnitelma sekä väliaikaisuunnitelma.

Kuitin korttelijulkisivun on jäsenässa muodostuttava useamman kuin kaiken rakennuksen julkisivuksi.

Sillon, kun alueikäisen pihuelt saunallat sijoitetaan ylimpään kerrokseen, se saa sijoittaa suuremman aalitun rakennusalan. Tällöin kerroksen saavutettia tulee kuitenkin olla ulko-ääneistävä.

Asuinalueiden varrella olevien rakennusten julkisivun ja tuimmojen suunnittelussa tulee huomioida jokamiehenoikeuksia koskevien lakien ja asetusten.

Arkadin sopaan leveyden tulee olla vähintään 3 metriä ja korkeuden vähintään 5 metriä. Arkadin tulee olla läpikulkeva ja kadun tasoinen.

Jätte- ja huoltotilat tulee sijoittaa asuin- tai pysäköintirakennuksiin. Liikuvarastointia ei sallita.

Rakennukset

Korttelin rakennusten korkeuksissa tulee olla vaihtelua.

Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, sisunpoistuksien ja värityksen tulee olla erilaisia eri rakennuksissa.

Saman rakennuksen kerrostasoihin erilaiset osat tulee käsitellä kuin ne olisivat erillisiä rakennuksia.

Rakennusten yläpäät tulee avoittaa runsaasti. Pääty- ja kuituhuoneistoissa ja osissa pääsyhuoneistoissa julkisivut parvekkeiden tulee avoittaa vähintään kahteen ilmansuuntaan.

Rakennusten kaupunkisuuntaiset tiiviteissä, kuitun- ja pääty-julkisivuissa tulee olla vähintään 30 % osuudelta viihtyvät elementtisuuruisia. Muita julkisivuja elementtisuuruisia tulee hiihtää suunan ajoituksen tai pintarakenteiden avulla.

Korttelissa 52414, 52416, 52418, 52419 ja 52420 rakennusten julkisivuissa tulee olla vähintään 30 % osuudelta viihtyvät elementtisuuruisia. Muita julkisivuja elementtisuuruisia tulee hiihtää suunan ajoituksen tai pintarakenteiden avulla.

Korttelissa 52422 rakennusten julkisivumateriaalit ja -värit tulee valita siten, että ne sopeutuvat ympäristöön. Julkisivumateriaalina tulee käyttää ainoastaan puuta, betonia, kivimateriaalia, metallia, lasia, keraamista materiaalia tai vastaavaa, sekä vähäistä ilmalun ja lasinan värejä.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sijoittaa siten, että niistä aiheutuvat ääniemissiot ja -immissiot eivät ylitä asetettuja ohjearvoja.

Pihakatuseinien ja -aitaksien tulee sopia korttelin rakennusten arkkitehtuuriin.

Asukkaiden yhteistilojen, pesuloiden ja lasku- ja harrastustilojen, tulee sijoittua ensisijaisesti maantasokerrokseen kuitin tai palvelutilojen kanssa tai yhteistilojen tulee avautua julkisivuille tai pihamaahan.

Asukkaiden yhteistilojen, pesuloiden ja lasku- ja harrastustilojen, tulee sijoittua ensisijaisesti maantasokerrokseen kuitin tai palvelutilojen kanssa tai yhteistilojen tulee avautua julkisivuille tai pihamaahan.

Huleveden viivytys tulee toteuttaa korttelien erillisen huleviesiviivytysaltaissa.

Liikerakennusten korttelialue.
Yleistä

Korttelialueella kadun varteen saa sijoittaa liike-, toimisto-, tai- ja palvelutiloja.

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristökäsittelyn tulee muodostaa yhtenäistä ja laadukasta sekä toiminnaltaan kohtuullista kokonaisuutta.

Alueella tulee noudattaa Aviapoliksen teiden yleissuunnitelmaa.

Noin 20 metrin välein tulee rakennusten julkisivussa olla kadun puolella sijaitsevia rakentamattomia aukkoja, jotka mahdollistavat alangol sekä tarvittaessa runkomuurin ja tämän tarjoittamana.

Suunnittelussa on otettava huomioon maanpinnan alapuolella sijaitsevia kohtalaisia sekä sen vaativat tunnelmat mahdollistavat alangol sekä tarvittaessa runkomuurin ja tämän tarjoittamana.

Asunnot tulee suunnitella joko siten, että ne eivät avaudu ainoastaan julkisivuille, jotka kohdistuvat melun tason yli-tää 65 dB päivajan keskitäsoisessa taivetlunna, tai suunnitella asunnot siten, että niissä on ääneneristävyydeltään korkeatasoinen melutason mukaisesti ääneneristävä.

Asuintilojen tuuletus tai viihtyvyys tulee järjestää siten, että tiliemenmeinen keskitäsoinen asunnossa (LAeq) yötä yötä (klo 22–7) 30 dB ke raideliikenteen tiaskuut heitaliset maksimiäänitasot (LAFmax) yötä klo 45 dB.

Asuinhuoneistoissa on rakennusoin huoleltäisiä ulkotiloja, eltei tie- ja sisäliikennemelun keskitäsoinen (LAeq) yötä oleskelun tarkoituksilla yhä-alueilla 55 dB päivätä sekä 45 dB yötä.

Asuinkorttelieen vaihellan rakentamisessa on huomioitava rakentamisaikaisen melutason tarve oleskelutilojen kuuppaamiseksi.

Korttelissa 52418 ja 52422 Lentoasemantien suuntaan avautuvat asuintilat tulee varustaa korvattavilla tuloilla ja poistoilmaventtiilillä, jossa tuloilma on otettava mahdollisimman etäältä autoliikennetilastosta.

Mitään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeusta-tasoa +100 m (N2000).

Rakennusoikeus

Asukkaiden yhteistiloja ja varastoja saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Yhteistiloja saa rakentaa enintään kahden kerroksen tasoihin.

Korttelialueella tulee rakentaa riittävästi pieniä, kulkuvälitöjä, lasku-, harrastie- ja saunatiloja. Tilat saavat olla yhteiskäytössä asukkaille.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherkattoja.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia. Maantasokerroksessa kuitin porrashuoneen tulee olla vähin 1,5 m leveä ja sen tulee avautua ulkotilaan lähtien. Yleensä kerroksissa kuitin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m2/henno saa rakentaa rakennusoikeuden ulkopuolelle. Porrashuoneen tulee olla luonnonvaloitu tasoihin laskettuna vähintä viisi metriä aukipaskoja tai viisi metriä ikkunoja.

Varastoihin porrashuoneissa lisäksi omakotitaloja pientalotaloissa palvelevien erillisten porrashuoneen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Korttelit

Korttelialueen tulee olla pääosin umpikorttelia, jossa rakennukset ovat olemitä katua vasten korttelin sisun pihuolella tilava kokonaan.

Avaukeuksiin suuntaan olevan korttelijulkisivun tulee olla umpinainen.

Korttelin ensimmäisen rakennuksen pihuolella tulee olla laaka kuitu korttelin laajuinen suunnitelma rakentumisen vaiheistuksesta ja tarvittaessa alueen väliaikaisesta käytöstä. Suunnitelma pitäisikin tarvittaessa seurausten ympäristöön vaikutuksen.

Jokaisella korttelilla tulee kuitin ensimmäisen rakennuksen pihuolella laaka kokonaisuusvaiheita, jossa suunnitelma käsittelee myös rakentamisen aikaisen ympäristön vaikutuksen, pihasuunnitelma sekä väliaikaisuunnitelma.

Kuitin korttelijulkisivun on jäsenässa muodostuttava useamman kuin kaiken rakennuksen julkisivuksi.

Sillon, kun alueikäisen pihuelt saunallat sijoitetaan ylimpään kerrokseen, se saa sijoittaa suuremman aalitun rakennusalan. Tällöin kerroksen saavutettia tulee kuitenkin olla ulko-ääneistävä.

Asuinalueiden varrella olevien rakennusten julkisivun ja tuimmojen suunnittelussa tulee huomioida jokamiehenoikeuksia koskevien lakien ja asetusten.

Arkadin sopaan leveyden tulee olla vähintään 3 metriä ja korkeuden vähintään 5 metriä. Arkadin tulee olla läpikulkeva ja kadun tasoinen.

Jätte- ja huoltotilat tulee sijoittaa asuin- tai pysäköintirakennuksiin. Liikuvarastointia ei sallita.

Rakennukset

Korttelin rakennusten korkeuksissa tulee olla vaihtelua.

Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, sisunpoistuksien ja värityksen tulee olla erilaisia eri rakennuksissa.

Saman rakennuksen kerrostasoihin erilaiset osat tulee käsitellä kuin ne olisivat erillisiä rakennuksia.

Rakennusten yläpäät tulee avoittaa runsaasti. Pääty- ja kuituhuoneistoissa ja osissa pääsyhuoneistoissa julkisivut parvekkeiden tulee avoittaa vähintään kahteen ilmansuuntaan.

Rakennusten kaupunkisuuntaiset tiiviteissä, kuitun- ja pääty-julkisivuissa tulee olla vähintään 30 % osuudelta viihtyvät elementtisuuruisia. Muita julkisivuja elementtisuuruisia tulee hiihtää suunan ajoituksen tai pintarakenteiden avulla.

Korttelissa 52414, 52416, 52418, 52419 ja 52420 rakennusten julkisivuissa tulee olla vähintään 30 % osuudelta viihtyvät elementtisuuruisia. Muita julkisivuja elementtisuuruisia tulee hiihtää suunan ajoituksen tai pintarakenteiden avulla.

Korttelissa 52422 rakennusten julkisivumateriaalit ja -värit tulee valita siten, että ne sopeutuvat ympäristöön. Julkisivumateriaalina tulee käyttää ainoastaan puuta, betonia, kivimateriaalia, metallia, lasia, keraamista materiaalia tai vastaavaa, sekä vähäistä ilmalun ja lasinan värejä.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sijoittaa siten, että niistä aiheutuvat ääniemissiot ja -immissiot eivät ylitä asetettuja ohjearvoja.

Pihakatuseinien ja -aitaksien tulee sopia korttelin rakennusten arkkitehtuuriin.

Asukkaiden yhteistilojen, pesuloiden ja lasku- ja harrastustilojen, tulee sijoittua ensisijaisesti maantasokerrokseen kuitin tai palvelutilojen kanssa tai yhteistilojen tulee avautua julkisivuille tai pihamaahan.

Asukkaiden yhteistilojen, pesuloiden ja lasku- ja harrastustilojen, tulee sijoittua ensisijaisesti maantasokerrokseen kuitin tai palvelutilojen kanssa tai yhteistilojen tulee avautua julkisivuille tai pihamaahan.

Huleveden viivytys tulee toteuttaa korttelien erillisen huleviesiviivytysaltaissa.

Liikerakennusten korttelialue.
Yleistä

Korttelialueella kadun varteen saa sijoittaa liike-, toimisto-, tai- ja palvelutiloja.

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristökäsittelyn tulee muodostaa yhtenäistä ja laadukasta sekä toiminnaltaan kohtuullista kokonaisuutta.

Alueella tulee noudattaa Aviapoliksen teiden yleissuunnitelmaa.

Noin 20 metrin välein tulee rakennusten julkisivussa olla kadun puolella sijaitsevia rakentamattomia aukkoja, jotka mahdollistavat alangol sekä tarvittaessa runkomuurin ja tämän tarjoittamana.

Suunnittelussa on otettava huomioon maanpinnan alapuolella sijaitsevia kohtalaisia sekä sen vaativat tunnelmat mahdollistavat alangol sekä tarvittaessa runkomuurin ja tämän tarjoittamana.

Asunnot tulee suunnitella joko siten, että ne eivät avaudu ainoastaan julkisivuille, jotka kohdistuvat melun tason yli-tää 65 dB päivajan keskitäsoisessa taivetlunna, tai suunnitella asunnot siten, että niissä on ääneneristävyydeltään korkeatasoinen melutason mukaisesti ääneneristävä.

Asuintilojen tuuletus tai viihtyvyys tulee järjestää siten, että tiliemenmeinen keskitäsoinen asunnossa (LAeq) yötä yötä (klo 22–7) 30 dB ke raideliikenteen tiaskuut heitaliset maksimiäänitasot (LAFmax) yötä klo 45 dB.

Asuinhuoneistoissa on rakennusoin huoleltäisiä ulkotiloja, eltei tie- ja sisäliikennemelun keskitäsoinen (LAeq) yötä oleskelun tarkoituksilla yhä-alueilla 55 dB päivätä sekä 45 dB yötä.

Asuinkorttelieen vaihellan rakentamisessa on huomioitava rakentamisaikaisen melutason tarve oleskelutilojen kuuppaamiseksi.

Korttelissa 52418 ja 52422 Lentoasemantien suuntaan avautuvat asuintilat tulee varustaa korvattavilla tuloilla ja poistoilmaventtiilillä, jossa tuloilma on otettava mahdollisimman etäältä autoliikennetilastosta.

Mitään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeusta-tasoa +100 m (N2000).

Rakennusoikeus

Asukkaiden yhteistiloja ja varastoja saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Yhteistiloja saa rakentaa enintään kahden kerroksen tasoihin.

Korttelialueella tulee rakentaa riittävästi pieniä, kulkuvälitöjä, lasku-, harrastie- ja saunatiloja. Tilat saavat olla yhteiskäytössä asukkaille.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherkattoja.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia. Maantasokerroksessa kuitin porrashuoneen tulee olla vähin 1,5 m leveä ja sen tulee avautua ulkotilaan lähtien. Yleensä kerroksissa kuitin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m2/henno saa rakentaa rakennusoikeuden ulkopuolelle. Porrashuoneen tulee olla luonnonvaloitu tasoihin laskettuna vähintä viisi metriä aukipaskoja tai viisi metriä ikkunoja.

Varastoihin porrashuoneissa lisäksi omakotitaloja pientalotaloissa palvelevien erillisten porrashuoneen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Korttelit

Korttelialueen tulee olla pääosin umpikorttelia, jossa rakennukset ovat olemitä katua vasten korttelin sisun pihuolella tilava kokonaan.

Avaukeuksiin suuntaan olevan korttelijulkisivun tulee olla umpinainen.

Korttelin ensimmäisen rakennuksen pihuolella tulee olla laaka kuitu korttelin laajuinen suunnitelma rakentumisen vaiheistuksesta ja tarvittaessa alueen väliaikaisesta käytöstä. Suunnitelma pitäisikin tarvittaessa seurausten ympäristöön vaikutuksen.

Jokaisella korttelilla tulee kuitin ensimmäisen rakennuksen pihuolella laaka kokonaisuusvaiheita, jossa suunnitelma käsittelee myös rakentamisen aikaisen ympäristön vaikutuksen, pihasuunnitelma sekä väliaikaisuunnitelma.

Kuitin korttelijulkisivun on jäsenässa muodostuttava useamman kuin kaiken rakennuksen julkisivuksi.

Sillon, kun alueikäisen pihuelt saunallat sijoitetaan ylimpään kerrokseen, se saa sijoittaa suuremman aalitun rakennusalan. Tällöin kerroksen saavutettia tulee kuitenkin olla ulko-ääneistävä.

Asuinalueiden varrella olevien rakennusten julkisivun ja tuimmojen suunnittelussa tulee huomioida jokamiehenoikeuksia koskevien lakien ja asetusten.

Arkadin sopaan leveyden tulee olla vähintään 3 metriä ja korkeuden vähintään 5 metriä. Arkadin tulee olla läpikulkeva ja kadun tasoinen.

Jätte- ja huoltotilat tulee sijoittaa asuin- tai pysäköintirakennuksiin. Liikuvarastointia ei sallita.

Rakennukset

Korttelin rakennusten korkeuksissa tulee olla vaihtelua.

Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, sisunpoistuksien ja värityksen tulee olla erilaisia eri rakennuksissa.

Saman rakennuksen kerrostasoihin erilaiset osat tulee käsitellä kuin ne olisivat erillisiä rakennuksia.

Rakennusten yläpäät tulee avoittaa runsaasti. Pääty- ja kuituhuoneistoissa ja osissa pääsyhuoneistoissa julkisivut parvekkeiden tulee avoittaa vähintään kahteen ilmansuuntaan.

R

052400

AVIAPOLIKSEN KESKUSTA

52 VEROMIES, 53 LENTOKENTTÄ



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan muutosluonnoksen selostus, joka koskee 9.5.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 052400. Kaavoitus on tullut vireille 7.6.2019.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutosluonnos:

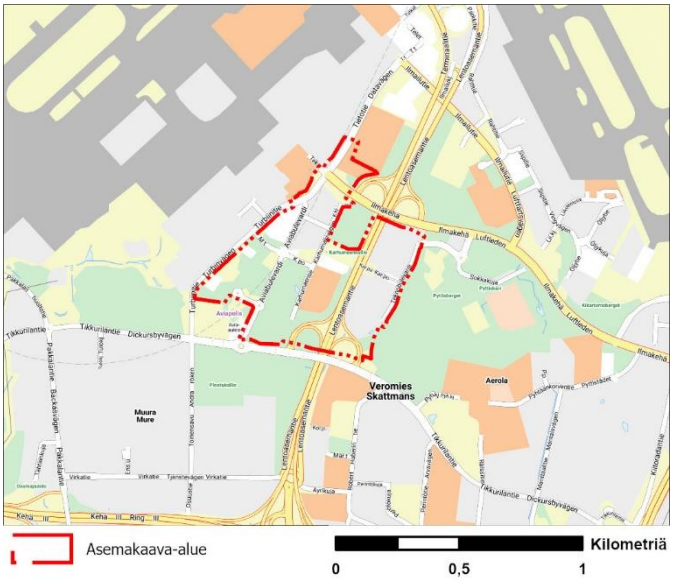
Korttelit 52400, 52401, 52410, 52411, 52414 - 52422, 53402, 53414 ja osa korttelia 52413 sekä katu-, tori-, virkistys-, liikenne-, ja erityisalueet.

Asemakaavan muutosluonnoksella esitetään Aviapoliksen keskustan ja sen välittömän lähialueen maankäytön kehityksen kokonaisuus. Asemakaavan muutosluonnoksella määritellään yleispiirteisesti alueiden käyttötarkoitukset, joita tulevilla asemakaavamuutoksilla tarkennetaan. Oleellisimpia asioita, joita asemakaavan muutosluonnoksella määritellään, ovat korttelit, joihin voi sijoittaa asumista ja muita ns. herkkiä toimintoja, sekä liikenneverkko, viheralueet ja -yhteydet kaavaluonnosalueen ulkopuolelle, katutilan luonne toimintoineen ja alueen yleisilme, johon vaikuttavat mm. rakennusten korkeudet, väritys ja kattomuodot.

Kaavan laatija:

Merja Häsänen, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 3028958.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Asemakaavan muutosluonnoksen alue sijaitsee Veromiehen ja Lentokentän kaupunginosissa Aviapoliksen ja lentokentän juna-asemien ja ratikkapysäkkien vaikutuspiirissä. Alue rajautuu etelässä Tikkurilantiehen, lännessä Turbiinitiehen ja Tietotiehen, idässä Lentoasemantiehen ja Teknobulevardiin. Pohjoisessa alue yltää hieman Ilmailutien pohjoispuolelle.

Suunniteltava alue on laaja, 39 ha.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaavoitus tuli vireille 7.6.2019. Asemakaavaluonnos sai työohjelmassa numeron 052400.
- Mielipiteet pyydettiin 20.6.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta.
- Maanomistajien ja kaupungin yhteiset suunnitteluperiaatteet laadittiin vuosien 2019 ja 2020 aikana.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä……5
2. Lähtökohdat……7
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista……7
2.2 Suunnittelutilanne……166
3. Asemakaavaluonnoksen suunnittelun vaiheet……28
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo……28
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö……29
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot……35
4. Asemakaavaluonnoksen kuvaus……44
4.1 Kaavan rakenne……44
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen……47
4.3 Aluevaraukset……48
4.4 Kaavan vaikutukset……56
4.5 Ympäristön häiriötekijät……63
4.6 Nimistö……63
5. Asemakaavan toteutus……64
6. Kaavatyöhön osallistuneet……64
7. Asemakaavan seurantalomake……66
8. Asemakaavakartta ja –määräykset……68

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Aviapoliksen keskusta, Viitesuunnitelma, 19.4.2023, AVIA Real Estate Oy, Inaro, SARC, Fira.
- TPHV eteläkortteli, viitesuunnitelma asemakaavan pohjaksi, 1.3.2023, L-arkkitehdit, Technopolis.
- Meluselvitys, Aviapoliksen keskustan asemakaavaluonnos, Sitowise Oy, 21.3.2023.
- Meluselvitys_Aviapolis_melukartat_2023-03-21, Sitowise Oy.
- Asemakaavan muutos, Technopolis, Vantaa, Liikennemeluselvitys, Promethor, 2.3.2023.
- Vantaan Aviapoliksen alueen ilmanlaatuselvitys. Tieliikenteen päästöjen vaikutus alueella, Sweco Infra & Rail Oy 6.5.2021. Työnumero: 23702194.
- Monimuotoinen, kestävä ja vastustamaton Aviapolis. Aviapoliksen keskustan kaupalliset palvelut ja työpaikat selvitys, Loppuraportti 7.6.2021, Realidea.

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Ratikan kaavarunko, kaupunkiympäristölautakunta 17.1.2023.
- Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet, kaupunkiympäristölautakunta 13.12.2022 (nähtäville).
- Aviapolis Core -alueen viitesuunnitelmat, Inaro 2020-2023.
- Aviapoliksen keskusta asemakaavaluonnos. KTY-korttelit, Kolmiokortteli & Tietotie 7 -kortteli, Viitesuunnitelma 03.03.2023, AVIA Real Estate Oy, Sarc.
- Technopoliksen alueen viitesuunnitelmat (TPHV eteläkortteli), L-arkkitehdit 2022-2023.
- Vantaan Aviapoliksen taiteen yleissuunnitelma 2022, Frei Zimmer Oy.
- Vantaan ratikka, katusuunnitelmat, Ramboll, 2021-2023.
- Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020-2021, Koosteraportti, Faunatican raportteja 38/2021.
- Aviapolis Core -viitesuunnitelma, C. F. Möller Architects, kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019.
- Baanaverkko Vantaalla, WSP Finland Oy, 17.1.2019.
- Aviapolis, Veromiehen verkot, 052700, Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, 2018.
- Raide-Jokeri 3:n alustava yleissuunnitelma 23.2.2018, WSP Finland Oy.
- Veromiehen ulkovalaistuksen yleissuunnitelma, LiCon-AT Oy, MA-arkkitehdit Oy, WhiteNight Lighting Oy, 12.10.2018, tekninen lautakunta 6.11.2018.
- Resurssiviisauden tiekartta, kaupunginvaltuusto 18.6.2018.
- Aviapoliksen kaavarunko, kaupunginvaltuusto 18.4.2016.
- Vantaan arkkitehtuuriohjelma, kaupunginvaltuusto 11.5.2015.



Näkymä Kajavanpuistosta kohti asuinkortteleita /Inaro

1. TIIVISTELMÄ

Aviapoliksen keskustan asemakaavan muutosluonnos näyttää suunnan suunnittelualueen kehitykselle: mikä on alueen tuleva kaupunkirakenne, millainen katu- ja viherverkosta tulee, mitä tulee kunkin hankkeen lähiympäristöön. Kaavakarttamerkinnät ovat melko niukat, kun sen sijaan määräykset ovat runsaat, millä määritellään joustavuuden ja sitovuuden tasapainoa. Alueiden käyttötarkoitukset on kirjattu laajasti, koska kortteleihin voi kaupunkirakenteen kannalta sijoittua monenlaisia toimintoja monella eri tavalla. Määräyksissä iso osa koskee ihmisen mittakaavaista jalankulkuympäristöä.

Suunnittelualueen koko on 39 ha. Siihen kuuluu alue Tikkurilantiestä pohjoiseen Turbiinitien ja Teknobulevardin välillä Tietotie 9:ään asti lukuun ottamatta kortteleita 52320 ja 52412, joissa kaavoja ei ole tarvetta muuttaa toistaiseksi.

Liikennemelu määrittää toimintojen sijoittumista. Asumista ja muita ns. herkkiä toimintoja voi sijoittaa lentomeluvyöhykkeen 3 L_{den} 50-55 dB paremmalle puolelle suunnittelualueen keskiosaan. Tieliikennemelun perusteella asumista voi olla myös Technopoliksen eteläosassa. Työpaikkakortteli sijoittuvat näiden alueiden ulkopuolelle. Melun leviämistä asuinkortteleihin ja keskeisimmille virkistysalueille torjutaan mm. korttelimuodoilla ja alueen laidoille sijoittuvilla pysäköintilaitoksilla.

Asuinkorttelit ovat umpikortteleita etenkin katujen suuntaan, mutta puistoihin päin ne voivat avautua enemmän, jotta lehvästöjen vihreä massa ja vihreät näkymät jatkuisivat laajempina. Technopoliksen eteläosassa asuinkortteli sijoittuu uudelle sillalle johtavan reitin äärelle, missä se liittyy Aerolan tulevaisuuden asuinalueeseen ja Pyttisbergetin metsään. Yhdessä Visioaukion äärelle sijoittuvien palvelujen kanssa se tuo elävyyttä kaupunkikuvaan ja lisää jalankulkijan turvallisuuden tunnetta työpaikka-alueen eteläosassa ympäri vuorokauden. Asuinkorttelit rakennetaan tehokkaasti, jotta alueelle saadaan riittävästi asukkaita houkuttelemaan ja ylläpitämään palveluita. Asuinkortteleissa on rakennusoikeutta yhteensä 87 300 k-m^2, mikä tarkoittaa vähintään n. 2 500 asukasta. Jo asemakaavoitetun korttelin 52320 kanssa keskustassa voi asua lähes 3 800 asukasta.

Kaupalliset ja julkiset palvelut sijoittuvat pääasiassa Avia-aukion ympärille, kaavaluonnoksen ulkopuolelle, sekä pääkatujen varsille rakennusten kivijalkoihin. Aviapoliksen lukio ja Ilmailumuseon uusi rakennus sijoittuvat Aviabulevardin itälaidalle. Työpaikkoja voidaan koko suunnittelualueelle rakentaa yhteensä 226 600 k-m^2 em. kivijalkatilojen lisäksi. Välittömästi suunnittelualueen ulkopuolelle on viime vuosina vahvistunut työpaikkarakentamista yhteensä 111 456 k-m^2:n verran.

Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat melko paljon kahden ja pääasiassa kahdeksan kerroksen välillä, mutta Ilmakehän laidalla voidaan yltää jopa kolmeentoista kerrokseen. Tavoitteena on saada vaihtelua niin rakennusten korkeuksien kuin kattomuotojenkin suhteen. Rakennusten julkisivumateriaalit ja väritys pohjautuvat alueen ominaispiirteisiin: kivilajeihin ja ilmailuun.

Yksi tärkeimmistä periaatteista on jalankulkijan ympäristöstä huolehtiminen. Jalankulkijan pääreitti kulkee Aviabulevardin ja Tietotien varrella lounas-koillinen-suuntaisesti, mikä on myös vallitseva tuulensuunta. Tuulisuutta hillitään puuistutuksilla, jotka istutetaan Aviabulevardin varressa bulevardimaisiin riveihin, Ilmailuaukiolla vapaammin, ”metsämäisesti”, ja Tietotien itälaidalla jalankulun ja pyöräilyn raitin molemmin puolin. Kadun puoleisten korttelijulkisivujen tulee olla polveilevia, jotta tuulen reitti murtuu. Kivijalan liike- ja palvelutilat sekä asukkaiden yhteistilat avautuvat kadun suuntaan. Lisäksi 20 metrin välein tulee reittien varrella olla kaunista ja kiinnostavaa arkkitehtuuria tai ympäristörakentamista. Jalankulun reitit yhdistävät viheralueita toisiinsa ja asuinkortteleihin.

Kaupunkikuvan kannalta on oleellista säilyttää suuria ja komeita puita, siirtolohkareita ja avokallioita, sekä istuttaa myös suuriksi kasvavia puita. Kortteleihin, katupuiksi, aukioille ja virkistysalueiden täydennykseksi sopivat monilajiset metsäpuut. Hulevesien luonnonmukaiset viivytysrakenteet

lisäävät luonnon monimuotoisuutta. Vihertehokkuusvaatimukset ovat korkeammat kuin Vantaalla yleisesti, koska vihreän pinnan määrä koko Veromiehen alueella on pieni.

Autopaikkoja varataan asuntoja varten n. 640-720 kpl. Muiden toimintojen autopaikkamäärät tarkentuvat asemakaavaehdotuksissa, joissa määritellään toiminnot tarkemmin ja arvioidaan mm. vuorottaiskäyttömahdollisuudet. Korttelin 53414 pysäköintitalossa on nykyisin 850 ap, minkä lisäksi voidaan toteuttaa 7-8 uutta laitosta, myös nykyisten maantasopysäköintialueiden tilalle. Viimeisimpänä rakennettaneen korttelin 52421 pysäköintilaitos, joka voidaan mitoittaa sen hetkisen autopaikkatarpeen mukaan.



Näkymä etelästä pitkin Aviabulevardia /SARC



Näkymä etelästä / L-arkkitehdit

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueella sijaitsee Kehäradan Aviapoliksen aseman maanpäälliset sisäänkäynnit ja asemien ilmanvaihtohormien suojakuorirakennelmat sekä huoltoajokuilu. Ne on rakennettu vuonna 2015, kun Kehärata otettiin käyttöön.

Alue on osittain rakennettu, osin on kallioisia metsäalueita. Maisemassa vallitsevia piirteitä ovat myös avoin lentokenttämaisema, suuret väylät ja yksittäiset uudisrakennukset.



Suunnittelualueen suurpiirteinen rajaus on esitetty kuvassa valkoisella pisteviivalla.

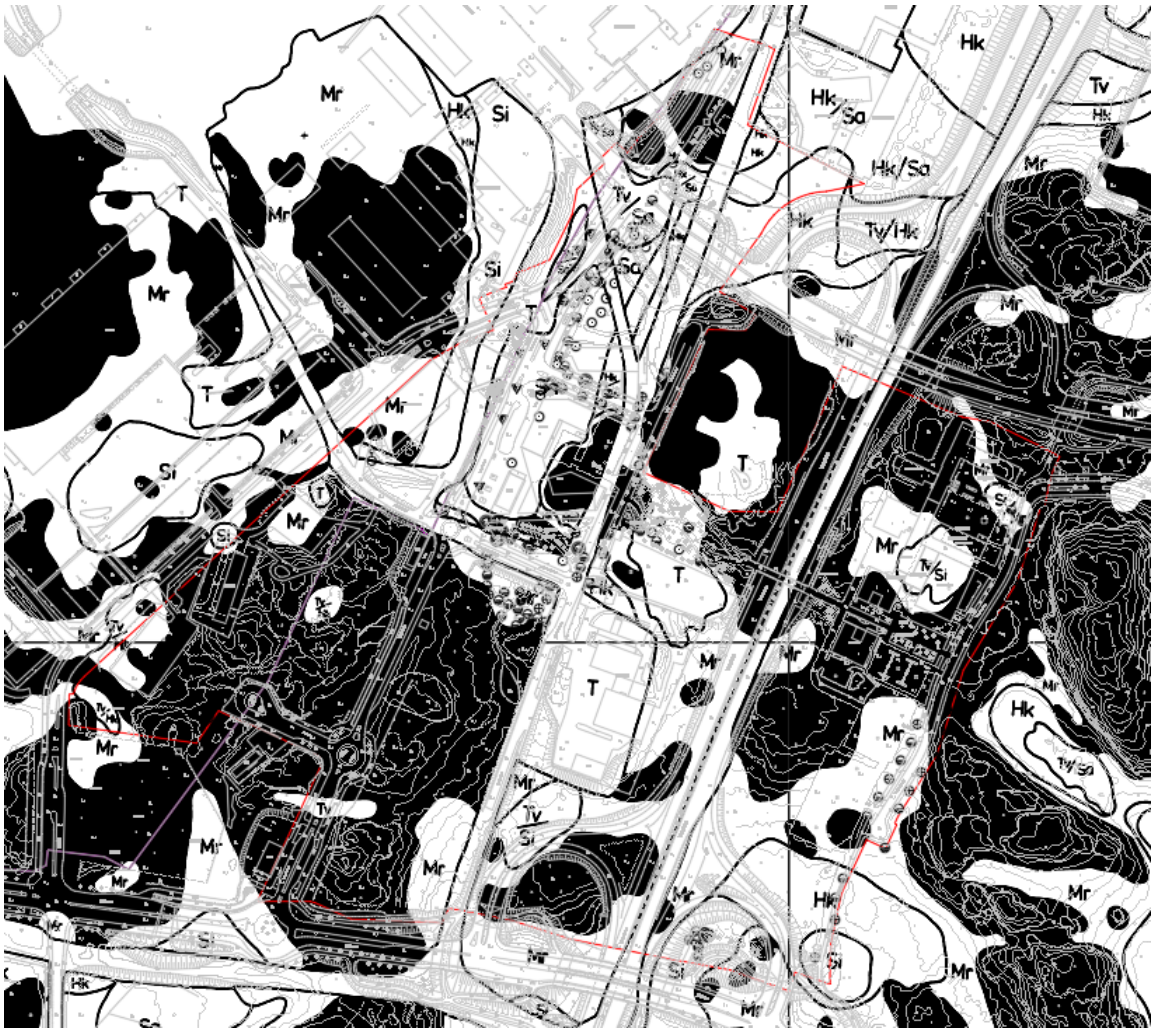
2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijoittuu laajalle reunamuodostumaselänteelle. Selänteen pohjavesistä saavat alkunsa Aviapoliksen alueella virtaavat, Vantaan- ja Keravanjokeen laskevat Pytinoja ja Palo-oja.

Veromiehen kaupunginosaan on 1950-luvulta lähtien rakennettu Vantaan laajinta, yhtenäistä työpaikka- ja varastoaluetta. Kaupunginosaa halkovat ja sivuavat tiet ovat ajan kuluessa muuttuneet maisemaa hallitseviksi elementeiksi niin äänimaailmaltaan kuin laajuudeltaan. Katuverkko on harva ja korttelikoko valtaisa. Rakentamatta jääneet maa-alueet ovat osittain vehreitä, luonnonvaraisia metsiköitä. Suunnittelualueella maaston korot vaihtelevat noin +35 ja +58 metrin välillä.

Maaperä- ja pohjavesiolosuhteet



Maalaji- ja pohjatutkimuskartta (ei mittakaavassa)

Maalajikartan mukaan kaava-alue on pääosin täyttömaata, moreenia, hiekkaa ja kallioista aluetta. Kaava-alueella on myös pienempiä alueita turvetta, savea ja silttiä. Kairaukset ovat ulottuneet syvimmillään n. 16,1 m syvyydelle maanpinnasta. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon.

Pohjaveden pinta on vuosina 2014–2022 tehtyjen mittausten mukaan havaittu korkeimmillaan n. 1,44 m syvyydellä maanpinnasta. Kaava-alue ei sijaitse määritellyllä pohjavesialueella.

Kaava-alueella tehdyt pohjatutkimuspisteet näkyvät maalaji- ja pohjatutkimuskartassa edellä.

Rakennettavuus maaperän suhteen sekä geotekniset rakentamisrajoitteet

Kallion, pohjamoreenin ja hiekan sekä ohuen saven ja siltin alueilla perustamistapa voi olla maanvarainen tai massanvaihdolla maanvarainen. Paksuilla siltti- ja savialueilla rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Paksuilla siltti- ja savialueilla kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet suositellaan pohjavahvistettavaksi. Muilla alueilla kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti.

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

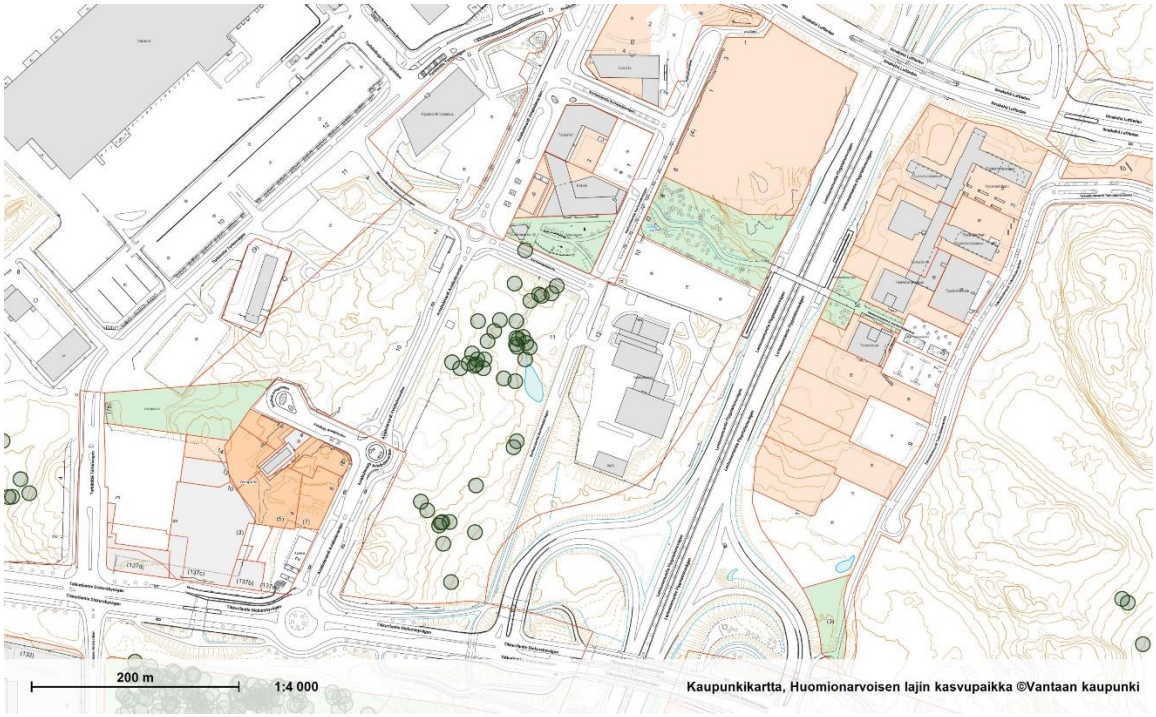
Suunnittelussa on otettava huomioon maanpinnan alapuolella sijaitseva kehärata sekä sen asettamat louhinnan rajoitukset (alaraja, tärinä).

Vesistöt ja vesitalous

Kaavaluonnosalue sijaitsee osin Kirkonkylänojan valuma-alueella ja osin Krakanojan valuma-alueella. Molemmat vesistöt ovat merkittäviä pienvesikohteita, joissa on havaittu muun muassa uhanalaista meritaimenkantaa. Osa kaavoitettavasta alueesta on nykyisin rakennettua vettä läpäisemätöntä tontti- ja katualuetta ja osa luonnontilaista metsä- ja kallioaluetta.

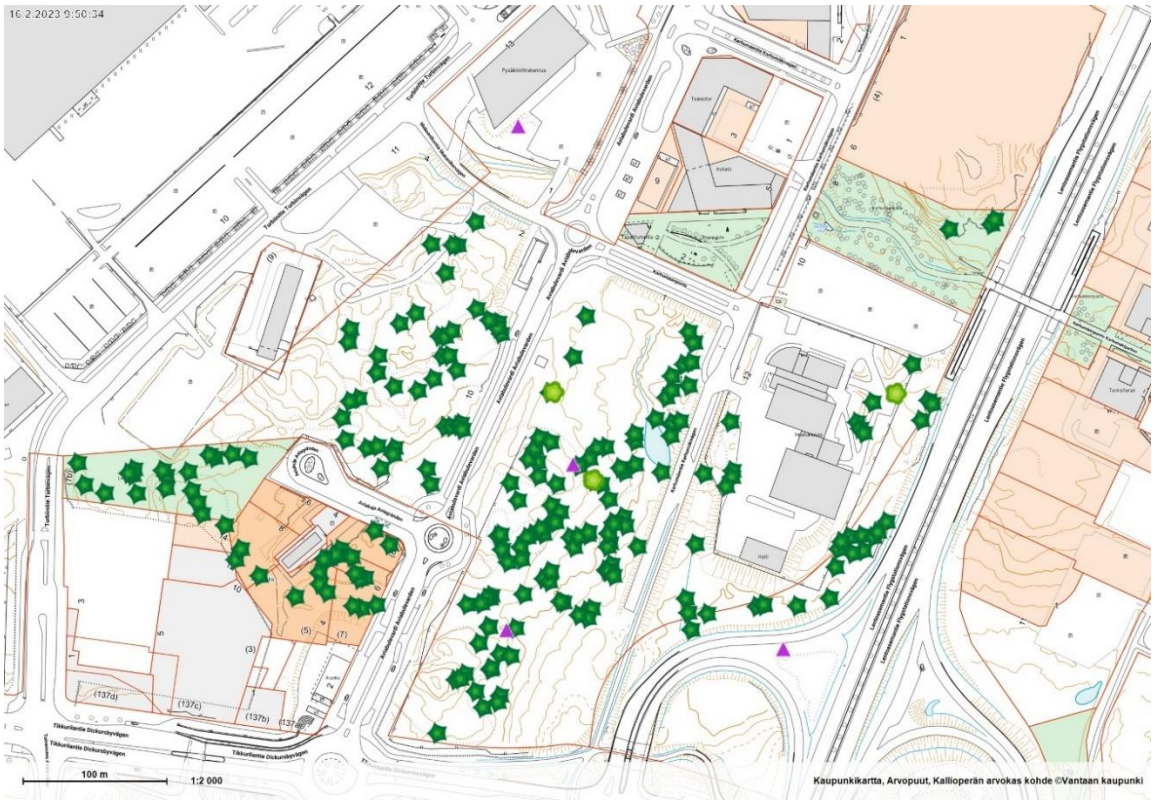
Kasvit, eläimet

Vantaan ratikan kaavarunkotyön yhteydessä teetetyn luontoselvityksen mukaan alueella kasvaa lahokaviosammalta, mutta sen esiintymä ei ole merkittävä. Aviapoliksen esiintymä sai kokonaispistemäärän 4, kun ratikan kaavarunkoalueella suurin pistemäärä oli 9 pistettä. Laajassa vertailuaineistossa, jossa oli mukana myös Helsingin kohteita, keskiarvo oli 10,1 pistettä. Alueella ei ole tavattu muita selvitettyjä lajeja: liito-oravaa, viitasammakkoa, lepakkoja eikä uhanalaisia tai silmällä pidettäviä lintulajeja.

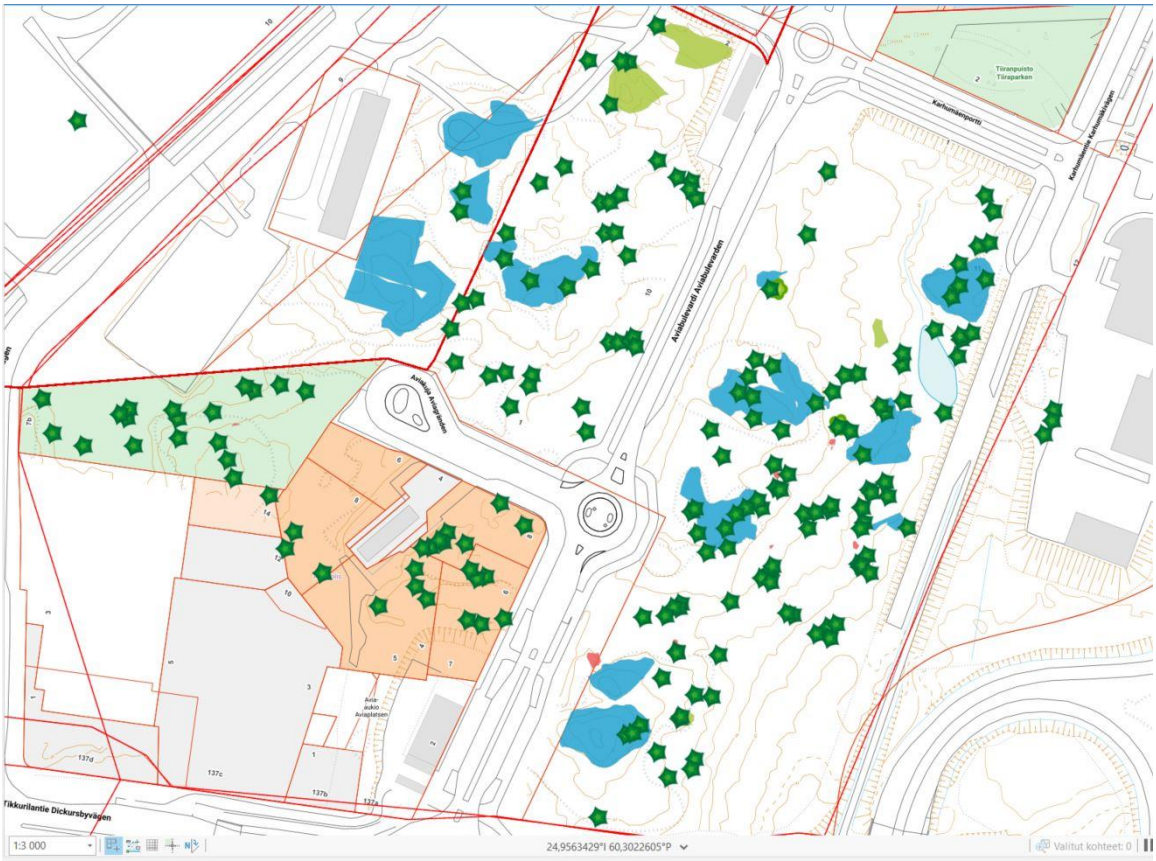


Lahokaviosammalesiintymät, Vampatti

Aviapoliksen keskustan asemakaavaluonnoksen laadinnan aikana alueen merkittävä puusto, siirtolohkareet ja avokalliot on kartoitettu (Elina Ekroos, Vantaan kaupunki). Kallioisessa maastossa jo kasvavilla puilla parhaat mahdollisuudet selvitä hengissä jatkossa. Asemakaavaluonnoksen jälkeen tehtävissä asemakaavaehdotuksissa osoitetaan kaavakartalla säilytettävät puut, siirtolohkareet ja avokalliot.



Arvopuut, kallioperän arvokohde (siirtolohkare), Vampatti



Arvopuut, siirtolohkareet ja avokalliot, inventointi, Elina Ekroos.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Veromiehessä asui vuoden 2020 lopussa 1 078 henkeä ja Lentokentänkin kaupunginosassa 10. Veromiehessä on lähes yhtä paljon 0 – 6 -vuotiaita (7 %) kuin Vantaalla keskimäärin, mutta 7 – 15 -vuotiaita (3 %) sekä yli 65-vuotiaita (4 %) on huomattavasti vähemmän. Myös työikäisten (16 – 64 -vuotiaiden) osuus on reilusti suurempi kuin Vantaalla keskimäärin, 85 %. Koko Aviapoliksen suuralueen asukasluku oli 20 023 henkeä.

Perheellisiä asuntokuntia Veromiehessä on vähemmän kuin Vantaalla keskimäärin, mikä näkyy pienasuntovaltaisuutena. Veromiesläisten keskitulot ovat keskimääräistä pienemmät, vaikka työllisten osuus on suurempi. Lentokentän läheisyyden luoma kansainvälinen ilmapiiri näkyy myös väestössä, sillä asukkaista enemmän kuin joka kolmas on ulkomaan kansalainen. Vieraskielisten osuus onkin kasvanut 35,6 %:iin.

Aviapoliksen kaavarungossa (2016) on varauduttu noin 20 000 uuden asukkaan sijoittumiseen Veromiehen alueelle. Siitä Aviapolis-asemien ympäristöön on arvioitu sijoittuvan noin 2 000. Arviot tultaneen ylittämään. Aviapoliksen juna-aseman eteläisen asemarakennuksen ympäristössä ei ole vielä toteutettuja asuntoja, vaikka asemakaava sen sallii. Kaavaluonnoksen alueella ei asu ketään.

Palvelut ja työpaikat

Aviapoliksen suuralueella työpaikkamäärän lisäys vuodesta 2009 vuoteen 2018 on ollut ylivoimaisesti Vantaan suurin, 8 800 työpaikkaa, lähes 27 prosentin kasvuvauhdilla. Aviapoliksen osuus koko kaupungin työpaikkamäärän kasvusta vuonna 2018 oli 36 prosenttia. Aviapoliksen 41 600 työpaikasta yli kolmannes oli Veromiehen kaupunginosassa, viidennes Lentokentällä ja lähes viidennes Pakkalassa. Vuodesta 2009 vuoteen 2018 Veromiehen kasvu on ollut omaa luokkaansa, sillä työpaikat lisääntyivät 7 700:lla. Tähän myötävaikutti noin 4 800 työpaikan siirtyminen Lentokentän kaupunginosasta Veromiehen kaupunginosaan vuonna 2014.

Aviapoliksen työpaikoista lähes joka kolmas oli kuljetuksen ja varastoinnin, joka neljäs kaupan ja joka kymmenes teollisuuden toimialalla. Kuljetus- ja varastointialan työpaikoista 70 prosenttia, 13 600 työpaikkaa, sijaitsi Aviapoliksen suuralueella. Myös majoitus- ja ravitsemistoiminnan sekä kaivostoiminnan työpaikoista yli puolet sijaitsi Aviapoliksessa. Vuoden 2018 aikana Aviapoliksen suurin työpaikkalisäys tuli Veromiehen ja Lentokentän kaupunginosiin, yhteensä noin 600 -700 työpaikkaa.

Lentoasema on houkutellut ympärilleen yrityksiä, joille on tarjolla toimitiloja Veromiehen toimistokokonaisuuksissa, mm. Technopoliksessa ja Kehä III:n pohjoispuolella. Kaupunginosassa on myös hotelleja, erityiskauppoja ja tuotantolaitoksia. Veromiehessä sijaitsee Kehäradan Aviapoliksen asema kaksine sisäänkäyntirakennuksineen. Lentokentällä on oma asemansa, myös kaksin sisäänkäyntirakennuksin.

Veromiehen ytimessä, teollisuus- ja varastoalueen keskellä on Vantaan ammattiopisto Varian Rälssitien toimipiste, jossa opiskelijat voivat suorittaa autoalan, lentokoneasennuksen tai logistiikan perustutkinnon. Lisäksi Finavian ammatillisessa erikoisoppilaitoksessa Avia Collegessa annetaan koulutusta eri ilmailuammatteihin. Ilmakehän varressa on helikopterikoulutuskeskus. Suunnittelualueella on ilmailun valtakunnallinen erikoismuseo, Suomen Ilmailumuseo.

Aviapoliksen kaavarungossa varaudutaan noin 40 000 – 60 000 työpaikan sijoittumiseen Veromiehen alueelle. Siitä Aviapolis-aseman ympäristöön on arvioitu sijoittuvan noin 10 000. Asemakaavaluonnoksen alueelle on vahvistuneissa asemakaavoissa varauduttu mm. palvelukeskuksen sijoittumiseen Tikkurilantien varteen, erilaisiin pienempiin kivijalkapalveluihin, uusiin hotelleihin ja toimitilohin.

Kaupunki on toteuttanut Aviapoliksen juna-aseman pohjoisemman sisäänkäynnin eteläpuolelle vuoden 2022 aikana tilapäisen, n. 200 k-m^2:n suuruisen rakennuksen, joka on tarkoitettu Vantaan kaupungin omille toiminnoille, kokouksille, kulttuuritapahtumille ja alueen suunnitelmien esittelylle. Mahdollisesti sitä voivat käyttää myös alueen yritykset. Tavoitteena on tuoda aktiviteetteja alueelle ja edistää Aviapoliksen näkyvyyttä. Tilaan mahtuu n. 50 ihmistä.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Veromies sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla. Lentokentän läheisyys mahdollistaa nopeat yhteydet myös ulkomaille, etenkin Kaukoidän ja Euroopan välillä. Valtatie E 18, joka pääkaupunkiseudulla on Kehä III, yhdistää Belfastin ja Pietarin sekä mm. Vuosaaren sataman. Tuusulanväylä on tehokas yhteys sisämaahan. Kehärata yhdistää pääkaupunkiseudun. Hyvä saavutettavuus on ollut yksi niistä tekijöistä, jotka ovat tehneet Aviapoliksesta halutun työpaikkojen sijoittumisen alueen.

Alueen yhdyskuntarakenteessa on pitkään korostunut autoilu: korttelikoko on suuri, rakennukset sijaitsevat paikoin harvassa ja pysäköinti on kaupunkikuvassa näkyvästi. Työpaikka- ja varastorakennukset ovat arkkitehtuuriltaan pääosin vaatimattomia. Kokonaisuutena Veromiehen kaupunkikuva on mitäänsanomaton. Kaupunkikuvan kiinnekohtia ovat olleet muutamat luonteikkaat teollisuusrakennukset ja Kehä III:n toimistorakennusten rivi. Puistot ja ulko-oleskelun viihtyisyys ovat olleet toissijaisia.

Veromiehen kaupunkikuva on alkanut muuttua kaupunkiasumisen suuntaan Perintötien molemmin puolin. Uusia toimitiloja ja hotelleja on rakennettu Tikkurilantien ja Aviabulevardin varteen ja uusia puistoja on toteutettu tai ollaan toteuttamassa. Muutos jatkuu.

Virkistys

Aviapolis-aseman pohjoisen sisäänkäyntirakennuksen edustalla on jo rakennettu Tiiranpuisto ja sen läheisyydessä Karhumäenkallio ja Lentoasemantien itäpuolella Karhumäenpuisto. Suunnittelualueella on myös Lokinpuisto, jota ei ole rakennettu. Lentoasemantien itäpuolella on komea kallio Pyttisberget ja Tikkurilantien eteläpuolella Plootukallion metsä. Karhumäentien varressa on Suomen ilmailumuseo, jolle esitetään uusi sijaintipaikka asemakaavaluonnoksen alueelta. Kehä III:n eteläpuolella on viihdekeskus Flamingo kylpylöineen ja ravintoloineen. Muutoin virkistysmahdollisuudet lähialueilla ovat niukat.

Liikenne

Kävely ja pyöräily

Veromiehen nykyinen jalankulkuverkko on harva, minkä vuoksi todelliset kävelymatkat muodostuvat pitkiksi suhteessa linnuntie-etäisyyksiin. Valtaosa alueen nykyisten toimintojen sijoittumisesta on perustunut autoliikenteeseen, jolloin tarve tiheälle kävelyverkolle on ollut pieni. Lentoasemantien parantamisen yhteydessä rakennettiin kaksi uutta jalankulkuyhteyttä Lentoasemantien poikki; Karhumäen silta ja Virkatie - Äyrikujan alikulku. Kävely- ja pyöräily-yhteyksiä ympäröivään kaupunkirakenteeseen on silti edelleen vain noin 500 metrin välein.

Katualueilla on yleensä yhdistetty jalankulku- ja pyörätie vain tien toisella puolen, kuten esimerkiksi Avibulevardilla tällä hetkellä. Tikkurilantiellä se on paikoin tien molemmin puolin. Tikkurilantien etelälaidalla on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka on vuonna 2025 olemaan osa pyöräilyn laatukäytävää (Tikkurila - Kivistö). Pyöräilyn laatukäytävä tulee myös Turbiinitien ja Tietotien länsilaidalle. Lisäksi tärkeä pyöräilyn reitti tulee Tikkurilantien ali Karhumäentielle ja edelleen Ilmakehän alitse Tietotielle.

Joukkoliikenne

Kehärata yhdistää Veromiehen kaupunginosan seudun raideliikenneverkkoon ja mahdollistaa tiheän ja vaihdottoman raideyhteyden alueelta 23:lle asemalle eri puolille seutua. Aluetta palvelevat sekä Aviapoliksen että Lentoaseman rautatieasemat. Aviapolis-asema sijaitsee kaavaluonnosalueella. Junat liikennöivät sekä Tikkurilan että Huopalahden suuntiin ruuhka-aikana 10 minuutin välein. Matka-aika Aviapoliksesta lentoasemalle on pari minuuttia, Tikkurilaan alle 10 minuuttia, Myyrmäkeen noin 15 minuuttia ja Helsingin keskustaan noin 30 minuuttia.

Alueella on hyvät bussiyhteydet. Aviapolis-aseman eteläisen asemarakennuksen viereen Aviabulevardille tulee bussiliikenteen terminaali. Nykyisellään alueen läpi kulkee kaksi bussin runkolinjaa, numero 570 välillä Lentoasema – Mellunmäki ja numero 600 välillä Lentoasema - Rautatientori. Busseilla on Aviabulevardilla parhaimmillaan 27 lähtöä tunnissa.

Vantaan raitiotien linjaukseen ja pysäkkeihin varaudutaan. Ratikkapysäkit tulevat Aviapolis-asemarakennusten viereen sekä Tietotielle. Niiden läheisyydessä on jo nykyisin bussipysäkit.

Autoliikenne

Veromiehen pääkatu- ja tieverkkoa on täydennetty ja parannettu viimeksi v. 2015 ja verkko on liikenteen toimivuuden osalta tällä hetkellä riittävä. Liikennemäärät ovat alueen kaduilla nykyisellään suuruusluokaltaan seuraavat: Lentoasemantie 22 100 KAVL, Ilmakehä 16 900 KAVL, Tikkurilantie 10 800 KAVL, Turbiinitie 4 400 KAVL ja Aviabulevardi 2 400 KAVL.

Raskaan liikenteen osuus on melko suuri; esim. Tikkurilantiellä n. 8 % liikennemäärästä. Osana Aviapolis-kaavarunkotyötä alueelle laadittiin liikenneselvitys, jossa tutkittiin tavoiteltavan asukas- ja työpaikkamäärän lisäyksen vaikutusta liikennemääriin ja katuverkon kapasiteetin riittävyyttä lisääntyvään liikennemäärään. Selvityksen mukaan kaavarungon mukainen liikenneverkko toimii vuoden 2040 ja 2055 arvioiduilla liikennemäärillä (Ramboll, 2016). Kaavarungon liikenneselvitystä on tarkennettu Aviapoliksen alueen liikenneverkkoselvityksellä (Sitowise, 2019).

Kaavaluonnosalueen eteläosa tulee liittymään Turbiinitien ja Aviakujan kautta Tikkurilantielle ja Lentoasemantielle, joiden kautta on yhteys seudulliseen päätieverkkoon, mm. Tuusulanväylälle ja Kehä III:lle. Kaavaluonnosalueella varaudutaan uuteen Aviakujan liittymään Turbiinitielle. Kaavaluonnosalueen pohjoisosa liittyy Ilmailutien ja Ilmakehän välityksellä Lentoasemantiehen ja edelleen seudulliseen päätieverkkoon. Aviabulevardi jää pääosin joukkoliikenteen, huoltoajoliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn käyttöön.

Vesihuolto

Kaavaluonnosalue kuuluu rakennetun vesihuoltoverkoston piiriin ja on nykyisellään vesihuollon toiminta-aluetta ja huleveden viemäröintialuetta.

Vedenjakelu

Alue kuuluu Lentoaseman painepiiriin. Käyttövesi johdetaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön ja Aviapoliksen alueen paineenkorotuspumppaamoiden kautta.

Alueen painetasot vaihtelevat välillä +86m… +87 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaavaluonnosalueen jätevedet johdetaan osin etelään painovoimaisesti Muuran alueen halki ja osin pumppaamalla Lentoasemantien itäpuolen jätevesiviemärilinjaan.

Jätevedet johtuvat Aviapoliksen halki ja päätyvät Tuusulanväylän alitse Köyhämäen mittausasemalle. Mittausasemalta vedet johdetaan Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaavaluonnosalueen hulevedet päätyvät Aviabulevardilta Ilmakehän ja Karhumäenportin väliseltä alueelta länteen kohti Krakanojaa. Aviabulevardin eteläiseltä osalta, Karhumäenportin eteläpuolelta sekä Teknobulevardin puolelta hulevedet johtuvat Tikkurilantien varren hulevesijärjestelmään päätyen lopulta Kirkonkylänojaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko on rakennettu alueelle.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keskijänniteverkon kaapeleita on Aviabulevardin, Tikkurilantien, Karhumäenportin, Karhumäentien, Turbiinitien, Tietotien, Ilmailutien ja Teknobulevardin katualueilla sekä muutamilla jalankulun ja pyöräilyn reiteillä.

Ympäristöhäiriöt

Ilmanlaatu/Pienhiukkaset

Liikennemääriltään suurimpien väylien läheisyydessä pienhiukkaset muodostavat potentiaalisen terveyshaitan, minkä vuoksi herkkien toimintojen ja asuinrakennusten tulee sijoittua niistä riittävän etäälle.

Asuinrakennusten suositusetäisyys ajoradan reunasta on 20 metriä (min. 7 m), kun liikennemäärä on enintään 10 000 ajon./vrk, 40 m (min. 14 m), kun liikennemäärä on enintään 20 000 ajon./vrk, 60 m (min. 21 m), kun liikennemäärä on enintään 30 000 ajon./vrk ja 80 (min. 28 m), kun liikennemäärä on enintään 40 000 ajon./vrk.

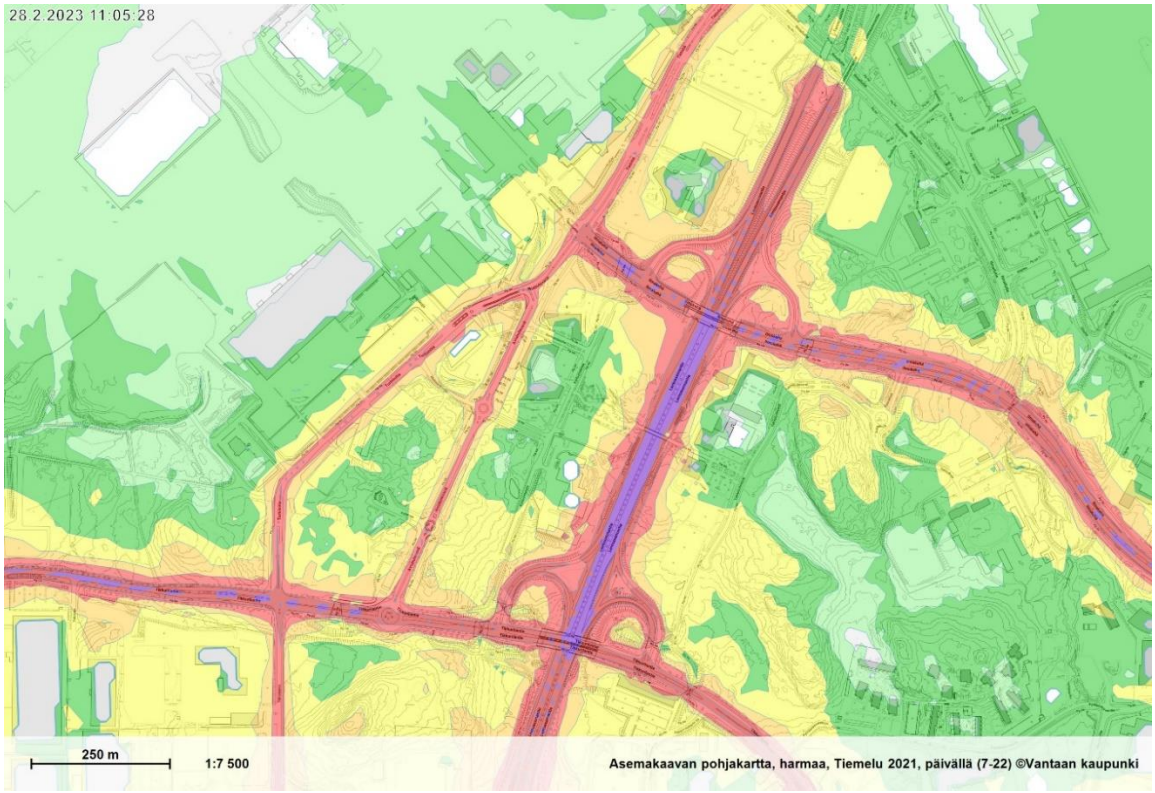
Herkillä kohteilla, kuten asumisella ja päiväkodilla, etäisyydet ovat 40 m (min. 20 m), kun liikennemäärä on enintään 10 000 ajon./vrk, 80 m (min. 40 m), kun liikennemäärä on enintään 20 000 ajon./vrk, 120 m (160 m), kun liikennemäärä on enintään 30 000 ajon./vrk ja 160 m (min. 80 m), kun liikennemäärä on enintään 40 000 ajon./vrk.

Swecolla vuonna 2021 teetetyn ilmanlaatuselvityksen mukaan ilmanlaatu nykytilanteessa on Ilmakehän ja Tikkurilantien välisellä alueella hyvä mittausten perusteella. Alueen ilmanlaatuun eniten vaikuttaa tieliikenteen päästöt. Liikennemäärien odotetaan kasvavan nykyisestä vuosiin 2030 ja 2050 mennessä. Kasvavien liikennemäärien aiheuttamia ilmanlaatuhaittoja tarkasteltiin selvityksessä laskemalla liikenteen päästöt sekä mallintamalla niiden leviäminen hengityskorkeudelle sekä suunniteltujen rakennusten julkisivuille Tikkurilantien ja Ilmakehän välillä, Lentoasemantien länsipuolella. Tulevan tilanteen tarkastelussa oletettiin nykytilanteen mukainen ajoneuvokanta. Tieliikenteen uudistumista ja päästökehitystä vähäpäästöisempään suuntaan ei huomioitu. Tällä konservatiivisella tarkastelulla selvitettiin, kuinka suuriksi pitoisuudet voivat enimmillään kohota tulevassa tilanteessa.

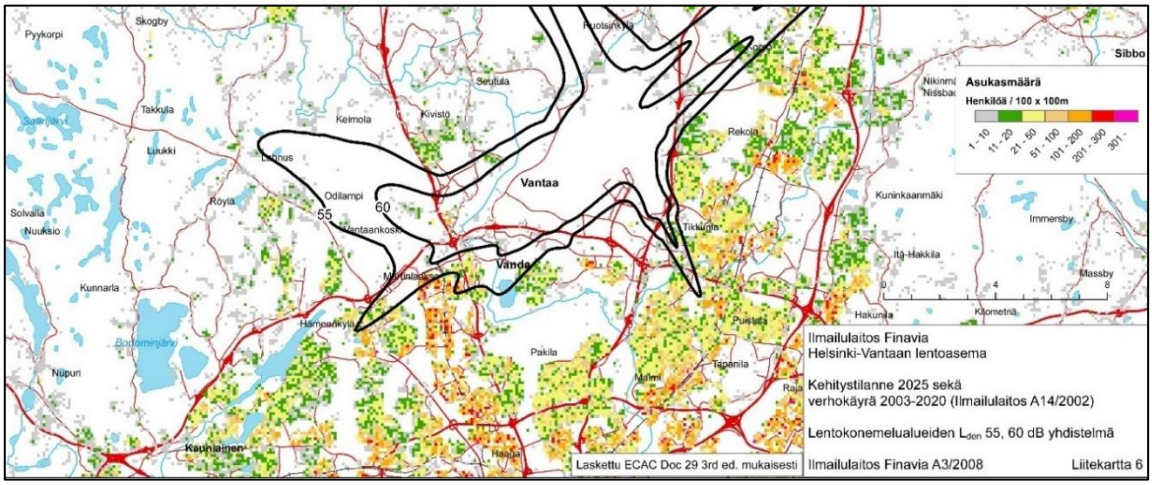
Ilmanlaatuselvityksestä kerrotaan enemmän kohdassa 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset /Muut suunnitelmat /Pienhiukkaset.

Liikenne- ja lentomelu

Vantaan karttapalvelun tieliikenteen päivämelu 2021 -kartassa tieliikennemelua tuottavat pääasiassa Tikkurilantie, Lentoasemantie, Ilmakehä, Tietotie, Turbiinitie ja Aviabulevardi. Väylien varressa suunnittelualueen laidoille kohdistuu 60 - 65 dB:n tieliikennemelu, kun alueen sisäosassa melu on 50 - 55 dB, paikoin jopa 45-50 dB.



Suunnittelualue on osittain yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 3, Lden 50 - 55 dB sekä lentomeluvyöhykkeellä m2, Lden 55 – 60 dB. Rakennusjärjestyksen mukaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua vastaan on tällöin oltava lentomeluvyöhykkeellä m3 ΔL ≥32 dB ja toimistotilojen ΔL ≥28 dB ja lentomeluvyöhykkeellä m2 ΔL ≥35 dB ja toimistotilojen ΔL ≥32 dB.



Ote lentomelun verhokäyrästä / Finavia. Suunnittelualuetta leikkaa lentomelukäyrä 55 dB.

Seveso-laitokset

Veromiehen kaupunginosassa ei sijaitse vaarallisia aineita käsitteleviä laitoksia (nk. Seveso-laitoksia), jotka ovat Tukesin valvonnassa. Kaupunginosan läheisyydessä sijaitsee kuitenkin useampia Tukesin valvonnassa olevia lupa- ja toimintaperiaateasiakirjalaitoksia. Suunnittelualuetta lähin laitos on Vantaan Energia Oy:n lämpölaitos Turbiinitien länsipuolella.

Aviapolis-kaavarunkotyön yhteydessä tehdyn selvityksen (Gaia Consulting, 2015) perusteella laitokset eivät vaikuta merkittävästi Veromiehen kaupunginosan eivätkä näin myöskään kaavamuutoksen maankäyttömahdollisuuksiin.

2.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa oheisen kartan mukaiset, värilliset alueet. Sininen alue on yhteisomistuksessa Vantaan kaupungin ja Finavia Oyj:n kesken.

Muita alueen maanomistajia ovat Finavia Oyj, Avia Real Estate Oy, KOy Aviatontti IV, KOy Mondo Europa /NCC Property Development Oy, KOy Vantaan Aviabulevardi I c/o Newsec Asset Management Oy, KOy Karhu c/o Keva, KOy Vantaan Aviabulevardi II, KOy Aviatontti I, KOy Vantaan Tietotie 9, KOy Vantaan Tietotie 11, Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy sekä Suomen valtio /Uudenmaan ELY-keskus.



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.

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

Maakuntakaava



Vantaan alueella on voimassa useita maakuntakaavoja: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaavat sekä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava - Östersundomin alue. Oheisessa kartassa on ote maakuntakaavayhdistelmästä.

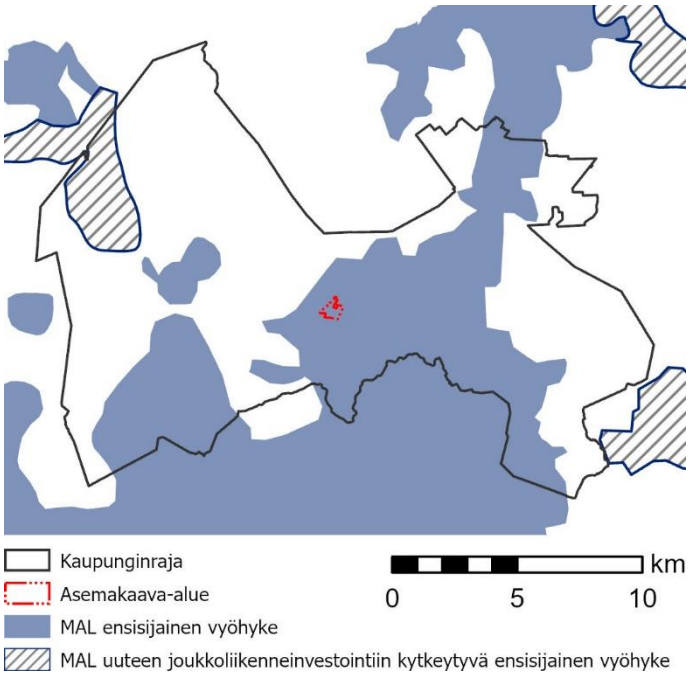
Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuus on valmistunut ja sen on tarkoitus korvata kaikki muut voimassa olevat maakuntakaavat paitsi Östersundomin alueen kaavaa.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti voimaantulosta 7.12.2020. Kaavakokonaisuuden oli määrä tulla voimaan tammikuun 2021 lopulla, mutta Helsingin hallinto-oikeus on välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston päätöksen täytäntöönpanon.

Maakuntakaavayhdistelmässä alue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä (ruudutus) ja liikennealuetta (lentokenttä ja -asema, punaisella rajattu alue). Valtakunnallisesti merkittäviä kaksiajorataisia teitä ovat Kehä III ja Lentoasemantie. Tuusulanväylä on maakunnallisesti merkittävä tie. Maakuntakaavassa varaudutaan ns. lentoradan tunneliin (kaksoiskatkoviiva). Lentoasemalla on joukkoliikenteen vaihtopaikka (violetti kolmio). Aluetta leikkaavat sekä lentomelualue Lden 55 – 60 dBA että Lden yli 60 dBA (aaltoviivat).

Asemakaavan muutosluonnos on maakuntakaavan mukainen.

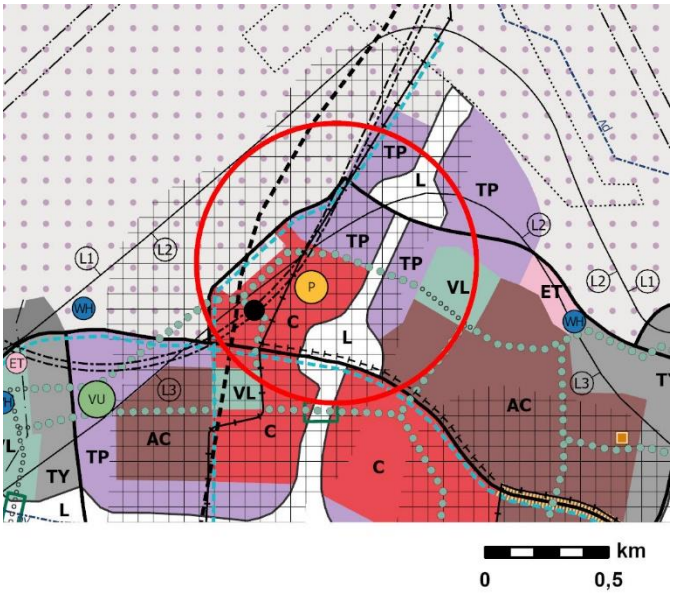
MAL 2019 -suunnitelma



MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja 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, sininen) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja Vantaan kaupunginvaltuustossa 20.5.2019.

Yleiskaava 2020



Alue on kaupunkikeskustan aluetta C, monipuolista työpaikka-aluetta (TP), lentoliikenteen aluetta (LL), liikennealuetta (L) ja kestävän kasvun vyöhykettä (ruuturasteri), jolla sijaitsee rautatieasema (musta pallo) sekä julkisten palveluiden ja hallinnon paikka (P). Alueen halki kulkee virkistysalueyhteys (vihreä palloviiva) ja Turbiinitien ja Tietotien varressa pyöräilyn baana. Alueella kulkee raitiotie Aviabulevardilla ja Tietotiellä. Maan alla on merkinnät raskaan raideliikenteen ja Kehäradan tunneliosuuksille. Aluetta leikkaa lentomelukäyrä L3 (Lden 50-55 dB).

Asemakaavan muutosluonnos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava

Alueen voimassa olevat asemakaavat ovat vahvistuneet vuosina 1981 (asemakaava nro 530100), 1998 (asemakaavan muutos nro 001414), 2001 (nro 001698), 2007 (nro 001894), 2009 (nro 002001), 2011 (nrot 002060, 002088), 2015 (nro 002151) ja 2020 (nro 002417).

Asemakaavoissa on osoitettu keskustatoimintojen (C), asuinkerrostalojen (AK), toimistorakennusten (KT), toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten (KTTY), toimitilarakennusten (KTY), autopaikkojen (LPA) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten (ET) korttelialueita sekä lentokenttäaluetta (LL), liikennealueita (LT), puistoja (VP), lähivirkistysalue (VL), katualueita, katuaukioita/toreja ja suojaviheralue (EV).

Maanalaisessa asemakaavassa nro 530800 (2012) on kehärata.

Turbiinitien, Tikkurilantien, Aviabulevardin ja Aviakujan rajaamalle korttelille 52320 on vahvistunut asemakaava (002417) asuintalojen ja keskustatoimintojen rakentamiseen. Kaava mahdollistaa asumista yhteensä 47 400 k-m^2, eli asuntoja noin 1350 asukkaalle.



Rakennuskielto

Osalla alueesta on rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet, kala 17.1.2023 (nähtävillä 1.2.-30.4.2023)

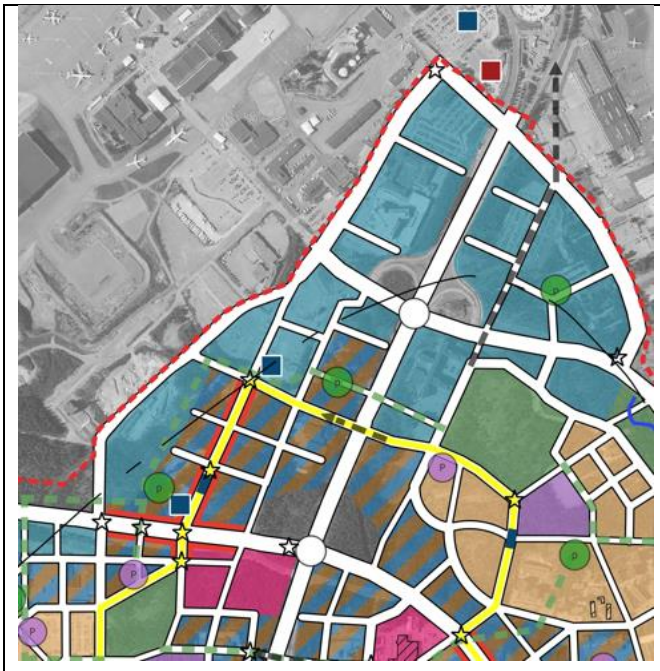
Asemakaavoituksen ja muun detaljisuunnittelun yhteydessä on huomattu, että täydellisen muodonmuutoksen kokevan Veromiehen kaupunginosan suunnittelussa on tarve kaavarunkotasoa pienipiirteisemmälle ohjaukselle sekä yleisille suunnitteluperiaatteille koko alueen kehittämisen ohjaamiseksi ja myös osa-aluekohtaisia periaatteita. Suunnitteluperiaatetyön tuloksena on syntynyt asemakaavamääräyksiä ja määräysten aihioita käytettäväksi tulevissa asemakaavahankkeissa.

Koska Vantaan ratikka tulee yhdistämään Veromiehen entistä tiiviimmin mm. Pakkalaan, on pohdintoja ulotettu lentoasemalta Kehä III:n eteläpuolelle, Väinö Tannerin tielle ja Tasetielle asti.

Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet -työ käsittää neljä osaa:

1. *Kiehtova kaupunki* kokoaa niin koko suunnittelualuetta yhdistäviä, kaupunkikuvallisia piirteitä kuin sen eri osia erottavia ominaisuuksia. Tällaisia ovat mm. korttelirakenteeseen ja kaupunkikuvaan liittyvät ominaisuudet; rakennusten korkeudet, väritys ja materiaalit, laadun paikat sekä muut kaupungin eläväisyyttä ja laadukkuutta lisäävät piirteet.
2. *Käveltävä kaupunki* keskittyy alueen kokonaisvaltaisen kaupunkitilan, kuten julkisten ulkotilojen, aukioiden, solmukohtien ja reittien suunnitteluun, sekä kertaa kaupunkiympäristön viihtyisyyteen ja elämyksellisyyteen vaikuttavia asioita. Erityisesti kiinnostavuuden kehän ja onnistuneen kivijalkakerroksen ominaisuudet ovat tärkeitä.
3. *Vihreä kaupunki* jatkaa Veromiehen verkkojen viherverkoston teemaa sekä kehittää vihreämpää kaupunkisuunnittelun periaatetta, jolla vastataan ilmastonmuutoksen haasteisiin ja lisätään ympäristön terveyshyötyjä. Vihreämmän kaupungin työkaluvalikoimaan on vihertehokkuuden ohelle kehitetty taskupuistot ja viherkadut.
4. *Resurssiviisas kaupunki* esittelee kaavoituksessa käytettävää hiilineutraaliuden prosessimallia. Siinä esitetään, kuinka maankäytönsuunnittelua ohjaamalla voidaan ottaa hiilineutraalisuus konkreettisemmin huomioon ja kuinka tavoitteeseen päästäisiin asemakaavoituksen osalta. Resurssiviisautta koskevat määräykset kootaan ajantasaiseen datapankkiin, jotta niitä voidaan hyödyntää uusissa hankkeissa.

Aviapoliksen kaavarunko, 18.4.2016 kv



Alue on sekoittuneiden kaupunkitoimintojen aluetta ja intensiivistä työpaikka-aluetta. Sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueelle sijoittuvat korttelipuistot ja viheryhteydet alueen ulkopuolelle. Kehäradan sisäänkäynnit sijoittuvat keskeisesti. Tikkurilantien ja Aviabulevardin varressa on ns. vahvaa, kaupallista julkisivua. Aviabulevardi, Karhumäenportti sekä uusi silta sen jatkeena ovat osa kiinnostavuuden kehää. Tikkurilantien ja Aviabulevardin varressa ja Tietotien ja Ilmailutien risteyksessä on ns. laadun paikkoja. Joukkoliikenteen runkolinjapysäkki sijoittuu Aviabulevardille. Lentomeluvyöhyke m2 leikkaa aluetta.

Veromiehen verkot, 20.8.2018 kaupunkisuunnittelulautakunta



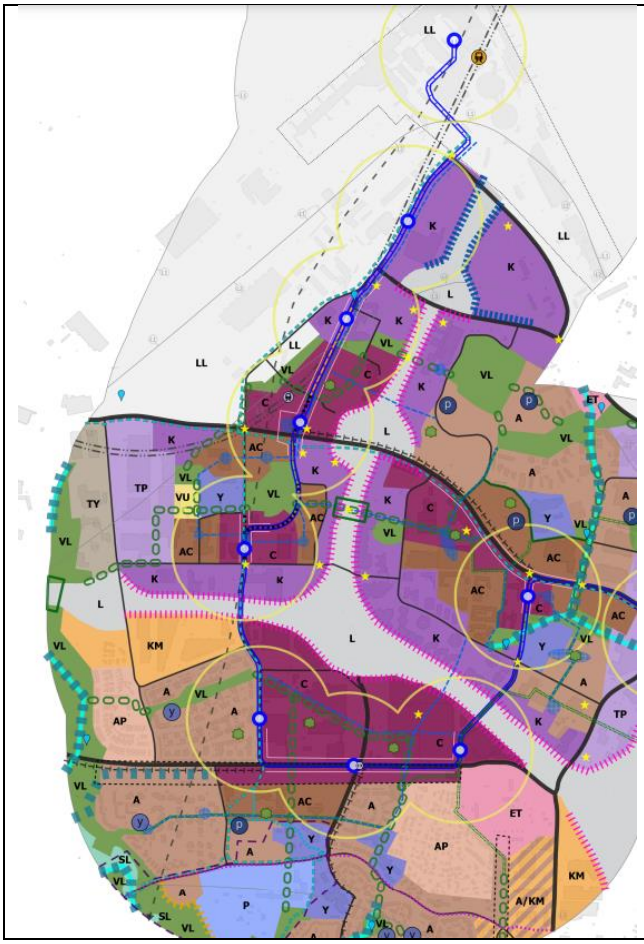
Veromiehen verkot -selvityksessä, Aviapoliksen kaavarungon mukaisesti, uusitaan ja täydennetään liikkumisen verkostoja eri kulkumuodoille, rakennetaan puistonauhojen ja vedenhallinnan sini-viherverkosto sekä määritellään lähipalveluiden paikat kaupunkirakennetta tukevaksi verkostoksi. Selvityksessä määritellään tilavaraukset ja mitoitukset eri palveluille, puistoille, katutyypeille ja muille yleisille, maankäytöllisille ratkaisuille, jotka täytyy asemakaavoituksessa ottaa huomioon.

Veromiehen ulkovalaistuksen yleissuunnitelma, 6.11.2018 tekninen lautakunta



Ulkovalaistuksen kaupunkikuvallisten periaatteiden mukaan sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueelle tulee laatia visuaalisesti ja teknisesti laadukas valaistus, joka tukee alueen toimintoja. Aviabulevardilla ja Tikkurilantiellä alueen, rakennusten ja muiden aiheiden valaistuksen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeaa laatutasoa. Pysäköintilaitoksen julkisivuihin tulee liittää valotaidetta. Jalankulkuyhteys Lokinpuistosta Tikkurilantien alikulkuun tulee valaista merkkinä reitistä. Aviabulevardilla ja Tietotiellä tulee olla erikoisvalaistus (valotaide ja käyttötaide).

Vantaan ratikan kaavarunko, kaupunkiympäristölautakunta 17.1.2023



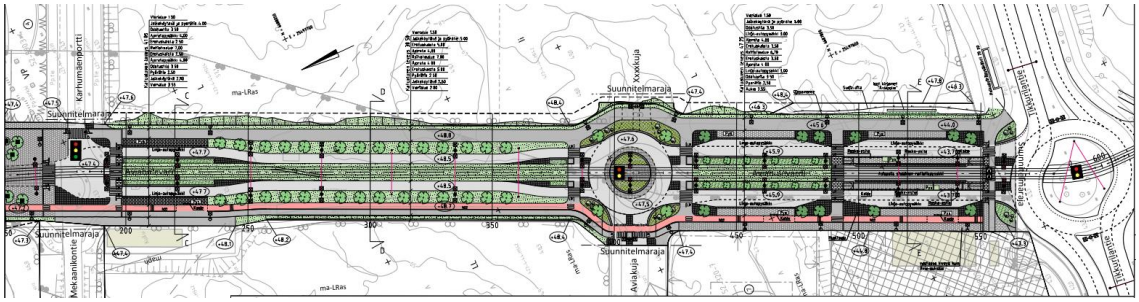
Kaavarungon ratikkakaupunki koostuu erilaisista alueista. Ratikka lisää koko vyöhykkeen vetovoimaa ja parantaa alueiden saavutettavuutta. Tärkeimmät kiinnekohdat ovat pysäkinseudut, jotka uudistuvat ja rakentuvat kaupunkikehityksen ytiminä. Asuinalueilla säilytetään eri talotyyppien ja asumisen vaihtoehtojen kirjo. Uudet asuinalueet toteutuvat urbaaneina. Työpaikka-alueista merkittävä osa säilyy ja sijaintinsa parantuessa tiivistyy. Julkisista palveluista on kuvattu erityisesti koulu- ja päiväkotiverkoston tarpeet. Väestön kasvu parantaa kaupan palveluverkon toimintaedellytyksiä. Viherverkosto tarkentuu yleiskaavasta. Ekologiset yhteydet ja luontoarvot turvataan. Liikennejärjestelmä kehittyy ja tukee joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä eri kulkumuotoja yhdistäviksi matkaketjuiksi ja tasa-arvoisiksi vaihtoehdoiksi henkilöautoilulle. Keskusta-alueilla ja ratikkapysäkkien lähellä ympäristöä kehitetään käveltävyys edellä. Ratikan vaikutuspiirissä asukasmäärä voi kasvaa yli 60 000 ja työpaikkamäärä noin 30 000 v. 2050 mennessä.

Vantaan Ratikka, Raide-Jokeri 3, Alustava yleissuunnitelma 23.2.2018 ja Vantaan Ratikan yleissuunnitelma 18.9.2019 (WSP Finland Oy), kaupunginvaltuusto 16.12.2019

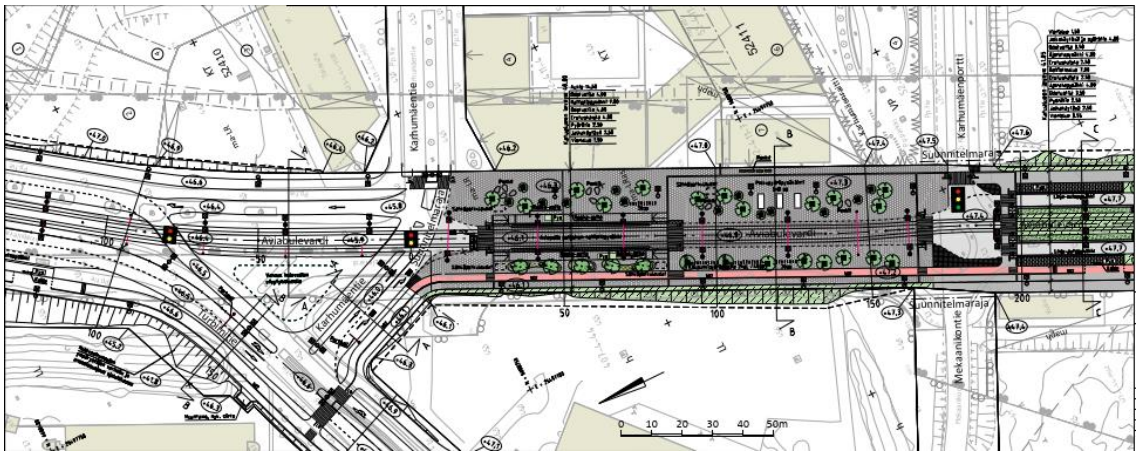
Ratikkapysäkit sijoittuvat Aviabulevardille asemarakennusten viereen sekä Tietotien puoliväliin. Vantaan ratikan yleissuunnitelman pohjalta on laadittu katusuunnitelmia.

Vantaan ratikka, katusuunnitelmat, 2021-2023 (Ramboll)

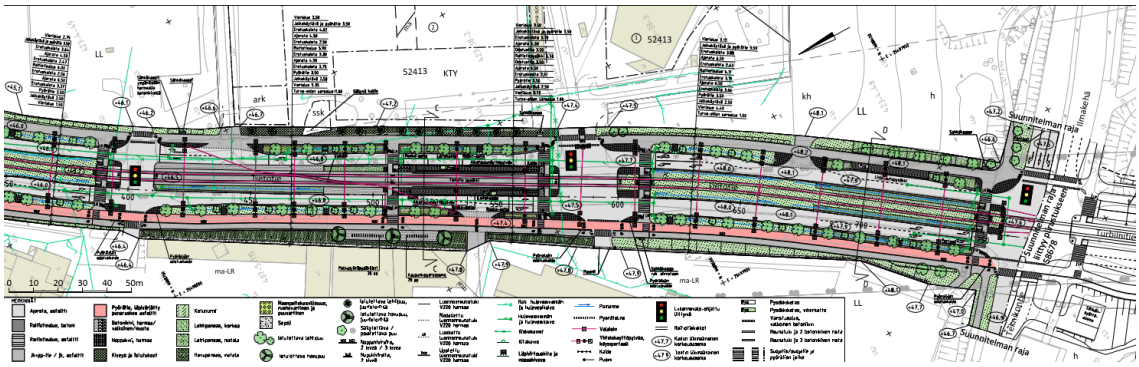
Ratikan reittiä ja varustusta on tarkennettu yleissuunnitelmaan nähden ja katualueiden rajoja tarkistettu ko. reitillä asemakaavoituksen pohjaksi. Pysäkkien paikat ovat täsmentyneet ja mm. katualueelle tuleville istutuksille on varattu riittävät tilat. Suunnitelmiin sisältyy myös ratikan reittiä risteävien katujen, kuten mm. Aviakujan, suunnittelua. Ratikan asemakaavamuutokset perustuvat katualueen osalta ratikan katusuunnitelmiin.



Aviabulevardi välillä Karhumäentie – Tikkurilantie. Luonnos 3.3.2023 /Ramboll



Aviabulevardi välillä Karhumäentie – Karhumäenportti. Luonnos 3.3.2023 /Ramboll



Tietotie välillä Terminaalitie - Ilmakehä. 5.10.2022 /Ramboll

Aviapolis Core -viitesuunnitelma ”Walk-friendly Airport City in Nature”, kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019



Asemakaavamuutoksen alue on osa Aviapoliksen asemien ympäristöön laadittua Aviapolis Core -viitesuunnitelmaa (C.F. Möller Architects). Viitesuunnitelman kantavia ajatuksia ovat mm. luonnon korostaminen lentokenttäkaupungin kaupunkikuvassa, inhimillinen mittakaava, miellyttävät jalankulun reitit Tikkurilantieltä lentoasemalle asti ja kohtaamisen paikat kävelyreitin solmukohtina.

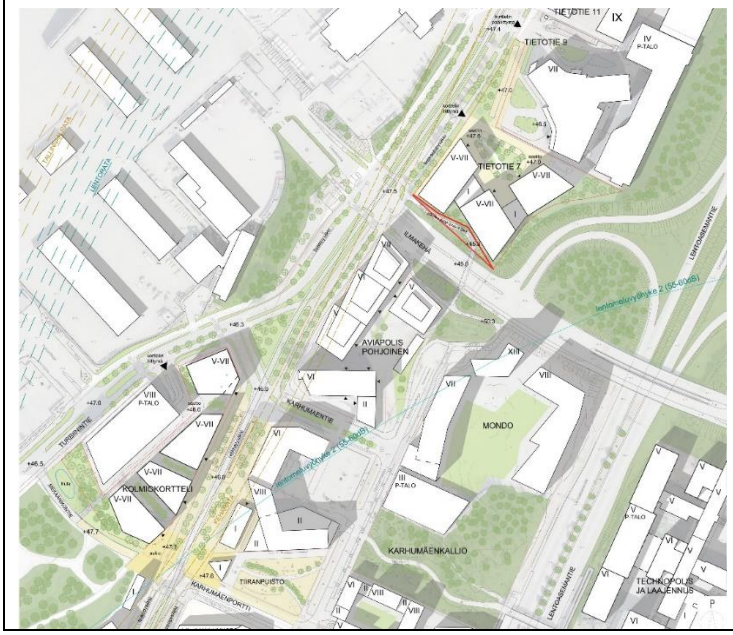
Baanaverkko Vantaalla, WSP Finland Oy, 17.1.2019.

Baanaverkkoselvityksen (WSP Finland Oy) mukaan pyöräilyn laatukäytävä (baana) kulkee Turbiinitien ja Tietotien länsilaidalla sekä Tikkurilantien etelälaidalla. Myös Karhumäentiellä, Tikkurilantien ja Ilmakehän välillä, on laadukas pyöräilyväylä.

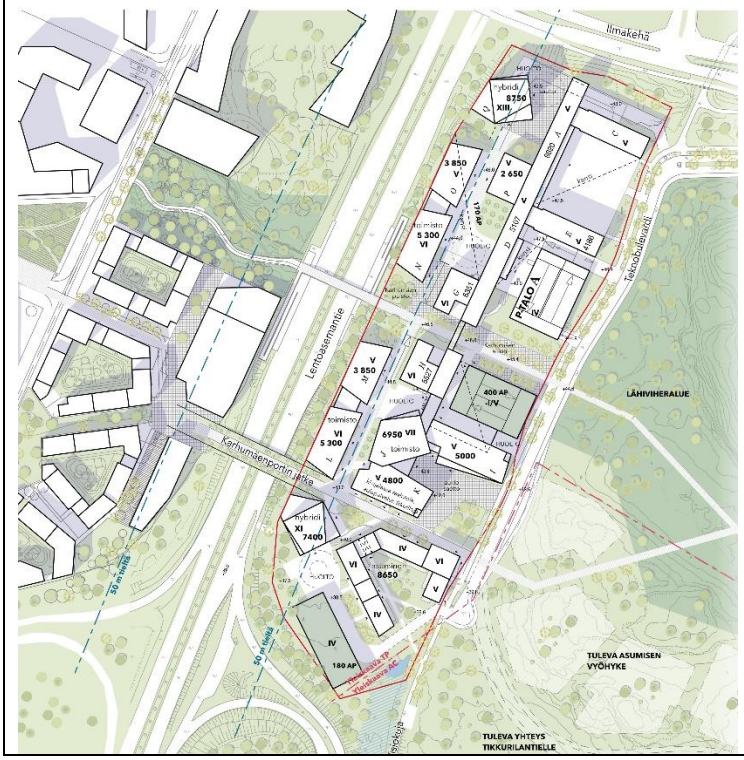
Inaron viitesuunnitelma, luonnokset 2020-2023

Havainnekuva  	Viitesuunnitelma käsittää Aviapolis-asemien välisen alueen. Asuinkorttelit kehystävät keskeistä puistoaluetta ja sisäpihoilla säilytetään kallioita ja puustoa. Asuinkortteleissa on eri korkuisia rakennuksia ja rakennusosia, jolla rikotaan korttelin kokonaisilmettä. Aviabulevardin varrella korttelijulkisivut polveilevat muodostaen mielenkiintoista katutilaa kivijalkatiloineen yhdessä erillisten, pienten liiketilojen kanssa. Suunnitelma sisältää myös lukion ja Ilmailumuseon uuden tontin. Pysäköintilaitokset sijoittuvat alueen laidoille. Suunnitelmassa varaudutaan uuteen jalankulun ja pyöräilyn siltayhteyteen Lentoasemantien yli.

SARC:n viitesuunnitelma, luonnokset 2022-2023

 	Viitesuunnitelma käsittää nk. Kolmiokorttelin sekä Tietotie 7:n tontin, joille on esitetty toimitilarakentamista yhteensä 99 650 k-m^2. Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa alueille voidaan sijoittaa myös muuta toimintoa. Pysäköinti sijoittuu pääasiassa jo rakennettuihin pysäköintitiloihin. Tietotie 7:n pysäköintiä voidaan tarvittaessa sijoittaa myös rakennusten kellarikerroksiin ja joitain asiakaspaikkoja maantasoon.

Technopoliksen viitesuunnitelma, luonnos 2022-2023, L-arkkitehdit



Viitesuunnitelma käsittää Lentoasemantien itäpuolella olevan Technopoliksen maa-alueet. Nykyistä toimitilakokonaisuutta täydennetään rakentamalla lisärakennuksia Lentoasemantien varteen nykyisten ja uusien rakennusten väliin jäävän, uuden jalankulkureitin varrelle. Alueen eteläosaan on mahdollista sijoittaa asuinkortteli. Pysäköinti sijoittuu pääasiassa pysäköintilaitoksiin. Suunnitelmassa varaudutaan uuteen jalankulun ja pyöräilyn siltayhteyteen Lentoasemantien yli. Sen päätteenä Teknobulevardin varrella on Visioaukio.

Suomen ilmailumuseo

Suomen ilmailumuseo tarvitsee nykyaikaiset ja suuremmat tilat. Tavoitteena on rakennus, jossa kokoelmat pääsevät paremmin esille. Rakennus sijoittuu Tiiranpuiston ja Karhumäenportin eteläpuolelle. Hankkeelle on tekeillä asemakaavamuutos nro 002534, joka sisältää myös lukion asemakaavamuutoksen. Alkuvaiheessa Ilmailumuseon tarvitsemat pysäköintipaikat sijoittuvat jo rakennettuun Kolmioparkkiin kortteliin 52414. Museo avataan aikaisintaan vuonna 2026.

Aviapoliksen lukio

Aviapolikseen tulee lukio n. 700 oppilaalle. Rakennus sijoittuu Suomen ilmailumuseon uuden rakennuksen eteläpuolelle. Hankkeelle on tekeillä asemakaavamuutos nro 002534, joka sisältää myös ilmailumuseon asemakaavamuutoksen. Alkuvaiheessa lukion tarvitsemat pysäköintipaikat sijoittuvat jo rakennettuun Kolmioparkkiin kortteliin 52414. Lukion on määrä olla valmis vuonna 2026.

Monimuotoinen, kestävä ja vastustamaton Aviapolis. Aviapoliksen keskustan kaupalliset palvelut ja työpaikat -selvitys, Loppuraportti, 7.6.2021, Realidea

Raportissa on selvitetty kaavaluonnosalueen työpaikkoihin ja kaupallisiin palveluihin liittyvä potentiaali, vaikutukset ja parhaat ratkaisut. Arvioissa on huomioitu alueen kehittyminen vuoteen 2050 mennessä. Asukasmääräksi on oletettu liki 4 000 asukasta.

Raportissa todetaan, että Aviapoliksen keskustan erityisestä sijainnista huolimatta Jumbo-Flamingon ja Tammiston kaupallisten palveluiden tarjonta rajoittavat Aviapoliksen keskustan liiketilamitoituksen potentiaalia. Asumisen sijoittuminen lentomelualueen kainaloon mahdollistaa kansainvälisestikin ainutlaatuisen urbaanin keskusta-alueen aivan lentoaseman viereen. Asukkaat ovat lähipalveluiden käyttäjinä ensisijaisia, ja siksi palveluiden riittävyyden ja monipuolisuuden

turvaamiseksi asuntotuotantoa kannattaa keskittää keskustan ytimeen. Keskustan kehittyminen kaupunkimaisemmaksi alueeksi tekee siitä nykyistä vetovoimaisemman paikan myös yrityksille ja työntekijöille. Tulevaisuuden Lentorata vahvistaisi Aviapoliksen vetovoimaa työpaikkakeskittymänä, etenkin jos yksi sen sisäänkäynneistä sijoittuisi lähelle Aviapoliksen keskustan aluetta.

Raportissa annetaan suosituksia eri palveluiden ja työpaikkatoimintojen sijoittumiselle ja kaupallisten palveluiden mitoitukselle Aviapoliksen keskustassa ja sen lähialueella.

Aviapoliksen keskustan liiketilatarve on 6 000-14 000 k-m^2, josta Aviapolis eteläisen kauppakeskukseen voi asemakaavankin mukaan sijoittua 5 500 k-m^2. Siitä päivittäistavarakauppaa voisi olla vähintään 2 000 k-m^2 ja lopputilanteessa enintään 3 000 k-m^2. Muualle alueen katutasoon voisi sijoittaa 2 000 k-m^2 kaupallisia palveluita sekä ravintoloita, erityisesti juna-aseman sisäänkäyntien välille kivijalkoihin. Kahviloita ja ravintoloita katutasossa voisi olla 3 000 – 4 000 k-m^2, joista suuri osa liittyy keskustan pohjoisosan toimistoihin ja hotelleihin. Yhteensä keskustaan katutasoon voisi vuoteen 2050 mennessä voisi sijoittua 5 000 – 7 000 k-m^2 kaupallisia palveluita, ehkä erikoiskauppaakin, päivittäistavarakaupan lisäksi. Erikoiskaupan toteutuminen on epävarmaa. Myös yläkerroksiin on mahdollista sijoittaa toimistotyyppisiä kaupallisia palveluita tai liikunta-, hyvinvointi- ja terveyspalveluita. Toissijainen kadunvarsitoimintojen vyöhyke jatkuu edelleen lentokentän suuntaan vähemmän aktiivisin kadunvarsitoiminnoin (toimisto-, neuvottelu-, aula- ja ravintolatiloja).

Aviapoliksen keskusta tarvitsee myös uusia, julkisille palveluille osoitettuja alueita. Kadun varteen sopivat esimerkiksi kirjasto, nuorisotilat ja yhteispalvelupiste. Päiväkodit elävöittävät katukuvaa, mutta ne kannattaa sijoittaa Aviabulevardin ydinalueen ulkopuolelle. Suuremmat julkiset palvelut, kuten oppilaitokset, sisäliikuntatilat, uimahalli, terveyskeskus ja virastot, soveltuvat hyvin keskusta-alueen reunoille tai kävelyetäisyydelle asemista. Messutapahtuma- ja kokouskeskukset sopivat Aviapoliksen tai lentoaseman juna-asemien läheisyyteen. Liikuntatiloille erinomainen sijaintipaikka on Tikkurilantien varressa keskusta-alueesta länteen lentomelualueella. Pienempiä liikuntatiloja, kuten kuntosaleja, voi olla toimitilarakennuksissa osana keskustaa. Erityisesti koulut ovat tärkeitä asuinalueen maineen ja houkuttelevuuden kannalta. Alueelle sopisi kansainvälinen koulu.

Lentoaseman läheisyyden, oletetun matkustajamäärän kasvun ja alueen yhä paranevien joukkoliikenneyhteyksien vuoksi Aviapoliksen keskusta-alue houkuttelee jatkossakin kansainvälisiä yrityksiä sekä hotelli- ja majoitustoimintaa. Uudet hotellit sijoittuvat mielellään hotellialueen brändin omaaville alueille. Toimistot ja hotellit ovat koko Veromiehen ja lentokentän alueen ydintoimintoja. Uusiin keskusta-alueen hankkeisiin ja muualle Veromiehen alueelle on mahdollista suunnitella lisää moderneja ja muuntojoustavia toimistotiloja ja niitä tukevia kaupallisia palveluita. Toimistotilatarpeeseen vaikuttavat mm. etätyöskentelyn lisääntyminen ja tilatehokkuuden kasvu, sekä Aviapoliksen sijainti ja kehittyminen nykyistäkin vetovoimaisemmaksi tiiviiksi ja monipuoliseksi kaupunkimaiseksi ympäristöksi.

Koska keskusta-alueelle tavoitellaan tiivistä ja monipuolista kaupunkirakennetta, jää logistiikkatoimintojen rooli alueella pieneksi.

Meluselvitykset

Meluselvityksen on laadittu erikseen Lentoasemantien länsi- (Avia-RE/ Sitowise) ja itäpuolelle (Technopolis/ Promethor).

Merkittävimmät melulähteet ovat Tikkurilantien, Lentoasemantien, Ilmakehän ja Turbiinitien liikenne sekä Aviabulevardin ratikkaliikenne.

Umpikorttelit suojaavat piha-alueet hyvin melulta. Koko Karhumäenkallion puistoalueella melun ohjearvot ylittyvät, kunnes puiston eteläpuolelle rakennetaan asuinkortteli (k. 52420) ja pysäköintilaitos (k. 52421), mikä hiljentää puiston keskiosaa. Yöajan meluarvot ylittyvät senkin jälkeen.

Lukion piha-alueella ja puistossa meluarvot ylittyvät, kunnes puiston kaakkoislaitaan rakennetaan korttelin 52418 eteläisempi osa.

Lentokoneiden koekäyttöalueen melu vaikuttaa julkisivujen melusuojaukseen etenkin asuinkortte-lissa 52414. Suurimmat päiväajan melutasot aiheutuvat Lentoasemantien liikennemelusta asuin-kortteliin 52418. Ratikan kaarrekirskunta nostaa korttelin 52417 julkisivun ääneneristysvaatimuk-sia, jos kortteliin sijoittuu asuintaloja. Muiden kortteleiden osalta noudatetaan Vantaan rakennus-järjestyksen ääneneristysvaatimuksia.

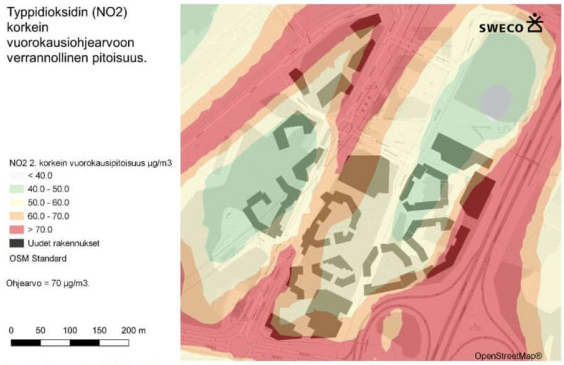
Alueen kaikki parvekkeet suositellaan lasitettaviksi. Joillekin julkisivuille annetaan äänitasoerovaa-timukset, mitkä esitetään kaavakartalla. Alustavasti kattopihat suositellaan sijoitettavan merkittä-vimpiin melulähteisiin nähden korkeampien rakennusmassojen suojaan. Rakennuslupavaiheessa tulee tarkistaa korttelin 52414 parvekkeiden ja sisämelun ohjearvojen toteutuminen.

Meluntorjuntaa koskevat asemakaavamääräykset on laadittu selvityksen pohjalta.

Pienhiukkasselvitys /Sweco 2021

Päästölaskennan ja leviämismallilaskelmien perusteella voidaan arvioida, että ilmanlaatu alueella on pääosin hyvää myös tulevassa tilanteessa. Pienhiukkasille asetetut ohje- ja raja-arvot alittuvat koko tarkastelualueella. Myös typpidioksidin vuosiraja-arvo alittuu, mutta typpidioksidin vuorokausiohjearvo ylittyy hengityskorkeudella lähellä vilkkaasti liikennöityjä väyliä. Ohje-arvo alittuu 3. kerroksen kohdalla lähimmän toimisto- (*) ja pysäköintirakennuksen Lentoasemantien puoleisilla julkisivuilla. Rakentamisen vaiheistuksen ei arvioida vaikuttavan ilmanlaatuun asuinrakennuksiksi suunniteltujen rakennusten lähellä. On suositeltavaa suunnitella rakennusten raittiinilmansisäänottopisteet riittävän kauas liikenneväylistä, sisäpihan puolelta, jossa ohje- ja raja-arvot eivät ylity. [(*) suunnitelmaa on sittemmmin muutettu ja toimistot poistettu]

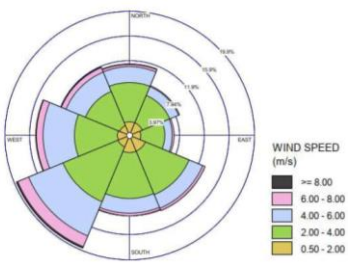
Ilmanlaatuselvityksen perusteella voidaan arvioida, että tarkastelualueelle voidaan osoittaa asumista, sillä ilmanlaadulle asetetut ohje- ja raja-arvot eivät ylity alueelle suunniteltujen asuinrakennusten kohdalla.



Kuva 8. Tieliikenteen aiheuttamat korkeimmat vuorokausiohjearvoon (70 µg/m³) verrannolliset typpidioksidipitoisuudet (NO_2). Kuvaan on merkitty alueelle suunniteltujen uusien rakennuksien sijainnit.



Kuva 10. Tieliikenteen aiheuttamat korkeimmat vuorokausiohjearvoon (25 µg/m³) verrannolliset pienhiukkaspitoisuudet ($PM_{2.5}$). Kuvaan on merkitty alueelle suunniteltujen uusien rakennuksien sijainnit.



Vantaan tuuliolosuhteita edustava tuuliruusu vuosilta 2018-2020.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Asemakaavatyö 052400 otettiin kaupunkisuunnittelun työohjelmaan 2019. OAS on päivätty 7.6.2019.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Alueen maanomistajat, naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset), yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, ne, jotka katsovat olevansa osallisia, kaupungin asiantuntijaviranomaiset, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos.

Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Väylävirasto, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, TUKES, pelastuslaitos.

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. Mielipiteet pyydettiin 20.6.2019 mennessä

Vantaan Energia Oy muistutti, että mahdollisten maakaapeleiden tai kaukolämpöputkien siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energian yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Helsingin seudun liikenne HSL muistutti, että esitetyt Coren suunnitteluperiaatteet ovat kannatettavia. Pysäkkien paikat ja pysäkkijärjestelyt tulee suunnitella yhteistyössä HSL:n kanssa. Jalankulkuyhteydet pysäkeille on varmistettava.

Finavia Oyj muistutti, että maankäytön suunnittelussa tulee turvata lentoaseman toiminnot ja kehittäminen. Finavia on laatinut päivitetyn LL-alueen rajauksen, joka on yleiskaavassa ja otettava huomioon mm. Turbiinitien itäpuolella. Kaikkien liikennemuotojen pääsy lentoasemalle on turvattava, ml. raskas liikenne. Koekäyttöpaikan meluvaikutukset on otettava huomioon rakennusten massoittelussa etenkin alueen pohjoisosassa. Myös turva-aitamääräykset, esterajoituspinnat ja lentomelun uusi verhokäyrä on otettava huomioon. Valaistus ei saa häiritä lentoliikennettä.

HSY ilmoitti, että vuoden 2016 Aviapoliksen vesihuollon yleissuunnitelma on syytä päivittää.

Fingrid ilmoitti, että alueella ei ole Fingridin johtoja.

Suomen Ilmailumuseo huomautti, että SIM:lle on osoitettava kaavaluonnoksessa uusi sijainti. Suurille museokoneille on taattava riittävän kokoinen kuljetusreitti, mm. vähintään 9 m korkuinen vapaa alitusreitti myös ratikkareitin kohdalla.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Tämä kohta lisätään vasta nähtävilläolon jälkeen. Saadut muistutukset ja lausunnot, sekä vastineet kursorisesti ja tiiviisti. Alkuperäiset, kokonaiset asiakirjat menevät asemakaavan liitteenä päätöskäsittelyyn.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Huloknjjbhvxz.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan kaupunkistrategia 2022 - 2025 ”Innovaatioiden Vantaa” (Kv 31.1.2022):

Vantaan visio: Rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyyden edelläkävijä.

Kaupunkistrategian kuusi painopistettä ovat:

1. Taloudellisesti kestävä ja elinvoimainen kaupunki,
   - mm. elinkeinokehittämisen rinnalla Vantaata kehitetään vetovoimaisena asumisen kaupunkina
2. Hyvät asukaslähtöiset palvelut
   - mm. lapsiystävällisen kaupungin korostaminen
3. Eriarvoistumisen estäminen
   - mm. yhteisöllisyyden tukeminen
4. Resurssiviisas ja hiilineutraali Vantaa
   - mm. kehitetään Aviapolis-lentokenttäympäristö Euroopan ympäristöystävällisemmäksi,
   - ilmastovaikutukset ja resurssiviisaus huomioidaan kaavoituksessa ja tontinluovutuksessa,
   - Aviapolis toimii pilottina hiilineutraaliuden toimintamallille
5. Kehittyvät kaupunkikeskukset
   - mm. järjestetään asukkaille iloa tuottavia kulttuurin ja vapaa-ajan palveluita kaupunkikeskuksissa,
   - toteutetaan kaupunkikeskukset viihtyisinä, turvallisina ja toimivina,
   - pidetään huolta, että luonto on lähellä kaduilla, toreilla ja pihoilla (viheralueelle alle 300 m),
   - tehdään helpon liikkumisen kaupunki
   - tehdään hyvät, toiminnalliset kehittymisedellytykset palveluille ja yrityksille.

6. Merkityksellistä työtä vaikuttavalla johtamisella

Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL) 2020-2031 (8.10.2020):

MAL-sopimusten tavoitteena on yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen siten, että edistetään vähähiilistä ja kestävää yhdyskuntarakennetta, torjutaan ilmastonmuutosta sekä tehdään sujuva arki, työmarkkinoiden toimivuus ja elinkeinoelämän elinvoimaisuus mahdolliseksi. Tavoitteena on myös torjua segregaatiota ja asunnottomuutta sekä edistää asuinalueiden monimuotoisuutta ja alueiden asuntokannan monipuolisuutta.

Asumisen, työpaikkojen ja palvelujen sijoittumista ohjataan kaavoituksella siten, että liikkumiseen liittyvät valinnat voivat olla kestäviä.

Joukkoliikenne, liikkumisen palvelut ja matkaketjut muodostavat kestävän ja käyttäjälähtöisen vaihtoehdon yhä useammille asiakasryhmille. Liikenne on turvallista kaikilla liikkumistavoilla.

Helsingin seutu on kansainvälisesti houkutteleva kohde niin työvoimalle kuin yrityksillekin. Seudun yhdyskuntarakenne, asuntotarjonta ja liikennejärjestelmä mahdollistavat työnantajille riittävän työvoiman saatavuuden ja hyvän toimintaympäristön.

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

- Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävää. Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti.
- Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolle ja menestyksekkäälle yritystoiminnalle.
- Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteeseen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin.
- Maankäyttösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa.
- Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää.

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivitys 2022 (kaupunkitilalautakunta 24.8.2022)

- Varmistamme, että kaupunginosista ja asuinalueilta löytyy riittävästi monipuolisia asumisen vaihtoehtoja ja asuntorakentamisessa huomioidaan asuinalueiden erityispiirteet.
- Varmistamme maankäyttösopimuksissa sekä tarvittaessa asemakaavoissa huoneistotyyppijakauman sekä kolmioiden tai sitä suurempien asuntojen riittävän keskipinta-alan.
- Kaavoitamme ensisijaisesti kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita edistäviä alueita sekä asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita,
- Turvaamme monimuotoisesti arvokkaat luontoalueet kaavoituksessa ja tarvittaessa maanhankinnassa.
- Edistämme uuden ”Kartanonkoski 2.0:n” suunnittelua ja toteutumista.
- Lisäämme uusien ja vanhojen keskustojen elinvoimaisuutta kehittämisohjelmien avulla.
- Varmistamme merkittävissä maankäyttösopimuksissa tasapainoisen asuntojen hallintamuotojakauman.
- ”Otamme uusilla sekä olemassa olevilla asuinalueilla ja asuinkohteissa turvallisuuden, terveellisyyden sekä esteettömyyden lähtökohdaksi.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Varmistamme, että työ, koti ja kauppa lomittuvat kaupunkirakenteessa.
- Säilytämme viherrakenteen vahvana osana kaupungin kehittämistä.
- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Parannamme kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä ja edistämme kaupunkipyörän mahdollisuuksia.
- Varmistamme pyöräilyn laatukäytävien toteutumisen.
- Otamme maiseman antamat lähtökohdat huomioon ja säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä kuten kallioita ja puita.
- Arvostamme luonnon monimuotoisuutta ja tuomme sen kaupunkikeskustoihin.
- Lisäämme katuestetiikkaa katupuilla ja valaistuksella.
- Säilytämme ja luonnonmukaistamme vesistöjä ja yhdistämme rannoilla ihmisten toiminnan sekä luonnon ja kulttuurimaiseman suojelun.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021 – 2025 strategiaa. Vantaan resurssiviisauden tiekartta ohjaa kaupungin ympäristövastuullisuuden kehittämistä. Tavoitetilana vuonna 2030 on hiilineutraali Vantaa, jossa kaupungin suunnittelu ja toteutus on resurssiviisasta, luonto monimuotoista, luonnonvaroja käytetään kestävästi ja jossa asukkaiden, yritysten ja yhteisöjen toimintatavat ovat vastuullisia.

Tavoitetilaa kohti edetään resurssiviisauden tiekartan kuudella kaistalla:

1. Yhdyskuntarakenne ja liikkuminen
- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukeva ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saavutettavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestävälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Edistetään ajoneuvojen vähäpäästöisyyttä ja parannetaan ilmanlaatua.

2. Hiilineutraali energia
- Vähennetään lämmityksen päästöjä.
- Vähennetään käyttösähkön päästöjä.
- Lisätään uusiutuvan energian osuutta.

3. Materiaalien elinkaari ja kiertotalous
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.
- Kehitetään jakamistalouden edellytyksiä.
- Kehitetään jätehuoltoa kiertotaloutta tukevaksi.

4. Monimuotoinen luonto
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
- Vahvistetaan toimia metsä- ja suoluonnon monimuotoisuuden parantamiseksi.
- Vesistöjen luonnontilaisuutta ja monimuotoisuutta parannetaan.
- Varmistetaan kattava avoimien alueiden verkosto.
- Tehostetaan haitallisten vieraslajien torjuntaa.
- Suojellaan luontoa kulumiselta.

5. Vastuullinen Vantaa
- Ympäristövastuullisuudesta viestitään innostavasti ja mahdollistetaan vuorovaikutteinen osallistuminen.
- Kasvatetaan ja tuetaan vantaalaisia kestävään elämäntapaan ja ympäristövastuullisuuteen.
- Vähennetään ruoan ympäristövaikutuksia.
- Edistetään kaupunkiorganisaation ympäristövastuullisuutta.
- Edistetään ympäristövastuullisia hankintoja.
- Edistetään yritysten ja yhteisöjen ympäristövastuullisuutta.

6. Hiilinielut ja kompensointi
- Koko kaupunkialueen päästöjen kompensointi
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen
- Hiilikädenjäljen kasvattaminen ja hiilinegatiivisuuden edistäminen
- Kaupungin omien suorien päästöjen kompensointi

Vihertehokkuus

Asemakaavaluonnoksessa määritellään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-

alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

3.3.2 Muut tavoitteet

Kävelijäystävällinen lentokenttäkaupunki luonnon keskellä – maanomistajien ja kaupungin yhteiset suunnittelutavoitteet lentoasemalta Aviapoliksen keskustaan

Aviapolis Core -viitesuunnitelmassa esitettyjen periaatteiden pohjalta kehitettiin vuosina 2019-2020 yhteistyössä alueen maanomistajien kanssa toteutettavuuteen tähtääviä suunnittelutavoitteita Aviapoliksen keskustan alueelle, Tikkurilantieltä Ilmailutielle asti.



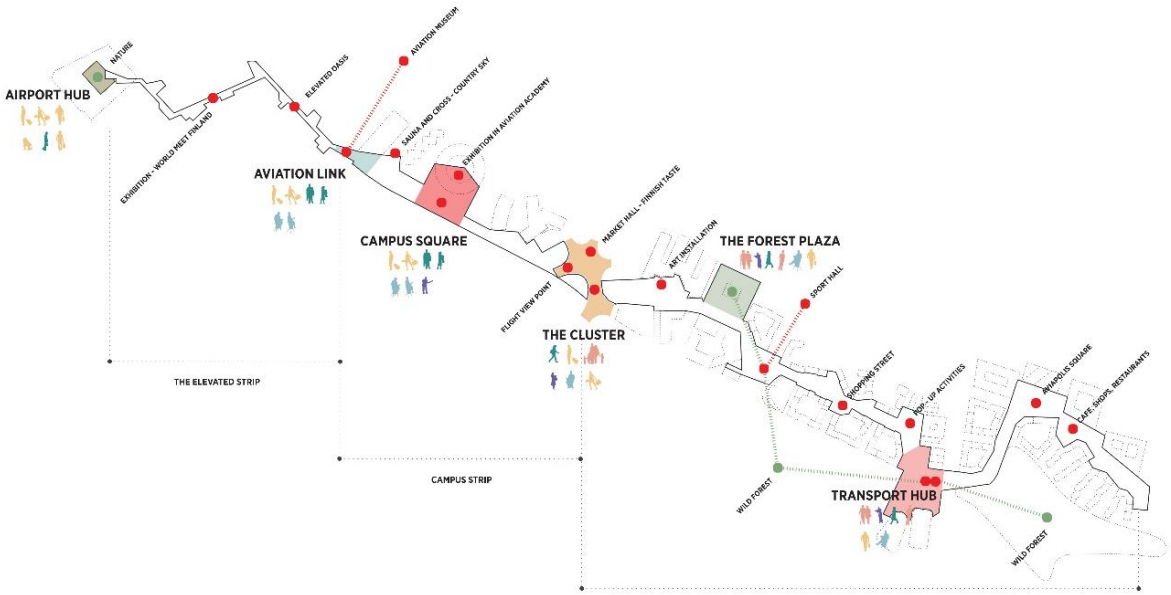
Viitesuunnitelman ”Aviapolis, a Walk-Friendly Airport City in Nature” kolme osaa, kävelijäystävällinen, lentokenttäkaupunki ja luonto ovat kaikki yhtä tärkeitä kehitettäessä ainutlaatuista kaupunkiympäristöä. Tekemällä kävelemiseen kannustavaa kaupunkiympäristöä, jossa sen asukkailla ja muilla toimijoilla on hyvä olla, rakennamme samalla kestävää kaupunkia. Lentokentän läheisyys perustelee tehokasta rakentamista, mikä on herkästi ristiriidassa alueen nykyisten, metsäisten piirteiden säilyttämisen kanssa, mutta toteutettavissa huolellisen suunnittelun pohjalta.

Kävelijäystävällinen

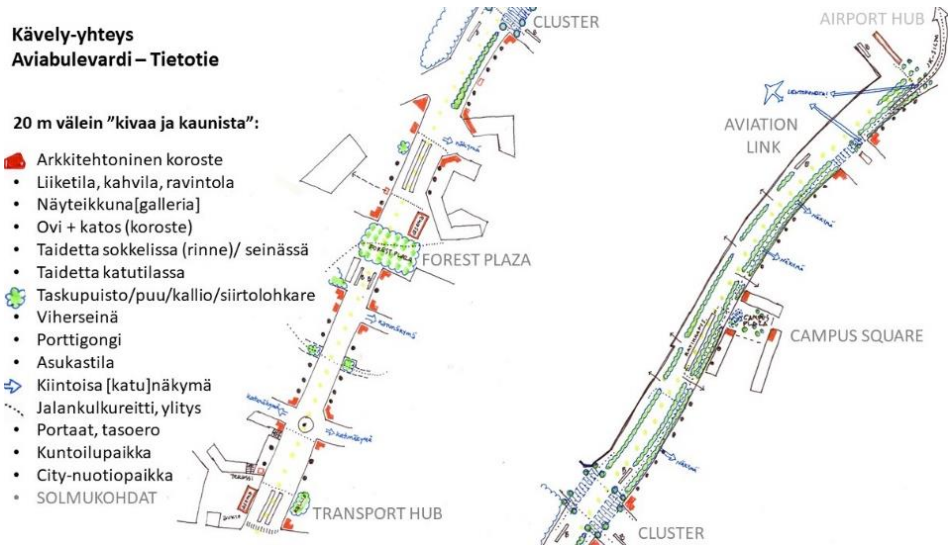
Viitesuunnitelman ”punaisena lankana” oli miellyttävä ja turvallinen kävely-yhteys lentoasemalta Tikkurilantielle asti. Sen vuoksi kävelyreitti tulee mahdollisimman hyvin rauhoittaa autoliikenteeltä ja tehdä risteämät sen kanssa joko eri tasossa, kuten viitesuunnitelmassa ehdotettiin mm. Ilmakehän kohdalla, tai ”kävelijät ensin” -risteyksinä, jolloin risteysympäristön rakentamisessa korostetaan kävelyä. Lähellä lentoasemaa kävelyreitti esitettiin viitesuunnitelmassa nostettavaksi sillalle muun liikenteen yläpuolelle ja varustettavaksi istutuksin New Yorkin High Lane:n tapaan. Julkisista

ja puolijulkisista tiloista tehdään viihtyisiä hallitulla mittakaavalla ja mitoituksella, istutuksilla, kalusteilla, valaistuksella ja taiteella, joita varioidaan erilaisten tilojen mukaan tavoitteena luoda tunnelmaltaan ja tarkoitukseltaan erilaisia paikkoja. Suojataan kävelyreittiä tuulelta ja sateelta.

Viitesuunnitelmassa esitettiin kuusi isompaa solmukohtaa, hubia, jotka sijoittuvat julkisen liikenteen pysäkkien läheisyyteen noin 300 – 400 metrin välein. Niiden väliin, kävelyreitin varrelle sijoitetaan ”kivaa ja kaunista” vähintään 20 m välein sekä tapahtumien ja kohtaamisten paikkoja, jotta reitistä saadaan kutsuva ja käveltävä. Pohjoisin solmukohta, lentoaseman *”Airport HUB”*, muodostuu uuden kaupunkialueen päätteeksi, jossa on muistumia suomalaisesta luonnosta. *”Aviation Link”* kuvitellun kävelysillan eteläpäässä liittää lentoasema-alueen uuteen kaupunkirakenteeseen. Se on kävelijän näköalapaikka, jossa esittäytyvät sekä maailma että Suomi. *”Campus Square”* kokoaa aukion ympärille koko korttelin toiminnat ja tapahtumat. *”Cluster”* Ilmakehän risteyksessä yhdistää Aviapoliksen monipuolisen keskustan työpaikkavaltaiseen ”lentokentän esikaupunkiin”. *”Forest Plaza”* katkaisee Aviabulevardin suoruuden puin istutettuna ”keitaana”. Reitin eteläisin pääte on *”Transport HUB”*: juna-, ratikka- ja bussiliikenteen terminaali aukioineen ja palveluineen.



The Strip: strategy of layers /C.F. Möller Architects



Tulkinta ”Stripistä” /MH

Lentokenttäkaupunki

Uusi luontoa ja kaupunkia yhdistävä kaupunkirakenne alkaa lentoasemalta. Uuden kaupunkialueen kehityksen avain on lentokentän liittäminen kaupunkisuunnitelmaan tavalla, joka ei heikennä lentoaseman saavutettavuutta eikä kasvuedellytyksiä. Raskas liikenne ja muu huoltoliikenne kulkevat Turbiinitietä ja Tietotietä pitkin. Kävelyreitti sovitetaan kokonaisuuteen sujuvasti etenkin Tietotien varrella, sillä kaupunki ja lentokenttä kasvavat yhdessä. Kestävän kulkutavan vaivaton valintamahdollisuus ja luonnon läheisyys heti asemalta tultaessa kertovat kulkijalle, mikä on tärkeää.

Aviabulevardi ja Tietotie ovat palvelujen selkäranka, jonka varrelle palvelut ja solmukohdat sijoittuvat. Rakennusten kivijalat ovat oleellinen osa palvelukatuimagoa ja niitä toteutetaan monipuolisella tavalla: liike-, toimisto-, palvelu- ja asukastiloina sekä esimerkiksi työpaikkaravintoloina, jotka avautuvat jalankulkijoiden reitin suuntaan ja voivat jopa levittäytyä katutilaan. Näyteikkunat kertovat rakennuksessa olevasta toiminnasta ja palveluista sekä tarjoavat jalankulkijalle katseltavaa.

Ilmakehä jakaa alueen kahteen erilaiseen osaan. Virtaviivaisen bisneksen vastapainoksi Ilmakehän eteläpuolelle toteutetaan lämminhenkistä asumisen, kulttuurin, palvelujen ja työpaikkojen kaupunkia, jonka ilme kumpuaa kallioperästä: murrettuja kallion värisävyjä, rakentamisen kiviaineisuutta ja monimuotoisuutta. Ilmakehän pohjoispuoli sen sijaan saa luonteensa lentokentästä ja lentokoneista. Sijoittamalla rakennukset niin, että alueen puustoa ja kallioita säilyy, luodaan alueelle persoonallista identiteettiä. Myös toimistokortteleissa on tärkeää, että ikkunoista avautuu kauniita näkymiä viihtymisen nimissä. Kulttuurikohteita ja kaupungin palveluita sijoitetaan julkisen liikenteen solmukohtiin.



Kallioiden värimaailmaa

Luonnon keskellä

Luonnolle ja vehreydelle on jätettävä tilaa suunnitelmissa. Vehreydestä tehdään uusi, aluetta läpileikkaava urbaani viherrakenne, joka tulee esille kaikkialla: maanpinnan rakenteissa, istutuksissa, hulevesien hallintarakenteissa, kaduilla, viherseininä ja -kattoina, kaupunkiviljelynä. Lentoasemantien ylittävä uusi silta tulee yhdistämään uuden kaupunkialueen jylhään Pyttisbergetin

kalliometsään ja sen lähelle kehittyvään asuinalueeseen. Alueen identiteettiä luodaan säilyttämällä metsäviitteitä; kallioita, siirtolohkareita, avo-ojia ja puita, niin aukioilla, kortteleissa kuin ulkoilureittienkin varsilla. Kasvilajivalinnat tehdään paikallisten kasvuolosuhteiden mukaan.

Kaiken suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtana on kestävän kehityksen mukainen resurssi- ja energiatehokkuus. Käytetään luonnonvaroja säästeliäästi niin rakentamisessa kuin käytön aikana. Edistetään suunnitelmallisesti kierrätysmateriaalien käyttöä, rakennusten ja rakenteiden pitkää ikää, materiaalien kierrätettävyyttä, purettavuutta ja uusiokäyttöä sekä maamassojen käyttöä alueella. Tuetaan kaavamääräyksillä uusiutuvan energian alueellista tuotantoa ja kiertotalouden mahdollisuuksia.



”Forest Plaza”, ideakuva

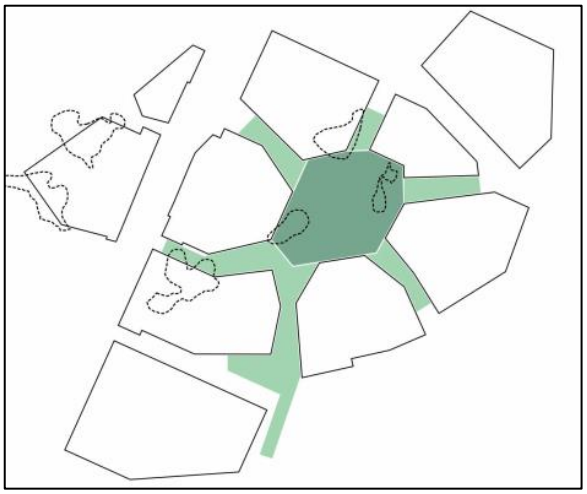


Kallio osana kaupunkiympäristöä

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Alustavat ajatukset /Inaro 15.10.2020





Ydinalueen kortteleiden keskelle luodaan nykyisiä luonnonelementtejä hyödyntävä viheralue. Kortteleiden välissä puistomaiset yhteydet johtavat keskeiselle viheralueelle. Yhteydet luodaan paikkoihin, missä saadaan mukaan esimerkiksi avokallioita ja olevaa, hyvää puustoa. Keskeiseen viheralueeseen rajautuvat rakennusmassat ovat rikotumpia ja matalampia. Ulkoreunalla

rakentaminen on korkeampaa. Kaikista kortteleista on mahdollista muodostaa asumisen ja toimitilojen hybridi. Viheralueen reunalla on julkista rakentamista. Aviabulevardi on eläväinen ja laadukas jalankulkuympäristö palveluille ja toiminnoille. Muita periaatteita ovat autottomat korttelit, viheryhteydet, helpot huoltoyhteydet, keskitetty pysäköinti laitoksissa ja raitiotien huomiointi.

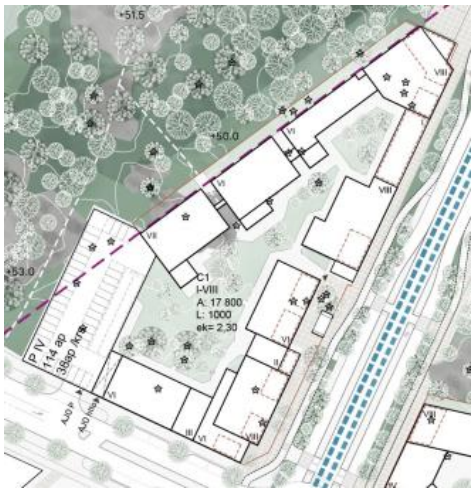
Ilmailumuseolle esitetään paikka Karhumäentien eteläpuolelle. Lukio ei ollut vielä suunnitelmissa.



Aviabulevardista kehitetään keskustan toiminnallinen ydin kivijalkaliiketiloineen ja muine toimintoineen. Kadun varrella on myös erillisiä, pieniä liiketiloja sekä metsäpuustoryhmiä.

Tutkittuja vaihtoehtoisia ratkaisuja

1. Korttelin 52414 ratkaisuvaihtoehtoja:



Inaro

VE1: Umpikortteli /Inaro

- pysäköintilaitos nelikerroksisena korttelin lounaiskulmassa
- liiketiloja koko Aviabulevardin matkalla
- rakennukset puiston rajaa vasten suojaavat kadun varren rakennuksia ja pihaa koekäyttöalueen melulta, mutta edellyttävät korttelin länsireunalla parvekkeiden sijoittamista pihan puolelle
- pihan pohjoisosa on pieni



Fira Rakennus

VE2: Avoin kortteli / Fira

- pysäköintitalo kapeana, kaksikerroksisena lähes koko puiston puolisen rajan pituudelta ja kattamaton
- varastot p-laitoksen itäseinää vasten pihan puolella
- liiketilat yksittäisinä Aviabulevardin varrella sekä varaus liiketilalle (I krs) alueen pohjoisosassa
- rakennukset vain kadun varressa ottavat pihan puolella vastaan lentomelua ja koekäyttöalueen melua
- isompi piha, joka osin melualueella, minkä vuoksi ko. melun aluetta ei voi käyttää oleskelu- ja leikkialueena

Kaavaratkaisu on yhdistelmä molempia vaihtoehtoja:

- Korttelirakenne on suljettu kaduille päin ja näyttää umpikorttelilta, vaikka maisema avautuukin puistoon päin.
- Liiketilojen tulee olla Aviabulevardin varrella.
- Pysäköintitalo on matala rakennus puistoa vasten.

Lopullinen ratkaisu tehdään asemakaavaehdotuksen vaiheessa.

2. Ilmailumuseon sijaintivaihtoehtoja Aviapoliksen keskustassa:



VE:t 1, 2, 3, 4 /Turbiinitien lähellä

- Museon huoltoliikenne ei risteä asiakas- ja muun liikenteen kanssa.
- Erikoiskuljetusreitti (Turbiinitie) on valmiina museon vieressä museoesineiden kuljetukseen. Huoltoalue on mahdollista saada vierailijoilta ”piiloon”.
- Alle 55 dB:n lentomelualuetta jää enemmän asumiseen ja muihin ns. herkkiin toimintoihin.
- 1: vaihtoehto 1 on hieman etäällä juna-asemista.
- 3 ja 4: Museo sijoittuisi Aviabulevardin jalankulkureitin varrelle, mutta huoltoliikenne olisi kätevästi suoraan Turbiinitieltä.

VE 5 / yhteisomisteisella maalla

- Joukkoliikennepysäkit ihan vieressä.
- Huoltoliikenne risteää ratikan ja muun liikenteen kanssa.
- Turbiinitieltä tarvitaan ajoyhteys museon erikoiskuljetuksille muiden maankäyttömuotojen halki.
- Vaihtoehto vie maapinta-alaa asumiselta ja muilta ns. herkiltä toiminnoilta.
- Kaupunki omistaa alueen osittain (n. 80 %), Finavia osittain (n. 20 %).

Kaavaratkaisu on tehty maanomistuksen pohjalta (VE 5).

3. Lukion pelikentän (futsal) sijaintivaihtoehtoja:



Inaro

VE1: Turbiinitien varressa

- kenttä rajoittaisi Finavian toimintoja, vain väliaikainen kenttä mahdollinen,
- valmis, tasainen alue.

VE2: Lukion katolla

- yleinen käyttö ratkaistava: miten kulku katolle,
- ei edellytä maaston tasausta ja puiden kaatoa.

VE3: Karhumäenkalliolla

- edellyttää maaston tasausta ja puiden kaatoa.

VE4/5: ”Lähimetsässä”

- edellyttää maaston tasausta ja vähäistä puiden kaatoa, vaikka sijaitsisi ainakin osittain nykyisen tiepohjan päällä
- vie tilaa muilta toiminnoilta.

Väliaikaissijainti: nykyinen pysäköintialue

- ei ratkaise lopullista sijaintia.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kentän sijoittamisen sekä lukion katolle (VE1) että puistoon (VE4/5), jos puiston ja lukion tarkemmassa suunnittelussa niin todetaan.

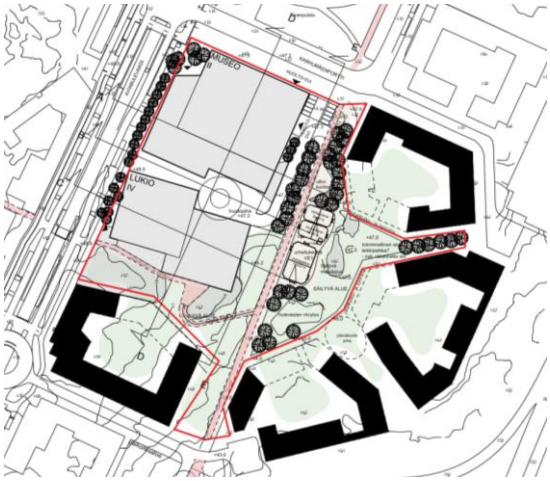
4. Asuinkorttelit 52416, 52418 ja 52419



Inaro

VE1: Umpikorttelit / Inaro

- Matalimmat rakennukset puistoa vasten.
- Korttelipihat saavat hyvin yksityisen luonteen.
- Puisto rajautuu selkeästi kortteleihin.



Arkkitehdit Davidson Tarkela Oy

(Suunnitelma on luonnos (14.4.2023) Aviapoliksen lukion ja Ilmailumuseon sekä osin puiston asemakaavamuutoksesta 002534. Mustalla on esitetty asuinrakennukset, harmaalla lukio ja museo.)

VE2: U-korttelit /Arkkitehdit Davidson Tarkela Oy

- Pihat avautuvat puistoon päin, kun pihan ja puiston välissä ei ole rakennuksia.
- Puisto ikään kuin jatkuu pihoille ja vaikuttaa kokoaan laajemmalta.

- Ratkaisu mahdollistaa useampien puiden ja kallioiden säilyttämisen, koska pihoja ei tarvitse tasata joka puolelta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa molemmat vaihtoehdot. Lopullinen ratkaisu tehdään asemakaavaehdotusten vaiheessa.

5. Lentoasemantien varteen toimistoja vai ei? /Inaro

15.10.2020



Toimistorakennukset Lentoasemantietä vasten, osana asuinkorttelia. Toimistoilla ja asuinrakennuksilla osin sama piha.

- toimistoista saadaan melu- ja pienhiukkassuojaa asuinkortteliin,
- toimistojen saavutettavuus umpikujan päätteenä ei ole hyvä,
- yhteispiha voi olla käytännössä hankala.

23.2.2021



Toimistorakennukset Lentoasemantietä vasten. Toimistojen ja asuintalojen välissä läpi ajettava huoltoyhteys.

- toimistoista saadaan melu- ja pienhiukkassuojaa asuinkortteliin,

- toimistojen saavutettavuus umpikujan päätteenä ei ole hyvä,
- pihajärjestelyt toimivampia kuin edellä.

1.9.2022



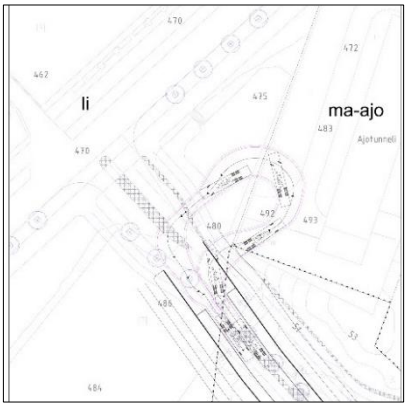
Ei toimistoja Lentoasemantien varressa.

- asuinrakennukset riittävän etäälle Lentoasemantiestä pienhiukkasten takia,
- päättyvät kadut rauhallisia asuntokatuja,
- pihat pelkästään asukkaiden käyttöön.

Kaavaratkaisu ei mahdollista työpaikkarakentamista Lentoasemantien varteen, mikä rauhoittaa asuinkortteleita ja lisää turvallisuuden tunnetta.

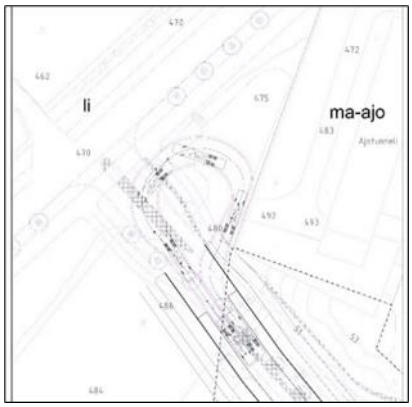
6. Aviakujan vaihtoehdot /Ramboll

Aviakujan liikennejärjestelyt muuttuvat sen jälkeen, kun katua jatketaan Turbiinitielle asti. Aviakujan varressa olevalle, nykyiselle bussien taukopysäkeille ja kääntöpaikalle haettiin uutta sijaintia.



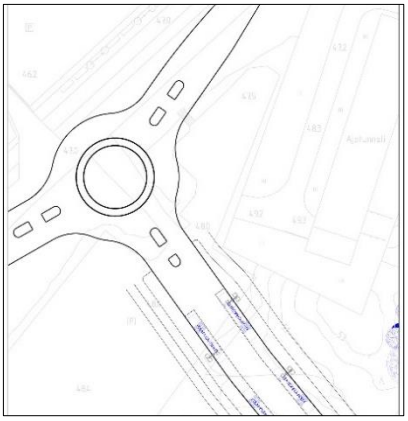
1. Kääntöpaikka lähempänä Turbiinitietä siten, että se hyödyntää kehäradan huoltoajotunnelin aidattua aluetta.

   -> Ratkaisu säästäisi maa-alaa Turbiinitien varressa muuhun toimintaan.



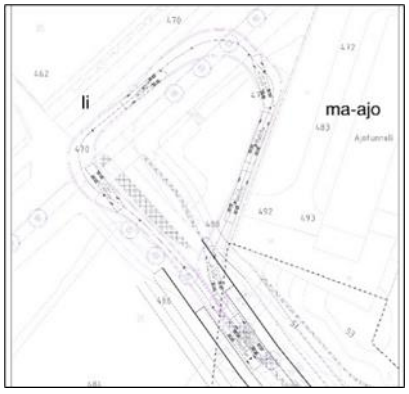
2. Kääntöpaikka kehäradan huoltoajotunnelin aidatun alueen ulkopuolella.

   -> Turbiinitien varteen jäävää maa-alaa voisi hyödyntää esimerkiksi kuljettajien taukotilan tai ns. lentoradan huoltokuilun sijoittamiseen.



3. Turbiinitien ja Aviakujan risteykseen kiertoliittymä, jossa bussit kääntyvät.

   -> Kiertoliittymää ei pidetty tässä kohtaa toimivana ratkaisuna Turbiinitien liikenteelle.



4. Busseille kääntymisreitti kehäradan huoltoajotunnelin vieritse, Turbiinitien yli ja paluu Aviakujalle.

   -> Ratkaisu tuottaa hidastuksia niin Turbiinitien liikenteelle kuin busseillekin.

Kaavaratkaisu on vaihtoehdon 2 mukainen, mikä vähiten vaikuttaa Turbiinitien liikenteeseen.

7. Technopoliksen korkean rakentamisen paikka /L-Arkkitehdit 12.10.2022

Korkea rakentaminen Lentoasemantien varteen. Lentoasemantien länsipuolella korkeampaa rakentamista on alueen etelä- ja pohjoisosissa.

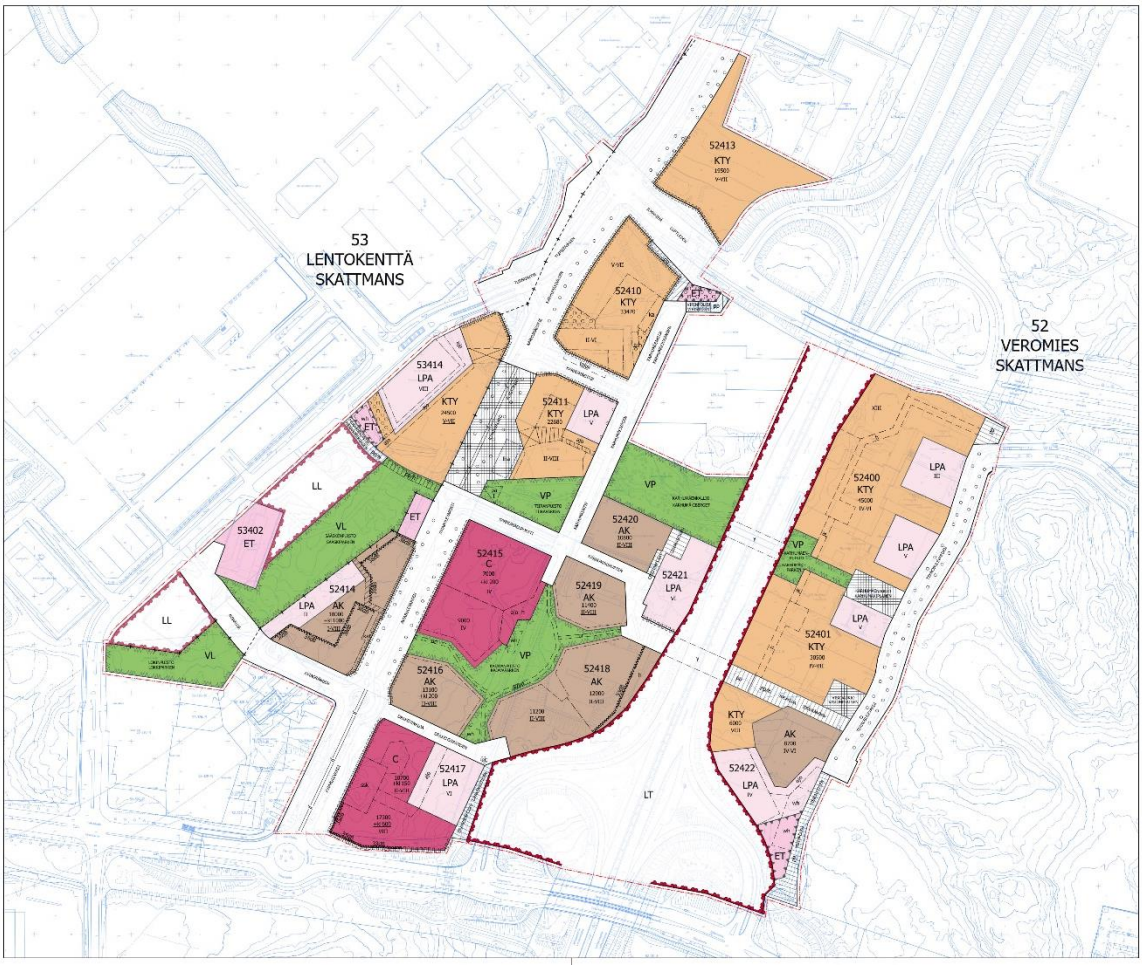


1. Alueen eteläpäässä muita rakennuksia selvästi korkeampi rakennus jää kokonaisuudessa irralliseksi, koska lähimmät korkeat rakennukset olisivat Aviapoliksen eteläisen asemarakennuksen luona.
2. Alueen pohjoisosassa korkeampi rakennus aloittaa Lentoasemantien varren rakennetun alueen ja toimii ns. porttina Lentoasemantien länsipuolen korkeamman rakennuksen kanssa.

Kaavaratkaisu mahdollistaa korkean rakennuksen rakentamisen alueen pohjoisosaan.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE



Liikennemelu määrittää toimintojen sijoittumista Aviapoliksen keskustaan. Asumista ja muita ns. herkkiä toimintoja voi sijoittaa lentomeluvyöhykkeen 3 L_{den} 50-55 dB paremmalle puolelle suunnittelualueen keskiosaan. Tieliikennemelun perusteella asumista voi sijoittaa myös Technopoliksen eteläosaan. Toimisto- ja muita työpaikkakortteleita voi sijoittaa myös näiden alueiden ulkopuolelle. Melun leviämistä asuinkortteleihin ja keskeisimmille virkistysalueille torjutaan asemakaavaluonnoksessa mm. pysäköintilaitoksilla, jotka sijoittuvat pääasiassa alueen laidoille. Tarkemmin melun huomioon ottamisesta määrätään asemakaavamääräyksin.

Asuinkorttelit sijoittuvat puistojen äärelle, pääasiassa uuden ydinpuiston, Kajavanpuiston, ympärille. Korttelit ovat umpikortteleita etenkin katujen suuntaan, mutta puistoihin päin ne voivat avautua enemmän joko matalampina rakennusosina tai rakentamattomilla tontin osilla, jotta lehvästöjen vihreä massa ja vihreät näkymät jatkuisivat laajempana. Technopoliksen eteläosassa asuinkortteli sijoittuu uudelle sillalle johtavan reitin äärelle, missä se liittyy Aerolaan tulevaisuudessa kaavoitettavaan asuinalueeseen ja Pyttisbergetin metsäiseen ympäristöön. Technopoliksen asuinkortteli yhdessä sitä vastapäätä olevan Visioaukion ja sen äärelle sijoittuvien palvelujen kanssa tuo elävyyttä kaupunkikuvaan ja kohottaa jalankulkijan turvallisuuden tunnetta työpaikka-alueen eteläosassa vuorokauden ajasta riippumatta. Asuinkorttelit rakennetaan tehokkaasti, jotta alueelle saadaan riittävästi asukkaita houkuttelemaan ja ylläpitämään palveluita. Työpaikkojen määrä ei ole oleellinen palveluiden määrän suhteen.

Keskustan kaupalliset ja julkiset palvelut sijoittuvat pääasiassa Avia-aukion ympärille, tämän kaavaluonnoksen ulkopuolelle, sekä pääkatujen varsille rakennusten kivijalkoihin. Aviapoliksen lukio ja Ilmailumuseon uusi rakennus sijoittuvat Aviabulevardin itälaidalle.

Yksi tärkeimmistä suunnitteluperiaatteista Aviapoliksen keskustan alueella on jalankulkijan kokemusmaisemasta huolehtiminen. Jalankulkijan pääreitti kulkee Aviabulevardin ja Tietotien varrella lounas-koillinen-suuntaisesti, mikä on myös vallitseva tuulensuunta. Tuulisuutta hillitään runsailla puuistutuksilla, jotka Aviabulevardin varressa istutetaan bulevardimaiseen riviin, Ilmailuaukiolla sijoitetaan vapaamuotoisesti yhdessä isojen kivien kanssa metsämäisen mielikuvan aikaan saamiseksi. Tietotien varressa puut istutetaan jalankulun ja pyöräilyn raitin molemmin puolin tien itälaidalle tuulen suojaksi ja viihtyisyyden vuoksi. Kadun puoleisten korttelijulkisivujen tulee olla polveilevia, jotta tuulen reitti murtuu. Jalankulkijan reitin mielenkiintoisuutta lisätään määräämällä rakennusten kivijalkojen ominaisuuksista muun muassa, että kivijalassa tulee olla liike- ja palvelutiloja sekä asukkaita palvelevia yhteistiloja, jotka avautuvat kadun suuntaan. Näin saadaan katutilaan elämää ja luodaan kohtaamisten paikkoja ja tilanteita. On tärkeää huolehtia myös jalankulkijan sääsuojasta katoksin ja arkadein vähintäänkin sisäänkäyntien lähiympäristössä. Lisäksi 20 metrin välein tulee kulkureittien varrella olla jotain kaunista ja kiinnostavaa arkkitehtuurin tai ympäristörakentamisen keinoin. Jalankulun reitit yhdistävät viheralueita toisiinsa ja asuinkortteleihin.

Alueen kaupunkikuvan kannalta oleellista on säilyttää nykyistä luontoa: suuria ja komeita puita, siirtolohkareita ja avokallioita, sekä istuttaa myös suuriksi kasvavia puita. Alueen puusto on inventoitu, mikä on tärkeää taustamateriaalia asemakaavaehdotusten laadinnassa. Katupuiksi, Ilmailuaukiolle ja virkistysalueiden täydennykseksi voidaan valita monilajisia metsäpuita. Hulevesien luonnonmukaisista viivytysrakenteista saadaan lisää monimuotoisuutta luonnonympäristöön.

Rakennusten julkisivumateriaalit ja väritys pohjautuvat alueen ominaispiirteisiin. Asuinrakennusten julkisivujen tulee pääasiassa olla kiviaineisia; tiiltä, betonia, luonnonkiveä, keraamista materiaalia tai vastaavaa, ja pohjautua väritykseltään lähiympäristön kivilajien eri väreihin. Muiden rakennusten julkisivumateriaalit voivat pohjautua paitsi kiviaineisiin myös ilmailuun; metalliin, lasiin, keraamiseen materiaaliin tai vastaavaan, sekä viileisiin ilmailun ja taivaan väreihin.

4.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen koko on n. 39 ha. Siitä n. 3,9 ha on asuinkortteleita (AK, e = 2,25), n. 2,2 ha keskustatoimintojen kortteleita (C, e = 2,03), n. 7,5 ha toimitilakortteleita (KTY, e = 2,43), n. 2,9 ha autopaikkojen korttelialueita (LPA), n. 4 ha virkistysalueita (VP, VL), n. 0,75 ha erityisalueita (ET), n. 16,6 ha liikenne- ja katualueita ja n. 1,2 ha lentokenttätoimintojen alueita.

Asuinkortteleissa on rakennusoikeutta yhteensä 87 300 k-m^2, josta 1 200 k-m^2 on liiketiloja varten. Tämä tarkoittaa n. 2 460 asukasta (35 k-m^2/asukas), tai 96 800 k-m2 ja n. 2 770 asukasta, jos esimerkiksi eteläisimmän C-korttelin pohjoisosa on asuinkorttelia. Asuinkortteleissa 550 k-m^2 saa käyttää päiväkotia varten. Kun mukaan lasketaan myös jo asemakaavoitettu kortteli 52320 Aviapoliksen eteläisen juna-aseman vieressä, Aviapoliksen keskustassa voi asua kaikkiaan n. 3 500 - 3 800 asukasta. Koko Aviapoliksen keskustassa olisi asumisen rakennusoikeutta täten kaikkiaan 120 400 k-m^2.

Kaupallisessa selvityksessä esitettiin myös, että vuoden 2050 tilanteessa Aviapoliksen keskustan ”oma asukas- ja työpaikkamäärä ei yksinään mahdollista suurta kaupallista tarjontaa, mutta alueelle on mahdollista muodostaa Veromiehen monipuolisin kaupan keskittymä. Tavoitteellisen liiketilakokoonpanon syntyminen edellyttää erityisesti asukasmäärän kasvattamista aivan Coren ytimessä [n. 4 000 asukasta] ja siihen suoraan kytkeytyvillä lähialueilla [n. 8 000 asukasta].” Liike- ja palvelutilojen määräksi on selvityksessä arvioitu 6 000 – 14 000 k-m^2. Siihen päästään jo asemakaavoitetun, Aviapoliksen eteläisen juna-aseman vieressä sijaitsevan korttelin liiketiloilla (5670 k-

m^2), korttelin 52412 (”Mondo”) liiketiloilla (400 k-m^2), asemakaavaluonnoksen asuinkortteleiden liiketiloilla (1 200 k-m^2) ja keskustakortteleiden vähimmäisliiketiloilla (950 k-m^2) (nämä yhteensä 8220 k-m_2). Lisäksi rakentamattomien toimitilakortteleiden kivijalkoihin tulee sijoittaa liike- ja palvelutiloja ja alueelle on jo toteutettu mm. hotelli, ravintoloita ja terveyspalveluja.

Keskustatoimintojen kortteleissa varaudutaan mm. Aviapoliksen lukion ja Ilmailumuseon uuden rakennuksen rakentamiseen. Lukiolle esitetään 9 000 k-m^2 700 opiskelijaa varten ja museolle 7000 k-m^2. Keskustatoimintoja voi rakentaa yhteensä 44 950 k-m^2.

Työpaikkoja voidaan koko asemakaavaluonnoksen alueelle rakentaa 226 600 k-m^2 (tai 215 900 k-m^2, jos eteläisimmän C-korttelin pohjoisosa olisi asuinkorttelia) kivijalkatilojen lisäksi (KTY: 181 650 k-m^2 ja C: 44 950 k-m^2). Asemakaavaluonnosalueen ulkopuolelle vahvistuneissa kaavoissa Tietotie 9 & 11:een tulee toimitiloja 57 306 k-m^2 (vähintään 500 k-m^2 liiketilaa, kaava nro 002425), kortteliin 52320 liike- ja toimitiloja 11 750 k-m^2 (nro 002417) ja kortteliin 52412 toimitiloja 42 400 k-m^2 (kaava nro 002371), eli kaavaluonnosalueen välittömään läheisyyteen yhteensä 111 456 k-m^2. Aviapoliksen koko keskustan toimitilarakentamisen määrä olisi näin 338 056 k-m^2. Työpaikkojen lukumäärää on vaikea arvioida nyt, kun esimerkiksi toimistotyön muoto on murroksessa etätyön lisääntyessä ja mm. erilaisia tuotteiden kuljetuspalveluja tulee lisää. Kaupallisessa selvityksessä arvioitiin alueelle n. 10 000 työpaikkaa, mihin ei vielä sisältyneet Technopoliksen työpaikat.

Autopaikkanormit ovat:

- Asuminen: 1 ap/130 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka kolmea asuntoa kohden. Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun autopaikat ovat nimeämättömiä. Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikkavaatimukset erillisen selvityksen perusteella. Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka/1 500 k-m² sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä sekä kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap/5 000 k-m².
- Liiketilat: Ilmakehän eteläpuolella vähintään 1 ap/180 k-m^2, enintään 1 ap/ 50 k-m^2, Ilmakehän pohjoispuolella 1 ap/ 100 k-m^2.
- Toimistotilat: Ilmakehän eteläpuolella vähintään 1 ap/ 100 k-m^2, enintään 1 ap/ 50 k-m^2. Ilmakehän pohjoispuolella 1 ap/ 80 k-m^2.
- Muut tilat erillisen, rakennuslupaan liitettävän selvityksen perusteella.

Autopaikkoja tulee varata asuntoja varten yhteensä n. 640 – 720 kpl. Muiden toimintojen autopaikkamäärät tarkentuvat asemakaavaehdotuksissa, joissa määritellään tulevat toiminnot ja pysäköintilaitosteen koot tarkemmin ja arvioidaan mm. vuorottaiskäyttömahdollisuudet. Koska alue asemakaavoitetaan ja toteutetaan pala kerrallaan, on työn aikana arvioitu, että keskustassa viimeisimpänä rakennetaan Lentoasemantien länsilaidassa oleva pysäköintilaitos (kortteli 52421), jonka voi mitoittaa joko pienempänä tai suurempana sen mukaan, mikä on autopaikkatarve. Viitesuunnitelmassa se on esitetty kuusikerroksisena 568 autolle. Osa autopaikoista sijoittuu KTY-kortteleihin rakennusten alle (k. 52413, 52400, 52400), osa on voimassa olevissa kaavoissa ja toteutuksissa maantasossa (k. 52411, 52410), mutta sijoitettavissa pysäköintitaloonkin.

Polkupyöräpaikkanormit ovat:

- Asuminen: vähintään 2 pp/asunto
- Liiketilat: Ilmakehän eteläpuolella 1 pp/ 40 k-m^2, Ilmakehän pohjoispuolella 1 pp/ 50 k-m^2.
- Toimistotilat: Ilmakehän eteläpuolella 1 pp/ 50 k-m^2, Ilmakehän pohjoispuolella 1 pp/ 80 k-m^2.
- Muut tilat erillisen, rakennuslupaan liitettävän selvityksen perusteella.

Autoja ja polkupyöriä saa sijoittaa alueen lähes mille tahansa lähimmälle LPA-alueelle. Sijoittelu tarkentuu asemakaavan muutosehdotuksissa.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asuinrakennusten kivijalkojen sekä muiden kortteleiden liike-, palvelu- ja asukastilat katujen varsilla tekevät julkisista ulkotiloista kohtaamisten, tapahtumien ja viipyilyn paikkoja, joita katupuut varjostavat ja suojaavat tuulilta. Palvelut ja kivijalkatilat sijoittuvat pääasiassa Aviabulevardin ja Tietotien varteen kävelijän pääreitille. Määräys ”noin 20 metrin välein tulee rakennusten julkisivuun tai korttelin reunaan, jalankulkijan reitin varrelle sijoittaa jotain kaunista ja kiinnostavaa arkkitehtuurin tai ympäristörakentamisen keinoin” on jalankulkuympäristön näkökulmasta tärkeä. Metsäinen aukio, Ilmailuaukio, katkaisee Aviabulevardin suoruuden ja korostaa kävelijän huomioimisen tärkeyttä.

Asuinkorttelit sijoittuvat viheralueiden viereen. Viheralueet yhdistyvät reiteiksi laajemmille alueille. Asuinkortteleiden pihat ovat autottomia, turvallisia ja meluttomia leikki- ja oleskelualueita, sillä pysäköintilaitokset ovat alueen laidoilla ja raskas liikenne ohjautuu Ilmakehälle ja Turbiinitielle. Uusi jalankulun ja pyöräilyn vihersiltayhteys Lentoasemantien yli helpottaa keskustan palvelujen saatavuutta Aerolasta käsin sekä Pyttisbergetin metsän saavutettavuutta keskustan suunnasta.

Viherrakentamisesta, vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä sekä varautumisesta uusiutuvan energian tuotantoon on annettu määräykset. Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettavalla vihreällä ympäristöllä luodaan esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Vihertehokkuusvaatimukset ovat hieman korkeammat kuin Vantaalla yleisesti, koska vihreän pinnan määrä Veromiehen alueella on pieni.

Pihojen vehreydestä huolehditaan. Pihan suunnittelussa tulee hyödyntää ja säilyttää alueella olevia luonnonelementtejä: puita, siirtolohkareita ja avokallioita. Alueella sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittäviä puuyksilöitä, jotka on rakennustöiden ajaksi suojattava. Pihoille tulee myös istuttaa suuriksi kasvavia puulajeja.

Kasvikatot määrätään kylmiin rakennuksiin ja rakennelmiin. Ne tukevat osaltaan luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät sadevesiä. Koska vihertehokkuusvaatimukset ovat tiukemmat kuin Vantaalla yleensä, on mahdollista, että myös muihin rakennuksiin toteutetaan kasvikattoja. Alueella edellytetään myös uusiutuvan energian tuottamista niin, että rakennusten energian kulutus katetaan joko kokonaan tai osittain paikallisesti tuotetulla energialla. Kattopintoja voidaan siten käyttää myös esimerkiksi aurinkokeräimien sijoittamiseen.

Asemakaavaehdotusten ja rakennuslupienkin vaiheessa suunnitelmia voidaan tarkentaa, jotta vihertehokkuuden tavoiteluvut ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden toteutuminen osoitetaan rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja ja -värejä koskevia määräyksiä.



Idea kortteleiden väritykseksi.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat melko reippaasti kussakin korttelissa. Tavoitteena on saada vaihtelua niin rakennusten korkeuksien kuin kattomuotojenkin suhteen.

Lentokentän läheisyyden takia mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 m (N2000).

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Asuinkerrostalojen kortteleissa rakennukset ovat vähintään katujen suuntaan kiinni toisissaan ja muodostavat näin katujen suuntaan urbaaneja, umpikorttelimaisia kokonaisuuksia, mikä korostaa keskustan ilmettä. Kaupunkimaisesta ilmeestä määrätään myös mm., että rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksen ja värityksen tulee olla erilaisia eri rakennuksissa ja että saman rakennuksen kerrosluvultaan erilaiset osat tulee käsitellä kuin ne olisivat erillisiä rakennuksia. Kivijalkakerrosta tulee korostaa ja sen tulee avautua toimintoineen kadun tai jalankulkijan reittien suuntaan. ”20 metrin sääntö” on tärkeä periaate: Noin 20 metrin välein tulee rakennusten julkisivuun tai korttelin reunaan, jalankulkijan reitin varrelle sijoittaa jotain kaunista ja kiinnostavaa arkkitehtuurin tai ympäristörakentamisen keinoin. Aviabulevardin ja Visioaukion varrella maantasokerrokseen tulee sijoittaa liike- ja palvelutiloja, jotta jalankulkijan ympäristöstä tulee kiinnostava ja keskustamainen. Parvekkeiden tulee olla katujen suuntaan pääasiassa sisäänvedettyjä.

Naapurustojen ja yhteisöllisyyden kehittymistä edistetään mm. sallimalla asukkaiden yhteistilojen rakentaminen varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. esimerkiksi yhteiset saunatilat terasseineen saa rakentaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle, jolloin korttelin kaikki asukkaat pääsevät nauttimaan maisemista ja vaikka bongailemaan lentokoneita. Kun asukkaiden yhteistilat; pesulat ja kerho- ja harrastustilat, sijoittuvat maantasokerrokseen kadun tai jalankulkijan reittien varsille avautuen niiden suuntaan, luodaan kohtaamisten paikkoja ja huolehditaan jalankulkijan mielenkiintoisesta ja turvallisesta liikkumisympäristöstä. Aviabulevardin varrelle kortteliin 52414 sijoittuu erillisiä, kioskimaisia rakennuksia elävöittämään katukuvaa ja luomaan pysähtymisen paikkoja.

Asuinkortteleiden sijainti puistojen laidalla korostaa niiden luonnonläheisyyttä. Korttelipihat toteutetaan yhtenäisinä, ilman tonttien välisiä raja-aitoja. Pihojen suunnittelussa hyödynnetään ja säilytetään olemassa olevia luonnonelementtejä: puita, siirtolohkareita ja avokallioita, joita täydennetään istutettavilla, suuriksi kasvavilla puilla. Säilytettävät puut, kalliot ja siirtolohkareet määritellään tarkemmin asemakaavan muutosehdotuksissa. Säilytettäviä puita suojataan jo rakentamisen aikana. Jotta korttelipihat olisivat mahdollisimman vehreitä, määrätään, ettei sisäpihalle saa sijoittaa autopaikkoja eikä nostopaikkoja. Autopaikat sijoittuvat pysäköintitaloihin. Viherkattoja tulee tehdä vähintään kylmiin rakennuksiin ja rakennelmiin. Jokaisesta kodista täytyy nähdä puita!

Rakennusten korkeudet vaihtelevat kahdesta kahdeksaan kerrosta. Matalammat rakennukset sijoittunevat puistojen suuntaan ja korkeammat estämään liikenteen melun leviämistä ja korostamaan kaupunkikuvallisia kohtia. Rakennusten korkeudet ja sijoittelu ratkeaa tarkemmin asemakaavan muutosehdotusten vaiheessa, jolloin myös mm. meluselvitystä tarkennetaan.

Rakennusten julkisivujen tulee pääasiassa olla kiviaineisia; tiiltä, betonia, luonnonkiveä, keraamista materiaalia tai vastaavaa, ja pohjautua väritykseltään lähiympäristön kivilajien eri väreihin.

Asuinkerrostalojen korttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus asumista varten on 87 100 k-m^2, josta 550 k-m^2 on korttelissa 52418 mahdollista varata päiväkodille. Aviabulevardin varrella maantasokerrokseen tulee sijoittaa lisäksi liike- ja palvelutiloja yhteensä 1 200 k-m^2.

Kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 1,0, kun se Vantaalla yleisesti asumisen osalta on 0,9.



Näkymä Aviabulevardilta. Ympäristöstä tehdään keskustamainen, aktiivinen ja viihtyisä katualueen ja asuinkorttelin vaihettumiskohdassa. /Inaro



Piha voi avautua puistoon. /Fira

C, keskustatoimintojen korttelialue

Keskustatoimintojen korttelialueet ovat Tikkurilantien pohjoispuolella (kortt. 52417), joukkoliikenneterminaalin ja juna-aseman vieressä, sekä alueen keskiosassa (kortt. 52415), jonne sijoittuu Aviapoliksen lukio ja uusi Ilmailumuseo. Keskustatoimintojen korttelialueille voi sijoittua monenlaista toimintaa: liike- ja toimistotiloja, asuntoja, majoitustiloja, kulttuuritiloja, hoitolaitoksia ja terveyspalvelujen tiloja, muita palvelu-, liikunta- ja opetustiloja sekä julkisen hallinnon tiloja. Koska kyseisten kortteleiden käytöstä ei ole vielä päätöksiä (korttelia 52417 ei ole vielä suunniteltu ja kortteli 52415 on vasta suunnitteluasteella), on niiden käyttötarkoitus esitetty varsin väljänä.

Keskustatoimintojen korttelialueilla tasapainoillaan kallioiden säilyttämisen ja urbaanin kaupunkiympäristön välillä: molemmat ovat Aviapoliksen keskustan ilmeen ja omaleimaisen identiteetin kannalta merkittäviä. Juna-asemaa vastapäätä oleva korkea kallio säilytetään, samoin kuin lukion eteläpuolella oleva kalliopaljastuma. Kortteli 52417 tulee muutoin toteuttaa katujen suuntaan

umpikorttelimaisena. Lukion ja museon tontit rakennetaan erittäin tehokkaasti niin, että voidaan säilyttää puistoa laajempana kokonaisuutena. Säilytettävät puut, kalliot ja siirtolohkareet määritellään tarkemmin asemakaavan muutosehdotusten vaiheessa. Maantasokerroksen käsittely ja liike-, palvelu- ja asukastilojen sijoittaminen kivijalkaan on keskustatoimintojenkin korttelialueella ensiarvoisen tärkeää. Korttelin 52415 (lukio ja Ilmailumuseo) huoltoliikenne toteutetaan Karhumäenportin kautta yhdestä liittymästä, yhden huoltopihan kautta.

Rakennusten korkeudet vaihtelevat yhden ja kahdeksan kerroksen välillä, mikä tarkentuu asemakaavaehdotusten vaiheessa. Korttelin 52417 kulma Tikkurilantien ja Aviabulevardin risteyksessä sekä korttelin 52415 kulma Aviabulevardin ja Karhumäenportin risteyksessä tulee toteuttaa erityisen laadukkaina ja korostaa niitä alueen maamerkkeinä arkkitehtuurin ja/tai taiteen ja/tai valaistuksen ja/tai ympäristörakentamisen keinoin.

Asuinrakennusten julkisivujen tulee pääasiassa kiviaineisia; tiiltä, betonia, luonnonkiveä, keraamista materiaalia tai vastaavaa, ja pohjautua väritykseltään lähiympäristön kivilajien eri väreihin. Muiden kuin asuinrakennusten julkisivut voivat noudattaa asuinkortteleiden periaatetta ja olla kiviaineisia; tiiltä, betonia, luonnonkiveä, keraamista materiaalia tai vastaavaa, ja pohjautua väritykseltään lähiympäristön kivilajien eri väreihin, mutta ne voivat olla myös ilmailuun liittyvää materiaalia; metallia, lasia, keraamista materiaalia tai vastaavaa, jolloin värien tulee olla pääasiassa viileitä ilmailun ja taivaan värejä.

Korttelin 52417 rakennusoikeus on 28 750 k-m^2 ja korttelin 52415 16 200 k-m^2. Liiketiloja kaavakartalla osoitetaan yhteensä 950 k-m^2. Määrää voidaan asemakaavaehdotusten vaiheessa tarkistaa, mutta pidettäköön tuota kaupallisen selvityksen perusteella vähimmäismääränä.

Kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,9, kun Vantaalla yleisesti kaupalta ja liikerakentamiselta edellytetään 0,7 ja palveluilta ja toimistoilta 0,8.

KTY, toimitilarakennusten korttelialue

Toimitilarakennusten korttelialueet sijoittuvat lentomelun 2 alueelle (65-60 dB) sekä osin sellaiselle tieliikennemelun alueelle, minne asumista ja muita ns. herkkiä toimintoja ei voi sijoittaa. Koska vielä ei ole tiedossa uusia hankkeita KTY-kortteleihin ja toisaalta koska kyseisiin kortteleihin voi kaupunkirakenteen kannalta sijoittua monenlaisia toimintoja, määritellään, että alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotantotiloja sekä palvelu-, kulttuuri-, liikunta- ja opetustiloja sekä asumiseen ja edellä mainittuihin pääkäyttötarkoituksiin liittyviä varastotiloja. Samasta syystä myös rakennusalat on esitetty väljinä. Jalankulkijan pääreittien; Aviabulevardin, Tietotien ja Karhumäenportin - Ideakujan varrelle kortteleihin 52410, 52411, 52413, 52422 ja 53414, ei saa sijoittaa tuotantotiloja eikä varastotiloja saa sijoittaa jalankulkijan muidenkaan pääasiallisten reittien varrelle. Jalankulkijan ympäristön eläväisyydestä huolehditaan myös mm. määrittelemällä ravintolat sijoitettaviksi ensisijaisesti katutasoon jalankulkijan reittien varrelle, mikä ei estä, etteikö myös kattokerroksessa voisi olla ravintola.

KTY-korttelit sijoittuvat useimmiten merkittävien ”sisääntuloreittien” varrelle, kun tullaan Aviapoliksen keskustaan. Sen takia määritellään, että seuraavat paikat tulee toteuttaa erityisen laadukkaina ja korostaa niitä alueen maamerkkeinä arkkitehtuurin ja/tai taiteen ja/tai valaistuksen ja/tai ympäristörakentamisen keinoin:

- korttelin 52410 kulma Turbiinitien ja Ilmakehän risteyksessä,
- korttelin 52400 kulma Ilmakehän ja Lentoasemantien risteyksessä,
- korttelin 52413 kulma Ilmakehän ja Tietotien risteyksessä, sekä
- korttelin 53414 kulma Turbiinitien ja Karhumäentien risteyksessä.

Rakennusten julkisivumateriaalien ja -värien suhteen Ilmakehä toimii vedenjakajana: sen eteläpuolella kortteleissa 52400, 52401, 52410, 52411, 52422 ja 53414 rakennusten julkisivut voivat olla joko kiviaineisia; tiiltä, betonia, luonnonkiveä, keraamista materiaalia tai vastaavaa, ja pohjautua väritykseltään lähiympäristön kivilajien eri väreihin, tai ilmailuun liittyvää materiaalia; metallia, lasia, keraamista materiaalia tai vastaavaa, jolloin värien tulee olla pääasiassa viileitä ilmailun ja taivaan värejä. Ilmakehän pohjoispuolella korttelissa 52413 rakennusten julkisivumateriaalin tulee pääasiassa olla ilmailuun liittyvää materiaalia; metallia, lasia, keraamista materiaalia tai vastaavaa, ja värien pääasiassa viileitä ilmailun ja taivaan värejä.

Ilmakehän eteläpuolella rakennukset tulevat hyvin lähelle Lentoasemantietä ja kurovat liikenneväyläympäristön kaupunkimaisemmaksi. Tämän kehityksen aloitti kaavaluonnokseen kuulumaton kortteli 52412 (asemakaavamuutos 002371, ”Mondo”, kv 20.9.2021). Ilmakehän pohjoispuolella kannattaa säilyttää metsäkaistaleet Lentoasemantien molemmin puolin ”porttina Suomeen”.

Korttelin 53414 jatkosuunnittelussa oleellista on mm. se, että rakennusten pääsisäänkäynnit tulevat Aviabulevardin puolelle. Paitsi korttelin pohjoiskärki, myös eteläisin kulma on kaupunkikuvassa tärkeä. Koko korttelin ajoneuvoliittymä on Turbiinitieltä. Korttelin halki on huoltoajoreitti Mekaanikontielle, joka tässä kohdin on jalankulun ja pyöräilyn katua. Nykyisin Mekaanikontienä tunnettu ajoreitti tulee loppuosaltaan lähivirkistysalueen halki kulkevaksi jalankulun ja pyöräilyn alueeksi, jolla on Ilmailumuseota palveleva huoltoajo sallittu, sillä suuret museoesineet kuljetetaan tätä kautta museoon ja museosta maailmalle.

Korttelin 52413 jatkosuunnittelussa täytyy muistaa pitää huolta paitsi jalankulkijan reitin mielekkyydestä myös autolla saapuvien maisemasta, sillä korttelin kaakkoislaita näkyy erittäin hyvin Lentoasemantielle ja Ilmakehälle. Tietotiellä jalankulun ja pyöräilyn reitin varrelle tulee saada puurivit reitin molemmille puolille.

Lentoasemantien itäpuolella kortteleihin 52400 ja 52401 muodostetaan kaupunkimaista tilaa korttelin keskelle pohjois-etelä-suuntaisesti uuden rakenteen ja nykyisten rakennusten väliin, jalankulun ja huoltoajoreitin ympärille. Korttelin 52400 pohjoisinta kulmaa sopii korostaa korkeammalla rakennuksella (XIII).

Toimitilarakennusten korttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 181 650 k-m^2 keskimääräisellä tehokkuudella e= 2,43.

Kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,9, kun Vantaalla yleisesti kaupalta ja liikerakentamiselta edellytetään 0,7 ja palveluilta ja toimistoilta 0,8.



1



2

1 Näkymä Tietotieltä kortteliin 52413. Rakennukset voivat ryhmittyä aukion ympärille. /Sarc
2 Näkymä Technopoliksen korttelin jalankulku- ja huoltoreitille. /L-Arkkitehdit

LPA, autopaikkojen korttelialue

Autopaikkojen korttelialueet sijoittuvat pääasiassa lentomelun 2 alueelle (65-60 dB) sekä tieliikennemelun alueelle, missä pysäköintilaitokset antavat melusuojaa mm. asumiselle. Paikoin pysäköintilaitokset sijoittuvat jalankulkureittien läheisyyteen, minkä vuoksi sallitaan pysäköintilaitosten kivijalkaan sijoittaa asukkaiden yhteistiloja, ravintoloita, kahviloita sekä myymälä-, palvelu- ja liikuntatiloja sekä pyörän säilytys- ja huoltotiloja. Pysäköintilaitokseen, jalankulkijan reittien varrelle tulee sijoittaa ulkotilaa aktivoivia toimintoja ja/tai muodostaa kivijalasta visuaalisin keinoin mielenkiintoinen. Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa myös jäte- ja huoltotiloja sekä liikkumista ja jakamistaloutta palvelevia liike- ja palvelutiloja sekä energianjakotiloja, maalämpökaivoja ja muita uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja laitteita.

Pysäköintilaitokset sijoittuvat Ilmakehän eteläpuolelle sekä asuinkortteleiden että toimitilakortteleiden viereen, joten niiden julkisivut voivat olla joko kiviaineisia; tiiltä, betonia, luonnonkiveä, keraamista materiaalia tai vastaavaa, ja pohjautua väritykseltään lähiympäristön kivilajien eri väreihin, tai ilmailuun liittyvää materiaalia; metallia, lasia, keraamista materiaalia tai vastaavaa, jolloin värien tulee olla pääasiassa viileitä ilmailun ja taivaan värejä.

Lentoasemantien länsipuolella korttelin 52414 pysäköintitalo (kerrosluku II) on viitesuunnitelmassa mitoitettu 140 autolle, korttelin 52417 pysäköintitalo (VI) 440 autolle, korttelin 52421 pysäköintitalo (VI) 620 autolle ja korttelin 53414 pysäköintitalo (VIII) 850 autolle. Kortteleissa maantasopysäköintiä on 230 autolle, pääasiassa voimassa olevissa kaavoissa.

Lentoasemantien itäpuolella korttelissa 52400 on nykyinen pysäköintitalo, maantasossa ja maan alla autopaikkoja nykyisiin tarpeisiin. Lisärakentamisen ja purkamisen myötä maanalaista pysäköintihallia esitetään laajennettavaksi 170 autopaikalla. Kortteliin 52401 on esitetty 400 autopaikan pysäköintitalo ja kortteliin 52422 180 autopaikan pysäköintitalo, jota voi tarvittaessa ja/tai melusuojauksen takia laajentaa pohjoiseen.

Pysäköintitalojen kattoja voi hyödyntää aurinkoenergian keräämiseen tai käyttöpintana esimerkiksi liikuntapaikoille.

Kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,6 ja/tai jyvitettynä niiden kortteleiden kesken, joiden autopaikat sijaitsevat kyseisellä korttelialueella. Vaatimus on sama kuin Vantaalla yleisesti.



Esimerkki pysäköintitalosta. /Inaro

ET, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Kaavakartalla on esitetty korttelialueiksi ne yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet, joilla sijaitsee rakennus tai rakennelma: Kehäradan huoltokuilu Aviabulevardin varrella sekä Kehäradan huoltoajotunneli Turbiinitien varrella. Aviabulevardin varrella on tilaa myös pelastusajoneuvoille. Turbiinitien varteen saattaa olla mahdollista sijoittaa myös esimerkiksi Suomi-radan huoltokuilu, mutta se tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä.

Korttelialueita ei saa aidata. Alueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla yhteensopivaksi viereisten korttelialueiden kanssa.

4.3.2 Muut alueet

Virkistysalueet VP, VL

Virkistysalueet säilytetään ja toteutetaan mahdollisimman luonnonmukaisina ja metsäisinä. Kaupunkikuvallisesti merkittävät puuyksilöt on rakennustöiden ajaksi aidattava. Niiden lähelle ei saa läjittää louhetta tai rakennustarvikkeita, eikä sijoittaa työmaa-aikaisia rakennelmia tai kulkureittejä. Kulkureitit ja toiminnot tulee sijoittaa puistoihin ja lähivirkistysalueille niin, että suuria puita, avokallioita ja siirtolohkareita säilyy. Tarkemmassa suunnitteluvaiheessa eli asemakaavaehdotusten vaiheessa säilytettävät puut, kalliot ja siirtolohkareet on syytä esittää kaavakartalla.

Karhumäenkalliosta (VP) saadaan hyvä asukaspuisto, kun alueen rakentaminen on edennyt sen vieressä olevaan asuinkortteliin ja pysäköintilaitokseen asti. Silloin puistosta saadaan rakennusten avulla osittain tieliikenteeltä melusuojattu ja puistoon voi sijoittaa mm. leikkivälineitä ja muita varusteita kaikenikäisille. Toiminnot sovitetaan puiden lomaan. Karhumäenkallio on osa pääviheryhteyttä ja helposti saavutettavissa monelta suunnalta.

Keskusta-alueen erottaa Turbiinitien varren lentokenttätoiminnoista Sääskenpuisto (VL). Se on ilmeeltään kallioinen metsäpuisto, jota voidaan täydennysistuttaa. Puiston pohjoisosassa on jalankulun ja pyöräilyn reitti, jolla sallitaan museoesineiden kuljetuksiin tarkoitettu huoltoajo. Puisto on lentomeluvyöhykkeen 2 L_{den} 55-60 dB alueella, eli sinne ei osoiteta toiminnallisia paikkoja.

Kajavanpuisto (VP) on uusi puisto asuinkortteleiden, lukion ja museon ympäröimänä alueen keskellä. Se on lähimetsä, jossa luonnonmukaiset hulevesiviivytysalueet (wh) lisäävät luonnon monimuotoisuutta (kosteikkokasvillisuutta) ja jossa toiminnot, kuten lukion tarvitsemat liikuntapaikat ja lasten leikkipaikat, sijoittuvat puiden lomaan. Alueen halki kulkee etelä-pohjois-suuntaisesti laadukas pyöräilyn reitti, jonka tarkempi linjaus suunnitellaan asemakaavaehdotusten ja puistosuunnittelun yhteydessä.

Lokinpuiston (VL) muoto muuttuu niin, että se rajautuu jo tehdyn pysäköintialueen kaakkoisreunan mukaisesti ja niin, että Turbiinitien varteen jää käytettävyydeltään paremman muotoinen alue (LL) kuin nykyisin.

Tiiranpuisto ja Karhumäenpuisto (VP) säilyvät entisellään.



1



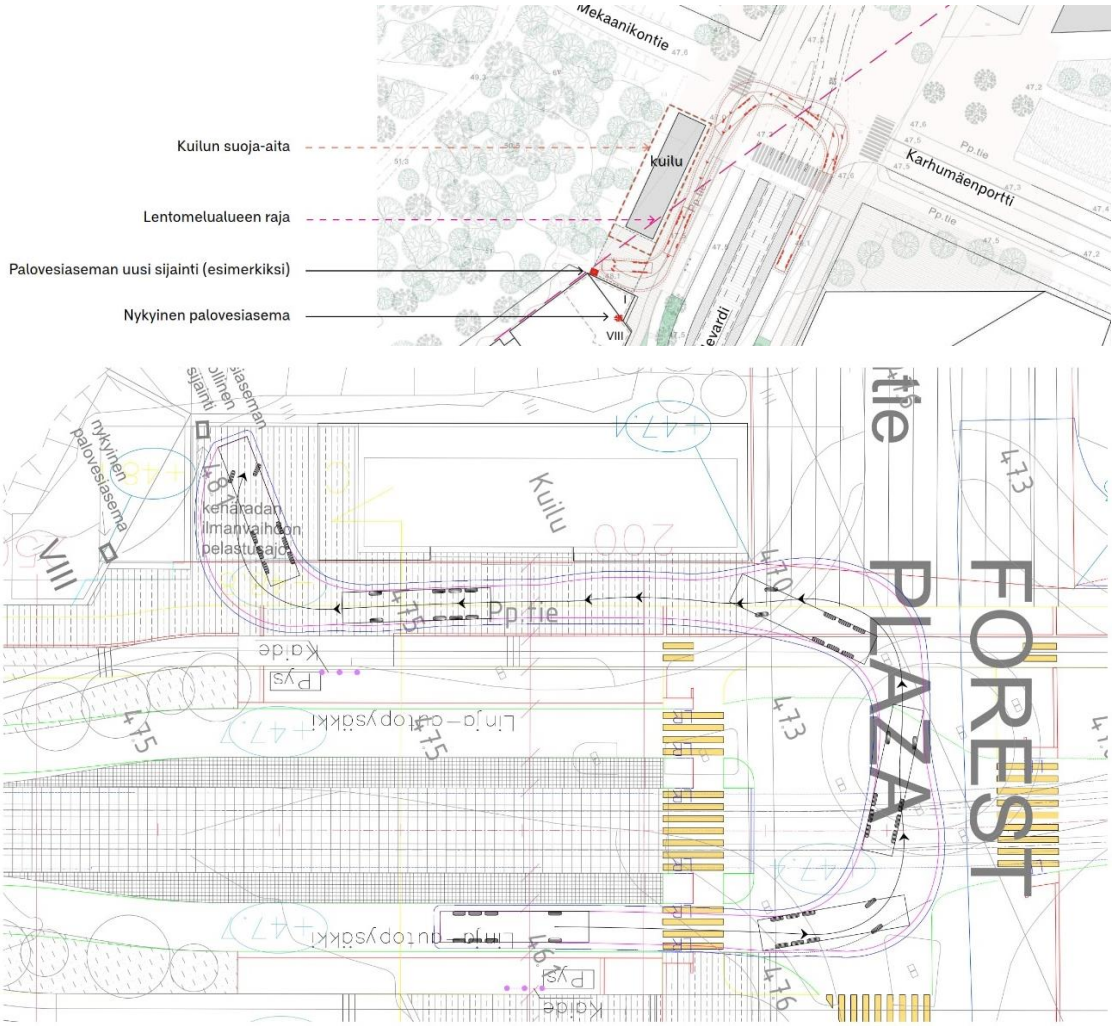
2

1 Näkymä Kajavanpuistosta. /Inaro
2 Kajavanpuisto sijoittuu ytimeksi kortteleiden keskelle. /Inaro

ET, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

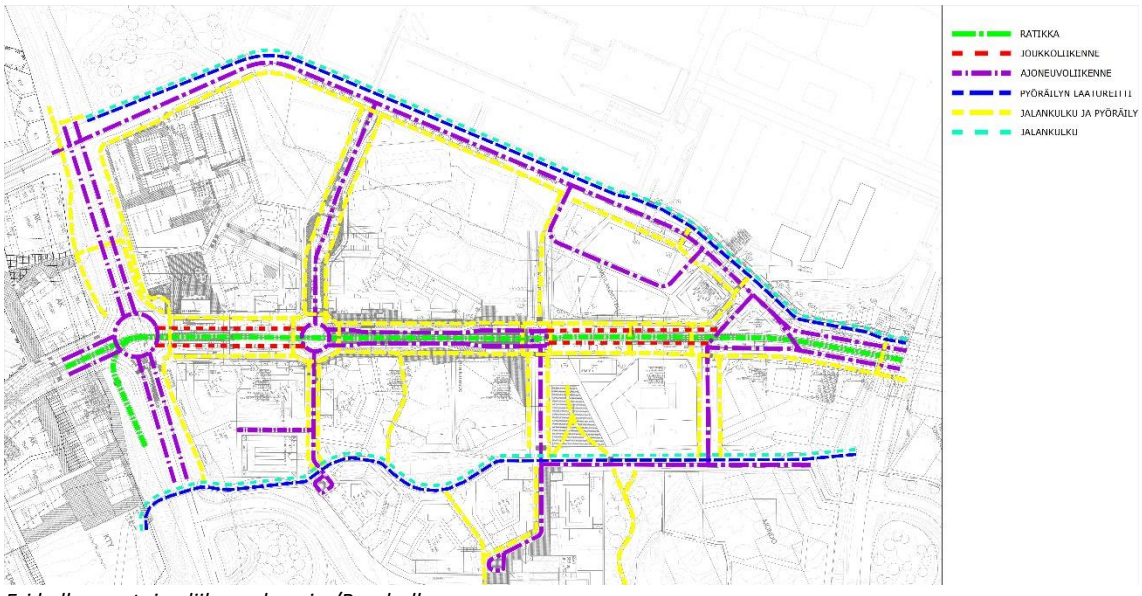
Kaavakartalla on esitetty alueina ne yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet, joilla ei sijaitsee maanpäällistä rakennusta tai rakennelmaa. Tällaisia ovat hulevesien viivytysrakenteet Turbiinitien ja Visiopolun varrella sekä kallio Virinpolun ja Ilmakehän välissä.

Toimintojen sijoittamisessa tulee huolehtia siitä, että alueella säilyy tai alueelle istutetaan puita.



Ajouratarkastelu kehäradan pelastuskuilun luona Aviabulevardin varrella. /Ramboll

Katualueet

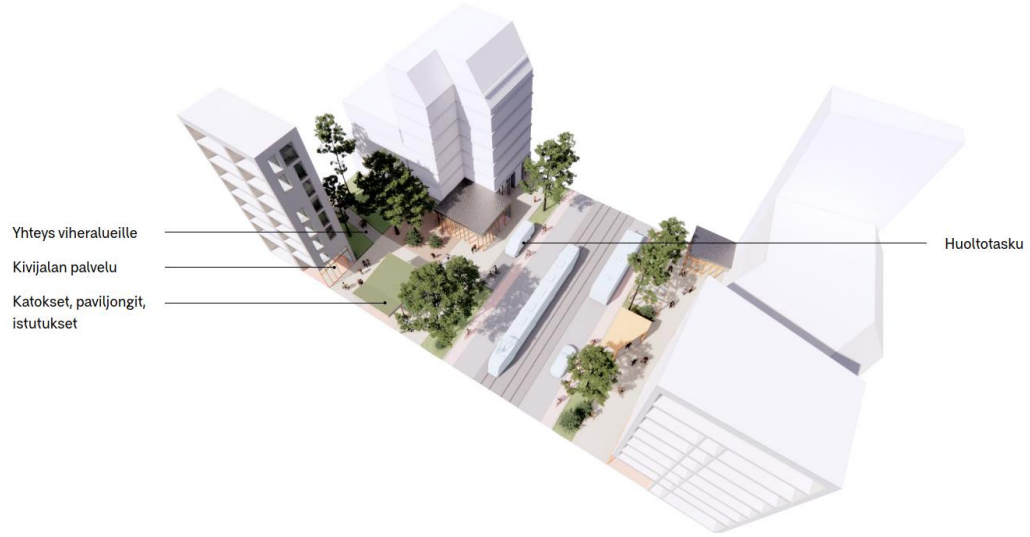


Eri kulkumuotojen liikennekaavio /Ramboll

Aviapoliksen keskusta rakentuu vahvasti joukkoliikennettä sekä jalankulkua ja pyöräilyä suosivaksi alueeksi, jossa autoilu on silti sujuvaa. Alueella on jo nykytilanteessa hyvät joukkoliikenneyhteydet ja raitiovaunuhankkeen myötä ne muodostuvat entistä monipuolisemmiksi.

Asuinalueen liikennejärjestely on ulkosyöttöinen, jolloin viheralueista saadaan yhtenäisempiä ja kortteleiden ympäristöä rauhoitettua. Pysäköintilaitokset palvelevat useampaa korttelia tai isoa kokonaisuutta samanaikaisesti. Etäisyydet pysäköinnin ja asuntojen välillä ovat pisimmilläänkin alle 200 metriä.

Aviabulevardi on osin joukkoliikennekatu. Tulevaisuudessa sen eteläisin osuus Aviakujan ja Tikkurilantien välillä voidaan muuttaa ainoastaan joukkoliikenteelle sallituksi katuosuudeksi; junan, ratikan ja bussin terminaalialueeksi. Aviabulevardin toinen jakso on metsäpuubulevardi, jonka varrelle syntyy maailmanluokan kaupunkitilaa kioskien, pop-up-liiketilojen, terassien ja kivijalkatilojen kanssa. Tien itäpuolella on julkisia palveluja: lukio ja Ilmailumuseo. Aviabulevardi päättyy Ilmailuaukioon, jossa on seuraava ratikkapysäkki ja juna-aseman sisäänkäynti. Ilmailuaukio on metsäinen aukio, ”Forest Plaza” (C. F. Möllerin viitesuunnitelman nimistöä). Sen laidalle sopii hyvin muitakin palveluja kuin nykyinen hotelli, joilla katutilaa saadaan elävöitettyä.

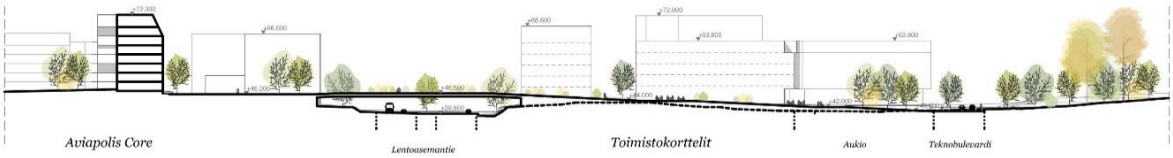


Periaatekuva Aviabulevardin katutilasta. Katumiljööstä tehdään viihtymisen ja pysähtymisen paikka. /Inaro

Viihtyisä jalankulun reitti tulee jatkumaan Aviabulevardin jälkeen Tietotiellä, jossa tien itälaidalla oleva jalankulun ja pyöräilyn reitti sijoittuu puukujanteiden väliin. Tavoitteena on tehdä maailman kaunein katu istutuksineen ja pysähtymisen paikkoineen niin katutilassa kuin sen varrellakin. Jatkosuunnittelussa on syytä kiinnittää huomiota myös paitsi turvallisiin myös esteettisiin ja jalankulkua korostaviin risteämisratkaisuihin pääliikenneväylien, kuten Ilmakehän, kohdalla.

Pyöräilyn baana kulkee suunnittelualueen ulkopuolella Turbiinitien varrella ja suunnittelualueen sisäpuolella Tietotien länsilaidalla. Laadukas pyöräilyn reitti kulkee Muurasta Tikkurilantien ali Drakeninpolulle, Kajavanpuiston läpi Karhumäentielle ja -kujalle ja Ilmakehän alituksen jälkeen liittyy Tietotien baanaan.

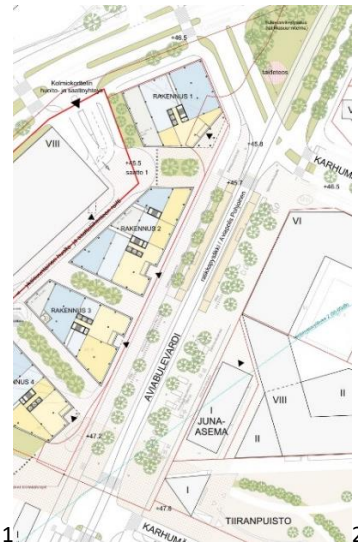
Aviapoliksen keskustan ja Aerolan välille, Lentoasemantien yli esitetään uusi vihersilta jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien parantamiseksi ja keskustan palvelujen saavuttamiseksi. Palvelujen hyvä saavutettavuus edistää myös niiden kannattavuutta. Veromiehen alueella suuret väylät erottavat kaupunginosan osia toisistaan liiaksi ja keskusta-alueesta voi helposti muodostua ”saari” väylien kainaloon, jollei jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä tehdä enemmän. L-Arkkitehdit tekivät siltatutkielman, jossa sillan alla vapaa alikulkukorkeus on 5,2 metriä. Sillan länsipää on jotakuinkin nykyisessä korossa ja itäpää laskeutuu nykyisen maanpinnan tuntumaan n. 30 – 40 metriä ylityksen jälkeen.



Siltatutkielma Lentoasemantien yli /L-Arkkitehdit

Asemakaavan muutosluonnoksen alueelle esitetään uusiksi katualueiksi Aviakujan jatkamista, Drakeninkujaa ja -polkua, Karhumäenportin jatkamista, Cessnanpolkua, Mekaanikontietä ja Ideakujaa. Uusia aukioita ovat Ilmailuaukio ja Visioaukio.

Drakeninkujalla varaudutaan pumppaamon sijoittamiseen et-merkitylle alueen osalle.



1



2

1 Ilmailuaukion ratikkapysäkit, puut ja rakennukset aukion laidoilla/ kuva: Sarc
2 Näkymä Visioaukiolta länteen kohti uutta siltaa. / L-arkkitehdit

Muuta

Asemakaavan muutosluonnoksessa ennakoivasti edellytetään alueella noudatettavan vuonna 2022 laadittua Aviapoliksen taiteen yleissuunnitelmaa. Sen toteuttamistavan selvittäminen on vielä työn alla.

Hiilineutraalisuudesta on annettu muutamia määräyksiä, jotka on tässä tulkittava esimerkinomaisiksi. Jokaisen asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään hiilineutraalisuusselvitys, jonka pohjalta kyseisen asemakaavamuutoksen määräykset laaditaan.

Asemakaavan muutosluonnoksen kaavamääräykset ja kaavakartan merkinnät ovat vielä suuntaa antavia ja niitä tarkennetaan ja muokataan tarpeen mukaan asemakaavan muutosehdotuksissa.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Suunnitelma sijoittuu rakentuvalle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Suunnitelmaa voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Veromiehen alue on muutoksen kourissa. Aviapoliksen kaavarungon (2016) mukaan Veromiehen alueelle tulisi n. 20 000 uutta asukasta, mitä tekeillä olevat ja jo vahvistuneet asemakaavan muutokset tukevat. Näyttää jopa siltä, että kaavarunkoalueella tavoiteasukasmäärä ylitetään reippaasti.

Asemakaavan muutosluonnos luo pohjaa alueen kehittämiseksi keskustaksi Aviapoliksen asema-aluetta laajemmaltikin. Uusia asuntoja voidaan rakentaa noin 2 500 – 2 800 uudelle asukkaalle. Kun mukaan lasketaan jo vahvistuneiden asemakaavojen mahdollistamat asukasmäärät, keskusta-alueelle voidaan saada noin 3 500 – 3 800 uutta asukasta.

Puistojen läheisyys, päiväkoti ja lukio houkuttelevat alueelle eri-ikäisiä asukkaita ja varmistavat, ettei alueen ikärakenne kehity yksipuoliseksi.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Voimassa olevan asemakaavan mukaiseen toteutukseen verrattuna alueesta saadaan eläväinen ja viihtyisä keskusta. Tavanomaista suuremmalla vihertehokkuudella ohjataan aluetta vehreäksi.

Asuminen

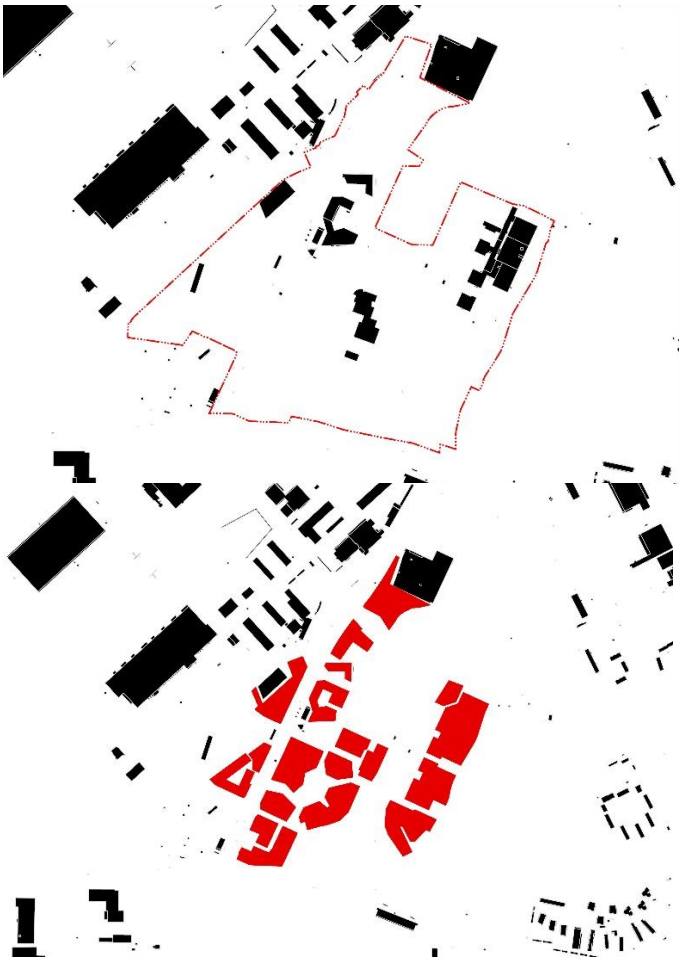
Asuminen sijoittuu puistojen läheisyyteen ja alueelle voidaan sijoittaa päiväkoti ja lukio. Nämä houkuttelevat alueelle eri-ikäisiä asukkaita ja varmistavat, että tarjolle tulee myös perheasuntoja. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Suunnitelma noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

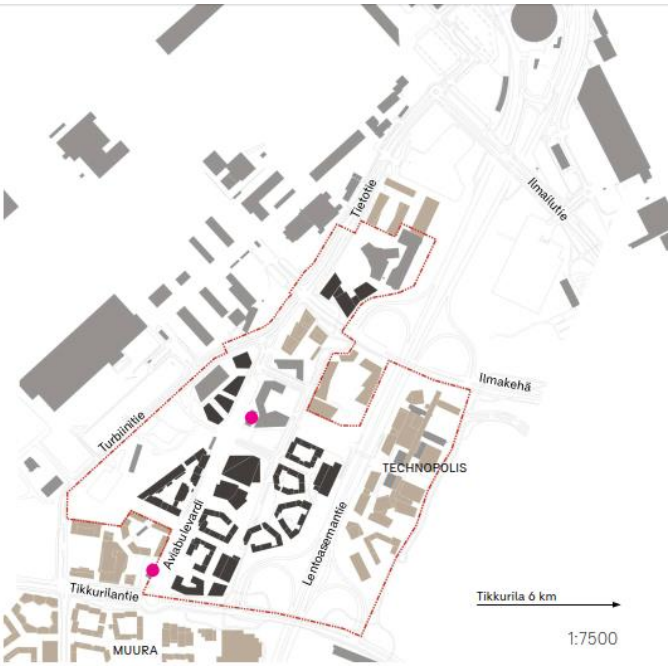
Palvelut ja työpaikat

Uusia työpaikkoja alueelle on mahdollista saada hyvinkin monipuolisesti. Toimisto-, liike- ja palvelutiloille on varmasti kysyntää heti ensimmäisissä rakentamisen vaiheissa, mutta alueen sijainti on oivallinen myös erikoisempien ja laajempaa kysyntää palvelevien toimintojen sijoittumiselle, kuten esimerkiksi opiskelukampukselle, saunakylälle, ravintolakeskittymälle, kylpylälle, taidemuseolle tai -gallerialle, jne. Työpaikkojen määrä muuttuu huomattavasti voimassa olevaan asemakaavaan nähden.

Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti koko Aviapoliksen palveluiden saamiseen ja monipuolisuuteen. Keskustan palveluiden suuri käyttäjäryhmä tulee etenkin Muurasta, joka on keskustan lähellä, sen eteläpuolella ja jossa asemakaavallinen suunnittelu on pitkällä. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta, mihin Aviapoliksen keskustan ja lähialueiden asemakaavat vastaavat. Aviapoliksen ja sen lähiseudun työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten suunnitelmaa voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Yhdyskuntarakenne





Alue sijoittuu Veromiehen ja Lentokentän kaupunginosiin. Lentomelualue (55 dB) halkoo asemakaavan muutosaluetta. Ratkaisu edistää alueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja vihreää kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu juna-aseman ja joukkoliikenteen tulevien pysäkkien ympärille ja on mahdollisimman hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla kauempaakin.

Uusi kevyen liikenteen vihersiltavaraus liittää keskusta-alueen Veromiehen muuhun rakenteeseen ja helpottaa jalan ja pyörällä liikkumista ja joukkoliikenteen saavutettavuutta.

Viereisissä kuvissa esitetään kaupunkirakeisuuden lähtötilanne ja lopputilanne (punaiset alueet koko rakennusalojen rajojen mukaan). Alimmassa kuvassa rakeisuus on esitetty esimerkinomaisten rakennusten mukaisesti. Siinä mukana on myös suunnittelualueen ulkopuolella olevat, rakentamattomat korttelit (mm. Muura).

Kaavataloudelliset vaikutukset

Asemakaavaluonnoksen ratkaisulla on asemakaavamuutosten ehdotusvaiheessa merkittäviä kaavataloudellisia vaikutuksia. Niin nykyiset kuin tulevat korttelit sijaitsevat hyvien ja mahdollisesti ratikan myötä entistä parempien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Lisääntyvä asumisen määrä mahdollistaa paremmin palvelujen sijoittumista alueelle. Toiminnot on sijoitettu tiiviisti, koska sopivaa tilaa on rajallisesti. Tämä johtaa tavanomaista kalliimpiin ratkaisuihin ainakin pysäköinnin osalta, koska muutoin toimintoja ei pystyttäisi toteuttamaan.

Kaduista osa on jo rakennettu, mikä osaltaan mitoittaa tuleviakin katuja. Katuvaraukset ovat leveitä, mikä johtuu mm. leveistä viherkaistoista ja kadunvarren pysäköintipaikoista. Aviabulevardilla ja Karhumäentien osuudella Ilmakehän ja Ilmailuaukion välillä leveys johtuu ratikan mitoituksesta. Kadulla olevan vihreän toteuttaminen ja ylläpitäminen on kuitenkin kalliimpaa kuin puistoalueilla ja muutoinkin kasvillisuutta olisi syytä olla myös tonteilla. Osalla nykyistä Karhumäentietä on leveä viherkaista, mutta sille ei ole istutettu lainkaan puita. Aviakuja on leveä, koska siinä varaudutaan bussien taukopaikkoihin.

Karhumäentien eteläosa on nykyisellään päättyvä tienpätkä, jolla on jalankulun ja pyöräilyn yhteys Tikkurilantielle asti. Osa tiestä muutetaan puistoalueeksi, mikä nostaa kustannuksia.

Tulevat kaavamuutokset eivät juurikaan vaadi johtosiirtoja, mutta johdot pitää huomioida suunnittelussa.

Luonnoksessa on ansiokkaasti tutkittu useiden eri asioiden sijoittelua, mutta jäljelle jääneitä vaihtoehtoja on hyvä miettiä myös kokonaiskustannusten osalta tulevissa asemakaavaehdotuksissa.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista oletettavasti osa on vuokralla asuvia yksineläjiä, kun taas puistojen viereen sijoitunee omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Alueen sosiaalisen elämän vilkastuttamiseksi asuinrakennuksiin rakennetaan asukkaiden yhteistiloja ja kivijalkoihin liike- ja palvelutiloja. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Suunnitelma on VAT:n mukainen.

Virkistys

Suunnitelma uusine asukkaineen lisää sekä nykyisten virkistysalueiden, mm. Lokinpuiston, Tiiranpuiston, Karhumäenkallion, Plootukallion ja Pyttisbergetin, että uusien Sääskenpuiston ja Kajavanpuiston käyttöä ja luo painetta yleiskaavan mukaisen ulkoilureitin järjestämiselle. Kehärata ja tuleva Vantaan ratikka kuljettavat uusia asukkaita kulttuuriharrastusten pariin pääkaupunkiseudulla ja läheiseltä lentoasemalta pääsee kauemmaskin. Ilmailumuseon uudesta museorakennuksesta kehittynee alueen vetonaula, jonka lisäksi keskustaan voidaan toteuttaa muitakin kulttuuripalveluja. Suunnitelma ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Jalankulku ja pyöräily

Kaavaluonnos mahdollistaa uusien jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien syntymisen alueelle. Nykyisten pyöräilyn pääreittien jatkuvuus säilyy ja tilaa varataan laatutason parantamiseen. Kaavassa varataan tilaa uudelle jalankulun ja pyöräilyn ylikulkusillalle Lentoasemantien yli. Uusi silta yhdistää Aviapoliksen keskustan ja Technopoliksen alueen tiiviimmin toisiinsa. Kortteleiden väliset ja sisäiset reitit muodostavat alueelle tiheän jalankulun ja pyöräilyn reitistön aukioineen ja parantavat olemassa olevaa jalankulun ja pyöräilyn verkostoa. Lyhyet etäisyydet ja sujuvat reitit etenkin

kaupallisiin ja julkisiin palveluihin, puistoihin ja joukkoliikenteen pysäkeille lisäävät kestävien kulkutapojen houkuttelevuutta ja edellytyksiä alueella. Suunnitellut liikenteelliset muutokset tukevat kaupungin kestävän kehityksen mukaisia tavoitteita. Kaavaluonnoksella edistetään myös VAT:n mukaisesti jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien jatkuvuutta ja verkoston tiivistämistä.

Esteettömyys

Asemakaavamuutosluonnoksen alueella lukion ja ilmailumuseon kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Lisäksi palveluiden ja joukkoliikenteen pysäkkien yhteydessä esteettömyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Muilta osin suunnitelma on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Joukkoliikenne

Kaava-alue sijaitsee Kehäradan varrella Aviapoliksen aseman ja joukkoliikenteen terminaalin äärellä. Alue tukeutuu nykyiseen julkisen liikenteen palveluverkkoon. Aviabulevardin osa rauhoitetaan joukkoliikennekaduksi, jolla kulkee linja-autoliikennettä sekä tuleva Vantaan ratikka. Joukkoliikennekadut parantavat joukkoliikenteen sujuvuutta. Aviapoliksen keskuksen alue on monipuolisesti joukkoliikenteellä saavutettavissa sekä bussi-, ratikka- että junayhteyksin. Tässä joukkoliikenteen solmukohdassa voi sujuvasti vaihtaa liikennemuodosta toiseen. Kaavan tuoma lisärakentaminen alueella tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tuo alueelle lisää joukkoliikenteen käyttäjiä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

Autoliikenne

Alueen yleisimpänä kulkutapamuotona on tällä hetkellä autoilu. Katuverkkoon on suunniteltu jonkin verran muutoksia. Aviakujaa jatketaan länteen niin, että Turbiinitien kautta saadaan alueelle uusi ajoyhteys. Samalla nykyinen Mekaanikontie muuttuu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi yhteydeksi, jossa huoltoajo on sallittu. Reitti mitoitetaan toimimaan myös osana lentokoneiden siirtoon sopivaa yhteyttä Ilmailumuseolle. Liikennemäärien on arvioitu lisääntyvän alueella jonkin verran uuden maankäytön myötä. Erinomaisen joukkoliikenteen palvelutason takia liikennemäärien ei katsota kasvavan kuitenkaan siten, että se haittaisi liikenteen toimivuutta.

Huoltoliikenne

Aviabulevardin varrelle osoitetaan huoltoa varten muutamia pysähdyspaikkoja, jotka palvelevat kadun varren kiinteistöjen kivijalkaan tulevia palveluita. Ilmailumuseon ja lukion huoltoliikenne toteutetaan Karhumäentien kautta. Asuinrakennuksien tarvittava huoltoliikenne toteutetaan pääasiallisesti tonttien sisäpihojen kautta.

Pysäköinti

Kadun varteen sijoittuu joitakin kadunvarsipaikkoja. Näillä autopaikoilla mahdollistetaan lyhytaikainen pysäköinti, jolloin paikat toimivat alueen kivijalkapalveluita hyödyttävinä asiointipaikkoina. Alueelle on suunniteltu useampi pysäköintilaitos, joihin sijoitetaan keskitetysti alueella tarvittavat pysäköintipaikat. Pysäköintipaikkojen mitoituksessa sovelletaan kaupungin voimassa olevaa ohjeistusta.

Pelastus

Alueella hätäpoistuminen järjestetään pääosin omatoimisen pelastautumisen keinoin. Sammutustoimintaa varten nostolavayksikölle on suunniteltava pelastustiet ja nostopaikat. Nostolavayksikköä käytetään esimerkiksi kattopaloissa kuljettamaan sammutuskalustoa ja pelastajia. Ajoreitit tulee suunnitella siten, että pelastuslaitoksen kalusto voidaan ajaa keula edellä kohteeseen. Pelastusjärjestelyt tarkentuvat suunnittelun edetessä. Järjestelyt suunnitellaan kohdekohtaisesti siten, että pelastusturvallisuus voidaan taata.

Vesihuolto

Kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen sekä Aviapoliksen alueen voimakas kehittyminen ja raitiotielinjan sijoittuminen alueelle edellyttävät olemassa olevien vesihuoltoverkostojen siirtämistä, kapasiteetin kasvattamista sekä uusien verkostojen rakentamista koko kaavaluonnosalueella. Tarvittavia toimenpiteitä on esitetty Vantaan ratikan suunnitelmissa sekä alueelle Rambollin toimesta laaditussa laajemmassa vesihuollon yleissuunnitelman päivityksessä.

Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

Kaavaluonnoksen alueelle meluselvityksiä ovat laatineet Sitowise ja Promethor.

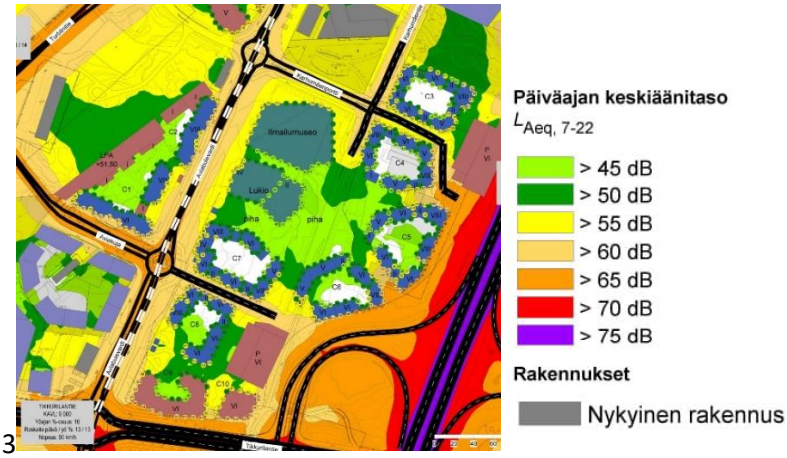
Sitowisen selvityksen mukaan oletetulla rakentamisjärjestyksellä Aviabulevardin varteen rakentuvilla ensimmäisillä asuinkortteleilla ei vielä riittävästi suojata lukion pihaa ja Kajavanpuistoa liikenteen melulta. Kun korttelin 52418 eteläisempi pihakokonaisuus on rakennettu, saadaan puistoa hyvin suojattua. Kun Lentoasemantien länsipuolelle on rakennettu myös pohjoisin asuinkortteli Karhumäenkallion eteläpuolelle, saadaan myös Karhumäenkalliolle alle 55 dB:n alueita oleskeluun ja leikkiin (kuvien oikea yläkulma).

1 2





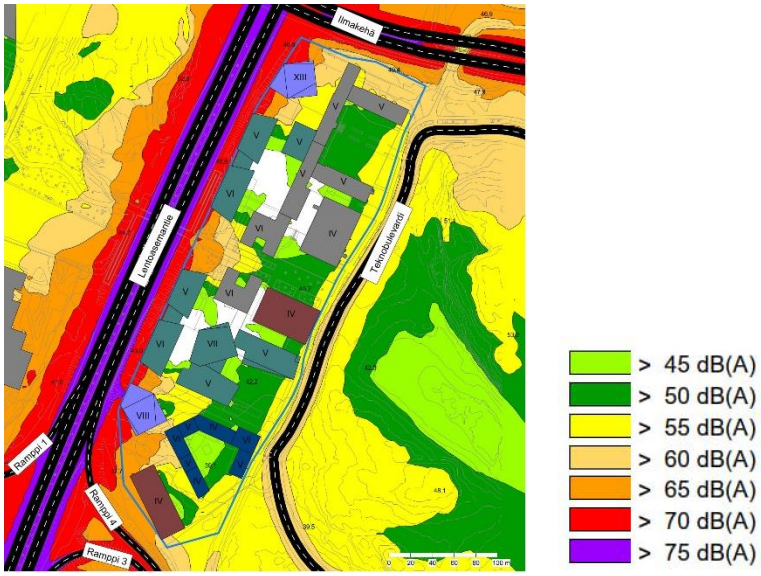
3



Oletettu rakentamisjärjestys päivämelutilanteissa Lentoasemantien länsipuolella: kuva 1, 1.vaihe; kuva 2, 2.vaihe; kuva 3 lopputilanne. /Sitowise

Lentoasemantien itäpuolelle tulee pääasiassa toimitilarakentamista. Promethorin selvityksen mukaan uusilla toimitiloilla Lentoasemantien varressa voidaan saada melutonta oleskelupihaa toimistorakennusten väliin. Myös Visioaukion melutilanne näyttää hyvältä. Alueen eteläkulma

rakentunee viimeisten rakennuskohteiden joukossa. Selvityksestä nähdään, että pysäköintilaitos suojaa asuinrakentamista hyvin. Kaavaluonnokseen on pysäköintilaitoksen rakennusalaa venytetty pidemmäksi vielä paremman lopputuloksen saamiseksi. Asemakaavaehdotuksen vaiheessa voidaan kortteli suunnitella tarkemmin.



Alueen äänieristysvaatimuksia määriteltäessä on otettu huomioon katuliikenteen, raideliikenteen, lentoliikenteen ja lentokoneiden huoltokoekäyttöpaikan aiheuttamat melut.

Asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena Lentoasemantietä lähinnä olevalla julkisivulla on 35 dBA. Sääskenpuiston vieressä, lähinnä lentokoneiden koekäyttöpaikkaa ääneneristysvaatimus on 38 dB koekäyttöpaikan suuntaan. Tikkurilantien varressa asuinrakennuksille on 33 db:n ja 35 dB:n ääneneristysvaatimukset. Meluselvitys suosittaa kaikkien parvekkeiden lasittamista. Toimistotilojen osalta noudatetaan Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksessä mainittuja ääneneristysvaatimuksia. Asemakaavaluonnoksen melumääräyksillä huolehditaan asuntojen ja pihatilojen viihtyisyydestä ja terveellisyydestä. Kunkin asemakaavan muutosehdotuksen laadinnan yhteydessä tulee tehdä tarkennettu meluselvitys, jonka pohjalta laaditaan tarvittavat määräykset.

Pienhiukkaset

Swecon laatiman pienhiukkasselvityksen mukaan pienhiukkaspitoisuuksien ($PM_{2,5}$) enimmäisvuorokausiohjearvot eivät ylity alueella. Jopa Lentoasemantiellä ne jäävät sen alle. Typpidioksidin enimmäisvuorokausiohjearvot ylitetään väylien vieressä.

Selvitys tehtiin viitesuunnitelmaluonnoksen pohjalta, jossa Lentoasemantien ja asuinkortteleiden välissä oli toimistorakennuksia. Selvityksen jälkeen toimistorakennukset poistettiin suunnitelmasta ja asuinkortteleita vietiin kauemmas Lentoasemantiestä. Määräyksellä ”Kortteleissa 52418 ja 52422 Lentoasemantien suuntaan avautuvat asuintilat tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä” varmistetaan asuintilojen hyvä ilmanlaatu.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Nykyisin kasvullista maapohjaa muutetaan korttelimaaksi ja katualueiksi. Toisaalta kortteleita sijoitetaan myös väliaikaisiksi pysäköintikentiksi jo aiemmin raivatuille alueille, jolloin korttelipihojen viherrakentamisella saadaan lisävihreyttä. Katujen varsille istutetaan puita etenkin

Aviabulevardille, Tietotielle ja Teknobulevardille. Uudella vihersillalla saadaan uusi viheryhteys Pyttisbergetin suuntaan.

Alueen puita, kallioita ja siirtolohkareita tulee säilyttää ja käyttää hyödyksi ympäristörakentamisessa. Kaupunkikuvallisesti merkittäviä puita tulee suojata myös rakentamisen aikana. Kortteleihin tulee istuttaa muun kasvillisuuden ohella isoiksikin kasvavia puita.

Luontoarvojen ja ekosysteemipalveluiden turvaamiseksi kaavassa määrätään korttelialueiden vihertehokkuudet, jotka ovat hiukan suuremmat kuin Vantaalla yleisesti vaaditut vihertehokkuudet.

Suunnitelma hyödyntää alueella jo olevaa sekä ratikan rakentamisen yhteydessä uusittavaa yhdyskuntatekniikkaa.

Suunnitelma ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavaluonnosalueen maankäyttö tulee muuttumaan merkittävästi nykyisestä. Alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ennen niiden johtamista hulevesiviemäriverkostoon. Hulevesien hallinnassa ja johtamisessa tulee suosia maanpäällisiä ratkaisuja. Alueelle on esitetty neljä hulevesien viivytysaluetta.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt suunnitellut keskustan korttelit tiivistävät olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Suunnitelma tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä.

Kaavamääräyksissä on uusiutuvia energianlähteitä suosivia kannustimia.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Liikennemelu ja pienhiukkaset on käsitelty kohdassa 4.4.1.

Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Puistot:

Sääskenpuisto:
- Sääski oli ensimmäinen suomalainen sarjavalmisteinen lentokone, joita valmistettiin ilmavoimille 1929–31. Osakeyhtiö Sääski oli 1927–35 toiminut lentokonevalmistaja. Lokinpuiston pohjoispuolella.
- Vantaalla on Sääskitie ja Sääskipolku; Helsingissä ja Vantaalla Sääskikuja.

Kajavanpuisto:
- PIK-3c Kajava oli Polyteknikkojen Ilmailukerhon kehittämä suorituskykyinen lentokone, ensilento 1958. Näitä tehtiin kahden aiemman mallin pohjalta 20 kpl. Kone on nähtävänä Suomen Ilmailumuseossa.
- Helsingissä on Kajavatie (1948) ja Kajavarannantie (1961).

Kadut:

Drakeninkuja ja -polku:
- Saab Draken tai Saab 35 oli ruotsalaisvalmisteinen lentokone, jota Saab valmisti 1955–1973. Saab J38 Draken -hävittäjä oli Suomen ilmavoimien käytössä 1972–2000. Niistä osa oli valmistettu Ruotsissa ja osa lisenssillä Suomessa.

Cessnanpolku:
- Cessna Aircraft Company on yhdysvaltalainen yleisilmailukoneita valmistava yritys, perustettu 1927.

Ideakuja:
- Visioaukion liitännäinen.

Karhumäenportti (jatkuu):
- Nykyinen nimi (2010), katu jatkuu. Karhumäen veljekset Niilo (1902–78), Valto (1905–85) ja Uuno (1914–91) rakensivat lentokoneita 1924 alkaen, 1940 tehdas, 1950 reittilennot, 1951 tilauslennot, Karhumäki Airlines, 1957 Kar-Air Oy.

Aukiot:

Ilmailuaukio:
- Sijaitsee Aviapoliksen rautatieaseman (2015) pohjoisen sisäänkäynnin luona.

Visioaukio:
- Visiopolun lähellä.

Nimistöryhmä hyväksyi uudet nimet 21.3.2023.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

6 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Avia Real Estate (LAK Real Estate Oy):	Niina Puumalainen
	Ilkka Pitkänen
	Juha Jaakola
	Tommi Vaisanen
	Mikko Sutinen
	Mika Saariketo (Calash Oy)
Technopolis:	Kari Kokkonen
	Jarkko Mylly
	Esa Klemetti
Inaro:	Sami Heikkinen
	Ville Mellin

	Anna-Kaisa Aalto	
SARC:	Sarianne Narjus	
	Märta Abreu Hagman	
L-Arkkitehdit:	Jari Lonka	
	Niko Cederlöf	
Vahanen Oy	Pekka Määttänen	
Sweco Oy:	Emmi Laukkanen	

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Johanna Rajala	alue-arkkitehti
	Merja Häsänen	asemakaava-arkkitehti
	Agon Shala	asemakaava-arkkitehti
	Vuokko Rova	kaavatekninen koordinaattori
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Jonna Juusola	asemakaavasuunnittelija
	Carina Ölander	asemakaava-arkkitehti
Toimiala:	Arja Lukin	projektijohtaja
	Antti Pirhonen	projektijohtaja
Kadut ja puistot:	Paula Luomala	vesihuollon suunnittelu
	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Heidi Hellgren-Suomalainen	liikenteen alueinsinööri
	Juuso Kauppinen	liikenneinsinööri
	Eija Välimäki	suunnitteluhortonomi
	Heidi Burjam	puistosuunnittelupäällikkö
	Sirpa Mäkilä	maisema-arkkitehti
Rakennusvalvonta:	Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
	Ifa Kytösaho	lupa-arkkitehti
	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Ari Pietilä	ympäristösuunnittelija
	Jouni Ahtiainen	ympäristösuunnittelija
Kiinteistöt ja tilat:	Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö
	Elisa Ranta	asumisen erikoisasiantuntija
	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö /Asemakaavoitus

Vantaalla, 9. päivänä toukokuuta 2023

Merja Häsänen
asemakaava-arkkitehti

Johanna Rajala
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	**092 Vantaa**	**Täyttämispvm**	**12.04.2023**
Kaavan nimi	052400 Veromies 52 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	**07.06.2019**
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	**092052400**
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	**39,0564**	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	**8,7204**	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	**39,0564**

Ranta-asemakaava	**Rantaviivan pituus [km]**	
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

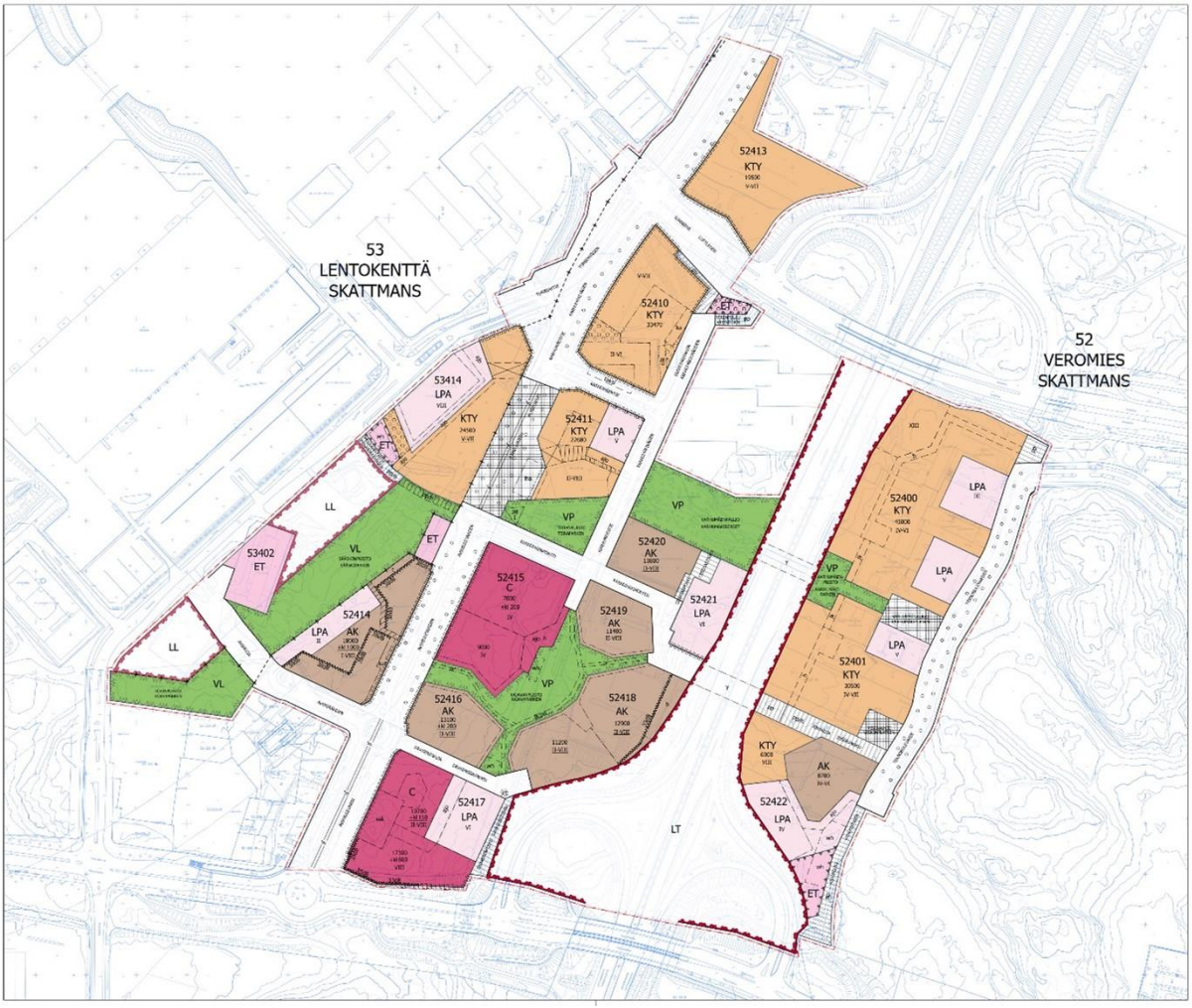
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**39,0510**	**100,0**	**313900**	**0,80**	**0,0000**	**202230**
A yhteensä	3,8846	9,9	87300	2,25	3,8846	87300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	2,2121	5,7	44950	2,03	2,2121	44950
K yhteensä	7,4845	19,2	181650	2,43	1,7829	69980
T yhteensä						
V yhteensä	4,0528	10,4	0		2,0009	0
R yhteensä						
L yhteensä	20,6666	52,9	0		-10,4030	0
E yhteensä	0,7504	1,9	0		0,5225	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,0000**		**0**	**-8,7204**	**0**

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**39,0510**	**100,0**	**313900**	**0,80**	**0,0000**	**202230**
A yhteensä	3,8846	9,9	87300	2,25	3,8846	87300
AK	3,8846	100,0	87300	2,25	3,8846	87300
C yhteensä	2,2121	5,7	44950	2,03	2,2121	44950
C	2,2121	100,0	44950	2,03	2,2121	44950
K yhteensä	7,4845	19,2	181650	2,43	1,7829	69980
KTTY	0,0000		0		-1,4243	-15793
KT	0,0000		0		-1,5509	-48400
KTY	7,4845	100,0	181650	2,43	4,7581	134173
V yhteensä	4,0528	10,4	0		2,0009	0
VP	2,3216	57,3	0		0,8956	0
VL	1,7312	42,7	0		1,1053	0
L yhteensä	20,6666	52,9	0		-10,4030	0
L	0,0000		0		-0,1135	0
Kadut	8,0263	38,8	0		1,4866	0
Pihakadut	0,1791	0,9	0		0,1791	0
Katuauk./torit	0,9322	4,5	0		0,7631	0
Kev.liik.kadut	0,6494	3,1	0		0,4498	0
LT	6,7741	32,8	0		-0,0780	0
LL	1,1829	5,7	0		-13,9089	0
LPA	2,9226	14,1	0		0,8188	0
E yhteensä	0,7504	1,9	0		0,5225	0
ET	0,7504	100,0	0		0,7504	0
EV	0,0000		0		-0,2279	0

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,0000**		**0**	**-8,7204**	**0**
map	0,0000		0	-8,7204	0


53
LENTOKENTTÄ
SKATTMANS
52
VEROMIES
SKATTMANS
52413
KTY
52410
KTY
53414
LPA
KTY
52411
KTY
LPA
VP
VP
LL
ET
53402
ET
VL
52420
AK
52415
C
52421
LPA
52414
AK
LPA
52419
AK
LL
VL
VP
52416
AK
52418
AK
52400
KTY
LPA
LPA
VP
52401
KTY
LPA
KTY
AK
C
52417
LPA
52422
LPA
LT
ET

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
052400	9.5.2023

Vantaan kaupunki

AVIAPOLIS KESKUSTA

Kaupunginosa 53, LENTOKENTTÄ
Kaupunginosa 52, VEROMIES

Vanda stad

AVIAPOLIS CENTRUM

Stadsdel 53, FLYGFÄLTET
Stadsdel 52, SKATTMANS

Asemakaavan muutosluonnos

Korttelit 52400, 52401, 52410, 52411, 52414 - 52422, 53402, 53414 ja osa korttelia 52413 sekä katu-, tori-, virkistys-, liikenne-ja erityis-alueet.

1:2000

Utkast till detaljplaneändring

Kvarteren 52400, 52401, 52411, 52414-52422, 53402, 53414 och del av kvarteret 52413 samt gatu-, torg-, rekreations-, trafik- och specialområden.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Yleistä

Korttelialueelle kadun varteen saa sijoittaa liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja.

Kortteliin 52418 rakennusoikeudesta voidaan käyttää 550 k-m² päiväkotia varten.

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta sekä toteutuksen korkeatasoista.

Alueella tulee noudattaa Aviapoliksen taiteen yleissuunnitelmaa.

Noin 20 metrin välein tulee rakennusten julkisivuun tai korttelin reunaan, jalankulkijan reitin varrelle sijoittaa jotain kaunista ja kiinnostavaa arkkitehtuurin tai ympäristörakentamisen keinoin.

Suunnittelussa on otettava huomioon maanpinnan alapuolella sijaitseva kehärata sekä sen vaatimat louhinnan mahdolliset alarajat sekä tarvittaessa runkomelun ja tärinän torjuntatarve.

Asunnot tulee suunnitella joko siten, että ne eivät avaudu ainoastaan julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna, tai suunnittelussa tulee varmistaa teknisin ratkaisuin julkisivuun kohdistuvan melutason vähentäminen.

Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso asunnossa (LAeq) ylitä yöllä (klo 22–7) 30 dB tai raideliikenteen toistuvat hetkelliset enimmäisäänitasot (LAFmax) ylitä 45 dB.

Asuinkortteleissa on rakennusosin huolehdittava siitä, ettei tie- ja raideliikennemelun keskiäänitaso L(Aeq) ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla 55 dB päivällä eikä 45 dB yöllä.

Asuinkortteleiden vaiheittain rakentamisessa on huomioitava väliaikaisen melutorjunnan tarve oleskelupihojen suojaamiseksi.

Kortteleissa 52418 ja 52422 Lentoasemantien suuntaan avautuvat asuintilat tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt

I kvartersområdet får affärs-, kontors-, arbets- och servicelokaler placeras utmed gatan.

I kvarteret 52418 kan 550 m²-vy av byggrätten användas för ett daghem.

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska vara urbant och högklassigt och genomförandet ska hålla en hög nivå.

Översiktsplanen för konst i Aviapolis ska iakttas i området.

I byggnadernas fasad eller i kvarterets kant ska det längs gångstråket med cirka 20 meters mellanrum placeras något vackert och intresseväckande med hjälp av arkitektoniska medel eller genom miljöbyggande.

I planeringen ska ringbanan under markytan tas i beaktande, liksom eventuella nedre gränser för de brytningsarbeten som krävs, samt vid behov behovet av att bekämpa stombuller och vibrationer.

Bostäderna ska planeras antingen så att de inte öppnar upp endast mot en fasad där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid, eller så ska det säkerställas i planeringen att bullernivån vid fasaden minskas genom tekniska åtgärder.

Bostädernas ventilation eller nedkylning ska ordnas så att trafikbullrets medelljudnivå i en bostad (LAeq) inte överskrider 30 dB på natten (kl. 22–7) eller att spårtrafikens upprepade tillfälliga maximala ljudnivåer (LAFmax) inte överskrider 45 dB.

I bostadskvarteren ska man med byggnadsdelar se till att väg- och spårtrafikbullrets medelljudnivå L(Aeq) i gårdsområden som är avsedda för vistelse inte överskrider 55 dB dagtid eller 45 dB nattetid.

Vid etappvist byggande av bostadskvarter ska behovet av tillfällig bullerbekämpning beaktas för att skydda vistelsegårdarna.

I kvarteren 52418 och 52422 ska bostadsrummen som öppnar upp mot Flygstationvägen förses med mekanisk till- och frånluftsventilation, där tilluften ska tas på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt.

Rakennusoikeus

Asukkaiden yhteistiloja ja varastoja saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Yhteistiloja saa käyttää asukkaiden työtiloina. Yhteistiloiksi ei lasketa varastoja.

Korttelialueelle tulee rakentaa riittävästi pesuloita, kuivaustiloja, kerho-, harraste- ja saunatiloja. Tilat saavat olla koko korttelialueen yhteisiä.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia. Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m2 saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m2/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Varsinaisen porrashuoneen lisäksi omatoimista pelastautumista palvelevan erillisen porrashuoneen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Korttelit

Korttelеiden tulee olla pääosin umpikortteleita, joissa rakennukset ovat etenkin katua vasten korttelin sivun pituudelta kiinni toisissaan.

Aviabulevardin suuntaan olevan korttelijulkisivun tulee olla polveileva.

Korttelin ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee laatia koko korttelin laajuinen suunnitelma rakentumisen vaiheistuksesta ja tarvittaessa alueen väliaikaisesta käytöstä. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa seuraavien rakennuslupien yhteydessä.

Jokaisesta korttelista tulee korttelin ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä laatia kokonaissuunnitelma, jossa on alustavasti esitelty maantasoon sijoittuvien toimintojen sijoittuminen, pihasuunnitelma sekä valaistussuunnitelma.

Kunkin korttelijulkisivun on pääasiassa muodostuttava useamman kuin kahden rakennuksen julkisivusta.

Silloin, kun asukkaiden yhteiset saunatilat sijoitetaan ylimpään kerrokseen, ne saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle. Yhteisiin saunatiloihin tulee liittyä oma ulko-oleskelutila.

Aviabulevardin varrella olevan rakennuksen julkisivun ja toimintojen suunnittelussa tulee huomioida jalankulkijan sääsuoja katoksin tai arkadein.

Arkadin vapaan leveyden tulee olla vähintään 3 metriä ja korkeuden vähintään 5 metriä. Arkadin tulee olla läpikuljettava ja kadun tasossa.

Jäte- ja huoltotilat tulee sijoittaa asuin- tai pysäköintirakennukseen. Ulkovarastointia ei sallita.

Rakennukset

Korttelin rakennusten kerrosluvussa tulee olla vaihtelua.

Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksen ja värityksen tulee olla erilaisia eri rakennuksissa.

Saman rakennuksen kerrosluvultaan erilaiset osat tulee käsitellä kuin ne olisivat erillisiä rakennuksia.

Rakennusten päädyt tulee aukottaa runsaasti. Pääty- ja kulmahuoneistojen ja niiden pääoleskelutilojen ja/tai parvekkeiden tulee avautua vähintään kahteen ilmansuuntaan.

Rakennuksen kaupunkikuvallisesti tärkeissä, kadun puoleisissa ja kadulle näkyvissä julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Muilla julkisivuilla elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai pintarakenteen avulla.

Korttelеissa 52414, 52416, 52418, 52419 ja 52420 rakennusten julkisivujen tulee pääasiassa olla kiviaineisia; tiiltä, betonia, luonnonkiveä, keraamista materiaalia tai vastaavaa, ja pohjautua väritykseltään lähiympäristön kivilajien eri väreihin.

Byggrätt

Gemensamma utrymmen för de boende och förråd får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen. De gemensamma utrymmena får användas som arbetsutrymmen för de boende. Förråd räknas inte som gemensamma utrymmen.

I kvartersområdet ska tillräckligt med tvättstugor, torkrum, klubb-, hobby- och bastuutrymmen byggas. Utrymmena får vara gemensamma för hela kvartersområdet.

Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får grönrum byggas.

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp. På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphus räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Förutom den våningsyta som anvisats i detaljplanen får ett separat trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver det egentliga trapphuset.

Kvarter

Kvarteren ska huvudsakligen vara slutna kvarter där byggnaderna är fast i varandra utmed hela kvarteret, framför allt mot gatan.

Kvartersfasaden mot Aviabulevarden ska vara böljande.

I samband med kvarterets första bygglov ska en plan som omfattar hela kvarteret göras upp över byggnadsfaserna och vid behov den tillfälliga områdesanvändningen. Planen uppdateras vid behov i samband med följande bygglov.

För varje kvarter ska i samband med kvarterets första bygglov utarbetas en helhetsplan, där placeringen av funktioner som placeras i markplanet, en plan över gården och en belysningsplan presenteras preliminärt.

Varje kvartersfasad ska huvudsakligen bildas av fler än två byggnadsfasader.

När de boendes gemensamma bastuutrymmen placeras på översta våningen får de placeras ovanför det högsta tillåtna våningstalet. I anslutning till de gemensamma bastuutrymmena ska det finnas ett eget utrymme för utevistelse.

Vid planeringen av fasaden och funktionerna i byggnaden vid Aviabulevarden ska man genom takkonstruktioner eller arkader se till att gående är skyddade mot väder.

Arkaden ska ha en fri bredd på minst 3 meter och höjd på minst 5 meter. Det ska gå att passera genom arkaden och den ska ligga i nivå med gatan.

Soprum och serviceutrymmen ska placeras i bostads- eller parkeringshuset. Utomhuslagring tillåts inte.

Byggnader

Våningstalet ska variera i kvarterets byggnader.

Byggnadsfasadernas detaljer, gruppering av fönster och färgsättning ska variera i olika byggnader.

Delar med olika våningstal i en och samma byggnad ska behandlas som om de vore separata byggnader.

Byggnadernas gavlar ska ha ett stort antal öppningar. Gavel- och hörnlägenheter och dessas huvudsakliga vistelseutrymmen och/eller balkonger ska öppnas upp i minst två väderstreck.

Byggnadens stadsbildsmässigt viktiga fasader mot gatan och fasader som syns mot gatan får inte ha synliga elementfogar. I de andra fasaderna ska elementfogarna döljas genom fogens placering eller med hjälp av ytstrukturen.

I kvarteren 52414, 52416, 52418, 52419 och 52420 ska byggnadernas fasader huvudsakligen bestå av stenmaterial; tegel, betong, natursten, keramiskt material eller motsvarande, och till färgsättningen utgå från de olika färgerna i den närmaste omgivningens stenarter.

Korttelissa 52422 rakennusten julkisivumateriaalin ja värityksen tulee noudattaa pääasiassa toimitilarakennusten mukaisia, ilmailuun liittyviä materiaaleja; metallia, lasia, keraamista materiaalia tai vastaavaa, sekä viileitä ilmailun ja taivaan värejä.	I kvarteret 52422 ska byggnadernas fasadmaterial och färgsättning huvudsakligen följa verksamhetsbyggnadernas material som anknyter till luftfart; metall, glas, keramiska material eller motsvarande, samt svala färger för luftfarten och skyn.
Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.	Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras så att de bildar en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.
Piharakennusten ja -rakenteiden tulee sopia korttelin rakennusten arkkitehtuuriin.	Gårdsbyggnader och -konstruktioner ska passa ihop med kvarterets arkitektur.
Asukkaiden yhteistilojen; pesuloiden ja kerho- ja harrastustilojen, tulee sijoittua ensisijaisesti maantasokerrokseen kadun tai jalankulkijan reittien varsille. Tilojen tulee avautua pääosin kadun tai jalankulkijan reittien suuntaan.	Gemensamma utrymmen för de boende; tvättstugor och klubb- och hobbyutrymmen ska i första hand placeras på markplansvåningen längs gatan eller gångstråk. Utrymmena ska huvudsakligen öppna upp i gatans eller gångstråkens riktning.
Aviabulevardin, Aviakujan, Karhumäentien, Karhumäenportin ja Ideakujan varrelle tulee muodostaa avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros, jota tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin; runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella, ja joka avautuu toimintoineen kadulle ja/tai jalankulkijan reittien suuntaan.	Vid Aviabulevarden, Aviagränden, Karhumäkivägen, Karhumäkiporten och Idégränden ska en öppen och funktionell stenfotsvåning bildas som ska framhävas med arkitektoniska medel; genom ett stort antal öppningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning och som med sina funktioner öppnar sig mot gatan och/eller gångstråken.
Porrashuoneisiin on oltava kulku sekä kadulta että pihalta.	Trapphusen ska ha en ingång både från gatan och gården.
Kadun ja aukion varressa kivijalkatilojen tulee olla vähintään 4 m korkeita.	Utmed gatan och den öppna platsen ska stenfotslokalerna vara minst 4 meter höga.
Aviabulevardin varrella kivijalkakerroksen korkeuden tulee olla vähintään 5 m.	Stenfotsvåningens höjd ska vara minst 5 m vid Aviabulevarden.
Aviabulevardin varressa kivijalkakerros tulee toteuttaa muuntojoustavana siten, että kadun varren tiloja voidaan yhdistää ja jakaa useampaan osaan, joihin jokaiseen on suora kulkuyhteys kadulta, ja tilojen tulee olla sellaisia, että ne voidaan muuttaa liiketiloiksi.	Utmed Aviabulevarden ska stenfotsvåningen byggas flexibelt så att utrymmena längsmed gatan kan sammankopplas och delas upp i flera delar som alla har en direkt förbindelse från gatan, och utrymmena ska vara sådana att de går att ändra till affärslokaler.
Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke, ranskalainen parveke, viherhuone, piha tai terassi. Kaikki parvekkeet on lasitettava.	Varje bostad ska ha en balkong, en fransk balkong, ett grönrum, en gård eller en terrass. Alla balkonger ska inglasas.
Ulokeparvekkeita sallitaan kadun puolella vain yksittäisinä ja kaupunkikuvallisesti perusteltuina. Vapaan korkeuden parvekkeen alla tulee olla vähintään 5 m.	Endast enstaka utskjutande balkonger som är stadsbildsmässigt motiverade tillåts på gatans sida. Den fria höjden under balkongen ska vara minst 5 m.
Aviabulevardin ja Ideakujan puoleisten parvekkeiden tulee pääasiassa olla sisäänvedettyjä tai antaa sisäänvedettyjen parvekkeiden vaikutelma. Rakennuksen julkisivupinnan alasta vähintään 40 % tulee olla lämmintä seinäpintaa.	Balkongerna mot Aviabulevarden och Idégränden ska huvudsakligen vara indragna eller ge intryck av att vara indragna balkonger. Ska en del av byggnads-fasadens yta utgöras minst 40% av varm väggyta.
Kussakin kortteleissa tulee olla vaihtelevia kattomuotoja. Kattoja ja/tai kattokerroksia tulee korostaa muusta rakennuksesta poikkeavalla värillä.	Varierande takformer ska finnas i varje kvarter. Tak och/eller takvåningar ska framhävas med en färg som avviker från resten av byggnaden.
Kylmät rakennukset ja rakennelmat tulee toteuttaa kasvikattoisena.	Kalla byggnader och konstruktioner ska förses med gröna tak.
Pihat	**Gårdar**
Korttelialueen vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.	Kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 1,0. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.
Korttelin piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä, vehreänä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Pihan tulee olla pääosin maanvarainen. Tonttien välisille rajoille ei saa rakentaa aitaa.	Kvarterets gårdsområde ska planeras och anläggas som en sammanhängande grönskande helhet oberoende av tomtindelningen. Gården ska huvudsakligen ligga i marknivå. På gränserna mellan tomterna får staket inte byggas.
Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys.	Vid planeringen av gårdarna ska man beakta behoven hos användare i olika åldrar, mångsidig växtlighet, fördröjningen av dagvatten och gemenskap.
Pihan suunnittelussa tulee hyödyntää ja säilyttää alueella olevia luonnonelementtejä: puita, siirtolohkareita ja avokallioita.	I planeringen av gården ska naturelement som finns i området utnyttjas och bevaras: träd, flyttblock och berghällar.
Kortteleissa 52414 ja 52416 sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittäviä puuyksilöitä. Puut on rakennustöiden ajaksi aidattava, eikä niiden lähelle saa läjittää louhetta tai rakennustarvikkeita eikä sijoittaa työmaa-aikaisia rakennelmia tai kulkureittejä.	I kvarteren 52414 och 52416 finns stadsbildsmässigt betydande trädindivider. Träden ska vara inhägnade under byggandet och i deras närhet får man inte lägga upp krossad sten eller byggnadsmaterial eller placera konstruktioner eller förbindelser för byggarbetsplatsen.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla. Näiden istutettavien puiden taimien rungonympäryksen tulee olla vähintään 18 cm.	I gårdsområdet ska också högväxta trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter. Stammens omkrets hos dessa träd som planteras ska vara minst 18 cm.
Maantasokerroksen asunnoilla tulee ensisijaisesti olla omat pihat tai terassit.	Bostäderna på markplansvåningen ska i första hand ha egna gårdar eller terrasser.
Sisäpihan puolella asuntokohtaisilta pihoilta ja terasseilta tulee ensisijaisesti olla kulku korttelipihalle.	På innergårdens sida ska bostädernas gårdar och terrasser i första ha en utgång till kvartersgården.
Sisäpihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja. Pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja ei pääsääntöisesti saa sijoittaa kadulle eikä myöskään sisäpihalle. Mahdollisista nostopaikoista tulee neuvotella pelastuslaitoksen kanssa.	Bilplatser får inte placeras på innergården. Lyftplatser som behövs för räddning får i regel inte placeras på gatan och inte heller på innergården. Eventuella lyftplatser ska förhandlas om med räddningsverket.
Kulkureiteillä tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita. Asfaltointia saa käyttää ainoastaan ajoreiteillä.	På färdvägar ska genomsläppliga ytbeläggningar användas. Asfaltering får användas endast på körvägar.
Kadun tai aukion varteen sijoittuvan rakennuksen ja katualueen tai aukion välinen tila tulee kivetä, istuttaa tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun tai aukioon.	Utrymmet mellan en byggnad som placeras vid en gata eller öppen plats och gatuområdet eller en öppen plats ska stenläggas, planteras eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan eller den öppna platsen på ett smidigt sätt.
Hulevesien viivytys tulee toteuttaa kortteleittain erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.	Fördröjning av dagvatten ska ordnas kvartersvis i enlighet med en separat dagvattenplan.
Hiilineutraalisuus	**Klimatneutralitet**
Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hankkeen hiilijalanjälkilaskelma.	Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt, möjliggöra produktion av förnybar energi och uttrycka en strävan mot klimatneutralitet. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av projektets koldioxidavtryck presenteras.
Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoittuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.	Tekniska anordningar och utrustning som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när de placeras på taket ska de planeras som en högklassig del av byggnadens taklandskap.
Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian avulla.	Byggnadernas energiförbrukning ska delvis eller helt täckas med lokalt producerad förnybar energi.
Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen.	Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande.
Pysäköinti	**Parkering**
Varastot, viherhuoneet ja asukkaiden yhteistilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja eivätkä väestönsuojia.	Förråd, grönrum och gemensamma utrymmen för de boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- och cykelplatser eller skyddsrum.
Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään: Asuminen: vähintään 2 pp/asunto Liiketilat: 1 pp/40 k-m² Toimistotilat: 1 pp/50 k-m²	Cykelplatser ska reserveras till ett antal av minst: Boende: minst 2 cp/bostad Affärslokaler: 1 cp/40 m²-vy Kontorslokaler: 1 cp/50 m²-vy.
Muut tilat erillisen, rakennuslupaan liitettävän selvityksen perusteella.	Övriga utrymmen på grundval av en separat utredning som bifogas till bygglovet.
Polkupyöräpaikat tulee sijoittaa sateelta suojattuun ja lukittuun tilaan. Niiden tulee olla helposti käytettäviä.	Cykelplatserna ska placeras i ett regnskyddat och låst utrymme. De ska vara lättillgängliga.
Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa LPA-alueille kortteleihin 52411, 52414, 52417, 52421 ja 52423.	Cykelplatser får placeras i LPA-områdena i kvarteren 52411, 52414, 52417, 52421 och 52423.
Autopaikkoja tulee varata vähintään: Asuminen: 1 ap/130 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka kolmea asuntoa kohden. Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun autopaikat ovat nimeämättömiä. Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikkavaatimukset erillisen selvityksen perusteella. Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka/ 1 500 k-m² sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä sekä kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap/5 000 k-m².	Bilplatser ska reserveras till ett antal av minst: Boende: 1 bp/130 m²-vy, dock minst 1 bilplats per tre bostäder. Det normenliga antalet bilplatser får minskas med 15 % när bilplatserna är omarkerade. Lättnader i kraven på bilplatser kan ges för växelvis parkering utgående från en separat utredning. Utöver normen ska 1 gästplats/1 500 m²-vy samt 1 bp/5 000 m²-vy anvisas för kortvarig serviceparkering och parkering för hemtjänst.
Liiketilat: vähintään 1 ap/180 k-m², enintään 1 ap/ 50 k-m²	Affärslokaler: minst 1 bp/180 m²-vy, högst 1 bp/50 m²-vy
Toimistotilat: vähintään 1 ap/ 100 k-m², enintään 1 ap/ 50 k-m²	Kontorslokaler: minst 1 bp/ 100 m²-vy, högst 1 bp/ 50 m²-vy
Muut tilat erillisen, rakennuslupaan liitettävän selvityksen perusteella.	Övriga utrymmen på grundval av en separat utredning som bifogas till bygglovet.
Kortteleiden 52414, 52416, 52418, 52419, 52420 ja 52422 autopaikkoja saa sijoittaa LPA-alueille kortteleihin 52411, 52414, 52417, 52421, 52422 ja 53414.	Bilplatserna för kvarteren 52414, 52416, 52418, 52419, 52420 och 52422 får placeras i LPA-områdena i kvarteren 52411, 52414, 52417, 52421, 52422 och 53414.

C

Keskustatoimintojen korttelialue.

Yleistä

Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistotiloja, asuntoja, majoitustiloja, kulttuuritiloja, hoitolaitoksia ja terveyspalvelujen tiloja sekä muita palvelu-, liikunta- ja opetustiloja sekä julkisen hallinnon tiloja.

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta sekä toteutuksen korkeatasoista.

Alueella tulee noudattaa Aviapoliksen taiteen yleissuunnitelmaa.

Noin 20 metrin välein tulee rakennusten julkisivuun tai korttelin reunaan, jalankulkijan reitin varrelle sijoittaa jotain kaunista ja kiinnostavaa arkkitehtuurin tai ympäristörakentamisen keinoin.

Suunnittelussa on otettava huomioon maanpinnan alapuolella sijaitseva kehärata sekä sen vaatimat louhinnan mahdolliset alarajat sekä tarvittaessa runkomelun ja tärinän torjuntatarve.

Asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso asunnossa (LAeq) ylitä yöllä (klo 22–7) 30 dB tai raideliikenteen toistuvat hetkelliset enimmäisäänitasot (LAFmax) ylitä 45 dB.

Asuinkortteleissa on rakennusosin huolehdittava siitä, ettei tie- ja raideliikennemelun keskiäänitaso L(Aeq) ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla 55 dB päivällä eikä 45 dB yöllä.

Asuintalojen vaiheittain rakentamisessa on huomioitava väliaikaisen melutorjunnan tarve oleskelupihojen suojaamiseksi.

Korttelissa 52417 Tikkurilantien ja Lentoasemantien suuntaan avautuvat asuintilat tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä.

Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 m (N2000).

Rakennusoikeus

Asukkaiden yhteistiloja ja varastoja saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Yhteistiloja saa käyttää asukkaiden työtiloina. Yhteistiloiksi ei lasketa varastoja.

Korttelialueelle tulee rakentaa riittävästi pesuloita, ja kuivaustiloja, kerho-, harraste- ja saunatiloja. Tilat saavat olla koko korttelialueen yhteisiä.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita.

Asuinrakennuksen porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia. maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Varsinaisen porrashuoneen lisäksi omatoimista pelastautumista palvelevan erillisen porrashuoneen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Korttelit

Kortteleiden tulee olla pääosin umpikortteleita, joissa rakennukset ovat etenkin katua vasten korttelin sivun pituudelta kiinni toisissaan.

Aviabulevardin suuntaan olevan korttelijulkisivun tulee olla polveileva.

Korttelin ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee laatia koko korttelin laajuinen suunnitelma rakentumisen vaiheistuksesta ja tarvittaessa alueen väliaikaisesta käytöstä. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa seuraavien rakennuslupien yhteydessä.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

Allmänt

I området får det byggas affärs- och kontorslokaler, bostäder, inkvarteringslokaler, kulturlokaler, vårdinrättningar och hälsovårdslokaler samt andra service-, idrotts- och undervisningslokaler samt lokaler för offentlig förvaltning.

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en urban och högklassig prägel och genomförandet ska hålla en hög nivå.

Översiktsplanen för konst i Aviapolis ska iakttas i området.

I byggnadernas fasad eller i kanten av kvarteret ska det längs gångstråket med cirka 20 meters mellanrum placeras något vackert och intresseväckande med hjälp av arkitektoniska medel eller genom miljöbyggande.

I planeringen ska ringbanan under markytan tas i beaktande, liksom eventuella nedre gränser för de brytningsarbeten som krävs, samt vid behov behovet av att bekämpa stombuller och vibrationer.

Bostäderna får inte öppna upp endast mot fasader där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

Bostädernas ventilation eller nedkylning ska ordnas så att trafikbullrets medelljudnivå i en bostad (LAeq) inte överskrider 30 dB på natten (kl. 22–7) eller att spårtrafikens upprepade tillfälliga maximala ljudnivåer (LAFmax) inte överskrider 45 dB.

I bostadskvarteren ska man med byggnadsdelar se till att väg- eller spårtrafikbullrets medelljudnivå L(Aeq) i gårdsområden som är avsedda för vistelse inte överskrider 55 dB dagtid och 45 dB nattetid.

Vid etappvist byggande av bostadshus ska behovet av tillfällig bullerbekämpning beaktas för att skydda vistelsegårdarna.

I kvarteret 52417 ska bostadsrum som öppnar upp mot Dickursbyvägen och Flygstationvägen förses med mekanisk till- och frånluftsventilation, där tilluften ska tas på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt.

Inga konstruktioner eller anordningar får överskrida höjdnivån +100 m (N2000).

Byggrätt

Gemensamma utrymmen för de boende och förråd får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen. De gemensamma utrymmena får användas som arbetsutrymmen för de boende. Förråd räknas inte som gemensamma utrymmen.

I kvartersområdet ska tillräckligt med tvättstugor, torkrum, klubb-, hobby- och bastuutrymmen byggas. Utrymmena får vara gemensamma för hela kvartersområdet.

Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får grönrum byggas.

Bostadshusets trapphus ska hålla hög kvalitet, vara trivsamma och ha dagsljusinsläpp. På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphus räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Förutom den våningsyta som anvisats i detaljplanen får ett separat trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver det egentliga trapphuset.

Kvarteren

Kvarteren ska huvudsakligen vara slutna kvarter där byggnaderna är fast i varandra utmed hela kvarteret, framför allt mot gatan.

Kvartersfasaden mot Aviabulevarden ska vara böljande.

I samband med kvarterets första bygglov ska en plan som täcker hela kvarteret göras upp över byggnadsfaserna och vid behov den tillfälliga områdesanvändningen. Planen uppdateras vid behov i samband med följande bygglov.

Jokaisesta korttelista tulee korttelin ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä laatia kokonaissuunnitelma, jossa on alustavasti esitelty kivijalkatoimintojen sijoittuminen, pihasuunnitelma sekä valaistussuunnitelma.

Kunkin korttelijulkisivun on pääasiassa muodostuttava useamman kuin kahden rakennuksen julkisivusta.

Korttelin 52417 kulma Tikkurilantien ja Aviabulevardin risteyksessä sekä korttelin 52415 kulma Aviabulevardin ja Karhumäenportin risteyksessä tulee toteuttaa erityisen laadukkaina ja korostaa niitä alueen maamerkkeinä arkkitehtuurin ja/tai taiteen ja/tai valaistuksen ja/tai ympäristörakentamisen keinoin.

Silloin, kun asukkaiden yhteiset saunatilat sijoitetaan ylimpään kerrokseen, ne saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle. Yhteisiin saunatiloihin tulee liittyä oma ulko-oleskelutila.

Aviabulevardin varrella olevan rakennuksen julkisivun ja toimintojen suunnittelussa tulee huomioida jalankulkijan sääsuoja katoksin tai arkadein.

Arkadin vapaan leveyden tulee olla vähintään 3 metriä ja korkeuden vähintään 5 metriä. Arkadin tulee olla läpikuljettava ja kadun tasossa.

Lastaus-, jäte- ja huoltotilat tulee sijoittaa asuin-, toimitila- tai pysäköintirakennukseen. Ulkovarastointia ei sallita.

Toimitilarakennuksissa maantasokerroksen tiloja tulee avata vehreästi toteutettavalle piha-alueelle.

Rakennukset

Korttelin rakennusten kerrosluvussa tulee olla vaihtelua.

Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksen ja värityksen tulee olla erilaisia eri rakennuksissa.

Saman rakennuksen kerrosluvultaan erilaiset osat tulee käsitellä kuin ne olisivat erillisiä rakennuksia.

Rakennusten päädyt tulee aukottaa runsaasti. Pääty- ja kulmahuoneistojen ja niiden pääoleskelutilojen ja/tai parvekkeiden tulee avautua vähintään kahteen ilmansuuntaan.

Rakennuksen kaupunkikuvallisesti tärkeissä, kadun puoleisissa ja kadulle näkyvissä julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Muilla julkisivuilla elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai pintarakenteen avulla.

Asuinrakennusten julkisivujen tulee pääasiassa olla kiviaineisia; tiiltä, betonia, luonnonkiveä, keraamista materiaalia tai vastaavaa, ja pohjautua värityksellään lähiympäristön kivilajien eri väreihin.

Muiden kuin asuinrakennusten julkisivut voivat olla joko kiviaineisia; tiiltä, betonia, luonnonkiveä, keraamista materiaalia tai vastaavaa, ja pohjautua värityksellään lähiympäristön kivilajien eri väreihin, tai ilmailuun liittyvää materiaalia; metallia, lasia, keraamista materiaalia tai vastaavaa, jolloin värien tulee olla pääasiassa viileitä ilmailun ja taivaan värejä.

Asuintalossa pääty- ja kulmahuoneistojen ja niiden pääoleskelutilojen ja/tai parvekkeiden tulee avautua vähintään kahteen ilmansuuntaan.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Piharakennusten ja -rakenteiden tulee sopia korttelin rakennusten arkkitehtuuriin.

Asukkaiden yhteistilojen; pesuloiden ja kerho- ja harrastustilojen, tulee sijoittua ensisijaisesti maantasokerrokseen kadun tai jalankulkijan reittien varsille. Tilojen tulee avautua pääosin kadun tai jalankulkijan reittien suuntaan.

Tikkurilantien, Aviabulevardin ja Karhumäenportin varrelle tulee muodostaa avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros, jota tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin; runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella, ja joka avautuu kadulle ja/tai jalankulkijan reittien suuntaan.

För varje kvarter ska i samband med kvarterets första bygglov en helhetsplan utarbetas, där placeringen av stenfotsfunktioner, en plan över gården och en belysningsplan presenteras preliminärt.

Varje kvartersfasad ska huvudsakligen bildas av fler än två byggnadsfasader.

Hörnet på kvarteret 52417 i Dickursbyvägens och Aviabulevardens korsning samt hörnet på kvarteret 52415 i Aviabulevardens och Karhumäkiportens korsning ska byggas så att de håller särskilt hög kvalitet och de ska framhävas som områdets landmärken genom arkitektur och/eller konst och/eller belysning och/eller miljöbyggande.

När de boendes gemensamma bastuutrymmen placeras på översta våningen får de placeras ovanför det högsta tillåtna våningstalet. I anslutning till de gemensamma bastuutrymmena ska det finnas ett eget utrymme för utevistelse.

Vid planeringen av fasaden och funktionerna i byggnaden vid Aviabulevarden ska man genom takkonstruktioner eller arkader se till att gående är skyddade mot väder.

Arkaden ska ha en fri bredd på minst 3 meter och höjd på minst 5 meter. Det ska gå att passera genom arkaden och den ska ligga i nivå med gatan.

Lastningsutrymmen, soprum och serviceutrymmen ska placeras i bostadshuset, verksamhetsbyggnaden eller parkeringshuset. Utomhuslagring tillåts inte.

I verksamhetsbyggnaderna ska markplansvåningens utrymmen öppnas upp mot ett grönskande gårdsområde.

Byggnader

Våningstalet ska variera i kvarterets byggnader.

Byggnadsfasadernas detaljer, gruppering av fönster och färgsättning ska variera i olika byggnader.

Delar med olika våningstal i en och samma byggnad ska behandlas som om de vore separata byggnader.

Byggnadernas gavlar ska ha ett stort antal öppningar. Gavel- och hörnlägenheterna och dessas huvudsakliga vistelseutrymmen och/eller balkonger ska öppnas upp i minst två väderstreck.

Byggnadens stadsbildsmässigt viktiga fasadpartier mot gatan och de fasader som syns mot gatan får inte ha synliga elementfogar. I de andra fasaderna ska elementfogarna döljas genom fogens placering eller med hjälp av ytstrukturen.

Bostadshusens fasader ska huvudsakligen bestå av stenmaterial; tegel, betong, natursten, keramiskt material eller motsvarande, och till färgsättningen utgå från de olika färgerna i den närmaste omgivningens stenarter.

Andra fasader än fasader i bostadshus kan antingen bestå av stenmaterial; tegel, betong, natursten, keramiskt material eller motsvarande och till färgsättningen utgå från de olika färgerna i den närmaste omgivningens stenarter, eller material som anknyter till luftfart; metall, glas, keramiskt material eller motsvarande då färgerna huvudsakligen ska bestå av svala färger för luftfarten och skyn.

I bostadshuset ska gavel- och hörnlägenheterna och dessas huvudsakliga vistelseutrymmen och/eller balkonger öppnas upp i minst två väderstreck.

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras så att de bildar en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Gårdsbyggnader och -konstruktioner ska passa ihop med arkitekturen i kvarterets byggnader.

Gemensamma utrymmen för de boende; tvättstugor och klubb- och hobbyutrymmen ska i första hand placeras på markplansvåningen längs gatan eller gångstråk. Utrymmena ska huvudsakligen öppna upp i gatans eller gångstråkens riktning.

Utmed Dickursbyvägen, Aviabulevarden och Karhumäkiporten ska en öppen och funktionell stenfotsvåning bildas som ska framhävas med arkitektoniska medel; genom ett stort antal öppningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning och som öppnar upp mot gatan och/eller gångstråken.

Asuinrakennusten porrashuoneisiin on oltava kulku sekä kadulta että pihalta.	Bostadshusens trapphus ska ha en ingång både från gatan och gården.
Aviabulevardin varrella, etenkin Aviabulevardin ja Tikkurilantien kulmassa sekä Aviabulevardin ja Karhumäenportin kulmassa kivijalkakerroksen korkeuden tulee olla vähintään 5 m.	Utmed Aviabulevarden, särskilt i Aviabulevardens och Dickursbyvägens hörn samt i Aviabulevardens och Karhumäkiportens hörn, ska stenfotsvåningen vara minst 5 m hög.
Kivijalkakerros tulee toteuttaa muuntojoustavana siten, että kadun varren tiloja voidaan yhdistää ja jakaa useampaan osaan, joihin jokaiseen on suora kulkuyhteys kadulta, ja tilojen tulee olla sellaisia, että ne voidaan muuttaa liiketiloiksi.	Stenfotsvåningen ska byggas flexibelt så att utrymmena längsmed gatan kan sammankopplas och delas upp i flera delar som alla har en direkt förbindelse från gatan, och utrymmena ska vara sådana att de går att ändra till affärslokaler.
Ravintolat tulee sijoittaa ensisijaisesti katutasoon jalankulkijan reittien varrelle.	Restaurangerna ska i första hand placeras i gatuplanet längs gångstråken.
Ulokeparvekkeita sallitaan kadun puolella vain yksittäisinä ja kaupunkikuvallisesti perusteltuina. Vapaan korkeuden parvekkeen alla tulee olla vähintään 5 m.	Endast enstaka utskjutande balkonger som är stadsbildsmässigt motiverade tillåts på gatans sida. Den fria höjden under balkongen ska vara minst 5 m.
Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke, ranskalainen parveke, viherhuone, piha tai terassi. Asuntoparvekkeet tulee lasittaa.	Varje bostad ska ha en balkong, en fransk balkong, ett grönrum, en gård eller en terrass. Bostädernas balkonger ska inglasas.
Aviabulevardin varrella parvekkeiden tulee pääasiassa olla sisäänvedettyjä tai antaa sisäänvedettyjen parvekkeiden vaikutelma. Aviabulevardin varrella rakennuksen julkisivupinnan alasta vähintään 40 % tulee olla lämmintä seinäpintaa.	Balkonger utmed Aviabulevarden ska huvudsakligen vara indragna eller ge intryck av att vara indragna balkonger. Utmed Aviabulevarden ska en del av byggnadsfasadens yta utgöras av varm väggyta.
Kussakin korttelissa tulee olla vaihtelevia kattomuotoja. Kattoja ja/tai kattokerroksia tulee korostaa muusta rakennuksesta poikkeavalla värillä.	Varierande takformer ska finnas i varje kvarter. Tak och/eller takvåningar ska framhävas med en färg som avviker från resten av byggnaden.
Kylmät rakennukset ja rakennelmat tulee toteuttaa kasvikattoisena.	Kalla byggnader och konstruktioner ska förses med gröna tak.
Pihat	**Gårdar**
Keskustatoimintojen korttelialueen vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.	Gröneffektiviteten i kvartersområdet för centrumfunktioner ska vara minst 0,9. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.
Korttelin piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä, vehreänä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Pihan tulee olla pääosin maanvarainen. Tonttien välisille rajoille ei saa rakentaa aitaa.	Kvarterets gårdsområde ska planeras och anläggas som en sammanhängande och grönskande helhet oberoende av tomtindelningen. Gården ska huvudsakligen ligga i marknivå. På gränserna mellan tomterna får staket inte byggas.
Pihan suunnittelussa tulee hyödyntää ja säilyttää alueella olevia luonnonelementtejä: puita, siirtolohkareita ja avokallioita.	I planeringen av gården ska naturelement som finns i området utnyttjas och bevaras: träd, flyttblock och berghällar.
Korttelissa 52417 sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittäviä puuyksilöitä. Puut on rakennustöiden ajaksi aidattava, eikä niiden lähelle saa läjittää louhetta tai rakennustarvikkeita, eikä sijoittaa työmaa-aikaisia rakennelmia tai kulkureittejä.	I kvarteret 52417 finns stadsbildsmässigt betydande trädindivider. Träden ska vara inhägnade under byggandet och i deras närhet får man inte lägga upp krossad sten eller byggnadsmaterial eller placera konstruktioner eller förbindelser för byggarbetsplatsen.
Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla. Näiden istutettavien puiden taimien rungonympäryksen tulee olla vähintään 18 cm.	I gårdsområdet ska också högväxta trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter. Stammens omkrets hos dessa träd som planteras ska vara minst 18 cm.
Asuinpihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys.	I planeringen av bostadsgårdarna ska man beakta behoven hos användare i olika åldrar, mångsidig växtlighet, fördröjningen av dagvatten och gemenskap.
Maantasokerroksen asunnoilla tulee ensisijaisesti olla omat pihat tai terassit.	Bostäderna på markplansvåningen ska i första hand ha egna gårdar eller terrasser.
Sisäpihan puolella asuntokohtaisilta pihoilta ja terasseilta tulee ensisijaisesti olla kulku korttelipihalle.	På innergårdens sida ska bostädernas gårdar och terrasser i första hand ha en utgång till kvartersgården.
Sisäpihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja. Pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja ei pääsääntöisesti saa sijoittaa kadulle eikä myöskään sisäpihalle. Mahdollisista nostopaikoista tulee neuvotella pelastuslaitoksen kanssa.	Bilplatser får inte placeras på innergården. Lyftplatser som behövs för räddning får i regel inte placeras på gatan och inte heller på innergården. Eventuella lyftplatser ska förhandlas med räddningsverket.
Kulkureiteillä tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita. Asfaltointia saa käyttää ainoastaan ajoreiteillä.	På färdvägarna ska genomsläppliga ytbeläggningar användas. Asfaltering får användas endast på körvägar.
Huoltopiha tulee järjestää niin, ettei se korostu kaupunkikuvassa.	Servicegården ska anläggas så att den inte framhävs i stadsbilden.

Kadun tai aukion varteen sijoittuvan rakennuksen ja katualueen tai aukion välinen tila tulee kivetä, istuttaa tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun tai aukioon.

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa kortteleittain erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Hiilineutraalisuus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hankkeen hiilijalanjälkilaskelma.

Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoittuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.

Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian avulla.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen.

Pysäköinti

Varastot, viherhuoneet ja asukkaiden yhteistilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja eivätkä väestönsuojia.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään:

Asuminen: vähintään 2 pp/asunto
Liiketilat: 1 pp/40 k-m²
Toimistotilat: 1 pp/50 k-m²

Muut tilat erillisen, rakennuslupaan liitettävän selvityksen perusteella.

Polkupyöräpaikoista 60 % tulee sijoittaa sateelta suojattuun ja lukittuun tilaan. Niiden tulee olla helposti käytettäviä.

Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa LPA-alueille kortteleihin 52411, 52414, 52417, 52421 ja 53414.

Autopaikkoja tulee varata vähintään:

Asuminen: 1 ap/130 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka kolmea asuntoa kohden. Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun autopaikat ovat nimeämättömiä. Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikkavaatimukset erillisen selvityksen perusteella. Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka/ 1 500 k-m² sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä sekä kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap/5 000 k-m².

Liiketilat: vähintään 1 ap/180 k-m², enintään 1 ap/ 50 k-m²

Toimistotilat: vähintään 1 ap/ 100 k-m², enintään 1 ap/ 50 k-m²

Muut tilat erillisen, rakennuslupaan liitettävän selvityksen perusteella.

Autopaikkoja saa sijoittaa LPA-alueille kortteleihin 52411, 52414, 52417, 52422 ja 53414.

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue.

Yleistä

Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotantotiloja sekä palvelu-, kulttuuri-, liikunta- ja opetustiloja sekä asumiseen ja edellä mainittuihin pääkäyttötarkoituksiin liittyviä varastotiloja.

Kortteleihin 52410, 52411, 52413, 52422 ja 53414 ei saa sijoittaa tuotantotiloja.

Varastotiloja ei saa sijoittaa jalankulkijan pääasiallisten reittien varrelle.

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta sekä toteutuksen korkeatasoista.

Alueella tulee noudattaa Aviapoliksen taiteen yleissuunnitelmaa.

Utrymmet mellan en byggnad som placeras vid en gata eller öppen plats och gatuområdet eller en öppen plats ska stenläggas, planteras eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan eller den öppna platsen på ett smidigt sätt.

Fördröjning av dagvatten ska ordnas kvartersvis i enlighet med en separat dagvattenplan.

Klimatneutralitet

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt, möjliggöra produktion av förnybar energi och uttrycka en strävan mot klimatneutralitet. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av projektets koldioxidavtryck presenteras.

Tekniska anordningar och teknisk utrustning som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när de placeras på taket ska de planeras som en högklassig del av byggnadens taklandskap.

Byggnadernas energiförbrukning ska delvis eller helt täckas med lokalt producerad förnybar energi.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande.

Parkering

Förråd, grönrum och gemensamma utrymmen för de boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- och cykelplatser eller skyddsrum.

Cykelplatser ska reserveras till ett antal av minst:

Boende: minst 2 cp/bostad
Affärslokaler: 1 cp/40 m²-vy
Kontorslokaler: 1 cp/50 m²-vy.

Övriga utrymmen på grundval av en separat utredning som bifogas till bygglovet.

Av cykelplatserna ska 60 % placeras i ett regnskyddat och låst utrymme. De ska vara lättillgängliga.

Cykelplatser får placeras i LPA-områdena i kvarteren 52411, 52414, 52417, 52421 och 53414.

Bilplatser ska reserveras till ett antal av minst:

Boende: 1 bp/130 m²-vy, dock minst 1 bilplats per tre bostäder. Det normenliga antalet bilplatser får minskas med 15 % när bilplatserna är omarkerade. Lättnader i kraven på bilplatser kan ges för växelvis parkering utgående från en separat utredning. Utöver normen ska 1 gästplats/1 500 m²-vy samt 1 bp/5 000 m²-vy anvisas för kortvarig serviceparkering och parkering för hemtjänst.

Affärslokaler: minst 1 bp/180 m²-vy, högst 1 bp/ 50 m²-vy

Affärslokaler: minst 1 bp/ 100 m²-vy, högst 1 bp/ 50 m²-vy

Övriga utrymmen på grundval av en separat utredning som bifogas till bygglovet.

Bilplatser får placeras i LPA-områdena i kvarteren 52411, 52414, 52417, 52422 och 53414.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

Allmänt

I området får det placeras affärs- och kontorslokaler, inkvarteringslokaler, produktionslokaler som inte orsakar miljöstörningar samt service-, kultur-, idrotts- och undervisningslokaler samt förråd och lagerlokaler i anslutning till boende och ovannämnda huvudanvändningsändamål.

I kvarteren 52410, 52411, 52413, 52422 och 53414 får produktionslokaler inte placeras.

Lagerlokaler får inte placeras längs huvudsakliga gångleder.

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska vara urbant och högklassigt och genomförandet ska hålla en hög nivå.

Översiktsplanen för konst i Aviapolis ska iakttas i området.

Noin 20 metrin välein tulee rakennusten julkisivuun tai korttelin reunaan, jalankulkijan reitin varrelle sijoittaa jotain kaunista ja kiinnostavaa arkkitehtuurin tai ympäristörakentamisen keinoin.

Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 m (N2000).

Suunnittelussa on otettava huomioon maanpinnan alapuolella sijaitseva kehärata sekä sen vaatimat louhinnan mahdolliset alarajat sekä tarvittaessa runkomelun ja tärinän torjuntatarve.

Rakennusoikeus

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita ja varastotiloja.

Korttelit

Korttelin ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee laatia koko korttelin laajuinen suunnitelma rakentumisen vaiheistuksesta ja tarvittaessa alueen väliaikaisesta käytöstä. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa seuraavien rakennuslupien yhteydessä.

Jokaisesta korttelista tulee korttelin ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä laatia kokonaissuunnitelma, jossa on alustavasti esitelty kivijalkatoimintojen sijoittuminen, pihasuunnitelma sekä valaistussuunnitelma.

Kunkin korttelijulkisivun on muodostuttava pääasiassa useamman kuin kahden rakennuksen julkisivusta.

Aviabulevardin suuntaan olevan korttelijulkisivun tulee olla polveileva.

Seuraavat paikat tulee toteuttaa erityisen laadukkaina ja korostaa niitä alueen maamerkkeinä arkkitehtuurin ja/tai taiteen ja/tai valaistuksen ja/tai ympäristörakentamisen keinoin:

korttelin 52410 kulma Turbiinitien ja Ilmakehän risteyksessä,

korttelin 52400 kulma Ilmakehän ja Lentoasemantien risteyksessä,

korttelin 52413 kulma Ilmakehän ja Tietotien risteyksessä, sekä korttelin 53414 kulma Turbiinitien ja Karhumäentien risteyksessä.

Rakennuksen pääsisäänkäynnit tulee sijoittaa ensisijaisesti kadun tai jalankulkijan reittien puolelle.

Aviabulevardin varrella olevan rakennuksen julkisivun ja toimintojen suunnittelussa tulee huomioida jalankulkijan sääsuoja katoksin tai arkadein.

Arkadin ja katoksen vapaan leveyden tulee olla vähintään 3 metriä ja korkeuden vähintään 5 metriä. Arkadin tulee olla läpikuljettava ja kadun tasossa.

Aviabulevardin ja Tietotien puoleiset arkadit ja kivijalkakerrokset tulee valaista.

Toimitilarakennuksissa maantasokerroksen tiloja tulee avata vehreästi toteutettavalle piha-alueelle.

Lastaus-, jäte- ja huoltotilat tulee sijoittaa rakennukseen. Ulkovarastointia ei sallita.

Rakennukset

Korttelin rakennusten kerrosluvussa tulee olla vaihtelua.

Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksen ja värityksen tulee olla erilaisia eri rakennuksissa.

Saman rakennuksen kerrosluvultaan erilaiset osat tulee käsitellä kuin ne olisivat erillisiä rakennuksia.

Rakennuksen kaupunkikuvallisesti tärkeissä, kadun puoleisissa ja kadulle näkyvissä julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja muutoin kuin arkkitehtonisena tehokeinona. Muilla julkisivuilla elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai pintarakenteen avulla.

Rakennusten päädyt tulee aukottaa runsaasti.

I byggnadernas fasad eller i kvarterets kant ska det längs gångstråket med cirka 20 meters mellanrum placeras något vackert och intresseväckande med hjälp av arkitektoniska medel eller genom miljöbyggande.

Inga konstruktioner eller anläggningar får överskrida höjdnivån +100 m (N2000).

I planeringen ska ringbanan under markytan tas i beaktande, liksom eventuella nedre gränser för de brytningsarbeten som krävs, samt vid behov behovet av att bekämpa stombuller och vibrationer.

Byggrätt

Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får grönrum och förrådsutrymmen byggas.

Kvarter

I samband med kvarterets första bygglov ska en plan som omfattar hela kvarteret göras upp över byggnadsfaserna och vid behov den tillfälliga områdesanvändningen. Planen uppdateras vid behov i samband med följande bygglov.

För varje kvarter ska i samband med kvarterets första bygglov en helhetsplan utarbetas, där placeringen av stenfotsfunktioner, en plan över gården och en belysningsplan presenteras preliminärt.

Varje kvartersfasad ska huvudsakligen bildas av fler än två byggnadsfasader.

Kvartersfasaden mot Aviabulevarden ska vara böljande.

Följande platser ska byggas så att de håller särskilt hög kvalitet och de ska framhävas som områdets landmärken genom arkitektur och/eller konst och/eller belysning och/eller miljöbyggande:

hörnet av kvarteret 52410 i Turbinvägens och Luftledens korsning,

hörnet av kvarteret 52400 i Luftledens och Flygstationsvägens korsning,

hörnet av kvarteret 52413 i Luftledens och Datavägens korsning, samt hörnet av kvarteret 53414 i Turbinvägens och Karhumäkivägens korsning.

Byggnadens huvudentréer ska i första hand placeras mot gatan eller gångstråken.

Vid planeringen av fasaden och funktionerna i byggnaden vid Aviabulevarden ska man genom takkonstruktioner eller arkader se till att gående är skyddade mot väder.

Arkadens och takkonstruktions fria bredd ska vara minst 3 meter och höjd minst 5 meter. Det ska gå att passera genom arkaden och den ska ligga i nivå med gatan.

Arkaderna och stenfotsvåningarna mot Aviabulevarden och Datavägen ska lysas upp.

I verksamhetsbyggnaderna ska markplansvåningens utrymmen öppnas upp mot ett grönskande gårdsområde.

Utrymmen för lastning, avfall och underhåll ska placeras i byggnaden. Utomhuslagring tillåts inte.

Byggnader

Våningstalet ska variera i kvarterets byggnader.

Byggnadsfasadernas detaljer, gruppering av fönster och färgsättning ska variera i olika byggnader.

Delar med olika våningstal i en och samma byggnad ska behandlas som om de vore separata byggnader.

I byggnadens stadsbildsmässigt viktiga fasader mot gatan och fasader som syns mot gatan är synliga elementfogar inte tillåtna annat än som arkitektoniskt effektmedel. I de andra fasaderna ska elementfogarna döljas genom fogens placering eller ytstrukturen.

Byggnadernas gavlar ska ha ett stort antal öppningar.

Kortteleissa 52400, 52401, 52410, 52411, 52422 ja 53414 rakennusten julkisivut voivat olla joko kiviaineisia; tiiltä, betonia, luonnonkiveä, keraamista materiaalia tai vastaavaa, ja pohjautua värityksel-tään lähiympäristön kivilajien eri väreihin, tai ilmailuun liittyvää materiaalia; metallia, lasia, keraamista materiaalia tai vastaavaa, jolloin värien tulee olla pääasiassa viileitä ilmailun ja taivaan värejä.	I kvarteren 52400, 52401, 52410, 52411, 52422 och 53414 kan byggnadernas fasader antingen bestå av stenmaterial; tegel, betong, natursten, keramiskt material eller motsvarande och till färgsättningen utgå från de olika färgerna i den närmaste omgivningens stenarter, eller material som anknyter till luftfart; metall, glas, keramiskt material eller motsvarande då färgerna huvudsakligen ska bestå av svala färger för luftfarten och skyn.
Korttelissa 52413 rakennusten julkisivumateriaalin tulee pääasiassa olla ilmailuun liittyvää materiaalia; metallia, lasia, keraamista materiaalia tai vastaavaa, ja värien pääasiassa viileitä ilmailun ja taivaan värejä.	I kvarteret 52413 ska byggnadernas fasadmaterial huvudsakligen vara material som anknyter till luftfart; metall, glas, keramiskt material eller motsvarande och färgerna ska huvudsakligen vara svala färger för luftfarten och skyn.
Aviabulevardin, Karhumäentien, Karhumäenportin, Ilmailuaukion, Teknobulevardin, Ideakujan ja Tietotien varrelle tulee muodostaa avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros, jota tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin; runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella, ja joka avautuu kadulle ja/tai jalankulkijan reittien suuntaan.	Utmed Aviabulevarden, Karhumäkivägen, Karhumäkiporten, Flygtorget, Teknobulevarden, Idégränden och Datavägen ska en öppen och funktionell stenfotsvåning bildas som ska framhävas med arkitektoniska medel; genom ett stort antal öppningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning och som öppnar upp mot gatan och/eller gångstråken.
Kadun ja aukion varressa kivijalkakerroksen tulee olla vähintään 5 m korkea.	Utmed gatan och den öppna platsen ska stenfotsvåningen vara minst 5 m hög.
Kivijalkakerros tulee toteuttaa muuntojoustavana siten, että kadun varren tiloja voidaan yhdistää ja jakaa useampaan osaan, joihin jokaiseen on suora kulkuyhteys kadulta.	Stenfotsvåningen ska byggas flexibelt så att utrymmena längsmed gatan kan sammankopplas och delas upp i flera delar som alla har en direkt förbindelse från gatan.
Jokaiseen kortteliin tulee kadun tai aukion varrelle sijoittaa liiketilaa.	I varje kvarter ska affärslokaler placeras längs gatan eller den öppna platsen.
Aukioiden äärelle sijoittuvia kivijalkojen liiketiloja tulee suunnitella myös ravintolakäyttöön soveltuviksi, mikä tulee ottaa huomioon talotekniikan toteutuksessa.	Affärslokaler i stenfoten vid öppna platser ska planeras så att de också lämpar sig för restaurangbruk, vilket ska beaktas i hustekniken.
Ravintolat tulee sijoittaa ensisijaisesti katutasoon jalankulkijan reittien varrelle.	Restaurangerna ska i första hand placeras i gatuplanet längs gångstråken.
Piharakennusten ja -rakenteiden tulee sopia korttelin rakennusten arkkitehtuuriin.	Gårdsbyggnader och -konstruktioner ska passa in i byggnadernas arkitektur i kvarteret.
Kylmät rakennukset ja rakennelmat tulee toteuttaa kasvikattoisena.	Kalla byggnader och konstruktioner ska förses med gröna tak.
Pihat	**Gårdar**
Toimitilarakennusten korttelialueen vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.	Gröneffektiviteten i kvartersområdet för verksamhetsbyggnader ska vara minst 0,9. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.
Korttelin piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä, vehreänä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Tonttien välisille rajoille ei saa rakentaa aitaa.	Kvarterets gårdsområde ska planeras och anläggas som en sammanhängande och grönskande helhet oberoende av tomtindelningen. På gränserna mellan tomterna får staket inte byggas.
Pihan suunnittelussa tulee hyödyntää ja säilyttää alueella olevia luonnonelementtejä: puita, siirtolohkareita ja avokallioita.	I planeringen av gården ska naturelement som finns i området utnyttjas och bevaras: träd, flyttblock och berghällar.
Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla. Näiden istutettavien puiden taimien rungonympäryksen tulee olla vähintään 18 cm.	I gårdsområdet ska också högväxta trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter. Stammens omkrets hos dessa träd som planteras ska vara minst 18 cm.
Kulkureiteillä ja pysäköintialueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita. Asfaltointia saa käyttää ainoastaan ajoreiteillä.	På färdvägar och i parkeringsområdet ska genomsläppliga ytbeläggningar användas. Asfaltering får användas endast på körvägar.
Huoltopiha tulee järjestää niin, ettei se korostu kaupunkikuvassa.	Servicegården ska anläggas så att den inte framhävs i stadsbilden.
Kadun tai aukion varteen sijoittuvan rakennuksen ja katualueen tai aukion välinen tila tulee kivetä, istuttaa tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun tai aukioon.	Utrymmet mellan en byggnad som placeras vid en gata eller öppen plats och gatuområdet eller en öppen plats ska stenläggas, planteras eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan eller den öppna platsen på ett smidigt sätt.
Hulevesien viivytys tulee toteuttaa kortteleittain erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.	Fördröjning av dagvatten ska ordnas kvartersvis i enlighet med en separat dagvattenplan.
Hiilineutraalisuus	**Klimatneutralitet**
Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hankkeen hiilijalanjälkilaskelma.	Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt, möjliggöra produktion av förnybar energi och uttrycka en strävan mot klimatneutralitet. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av projektets koldioxidavtryck presenteras.
Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoittuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.	Tekniska anordningar och teknisk utrustning som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när de placeras på taket ska de planeras som en högklassig del av byggnadens taklandskap.

	Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian avulla.	Byggnadernas energiförbrukning ska delvis eller helt täckas med lokalt producerad förnybar energi.
	Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen.	Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande.
	Pysäköinti Varastot ja viherhuoneet eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja eivätkä väestönsuojia.	**Parkering** Förråd och grönrum räknas inte med i dimensioneringen av bil- och cykelplatser eller skyddsrum.
	Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään: Liiketilat: Ilmakehän eteläpuolella 1 pp/ 40 k-m², Ilmakehän pohjoispuolella 1 pp/ 50 k-m².	Cykelplatser ska reserveras till ett antal av minst: Affärslokaler: Söder om Luftleden 1 cp/ 40 m²-vy, norr om Luftleden 1 cp/ 50 m²-vy.
	Toimistotilat: Ilmakehän eteläpuolella 1 pp/ 50 k-m², Ilmakehän pohjoispuolella 1 pp/ 80 k-m².	Kontorslokaler: Söder om Luftleden 1 cp/ 50 m²-vy, norr om Luftleden 1 cp/ 80 m²-vy.
	Muut tilat erillisen, rakennuslupaan liitettävän selvityksen perusteella.	Övriga utrymmen på grundval av en separat utredning som bifogas till bygglovet.
	Polkupyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa sateelta suojattuun ja lukittuun tilaan. Niiden tulee olla helposti käytettäviä.	Av cykelplatserna ska minst 50 % placeras i ett regnskyddat och låst utrymme. De ska vara lättillgängliga.
	Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa LPA-alueille kortteleihin 52400, 52401, 52411, 52421, 52422 ja 53414.	Cykelplatser får placeras i LPA-områdena i kvarteren 52400, 52401, 52411, 52421, 52422 och 53414.
	Autopaikkoja tulee varata vähintään: Liiketilat: Ilmakehän eteläpuolella vähintään 1 ap/180 k-m², enintään 1 ap/ 50 k-m², Ilmakehän pohjoispuolella 1 ap/ 100 k-m².	Bilplatser ska reserveras till ett antal av minst: Affärslokaler: Söder om Luftleden minst 1 bp/180 m²-vy, högst 1 bp/ 50 m²-vy, norr om Luftleden 1 bp/ 100 m²-vy.
	Toimistotilat: Ilmakehän eteläpuolella vähintään 1 ap/ 100 k-m², enintään 1 ap/ 50 k-m². Ilmakehän pohjoispuolella 1 ap/ 80 k-m².	Kontorslokaler: Söder om Luftleden minst 1 bp/ 100 m²-vy, högst 1 bp/ 50 m²-vy. Norr om Luftleden 1 bp/ 80 m²-vy.
	Muut tilat erillisen, rakennuslupaan liitettävän selvityksen perusteella.	Övriga utrymmen på grundval av en separat utredning som bifogas till bygglovet.
	Kortteleiden 52410, 52411, 52413 ja 53414 autopaikkoja saa sijoittaa LPA-alueille kortteleihin 52410, 51411, 52421 ja 53414.	Bilplatserna för kvarteren 52410, 52411, 52413 och 52414 får placeras i LPA-områdena i kvarteren 52410, 51411, 52421 och 53414.
	Kortteleiden 52400, 52401 ja 52422 autopaikat saa sijoittaa LPA-alueille kortteleihin 52400, 52401, 52421 ja 52422.	Bilplatserna för kvarteren 52400, 52401 och 52422 får placeras i LPA-områdena i kvarteren 52400, 52401, 52421 och 52422.
VP	**Puisto.**	**Park.**
	Alueella sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittäviä puuyksilöitä. Puut on rakennustöiden ajaksi aidattava, eikä niiden lähelle saa läjittää louhetta tai rakennustarvikkeita, eikä sijoittaa työmaa-aikaisia rakennelmia tai kulkureittejä.	I området finns stadsbildsmässigt betydande trädindivider. Träden ska vara inhägnade under byggandet och i deras närhet får man inte lägga upp krossad sten eller byggnadsmaterial eller placera konstruktioner eller förbindelser för byggarbetsplatsen.
	Kulkureitit ja toiminnot tulee sijoittaa puistoon niin, että suuria puita, avokallioita ja siirtolohkareita säilyy.	Färdvägar och funktioner ska placeras i parken så att stora träd, berghällar och flyttblock bevaras.
	Hulevesienkäsittelyalue tulee suunnitella osaksi virkistysaluetta.	Området för dagvattenhantering ska planeras som en del av rekreationsområdet.
VL	**Lähivirkistysalue.**	**Område för närrekreation.**
	Alueella sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittäviä puuyksilöitä. Puut on rakennustöiden ajaksi aidattava, eikä niiden lähelle saa läjittää louhetta tai rakennustarvikkeita, eikä sijoittaa työmaa-aikaisia rakennelmia tai kulkureittejä.	I området finns stadsbildsmässigt betydande trädindivider. Träden ska vara inhägnade under byggandet och i deras närhet får man inte lägga upp krossad sten eller byggnadsmaterial eller placera konstruktioner eller förbindelser för byggarbetsplatsen.
	Kulkureitit ja toiminnot tulee sijoittaa lähivirkistysalueelle niin, että suuria puita, avokallioita ja siirtolohkareita säilyy.	Färdvägar och funktioner ska placeras i närrekreationsområdet så att stora träd, berghällar och flyttblock bevaras.
LT	**Maantien alue.**	**Område för landsväg.**
LL	**Lentokenttäalue.**	**Flygfältsområde.**
LPA	**Autopaikkojen korttelialue**	**Kvartersområde för bilplatser**
	Yleistä	**Allmänt**
	Kortteleiden 52400, 52401, 52411, 52414, 52417, 52421, 52422 ja 53414 autopaikkojen korttelialueet palvelevat kortteleita 52400, 52401, 52410, 52411, 52413 – 52420, 52422 ja 53414.	Kvartersområdena för bilplatser för kvarteren 52400, 52401, 52411, 52414, 52417, 52421, 52422 och 53414 betjänar kvarteren 52400, 52401, 52410, 52411, 52413 – 52420, 52422 och 53414.
	Pysäköintilaitosten kivijalkaan saa sijoittaa asukkaiden yhteistiloja, ravintoloita, kahviloita sekä myymälä-, palvelu- ja liikuntatiloja sekä pyörän säilytys- ja huoltotiloja.	I parkeringsanläggningarnas stenfot får det placeras gemensamma utrymmen för de boende, restauranger, kaféer och butiks-, service- och motionslokaler samt utrymmen för förvaring och underhåll av cyklar.
	Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa jäte- ja huoltotiloja sekä liikkumista ja jakamistaloutta palvelevia liike- ja palvelutiloja sekä energianjakotiloja, maalämpökaivoja ja muita uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja laitteita.	I parkeringsanläggningen får det placeras soprum och serviceutrymmen samt affärs- och serviceutrymmen som betjänar mobilitet och delningsekonomi och energidistributionsutrymmen, jordvärmebrunnar och andra anordningar avsedda för produktion av förnybar energi.

	Ulkovarastointia ei sallita.	Utomhuslagring tillåts inte.
	Pysäköintilaitokseen, jalankulkijan reittien varrelle tulee sijoittaa ulkotilaa aktivoivia toimintoja ja/tai muodostaa kivijalasta visuaalisin keinoin mielenkiintoinen.	I parkeringsanläggningen, längs gångstråken, ska funktioner som aktiverar uterummet placeras och/eller stenfoten göras intressant genom visuella medel.
	Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 m (N2000).	Inga konstruktioner eller anordningar får överskrida höjdnivån +100 m (N2000).
	Suunnittelussa on otettava huomioon maanpinnan alapuolella sijaitseva kehärata sekä sen vaatimat louhinnan mahdolliset alarajat.	I planeringen ska ringbanan under markytan tas i beaktande, liksom eventuella nedre gränser för de brytningsarbeten som krävs.
	Alueella tulee noudattaa Aviapoliksen taiteen yleissuunnitelmaa.	Översiktsplanen för konst i Aviapolis ska iakttas i området.
	Noin 20 metrin välein tulee rakennusten julkisivuun tai korttelin reunaan, jalankulkijan reitin varrelle sijoittaa jotain kaunista ja kiinnostavaa arkkitehtuurin tai ympäristörakentamisen keinoin.	I byggnadernas fasad eller i kvarterets kant ska det längs gångstråket med cirka 20 meters mellanrum placeras något vackert och intresseväckande med hjälp av arkitektoniska medel eller genom miljöbyggande.
	Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta sekä toteutuksen korkeatasoista.	Områdets arkitektur och miljöbyggande ska vara urbant och högklassigt och genomförandet ska hålla en hög nivå.
	Rakennukset	**Byggnader**
	Pysäköintilaitoksen tulee olla arkkitehtuuriltaan näyttävää.	Parkeringsanläggningen ska vara praktfull till arkitekturen.
	Kortteleissa 52400, 52401, 52411, 52414, 52417, 52421, 52422 ja 53414 pysäköintirakennusten julkisivut voivat olla joko kiviaineisia; tiiltä, betonia, luonnonkiveä, keraamista materiaalia tai vastaavaa, ja pohjautua värityksel-tään lähiympäristön kivilajien eri väreihin, tai ilmailuun liittyvää- materiaalia; metallia, -lasia, keraamista materiaalia tai vastaavaa, jolloin värien tulee olla pääasiassa viileitä ilmailun ja taivaan värejä.	I kvarteren 52400, 52401, 52411, 52414, 52417, 52421, 52422 och 53414 kan byggnadernas fasader antingen bestå av stenmaterial; tegel, betong, natursten, keramiskt material eller motsvarande och till färgsättningen utgå från de olika färgerna i den närmaste omgivningens stenarter, eller material som anknyter till luftfart; metall, glas, keramiskt material eller motsvarande då färgerna huvudsakligen ska bestå av svala färger för luftfarten och skyn.
	Jalankulkijan havainnointikorkeudella oleva seinäpinta on toteutettava esteettisesti kiinnostavalla tavalla.	En väggyta som ligger i synhöjd för gående ska byggas på ett estetiskt intresseväckande sätt.
	Pysäköintilaitoksessa tulee olla kasvikattoa ja/tai aurinkopaneeleita.	Parkeringsanläggningen ska ha ett grönt tak och/eller solpaneler.
	Pihat	**Gårdar**
	Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,6 ja/tai jyvitettynä niiden kortteleiden kesken, joiden autopaikat sijaitsevat kyseisellä korttelialueella. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.	Gröneffektiviteten ska vara minst 0,6 och/eller graderad mellan de kvarter där bilplatserna finns inom kvartersområdet i fråga. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.
	Kadun tai aukion varteen sijoittuvan rakennuksen ja katualueen tai aukion välinen tila tulee kivetä, istuttaa tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun tai aukioon.	Utrymmet mellan en byggnad som placeras vid en gata eller öppen plats och gatuområdet eller en öppen plats ska stenläggas, planteras eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan eller den öppna platsen på ett smidigt sätt.
	Hulevesien viivytys tulee toteuttaa erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.	Fördröjning av dagvatten ska ordnas i enlighet med en separat dagvattenplan.
	Hiilineutraalisuus	**Klimatneutralitet**
	Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hankkeen hiilijalanjälkilaskelma.	Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt, möjliggöra produktion av förnybar energi och uttrycka en strävan mot klimatneutralitet. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av projektets koldioxidavtryck presenteras.
	Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoittuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.	Tekniska anordningar och utrustning som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när de placeras på taket ska de planeras som en högklassig del av byggnadens taklandskap.
	Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköauton latauspisteisiin.	I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddningspunkter för elbilar.
ET	**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.**	**Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.**
	Toimintojen sijoittamisessa tulee huolehtia siitä, että alueella säilyy tai alueelle istutetaan puita.	Vid placeringen av funktioner ska man se till att träd bevaras eller att träd planteras i området.
ET	**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.**	**Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.**
	Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta sekä toteutuksen korkeatasoista.	Områdets arkitektur och miljöbyggande ska vara urbant och högklassigt och genomförandet ska hålla en hög nivå.
	Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 m (N2000).	Inga konstruktioner eller anordningar får överskrida höjdnivån +100 m (N2000).
	Suunnittelussa on otettava huomioon maanpinnan alapuolella sijaitseva kehärata sekä sen vaatimat louhinnan mahdolliset alarajat.	I planeringen ska ringbanan under markytan tas i beaktande, liksom eventuella nedre gränser för de brytningsarbeten som krävs.

	Korttelialuetta ei saa aidata. Alue tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla yhteensopivaksi viereisen korttelialueen kanssa.	Kvartersområdet får inte inhägnas. Området ska struktureras med olika ytmaterial och planteringar så att det passar ihop med det intilliggande kvartersområdet.
-+—+-	**Kaupunginosan raja.**	**Stadsdelsgräns.**
—·—·—	**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.**
52	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VERO	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
52415	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
AVIABULEVARDI	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
18000	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
+kl 300	**Liiketiloja varten osoitettu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggrätt för affärslokaler i kvadratmeter våningsyta.**
	Liiketila tulee rakentaa ja sijoittaa maantasokerrokseen kadun varrelle.	Affärslokalen ska byggas och placeras på markplansvåningen vid gatan.
IV	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
X	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
	Ohjeellinen rakennusala.	**Riktgivande byggnadsyta.**
t	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen**	**Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras**
pa	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa paviljongin.**	**Byggnadsyta där paviljong får placeras.**
taksi	**Ohjeellinen taksiasemalle varattu alueen osa.**	**Riktgivande del av område reserverat för taxistation.**
lha	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa henkilöliikenteen terminaalin.**	**Byggnadsyta, på vilken det får placeras en terminal för personaltrafik.**
et	**Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.**	**Riktgivande område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.**
	Alueelle saa sijoittaa pumppaamon.	En pumpstation får placeras i området.
ka	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.**	**Byggnadsyta där ett skärmtak.**
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko	**Genomfartsöppning i byggnad**
	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	**Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.**
38dB	**Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 38 dB.**	**Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 38 dB.**
	Kaavakartalla esitetyt ääneneristävyysvaatimukset koskevat asuinrakentamista.	De krav på ljudisolering som presenteras på plankartan gäller bostadsbyggande.
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
wh	**Ohjeellinen hulevesialue.**	**Riktgivande dagvattenområde.**
o o o o	**Säilytettävä/istutettava puurivi**	**Trädrad som skall bevaras/planteras**

kat	**Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.** Alue tulee rakentaa julkisena tai puolijulkisena puistomaisena tilana.	**Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.** Området ska byggas som ett offentligt eller halvoffentligt parklikt rum.
ssk	**Avokallio tai siirtolohkare, joka tulee säilyttää.**	**Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras.**
	Katu.	**Gata.**
	Katuaukio/tori.	**Öppen plats/torg.**
	Jalankululle varattu katu/tie.	**Gata/väg reserverad för gångtrafik.**
pp	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.**
pp/h	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.**
pp/h	**Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.**	**Riktgivande, för gång- och cykeltrafik reserverad del av område, där servicetrafik är tillåten.**
ajo	**Ajoyhteys.**	**Körförbindelse.**
h	**Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.**	**För områdets interna servicetrafik reserverad del av område.**
h	**Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.**	**Instruktivt för områdets interna servicetrafik reserverad del av område.**
jk	**Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.**	**Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.**
jk	**Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.**	**Riktgivande del av området som reserverats för gång- och cykeltrafik inom området.**
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa	**För allmän gångtrafik reserverad del av område**
y	**Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.** Karhumäenportin ja Ideakujan väliin varataan paikka puistosillalle, jonka vähimmäisleveys on 15 m.	**Gång- och cykelförbindelse över gata eller trafikområde.** Mellan Karhumäkiporten och Idégränden reserveras en plats för en parkbro vars minimibredd är 15 m.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

27 § **Asemakaavamuutos 002447 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Vihertie 44–46 ja 48**

VD/7396/10.02.04.00/2020
TeA/MSI/TKA/AKH/VIK/JT

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Vihertien pientaloalueen ja Louhelantien katukuvan kokonaisvaltainen kehitys ja monimuotoisten asuinkorttelien rakentaminen. Asuinalueella sekoittuvat samassa korttelissa sekä pientalo- että kerrostalo asuminen vehreässä ja viihtyisässä ympäristössä. Alueelle kaavoitetaan asuinkerrosalaa 9 700 k-m2 ja liiketilaa 200 k-m2.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 17606 ja 17605 sekä katualuetta, kaupunginosassa 17 Martinlaakso.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 17606 ja osaa korttelia 17605

Alueen sijainti Vihertie 44–46 ja 48

Hakijat
Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 ja YIT Oyj.

Maanomistus
Kiinteistö Oy Vihertie 44–46, YIT Oyj, yksityiset ja kaupunki.

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut konsulttina Arkkitehtitoimisto HMV Oy.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupunkikeskustan aluetta C ja kestävän kasvun vyöhykettä.

Voimassa oleva asemakaava
Vihertie 44–46:n tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL, rakennusoikeus on 1 934 k-m2 ja suurin kerrosluku neljä (IV). Tontilla on toimistorakennus vuodelta 1986.

Vihertie 48:n tontti on asuinpientalojen korttelialuetta AP, tonttitehokkuus on e = 0,30, rakennusoikeus 789 k-m2 ja suurin kerrosluku kaksi (II). Tontilta on purettu omakotitalo.

Asemakaavamuutos
Kaavamuutoksen tavoitteena on ohjata kasvu nykyiseen korttelirakenteeseen alueen ympäristön arvoja kunnioittaen, tiivistäen ja uudistaen. Ehdotuksella haetaan monimuotoista tiivistyvää asuinkorttelien rakentamista sekä vihreää ja viihtyisää asuinaluetta. Suunnitelma muodostuu kahdesta sisäpihallisesta korttelista ja niiden välistä kulkevasta jalankulku ja pyöräilykadusta Vihertieltä Jokiuomapuistoon.

Kaupunkikuvallisesti korkeimmat 4–9-kerroksiset kerrostalot sijoittuvat Louhelantien varteen ja Vihertien risteysalueelle. Rakennusten mittakaava laskee Vihertien pientaloalueen suuntaan, jossa sijaitsevat 2–4-kerroksiset kaupunkivillat perheasuntoineen.

Vihertie 44–46:n tontille kaavaillaan 6 850 k-m2 kerrosalaa, josta noin 6 450 k-m2 asuinalaa ja noin 400 k-m2 osoitetaan liike- ja toimitilaksi tai muuntojoustaviksi tiloiksi maakerroksessa. Kerrosluvut vaihtelevat kolmesta yhdeksään (III-IX). Autopaikat ovat pääosin pihakannen alla, osin autokatoksessa.

Vihertie 48:n tontille kaavaillaan 2850 k-m2 kerrosalaa, josta noin 2 720 k-m2 asuinalaa ja noin 130 k-m2 osoitetaan liike- ja toimitilaksi tai muuntojoustaviksi tiloiksi maakerroksessa. Kerrosluvut vaihtelevat kahdesta viiteen (II-V). Autopaikat ovat autokatoksissa.

Julkisivut jaotellaan pystysuoriin osiin. Pihakansi istutetaan. Autokatoksissa on kasvikatot.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat (OAS) tehtiin 7.6.2021, 2.5.2022 ja 2.11.2022.
Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa ja osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.
Kaavatilaisuudet pidettiin 1.6.2021, 11.5.2022 ja 17.11.2022.

Mielipiteitä saatiin yhteensä 32 kpl.
OAS 1 ja 2 mielipiteet ovat liitteenä, OAS 3 mielipiteet ovat kaavaselostuksessa.

Moni vastusti rakentamisen määrää tontilla ja toivoi pientaloalueen säilymistä matalarakenteisena. Asukkaat olivat huolissaan, että kerrostalot muuttavat alueen imagoa ja laskevat kiinteistöjen arvoa. Alueelle toivottiin lisää perheasuntoja. Myös liikennemäärän lisääntyminen huolestutti ja alueelle toivottiin uutta liikennesuunnitelmaa.

Osa mielipiteistä toi esille väärinymmärryksen kaavoitusprosessia ja sen vaiheita kohtaan. Epäiltiin, ettei ole noudatettu maankäyttö- ja rakennuslakia, järjestetty tarvittavia vuorovaikutustilaisuuksia tai tiedotettu asianmukaisesti.

Asemakaavan muutosprosessi on noudattanut maankäyttö- ja rakennuslakia. Mielipiteisiin vastataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavaselostuksessa. Rakentamisen määrää on tarkistettu. Rakennukset on massoiteltu harkitusti niin, että kerrostalot sijoittuvat Louhelantien varteen poispäin pientaloalueesta ja kohoavat lähimmäksi rautatieasemaa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).
Kaava tuottaa uutta asuntokerrosalaa 6 777 k-m2, noin 143 asuntoa, ja liiketilaa 200 k-m2.

Sopimus
Asemakaavamuutokseen liittyy kaksi maankäyttösopimusta.

Muutoskustannukset maksavat hakijat YIT Oyj ja Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €. Tämä jakaantuu hakijoille rakennusoikeuksien suhteessa eli YIT Oyj:lle 2 850 k-m2 osalta 3 261,34 € ja Kiinteistö Oy Vihertie 44–46:lle 6 850 k-m2 osalta 7 838,66 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 6.6.2023 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.6.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002447 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Vihertie 44–46 ja 48,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakijat YIT Oyj ja Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 maksavat muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €. Tämä jakaantuu hakijoille rakennusoikeuksien suhteessa eli YIT Oyj:lle 2 850 k-m2 osalta 3 261,34 € ja Kiinteistö Oy Vihertie 44–46:lle 6 850 k-m2 osalta 7 838,66 €.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Jari Jääskeläinen poistui palvelussuhdejääviyden vuoksi kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että perussuomalaisten lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:
”Rakennukset pyritään toteuttamaan keskieurooppalaiseen tyyliin, harjakattoisesti ja räystäillä.”

———

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 27

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.6.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002447 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Vihertie 44–46 ja 48,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakijat YIT Oyj ja Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 maksavat muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €. Tämä jakaantuu hakijoille rakennusoikeuksien suhteessa eli YIT Oyj:lle 2 850 k-m2 osalta 3 261,34 € ja Kiinteistö Oy Vihertie 44–46:lle 6 850 k-m2 osalta 7 838,66 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 6.6.2023
- Asemakaavamuutoksen selostus 6.6.2023
- Mielipiteet ja vastineet 6.6.2023

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132,
asemakaava-arkkitehti Annakaisa Haanpää, p. 043 826 8456
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002447

Päiväys
Datum

06.06.2023

Vantaan kaupunki

VIHERTIE 44-46 JA 48

Kaupunginosa 17, MARTINLAAKSO

Asemakaavan muutos
Korttelit 17605 ja 17606 sekä katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Kortteli 17606 ja osa korttelia 17605

1:1000

Vanda stad

GRÖNVÄGEN 44-46 OCH 48

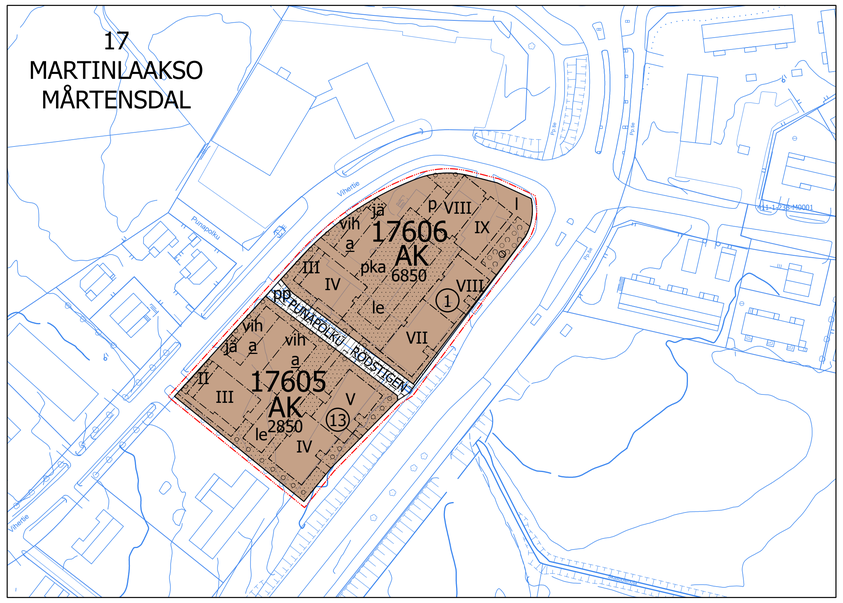
Stadsdel 17, MÅRTENSDAL

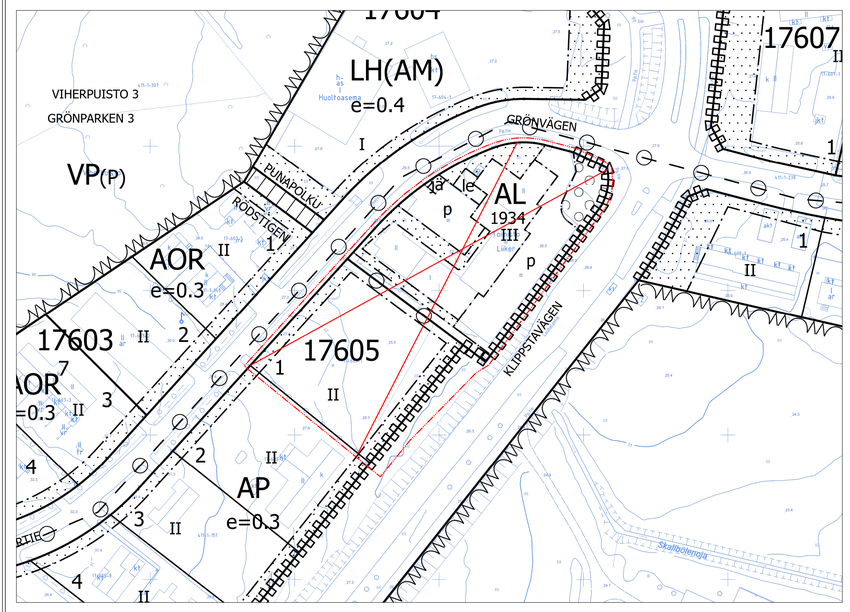
Ändring av detaljplanen
Kvarteren 17605 och 17606 samt gatuområde.

Tomtindelning och ändring av tomtindelning

Kvarteret 17606 och en del av kvarteret 17605

1:1000





AK

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Korttelin rakennuksien ja niiden katujulkisivujen tulee kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan istua asuinalueen ympäristöön. Louhelantie on aktiivinen kaupunki miljöö. Vihertien rakennusten tulee olla pientalomaisia.

Rakennusten ja kortteleiden tulee muodostaa viihtyisä ja vehreä kokonaisuus.

Rakennusten massoittelussa, kattomuodoissa, julkisivuissa ja julkisivumateriaaleissa on kiinnitettävä huomiota siihen, että syntyy vaihtelevia ja arkkitehtonisesti korkeataosoisia katu- ja korttelitiloja.

Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.

Korttelialueen rakennukset, rakenteet ja aidat tulee toteuttaa laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla.

Louhelantien rakennukset tulee jakaa pienempiin osiin. Vierekkäisten osien tulee selvästi erottua toisistaan. Erottuminen tulee tehdä varioimalla rakennusosan korkeutta ja julkisivupinnan etäisyyttä katulinjasta sekä materiaaleja ja julkisivun väritystä. Myös kivijalan käsittelyn tulee vaihtua eri rakennusten osien välillä.

Louhelantien rakennusmassa tulee katkaista vertikaalisti. Kerrostalojen julkisivu tulee vetää sisään lasitetun portaikon kohdalla.

Julkisivuaukotuksen yleisilmeen tulee olla erilainen rakennuksittain. Korostuskeinoina tulee käyttää arkkitehtuurin keinoja, aukotuksen määrän, koon, värin ja muodon sekä ympärysrakenteiden vaihtelua.

Louhelantien rakennusten katujulkisivujen tulee olla paikalla muurattua tiiltä. Kerrostalojen julkisivujen tulee olla värikkäitä ja värimaailmaltaan värikylläisiä. Tiilen värin ja ladonta tyylin tulee vaihtua lamelleittain ja porrashuoneiden kohdalla. Rakennuksen osien tulee olla eri tiiltä ja ne tulee muurata kahdella eri ladonta ja muuraustavalla. Tiilen sävyn ja pintastruktuurin tulee vaihdella. Kivijalan tulee erottua ylempien kerrosten seinäpinnasta.

Korttelissa 17506 tontilla 1 kerrostalossa A rakennuksen ylin kerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Korttelissa 17506 tontilla 1 kivijalan tulee olla vaikutelmaltaan kahden kerroksen korkuinen ja sitä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella.

Korttelissa 17505 tontilla 13 kivijalan tulee olla vaikutelmaltaan yhden kerroksen korkuinen ja sitä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella.

Louhelantien ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Parvekkeet ja ulokkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Parvekkeita, jotka ulottuvat rakennusalan yli, ei saa tukea maasta. Korttelissa 17506 tontilla 1 sisäpihan parvekkeet voidaan tukea kansipihaan.

Ikkunan osien värin on selkeästi erotava muusta seinäpinnasta. Parvekkeiden tulee olla väritykseltään sama kuin ikkunan osien.

Suurinosa parvekkeen seinäpinnasta tulee olla lasia. Kulmaparvekkeiden on avauduttava kahteen suuntaan.

Sisäpihan arkkitehtuurin tulee muodostaa eheä kokonaisuus. Louhelantien rakennusten julkisivujen käsittelyn tulee vastata sisäpihalla kadunpuolta.

Korttelissa 17506 tontilla 1 pihakannella seisovien kerrostalojen B ja C Vihertien puoleisissa julkisivuissa voidaan käyttää tiililaattaelementtejä. Tiililaattaelemettien tulee olla paikalla saumattuja. Kulmissa tulee käyttää kulmatiililaattaa, ei pystysaumoja.

Korttelissa 17506 tontilla 1 kerrostalo B:n kahden ylimmän kerroksen materiaalina tulee käyttää puuta tai puuverhoilun kaltaista materiaalia sisäpihan puolella kolmella julkisivulla.

Korttelissa 17506 tontilla 1 kerrostalossa C ylimmän kerroksen materiaalina tulee käyttää puuta tai puuverhoilun kaltaista materiaalia sisäpihan puolella kolmella julkisivulla.

Sisäpihan julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa Vihertien suuntaan. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maakerrokseen ja pihakansitasoon.

Vihertien kaupunkitalojen (townhouse) tulee olla pienimittakaavaisia. Kaikkien julkisivujen on oltava porrastettuja ja materiaalien on vaihduttava katkoskohdassa. Julkisivujen tulee pääasiassa olla paikalla muurattua tiiltä ja ne tulee muurata kahdella eri ladonta ja muuraustavalla. Tiilen sävyn ja pintastruktuurin tulee vaihdella. Puu tehosteiden käyttö on sallittu. Värisävyiltään rakennusten tulee olla luonnonläheisiä.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia.

Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/porrashuone saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för flervåningshus.

Kvarterets byggnader och deras gatufasader ska med avseende på stadsbilden och arkitekturen passa in i bostadsområdets miljö. Klippstavägen är en aktiv stadsmiljö. Byggnaderna på Grönvägen ska vara småhusliknande.

Byggnaderna och kvarteren ska bilda en trivsam och grönskande helhet.

I byggnadernas volymgestaltning, takformer, fasader och fasadmaterial ska uppmärksamhet fästas vid att det uppstår varierande och arkitektoniskt högklassiga gatu- och kvartersrum.

Arkitekturen ska vara högklassig.

Kvartersområdets byggnader, konstruktioner och staket ska byggas av högklassiga och hållbara material.

Byggnaderna på Klippstavägen ska delas in i mindre delar. Intilliggande delar ska tydligt skilja sig från varandra. Urskiljandet ska ske genom byggnadsdelarnas höjder och fasadytans avstånd från gatulinjen samt material och fasadernas färgsättning. Behandlingen av stenfoten ska också varieras mellan byggnadernas olika delar.

Byggnadsvolymen på Klippstavägen ska brytas upp vertikalt. Flervåningshusens fasad ska dras in vid det inglasade trapphuset.

Fasadöppningarnas allmänna intryck ska variera mellan byggnaderna. Som accentueringsmetoder ska man använda arkitektoniska medel, variationer i andelen öppningar, storlek, färg och form samt omkretsstruktur.

Byggnadernas gatufasader på Klippstavägen ska bestå av platsmurat tegel. Flervåningshusens fasader ska färgsättas med färgglada och mättade nyanser. Teglets färg och förbandstyp ska varieras lamellvis och vid trapphusen. Byggnadens delar ska bestå av olika slags tegel och de ska muras på två olika förbands- och murningssätt. Teglets nyans och ytstruktur ska variera. Stenfoten ska avvika från väggytan på de övre våningarna.

I kvarteret 17506 på tomt 1 i flervåningshuset A, får översta våningen inte ge ett slutet intryck.

I kvarteret 17506 på tomt 1, ska stenfoten ge ett intryck av att vara två våningar hög och den ska framhävas med arkitektoniska medel, ett stort antal öppningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning.

I kvarteret 17505 på tomt 13, ska stenfoten ge ett intryck av att vara en våning hög och den ska framhävas med arkitektoniska medel, ett stort antal öppningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning.

I första våningen på Klippstavägen får inte bostäder placeras.

Balkonger och utskjutande partier får nå utanför byggnadsytan. Balkonger som når utanför byggnadsytan får inte stöttas upp från marken. I kvarteret 17506 på tomt 1, kan balkongerna på innergården stöttas upp mot gårdsdäcket.

Fönsterdelarnas färg ska avvika tydligt från den övriga väggytan. Balkongernas delar ska till sin färgsättning vara likadana som fönsterdelarna.

Största delen av balkongens väggyta ska bestå av glas. Hörnbalkongerna ska öppnas upp i två riktningar.

Innergårdens arkitektur ska bilda en enhetlig helhet. Behandlingen av flervåningshusens fasader ska på innergården motsvara gatusidan.

I kvarteret 17506, på tomt 1 i flervåningshusen B och C som står på gårdsdäcket, kan element av tegelplattor användas i de fasader som vetter mot Grönvägen. Elementen av tegelplattor ska fogas på plats. I hörnen ska hörntegelplattor användas, inga lodräta fogar.

I kvarteret 17506 på tomt 1, på de två översta våningarna i flervåningshuset B, ska trä användas som material på tre fasader på innergårdens sida.

I kvarteret 17506 på tomt 1, på den översta våningen i flervåningshuset C, ska trä användas som material på tre fasader på innergårdens sida.

Innergårdens fasader får inte ge ett slutet intryck mot Grönvägen. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid markplanet och gårdsdäcksnivån.

Grönvägens stadsvillor (townhouse) ska vara småskaliga. Alla fasader ska vara avtrappade och materialen ska ändras vid avtrappningen. Fasaderna ska huvudsakligen bestå av tegel. Det är tillåtet att använda träeffekter. Byggnaderna ska ha naturnära färgnyanser.

Entréerna ska framhävas med arkitektoniska medel, bl.a. genom skärmtak eller material.

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp.

På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På varje våning får ytterligare en trappa/ett trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten. De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

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

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Asunnoista näkyville katoille sekä talousrakennusten, varastojen, autokatosten katoille tulee rakentaa kasvikattoja.

Vihertien kaupunkivillojen (townhouse) kattojen tulee olla viherkattoja, joilla kasvaa ekstensiivinen (luononmukainen) kattopuutarha.

VIH-merkinnällä osoitettusta kattopinta-alasta kasvikaton osuus tulee olla vähintään 90% ja sen tulee olla niitty-, keto- tai heinäkattoja.

Asukkaiden yhteistilat kuten talopesulat, kuivaustilat, talosaunat ja harrastetilat sekä säilytystilat, varastot tulee rakentaa pääsääntöisesti kivijalkakerrokseen ja ne tulee toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelma. Kivijalkakerrokseen sijoittuessa tilojen tulee olla ominaisuuksiltaan sellaisia, että ne voidaan muutta liiketiloiksi.

Liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys ulkoa, ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin.

Louhelantien rakennusten ja katualueiden väliset tilat, sekä katualueen reunatila, tulee käsitellä yhtenäisesti osana kaupunkimaista katutilaa. Liike- ja yhteistilojen edessä tämä välitila tulee olla kivetetty, myös sisäänkäyntien tulee liittyä yhtenäisellä kivetyksellä suoraan katutilaan. Liiketiloille tulee varata mahdollisuus levittäytyä katutilaan. Muissa rakennuksen kohdissa tämä alue tulee istuttaa monimuotoisella kasvillisuudella.

Tonttiliittymä tulee järjestää Vihertien katualueelta.

Korttelissa 17506 tontilla 1 tulee toteuttaa vähintään 51 autopaikkaa. Vieraspysäköintiin ja lyhytaikaista pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 4 paikkaa. Tontille tulee toteuttaa vähintään 2 yhteiskäyttöautopaikkaa.

Korttelissa 17506 tontilla 1 autopaikat tulee sijoittaa pääasiassa pihakannen alle. Pysäköintihallin tulee arkkitehtuuriltaan luontevasti liittyä ympäröivien asuinrakennusten arkkitehtuuriin ja kivijalkaan. Vähintään 30% julkisivusta tulee olla pienellä aukolla ladottua tiiltä tai pitsibetonia.

Pihakannen alle sijoitettavan asukaspysäköintitilan ilmanvaihto tulee suunnitella niin, että poistoilma ei purkaudu pihakannelle suunnitellulle ulkoilu- ja oleskelupihalle. Pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa riittävän ylös tuulettuvalle alueelle ja samalla huomioida, ettei se purkaudu asuinkerroksiin tai parvekkeille. Pysäköintihalliin suositellaan painovoimasita ilmanvaihtoa.

Korttelissa 17505 tontilla 13 tulee toteuttaa vähintään 18 autopaikkaa katoksissa.

Autokatoksien tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia. Materiaalina tulee olla puu tai tiili, josta vähintään 30% on ladottu pienellä aukolla.

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Louhelantien katualueelle saa sijoitaa 8 autopaikkaa liiketiloille.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata 2 pp/asuinhuone ja liiketiloille 1pp/30 k-m2.

Kortteleissa tulee olla sekä lyhyt- että pitkäaikainen polkupyörien säilytysmahdollisuus.

Piha-alueelle sijoittuvat auton ja pöyrän pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista rakentein tai istutuksin. Vieras- ja lyhytaikaiset pysäköintiruudut tulee päällystää nurmikivellä.

Korttelia 17506 tonttia 1 ei saa aidata.

Korttelia 17505 tonttia 13 ei saa aidata kadun suuntaan. Tontti tulee aidata toista tonttia vastaan pensasaidalla tai muilla näönsuoja istutuksilla.

Asuinkorttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Asuinkorttelin sisäpihan on muodostettava vehreä, suojaisa ja viihtyisä yhteispiha, jossa on yhteinen leikki- ja oleskelualue. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.Tonttien yhteisellä korttelipihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9.

Vihertien kaupunkitaloille on varattava maakerrokseen asuntokohtaiset piha-alueet.

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Tonttien hulevedet voidaan viivyttää yhteisesti korttelialueella. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentamisessa on huomioitava hulevesien hallinta teknisesti ja toiminnallisesti.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja sunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta.

Asuntojen ääneneristävyyden lento- ja tiemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Liike-, toimisto- ja työtilojen ääneneristävyyden lento-, ja tiemelua vastaan on oltava vähintään 25 dB. Kaikki rakennuksen parvekkeet tulee lasittaa. Kadunpuoleisten parvekkeiden on täytettävä 10dB äänitasoero. Vihertien sisäpihan puolella äänitasoeron tulee olla 5dB.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar ska bilda en del av byggnadens arkitektur.

Gröntak ska anläggas på de tak som är synliga från bostäderna samt på ekonomibyggnadernas, förrådsbyggnadernas och täckta bilparkeringarnas tak.

Taken på Grönvägens stadsvillor (townhouse) ska utgöras av gröntak där det växer en extensiv (naturenlig) takträdgård.

Gröntakets andel av takytan på byggnader som anvisats med beteckningen VIH ska vara minst 90 % och utgöras av ängs-fälttak eller grästak.

Gemensamma utrymmen för de boende, som tvättstugor, torkrum, gemensamma bastur och hobbyrum samt förvaringsutrymmen, förråd ska huvudsakligen byggas i stenfotsvåningen och genomföras så att de ger ett öppet och funktionellt intryck. Lokaler som placeras i stenfotsvåningen ska vara sådana till sina egenskaper att de går att ändra till affärslokaler.

Affärslokalerna och utrymmena för gemensamt bruk ska ha en direkt förbindelse från utsidan och de ska anslutas till uterummen med stora fönster.

På Klippstavägen ska utrymmena mellan byggnaderna och gatuområdena samt gatuområdets kantområde behandlas enhetligt som en del av det stadsbildsmässiga gaturummet. Framför affärslokalerna och de gemensamma utrymmena ska detta mellanutrymme vara stenbelagt, ingångarna ska också anslutas direkt till gaturummet med en sammanhängande stenbeläggning. Det ska reserveras möjlighet för affärslokalerna att breda ut sig i gaturummet. På andra ställen av byggnaden ska detta område planteras med varierande växtlighet.

Tomtanslutningen ska ordnas från Grövägens gatuområde.

På tomt 1 i kvarteret 17506 ska minst 51 bilplatser anläggas. För gästparkeringen och kortvarig parkering ska 4 platser reserveras på tomten i närheten av trapphusen. På tomten ska bilplatser för minst 2 bildelningsbilar anläggas.

På tomt 1 i kvarteret 17506 ska bilplatserna huvudsakligen placeras under gårdsdäcket. Parkeringshallen ska arkitektoniskt anknyta till omgivande bostadsbyggnaders arkitektur och stenfoten. Minst 30 % av fasaden ska bestå av tegel som muras som en perforerad tegelvägg med små mellanrum mellan tegelstenarna, eller spetslikknande betong.

Ventilationen i boendeparkeringsutrymmet under gårdsdäcket ska planeras så att frånluften inte kommer ut på den uteplats och vistelsegård som planerats på gårdsdäcket. Parkeringsutrymmenas frånluft ska ledas tillräckligt högt upp mot det ventilerade området och samtidigt ska man beakta att frånluften inte leds ut mot bostadsvåningarna eller balkongerna. I parkeringshallen rekommenderas ventilation med självdrag.

På tomt 13 i kvarteret 17505 ska minst 18 bilplatser anläggas.

De täckta bilparkeringarna ska hålla hög kvalitet till sin arkitektur. Materialet ska vara trä eller tegel, varav minst 30 % muras som en perforerad tegelvägg med små mellanrum mellan tegelstenarna.

Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

I Klippstavägens gatuområde får 8 bilplatser för affärslokalerna placeras.

Cykelplatser ska reserveras 2 cp/bostadsrum och för affärslokalerna 1 cp/30 m2-vy.

I kvarteren ska det finnas möjlighet för både kortvarig och långvarig förvaring av cyklar.

De områden belägna i gårdsområdet som reserverats för parkering av bilar och cyklar ska avskiljas från de övriga gårdsområdena med konstruktioner eller planteringar. Parkeringsrutor för gästparkering och kortvarig parkering ska beläggas med gräsarmering.

I kvarteret 17506 får tomt 1 inte inhägnas.

I kvarteret 17505 får tomt 13 inte inhägnas mot gatan. Tomten ska inhägnas mot en annan tomt med en häck eller andra planteringar som skyddar mot insyn.

För bostadskvarterets gemensamma gård ska en enhetlig plan utarbetas. Bostadskvarterets innergård ska bilda en lummig, skyddad och trivsam gemensam gård med ett gemensamt område för lek och vistelse. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av innergården som inte används för nödvändiga färdvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. Tomternas gemensamma kvartersgård ska uppnå minst 0,9 i effektivitet för grönbyggandet.

Bostadsvisa gårdsområden i markplan ska reserveras för Grönvägens bostadsvillor (townhouse).

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Tomternas dagvatten kan fördröjas gemensamt i kvartersområdet. Vid anläggandet av gårdarnas och uteplatsernas grönområden ska hanteringen av dagvatten beaktas tekniskt och funktionellt.

I samband med bygglovet ska en bulleruredning presenteras liksom planer för hur ljudisoleringen av byggnadens ytterhölje och gårdsområdenas bullerskydd förverkligas.

Ljudisoleringen mot flyg- och vägbuller i bostadsrummen ska vara minst 35 dB. Ljudisoleringen mot flyg- och vägbuller i affärs-, kontors- och arbetslokaler ska vara minst 25 dB. Byggnadens alla balkonger ska inglasas. Balkongerna mot gatan ska uppfylla en ljudnivåkillnad på 10dB. På Grönvägens innergårds sida ska ljudniväskillnaden vara 5dB.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä ilmanlaatuselvitys ja suunnitelmat rakennuksen tuloilman puhtauden toteutumisesta.

Kunnallistekniikka tule järjestää Vihertien katualueelta.

Jätehuolto on toteutettava korttelikohtaisesti. Jätekatoksen tai -aitauksen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeataosoinen ja istua Vihertien katukuvaan.

Kortteliin 17606 on rakennusoikeudesta sijoitettava vähintään 200 m2 liiketilaa. Lisäksi katutasokerroksiin on sijoitettava muuntojoustavaa tilaa.

I samband med bygglovet ska en luftkvalitetsutredning presenteras liksom planer för att uppnå ren frånluft i byggnaden.

Kommunaltekniken ska ordnas från Grönvägens gatuområde.

Avfallshanteringen ska genomföras kvartersvis. Sopskjulet eller -inhägnaden ska hålla hög kvalitet till sin arkitektur och passa in i Grönvägens gatubild.

I kvarter 17606 ska från byggrätten placeras minst 200 m2 affärsutrymme. Dessutom ska flexibla utrymmen placeras på gatuplansvåningarna.

2850	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
IV	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
17	**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.**
MARTINLAAKSO	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
17505 -	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
PUNAPOLKU	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
KATU	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
3	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**
pp	**Katualue. Jalankulun ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.**	**Gatuområde. Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.**
	Istutettava alueen osa.	**Del av område som skall planteras.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
p	**Pysäköimispaikka.**	**Parkeringsplats.**
pka	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.**	**Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.**
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	**Del av område där träd och buskar skall planteras.**
vih	**Viher- tai kasvikatto.**	**Grön- eller växttak.**
ja	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.**	**Byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.**
le	**Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa**	**För lek och utevistelse reserverad del av område**
l	**Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.**	**Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.**
	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	**Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.**
	Istutettava puu.	**Träd som ska planteras.**

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.

Timo Kallaluoto, Aluearkkitehti, 31.5.2023 16.40

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

002447 VIHERTIE 44-46 JA 48

MARTINLAAKSO



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 06.06.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002447.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Vihertien pientaloalueen ja Louhelantien katukuvan kokonaisvaltainen kehitys ja monimuotoisten asuinkorttelien rakentaminen. Asuinalueella sekoittuvat samassa korttelissa sekä pientalo- että kerrostalo asuminen vehreässä ja viihtyisässä ympäristössä.

Kaavaan liittyy kaksi maankäyttösopimusta.

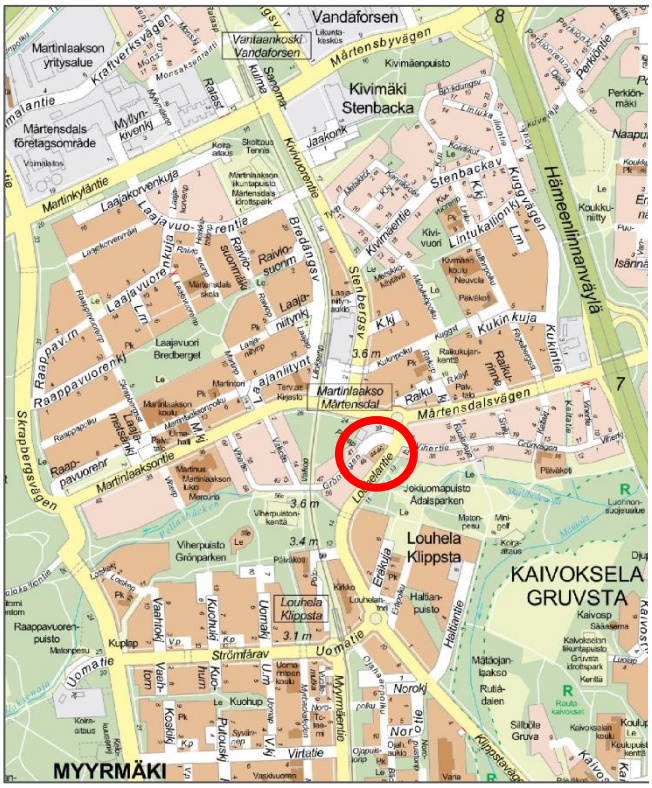
Asemakaavan muutos:

Vantaan kaupunginosassa Martinlaakso 17. Kortteli 17606 ja kortteli 17605 sekä katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos:
Kortteli 17606 ja osa korttelia 17605.

Kaavan laatija: Annakaisa Haanpää, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;
annakaisa.haanpaa@vantaa.fi, puh. 0438268456

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Martinlaakson keskustassa noin 400 metrin päässä Martinlaakson juna-asemalta osoitteessa Vihertie 44-46 ja 48.

Alue on Martinlaaksontien eteläpuolella Louhelantien ja Vihertien risteyksessä huoltoasemaa vastapäätä. Alue rajautuu lounaassa Vihertien pientaloalueeseen ja Viherpuistoon, kaakkoispuolella on Louhelantie ja Jokiuomapuiston lähivirkistysalue.

Kaavoitettavalla tontilla Vihertie 44-46 on nykyisin kaksi asuntoa sekä liike- ja toimistotiloja, mm. kuntosali.

Kaavoitettavalla tontilla Vihertie 48 olleet omakotitalo ja varasto on purettu.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 04.09.2020
- Kaavoitus tuli vireille 06.03.2021 ja sai numeron 002447.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 01 julkaistiin 07.06.2021 ja asukastilaisuus pidettiin 15.06.2021.
- Mielipiteet pyydettiin 16.08.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 10 kappaletta.
- Vihertie 48 kortteli 17605 tontti 1 on otettu osaksi asemakaavamuutos suunnitelmaa 27.09.2021 YIT Suomi Oy aloitteesta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 02 julkaistiin 02.05.2022 ja asukastilaisuus pidettiin 11.05.2022.
- Mielipiteet pyydettiin 06.06.2022 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 03 julkaistiin 02.11.2022 ja asukastilaisuus pidettiin 17.11.2022.
- Mielipiteet pyydettiin 07.12.2022 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 15 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä ... 4
2. Lähtökohdat ... 6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 6
2.2 Suunnittelutilanne ... 10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 13
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ... 14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 14
3.3. Asemakaavan tavoitteet ... 30
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ... 32
4. Asemakaavan kuvaus ... 39
4.1 Kaavan rakenne ... 40
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 40
4.3 Aluevaraukset ... 42
4.4 Kaavan vaikutukset ... 46
4.5 Ympäristön häiriötekijät ... 50
4.6 Nimistö ... 50
5. Asemakaavan toteutus ... 51
6. Kaavatyöhön osallistuneet ... 51
7. Asemakaavan seurantalomake ... 52
8. Asemakaavakartta ja –määräykset ... 54

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- LIITE 1: Mielipiteet
- LIITE 2: Muistutukset ja lausunnot

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- LIITE 3: Martinlaakson kehityskuva 2030-2050
- LIITE 4: Rakennushistoriallinenselvitys, Innovarch Oy 07.04.2021
- LIITE 5: Meluselvitys, Hekimäki Akustikot (Sitowise) 09.03.2023
- LIITE 6: Ilmanlaatuselvitys, Enwinoy 30.03.2023

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutosehdotus sisältää asuinkerrostalojen korttelialueet Vihertie 44-46 ja Vihertie 48 sekä niihin liittyvän Punapolun katualueen. Asemakaavamuutosehdotuksen tavoitteena on ohjata kasvu nykyiseen korttelirakenteeseen alueen ympäristön arvoja kunnioittaen, tiivistäen ja uudistaen. Ehdotuksella haetaan monimuotoista tiivistyvää asuinkorttelien rakentamista sekä vihreää ja viihtyisää asuinaluetta. Suunnitelma muodostuu kahdesta sisäpihallisesta korttelista ja niiden välistä kulkevasta jalankulku ja pyöräily reittistä Vihertieltä Jokiuomapuistoon. Kaupunkikuvallisesti korkeimmat 4-9-kerroksiset kerrostalot sijoittuvat Louhelantien varteen ja Vihertien risteysalueelle. Rakennusten mittakaava laskee Vihertien pientaloalueen suuntaan, jossa sijaitsevat 2-4-kerroksiset kaupunkivillat perheasuntoineen.

Vihertie 44-46 kaavaillaan 6850 k-m2 kerrosalaa, josta noin 6450 k-m2 tulee olemaan asuinalaa ja noin 400 k-m2 osoitetaan liike- ja toimitilaksi tai muuntojoustaviksi tiloiksi maakerroksessa. Tontti liittymä siirtyy pois risteysalueelta.

Vihertie 48 kortteliin kaavaillaan 2850 k-m2 kerrosalaa, josta noin 2720 k-m2 tulee olemaan asuinalaa ja noin 130 k-m2 osoitetaan liike- ja toimitilaksi tai muuntojoustaviksi tiloiksi maakerroksessa.



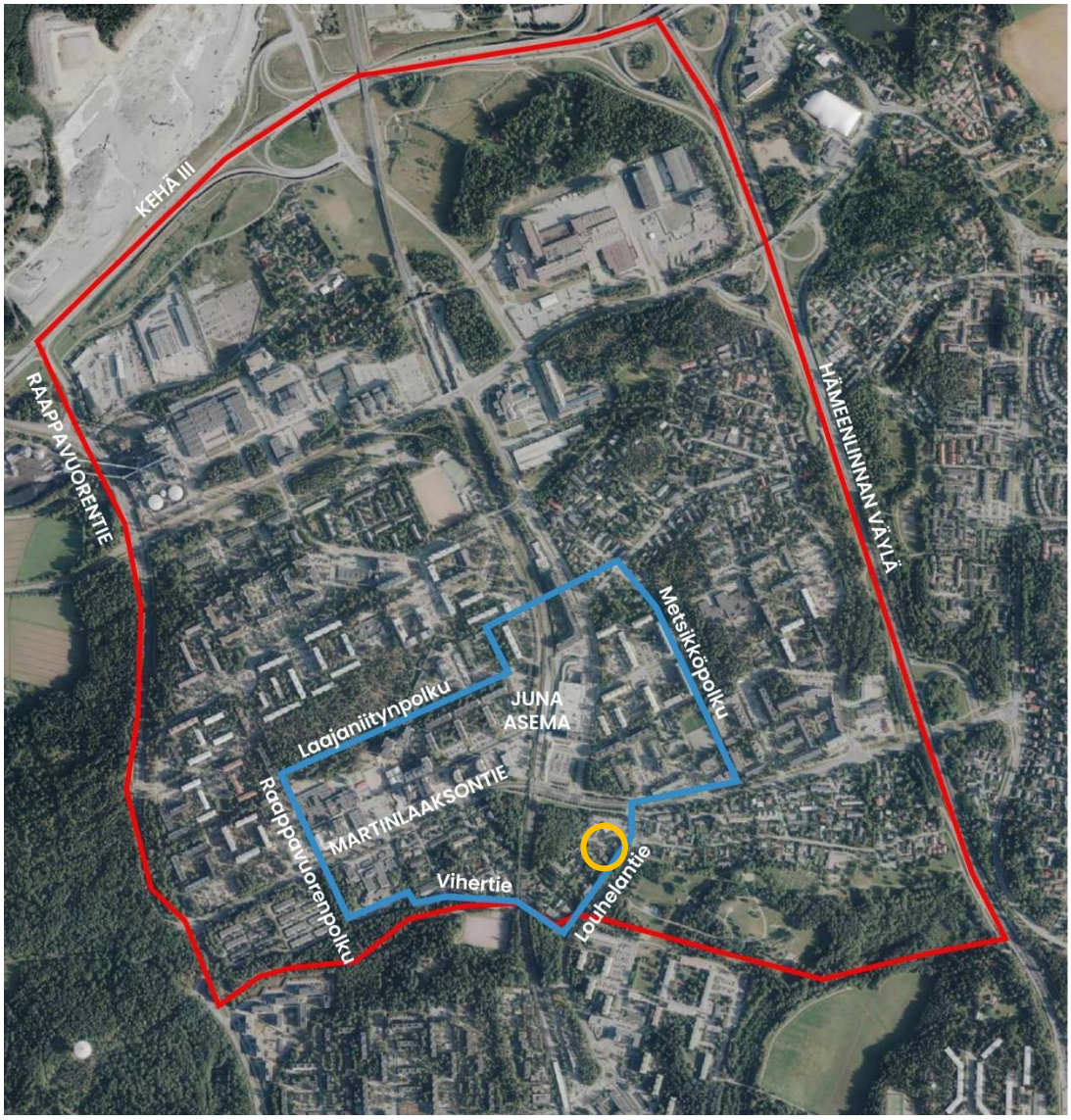
2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Martinlaakson kaupunginosa on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä ja se kuuluun Myyrmäen suuralueeseen. Se sijaitsee Kehä III:n eteläpuolella, pääradan varrella; juna vie Helsingin keskustaan parissa kymmenessä minuutissa, lentokentälle reilussa 10 minuutissa.

Kaavamuutosalue sijaitsee Martinlaakson keskustassa noin 400 metrin päässä Martinlaakson juna-asemalta. Kaava-alue on Martinlaaksontien eteläpuolella Louhelantien ja Vihertien risteyksessä. Alue rajautuu lounaassa Vihertien pientaloalueeseen ja Viherpuistoon, kakkospuolella on Louhelantie ja Jokiuomapuiston lähivirkistysalue.



Ortokuva 2019: punaisella Martinlaakson kaupunginosan rajaus, sinisellä yleiskaavan kaupunkikeskustan alue ja keltaisella kaava-alueen sijainti.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaava-alue on Mätäojanlaaksoon liittyvää savilaaksoa, joka on entistä peltoa. Alue on maisemakuvaltaan melko tasaista ja se aukeaa koillissuunnassa Louhelantien ylitse Jokiuomanpuistoon. Nykyisin valtaosa kaavoitettavasta alueesta on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Tonttia rajavat viherkaistat ja näiden puuistutukset. Kaava-alueella ei ole arvokkaita luontokohteita, mutta tontilla 44-46 on arvopuita, jotka tulee säilyttää.

Vesistöt ja vesitalous

Vihertie 44-46:n tontilla on nykyisellään toimistorakennus, jonka piha on pääosin asfaltoitua pysäköintialuetta. Läpäisevän pinnan osuus tontilla on hyvin pieni. Vihertie 48:n tontilta on purettu pientalo, ja tontti on nykyisin pääasiassa läpäisevää pintaa.

Alue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Alueen pintavedet ohjataan hulevesiviemärin kautta Skallbölenojaan, joka virtaa Jokiuomanpuiston läpi Mätäojaan. Mätäojanlaakso on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue, jossa elää harvinaisia eläin- ja kasvilajeja (mm. halavasepikkä) ja joka toimii luontaisena tulva-alueena. Mätäoja virtaa Helsingin halki etelään ja laskee Iso Huopalahdessa Suomenlahteen.

Aluetta ei ole luokiteltu pohjavesialueeksi..

Maaperä

Alueen maaperä on savea, mutta kaava-alueella on täyttömaata, koska alue on rakennettu. Rakennusluvanyhteydessä tehdään rakennuspaikkakohtaiset maaperätutkimukset.

Topografia

Kaava-alue on suhteellisen tasainen.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Vihertien alue on alun perin rakennettu 1950-luvulla ja se on ollut metsäinen omakotialue. 1960-luvun lopulla alkoi varsinaisen kerrostalokaupunginosan rakentaminen. 1970-luvulla junaradan myötä tulivat keskustaan kerrostalot ja väestö kasvoi nopeasti. 2000-lukuun mennessä lähiöstä oli tullut keskusta. 2010-luvulla keskityttiin Martinlaakson asemanseudun kohentamiseen ja nykyään kaupunginosa on muuttunut urbaaniksi keskukseksi.

Kaupunkikuvallinen pääpaino keskittyy tällä hetkellä radan varteen ja uuden punatiilisen keskuksen ympärille. Kaupunkikuva asemanseudulla on kerrostalovaltainen, asunnoista 87 % on kerrostaloja. Aseman eteläpuolella sijaitseva pientaloalue on vehreä ja viihtyisä. Pientaloja alueella on 13 %. Arvokasta Martinlaaksossa on sen väljä rakenne ja vehreä ympäristö.

Kaava-alueella, Vihertie 44–46 tontilla on olemassa oleva punatiilinen toimistorakennus. Rakennuksesta tehtiin rakennushistoriallinen selvitys (Innovarch Oy, 2022), jonka perusteella Vantaan kaupunginmuseo totesi, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot eivät nouse riittävän merkittäväksi asemakaavasuojelua varten.

Vihertie 48 tontilla ollut pientalo ja sen varastot on purettu, joten kaava-alueen laajennuksella ei ole vaikutusta rakennetun kulttuuriympäristön kohteisiin.

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Martinlaakso on Vantaan Myyrmäen suuralueeseen kuuluva noin 13 500 asukaan kaupunginosa. Martinlaakson väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu aikuisvaltaisuus ja pienet perhekoot, sekä monikulttuurisuus. Aikuisia on 62 %, lapsia ja nuoria 15 % ja ikäihmisiä 23 % väestöstä. Noin 40 % väestöstä on lapsiperheitä, mutta pääkaupunkiseudun yleisien kehityslinjan mukaisesti yhdenhengen talouksien määrä on kasvanut merkittävästi ja on nykyään suurempi kuin lapsiperheiden määrä 43 %.

Martinlaakson väestö on kasvanut tasaisesti viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana, keskimäärin 15 % vuodessa, ja vuonna 2030 alueella odotetaan olevan yli 15 000 asukasta. Ennusteen mukaan henkilömäärällisesti eniten kasvavat 30–64-vuotiaiden ikäryhmät, mutta myös lasten ja nuorten määrän odotetaan kasvavan. 65–74-vuotiaiden määrän arvioidaan puolestaan vähentyvän.

Martinlaakson kasvu selittyy pääasiassa maahanmuutolla, monikulttuurisuus on kasvanut yli 10 % viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana ja nykyään noin 40 % asukkaista puhuu äidinkielenään muuta kuin suomen, saamen tai ruotsin kieltä.

Asuminen

Asuntotuotanto on noussut kasvuun Martinlaaksossa vuoden 2015 jälkeen, jolloin keskusta-alueelle ryhdyttiin rakentamaan uusia kerrostaloja. Määrällisesti tämä asuntotuotanto vastaa noin 1/4 tarpeesta. Jos halutaan valmistautua odotettuun väestön kasvuun, tarvitaan alueelle lisää täydennysrakentamista lähes 100 000 k-m2.

Kaava-alue sijoittuu Martinlaakson keskustassa sijaitsevalla pientaloalueella, joka koostuu pääasiassa yksi- ja kaksikerroksisista rivitaloista ja omakotitaloista. Kaavoitettavassa korttelissa Vihertie 44-46 on nykyisin kaksi asuntoa (225 k-m2) sekä liike- ja toimistotiloja. Kaavoitettavassa korttelissa Vihertie 48 ollut pientalo (120 k-m2) ja sen varastorakennukset on purettu. Asemakaavamuutosehdotus toisi alueelle huomattavan määrän lisää asuntoja ja täyttäisi 1/10 tarpeesta.

Palvelut ja työpaikat

Martinlaakso on Vantaalla suurin työllistäjä Lentokenttäalueen jälkeen. Martinlaakson kaupunginosaan kuuluva Vantaankoski on työpaikka-alue, mikä selittää kaupunginosan suurehkon työpaikkamäärän, 6030 (2020). Näistä noin 2000 on teollisuuden työpaikkoja.

Martinlaaksossa on melko kattavat palvelut. Alueelle ovat sijoittuneet mm. konserttitalo Martinus, kirjasto, terveysasema ja kauppaoppilaitos sekä lukuisia yrityksiä. Kaupallisista palveluista tärkein on aseman kauppakeskus.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on vehreä pientaloalue Martinlaakson keskustan lähettyvillä, noin 400 metrin päässä juna-asemalta, ja keskeisellä paikalla rakennettua ympäristöä. Alue on vuoden 2020 yleiskaavassa kaupunkikeskustan aluetta C ja kestävän kasvun vyöhykettä.

Vihertien pientaloalueen uudistuvaa rakennetta katsotaan kokonaisuutena ja alueen kehitystä tarkastellaan yleiskaavan kehityskuvan mukaisesti koko Martinlaakson kaupunkikeskustanalueella aina vuoteen 2050. Kaupunkikeskustanalueen rakenne perustuu ulkosyöttöiseen katuverkkoon ja laajaan sisäiseen jalankulkuverkkoon, jonka varrelle sijoittuvat puistot ja palvelut. Tätä rakennetta on tarkoitus tukea ja kehittää.

Virkistys
Pientaloalueen eteläpuolelle sijoittuu metsäinen Viherpuisto ja asuinalueen kaakkoispuolelle sijoittuu puolestaan Jokiuomanpuisto. Näitä jokseenkin yhtenäisiä puistoalueita pitkin pääsee esimerkiksi Martinlaakson länsiosaa rajaavalle laajemmalle Raappavuorten virkistysalueelle ja idässä Mätäojanlaakson luonnonsuojelualueelle. Jokiuomanpuistossa on leikki- ja minigolf-kenttä sekä koirapuisto. Viherpuistossa on urheilukenttä ja asukaspuisto.

Liikenne
Suunnittelualue sijoittuu Louhelantien ja Vihertien risteykseen. Louhelantie on kokoojakatu, jonka keskimääräinen arkivuorokausiliikenne on 9142 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vihertie on liityntäkatu, jonka keskimääräinen arkivuorokausiliikennemäärä on arvioitu olevan noin 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaava-alueen läheisyydessä Louhelantien pohjoispuolella on Martinlaaksontie, joka on kokoojakatu. Martinlaaksontien keskimääräinen arkivuorokausiliikenne on 5779.

Louhelantiellä kaavoitettavan alueen kohdalla on bussipysäkit. Siinä liikennöi 6 bussilinjaa. Näillä pääsee mm. Helsinkiin, Myyrmäkeen, Aviapolikseen ja Lentosasemalle. Lähin juna-asema on Martinlaakson asema, jonne on matkaa noin 400 metriä.

Louhelantien varressa ja Vihertiellä kulkee yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Rakenteilla oleva Vihertien katusuunnitelma tuo yhdistetyn reitin myös Vihertielle. Suunnittelualueen kohdalta lähtee ulkoilureitti Jokiuoman puistoon. Tätä yhteyttä on tarkoitus vahvistaa rakentamalla uusi jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu katu kaavoitettavan alueen läpi Vihertieltä Jokiuomapuistoon.

Vesihuolto

Vedenjakelu
Kaavamuutosalue sijaitsee rakennetun vesijohtoverkoston piirissä. Lähin vesijohto sijaitsee Vihertiellä. Kaavamuutosalue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Alueen painetasot vaihtelevat arviolta välillä 92-95 mmp. Tarkka painetaso annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti
Kaavamuutosalue sijaitsee rakennetun jätevesiverkoston piirissä. Kaava-alueen lähin jätevesiviemäri sijaitsee Vihertiellä. Alueen jätevedet johdetaan Myyrmäen, Vapaalan Hämeenkylän ja Hämevaaran kautta Espooseen. Espoossa jätevedet ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä
Vihertie on nykytilanteessa avo-ojakuivatuksella. Kaavamuutosaluetta halkoo kuitenkin hulevesiviemäri, joka purkaa vedet asemakaava-alueen ja Louhelantien väliseen lyhyeen ojanpätkään ennen Louhelantien alittavaa rumpua. Louhelantien itäpuolella avo-oja jatkaa virtaamista itään Skallbölenojana laskien Mätäojan latva-alueelle. Mätäoja virtaa Vantaalla etelään ja jatkaa Helsingin puolella Mätäjoki-nimisenä edelleen etelään purkautuen mereen Iso Huopalahdessa

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Vihertien katualueella.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Vihertien ja Louhelantien varressa.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue on lentomeluvyöhykkeellä 3, jonka lentomelutaso on Lden 50-55 dB. Lentomelun osalta kaava-alueella sovelletaan lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeen ääneneristävyysvaatimuksia. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

Autoliikenteen melu on tontin itäosassa yli 65 dB ja rakennuksen itäiseen julkisivuun kohdistuu yli 60 dB melu. Vihertien puoleinen osa tontista on alle 55 dB.

Kaava-alueella on täten tieliikennemelua sekä liikenteen aiheuttamia pienhiukkasia, jotka vaikuttavat voimakkaasti lähistön ilmanlaatuun. Kaupunkialueella liikenteen vaikutusta ilmanlaatuun ei voida välttää, mutta ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaisilla minimi- ja suositusetäisyyksillä voidaan lieventää haittoja. Ilmanlaatuvyöhykkeiden minimietäisyys on tarkoitettu sovellettavaksi kaavoja muutettaessa jo rakennetuilla alueilla ja täydennysrakentamisessa. Louhelantiellä tämä tarkoitta sitä, että rakennuksen tulisi olla 7 metriä ajoradanreunasta. Vilkasliikenteisen ajoväylän varrella olevissa rakennuksissa myös ulkoilmalaitteet tulisi sijoittaa mahdollisimman ylös, yleensä rakennuksen liikenneväylän vastakkaiselle puolelle.

Louhelantien varteen suunnitellut uudisrakennukset tuovat suojaa sisäpihalle sekä nykyiselle asutukselle.

2.1.4 Maanomistus

Asemakaavamuutos sisältää kaksi nykyistä tonttia: 17506-1 ja 17506-12. Ensimmäisen omistaa YIT Oyj, jälkimmäisen Kiinteistö Oy Vihertie 44–46.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

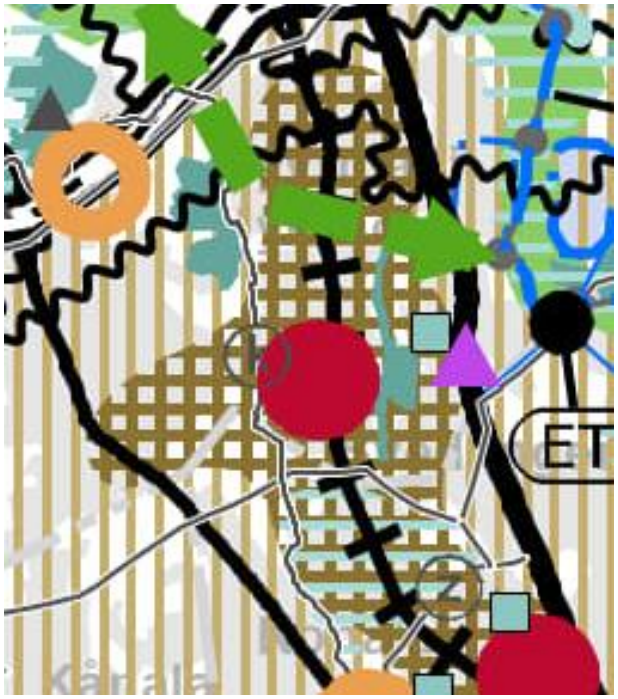
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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 ja pyöräilyä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehditaan viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava



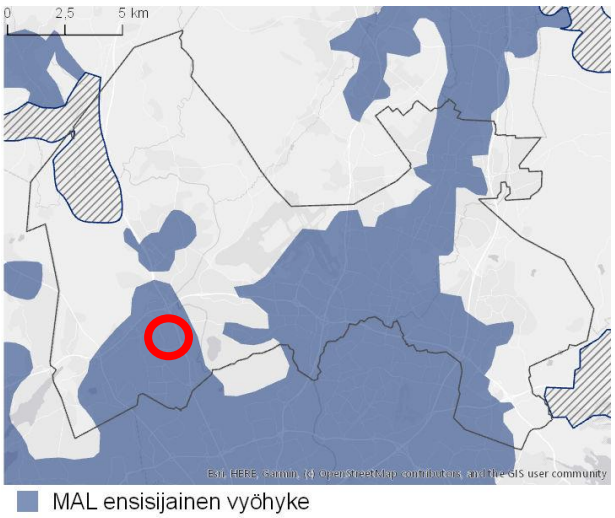
Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Uusimaa-kaavan kokonaisuus on tullut Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätösten myötä voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Voimaantulon myötä kaavakokonaisuus korvaa pääosin aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta Östersundomin alueen maakuntakaavaa, 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua sekä hallinto-oikeuden päätöksen myötä voimaan jääviä merkintöjä ja määräyksiä. Uusimaa-kaavan muutoksenhakuprosessi on vielä kesken. Hyväksyttyjen valitusten osalta Uusimaa-kaavan ratkaisut ovat edelleen täytäntöönpanokiellossa eivätkä voi tulla voimaan, ellei korkein hallinto-oikeus muuta tai kumoa hallinto-oikeuden ratkaisua. Lainvoiman kaavat voivat saada vasta, kun jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on rataan tukeutuva pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke. Vyöhykettä on suunniteltava joukkoliikenteeseen tukeutuvana muuta taajamatoimintojen Kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena.

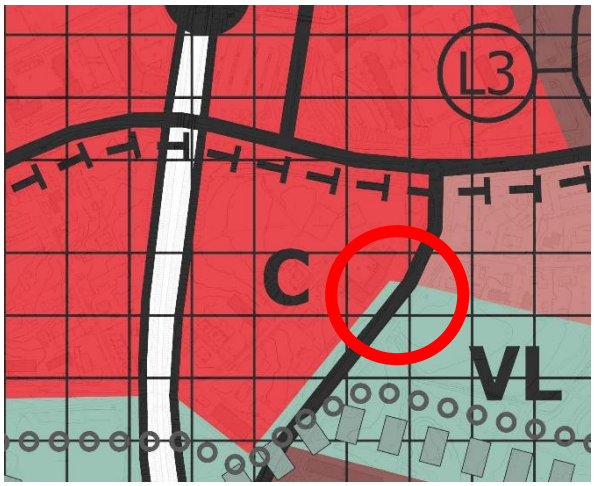
MAL 2019 -suunnitelma

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSLn toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua.



Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty. että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSLn hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019

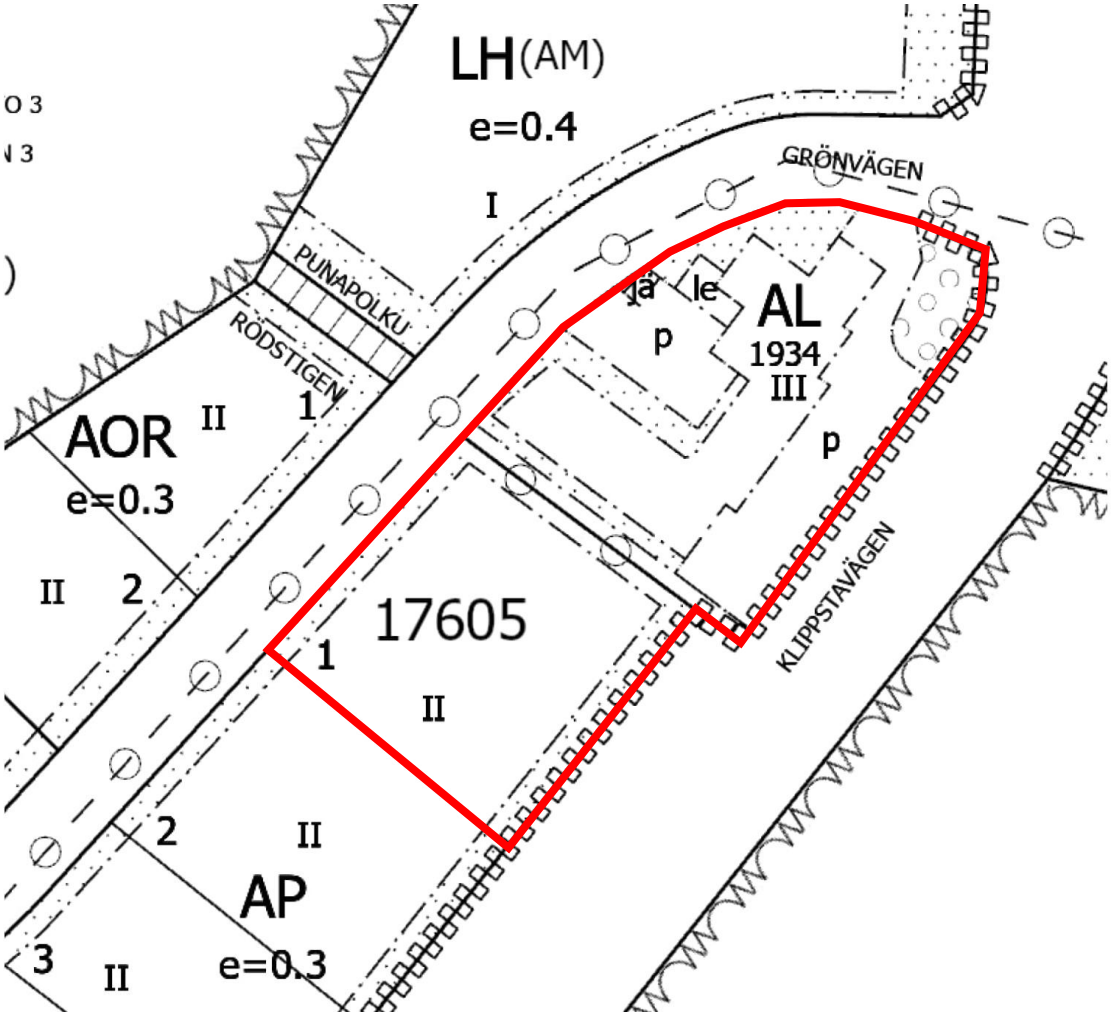
Yleiskaava



Vantaan yleiskaavassa 2020 (Kv 2021) alue on merkitty kaupunkikeskustan alueeksi C. Kaupunkikeskustan alue on laajentunut ja koko Martinlaakson asemanseutu on osoitettu kestävän kasvunvyöhykkeeksi. Merkittävä osa kasvusta keskittyy joukkoliikennekaupungin kestävän kasvun vyöhykkeelle. Vyöhykkeelle ohjataan kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen nykyistä kaupunkirakennetta eheyttäen ja uudistaen.

Kaupunkikeskustan aluetta kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. 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. Alueen pysäköintiratkaisut on toteutettava kokonaisvaltaisesti pyrkien keskitettyyn, nimeämättömään ja vuorottaiskäyttöiseen ratkaisuun. Alueelle tulee toteuttaa lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä.

Asemakaava



Korttelissa 17605 tontilla 12 (Vihertie 44-46) on voimassa asemakaava nro 002337 (KV 17.12.2018). Siinä tontti on osoitettu liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi (**AL**). Rakennusoikeutta tontilla on 1934 k-m2 ja olemassa oleva rakennus on kolmikerroksinen. Rakennuksessa kaksi toimistohuoneistoa on muutettu asunnoiksi. Asuntokerrosala on 225 k-m². Rakennuksessa on myös 216 k-m2 kuntosali.

Korttelissa 17605 tontilla 1 (Vihertie 48) on voimassa asemakaava nro 000158 (KH 28.07.1980). Siinä tontti on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (**AP**). Tonttitehokkuus on e= 0.3 ja rakennusoikeus 789 k-m2. Paikalla ollut omakotitalo oli 120 m2.

Muut päätökset ja suunnitelmat
Martinlaakson kaupunginosaan on laadittu kehityskuva (KV 2.3.2013), jossa ei ole otettu kantaa suunnittelun kohteena olevaan alueeseen.

Martinlaakson yleiskaavaavan kaupunkikeskustanalueelle (**C**) laaditaan uutta kehityskuvaa, jossa tarkastellaan pientalo alueen tulevaisuutta kaupunkikeskustanalueella, tarkastelujakso katsoo yleiskaavan mukaisesti vuoteen 2050.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Hanke on alkanut maanomistaja Kiinteistö Oy Vihertie 44-46 aloitteesta. Kaavamuutoshakemus on saapunut kaupungille 04.09.2020. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt hankkeen vuoden 2021 kaavoitusohjelmaan. Kaavoituksen vireille tulo on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä 06.03.2021. Vihertie 48 kortteli 17605 tontti 1 on otettu osaksi asemakaavamuutos suunnitelmaa 27.09.2021 YIT Suomi Oy aloitteesta. Hakemukset on käsitelty yhdessä kaavanumerolla 002447.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

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: 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.

Vihertie 44-46 kortteli 17605 tontti 12 osallistumis- ja arviointisuunnitelma **01** julkaistiin 07.06.2021 ja asukastilaisuus pidettiin 15.06.2021. Alustava osallistuminen järjestettiin 07.06.-16.08.2021. Vihertie 48 kortteli 17605 tontti 1 on otettu osaksi asemakaavamuutos suunnitelmaa 27.09.2021 YIT Suomi Oy aloitteesta. Asemakaavamuutosehdotuksessa on tarkoitus käsitellä Vihertie 44-46 ja 48 tontit yhtenä kokonaisuutena. Kokonaisuutena tarkastelluista tonteista 44-46 ja 48 julkaistiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma **02** 02.05.2022 asukkaiden pyynnöstä ja asukastilaisuus järjestettiin 11.05.2022. Mielipiteitä kuultiin 02.05.-06.06.2022. Jatkokehitellyistä suunnitelmista esitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma **03** 02.11.2022 ja asukastilaisuus pidettiin 17.11.2022. Alustava osallistuminen järjestettiin 02.11.-07.12.2022

Mielipiteitä keväällä 2021 esitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta **OAS 01** saapui 10 kappaletta. Keväällä 2022 esitetystä **OAS 02** mielipiteitä saapui 7 kappaletta. Kahdesta ensimmäisestä osallistumis- ja arviointisuunnitelmista on tähän selostukseen koottu yhteenveto saaduista mielipiteistä. Mielipiteet ovat kokonaisuudessaan luettavissa erillisestä liitteestä (Liite 1). Syksyllä 2022 esitetystä **OAS 03** saadut mielipiteet ovat kokonaisuudessaan alla.

Yhteenveto OAS 01 ja OAS 02 mielipiteistä:

Suurin osa saaduista mielipiteistä koski useampaa alueella vireillä olevaa kaavahanketta; 002143 Martinlaaksontie 24 ja 002414 Martinlaaksontie 26 sekä tätä kaavaselostusta koskevaa hanketta 002447 Vihertie 44-46 ja 48.

Moni vastusti rakentamisen määrää tontilla ja toivoi pientaloalueen säilymistä matalarakenteisena. Asukkaat olivat huolissaan, että kerrostalot muuttavat alueen imagoa ja laskevat kiinteistöjen arvoa. Alueelle toivottiin lisää perheasuntoja. Myös liikennemäärän lisääntyminen huolestutti ja alueelle toivottiin uutta liikennesuunnitelmaa.

Osa mielipiteistä toi esille väärinymmärryksen kaavoitusprosessia ja sen vaiheita kohtaan. Epäiltiin, ettei ole noudatettu maankäyttö- ja rakennuslakia, järjestetty tarvittavia vuorovaikutustilaisuuksia tai tiedotettu asianmukaisesti.

Vastine:

Asemakaavanmuutosprosessi on noudattanut maankäyttö- ja rakennuslakia. Mielipiteisiin vastataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti tässä kaavaselostuksessa.

Rakentamisen määrää on tarkistettu ja rakennusten massa on sijoitettu harkitusti niin, että kerrostalot sijoittuvat Louhelantien varteen poispäin pientaloalueesta. Vihertien varteen pientaloalueen läheisyyteen on sijoitettu pienempimittakaavaisia perheasuntoja omilla pihoillaan.

Yleiskaavassa 2020, joka katsoo vuoteen 2050, pientaloalue on osoitettu kaupunkikeskustan alueeksi, johon kaupungin kasvu keskitetysti ohjataan. Kasvava kaupunki tulee väistämättä muuttumaan ja kehittymään. Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on säilyttää alueen imago vehreänä ja viihtyisänä asuinalueena. Kehittyvällä alueella kiinteistöjen arvo nousee.

Liikennejärjestelyitä on tarkistettu ja niiden on todettu olevan riittäviä tälle kaavahankkeelle, mutta asukkaiden ehdottamia järjestelyitä kuten Vihertien sulkemista autoliikenteeltä alikulunkohdalta tullaan tutkimaan osana Matinlaaksontie 24 kaavaprosessia. Vihertien katusuunnitelma ottaa huomioon osan toivotuista elementeistä kuten ajohidasteet.

Mielipiteitä syksyllä 2022 esitetystä OAS 03 saapui 15 kappaletta, allekirjoittaneita henkilöitä oli 32 kappaletta.

1. **Caruna Oy:n kannanotto 03.11.2022**

   Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

2. **HSY kannanotto 23.11.2022**

   Aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu Vihertielle. Vesihuollon suunnitelmat tulee yhteensovittaa viereisten vireillä olevien asemakaava-alueiden vesihuoltosuunnitelmien kanssa**.**

   Vastine:

   Jatkosuunnittelu toteutetaan yhteistyössä HSY:n kanssa ja suunnitelmat hyväksytetään HSY:llä.

3. **Väylävirasto kannanotto 25.11.2022**

   Radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinä haitat.

   Vastine:

   Kaavatyönyhteydessä laaditaan riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoitetaan niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset.

4. **HSL kannanotto 29.11.2022**

   Ei lausuttavaa.

5. **Vantaan Energian ja Vantaan Sähköverkot Oy:n kannanotto 30.11.2022**

   Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

   Vastine:

   Suunnitteluprosessissa huomioidaan maanalainen putkisto ja siirron mahdolliset vaikutukset.

6. **Vantaan kaupunginmuseon kannanotto 05.12.2022**

   Kaupunginmuseo on aiemmin lausunut kaavasta 30.8.2021 päivätyssä mielipiteessään VKM/111/2021. Museo toi mielipiteessään esille tarpeen selvittää Vihertie 44-46:ssa sijaitsevan toimistorakennuksen rakennushistorialliset arvot kulttuurihistoriallista arvottamista varten. Rakennuksesta tehtiin rakennushistoriallinen selvitys (Innovarch Oy, 2022), jonka perusteella museo totesi, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot eivät nouse riittävän merkittäväksi asemakaavasuojelua varten.

   Vihertie 48 tontti on rakentamaton, joten kaava-alueen laajennuksella ei ole vaikutusta rakennetun kulttuuriympäristön kohteisiin.

   Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Näin ollen museolla ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutoksesta.

7. Mielipide, Martinlaakson asukasyhdistys 07.12.2022

Kaavatyöt ja niihin liittyvät kuulemiset ja tilaisuudet sekä rakentamisen valmistelu tonteilla, kuten puiden kaato, katutöiden teko ja ojittaminen, tulee välittömästi keskeyttää seuraavin perustein:

1. Kaavayksikön toiminnan juridinen perusta ja luottamus

Vantaan kaavayksikön toiminnasta on tehty rikosilmoitus 9.9.2022. Lupia on mahdollisesti tietoisesti ja törkeästi väärennetty. Poliisitutkinta on kesken. Kaavayksikkö ei ole väärentämistä kiistänyt. Asiasta on saatava ratkaisu ja vasta mahdollisten lainvoimaisten tuomioiden tai syytteiden raukeamisen jälkeen kaavatyöllä voi olla lain ja säädösten edellyttämä luottamus.

Voimassa olevan asemakaavan vastaisia toimia kuten puuston kaatoa, ojituksia ja katutöitä ei tule jatkaa vaan ne on peruttava ennen kuin uusi asemakaava (kohta 4.) on laadittu ja hyväksytty. Vihertie 48 tontti on maisemoitava, Martinlaaksontie 24:n puiston uudet ojat tukittava jne.

2. Perustustyöt: tärinä-, melu-, liikenne- yms. haitat

Alue on huonosti raskaaseen rakentamiseen soveltuvaa vanhan jokiuoman savimaata, joka on toistaiseksi jätetty Martinlaakson keskustan ulkopuolelle asvalttikentiksi (linja-autoasema, huoltamo), puistoksi ja pientaloalueeksi, joka jatkuu kaakkoon Jokiuoman puistona. Tornitalojen perustukset olisi tuettava paikoin kymmenien metrien syvyyteen. Vain 15-150 metrin etäisyydellä olevien pientalojen suojaaminen junttakoneiden aiheuttamalta tärinältä on käytännössä mahdotonta. Savimaata olisi poistettava tai siirrettävä jopa yli 10.000 m3. Jo alle kuutiometrin maaperän siirtymä voi aiheuttaa raskaan liikenteen, perustustöiden tai rankkasateen aikana pientalon perustusten pettämisen.

Pientalojen perustuksia, seiniä, putkia ja laattoja ei ole suunniteltu kestämään kaupungin suunnittelemaa raskasta rakentamista eivätkä ne sitä kokemusten ja havaintojen perusteella myöskään kestä: Vajaan kahden metrin syvyinen pieni katutyö Vihertie 48 /41 kohdalla talvella 2022 aiheutti viereisen tiiliaidan romahduksen ja sortumisen (kuvia pyydettäessä) ja sekä astian putoamisen keittiökaapista viereisessä talossa. Tilaisuudessa 17.11.2022 kerrottiin myös aiemmista vastaavista tapauksista.

Tornitalojen rakentaminen ei ehkä ole mahdollista tai kannattavaa mutta matalampi esim. kaksikerroksinen rakentaminen olisi. Maaperä on tutkittava, tulokset julkistettava ja suunnitelma vahinkojen ennaltaehkäisemisestä sekä korvaamisesta on tehtävä ennen kuin alueen kaavoitusta voidaan jatkaa.

Kaavayksikkö on saanut Asukasliitto ry:n tekemän arvion maaperästä ja sen aiheuttamista riskeistä 29.5.2022 mutta ei ole siihen vastannut (29.5.2022 liite K8). Kaavayksikkö on teettänyt uusia maaperätutkimuksia Martinlaaksontie 24 puistossa, joita ei ole julkistettu. Muualla alueella ei tiettävästi maaperän tutkimusta vielä edes aloitettu.

3. Alueen rakentamisen aikataulu

Kaavayksikön suunnitelmissa rakentaminen kestäisi jopa pari vuosikymmentä / Rakeisuus 2025-2040 karttaluonnos. Jatkuva melu, tärinä, pöly, rakennustyömaiden liikenne ja vahinkojen korjaaminen sekä normaalin liikkumisen estäminen olisivat kohtuuttomia myös kestoltaan. Uuden asemakaavan (kohta 4.) pohjalta annettavissa rakennusluvissa on asetettava koko alueen rakentamiselle kohtuullinen, vuoden tai kahden, aikaraja vanhojen ja uusien asukkaiden siedettävän asumisen mahdollistamiseksi. Alueen rakentaminen on aikataulutettava, mitä nyt ei ole tehty.

4. Asemakaavan laadinta, kilpailutus, arkkitehtientekemä aluesuunnittelu

Kaavayksikkö on 7.6.2021 tiedottanut mahdollisuudesta järjestään arkkitehtuurikilpailu; Kannatamme kilpailutusta. Koko alueen suunniteltu rakentaminen, asukasmäärä ja sijainti huomioiden kilpailutus on kantamme mukaan ensisijainen vaihtoehto, erityisesti kun huomioidaan kaavayksikön toiminta ja tässä kerrottu.

Jos arkkitehtuurikilpailua koko alueen suunnittelusta ei kuitenkaan jostain syystä voida järjestää, kaavayksikön on tehtävä työ lain ja säädösten mukaisesti. Kummankin tekeminen on toistaiseksi laiminlyöty.

Vaadin tilaisuudessa 17.11.2022, jälleen kerran, asemakaavasuunnitelmaa ja -pohjakarttaa kerralla koko alueelle. Arviointisuunnitelma 03-versiossa 2.11.2022 on, ensi kertaa, samassa kartassa Vihertien pientalot ja niiden ympärille ja viereen suunniteltu lisärakentaminen: ylimalkainen neliö, katkoviiva ja ympyrähahmotelma tai Rakeisuus 2025-2040 karttaluonnos / sivu 5. On selvää ettei MRL 50§:n mukaista alueen käytön yksityiskohtaista järjestämistä tai MRL 8 luvun edellyttämää vuorovaikutusta voi perustaa em. rakeisuus 2025-2040 karttaan. Muuta ei kuitenkaan ole. Nykyinen asemakaava on vanhentunut, mm. alueen asukasmäärä moninkertaistuu, jolloin alueelle on laadittava uusi asemakaava MRL 51§:n mukaisesti. 17.11.2022 tilaisuus tulee järjestää uudelleen, kun kaavoitustyö täyttää lain säädökset.

Vaadin kaavoitusyksikköä esittämään useita vaihtoehtoisia alueen asemakaavoja. Yksi voi olla Rakeisuus 2025-2040 -karttaan perustuva.

Toisena vaihtoehtona vaadin tehtäväksi asemakaavamuutosehdotuksen havainnekuvineen, jossa Vihertie 41,43, 45 ja 52 (ks. valtakirjat) kaavoitetaan yhdessä ko. naapuritonttien kanssa. Tässä vaihtoehdossa alue suunnitellaan ensin ja vasta sen jälkeen tonttien yksityiskohtainen käyttötarkoitus ja rakennukset. Tonttien omistajia kohdellaan yhdenvertaisesti. Kaavatuottoja tulee käyttötarkoituksen mukaisesti, joko rakennusoikeudesta tai muusta alueen toimivuutta ja viihtyisyyttä edistävästä käyttötarkoituksesta kuten viheralue tai -piha, matalaa tai korkeaa rakentamista näkymät ja varjostukset huomioiden jne.

5. Kaavoitusmenettelyn vuorovaikutus

Asukkaiden edustajaa ja Martinlaakson asukasyhdistystä on asiassa kuultava. Toistaiseksi MRL 62§ mukaista vuorovaikutusta ei ole järjestetty tai voitu järjestää kohtien 1-4. laiminlyönneistä ja suunnitelmien keskeneräisyydestä johtuen. Odotamme kaavayksikön vastaavan kirjaamoon lähetettyihin dokumentteihin, mukaan lukien tähän, allekirjoittaneelle. Toistaiseksi vuorovaikutteisuutta ei ole ollut - vastauksia huoliin ja kysymyksiin ei ole saatu.

6. Asemakaavan hyväksyntä ja alueen tulevaisuus

Vasta kun kohdat 1-5. ovat MRL:n säädösten mukaisesti tehty koko alueelle (ei vain jollekin tontille) voidaan Vantaan valtuustossa hyväksyä uusi asemakaava, aloittaa sen mukaiset työt ja saavutetaan paremmin myös Vantaan kaupungin alueen kehittämiselle asettamat tavoitteet;

1 § Lain yleinen tavoite

Tämän lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä. Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.

Vastine:

1. Kaavayksikön toimin juridinen perusta ja luottamus

Kaavatyötä tehdään maankäyttö ja rakennuslain (MRL) ja -asetuksen (MRA) mukaisesti. Luvanvaraiset toiminnot kuten tontin 48 puiden kaato eivät ole voimassa olevan asemakaavan vastaisia. Väärennystä ei ole tapahtunut. Tonttien maisemointi tapahtuu rakennustöiden jälkeen. Vihertien katutyöt ovat alkaneet Vihertien katualueella. Vihertien katusuunnitelma ei ole osa tätä kaava. Martinlaaksontie 24 ei ole osa tätä kaavaa tai sen selvityksiä.

2. Perustustyöt: tärinä-, melu-, liikenne- yms. haitat

Maaperä on Vantaalla monin paikoin vaikeasti rakennettavaa. Pintamaalajikartan mukaan yleisin maalaji Vantaalla on savi, jota on 41 % koko kaupungin pinta-alasta. Vihertien alue on maapohjaltaan tällaista tyypillistä pehmeikköaluetta ja vaativasti rakennettavaa maaperää. Pehmeikköalueille rakentamista varten on kehittynyttä geotekniikkaa ja pohjavahvistusmenetelmiä. Tämä mahdollistaa nykyisin myös korkean ja tiiviin rakentamisen erittäin vaikeisiinkin maapohjiin. Tiivis ja korkea rakentaminen pehmeiköillä on todettu resurssiviisaaksi, koska maapohjan vahvistamisen kulut jakautuvat useammille kerrosneliölle verrattuna matalaan ja väljään rakentamiseen.

Suunnittelussa ja rakentamisessa kyetään huomioimaan alueella oleva vanha rakennuskanta sekä tärinälle ja painumille herkkä ympäristö. Työmaasta ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa naapurustolle. Rakentaja vastaa työmaasta ja rakentamisesta. Rakentamisen aikaisia haittoja valvoo Vantaalla rakennusvalvonta ja ympäristöviranomaiset.

Tällä kaava-alueella maaperän tutkimukset tekee maanomistaja. Kaavan 002413 Martinlaaksontie 24 alueella tehdyistä valmistuneista selvityksistä voi tehdä tietopyynnön.

Asukasyhdistys ry:n mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta OAS 02 (02.05.2022) on saapunut 01.06.2022. 29.05.2022 päivätty liite numero 8 koskee asemakaavamuutoksia 002413 ja 002477. Mielipiteisiin vastataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti asemakaavamuutosta koskevassa kaavaselostuksessa.

3. Alueen rakentamisen aikataulu

Uusi yleiskaava hyväksyttiin 25.01.2021 ja se on kuulutettu voimaan 11.01.2023. Uuden yleiskaavan vaikutuksia asemakaavoitukseen tullaa tarkastelemaan Martinlaakson asemanseudun kehityskuvassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS 03 02.11.2022, sivu 5) esitetty rakeisuus kaavio on yksi osa valmisteilla olevaa Martinlaakson asemanseudun kehityskuvaa. Kaavio havainnollistaa laajemmin Vihertien alueella nyt vireillä olevien asemakaavamuutoshakemusten keskeisiä kaupunkisuunnittelun tavoitteita. Kehityskuvassa tutkitaan kaupunkikeskustan rakennetta tarkemmin. Kehityskuva tulee ohjaamaan asemakaavamuutosehdotusten laatimista kaupunkikeskustan alueella tulevaisuudessa.

Asemakaavoituksessa ei voida vaikuttaa yksityisen maan rakentamisen toteutumiseen tai niiden aikatauluihin.

4. Asemakaavan laadinta, kilpailutus, arkkitehtientekemä aluesuunnittelu

Asemakaavamuutos 002413 Martinlaaksontie 24 osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 07.06.2021 on kerrottu mahdollisuudesta järjestää suunnittelukilpailu kaupungin omistamalle tontille Martinlaaksontie 24. Hankkeen kaavoitus etenee lain ja säädösten mukaisesti erillisenä tästä kaavamuutoksesta.

Asukastilaisuudessa 17.11.2022 esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS 03 päivätty 02.11.2022) on MRL 63 § mukainen. Asemakaavaprosessi on edennyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asemakaavamuutosehdotukseen, jossa on tutkittu asemakaava-aluetta MRL 50 § mukaisesti. Asemakaava on laadittu MRL 54 § mukaisesti ja se on laadittu kaupungin pohjakartalle. MRL 8 lukua noudatetaan asemakaavamenettelyssä.

Uusi yleiskaava hyväksyttiin 25.01.2021 ja se on kuulutettu voimaan 11.01.2023. Uuden yleiskaavan vaikutuksia asemakaavoitukseen tullaan tarkastelemaan Martinlaakson asemanseudun kehityskuvassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS 03 02.11.2022, sivu 5) esitetty rakeisuus kaavio on yksi osa valmisteilla olevaa Martinlaakson asemanseudun kehityskuvaa. Kaavio havainnollistaa laajemmin Vihertien alueella nyt vireillä olevien asemakaavamuutoshakemusten keskeisiä kaupunkisuunnittelun tavoitteita. Kehityskuvassa tutkitaan kaupunkikeskustan rakennetta tarkemmin. Kehityskuva tulee ohjaamaan asemakaavamuutosehdotusten laatimista kaupunkikeskustan alueella tulevaisuudessa.

Asukastilaisuudessa 17.11.2022 asemakaavoitus esitti mahdollisuutta tarkastella asukkaiden pyytämiä pientalo tontteja osana Martinlaakson asemanseudun kehityskuvaa. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti tarkasteluun tulee liittää kaikki kaupunkikeskustan alueella olevat tontit. Koska aluetta tullaan tarkastelemaan laajempana kokonaisuutena, ei siinä voida huomioida yksittäisten tonttien rajoja. Kehityskuva tulee sisältämään vision alueen kehityksestä yleiskaavan tarkastelemaan vuoteen 2050 asti kaupunkikeskustanalueella C.

Alueella on lainvoimainen asemakaava, joka vastaa rakennettua ympäristöä. Samalla alueella ei voi olla voimassa useita asemakaavoja päällekkäin. Tontinomistajat voivat hakea asemakaavamuutosta näin halutessaan. Asemakaavaehdotukset laaditaan virallisten hakemusten perusteella ja kaavoitusohjelman sallimassa järjestyksessä.

5. Kaavoitusmenettelyn vuorovaikutus

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely on järjestetty lainmukaisesti. Annettuihin mielipiteisiin vastataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti tässä kaavaselostuksessa. Lisäksi osallisille varataan tilaisuus antaa muistutus kaavan nähtävillä olon aikana.

6. Asemakaavan hyväksyntä ja alueen tulevaisuus

Asemakaavamenettelyssä on noudatettu ja tullaan noudattamaan maankäyttö- ja rakennuslakia ja sen säädöksiä.

8. Mielipide, Asunto-osakeyhtiö Vihertie 43

Tiivistä lisärakentamista Vantaalla perusteellaan sillä, että muualta Suomesta tänne olisi muuttamassa paljon ihmisiä. On kuitenkin merkkejä siitä, että suurin ryntäys pääkaupunkiseudulle alkaisi olla jo ohi. Vantaan tuore väestöennuste lupasi, että Vantaan väestö kasvaa vuonna 2021 3299 henkilöllä. Todellisuudessa kasvu jäi 1975 henkilöön. Helsingistä saatujen ennakkotietojen perusteella voidaan sanoa, ettei pääkaupunkiseudun vetovoima ole palautunut tänäkään vuonna koronaepidemiaa edeltäneelle tasolle. Edelliseen viitaten on syytä suhtautua esimerkiksi Länsi-Vantaan massiiviseen lisärakentamiseen varauksella. Onhan tänne jo rakennettu paljon. Huolestuttavaa viimeaikaisessa kehityksessä on myös se, että uudet asunnot ovat lähes poikkeuksetta pieniä yksiöitä ja kaksioita, mikä on omiaan yksipuolistamaan väestörakennetta.

Edellä sanottu koskee myös Vihertielle suunniteltua kerrostalorakentamista. Haluamme muistuttaa, että Vihertien varsi on ollut perinteistä pientaloaluetta jo kauan ennen yleiskaavan muutosta, jossa osa alueesta luokiteltiin keskustatoimintojen alueeksi. Esitetty raskas kerrostalorakentaminen (yli 10 000 k-m^2) osoitteeseen Vihertie 44 – 48 ei alueelle sovi.

Yksi suurimmista ongelmista on se, että nykyinen asemakaava on vanhentunut. Käytäntönä näyttää lisäksi olevan se, että kun jonkin kevyesti rakennetun tontin omistaja hakee omistamalleen maalle lupaa raskaaseen rakentamiseen, kaupunki tulee vastaan ja pyrkii muuttamaan vanhaa asemakaavaa em. suunnitelmien mahdollistamiseksi. Tämä ei ilmeisesti ole edes lainmukaista. Alueelle pitäisikin saada uusi asemakaava, joka tarkastelisi aluetta kokonaisuutena ja ottaisi huomioon olemassa olevan asutuksen.

Vastine:

Martinlaakson väestö on kasvanut tasaisesti viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana, keskimäärin 15 % vuodessa, ja vuonna 2030 alueella odotetaan olevan yli 15 000 asukasta. Pandemiavuosien aikana kasvusuhde kääntyi laskuun, mutta tämä nähdään poikkeustilanteena ja kaupungistumisen oletetaan jatkuvan.

Asuntojen koko ja hallintamuoto eivät ole ratkaistavissa asemakaavassa. Ne perustuvat maa- ja asuntopoliittisiin linjauksiin, jotka ratkaisee kaupunginvaltuusto. Asuntojen kokoa ohjaa väestörakenne: Pääkaupunkiseudulla yli 50 % väestöstä kuuluu yhden hengen talouksiin.

Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Maakuntakaavan tavoitteena on uuden asumisen keskittäminen ratojen ja joukkoliikennevyöhykkeiden yhteyteen. Kaavahanke on yleiskaavan kaupunkikeskustan alueella, jota kehitetään monipuolisena ja tehokkaasti rakennettuna ympäristönä. Yleiskaavan tavoitteena on täydentää Vantaan keskustoja tiiviiksi, monipuolisiksi ja kaupunkitilaltaan laadukkaiksi alueiksi. Keskusta-alueiden merkittävällä laajentamisella halutaan edistää kestävää kehitystä. Kaavamuutos perustuu maakuntakaavan ja yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteisiin.

Alueella on voimassa oleva asemakaava, joka vastaa rakennettua ympäristöä. Tontinomistajat voivat hakea asemakaavamuutosta näin halutessaan. Hakemuksia tarkastellaan nykyisten lakien ja normien mukaisesti. Kaupunkisuunnittelua ohjaavat kaupungin strategiat sekä Martinlaakson asemanseudun (kokonaisvaltainen) kehityskuva. Kaikki asemakaavat laaditaan suhteessa ympäristöön ja niiden vaikutukset arvioidaan. Laajempi kokonaistarkastelu on tehty yleiskaavassa.

9. Mielipide A, Yksityiset henkilöt 03.12.2022

vastustaa voimakkaasti Vantaan kaupungin suunnittelemia seuraavista syistä:

- Alue on kaavoitettu pientaloalueeksi eikä sitä pidä muuttaa.

- Suunnitellut kerrostalot eivät sovi pientaloalueelle.

- Kerrostalorakentaminen muuttaa oleellisesti pientaloalueen yleisilmettä ja aiheuttaa koko alueen pientalojen arvon laskua.

- Alueen pientalojen nykyisin nauttima rauha ja yksityisyys tulee häviämään kerrostaloasumisen myötä.

- Alueen pientaloasukkailla on suuri pelko kerrostalojen lisärakentamisesta ja sen tuomista haitoista.

- Liikenne tulee kasvamaan huomattavasti.

Vastine:

Kaupungin kehittyessä ja kasvaessa kaupunkiympäristö muuttuu. Uuden yleiskaavan 2020 (KV 2021) myötä uusia asemakaavamuutoshakemuksia käsitellään nykyisten kaupunkistrategioiden mukaisesti. Pientaloalue sijoittuu yleiskaavan kaupunkikeskustan alueelle, johon kaupungin kasvu ohjataan kestävän kehityksen periaatteita noudattaen.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on säilyttää alueen imago vehreänä ja viihtyisänä asuinalueena. Asemakaavoitushankkeissa pyritään yhteensovittamaan eri osallisten tavoitteita ja toiveita parhaalla mahdollisella tavalla ja pyritään optimaaliseen kokonaisratkaisuun. Laadukkaalla suunnittelulla, kaavamääräyksillä ja rakennusvalvonnalla pyritään takaamaan asuinalueen viihtyvyys. Kasvavassa kaupungissa kiinteistöjen arvot nousevat.

Liikennejärjestelyitä on tarkistettu ja niiden on todettu olevan riittäviä tälle kaavahankkeelle.

10. Mielipide B, Yksityinen henkilö 07.12.2022

Tilaisuudessa nousi huoli mm. kasvavasta asukasmäärästä ja sen myötä kasvavasta liikennevirrasta. Vihertien Nesteen risteys on jo tällä hetkellä hyvin vaarallinen risteys. Ruuhkahuippuina (varsinkin klo 8-9 sekä klo 15-17.30) Nesteen puolelta on lähes mahdotonta kääntyä vasemmalle Hämeenlinnanväylän suuntaan. Risteyksessä tie tekee pienen mutkan oikealle Louhelan suuntaan, jolloin näkyvyys risteyksessä on lähes olematon. Risteystä ruuhkauttaa myös Vihertien päiväkodille aamuisin ja iltapäivisin lapsiaan päiväkotiin ajavat vanhemmat. Onko ajatus, että uusien kerrostalojen asukkaat sekä pysäköintitalon autot liittyvät pihoistaan suoraan Martinlaaksontielle? Tiedoksi myös, että risteyksen ruuhkaisuuden vuoksi moni autoilija oikaisee Martinlaakson tielle myös junaradan alta Valkotien ja Vihertien kautta. Ko. tieosuuksilla ei ole jalkakäytävää, ja kadut ovat tälläkin hetkellä vaaralliset

mutta onko tosiaan niin, että Martinlaaksontien pohjoispuolella ei ole lainkaan mahdolista rakennuspaikkaa korkeille kerrostaloille? Onko pohdittu, jos esim. aseman välittömässä läheisyydessä oleva huonokuntoinen kirjaston talo purettaisi ja sen tilalle rakennettaisi kerrostaloja ja kivijalkaan kirjasto + posti? Onko etukäteen selvitetty, että Martinlaaksoon olisi jatkossa muuttamassa niin valtava ihmismäärä kuin tilaisuudessa kerroitte? Minua kiinnostaisi myös tietää onko Myyrmäkeen korkeisiin taloihin saatu asukkaita ja mikä on niiden tornien käyttöaste? Toki, Myyrmäkeen talot sopivat hieman paremmin kuin vehreälle Vihertien pientaloalueelle. Mielestäni on jotenkin outoa, että yksikerroksisen pientalon kylkeen rakennetaan jopa yli 10-15 kerroksisia kerrostaloja. Tämä ei mielestäni ole kerroksellista rakentamista, josta myös tilaisuudessa paljon puhuttiin. Täysin uusilla asuinalueilla (esim. Kivistö) kerroksellisuus voidaan toteuttaa huomattavasti selkeämmällä ja asukasystävällisemmällä tavalla, kuin olemassa olevan rakennuskannan viereen.

Nesteen tontista ja arkkitehtitalon viereisen tontin myynnistä oli myös keskustelua, ja lupasitte ottaa jatkosuunnittelussa huomioon myös olemassa olevan rakennuskannan, jotta suunnitelma olisi selkä ja asukasystävällinen kokonaisuus. Oletteko pohtineet, kuinka moni asukas tulee olemaan teihin yhteydessä ja tarjoamaan että lunastaisitte myös heidän tonttinsa taloineen niin kuin ns. mummon talolle (Vihertie 48) kävi. Onko teillä pitkällä aikavälillä tarkoitus lunastaa koko Nesteen vieressä olevan Vihertien pientalokanta, jolloin kerrostaloja voisi rakentaa mielin määrin radanvarteen. Tämä ajatus on aivan varmasti useamman asukkaan pohdinnassa, uskoisin. Kannattaa varautua siis yhteydenottorumbaan.

Vastine:

Martinlaaksontie 24 tontin liikenne, liittymä ja pysäköintijärjestelyt ovat vielä tarkastelun alla. Tätä kaava varten tehdyissä tarkasteluissa järjestelyiden on todettu olevan riittäviä. Vihertien katusuunnitelmien rakentaminen on alkanut ja valmistuessaan tuovat Vihertielle jalka- ja pyöräilykadun sekä hidasteita.

Martinlaaksontien pohjoispuolella, osana Martinlaakson kehityskuvaa, on tutkittu mahdollisuutta rakentaa laajoille maapaikoitusalueille ja on järjestetty yhteistyöseminaareja taloyhtiöiden kanssa, joiden omistuksessa ja käytössä nämä alueet ovat. Taloyhtiöt eivät koe rakentamisen mahdollisuutta kannattavaksi.

Martinlaakson kehityskuvassa on tutkittu myös mahdollisuutta laajentaa kirjastoa ja tuoda sen toimintaa katukuvaan. Kiinteistön omistaja päättää mahdollisista muutoksista kiinteistöönsä ja voi halutessaan hakea asemakaavamuutosta.

Asukastilaisuudessa esitetyt luvut ovat väestöennusteesta.

Vantaalla uusille asunnoille on paljon kysyntää. Asuntojen rakentaminen aloitetaan yleensä vasta kun puolet asunnoista on myyty. Myyrmäessä on valmiina yksi uusi yli 8-kerroksinen rakennus, jossa asuu 1,5 asukasta / asunto.

Kaupunkisuunnittelussa kerroksellisuus tarkoittaa ajallista kerrostumaa, jossa uusi ja vanha ovat rinnakkain. Kaupungin rakennuskantaan ovat vaikuttaneet eri aikakausien arkkitehtuuriihanteet ja rakennuskulttuuri. Monikerroksellinen arkkitehtuuri kertoo oman tarinansa kaupungin kehityshistoriasta. Vaikka rakennukset olisivat eri ajoilta, ne parhaimmillaan muodostavat yhtenäisen kaupunkitilan. Vanhaa rakennettua ympäristöä voidaan täydentää laadukkaalla modernilla arkkitehtuurilla, kun se suhteutetaan vanhoihin rakennuksiin.

Tontinomistajat voivat hakea asemakaavamuutosta näin halutessaan. Hakemuksia tullaan tarkastelemaan Martinlaakson asemanseudun kehityskuvan pohjalta. Asemakaavat laaditaan suhteessa ympäristöön ja niiden vaikutukset arvioidaan.

Vantaan kaupunki ei ole lunastanut, eikä ole lunastamassa yksityisiä tontteja.

11. Mielipide C, Yksityinen henkilö

Vastustan ko. asemakaavamuutosta koskien pientaloalueen tonttien muuttamista kerrostalorakentamiseksi koskien samalla välitöntä lähialuetta.
Perusteluna esitän seuraavia näkökohtia:

- Koko Martinlaaksontie, Raappavuorentieltä Hämeenlinnan väylälle, eteläpuoli on pientaloaluetta ja pohjoispuoli kerrostaloalutta. Tämä jako tulee säilyttää jatkossakin alueen selkeyden, viihtyvyyden ja kokonaiskuvan kannalta.
- Rakennettavat alueet tulee yleensäkin suunnitella kokonaisuutena. Nyt näyttää siltä, jos pientalo/-tontti myydään, kaavoitusprosessi lähtee välittömästi käyntiin kerrostalotontiksi muuttamiseksi. Lisäksi on käyty suoraan kyselemässä: myytkö (esim. naapuri Vihertie 54)? Tämä antaa melko erikoisen kuvan Vantaan kaupungin asemakaavoituksesta.
- Jo nyt käynnissä oleva prosessi vaikuttaa alueen yksityisomistuksessa olevien rivi- ja omakotitalojen arvoon alentavasti. Eihän kukaan halua asua/ostaa pihalla varustettua kotia, johon kerrostaloista on esteetön näköyhteys!
- Asukastilaisuudessa, Martinlaakson kirjasto 17.11.2022, kuultiin kaupungin virkamiehiltä ko. kerrostalokaavoitukselle perusteluina mm. uusien pientaloalueiden kaavoittaminen esim. Seutulaan, Petikkoon, Lapinkylään. Tämä tarkoittanee sitä, että olemassa olevat, hyvin voivat pientaloalueet, kuten Vihertie, tuhotaan ja hyvät veronmaksajat `pakotetaan´ lähtemään. Toisena asiaa perusteltiin Mainio Martsari kyselyn tuloksilla. Martinlaaksossa on tilastojen mukaan (31.12.2021) 13 190 asukasta, joista kyselyyn oli vastannut noin 700. Vastausprosentti on erittäin alhainen, vaikka kyseessä olisivat vain äänestysikäiset martinlaaksolaiset. Joten em. tuloksilla ei ole merkitystä koko Martinlaakson kannalta.

Vastine:

Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Maakuntakaavan tavoitteena on uuden asumisen keskittäminen ratojen ja joukkoliikennevyöhykkeiden yhteyteen. MAL 2019 sopimuksessa kaava-alue on ensisijaisesti kehitettävä maankäytönvyöhyke, johon asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu. Kaavamuutos perustuu maakuntakaavan, MAL 2019 sopimuksen ja yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteisiin.

Uudessa yleiskaavassa 2020 kaupunkikeskustan alue on laajentunut ja koko Martinlaakson asemanseutu on osoitettu kestävän kasvun vyöhykkeeksi. Väestöstä vähintään 85 % tulee sijoittua tälle kestävän liikkumisen vyöhykkeille. Vyöhykkeelle ohjataan kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen nykyistä kaupunkirakennetta eheyttäen ja uudistaen.

Uuden yleiskaavan (KV 2021) vaikutuksia asemakaavoitukseen tullaan tarkastelemaan Martinlaakson asemanseudun kehityskuvassa. Kehityskuvassa tutkitaan kaupunkirakennetta tarkemmin. Kehityskuva tulee ohjaamaan asemakaavamuutosehdotusten laatimista kaupunkikeskustan alueella tulevaisuudessa. Tontinomistajat voivat hakea asemakaavamuutosta näin halutessaan. Asemakaavaehdotukset laaditaan virallisten hakemusten perusteella ja ne toteutetaan työohjelman sallimassa järjestyksessä.

Vantaan kaupunki ei ole lunastamassa yksityisiä tontteja kaava-alueella. Asemakaavoitus ei voi vaikuttaa yksityisen henkilön tekemiin kiinteistökauppoihin.

Kasvavassa kaupungissa kiinteistöjen arvot nousevat. Asemakaavoitushankkeissa pyritään yhteensovittamaan eri osallisten tavoitteita ja toiveita parhaalla mahdollisella tavalla ja pyritään optimaaliseen kokonaisratkaisuun. Laadukkaalla suunnittelulla, kaavamääräyksillä ja rakennusvalvonnalla pyritään takaamaan asuinalueen viihtyvyys.

12. Mielipide D, Yksityinen henkilö 06.12.2022

Haluan omalta osaltani ilmoittaa vastustavani ehdottomasti suunnitelmaa rakentaa Vihertielle minkäänlaisia kerrostaloja. Viihtyisää pientaloaluetta ei voi lähteä tuhoamaan vain siksi, että saataisiin mahdollisimman paljon asuntoja radan välittömään läheisyyteen. Kyllä ihmisten asunnot voivat olla pienen kävelymatkan päässä julkisen liikenteen väylistä. Kaikki eivät kuitenkaan käytä työ- tai muilla matkoillaan julkista liikennettä. Pieniä asuntoja mahdollisesti käsittävät korkeat kerrostalot tuovat mukanaan vääjäämättä levottomuutta, häiriökäyttäytymistä ja koko asuinalueen viihtyvyyden ja arvon vähenemistä. Halutaanko Vantaalla koko kaupungin imagon ja maineen tuhoamista "slummiuttamalla" nämä aina viihtyisiksi ja hyviksi koetut asuinalueet? Kyllä täällä lähistöllä varmasti riittää rakennusmaata, jonne voi rakentaa ilman, että pientaloalueita aletaan tuhota. Kuinkahan moni arvon päättäjistä haluaisi oman omakotitalonsa naapuritontille tornitalon?

Vastine:

Kaava-alue on yleiskaavassa kaupunkikeskustan aluetta ja kestävän kasvun vyöhykettä. Asutuksen ja palveluiden keskittäminen joukkoliikenteen varrelle tukee kestävää kehitystä. Vantaan kaupungin ilmastotavoitteisiin kuuluu joukkoliikenteen kehittäminen ja autoilun vähentäminen tulevaisuudessa. Asemakaavoituksen lähtökohtana on kerroksellisuus ja hallittu kaupunkikuvan muutos, joka vastaa muuttuvan kaupungin tarpeisiin ja sen eri vaiheisiin.

Kasvavassa kaupungissa kiinteistöjen arvot nousevat. Asemakaavoitushankkeissa pyritään yhteensovittamaan eri osallisten tavoitteita ja toiveita parhaalla mahdollisella tavalla ja pyritään optimaaliseen kokonaisratkaisuun. Laadukkaalla suunnittelulla, kaavamääräyksillä ja rakennusvalvonnalla pyritään takaamaan asuinalueen viihtyvyys.

13. Mielipide E, Yksityinen henkilö 07.12.2022

Vihertien 44-46 alue ja myös 48, joka yhtäkkiä on liitetty mukaan tähän hankkeeseen, on pientaloaluetta - molemmin puolin Louhelantietä on yhtenäinen pientalojen alue. Pitäisi olla itsestäänselvää, ettei tälle alueelle rakenneta kerrostaloja - ei matalia eikä korkeita. Kaupunkiympäristölautakunta on lausunut seuraavaa: "Tavoitteena on lisätä pientaloasumisen kaavoitusta ja kehittää Vantaata kodikkaiden pientaloalueiden kaupunkina." Miten tämä kaavahanke tukee edellä mainittua lausuntoa? Kyllä myös Martinlaakso ja sen asukkaat ansaitsevat omat pientaloalueensa ja varsinkin sen, ettei jo olemassaolevia alueita tuhottaisi. Vastaukseksi ei riitä, että ollaan "radan varressa". Nyt on syytä kuunnella alueen asukkaiden toiveita, tällainen yltiöpäinen rakentaminen ei palvele asukkaita eikä edistä hyvinvointia, mikä viime aikoina on ollut Myyrmäki-Martinlaakson alueella uhattuna. Martinlaaksontien varteen suunnitelluista kerrostalohankkeista on myös syytä luopua - lähiluontoa ja metsiköitä ei pidä enää tuhota Martinlaakso-Myyrmäki alueella. Nämä molemmat hankkeet liittyvät toisiinsa eikä tälle yhtenäiselle, rauhalliselle pientaloalueelle pidä rakentaa kerrostaloja - ei sen keskelle eikä laitamille.

Vastine:

Vihertie 44–46:n tontilla on toimistotalo. Vihertie 48 kortteli 17605 tontti 1 on otettu osaksi asemakaavamuutos suunnitelmaa 27.09.2021 YIT Suomi Oy:n aloitteesta.

Kaavahanke on yleiskaavan kaupunkikeskustan alueella, jota kehitetään monipuolisena ja tehokkaasti rakennettuna ympäristönä. Yleiskaavan tavoitteena on täydentää Vantaan keskustoja tiiviiksi, monipuolisiksi ja kaupunkitilaltaan laadukkaiksi alueiksi. Keskusta-alueiden merkittävällä laajentamisella halutaan edistää kestävää kehitystä.

Vaikka kaupunki tiivistyy, ja keskustat ovat kerrostalopainotteisia, on kaavoituksen tavoitteena, että Vantaa on pientalojen suurkaupunki myös tulevaisuudessa. Samalla osa pientaloalueista myös muuttuu: maapoliittisten linjausten mukaisesti asemanseuduilla, joissa on hyvät palvelut, suositaan korkeaa rakentamista. Kokonaan uusia pientaloalueita, tai nykyisten alueiden laajennuksia suunnitellaan myös Länsi-Vantaalle.

14. Mielipide F, Yksityinen henkilö 07.12.2022

Vantaan Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli vuoden 2022 kaavoitusohjelmaa tammikuussa ja totesi: "Tavoitteena on lisätä pientaloasumisen kaavoitusta ja kehittää Vantaata kodikkaiden pientaloalueiden kaupunkina". Periaate ei selkeästi päde jo olemassa oleviin pientaloalueisiin.

Kaupungin pitäisi olla kehittämässä kaupunkia asukkaiden puolesta paremmaksi. Vantaa on muutakin kuin rakentamista, se on asukkaidensa koti. Martinlaaksossa luonto on tärkeää. Lähiöistä ei saisi rakentaa vain asukkaiden säilyttämiseen jalostettuja betoniviidakoita.

Martinlaakson kaavoituksessa on aikoinaan ollut tärkeää, että tiet ympäröivät asutusta. Tiet eivät kulje asuinalueella. Asukkaille on alueella tilaa elää. Martinlaakson vahvuus on ympäröivä luonto. ”Vanhassa” Martinlaaksossa ilmavuus ja omat pihat ovat olleet merkittävässä roolissa, kuin myös luonnonläheisyys. Kun kehitetään asuinaluetta, nämä samat arvot tulisi ottaa huomioon.

Miten Vantaan kaupunki huomioi aluekaavasuunnitelmissa pientaloalueella yksi kerrallaan myyntiin tulevien tonttien rakennusoikeudet?

Onko Vihertien loppupäässä ja Valkotiellä jatkossa mahdollisesti kerrostaloja, kun alue on yleiskaavassa kaupunkikeskustaa (punainen C)?

Miten liikennesuunnittelussa otetaan huomioon lisääntyvä autoliikenne?

Miten Vihertien loppupäässä varmistetaan turvallinen jalankulku?

Miten Louhelantien ja Vihertien risteys on suunniteltu toimivan lisääntyneen autoliikenteen osalta?

Mitä haasteita maaperätutkimuksien tuloksien mukaan rakentamiselle on, sekä Vihertie 44-48 ja Martinlaaksontie 24 hankkeiden näkökulmista?

Vastine:
Kaavahanke on yleiskaavan kaupunkikeskustan alueella, jota kehitetään monipuolisena ja tehokkaasti rakennettuna ympäristönä. Yleiskaavan tavoitteena on täydentää Vantaan keskustoja tiiviiksi, monipuolisiksi ja kaupunkitilaltaan laadukkaiksi alueiksi. Keskusta-alueiden merkittävällä laajentamisella halutaan edistää kestävää kehitystä.

Vaikka kaupunki tiivistyy, ja keskustat ovat kerrostalopainotteisia, on kaavoituksen tavoitteena, että Vantaa on pientalojen suurkaupunki myös tulevaisuudessa. Samalla osa pientaloalueista myös muuttuu: maapoliittisten linjausten mukaisesti asemanseuduilla, joissa on hyvät palvelut, suositaan korkeaa rakentamista. Kokonaan uusia pientaloalueita, tai nykyisten alueiden laajennuksia suunnitellaan myös Länsi-Vantaalle.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on säilyttää alueen imago vehreänä ja viihtyisänä asuinalueena. Laadukkaalla suunnittelulla, kaavamääräyksillä ja rakennusvalvonnalla pyritään takaamaan asuinalueen viihtyvyys.

Uuden yleiskaavan vaikutuksia asemakaavoitukseen tullaa tarkastelemaan Martinlaakson asemanseudun kehityskuvassa. Kehityskuvassa tutkitaan kaupunkirakennetta tarkemmin. Kehityskuva tulee ohjaamaan asemakaavamuutosehdotusten laatimista kaupunkikeskustan alueella tulevaisuudessa.

Asukastilaisuudessa 17.11.2022 asemakaavoitus esitti mahdollisuutta tarkastella asukkaiden pyytämiä pientalotontteja osana Martinlaakson asemanseudun kehityskuvaa. Yhdenmukaisuusperiaatteen mukaisesti tarkasteluun tulee liittää kaikki kaupunkikeskustan alueella olevat tontit. Koska aluetta tullaan tarkastelemaan laajempana kokonaisuutena, ei siinä voida huomioida yksittäisten tonttien rajoja.

Kehityskuva tulee sisältämään vision alueen kehityksestä yleiskaavan tarkastelemaan vuoteen 2050 asti. Visiossa pyritään ottamaan huomioon olemassa olevien rakennuksien ikä ja kunto sekä kaupunkirakenteen kerroksellisuus vuosien saatossa.

Tontinomistajat voivat hakea asemakaavamuutosta näin halutessaan. Hakemuksia tarkastellaan suhteessa ympäristöön, laaditaan tarvittavat selvitykset ja tutkitaan niiden vaikutuksia. Asemakaavoituksessa ei voida vaikuttaa rakentamisen toteutumiseen tai niiden aikatauluihin.

Liikennejärjestelyitä on tarkistettu ja niiden on todettu olevan riittäviä tälle kaavahankkeelle. Vihertien katusuunnitelmien rakentaminen on alkanut ja valmistuessaan tuovat Vihertielle jalka- ja pyöräilykadun sekä hidasteita. Vihertiellä on myös lisätty suojateiden määrää.

Maaperä on Vantaalla monin paikoin vaikeasti rakennettavaa. Pintamaalajikartan mukaan yleisin maalaji Vantaalla on savi, jota on 41 % koko kaupungin pinta-alasta. Vihertien alue on maapohjaltaan tällaista tyypillistä pehmeikköaluetta ja vaativasti rakennettavaa maaperää. Pehmeikköalueille rakentamista varten on kehittynyttä geotekniikkaa ja pohjavahvistusmenetelmiä. Tämä mahdollistaa nykyisin myös korkean ja tiiviin rakentamisen erittäin vaikeisiinkin maapohjiin. Tiivis ja korkea rakentaminen pehmeiköillä on todettu resurssiviisaaksi, koska maapohjan vahvistamisen kulut jakautuvat useammille kerrosneliölle verrattuna matalaan ja väljään rakentamiseen.

Suunnittelussa ja rakentamisessa kyetään huomioimaan alueella oleva vanha rakennuskanta sekä tärinälle ja painumille herkkä ympäristö. Työmaasta ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa naapurustolle. Rakentaja vastaa työmaasta ja rakentamisesta. Rakentamisen aikaisia haittoja valvoo Vantaalla rakennusvalvonta ja ympäristöviranomaiset.

Tällä kaava-alueella maaperän tutkimukset tekee maanomistaja. Kaavan 002413 Martinlaaksontie 24 alueella tehdyistä valmistuneista selvityksistä voi tehdä tietopyynnön.

15. Mielipide G, Yksityinen henkilö 07.12.2022

Vantaalla on tällä hetkellä myynnissä 2845 asuntoa etuovessa ja tarjolla vuokralle 2458 asuntoa asunnot.oikotie.fi:ssä. Vantaan muuttokasvu on vähentymässä tilastojen mukaan vauhdilla. Tähän vedoten uskallan sanoa, että Vantaalla ei ole asunnoista pulaa. Lisäksi kerrostaloja mahtuisi esimerkiksi Loiskekujan jatkeeksi, joista olisi lähes yhtä pitkä matka louhelan asemalle.

Vantaalla ei ole Vihertien lisäksi yhtään kaupunginosaa, jossa olisi pientaloalue raiteiden lähellä. Tämä oli ainoa syy, jonka vuoksi muutin Vihertielle. Vaihtoehtoisesti olisin voinnut muuttaa Helsinkiin tai Espooseen pientaloalueelle radan läheisyyteen. Itse en kannata massiivisia kerrostaloja Vihertielle, koska idyllinen pientaloalue näin sanotusti katoaa ja esityksenne mukaan alueesta tulee "kerrostalolähiö", joita vantaalla onkin jo joka kulmassa. Mikäli tämä aluemuutos toteutuu, niin itselleni ei löydy enää asuinaluetta Vantaalta. Lisäksi Vantaan maine ei ole muutenkaan paras mahdollinen ja tällä se ei ainakaan parane.

Vastine:

Martinlaakson väestö on kasvanut tasaisesti viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana, keskimäärin 15 % vuodessa, ja vuonna 2030 alueella odotetaan olevan yli 15 000 asukasta. Pandemiavuosien aikana kasvusuhde kääntyi laskuun, mutta tämä nähdään poikkeustilanteena ja kaupungistumisen oletetaan jatkuvan.

Rakentamisalueet on ratkaistu yleiskaavassa. Alue rajautuu Viherpuiston lähivirkistysalueeseen ja Jokiuomanpuistoon, sekä Raappavuoren luonnonsuojelualueeseen SL, minne laajentaminen ei ole mahdollista.

Kaavahanke on yleiskaavan kaupunkikeskustanalueella, jota kehitetään monipuolisena ja tehokkaasti rakennettuna ympäristönä. Yleiskaavan tavoitteena on täydentää Vantaan keskustoja tiiviiksi, monipuolisiksi ja kaupunkitilaltaan laadukkaiksi alueiksi. Keskusta-alueiden merkittävällä laajentamisella halutaan edistää kestävää kehitystä. Vaikka kaupunki tiivistyy, ja keskustat ovat kerrostalopainotteisia, on kaavoituksen tavoitteena, että Vantaa on pientalojen suurkaupunki myös tulevaisuudessa. Osa pientaloalueista myös muuttuu: alueet lähellä junaasemaa, tai suunnitteilla olevan Vantaan ratikan reittiä, on luontevaa rakentaa tiiviimmin ja korkeammin.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on säilyttää alueen imago vehreänä ja viihtyisänä asuinalueena. Laadukkaalla suunnittelulla, kaavamääräyksillä ja rakennusvalvonnalla pyritään takaamaan asuinalueen viihtyvyys.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022 – 2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyyden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

MAL-tavoitteet:

Nykyinen MAL-aiesopimus (Helsingin seudun ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus) kattaa vuodet 2020-2031, ja sen mukaan Vantaan asuntotuotanto tavoite sopimuskaudelle 2020–2023 on yhteensä 260 000 k-m2 (kerrosneliömetriä) eli noin 2640 asuntoa vuodessa.

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

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

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

3.3.2 Muut tavoitteet

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. Tällä kaava-alueella vihertehokkuus on 0,9.

Vesihuolto ja hulevesien hallinta

Tavoitteena on vesihuollon kustannustehokas toteutus ja saavutettavuus. Lisäksi hulevesien hallinta on toteutettava kaupungin hulevesiohjelman mukaisesti.

- Vantaan hulevesiohjelma (Vantaan kaupunki, 2023)
    - 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.

Lisäksi Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja muiden toimijoiden erityistarpeet on huomioitava vesihuollon ratkaisuissa. Myös lähialueen olemassa olevat asemakaavat tulee huomioida suunnitelmissa.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Louhelantien perspektiivi luonnos OAS 02 – Arkkitehtitoimisto HMV Oy



Vihertien perspektiivi luonnos OAS 02 – Arkkitehtitoimisto HMV Oy

Vaihtoehto A: **Pistetalot Vihertiellä**

Vaihtoehdossa A kaupunkitila on hoidettu hienosti suljetulla korttelimuodostumalla ja autot on sijoitettu pois katukuvasta pihakannen alle molemmilla tonteilla.

Vihertien varressa sijaitsevat 4-kerroksiset pistetalot ovat kuitenkin liian massiivisia verrattuna pientaloihin. Ja toisaalta suuri kansipihan määrä vaikeuttaa vihertehokkuuden saavuttamista ja hulevesien käsittelyä. Myös pöytien pinnannosto kansipihojen tasoon on kallis toteuttaa.



Louhelantien perspektiivi luonnos OAS 02 – Arkkitehtitoimisto HMV Oy



Vihertien perspektiivi luonnos OAS 02 – Arkkitehtitoimisto HMV Oy

Vaihtoehto B: Rivitalot Vihertiellä

Vaihtoehdossa B on täsmennetty paikan merkitys kaupunkirakenteessa ja kortteliratkaisu on hoidettu mallikkaasti sijoittamalla kerrostalot Louhelantien varteen ja madaltamalla rakennusten massaa vihertien suuntaan. Rivitalot muodostavat pientalomaista katukuvaa Vihertien suuntaan. Rivitalon matala rakennusmassa lounaassa vähentää myös pihanvarjostusta.

Vaihtoehdossa B tontti 48 jää kuitenkin liian ahtaaksi ja rivitalon suhde tontin 50 villaan on ongelmallinen, koska rakennukset ajautuvat liian lähelle toisiaan. Lisäksi tontin 44-46 pistetalo on vielä liian massiivinen suhteessa pientaloihin.



Louhelantien perspektiivi luonnos OAS 02 – Arkkitehtitoimisto HMV Oy



Vihertien perspektiivi luonnos OAS 02 – Arkkitehtitoimisto HMV Oy

Vaihtoehto C: Autopaikat Vihertiellä

Vaihtoehdossa C on tunnistettu paikan merkitys kaupunkirakenteessa sijoittamalla kerrostalot Louhelantien varteen, mutta ilman rakennettua massaa Vihertiellä. Tällöin autopaikat ja kerrostalot hallitsevat Vihertien katukuvaa ja tekevät ehdotuksesta lähiömäisen kerrostalokortte-lin. Pysäköintipaikkojen määrä maan tasossa on myös liian suuri suhteessa toiminnalliseen piha-alueeseen.



Louhelantien perspektiivi luonnos OAS 03 – Arkkitehtitoimisto HMV Oy



Louhelantien perspektiivi luonnos OAS 03 – Arkkitehtitoimisto HMV Oy

Vaihtoehto D: Kaupunkivillat Vihertiellä

Vaihtoehdossa D on tunnistettu paikan merkitys kaupunkirakenteessa ja kortteliratkaisu on hoidettu mallikkaasti sijoittamalla kerrostalot Louhelantien varteen ja madaltamalla rakennusten massaa vihertien suuntaan.

Louhelantiellä on vahva kaupunkitilallinen ote ja se noudattaa keskusta-alueen suunnitteluperiaatteita. Vihertien puoli on esitetty pienimittakaavaisempana ja massoittelu on porrastettu ottaen huomioon pientalo alueen roolin kaupunkikuvassa. Arkkitehtuuri kuitenkin kaipaa kehittämistä ja parempaa sopeuttamista pientaloympäristöön.

Vaihtoehto D valittiin jatkosuunnitteluun kehitettäväksi.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet



Louhelantien perspektiivi luonnos – Arkkitehtitoimisto HMV Oy kevät 2023



Vihertien perspektiivi luonnos – Arkkitehtitoimisto HMV Oy kevät 2023

Ehdotuksessa on vahva kaupunkitilallinen ote ja se noudattaa yleiskaavan kaupunkikeskusta alueen suunnittelun rakennetta. Kerrostalot sijoittuvat Louhelantien varteen ja rajaavat kaupunkikeskustanaluetta. Vihertien varressa massoittelu puolestaan on suhteutettu naapurustoon ottaen huomioon pientaloalueen rooli vaiheittain muuttuvassa kaupunkikuvassa. Korttelıratkaisu on hoidettu mallikkaasti monimuotoisella asumisella tarjoamalla Vihertiellä perheasuntoja omilla pihoilla. Tämä luo etupihamaista vaikutelmaa Vihertielle ja sitoo uuden korttelin vanhaan rakenteeseen.

Suunnitellut kerrostalot ovat kerrosluvuiltaan vaihtelevia ja rakennusmassa on jaettu pienempiin erillisiin osiin. Harjakorkeudet on suunniteltu harkitusti niin, että korkeimmat osat sijoittuvat Louhelantien ja Vihertien risteys alueelle ja muodostavat maamerkin alueen sisääntuloon. Kivijalan liiketiloja, uutta katutilaa ja aukiota on käytetty luomaan moninaista ja aktiivista ilmettä katukuvaan. Rakennusten materiaalit toteuttavat Martinlaakson palettia käyttämällä julkisivuissa pääasiallisesti tiiltä.

Uusi Punapolun jatko Vihertieltä Louhelantielle ja Jokiuomapuistoon on suunniteltu vehreänä kevyenliikenteen väylänä ja se sitoo uuden korttelin kaupunkikeskustan rakenteeseen ja liittää sen laajaan lähivirkistysverkostoon.



Pihapiirustus luonnos – Maisemakonttori Oy



Pohjapiirustus maakerros luonnos – Arkkitehtitoimisto HMV Oy



Louhelantien julkisivu luonnos kaakkoon



Louhelantien ja Vihertien risteys julkisivu luonnos koilliseen ja Vihertie 48 lounaaseen

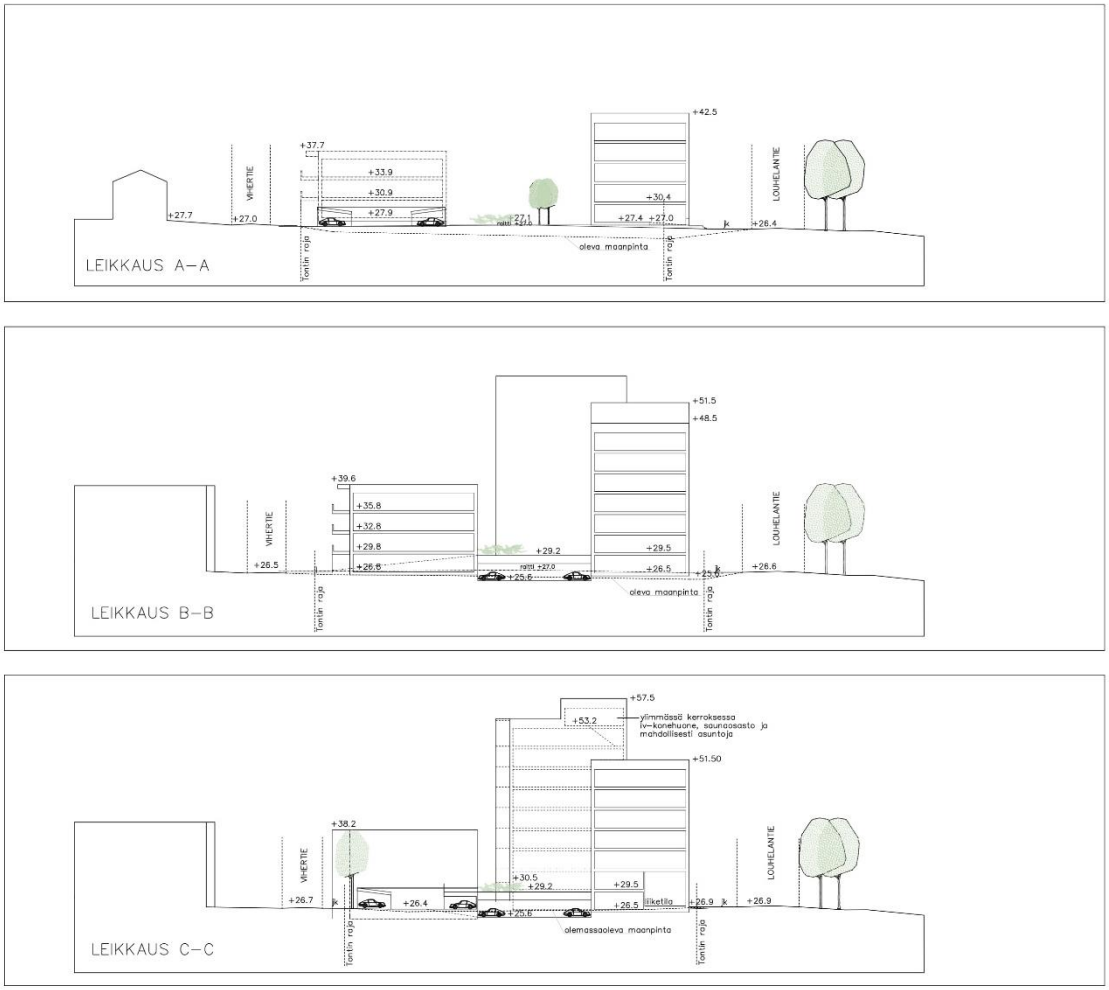


Vihertien sisäpihan julkisivu luonnos luoteeseen

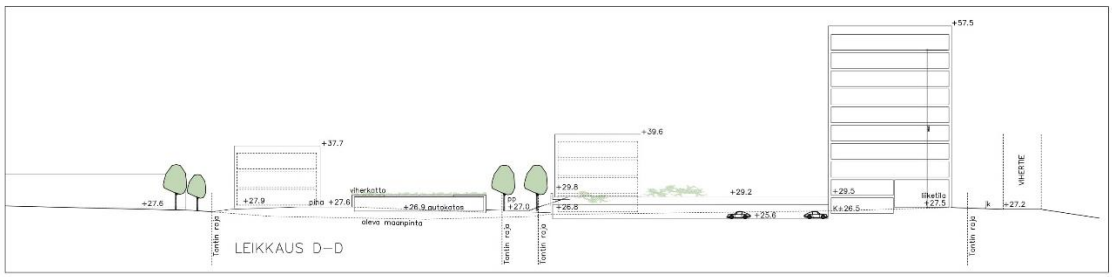


Vihertien julkisivu luonnos louteeseen

Vihertie 44-46 ja 48 tonttien suunnitteluprosessin aikana on tutkittu eri suunnitelma vaihtoehtoja. Rakentamisen määrää on vähennetty ja rakennusten kerrosluku määrää laskettu Vihertien pientalojen suuntaan. Kaavamääräyksillä on pyritty takaamaan monimuotoinen, vaihteleva korttelirakenne ja vehreät piha-alueet, sekä varmistamaan materiaalien laatu ja sopivuus Martinlaaksoon.



Leikkauskuvat - luonnos Arkkitehtitoimisto HMV Oy



Poikkileikkaus - luonnos Arkkitehtitoimisto HMV Oy

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla jaetaan kortteli 17605 kahdeksi kortteliksi: Vihertie 48 kortteli 17506 tontti 13 ja Vihertie 44–48 kortteliksi 17506 tontti 1. Uusi Punapolun katualue Vihertieltä Louhelantielle tulee halkomaan kortteleita. Vihertie 44–46 muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Olemassa oleva toimistorakennus puretaan ja sen tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja liiketilalla, pysäköintihalli sekä kaupunki villa. Vihertie 48 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Paikalla ollut omakotitalo on jo purettu ja tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja sekä perhe villa

4.1.1 Mitoitus

Vihertie 44-46

Korttelin kokonaispinta-ala on 3579 m2. Rakennusoikeus on 6850 k-m2, josta vähintään 200 k-m2 on liiketiloja. Tonttitehokkuus e=1.9

Asemakaavassa on määrätty autopaikkojen määrä ja niiden sijainti. Laskelmat perustuvat Vantaalla käytettyihin autopaikka normeihin ja niistä tehtyihin vähennyksiin. Nimeättömät paikat vähentävät määrää 15% ja kaksi yhteiskäyttöautopaikkaa vastaa 5 autopaikkaa.

- autopaikkoja: 1 ap/130 asuntokerrosm^2
- 1 ap/ 5000 k-m^2 lyhytaikainen pysäköinti
- 1 ap/ 1500 k-m^2 vieraspaikat
- Liiketilojen pyöräpaikat 1 kpl/ 30 k-m2
- Asuntojen pyöräpaikat 2 kpl/ asuinhuone

Autopaikat tulee sijoittaa pääasiassa pihakannen alle pysäköintihalliin. Lisäksi tontilla on autokatos ja lyhytaikaiseen tai vieraspysäköintiin tarkoitettuja paikkoja liiketilojen läheisyydessä. Lisäksi Vihertielle on tulossa kadunvarsipysäköintiä ja Louhelantielle on suunnitteilla 8 autopaikkaa.

Vihertie 48

Korttelin kokonaispinta-ala on 2748 m2. Rakennusoikeus on 2850 k-m2. Louhelantien katukerros rakennetaan muuntojoustavaksi: sinne sijoitetaan yhteistiloilla, jotka on mahdollista muuntaa liiketiloiksi. Tonttitehokkuus e=1.0.

Asemakaavassa on määrätty autopaikkojen määrä ja niiden sijainti. Laskelmat perustuvat Vantaalla käytettyihin autopaikka normeihin ja niistä tehtyihin vähennyksiin.

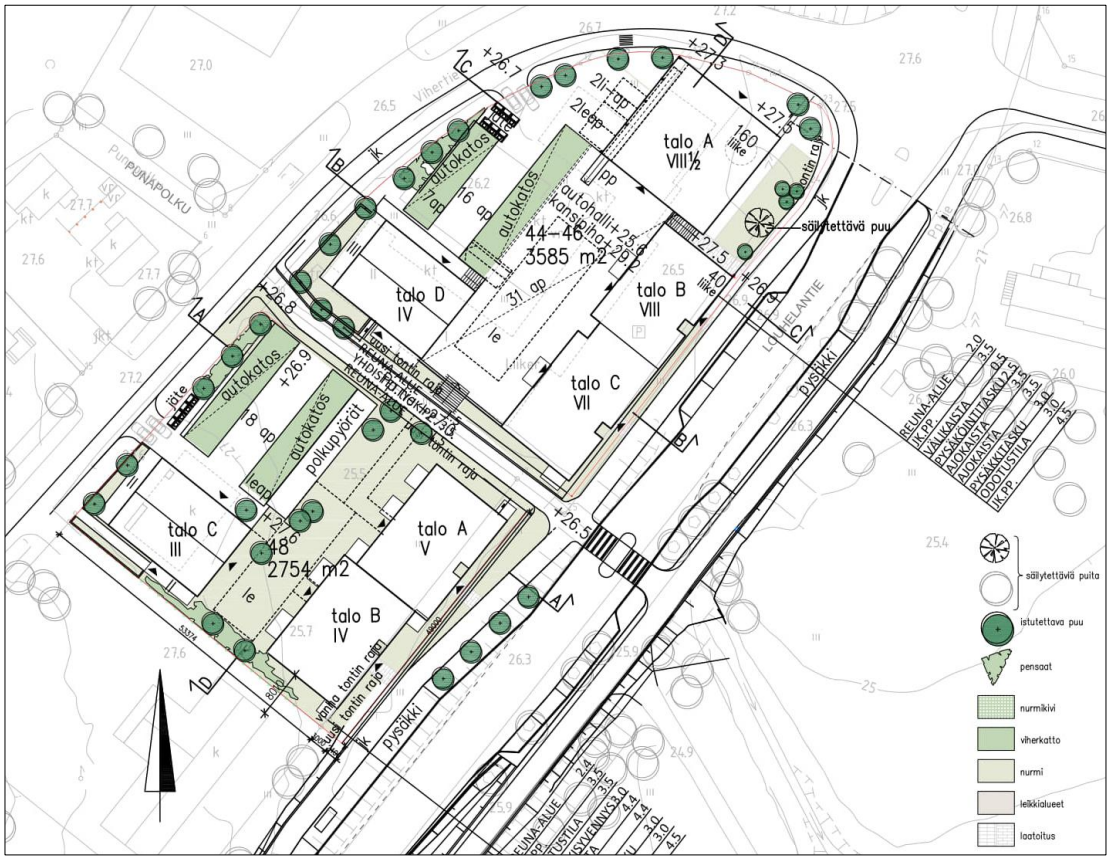
- autopaikkoja: 1 ap/130 asuntokerrosm^2
- 1 ap/ 5000 k-m^2 lyhytaikainen pysäköinti
- 1 ap/ 1500 k-m^2 vieraspaikat
- Asuntojen pyöräpaikat 2 kpl/ asuinhuone

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat kaupungin keskustojen kaupunkisuunnittelutavoitteita ja muun jo toteutuneen keskusta-alueen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä.

Suunnittelualueella on käytetty monipuolisia istutuksia vihertehokkuuden saavuttamiseksi.

Kasvikatot ja hulevesialtaat 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. Tontilla olevat arvopuut säilytetään, eikä niiden elinvoimaisuutta tukevia tekijöitä heikennetä.



Asemapiirros Arkkitehtitoimisto HMV Oy

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinrakennusten korttelialue korttelissa 17606 (Vihertie 44–46)

Korttelin rakennuksien ja niiden katujulkisivujen tulee kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan istua asuinalueen ympäristöön: Louhelantie on aktiivinen kaupunkimiljöö, Vihertie puolestaan pienimittakaavainen asuinympäristö. Korttelin tulee muodostaa viihtyisä ja vehreä kokonaisuus. Korttelin rakennusoikeus on 6850 kerrosneliömetriä, josta noin 200 k-m2 on liiketilaa. Liiketila sijoittuu Louhelantien varteen. Vastaavasti asukkaiden yhteistilat kuten talopesulat, kuivaustilat ja harrastetilat sekä säilytystilat, varastot tulee rakentaa pääsääntöisesti kivijalkakerrokseen ja ne tulee toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelma. Kivijalkakerrokseen sijoittuessa tilojen tulee olla ominaisuuksiltaan sellaisia, että ne voidaan muuttaa myöhemmin liiketiloiksi. Louhelantien ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Louhelantien kerrostalojen kerroskorkeus on polveileva ja nousee seitsemästä yhdeksään lounaasta luoteeseen. Korkein rakennus sijoittuu Vihertien ja Lohelantien risteykseen ja toimii kaupunkikuvallisena maamerkkinä lähinnä kauppakeskusta ja rautatieasemaa. Kerrostalojen julkisivu on Louhelantiellä jaettu vertikaalisti erillisiin pienempiin osiin: rakennusmassa on vedetty sisään porrashuoneen kohdalla katukuvan aktivoimiseksi ja muurimaisen vaikutelman välttämiseksi. Lisäksi julkisivuaukotuksen yleisilmeen tulee olla erilainen rakennuksittain.

Kerrostalojen julkisivuille määrätään paikalla muurattu tiili. Jokaisen rakennuksen osan tulee olla eri tiiltä ja ne tulee muurata kahdella eri ladonta ja muuraustavalla. Tiilen sävyn ja pintastruktuurin tulee vaihdella. Värienkäyttö on sallittu. Sisäpihalla pihakannen päällisissä kerroksissa sallitaan tiililaattaelementti. Tiililaattaelementtien tulee olla paikalla saumattuja. Kulmissa tulee käyttää kulmatiililaattaa, ei pystysaumoja.

Kivijalan tulee erottua ylempien kerrosten seinäpinnasta. Kivijalassa tulee käyttää luonnonkiveä tai tiiltä. Värin tulee erottua ylempien kerrosten seinäpinnasta. Kivijalan tulee olla vaikutelmaltaan kahden kerroksen korkuinen ja sitä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella.

Ikkunan osien värin on selkeästi erottava muusta seinäpinnasta. Parvekkeiden tulee olla väritykseltään sama kuin ikkunan osien. Kaikki rakennuksen parvekkeet tulee lasittaa. Suurin osa parvekkeen seinäpinnasta tulee olla lasia. Kulmaparvekkeiden on oltava avoimia kahteen suuntaan.

Kerrostalojen sisäpihan julkisivu tulee vastata kadun puolta. Sisäpihan arkkitehtuurin tulee muodostaa eheä kokonaisuus. Sisäpihalla kerrostalojen ylimpien kerrosten tulee olla sisäänvedettyjä. Sisäpihanjulkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Vihertien kaupunkitalojen (townhouse) tulee olla pienimittakaavaisia. Pitkien julkisivujen on oltava porrastettuja ja materiaalien on vaihduttava katkoskohdassa. Julkisivujen tulee pääasiassa olla tiiltä. Puutehosteiden käyttö on sallittu. Värisävyiltään rakennusten tulee olla luonnonläheisiä. Kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan. Vihertien kaupunkivillojen (townhouse) kattojen tulee olla viherkattoja, joilla kasvaa ekstensiivinen (luonnonmukainen) kattopuutarha.

Tonttiliittymä tulee järjestää Vihertien katualueelta risteysalueen ulkopuolelta. Autopaikat tulee sijoittaa pääasiassa pihakannen alle. Pysäköintihallin tulee arkkitehtuuriltaan luontevasti liittyä ympäröivien asuinrakennusten arkkitehtuuriin ja kivijalkaan. Pihakannen alle sijoitettavan asukaspysäköintitilan ilmanvaihto tulee suunnitella niin, että poistoilma ei purkaudu pihakannelle suunnitellulle ulkoilu- ja oleskelupihalle. Poistoilma tulee johtaa riittävän ylös tuulettuvalle alueelle ja samalla huomioida, ettei se purkaudu asuinkerroksiin tai parvekkeille.

Vähintään 30 % pysäköintihallin julkisivusta tulee olla pienellä aukolla ladottua tiiltä tai pitsibetonia tai vastaavaa. Autokatoksen materiaalina tulee olla tiili tai puu ja vähintään 30 % sen julkisivusta tulee olla aukotettu. Autokatoksen kattopinta-alasta kasvikaton osuus tulee

olla vähintään 90 % ja sen tulee olla niittyketo- tai heinäkattoja. Autokatoksen kattopinta-alasta kasvikaton osuus tulee olla vähintään 90 % ja sen tulee olla niitty-, keto- tai heinäkattoja.

Louhelantien rakennusten ja katualueiden väliset tilat, sekä katualueen reunatila, tulee käsitellä yhtenäisesti osana kaupunkimaista katutilaa. Liike- ja yhteistilojen edessä tämä välitila tulee olla kivetetty, myös sisäänkäyntien tulee liittyä yhtenäisellä kivetyksellä suoraan katutilaan. Liiketiloille tulee varata mahdollisuus levittäytyä katutilaan. Muissa rakennuksen kohdissa tämä alue tulee istuttaa monimuotoisella kasvillisuudella. Tornitalon alueella aukion käytettävyyteen ja viihtyisyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Kortteli suunnitellaan kokonaisuutena olemassa olevat rakennukset huomioon ottaen: Vesihuoltoa, hulevesiä, jätehuoltoa, leikki- ja oleskelupihoja sekä paikoitusta varten laaditaan yhtenäinen suunnitelma. Kerrostalojen sisäpihalle, pihakannelle on osoitettu leikki- ja oleskelualue. Piha tulee rakentaa korkeatasoiseksi ja käyttää monimuotoista kasvillisuutta tukemaan viihtyisyyttä. Lisäksi Vihertien kaupunkitaloille on varattava maakerrokseen asuntokohtaiset piha-alueet. Alueella on myös suojeltavia puita, joita ei saa vahingoittaa eikä niiden elinolosuhteita saa heikentää korottamalla tai kaivamalla juuristoalueella. Niiden juuristoalueen pinta tulee olla vettä läpäisevää. Katujen varsille tulee istuttaa puita ja pensaita. Tonttia ei saa aidata. Kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,9.



Vihertien kaupunkivilla ja perheasunnot omilla pihoilla – luonnos Arkkitehtitoimisto HMV Oy

AK, asuinkerrostalojen korttelialue korttelissa 17605 (Vihertie 48)

Kaupunkikuvalliset tavoitteet ja määräykset ovat samoja, lukuun ottamatta alla olevia poikkeamia.

Korttelin rakennusoikeus on 2850 kerrosneliömetriä.

Louhelantien kerrostalojen kerroskorkeus on polveileva ja nousee neljästä viiteen lounaasta luoteeseen. Kerrostalojen julkisivu on Louhelantiellä jaettu vertikaalisti erillisiin pienempiin osiin: rakennusmassa on vedetty sisään porrashuoneen kohdalla katukuvan aktivoimiseksi ja muurimaisen vaikutelman välttämiseksi. Lisäksi julkisivuaukotuksen yleisilmeen tulee olla erilainen rakennuksittain.

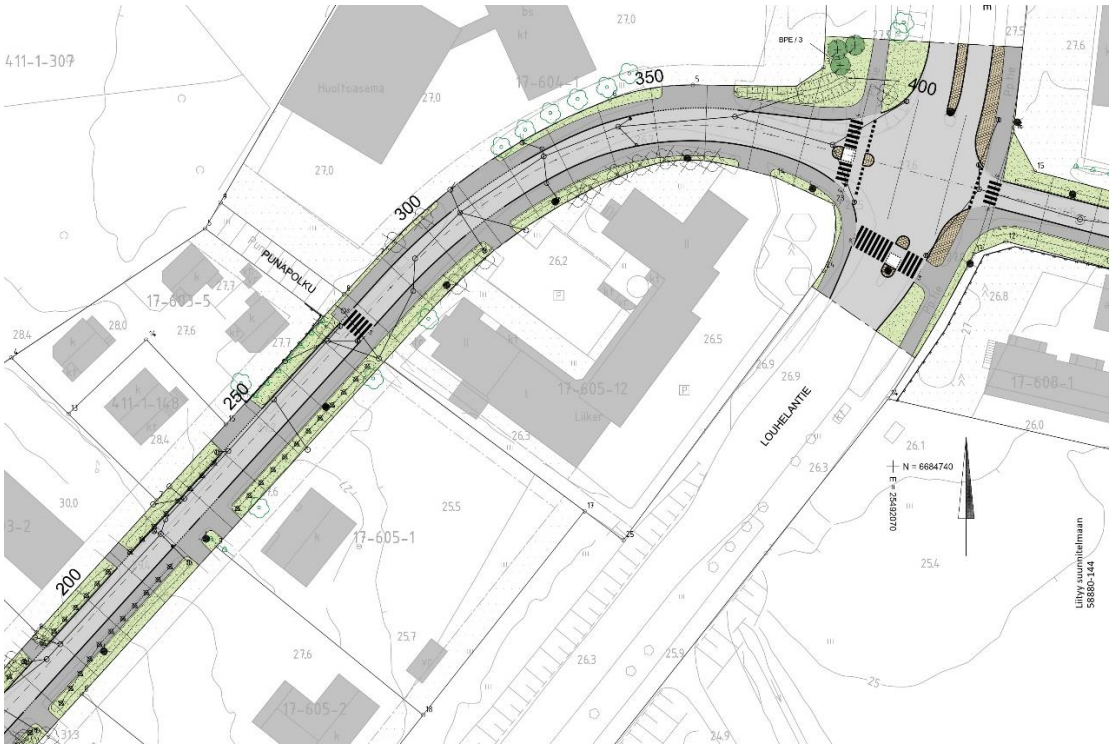
Kivijalassa tulee käyttää luonnonkiveä tai tiiltä. Värin tulee erottua ylempien kerrosten seinäpinnasta. Kivijalan tulee olla vaikutelmaltaan yhden kerroksen korkuinen ja sitä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella.

Autopaikat tulee sijoittaa autokatoksen alle. Katoksen tulee arkkitehtuuriltaan luontevasti liittyä ympäröivien asuinrakennusten arkkitehtuuriin. Materiaalina tulee olla tiili tai puu ja vähintään 30 % sen julkisivusta tulee olla aukotettu. Autokatoksen kattopinta-alasta kasvikaton osuus tulee olla vähintään 90 % ja sen tulee olla niittyketo- tai heinäkattoja.

Tonttia ei saa aidata kadunpuolelle. Vihertie 50:n rajautuvalle osuudelle tulee istuttaa näkösuoja puita, pensaita ja kasveja.

4.3.2 Muut alueet

Vihertien katutyöt ovat alkaneet. Uusi katusuunnitelma tuo Vihertielle jalankulku- ja pyöräilytien sekä pysäköintipaikkoja kadunvarrelle.



Punapolku ja Louhelantien katualue

Kaavoittettavan alueen läpi on suunniteltu Punapolun jatke, yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä Vihertieltä Louhelantielle. Louhelantien yli on luonnosteltu keskisaarekkeellinen suojatien ylityspaikka, joka palvelee Jokiuomapuistoon ja Myyrmäkeen suuntautuvaa jalankulkua ja pyöräilyliikennettä.

Louhelantien katusuunnitelmaluonnos sisältää kahden metrin reuna-alueen, josta yksi metri on Vihertien tontin puolella ja toinen metri kuuluu katualueeseen. Tämä kahden metrin reuna-alue tulee käsitellä yhtenäisesti istutuksilla ja katukivetyksellä.

Louhelantien itäpuolella kulkevaa yhdistettyä pyörätietä ja jalkakäytävää on kaavailtu levennettäväksi nykyisen pääpyöräreitin mitoitusohjeen mukaiseksi. Louhelantien länsipuolella sijaitseva nykyinen bussipysäkki siirtyy Punapolun eteläpuolelle. Sen tilalle sijoitettaisiin neljän autopaikan pysäköintitasku liiketiloille. Lisäksi kadun itäpuolelle lisättäisiin neljän autopaikan pysäköintitasku väliaikaiseenpysäköintiin.



4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäisiä ja ne on tutkittu yleiskaavassa.

Väestön rakenne ja kehitys

Uusia asuntoja tulee noin 200 kappaletta arviolta noin 400 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu kävelyetäisyyden, noin 400 metrin, päähän Martinlaakson juna-asemasta sekä bussiterminaalista kaupunkikeskustan alueelle. Alueella on myös hyvät viheryhteydet ja vieressä on laajoja puistoalueita. Uusi Punapolun jatke Vihertieltä Louhelantielle entisestään parantaa käveltävyyttä.

Kaava-alue on maakuntakaavassa rataan tukeutuva pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke ja yleiskaavassa tehokkaasti rakennettavaa kaupunkikeskustan aluetta. Kaavamuutos toteuttaa kestävän kehityksen periaatteita ja vastaa kasvavan kaupungin tarpeeseen löytää tontteja joukkoliikennevyöhykkeiltä ja palveluiden läheisyydestä.

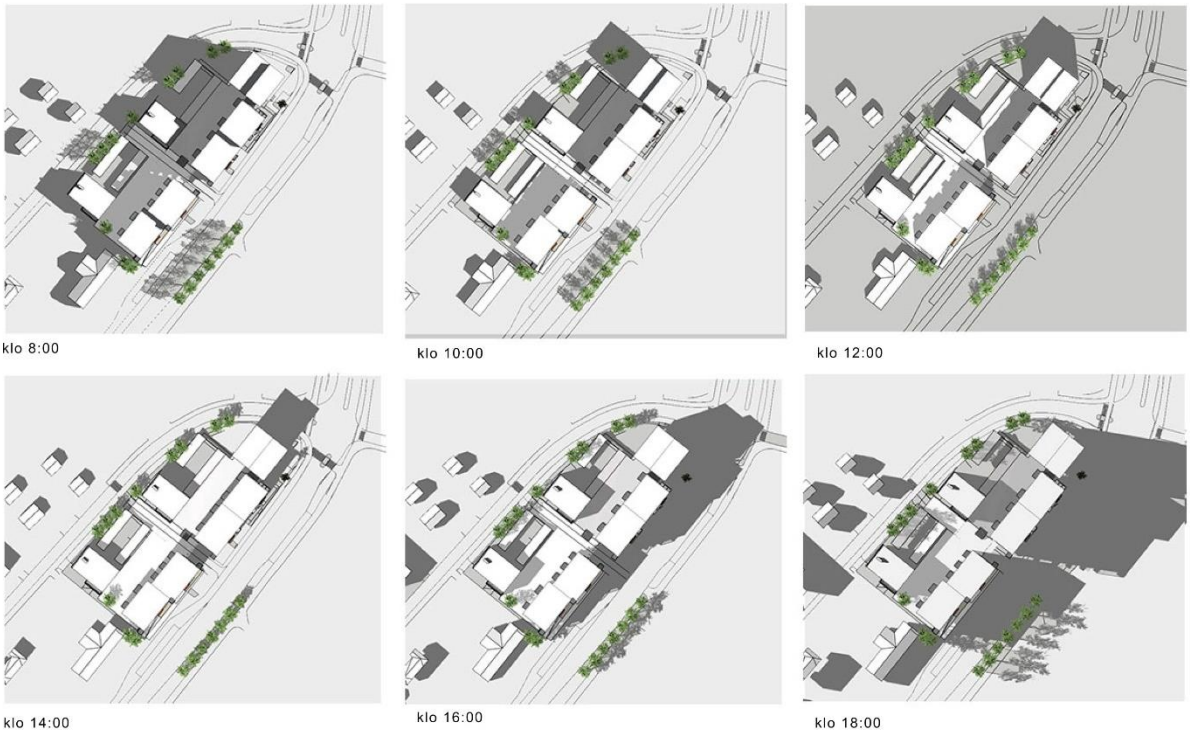
Kaavamuutos täydentää Martinlaakson asemanseudun kaupunkirakennetta ja yhdistää alueen keskustaan. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatteita.

Kaupunkikuva

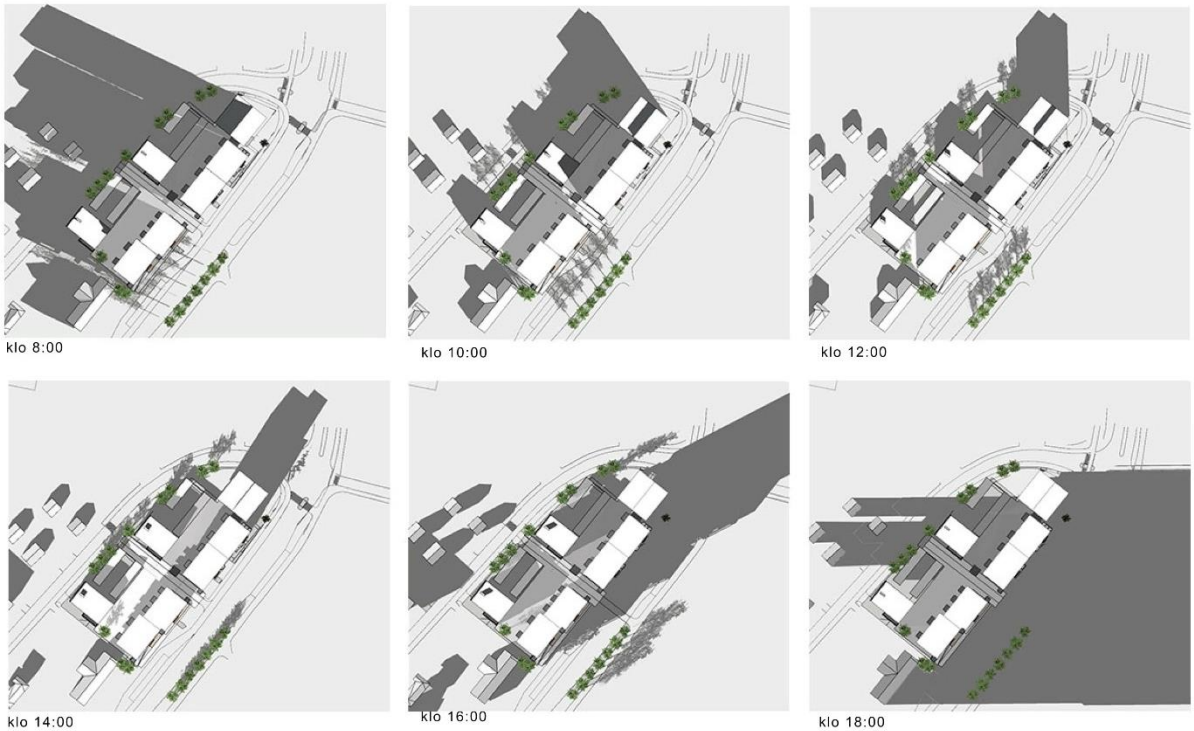
Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Kerrostalot rajaavat kaupunkikeskustan aluetta Louhelantien suuntaan ja luovat risteysalueelle kaupunkikuvallisen maamerkin. Louhelantien kivijalan liiketilat tuovat alueelle aktiivista katukuvaa ja toimintaa sitovat sen keskusta alueen kaupunkimiljööseen. Korttelin mittakaava on sovitettu Louhelantien puolella Martinlaakson keskustarakenteeseen ja siinä on otettu huomioon kaupunkikeskustan alueen kehityssuunta kohti tiivistyvää kaupunkirakennetta. Vihertien puolella rakentaminen on sovitettu madaltaen nykyiseen pientaloalueeseen. Monipuolinen rakennuskanta myös erottuu edukseen laajemmassa kaupunkikuvassa ja kohentaa keskeisellä paikalla Martinlaakson yleisilmettä.

Suunnitelmaehdotuksesta on tehty varjostusselvitys, jossa tarkasteltiin piha-alueiden ja tonttien valoisuus eri vuoden ja vuorokauden aikoina, sekä kerrostalojen varjostuksen vaikutukset lähinaapuristoon. Naapuruston piha-alueiden varjostus ei merkittävästi muutu alkuperäisestä tilanteessa.

Kesäpäivän seisauksen varjotutkielma



Kevät- ja syyspäiväntasaus varjotutkielma



Asuminen

Kaava-alueelle tulee 2 kaupunkivillaa ja 12 perheasuntoa, sekä 5 kerrostaloa ja noin 162 asuntoa.

Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Alueelta poistuu nykyisessä toimistorakennuksessa sijaitsevat työpaikat, mutta tilalle tulee uusien liiketilojen toiminta. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti koko Martinlaakson palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta, mutta Martinlaaksontien päiväkoti vastaa valmistuttuaan tarpeeseen ja koulupuolella kapasiteetti ei ole vaarassa ylittyä. Martinlaakson ja Myyrmäen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat verrattain pieniä suhteessa asuntorakentamisen tuottamaan hyötyyn, maankäyttömaksuun ja verotuloihin.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista etenkin kaupunkivillojen asukkaat ovat hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Vanhan pientaloalueen ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus.

Kaavamuutos vastaa kaupungin väestönkasvuun ja tuottaa asuntoja, joille on kysyntää, ja täyttää kaupungin asuntorakentamistavoitetta. Uudet asukkaat lisäävät palvelujen kysyntää. Rakentaminen tarjoaa työtä.

Virkistys

Alueella on poikkeuksellisen hyvät virkistymismahdollisuudet, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita, vaikka hanke uusine asukkaineen lisää Jokiuomapuiston ja Viherpuiston käyttöä.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Martinlaakson juna- ja bussiasemista. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Vihertiellä, Louhelantiellä ja Martinlaaksontiellä, mutta Vihertien katusuunnitelma huomioi kasvavan liikenteen vaatimukset. Yhteydet Myyrmäen keskustaan, Hämeenlinnanväylälle ja Kehä III:lle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Kaavoitettavan alueen läpi suunniteltu Punapolku on tärkeä yhteys Jokiuomapuiston virkistysalueelle. Louhelantielle suunnitellut pysäköintipaikat puolestaan palvelevat liiketiloja ja virkistysalueen käyttäjiä.

Vesihuolto

Kaavamuutos sijaitsee olemassa olevan vesihuollon piirissä, joten kaavaa varten ei ole tarve laajentaa yleistä vesihuoltoverkostoa. Vihertiellä on käynnissä vesihuoltoverkostojen saneeraussuunnittelu sekä kadun perusparantaminen. Tässä yhteydessä Vihertien avo-ojakuivatus korvataan hulevesiviemäröinnillä.

Lisäksi Louhelantiellä tehdään muutostöitä, kun bussipysäkin sijainti muuttuu etelämmäksi ja jalankulku- ja pyörätietä jatketaan etelään alikulkuun. Muutoksen myötä hulevesiviemäröintiä tulee laajentaa Louhelantiellä.

Kaavamuutoksesta ei aiheudu vesihuollolle suunnittelu- tai rakentamiskustannuksia.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 35 dB. Liike-, toimisto- ja työtilojen ääneneristävyyden lento-, ja tiemelua vastaan on oltava vähintään 25 dB. Kaikki rakennuksen parvekkeet tulee lasittaa. Kadunpuoleisten parvekkeiden on täytettävä 10dB äänitasoero. Vihertien sisäpihan puolella äänitasoeron tulee olla 5 dB.

Tieliikenteen aiheuttama melu ei aiheuta ongelmia, mutta vastatoimena pienhiukkasille rakennuksen ulkoilmalaitteet on sijoitettava siten, että rakennukseen tuleva ulkoilma on mahdollisimman puhdasta. Oleskelutilojen tuloilma on myös suodatettava.

Hulevesien hallinnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä, joten niistä ei ole tarpeen antaa kaavamääräyksiä.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Louhelantien kulmauksessa säilytetään männyt/mänty. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Rakentamisen osalta kasvikattoja koskevilla määräyksillä edistetään vihertehokkuuden ja hulevesien hallinnan toteutumista.

Vesistöt ja vesitalous

Pohjoisemman korttelin osalta on odotettavissa, että kaavamuutos parantaa hulevesien hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, jossa tontti on lähes kokonaan tiivistä pintaa ja hulevedet johdetaan tontilta ilman viivytystä tontilta. Eteläisen tontin osalta tavoitteena on, että tilanne säilyisi samana eli vastaisi tontin nykyistä luonnontilaista tilannetta.

Veden laadussa tapahtuu merkittävä muutos rakentamisvaiheessa ja jonkin aikaa sen jälkeen, ennen kun maanmuokkaukset on tehty ja uusi kasvillisuuspinta on asettunut. Tämän takia on syytä kiinnittää huomiota rakentamisen aikaiseen laadulliseen hulevesien hallintaan, jotta minimoidaan vaikutukset alajuoksulla olevaan Skallbölenojaan.

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite Vantaalla on, että virtaamahuiput eivät rakentamisen myötä kasvaisi suhteessa luonnontilaiseen virtaamahuippuun. Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita.

Kaavan yhteydessä ei ole laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Se tulee laatia osana vihertehokkuuslaskelmaa rakennuslupaa haettaessa. Laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasauksessa tulee huomioida, että vesien tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joilla ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Näillä sadetapahtumilla tontilta saa poistua samansuuruinen virtaama kuin sieltä laskennallisesti poistuisi luonnontilassa. Näitä sadetilanteita harvinaisemmat sateet saa ohjata tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

Rakentamisenaikaiset hulevedet tulee hallita haittavaikutukset minimoiden. Etenkin kiintoaineen kulkeutuminen on huomioitava.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä. Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä. Lisäksi kaavamääräyksissä on puurakentamista ja uusiutuvia energianlähteitä suosivia kannustimia.

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

Kaava ei muuta nykyistä nimistöä.

Martinlaakson (1967) nimi liittyy Martinkylän (1512 mertenss buw) nimeen. Vihertien (1957) nimi johtuu Martinkylän Grönkullan talosta (1840 Lillas eller Grönkulla), joka sijaitsee Lyhtykujalla. Louhelantien (1966 Louhitie, 1969 Louhelantie) nimi liittyy Louhelan (1965) asuinalueeseen, se läheisiin Sillbölen rautakaivoksiin 1740-luvulta, jolloin esiintymä löydettiin.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja hanke on saanut rakennusluvan. Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaava perustuu hakijan konsulttina toimineen Arkkitehtitoimisto HMV Oy:n viitesuunnitelmaan. Kaavan valmisteluun ovat osallistuneet

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Timo Kallaluoto	alue-arkkitehti
	Annakaisa Haanpää	arkkitehti
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Yleiskaavoitus:	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Vesihuollon suunnittelu:	Elina Kettunen	suunnitteluinsinööri
	Marja Kivelä	suunnitteluinsinööri
Liikennesuunnittelu:	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Santtu Bussian	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Mikael Ström	lupa-arkkitehti
Vantaan kaupunginmuseo:	Anne Silanto	rakennustutkija

YIT Oy:	Ilkka Oikarinen
Arkkitehtitoimisto HMV Oy:	Jari Viherkoski

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 06. päivänä kesäkuuta 2023

Annakaisa Haanpää	Timo Kallaluoto
asemakaava-arkkitehti	aluearkkitehti

7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	17.05.2023
Kaavan nimi	002447 Martinlaakso 17 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	06.03.2021
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002447
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6744	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,6744

Ranta-asemakaava	**Rantaviivan pituus [km]**	
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

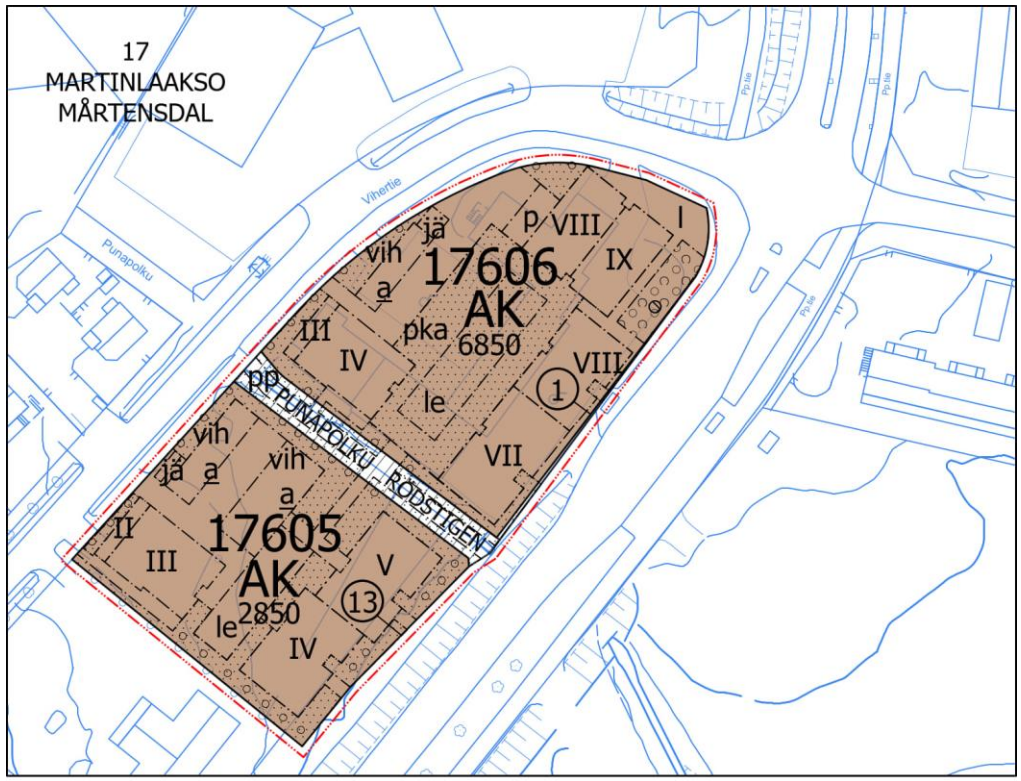
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,6744**	**100,0**	**9700**	**1,44**	**0,0000**	**6977**
A yhteensä	0,6327	93,8	9700	1,53	-0,0104	6977
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0417	6,2	0		0,0104	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

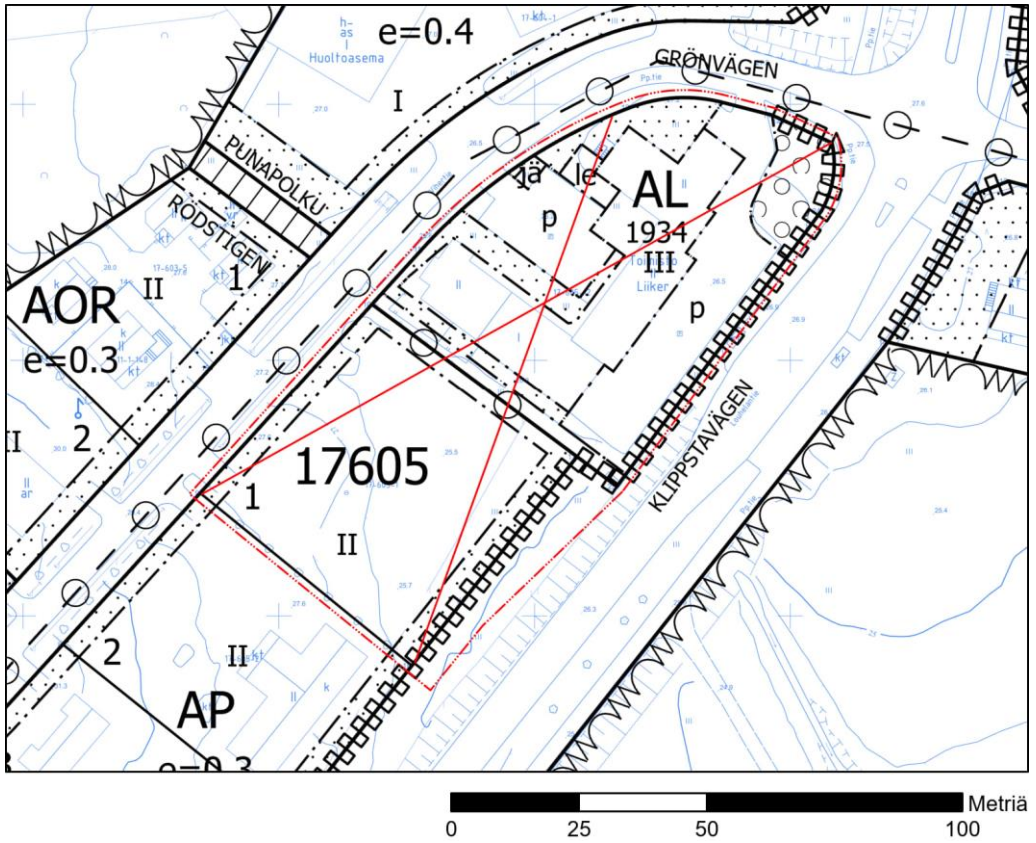
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,6744**	**100,0**	**9700**	**1,44**	**0,0000**	**6977**
A yhteensä	0,6327	93,8	9700	1,53	-0,0104	6977
AK	0,6327	100,0	9700	1,53	0,6327	9700
AP	0,0000		0		-0,2629	-789
AL	0,0000		0		-0,3802	-1934
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0417	6,2	0		0,0104	0
Kadut	0,0025	6,0	0		-0,0288	0
Kev.liik.kadut	0,0392	94,0	0		0,0392	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET





Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002447	06.06.2023

Vantaan kaupunki

VIHERTIE 44-46 JA 48

Kaupunginosa 17, MARTINLAAKSO

Vanda stad

GRÖNVÄGEN 44-46 OCH 48

Stadsdel 17, MÅRTENSDAL

Asemakaavan muutos
Korttelit 17605 ja 17606 sekä katualuetta.

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 17605 och 17606 samt gatuområde.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Kortteli 17605 ja osa korttelia 17606

1:1000

Tomtindelning och ändring av tomtindelning
Kvarteret 17605 och en del av kvarteret 17606

1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Korttelin rakennuksien ja niiden katujulkisivujen tulee kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan istua asuinalueen ympäristöön. Louhelantie on aktiivinen kaupunki miljöö. Vihertien rakennusten tulee olla pientalomaisia.

Rakennusten ja kortteleiden tulee muodostaa viihtyisä ja vehreä kokonaisuus.

Rakennusten massoittelussa, kattomuodoissa, julkisivuissa ja julkisivumateriaaleissa on kiinnitettävä huomiota siihen, että syntyy vaihtelevia ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia katu- ja korttelitiloja.

Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.

Korttelialueen rakennukset, rakenteet ja aidat tulee toteuttaa laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla.

Louhelantien rakennukset tulee jakaa pienempiin osiin. Vierekkäisten osien tulee selvästi erottua toisistaan. Erottuminen tulee tehdä varioimalla rakennusosan korkeutta ja julkisivupinnan etäisyyttä katulinjasta sekä materiaaleja ja julkisivun väritystä. Myös kivijalan käsittelyn tulee vaihtua eri rakennusten osien välillä.

Louhelantien rakennusmassa tulee katkaista vertikaalisti. Kerrostalojen julkisivu tulee vetää sisään lasitetun portaikon kohdalla.

Julkisivuaukotuksen yleisilmeen tulee olla erilainen rakennuksittain. Korostuskeinoina tulee käyttää arkkitehtuurin keinoja, aukotuksen määrän, koon, värin ja muodon sekä ympärysrakenteiden vaihtelua.

Kvartersområde för flervåningshus.

Kvarterets byggnader och deras gatufasader ska med avseende på stadsbilden och arkitekturen passa in i bostadsområdets miljö. Klippstavägen är en aktiv stadsmiljö. Byggnaderna på Grönvägen ska vara småhusliknande.

Byggnaderna och kvarteren ska bilda en trivsam och grönskande helhet.

I byggnadernas volymgestaltning, takformer, fasader och fasadmaterial ska uppmärksamhet fästas vid att det uppstår varierande och arkitektoniskt högklassiga gatu- och kvartersrum.

Arkitekturen ska vara högklassig.

Kvartersområdets byggnader, konstruktioner och staket ska byggas av högklassiga och hållbara material.

Byggnaderna på Klippstavägen ska delas in i mindre delar. Intilliggande delar ska tydligt skilja sig från varandra. Urskiljandet ska ske genom byggnadsdelarnas höjder och fasadytans avstånd från gatulinjen samt material och fasadernas färgsättning. Behandlingen av stenfoten ska också varieras mellan byggnadernas olika delar.

Byggnadsvolymen på Klippstavägen ska brytas upp vertikalt. Flervåningshusens fasad ska dras in vid det inglasade trapphuset.

Fasadöppningarnas allmänna intryck ska variera mellan byggnaderna. Som accentueringsmetoder ska man använda arkitektoniska medel, variationer i andelen öppningar, storlek, färg och form samt omkretsstruktur.

Louhelantien rakennusten katujulkisivujen tulee olla paikalla muurattua tiiltä. Kerrostalojen julkisivujen tulee olla värikkäitä ja värimaailmaltaan värikylläisiä. Tiilen värin ja ladonta tyylin tulee vaihtua lamelleittain ja porrashuoneiden kohdalla. Rakennuksen osien tulee olla eri tiiltä ja ne tulee muurata kahdella eri ladonta ja muuraustavalla. Tiilen sävyn ja pintastruktuurin tulee vaihdella. Kivijalan tulee erottua ylempien kerrosten seinäpinnasta.	Byggnadernas gatufasader på Klippstavägen ska bestå av platsmurat tegel. Flervåningshusens fasader ska färgsättas med färgglada och mättade nyanser. Teglets färg och förbandstyp ska varieras lamellvis och vid trapphusen. Byggnadens delar ska bestå av olika slags tegel och de ska muras på två olika förbands- och murningssätt. Teglets nyans och ytstruktur ska variera. Stenfoten ska avvika från väggytan på de övre våningarna.
Korttelissa 17506 tontilla 1 kerrostalossa A rakennuksen ylin kerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.	I kvarteret 17506 på tomt 1 i flervåningshuset A, får översta våningen inte ge ett slutet intryck.
Korttelissa 17506 tontilla 1 kivijalan tulee olla vaikutelmaltaan kahden kerroksen korkuinen ja sitä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella.	I kvarteret 17506 på tomt 1, ska stenfoten ge ett intryck av att vara två våningar hög och den ska framhävas med arkitektoniska medel, ett stort antal öppningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning.
Korttelissa 17505 tontilla 13 kivijalan tulee olla vaikutelmaltaan yhden kerroksen korkuinen ja sitä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella.	I kvarteret 17505 på tomt 13, ska stenfoten ge ett intryck av att vara en våning hög och den ska framhävas med arkitektoniska medel, ett stort antal öppningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning.
Louhelantien ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.	I första våningen på Klippstavägen får inte bostäder placeras.
Parvekkeet ja ulokkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Parvekkeita, jotka ulottuvat rakennusalan yli, ei saa tukea maasta. Korttelissa 17506 tontilla 1 sisäpihan parvekkeet voidaan tukea kansipihaan.	Balkonger och utskjutande partier får nå utanför byggnadsytan. Balkonger som når utanför byggnadsytan får inte stöttas upp från marken. I kvarteret 17506 på tomt 1, kan balkongerna på innergården stöttas upp mot gårdsdäcket.
Ikkunan osien värin on selkeästi erotava muusta seinäpinnasta. Parvekkeiden tulee olla väritykseltään sama kuin ikkunan osien.	Fönsterdelarnas färg ska avvika tydligt från den övriga väggytan. Balkongernas delar ska till sin färgsättning vara likadana som fönsterdelarna.
Suurinosa parvekkeen seinäpinnasta tulee olla lasia. Kulmaparvekkeiden on avauduttava kahteen suuntaan.	Största delen av balkongens väggyta ska bestå av glas. Hörnbalkongerna ska öppnas upp i två riktningar.
Sisäpihan arkkitehtuurin tulee muodostaa eheä kokonaisuus. Louhelantien rakennusten julkisivujen käsittelyn tulee vastata sisäpihalla kadunpuolta.	Innergårdens arkitektur ska bilda en enhetlig helhet. Behandlingen av flervåningshusens fasader ska på innergården motsvara gatusidan.
Korttelissa 17506 tontilla 1 pihakannella seisovien kerrostalojen B ja C Vihertien puoleisissa julkisivuissa voidaan käyttää tiililaattaelementtejä. Tiililaattaelemettien tulee olla paikalla saumattuja. Kulmissa tulee käyttää kulmatiililaattaa, ei pystysaumoja.	I kvarteret 17506, på tomt 1 i flervåningshusen B och C som står på gårdsdäcket, kan element av tegelplattor användas i de fasader som vetter mot Grönvägen. Elementen av tegelplattor ska fogas på plats. I hörnen ska hörntegelplattor användas, inga lodräta fogar.
Korttelissa 17506 tontilla 1 kerrostalo B:n kahden ylimmän kerroksen materiaalina tulee käyttää puuta tai puuverhoilun kaltaista materiaalia sisäpihan puolella kolmella julkisivulla.	I kvarteret 17506 på tomt 1, på de två översta våningarna i flervåningshuset B, ska trä användas som material på tre fasader på innergårdens sida.
Korttelissa 17506 tontilla 1 kerrostalossa C ylimmän kerroksen materiaalina tulee käyttää puuta tai puuverhoilun kaltaista materiaalia sisäpihan puolella kolmella julkisivulla.	I kvarteret 17506 på tomt 1, på den översta våningen i flervåningshuset C, ska trä användas som material på tre fasader på innergårdens sida.
Sisäpihan julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa Vihertien suuntaan. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maakerrokseen ja pihakansitasoon.	Innergårdens fasader får inte ge ett slutet intryck mot Grönvägen. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid markplanet och gårdsdäcksnivån.
Vihertien kaupunkitalojen (townhouse) tulee olla pienimittakaavaisia. Kaikkien julkisivujen on oltava porrastettuja ja materiaalien on vaihduttava katkoskohdassa. Julkisivujen tulee pääasiassa olla paikalla muurattua tiiltä ja ne tulee muurata kahdella eri ladonta ja muuraustavalla. Tiilen sävyn ja pintastruktuurin tulee vaihdella. Puu tehosteiden käyttö on sallittu. Värisävyiltään rakennusten tulee olla luonnonläheisiä.	Grönvägens stadsvillor (townhouse) ska vara småskaliga. Alla fasader ska vara avtrappade och materialen ska ändras vid avtrappningen. Fasaderna ska huvudsakligen bestå av tegel. Det är tillåtet att använda träeffekter. Byggnaderna ska ha naturnära färgnyanser.
Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.	Entréerna ska framhävas med arkitektoniska medel, bl.a. genom skärmtak eller material.
Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia.	Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp.
Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/porrashuone saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.	På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På varje våning får ytterligare en trappa/ett trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten. De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.
Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.	Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi.	På taket får man utöver våningstalet och byggrätten bygga tekniska utrymmen och installera tekniska anordningar och de ska anpassas till byggnadens arkitektur.
Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.	Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.
Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.	Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar ska bilda en del av byggnadens arkitektur.
Asunnoista näkyville katoille sekä talousrakennusten, varastojen, autokatosten katoille tulee rakentaa kasvikattoja.	Gröntak ska anläggas på de tak som är synliga från bostäderna samt på ekonomibyggnadernas, förrådsbyggnadernas och täckta bilparkeringarnas tak.
Vihertien kaupunkivillojen (townhouse) kattojen tulee olla viherkattoja, joilla kasvaa ekstensiivinen (luononmukainen) kattopuutarha.	Taken på Grönvägens stadsvillor (townhouse) ska utgöras av gröntak där det växer en extensiv (naturenlig) takträdgård.
VIH-merkinnällä osoitettusta kattopinta-alasta kasvikaton osuus tulee olla vähintään 90% ja sen tulee olla niitty-, keto- tai heinäkattoja.	Gröntakets andel av takytan på byggnader som anvisats med beteckningen VIH ska vara minst 90 % och utgöras av ängs-fälttak eller grästak.
Asukkaiden yhteistilat kuten talopesulat, kuivaustilat, talosaunat ja harrastetilat sekä säilytystilat, varastot tulee rakentaa pääsääntöisesti kivijalkakerrokseen ja ne tulee toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelma. Kivijalkakerrokseen sijoittuessa tilojen tulee olla ominaisuuksiltaan sellaisia, että ne voidaan muutta liiketiloiksi.	Gemensamma utrymmen för de boende, som tvättstugor, torkrum, gemensamma bastur och hobbyrum samt förvaringsutrymmen, förråd ska huvudsakligen byggas i stenfotsvåningen och genomföras så att de ger ett öppet och funktionellt intryck. Lokaler som placeras i stenfotsvåningen ska vara sådana till sina egenskaper att de går att ändra till affärslokaler.
Liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys ulkoa, ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin.	Affärslokalerna och utrymmena för gemensamt bruk ska ha en direkt förbindelse från utsidan och de ska anslutas till uterummen med stora fönster.
Louhelantien rakennusten ja katualueiden väliset tilat, sekä katualueen reunatila, tulee käsitellä yhtenäisesti osana kaupunkimaista katutilaa. Liike- ja yhteistilojen edessä tämä välitila tulee olla kivetetty, myös sisäänkäyntien tulee liittyä yhtenäisellä kivetyksellä suoraan katutilaan. Liiketiloille tulee varata mahdollisuus levittäytyä katutilaan. Muissa rakennuksen kohdissa tämä alue tulee istuttaa monimuotoisella kasvillisuudella.	På Klippstavägen ska utrymmena mellan byggnaderna och gatuområdena samt gatuområdets kantområde behandlas enhetligt som en del av det stadsbildsmässiga gaturummet. Framför affärslokalerna och de gemensamma utrymmena ska detta mellanutrymme vara stenbelagt, ingångarna ska också anslutas direkt till gaturummet med en sammanhängande stenbeläggning. Det ska reserveras möjlighet för affärslokalerna att breda ut sig i gaturummet. På andra ställen av byggnaden ska detta område planteras med varierande växtlighet.
Tonttiliittymä tulee järjestää Vihertien katualueelta.	Tomtanslutningen ska ordnas från Grövägens gatuområde.
Korttelissa 17506 tontilla 1 tulee toteuttaa vähintään 51 autopaikkaa. Vieraspysäköintiin ja lyhytaikaista pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 4 paikkaa. Tontille tulee toteuttaa vähintään 2 yhteiskäyttöautopaikkaa.	På tomt 1 i kvarteret 17506 ska minst 51 bilplatser anläggas. För gästparkeringen och kortvarig parkering ska 4 platser reserveras på tomten i närheten av trapphusen. På tomten ska bilplatser för minst 2 bildelningsbilar anläggas.
Korttelissa 17506 tontilla 1 autopaikat tulee sijoittaa pääasiassa pihakannen alle. Pysäköintihallin tulee arkkitehtuuriltaan luontevasti liittyä ympäröivien asuinrakennusten arkkitehtuuriin ja kivijalkaan. Vähintään 30% julkisivusta tulee olla pienellä aukolla ladottua tiiltä tai pitsibetonia.	På tomt 1 i kvarteret 17506 ska bilplatserna huvudsakligen placeras under gårdsdäcket. Parkeringshallen ska arkitektoniskt anknyta till omgivande bostadsbyggnaders arkitektur och stenfoten. Minst 30 % av fasaden ska bestå av tegel som muras som en perforerad tegelvägg med små mellanrum mellan tegelstenarna, eller spetsliknande betong.
Pihakannen alle sijoitettavan asukaspysäköintitilan ilmanvaihto tulee suunnitella niin, että poistoilma ei purkaudu pihakannelle suunnitellulle ulkoilu- ja oleskelupihalle. Pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa riittävän ylös tuulettuvalle alueelle ja samalla huomioida, ettei se purkaudu asuinkerroksiin tai parvekkeille. Pysäköintihalliin suositellaan painovoimasita ilmanvaihtoa.	Ventilationen i boendeparkeringsutrymmet under gårdsdäcket ska planeras så att frånluften inte kommer ut på den uteplats och vistelsegård som planerats på gårdsdäcket. Parkeringsutrymmenas frånluft ska ledas tillräckligt högt upp mot det ventilerade området och samtidigt ska man beakta att frånluften inte leds ut mot bostadsvåningarna eller balkongerna. I parkeringshallen rekommenderas ventilation med självdrag.
Korttelissa 17505 tontilla 13 tulee toteuttaa vähintään 18 autopaikkaa katoksissa.	På tomt 13 i kvarteret 17505 ska minst 18 bilplatser anläggas.
Autokatoksien tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia. Materiaalina tulee olla puu tai tiili, josta vähintään 30% on ladottu pienellä aukolla.	De täckta bilparkeringarna ska hålla hög kvalitet till sin arkitektur. Materialet ska vara trä eller tegel, varav minst 30 % muras som en perforerad tegelvägg med små mellanrum mellan tegelstenarna.
Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.	Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.
Louhelantien katualueelle saa sijoitaa 8 autopaikkaa liiketiloille.	I Klippstavägens gatuområde får 8 bilplatser för affärslokalerna placeras.
Polkupyöräpaikkoja tulee varata 2 pp/asuinhuone ja liiketiloille 1pp/30 k-m2.	Cykelplatser ska reserveras 2 cp/bostadsrum och för affärslokalerna 1 cp/30 m2-vy.

Kortteleissa tulee olla sekä lyhyt- että pitkäaikainen polkupyörien säilytysmahdollisuus.	I kvarteren ska det finnas möjlighet för både kortvarig och långvarig förvaring av cyklar.
Piha-alueelle sijoittuvat auton ja pöyrän pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista rakentein tai istutuksin. Vieras- ja lyhytaikaiset pysäköintiruudut tulee päällystää nurmikivellä.	De områden belägna i gårdsområdet som reserverats för parkering av bilar och cyklar ska avskiljas från de övriga gårdsområdena med konstruktioner eller planteringar. Parkeringsrutor för gästparkering och kortvarig parkering ska beläggas med gräsarmering.
Korttelia 17506 tonttia 1 ei saa aidata.	I kvarteret 17506 får tomt 1 inte inhägnas.
Korttelia 17505 tonttia 13 ei saa aidata kadun suuntaan. Tontti tulee aidata toista tonttia vastaan pensasaidalla tai muilla näönsuoja istutuksilla.	I kvarteret 17505 får tomt 13 inte inhägnas mot gatan. Tomten ska inhägnas mot en annan tomt med en häck eller andra planteringar som skyddar mot insyn.
Asuinkorttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Asuinkorttelin sisäpihan on muodostettava vehreä, suojaisa ja viihtyisä yhteispiha, jossa on yhteinen leikki- ja oleskelualue. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.	För bostadskvarterets gemensamma gård ska en enhetlig plan utarbetas. Bostadskvarterets innergård ska bilda en lummig, skyddad och trivsam gemensam gård med ett gemensamt område för lek och vistelse. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.
Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.Tonttien yhteisellä korttelipihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9.	Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av innergården som inte används för nödvändiga färdvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. Tomternas gemensamma kvartersgård ska uppnå minst 0,9 i effektivitet för grönbyggandet.
Vihertien kaupunkitaloille on varattava maakerrokseen asuntokohtaiset piha-alueet.	Bostadsvisa gårdsområden i markplan ska reserveras för Grönvägens stadsvillor (townhouse).
Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Tonttien hulevedet voidaan viivyttää yhteisesti korttelialueella. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentamisessa on huomioitava hulevesien hallinta teknisesti ja toiminnallisesti.	För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Tomternas dagvatten kan fördröjas gemensamt i kvartersområdet. Vid anläggandet av gårdarnas och uteplatsernas grönområden ska hanteringen av dagvatten beaktas tekniskt och funktionellt.
Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja sunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta.	I samband med bygglovet ska en bullerutredning presenteras liksom planer för hur ljudisoleringen av byggnadens ytterhölje och gårdsområdenas bullerskydd förverkligas.
Asuntojen ääneneristävyyden lento- ja tiemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Liike-, toimisto- ja työtilojen ääneneristävyyden lento-, ja tiemelua vastaan on oltava vähintään 25 dB. Kaikki rakennuksen parvekkeet tulee lasittaa. Kadunpuoleisten parvekkeiden on täytettävä 10dB äänitasoero. Vihertien sisäpihan puolella äänitasoeron tulee olla 5dB.	Ljudisoleringen mot flyg- och vägbuller i bostadsrummen ska vara minst 35 dB. Ljudisoleringen mot flyg- och vägbuller i affärs-, kontors- och arbetslokaler ska vara minst 25 dB. Byggnadens alla balkonger ska inglasas. Balkongerna mot gatan ska uppfylla en ljudnivåskillnad på 10dB. På Grönvägens innergårds sida ska ljudnivåskillnaden vara 5dB.
Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä ilmanlaatuselvitys ja suunnitelmat rakennuksen tuloilman puhtauden toteutumisesta.	I samband med bygglovet ska en luftkvalitetsutredning presenteras liksom planer för att uppnå ren frånluft i byggnaden.
Kunnallistekniikka tule järjestää Vihertien katualueelta.	Kommunaltekniken ska ordnas från Grönvägens gatuområde.
Jätehuolto on toteutettava korttelikohtaisesti. Jätekatoksen tai -aitauksen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen ja istua Vihertien katukuvaan.	Avfallshanteringen ska genomföras kvartersvis. Sopskjulet eller -inhägnaden ska hålla hög kvalitet till sin arkitektur och passa in i Grönvägens gatubild.
Korttelіin 17606 on rakennusoikeudesta sijoitettava vähintään 200 m2 liiketilaa. Lisäksi katutasokerroksiin on sijoitettava muuntojoustavaa tilaa.	I kvarter 17606 ska från byggrätten placeras minst 200 m2 affärsutrymme. Dessutom ska flexibla utrymmen placeras på gatuplansvåningarna.

	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
2850	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.
17	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MARTINLAAKSO	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
17505	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
PUNAPOLKU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
3	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Katu.	Gata.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
pka	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.	Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område där träd och buskar skall planteras.
vih	Viher- tai kasvikatto.	Grön- eller växttak.
jä	Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.	Byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa	För lek och utevistelse reserverad del av område
l	Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.	Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.
⊗	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
○	Istutettava puu.	Träd som ska planteras.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto	Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,	ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä	höjdsystemet
N2000.	N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

ASEMAKAAVAMUUTOS 002447 VIHERTIE 44-46 JA 48, MARTINLAAKSO
Mielipiteiden luettelo osallistumis- ja arviointisuunnitelmista (OAS):
OAS 01 07.06.- 31.08.2021
OAS 02 02.05.- 06.06.2022
OAS 03 02.11.- 07.12.2022

Kirjeenä saapuneet mielipiteet on toimitettu kirjaamosta asemakaavasuunnittelija Annakaisa Haanpäälle. Suulliset mielipiteet on vastaanotettu asukastilaisuuksissa **OAS 01** 15.06.2021, **OAS 02** 11.05.2022, **OAS 03** 17.11.2022.

Mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta OAS 01 saapui 10 kappaletta, OAS 02 7 kappaletta ja OAS 03 15 kappaletta. Huomattavaa on, että suurin osa saaduista mielipiteistä koski useampaa alueella vireillä olevaa kaavahanketta; 002143 Martinlaaksontie 24 ja 002414 Martinlaaksontie 26 sekä tätä kaavaselostusta koskevaa hanketta 002447 Vihertie 44-46 ja 48. Tässä kaavaselostuksessa 06.06.2023 ja sen liitteissä käsitellään vain kaavaa 002447 Vihertie 44-46 ja 48 koskevia mielipiteitä. Mielipiteet ovat kokonaisuudessaan luettavissa tässä alla.

Mielipiteet	**Mielipiteiden tiivistelmä**	**Tarkistukset**
OAS 01 07.06.2021 **10 mielipidettä**	Mielipiteissä toivottiin kaupungin kasvun ohjausta toisaalle tai maltillista kasvua pientaloaluetta kunnioittaen. Liikennemäärän lisääntyminen huolestutti ja alueelle toivottiin uutta liikennesuunnitelmaa.	Rakentamisen määrää on tarkistettu ja rakennusten massa on sijoitettu harkitusti niin, että korkeimmat rakennukset sijoittuvat poispäin pientaloalueesta. Liikennejärjestelyitä on tarkistettu ja niiden on todettu olevan riittäviä tälle kaavahankkeelle.
OAS 02 02.05.2022 **7 kirjallista mielipidettä, 25 allekirjoittanutta**	Mielipiteissä toivottiin kaupungin kasvun ohjausta toisaalle tai maltillista kasvua pientaloaluetta kunnioittaen. Liikennemäärän lisääntyminen huolestutti ja alueelle toivottiin uutta liikennesuunnitelmaa. Osa mielipiteistä toi esille väärinymmärryksen kaavoitusprosessia ja sen vaiheita kohtaan. Epäiltiin, ettei ole noudatettu maankäyttö- ja rakennuslakia, järjestetty tarvittavia vuorovaikutustilaisuuksia tai tiedotettu asianmukaisesti.	Rakentamisen määrää on tarkistettu ja rakennusten massa on sijoitettu harkitusti niin, että korkeimmat rakennukset sijoittuvat poispäin pientaloalueesta. Liikennejärjestelyitä on tarkistettu ja niiden on todettu olevan riittäviä tälle kaavahankkeelle. Asemakaavamenettelyssä on noudatettu ja tullaan noudattamaan maankäyttö- ja rakennuslakia ja sen säädöksiä.

OAS 03 02.11.2022 **15 kirjallista mielipidettä, 32 allekirjoittanutta**	Mielipiteissä toivottiin kaupungin kasvun ohjausta toisaalle tai maltillista kasvua pientaloaluetta kunnioittaen. Väestönkasvuennuste kyseenalaistettiin. Liikennemäärän lisääntyminen huolestutti ja alueelle toivottiin uutta liikennesuunnitelmaa. Pientaloalueen asukkaat vaativat useita vaihtoehtoisia asemakaavoja alueelle. Osa mielipiteistä toi esille väärinymmärryksen kaavoitusprosessia ja sen vaiheita kohtaan. Epäiltiin, ettei ole noudatettu maankäyttö- ja rakennuslakia ja vaadittiin kaavatyön lopettamista.	Rakentamisen määrää on tarkistettu ja rakennusten massa on sijoitettu harkitusti niin, että korkeimmat rakennukset sijoittuvat poispäin pientaloalueesta. Martinlaakson väestö on kasvanut tasaisesti viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana, keskimäärin 15 % vuodessa. Pandemiavuosien aikana kasvusuhde kääntyi laskuun, mutta tämä nähdään poikkeustilanteena ja kaupungistumisen oletetaan jatkuvan. Liikennejärjestelyitä on tarkistettu ja niiden on todettu olevan riittäviä tälle kaavahankkeelle. Alueella on lainvoimainen asemakaava, joka vastaa rakennettua ympäristöä. Samalla alueella ei voi olla voimassa useita asemakaavoja päällekkäin. Uuden yleiskaavan vaikutuksia maankäyttöön tullaan tarkastelemaan Martinlaakson asemanseudun kehityskuvassa. Asemakaavamenettelyssä on noudatettu ja tullaan noudattamaan maankäyttö- ja rakennuslakia ja sen säädöksiä.

07.06.- 31.08.2021 OAS 01

NRO 1
VANTAAN KAUPUNGINMUSEO
Mielipide
Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

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

Vihertie 44:ssä sijaitseva vuonna 1986 rakennettu toimistotalo on mukana käynnissä olevassa Vantaan 1980-1990 -lukujen rakennuskannan inventoinnissa (I-vaihe julkiset- ja toimistorakennukset). Museon tavoitteena on saada työ loppuun vuoden 2021 loppuun mennessä. Inventoinnin yhteydessä käydään läpi kyseisessä rakennuksessa mahdollisesti ilmenevät kulttuurihistorialliset arvot. Jos rakennus todetaan inventoinnissa kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan merkittäväksi, tulee harkittavaksi tarkemman rakennushistoriallisen selvityksen teettäminen, jolloin rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen voidaan turvata asemakaavassa suojelumerkinnällä ja siihen liittyvillä asianmukaisilla kaavamääräyksillä.

Vastine
Innovarch Oy on tehnyt rakennushistoriallisenselvityksen 07.04.2022 (Liite 4.) Selvityksessä ei löydetty kulttuurihistoriallisesti merkittäviä arvoja, jotka vaikuttaisivat asemakaavamuutoksen laatimiseen.

NRO 2
VANTAAN ENERGIA
Mielipide
Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine
Olemassa oleva kunnallistekniikka ja sen mahdollinen lisätarve huomioidaan suunnittelussa.

NRO 3
CARUNA OY
Mielipide
Ei lausuttavaa.

NRO 4
HELSINGINSEUDUN LIIKENNE HSL
Mielipide
Ei lausuttavaa.

NRO 5
HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT HSY
Mielipide
Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä on rakennettua vesihuoltoverkostoa. Mahdollinen vesihuollon lisärakentamisen tarve on kuitenkin tutkittava huolellisesti kaavaprosessin myöhemmissä vaiheissa.

Vastine
Olemassa oleva kunnallistekniikka ja sen mahdollinen lisätarve huomioidaan suunnittelussa.

NRO 6
YKSITYISHENKILÖ
Mielipide
Kun Martinnlaaksoon rakennetaan, miten kaupunki huomioi lasten liikkumisen ja autojen pysäköinti asiat?

Hyvä esimerkki on nyt Laajaniitynkuja 5:n ja Laajaniityntie 2 sekä Martinnlaaksonkuja 2:n (uimahallin vieressä oleva alue). Autot pysäköi ja ajaa samoilla reiteillä kuin lasten pitäisi mennä kouluun. Laajaniitynkuja on tukossa, kun rekat jonottaa työmaalle ja tukkivat ainoan reitin Laajapolun, jonka kautta lapset kulkevat Laajaniityntielle ja ns. Alepan kulmalle ja sieltä Martinlaakson polkua Martinlaakson koululle. Viime talvi tämä oli täynnä työmaakoneita ja nykyisin siitä kulkee alueen asukkaat. Lisäksi Raiviopolku (Kulkee Raiviosuonpolun ja Laajavuorenpolun välissä on nyt poikki ja työmaata. Virallisesti polku on pois käytöstä, mutta tällä hetkellä turvallisin koulureitti lapsille, koska vähiten autoja. Kaupungille olen laittanut viestiä jo talvella, edelleen varokaa lapsia-kyltti puuttuu, mutta kaksi pysäköin kielto merkkiä, on päällekkäin. Jatkossa tähän ja näihin uusiin kohteisiin on saatava töyssyt ja 30 km rajoitukset, jotta pienilläkin on turvallista liikkua.

Eli vaatimukseni on, että kun rakennatte, huomioikaa lapsille turvalliset reitit.

Vastine
Kaavaan kuuluu vain kaksi Vihertien tonttia. Liikennejärjestelyitä on tarkistettu ja niiden on todettu olevan riittävät tälle kaavahankkeelle. Vihertien katusuunnitelma ottaa huomioon osan toivotuista elementeistä kuten ajohidasteet ja jalkakäytävän. Liikennemerkkejä tai kylttejä ei ratkaista asemakaavassa.

NRO 7

YKSITYISHENKILÖ
Mielipide
Vastustan kaavaa 002447.
Tänne ei todellakaan tarvitse rakentaa yhtään enempään yhtikäs mitään. Paikat on jo täynnä. Sukuni tontti on kohta täysin arvoton kun alueesta tehdään todella luotaan pois työntävä. Martinlaaksosta on nyt jo muodostunut matalamman sosioekonomisen luokan kehto. Tämä suunta tulee muuttaa mahdollisimman pian ennen kuin on myöhästä! Kaupungin pitää vaikuttaa asioihin juurikin paremmalla kaava suunnittelulla. Lisää isoja OMISTUS asuntoja, eikä pieniä asuntoja mihin muutetaan vuokralle.

Tämä tontti on isojen perhe asuntojen, omakotitalojen ja rivitalojen vieressä. Siihen ei todellakaan sovi kerrostalot ongelmineen. Omakoti ja rivitalo asumiseen kuuluu oma rauha ja se tuhoutuu jos kerrostalon parvekkeilta kyylätään pihalle ja muutenkin pilataan maisema.

Myöskään liikenne järjestelyt tällä alueella ei ole sellaiset että alueesta saadaan mitenkään järkevä.

Ei joka läpeä olen tarkoitus rakentaa täyteen. Vantaalle muutetaan juurikin tilan ja luonnon takia. Ei mini asuntojen ja kerrostalojen.

Vastine

Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Maakuntakaavan tavoitteena on uuden asumisen keskittäminen ratojen ja joukko-liikennevyöhykkeiden yhteyteen. MAL 2019 sopimuksessa kaava-alue on ensisijaisesti kehitettävä maankäytönvyöhyke, johon asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu. Kaavamuutos perustuu maakuntakaavan, MAL 2019 sopimuksen ja yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteisiin.
Uudessa yleiskaavassa 2020 kaupunkikeskustan alue on laajentunut ja koko Martinlaakson asemanseutu on osoitettu kestävän kasvun vyöhykkeeksi. Väestöstä vähintään 85 % tulee sijoittua tälle kestävän liikkumisen vyöhykkeille. Vyöhykkeelle ohjataan kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen nykyistä kaupunkirakennetta eheyttäen ja uudistaen.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on luoda vehreää ja viihtyisää asuinaluetta. Asemakaavoitus hankkeissa pyritään yhteensovittamaan eri osallisten tavoitteita ja toiveita parhaalla mahdollisella tavalla ja pyritään optimaaliseen kokonaisratkaisuun. Laadukkaalla suunnittelulla, kaavamääräyksillä ja rakennusvalvonnalla pyritään takaamaan asuinalueen viihtyvyys.

Kasvavassa kaupungissa asemanseudut tulevat muuttumaan ja tarjoamaan monimuotoista asumista; kaupunkikuvallinen tavoite on huomioida pientaloalue. Asuntojen koko ja hallintamuoto eivät kuitenkaan ole ratkaistavissa asemakaavassa. YIT tuottaa tontille omistusasuntoja.

Kasvavissa kaupungeissa kiinteistöjen arvot nousevat.

Liikennejärjestelyitä on tarkistettu ja niiden on todettu olevan riittävät tälle kaavahankkeelle.

NRO 8
YKSITYISHENKILÖ
Mielipide
XXX. Toivon todella, että pientaloaluetta kunnioitetaan ja huomioidaan kerrostalojen rakennusvaiheessa.

Olemme aviomieheni kanssa tehneet paljon töitä sen eteen, että voimme kasvattaa lapsemme turvallisessa ja viihtyisässä ympäristössä. Luonto, väljyys ja yksityisyys ovat olleet yksi tärkeimpiä kriteereitä alueelle hakeutuessa. En varmasti puhu liikaa muiden puolesta, jos sanon että sitä arvostavat kaikki alueen asukkaat.

Tällä hetkellä Martinlaaksoon rakennetaan, ja on jo rakennettu, valtava määrä kerrostaloja, eli uusia asuntoja uusille asukkaille.

Martinlaakson luonne alkaa kärsimään. Kerrostaloasuntoja on liian tiheästi, jopa niin että lapset eivät enää mahdu leikkimään omilla pihoillaan, vaan joutuvat hakeutumaan naapuriyhtiöiden ”vanhan kaavan” kerrostalojen pihoille. Pieniä yksiöitä ja kaksioita on lähes liiaksi, perheasuntoja taas ei ollenkaan tarjolla.

Meiltä karsitaan palveluita jatkuvasti (yksi tärkeä on Postin poistuminen alueelta!) vaikkakin liiketiloja löytyisi.

Säästäkää metsää ja luontoa, jättäkää tilaa hengittää ja kunnioittakaa Martsarin luonnetta, sen vuoksi ihmiset tänne hakeutuvat. Jos asuinalue ”pilataan”, ei tänne ole enää kiinnostusta asettua aloilleen. Uskon myös että työssäkäyvät perheelliset asukkaat ovat veronmaksajina ja palvelujen kuluttajina kannattavampia kun yksinelävät. Kannattaisi siis panostaa perheiden tarpeisiin.

Kehäradan varrelta, esimerkiksi Vehkalasta, löytyy vielä valtavasti tilaa, miksi ei rakenneta sinne?

Vastine
Tiivistäminen ja täydentäminen ovat maakuntakaavan ja yleiskaavan pääperiaatteita; kaavojen tavoitteena on uuden asumisen keskittäminen ratojen ja joukko-liikennevyöhykkeiden yhteyteen. Vuoden 2020 yleiskaavassa alue on osoitettu kestävän kasvunvyöhykkeeksi. Väestöstä vähintään 85 % tulee sijoittua tälle kestävän liikkumisen vyöhykkeille. Vyöhykkeelle ohjataan kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen nykyistä kaupunkirakennetta eheyttäen ja uudistaen. Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Asemakaavamuutoksessa rakentaminen tutkitaan yleiskaavaa tarkemmin. Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on luoda vehreää ja viihtyisää asuinaluetta. Laadukkaalla suunnittelulla, kaavamääräyksillä ja rakennusvalvonnalla pyritään takaamaan asuinalueen viihtyvyys.

Asemakaavamuutoksen kaupunkikuvallinen tavoite on huomioida pientaloalue. Rakennusten mittakaava on korkeimmillaan Louhelantien varrella ja se madaltuu Vihertien pientalojen suuntaan. Samoin rakennusten julkisivujen jäsentely ja materiaalit on suhteutettu ympäröivään rakennuskantaan. Hanke sisältää vähintään 30 % perheasuntoja (3h+).
Asemakaavamuutokseen kuuluu pihasuunnitelma oleskelupihoineen kerrostalojen asukkaille sekä katusuunnitelma, jossa uusi kevyenliikenteen väylä tulee kulkemaan Vihertieltä, Louhelantien yli Jokiuomapuistoon. Tämä lisää viher- ja virkistysalueiden saavutettavuutta alueella merkittävästi. Vihertiellä sijaitsevat kaupunkivillat ovat perheasuntoja, joilla on maantasokerroksessa omat pihat.

Kasvavassa kaupungissa asemanseudut tulevat muuttumaan ja tarjoamaan monimuotoista asumista; kaupunkikuvallinen tavoite on huomioida perheet ja pientaloalue, mutta asuntojen koko ja hallintamuoto eivät kuitenkaan ole ratkaistavissa asemakaavassa.

Vehkala on lentomelualuetta, jonne ei saa rakentaa asuntoja.

Valitettavasti kaupunki ei voi vaikuttaa Postin toimintaan tai sijaintiin.

NRO 9
YKSITYISHENKILÖ
Mielipide
Jalankulkuyhteys juna-asemalle ja Jokiuomanpuistoon merkittävä kaavaan niin, että tontin rakennusvaiheessa se on velvoitetusti toteutettava.

Vastine
Uudet katualueet siirtyvät kaupungin omistukseen ja toteutettavaksi.

NRO 10

MARTINLAAKSON ASUKASYHDISTYS
Mielipide

Yleisesti on hyvä, että tontilla nyt oleva talo puretaan ja rakennetaan uutta tilalle. Tämä kehittää aluetta ja modernisoi rakennuskantaa. Hienoa on myös se, että suunnitelmissa on liiketilaa. Tämä toisi palveluita alueelle.

Kyseessä oleva alue, Vihertie 44–46, on Martinlaaksossa Martinlaaksontien eteläpuolella pientaloalueiden laidalla. 4–8-kerroksinen kokonaisuus kuulostaa alueelle rakennettuna erittäin korkealta korkeimmilta osiltaan. Martinlaakson kerrostalovaltaisella puolella Martinlaaksontien pohjoispuolella radan molemmin puolin on myös 8-kerroksisia taloja, mutta omakotitalopuolella korkeus on suhteessa ympäröivään rakennuskantaan erittäin korkea. Lähempänä Louhelan asemaa on kerrostaloja, mutta ne ovat selkeästi erillään omakotitaloalueesta. Nyt suunniteltavat rakennukset tulisivat suoraan omakotitaloalueelle. Martinlaakson kaavoituksessa on aikoinaan ollut tärkeää, että tiet ympäröivät asutusta. Tiet eivät kulje asuinalueella. Asukkaille on alueella tilaa elää. Lisäksi Martinlaakson vahvuus on ympäröivä luonto. Tässä kohteessa rakennuskantaa ympäröisivät tiet. Vaikka vieressä on Jokiuomanpuisto, tämä ei poista tarvetta viettää aikaa omalla pihalla. Erityisesti tämä korostuu lasten kanssa. Martinlaaksossa lapset ovat voineet turvallisesti leikkiä omalla pihalla. Mielipiteemme onkin, että suunnittelussa tulee huomioida myös lasten tarpeet. ”Vanhassa” Martinlaaksossa ilmavuus ja omat pihat ovat olleet merkittävässä roolissa, kuin myös luonnonläheisyys. Kun kehitetään asuinaluetta, nämä samat arvot tulisi ottaa huomioon. Esimerkiksi vasta Martinlaaksoon rakennetussa Laajaniitynkujan kohteessa aluetta hallitsee autokansi eikä lapsille ole pihalla tilaa leikkiä. Läheinen Jokiuomanpuisto tulisi ottaa rakennuksia suunnitellessa huomioon; jollain tavalla arkkitehtuurissa tulisi näkyä luonnonläheisyys.

Autopaikoituksen huomioiminen tässäkin kohteessa on tärkeää. Kun rakennetaan omakotitaloalueen ja pienen katujen läheisyyteen, parkkipaikkojen puute ei saa siirtyä lähikatujen murheeksi. Länsi-Vantaalla on yhä yleisempää, ettei asukkaille ole omaa autoa. Useilla alueilla on kuitenkin huomattu, että autopaikoista tulee pian pulaa, jos tarvetta ei rakennusvaiheessa oikeasti huomioida.

Lisäksi Asukasyhdistys ehdottaa, että Vantaa voisi ryhtyä edelläkävijäksi sopimalla rakennuttajien kanssa rakennettavien huoneistojen suuruuksista. Länsi-Vantaalle on viime aikoina rakentunut vain pieniä asuntoja. Vaikka valikoimaa on yksiöstä neljään huoneeseen, asunnot ovat pieniä. Siinä missä 1970-luvun taloissa kolmiossa on neliöitä noin 70, uusissa taloissa on parikymmentä neliötä vähemmän. Toki rakennuttajan etu on, että voidaan rakentaa mahdollisimman korkeaa ja mahdollisimman pieniä asuntoja. Mutta tämä ei tuo alueelle monipuolisesti asukkaita. Asunnot ostavat asuntosijoittajat. Nykyinen suuntaus ei ole vantaalaisten edun mukainen.

Suunnitelmissa pyydämme huomioimaan, että taloja ei rakennettaisi aivan kiinni toisiinsa. Helsingistä on viime aikoina muuttanut Vantaalle uusia asukkaita, jotka tulevat luonnon, tilan ja ilmavuuden perässä. Martinlaaksossa ei vetovoimatekijänä ole vieressä merta, joka paikkaisi pieniä toisissaan kiinni olevien rakennusten luomaa ahtautta.

Vastine
Tiivistäminen ja täydentäminen ovat maakuntakaavan ja yleiskaavan pääperiaatteita; kaavojen tavoitteena on uuden asumisen keskittäminen ratojen ja joukko-liikennevyöhykkeiden yhteyteen. Vuoden 2020 yleiskaavassa alue on osoitettu kestävän kasvun vyöhykkeeksi. Väestöstä vähintään 85 % tulee sijoittua tälle kestävän liikkumisen vyöhykkeille. Vyöhykkeelle ohjataan kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen nykyistä kaupunkirakennetta eheyttäen ja uudistaen. Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Asemakaavamuutoksessa rakentaminen tutkitaan yleiskaavaa tarkemmin. Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on luoda vehreää ja viihtyisää asuinaluetta. Laadukkaalla suunnittelulla, kaavamääräyksillä ja rakennusvalvonnalla pyritään takaamaan asuinalueen viihtyvyys.

Asemakaavamuutoksen kaupunkikuvallinen tavoite on huomioida pientaloalue. Rakennusten mittakaava on korkeimmillaan Louhelantien varrella lähinnä rautatieasemaa ja se madaltuu Vihertien pientalojen suuntaan. Samoin rakennusten julkisivujen jäsentely ja materiaalit on suhteutettu ympäröivään rakennuskantaan. Suunnitelmassa vähintään 30 % tulee olla perheasuntoja (3h+). Asemakaavamuutokseen kuuluu pihasuunnitelma oleskelupihoineen kerrostalojen asukkaille sekä katusuunnitelma, jossa uusi kevyenliikenteen väylä tulee kulkemaan Vihertieltä, Louhelantien yli Jokiuomapuistoon. Tämä lisää viher- ja virkistysalueiden saavutettavuutta alueella merkittävästi. Vihertiellä sijaitsevat kaupunkivillat ovat perheasuntoja, joilla on maantasokerroksessa omat pihat.

Kasvavassa kaupungissa asemanseudut tulevat muuttumaan ja tarjoamaan monimuotoista asumista; kaupunkikuvallinen tavoite on huomioida perheet ja pientaloalue, mutta asuntojen koko ja hallintamuoto eivät kuitenkaan ole ratkaistavissa asemakaavassa.

Autopaikoitus on hoidettu Vantaan paikoitusnormien mukaisesti ja se hoidetaan tonteilla. Tonteille tulee myös vieras- ja huoltopaikkoja. Lisäksi Louhelantielle ja Vihertielle tulee kadunvarsipaikkoja.

02.05.- 06.06.2022 OAS 02

NRO 1
YKSITYISHENKILÖ

Mielipide
Vihertien pientaloista katsottuna keskusta ja korkea rakentaminen on pohjoisissa ilmansuunnissa. Keskustaa on rakennettu ja laajennettu viime vuosina. Vantaan kaavasuunnitelmissa osoitteeseen Martinlaaksontie 24 ollaan rakentamassa useita noin 8-14 kerroksisia tornitaloja ja Vihertie 44-48 suunnitellaan 4-8 kerroksista tornitaloa tai taloja. Useita pientaloja on näiden tonttien naapureina ja jopa niiden välissä.

Näin meneteltäessä on ilmeistä ettei Maankäyttö- ja rakennuslakia eikä Vantaan kaupungin rakennusjärjestystä noudateta keskeisten periaatteiden ja asetusten edellyttämällä tavalla. Jotkut suunnitellut rakennukset (mm. Vihertie 44-48) sijoittuvat pientaloista katsottuna itään, etelään tai länteen ja varjostavat näin lukuisia Vihertien pientaloja. Mielestämme kelvollista suunnitelmaa alueen liikenteen järjestämiseksi (Vihertie remontoidaan kesällä 2022) ei ole esitetty jne.

Viimeksi 8.11.2021 tapaamisessa Vihertien Neste-asemalla suunnitelmista on tiedotettu ja neuvoteltu Maankäyttö- ja rakennuslain 1§:n mukaisesti. Syntyi alustava yhteisymmärrys korkeasta rakentamisesta pientalojen pohjoispuolelle (Martinlaaksontie 24, tien suuntaisesti periaatteessa kuten kaupungin suunnitelmassa esitettiin) sillä edellytyksellä ettei pientaloista katsoen muihin ilmansuuntiin tai välittömään läheisyyteen merkittävää tai korkeaa rakennusmassaa tule.

Neuvotteluja luvattiin jatkaa hyvissä ajoin ennen kuin suunnitelmat etenevät. Sittemmin neuvotteluyhteys on katkennut. Uutta tapaamista ja neuvottelua ei ole voitu järjestää.

Suunnitelmat ovat kuitenkin käytännössä edenneet: Vihertie 48 on vaihtanut omistajaa ja YIT on valmistellut tonttia uudelle rakennukselle. Puusto on kaadettu ja rakennukset purettu. Martinlaaksontie 24 on tehty maaperätutkimuksia, harvennettu puustoa ja kaivettu tontin halki uusi oja.

Naapureille ei ole rakennuslupahakemuksen tms. vireille tulosta tai alueen kaavoitusperiaatteista vielä kuitenkaan tiedotettu. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tulee rakennuslupahakemuksen vireille tulosta tiedottaa naapureille. Luvanhakija on kuulemisen suorittaessaan vastuussa siitä, että kuulemisprosessi on suoritettu oikein (esitetty oikeat piirustukset kokonaisuudessaan ja annettu mahdollisuus ilmaista mielipiteensä). Lain tarkoittamia naapureita ovat viereisten ja vastapäisten kiinteistöjen omistajat sekä haltijat.

Olemme huolissamme lain ja asetusten noudattamisen lisäksi Vihertien laajan pientaloalueen tulevaisuudesta, viihtyisyydestä ja omaisuutemme arvon kehityksestä.

Pyydämme ystävällisesti pikaisesti tietoa kaavoitussuunnitelmista ja noudatettavista periaatteista.

Vastine
Asemakaavamenettelyssä on noudatettu ja tullaan noudattamaan maankäyttö- ja rakennuslakia ja sen säädöksiä. Asemakaavoitus on järjestänyt lainmukaiset osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 01 julkaistiin 07.06.2021 ja asukastilaisuus pidettiin 15.06.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 02 julkaistiin 02.05.2022 ja asukastilaisuus pidettiin 11.05.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 03 julkaistiin 02.11.2022 ja asukastilaisuus pidettiin 17.11.2022. Annettuihin mielipiteisiin vastataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavaselostuksessa.

Asemakaavoitus ei ole ollut osallinen mielipiteessä mainittuun tapaamiseen 8.11.2021. Tämä tapaaminen ei ole osa virallista asemakaavoitusprosessia eikä se ole maankäyttö- ja rakennuslain tai asetuksen mukainen. Rakennuslupaa voidaan hakea vasta asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Kaupungin kehittyessä ja kasvaessa kaupunkiympäristö muuttuu. Uuden yleiskaavan 2020 (KV 2021) myötä uusia asemakaavamuutoshakemuksia käsitellään nykyisten kaupunkistrategioiden mukaisesti. Pientaloalue sijoittuu yleiskaavan kaupunkikeskustan alueelle, johon kaupungin kasvu ohjataan kestävän kehityksen periaatteita noudattaen.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on säilyttää alueen imago vehreänä ja viihtyisänä asuinalueena. Asemakaavoitushankkeissa pyritään yhteensovittamaan eri osallisten tavoitteita ja toiveita parhaalla mahdollisella tavalla ja pyritään optimaaliseen kokonaisratkaisuun. Laadukkaalla suunnittelulla, kaavamääräyksillä ja rakennusvalvonnalla pyritään takaamaan asuinalueen viihtyvyys. Kasvavassa kaupungissa kiinteistöjen arvot nousevat.

Vihertie 44-46 ja 48 rakennukset on sijoitettu harkitusti niin, että kerrostalot tulevat Louhelantien varteen olemassa olevan pientaloalueen rajalle. Niiden massa on suunniteltu varjostus huomioon ottaen. Naapuruston piha-alueiden varjostus ei merkittävästi muutu alkuperäisestä tilanteessa. Varjostustutkielma löytyy kaavaselostuksesta kohdasta *4.4.1. Kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön.*

Liikennejärjestelyitä on tarkistettu ja niiden on todettu olevan riittäviä tälle kaavahankkeelle.

Martinlaaksontie 24 ei koske tätä kaavahanketta.

NRO 2
YKSITYISHENKILÖ

Mielipide
Oheiselle tontille ei tule missään nimessä rakentaa kerrostaloja! Nämä tulevat laskemaan viereisten pientalojen arvoa merkittäävästi koska niiden asumismukavuus katoaa! Martinlaaksoon ei tarvita lisää kerrostaloasuntoja kun on paljon asuntoja vapaana muutenkin. Perheasuntoja tarvitaan ja korkeampaa sosioekonomista tasoa, eli juurikin pientaloja! Kerrostalot pienine asuntoineen tekee Martinlaaksosta gheton.

Vastine
Kaupungin kehittyessä ja kasvaessa kaupunkiympäristö muuttuu. Uuden yleiskaavan 2020 (KV 2021) myötä uusia asemakaavamuutoshakemuksia käsitellään nykyisten kaupunkistrategioiden mukaisesti. Pientaloalue sijoittuu yleiskaavan kaupunkikeskustan alueelle, johon kaupungin kasvu ohjataan kestävän kehityksen periaatteita noudattaen.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on säilyttää alueen imago vehreänä ja viihtyisänä asuinalueena. Asemakaavoitushankkeissa pyritään yhteensovittamaan eri osallisten tavoitteita ja toiveita parhaalla mahdollisella tavalla ja pyritään optimaaliseen kokonaisratkaisuun. Laadukkaalla suunnittelulla, kaavamääräyksillä ja rakennusvalvonnalla pyritään takaamaan asuinalueen viihtyvyys. Kasvavassa kaupungissa kiinteistöjen arvot nousevat.

NRO 3
YKSITYISHENKILÖ

Mielipide
Olen asunut alueella v. 1968 lähtien ja nähnyt Martinlaakson rakentamisen alusta asti. Tähän asti ei ole ollut juurikaan valitettavaa, paitsi Ostarin "pilvenpiirtäjä". Nyt kuitenkin aikomuksena oleva korkeiden talojen rakentaminen pientaloalueelle tuntuu täysin käsittämättömältä idealta. Koko Martinlaaksontien toinen puoli on selkeästi pientaloaluetta, johonei vain maisemallisesti ja asumisviihtyvyyden puolesta sovi korkeatkerrostalot. Liikenteellisestikään siinä ei ole mitään järkeä. Melu ja vaaratilanteet tulisivat olemaan sietämättömät. Toivottavasti siellä ymmärrätte ja otatte huomioon kaikki vastustavat mielipiteet. Omakoti-,pari- ja rivotalot ok, mutta kaikki muu erittäin huonoja hankkeita.

Kyseisille tonteille on anottu rakennusoikeutta kerrostaloille, mikä on täysin käsittämätön ja mahdoton ajatus, koska Vihertie on pientaloaluetta, samoin kuin koko Martinlaaksontien eteläpuoli. Kerrostalot eivät sovi maisemallisesti, liikenteellisesti eivätkä varsinkaan asumisviihtyvyydellisesti k.o. alueelle. Toivottavasti Vantaan kaupungin päättäjät ovat riittävän järkeviä myöntämään vain pientalojen rakentamisen Vihertielle ja muuallekin Martinlaaksontien eteläpuolelle. En ole nähnyt missään pientalotontteja kerrostalojen vieressä (poikkeuksena Pakkalassa yksi vanha omakotitalo kerrostalojen keskellä). Älkää pilatko viihtyisää asuinaluettamme.

Vastine
Kaupungin kehittyessä ja kasvaessa kaupunkiympäristö muuttuu. Uuden yleiskaavan 2020 (KV 2021) myötä uusia asemakaavamuutoshakemuksia käsitellään nykyisten kaupunkistrategioiden mukaisesti. Pientaloalue sijoittuu yleiskaavan kaupunkikeskustan alueelle, johon kaupungin kasvu ohjataan kestävän kehityksen periaatteita noudattaen.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on säilyttää alueen imago vehreänä ja viihtyisänä asuinalueena. Asemakaavoitushankkeissa pyritään yhteensovittamaan eri osallisten tavoitteita ja toiveita parhaalla mahdollisella tavalla ja pyritään optimaaliseen kokonaisratkaisuun. Laadukkaalla suunnittelulla, kaavamääräyksillä ja rakennusvalvonnalla pyritään takaamaan asuinalueen viihtyvyys.

Liikennejärjestelyitä on tarkistettu ja niiden on todettu olevan riittäviä tälle kaavahankkeelle.

Kerrostalot Louhelantien varrella tulevat suojaamaan pientaloaluetta liikenteen meluhaitoilta.

NRO 4
YKSITYISHENKILÖ

Mielipide
Kyseisen asemakaavan muutoksen valmistelussa tulee ottaa huomioon:

1) Liikennejärjestelyihin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Riskinä on, että merkittävä osa rakennettavien talojen asukkaiden länteen suuntautuvasta liikenteestä ohjautuu Valkotielle tai Vihertien länsiosaan. Näiden liikenneväylien kapasiteetti ei kestä liikenteen lisääntymistä. Etenkin Valkotiellä läpikulkuliikenne ja parkkeeraaminen kadun varteen ovat jo nykyään kestämättömällä tasolla, ja aiheuttavat vaaratilanteita kadun varren kiinteistöjen asukkaille. Valkotien taloissa asuu paljon lapsiperheitä, jolloin vaaratilanteet voivat johtaa varsin kohtalokkaisiin seurauksiin. Ehdotamme, että Valkotiellä sallittaisiin jatkossa vain tontille ajo ja kadun varteen pysäköiminen kiellettäisiin kokonaan ilman asukaslupaa.

2) Rakennettavien talojen korkeus. Taloja suunniteltaessa on huomioitava, että ne sijoittuvat pientaloalueelle. Tämän vuoksi talojen kerrosmäärä ei saa ylittää neljää kerrosta, ja Vihertien varteen mahdollisesti sijoitettavien talojen olisi syytä olla korkeintaan kaksikerroksisia.

3) Alueen maanomistajien tasapuolinen kohtelu on turvattava, ja niille kiinteistöille, joille rakentamisesta seuraa arvon alenemista, on maksettava asianmukaiset korvaukset. Vaihtoehtoisesti kaupungin tulisi sitoutua koko keskusta-alueeksi kaavassa merkityn alueen rakennustehokkuusluvun nostamiseen vähintään samalle tasolle kuin mihin suunnittelun alaisella alueella päädytään. Näin ollen alueen nykyiset asukkaat saisivat mahdollisuuden saada omistamastaan maasta heille kuuluvan markkinahinnan siinä tapauksessa, että päättävät luopua kiinteistöstään sen ympäristöolosuhteiden heikentymisen vuoksi.

Vastine
Tätä kaava varten tehdyissä liikennetarkasteluissa järjestelyiden on todettu olevan riittäviä. Vihertien katusuunnitelmien rakentaminen on alkanut ja valmistuessaan tuovat Vihertielle jalka- ja pyöräilykadun sekä hidasteita. Valkotien liikennejärjestelyitä tullaan tarkastelemaan. Lisäksi Martinlaaksontie 26 päiväkotihankkeessa rakennetaan jalankulkuyhteys Martinlaakson asemalta Viherpuistoon.

Uuden yleiskaavan 2020 (KV 2021) myötä uusia asemakaavamuutoshakemuksia käsitellään nykyisten kaupunkistrategioiden mukaisesti. Pientaloalue sijoittuu yleiskaavan kaupunkikeskustan alueelle, johon kaupungin kasvu ohjataan kestävän kehityksen periaatteita noudattaen.

Rakentamisen määrä tutkitaan tonttikohtaisesti. Naapurikiinteistöjen arvon nousuja tai laskuja ei korvata. Kasvavalla kaupunkiseudulla kiinteistöjen arvot nousevat.

NRO 5
YKSITYISHENKILÖ

Mielipide
Yhteenveto: Runsas kiitos kaavoittajalle, että saamme vaikuttaa oman asuinympäristömme kehittämiseen. Me Vihertien asukkaat olemme pöyristyneitä, kun keskelle pientaloaluettamme on kaavailtu korkeita kerrostaloja. Tehostettu keskustarakentaminen tulee osoittaa Martinlaakson tien pohjoispuolelle, sinne missä korkea rakentaminen ei muuta kaupunkikuvaa. Ehdotamme asemakaavamuutoksen uudelleen suunnittelua, lähtökohtana asukaspalautteemme, jossa pyydämme pienentämään merkittävästi 2.5.2022 suunnitelmassa esitettyjä rakennusoikeuksien muutosehdotuksia.

Asukkaiden tavoitteet kaavamuutokselle: Viher- /Valkotie – alueen asukkaat haluavat säilyttää alueella vallitsevan vihreän ja matalan pientalomaisen rakennuskannan ja idyllin . Tavoitteemme on, ettei alueen asukasmäärä ja siitä johtuva liikenne lisäänny.

Arvioitavaksi tuodut ehdotukset on laadittu tavoitteena maksimoida tonttien rakennusoikeudet ja rakentajan liiketoiminnan tuotot. Uskomme kaavoittajan huomioivan kohteessa asuvien Vantaan kaupungin asukkailta saadun palautteen ja muuttavan kaavaehdotusta merkittävästi.

Ehdotamme, että asemakaavan muutosehdotus laaditaan uudestaan ja suunnittelu tehdään seuraavista lähtökohdista
- Vihertie 44-46 voimassa oleva rakennusoikeus 1934m2 muutetaan 3500m2:ksi
- Vihertie 48 voimassa oleva rakennusoikeus muutetaan 2500m2:ksi
- tai Vihertie 44-48 rakennusoikeus muutetaan korkeintaan 6000m2:ksi
- Vihertien ja Vihertie 50 villan viereen rakennetaan korkeintaan 2- kerroksisia taloja
- rakennusten massat viedään Louhelantien rajalle
- maamerkit rakennetaan Martinlaakson tie pohjoispuolelle. Vihertiellä maamerkiksi sopii hyvin säilytettävä mänty
- rakennukset sovitetaan muodoltaan, väritykseltään ja materiaaleiltaan pientaloalueen rakennuskantaan
- autoliikenne ohjataan radan itäpuolella pelkästään Louhelantielle sulkemalla Vihertie autoliikenteeltä alikulun kohdalta tai rakentamalla kavennukset ja ajohidasteet.

Vastine
Uuden yleiskaavan 2020 (KV 2021) myötä uusia asemakaavamuutoshakemuksia käsitellään nykyisten kaupunkistrategioiden mukaisesti. Pientaloalue sijoittuu yleiskaavan kaupunkikeskustan alueelle, johon kaupungin kasvu ohjataan kestävän kehityksen periaatteita noudattaen. Hankkeen rakentamisen määrää on tarkistettu ja sitä on vähennetty 2.5.2022 OAS 2 luonnoksesta.

Tätä kaava varten tehdyissä liikennetarkasteluissa järjestelyiden on todettu olevan riittäviä. Vihertien katusuunnitelmien rakentaminen on alkanut ja valmistuessaan tuovat Vihertielle jalka- ja pyöräilytien sekä hidasteita. Vihertien alikulun sulkemista tutkitaan.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on säilyttää alueen imago vehreänä ja viihtyisänä asuinalueena. Asemakaavoitushankkeissa pyritään yhteensovittamaan eri osallisten tavoitteita ja toiveita parhaalla mahdollisella tavalla ja pyritään optimaaliseen kokonaisratkaisuun. Laadukkaalla suunnittelulla, kaavamääräyksillä ja rakennusvalvonnalla pyritään takaamaan asuinalueen viihtyvyys.

Esitetyt rakennusoikeudet eivät toteuta kaupungin asuntotuotantotavoitetta. Kerrostalot on sijoitettu Louhelantien varteen ja korkein rakennus lähimmäksi rautatieasemaa. Risteyksessä oleva mänty säilyy. Rakennukset sovitetaan muodoiltaan, väritykseltään ja materiaaleiltaan ympäristöönsä.

NRO 6
YKSITYISHENKILÖ

Mielipide
Villa Grande on suuri ja suurella rahalla kunnostettu yksityiskoti, jota on lähes 10 vuoden ajan vuokrattu tapahtumakäyttöön yrityksille ja yksityisille, ja siitä on kasvanut erittäin suosittu 5 tähden juhlatalo, joka tuottaa pääomatuloja XXX, ollen XXX merkittävä tulonlähde.

Koska kiinteistö sijaitsee asuinalueella, olemme koko historiamme ajan pyrkineet parhaamme mukaan toimimaan niin, ettei liiallista häiriötä pääse tapahtumaan naapurustolle. Klo 22 jälkeen ulkotilat on suljettu, ja juhliminen keskittynyt talon sisätiloihin. Nyt tiedossa on, että YIT / kaupunki kaavailee (tulee rakentamaan) korkeaa kerros- / rivitalorakentamista naapurustoon.

On selvää, että 10 metrin päähän Villa Grandesta nouseva kerrotalo, ja uusien naapurien ilmestyminen viereen tietää ongelmia molemmin päin. Kaupunkiympäristö kehittyy ja kasvaa, emmekä me sinänsä vastusta kehitystä, mutta vaadimme uudistuksilta myös olemassaolevan tilanteen tunnustamista sekä huomioimista. Väittäisin, että Villa Grande on toiminnallaan nostanut Vantaan kaupungin / Martinlaakson arvostusta – tätä ihmettä ovat ihastelleet kaikki juhlavieraamme. Linkki: www.villagrande.fi Samaan aikaan kaupunki on aloittamassa Vihertien kevyenliikenteen väylän rakentamisen, lohkaisten metritolkulla tonttimme alaa.

Vaadimme että tien ja talojen rakentamisen yhteydessä kaupunki korvaa ja kustantaa (yhdessä YIT:n kanssa) yksityisyyden suojan tarjoavan muurin tonttimme ympäri, rakentaa juhlavieraiden yhteiskuljetuksia palvelevan ”bussipysäkin (levennyksen bussille) tonttimme kohdalle Vihertielle, ja huomioi katuvalojen sijoittelussa tontillemme pääsyn isommillakin autoilla – nyt, muutama vuosi sitten tehdyn katuvaloremontin yhteydessä valotolppa on sijoitettu niin, että tontille kääntyminen kuorma-autolla on tehty lähes mahdottomaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nro 002447 vaihtoehdoista C on suosikkimme, talojen sijoittuessa Louhelantien varteen, jolloin suora näköyhteys terassillemme on vähäisin. Lisäksi huomautamme ja odotamme, että uusia kerrostaloasuntoja markkinoidessaan YIT :n tulee kertoa ostokandidaateille että naapurissa on juhlatalo, jonka toiminta saattaa aiheuttaa mielipahaa ja öistä meluhaittaa jonkin verran. Kun asia tulee yllätyksenä, on luvassa valituksia toiminnastamme.

Nämä riittävät korvaukseksi maankäytöstä ja kerrostalorakentamisesta aiheutuvista haitoista kohdallamme. Toinen vaihtoehto voisi olla kaavamuutos tontillemme, joka sallii joko vastaavan kerros- tai rivitalorakentamisen tontillemme, tai kaavamuutos niin, että Villa Grandessa voidaan alkaa harjoittaa ravintola- ja majoitustoimintaa.

Lukuisista pyynnöistä huolimatta emme antaneet alueen asukasyhdistykselle valtakirjaa, jossa epävirallista polkua pitkin on lähdetty tekemään arvelluttavia vaateita YIT suuntaan, johonkin ”savuavaan aseeseen” viitaten.

Olemme YIT:n aloitteesta, aktiivisesti ja hyvässä hengessä olleet yhteydessä YIT:n suuntaan vaihtoehdon kanssa, jossa kiinteistöstämme saadaan tyydyttävä hinta ja uudelle rakentamiselle

Vihertie 44-48:n kylkeen vapautuu lisää neliötä, joita olemassa olevan vertailun perusteella (Vihertie 48:n kaavamuutos) olisi rakennushankkeelle tulossa 1500-3000 k-m2.

Vastine
Hankkeessa on huomioitu Villa Granden käyttötarkoitus rakennusmassojen sijoittelussa.

Vihertien katusuunnitelmissa tontit eivät pienene. Kadun leventäminen tapahtuu kaupungin omistamalla katualueella. Bussipysäkki ei sisälly Vihertien katusuunnitelmaan, mutta Louhelantielle rakennetaan uusi pysäkki tontin 48 kohdalle. Katuvalaisimista on ilmoitettu liikennesuunnitteluun.

Asemakaava vaatii aitaamaan tontin naapuritonttia vastaan sekä istuttamaan suojakasvillisuutta.

Naapurikiinteistöjen arvon nousuja tai laskuja ei korvata. Maanomistaja voi hakea asemakaavamuutosta.

Asemakaavaluonnosvaihtoehtoja on arvioitu kaavaselostuksessa. Vihertien rakennukset on harkitusti sijoitettu Vihertien varteen ja niiden kokoa on pienennetty näkyvyyden vähentämiseksi terassille. Mielipide on toimitettu YIT:lle.

NRO 7
MARTINLAAKSON ASUKASYHDISTYS SEKÄ 25 ALLEKIRJOITTANUTTA

Mielipide – Vaadekirje

1/4

Vaadekirje **29.5.2022**
LUOTTAMUKSELLINEN

Asia

Kaavoitus Vihertien pienntalo-alueelle jota rajaavat Martinlaaksontie, Louhelantie, Patotie ja Kehäräta Martinlaaksossa Vantaalla.
Vantaan kaupungin osallistumis- ja arviointisuunnitelmat nro 002413 ja 002447.
Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL). Hallintolaki. Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset.

Vastaaja, Vastaajat

Vantaan kaupunki, Tero Anttila, apulaiskaupunginjohtaja, Kaupunkiympäristö, tero.anttila@vantaa.fi
YIT Suomi Oy

Kantaja, Kantajat

Valtakirjat: Liite K10. Valtakirjoja kerätään edelleen ja niitä voidaan lisätä prosessin aikana.

[redacted]

Tausta

Alueen rakennuskantaa ja asukasmäärää ollaan nostamassa kaavoituksella noin kymmenkertaiseksi jolla Vastaaja tavoittelee kymmenien miljoonien eurojen taloudellista hyötyä.
Kantaja hyväksyy merkittävän rakentamisen alueelle. Se tulee toteuttaa lain ja säädösten edellyttämällä tavalla.
Vastaajan toiminnalla on sekä ajallinen että taloudellinen syy-yhteys yleiskaavan muutokseen. Muutaman sadan metrin etäisyydellä asemasta ja palveluista sijaitsevat tontit, sekä Vastaajan että Kantajan, muuttuivat miljoonien arvoisiksi rakennusmaaksi.

Väärennetty lupa, Vihertie 44-46 ja 48 yhdistäminen, alueen asemakaavan päivittämisen laiminlyönti, toiminnan suunnitelmallisuus

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan lupa 19070-1202-290-PL on väärennetty.
Alkuperäinen 16.11.2021 päivätty naapureiden kuuleminen oli ”Puretaan tontilla oleva vanha asuinrakennus ja vaja" (K1). Lupaan on jälkeenpäin lisätty tökerösti tekstiä ”Tontilla on olemassaolevaa puustoa joka kaadetaan purku-urakan yhteydessä. Poistettavat puut on merkitty asemapiirustukseen” eri fontilla, asemapiirustukseen on lisätty sama puusto (K2) jota ei samassa luvassa aiemmin ollut (K1). Päätöstä on muutettu vastaavasti (K3).
Puiden kaataminen asemakaava-alueella on aina luvanvaraista toimintaa (MRL 128 §).
Luvan laajentaminen jälkeenpäin koskemaan myös puita on mitä ilmeisemmin tapahtunut aikavälillä 31.3.2022 - 4.4.2022 ja sen ovat toteuttaneet suoraan tai välillisesti useat Vantaan kaupungin virkamiehet (K4).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 002447 / 2.5.2022 tontit Vihertie 44-46 ja 48 on käytännössä ja mm. suunnitelman otsikossa yhdistetty 44-48.

2/4

Kiinteistönmuodostamislaki ja MRL 8 luvun edellyttämä vuorovaikutus on sivuutettu. Lupahakemusta tai naapurin kuulemisia tonttien liittämisestä ei ole tehty. Metsäiseltä tontilta 48 on väärennetyllä luvalla kaadettu puut jonka lisäksi se on samalla muutettu tornitalo-tontiksi ja liitetty aiempaan suunnitelmaan 002447 / 18.6.2021 Vastaajan yksipuolisin toimin.

Kaavamuutosten mittakaava - noin 20.000 k-m2 / 002413 ja 10.000 k-m2 / 002447 ja useita uusia kerros- ja tornitaloja ahtaille tonteille ja tiiviille pientaloalueelle - synnyttää MRL 51§ mukaisen tarpeen laatia alueelle uusi asemakaava. Sitä ei ole tehty ja julkistettu.
Päinvastoin, Vastaaja on ilmoittanut alueen kaavoituksen perustuvan yksittäisten tonttien kaavamuutoshakemuksiin, joita käsitellään erillisinä yksi tontti tai puistikko kerrallaan. Näin Vastaaja on menetellyt (002413, 002447) ja ilmoittanut menettelevänsä myös jatkossa (K6).
Menettelyn seurauksena MRL luvun 7 ja luvun 8 edellyttämät alueen julkiset päivitetyn asemakaavan arvioinnit, kuulemiset, havainnekuvat, kaavapiirustukset sekä päätökset Vantaan valtuustossa on jätetty kokonaan tekemättä.
Myös Kantajalle tärkeät MRL 7 luvun mukaiset alueen viihtyisyyteen, toimivuuteen ja omaisuuden suojaan liittyvät säädökset on sivuutettu kokonaan (K8).
Näin menetellen Vastaaja voi ostaa, purkaa rakennukset, kaataa puut ja kaavoittaa minkä tahansa Vihertien tontin tai tontteja ja niitä yhdistellä - samoin kuin 002447.
Menettely mahdollistaa myös alueen eteläosassa, Patotiestä pohjoiseen, olevan Vastaajan omistaman Viherpuistikon vastaavan kaavoittamisen ja korkean rakentamisen, vielä noin 10.000 k-m2 lisää rakennusoikeutta. Puistikko on yleiskaavassa 2020 lähivirkistysalue mutta Louhelan aseman, palveluiden ja radan vieressä. Vastaajan menettely, asemakaavan puute ja Vantaan asuntopoliittiset linjaukset huomioiden puistikko voidaan ottaa rakennuskäyttöön kun yleiskaavaa seuraavan kerran päivitetään - samoin kuin 002413 puisto.
Menettelyn tuloksena pientalot jäävät, ennemmin tai myöhemmin, usean tornitalo-ryhmän sekä villin ja suunnittelemattoman rakentamisen keskelle.

Vastaajien toiminta on näillä perusteilla kokonaisuutena suunnitelmallista ja tietoista.
Tapahtumien aikajana on looginen. Taloudellinen motiivi on selvä (K7).

Asian vakavuus, Vastaajan taloudellinen hyöty ja Kantajalle syntyvät rasitteet

Väärentäminen on lähtökohtaisesti suunnitelmallista ja tietoista. Sillä tavoitellaan taloudellista hyötyä väärennyksen kohteen kustannuksella, tässä tapauksessa Kantajan.
Virkamiehen tekemänä väärennös on erityisen raskauttava (Hallintolaki). Kunnan kaavoitusmonopoli on maapolitiikan kulmakivi johon nimenomaisesti liittyy ankara velvollisuus valvoa säädösten noudattamista (MRL).

Lupa 19070-1202-290-PL on keskeisen tärkeä. Kun luvat ovat kunnossa ja tontin käyttötarkoitus päätetty tornitalojen vaatimat työt (K5) ja kaavoitus etenevät viivettä.
Vastaaja on ottanut väärentämällä tietoisen riskin ja arvioinut sen kannattavan (K1, K2, K7).
Vastaava riski on otettu alueen asemakaavan päivittämisen laiminlyönnillä sekä tonttien 44-46 ja 48 yhdistämisellä ilman lupahakemusta ja naapureiden kuulemista.

3/4

Vastaaja tavoittelee merkittävää taloudellista hyötyä kaavoittamalla alueen reunoille korkeita tornitaloja, joista on esteettömät ja avarat maisemat, pihat ja parvekkeet ovat aurinkoisia (K7). Ympäristö on matalaa puistoa, pihaa tai pientaloja. Kantajan tonteille Vastaajan tornitalojen välissä tai naapurissa jäävät rakentamisen haitat, joita ovat mm. yksityisyyden menetys, varjostukset, kasvava liikenne ja melu, lumen kinostuminen tornien väliin, myrskyllä tuulitunneli ja tyynellä helteellä lämpökuoppa sekä näistä seuraava rakennusten ja asunto-osakkeiden arvon ja asumisen viihtyisyyden merkittävä lasku, asuntojen myynnin vaikeutuminen ja kulujen nousu (K8).

Kantajan tonttien kaavoitus-tuottojen menetys jää pysyväksi jos Vastaaja ei mm. Vantaan asuntopolitiikan mukaisten vihreiden arvojen estämänä enää kaavoita Kantajan tonteille vastaavaa arvonnousua tuovaa massiivista tornitalo-rakentamista. Näin on käytännössä meneteltävä koska tonttien lunastus tulisi kalliiksi, alueesta tulisi erittäin tiivis ja edellä mainitut ongelmat kärjistyisivät edelleen. Kantajan tonteille rakentamisella olisi näin myös negatiivinen vaikutus Vastaajan omaisuuden arvolle (002413, 002447).
Vastaaja voi kaavoitus-monopolin turvin tavoitella omaisuutensa arvon suotuisaa kehitystä Kantajan kustannuksella pitkälle tulevaisuuteen. Kantajalle jääviä rasitteita ei voida enää oikaista tai korvata (K8).

Kaavoituksen tuomat tuotot (K7) jaetaan yleisesti alueen maanomistajien kesken;
”Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, Kaupunginvaltuusto 18.6.2018 2.4. Alueiden arvo nousee kaavoituksen myötä, kun niitä voidaan ottaa käyttöön esimerkiksi asumisen tai elinkeinoelämän tarpeisiin. Maanomistaja saa näin ollen omistamalleen maalle hyötyä …”
Kantaja on menettämässä Vastaajan menettelyn seurauksena kaavoituksen tuoman arvonnousun ja kärsimässä kaavoituksesta syntyvät rasitteet.
Maankäytöstä ei ole voitu neuvotella koska päivitettyä alueen asemakaava ei ole eikä Vastaaja vastaa kyselyihin (K5).
Pientaloalueeksi on jäämässä vajaa puolet pinta-alasta alueen keskellä.
Valtaosa lopusta, aiemmin puistomaisesta alueesta, on Vastaajan omistuksessa.

Puolueeton tutkinta, luottamus ja maine

Kantajalla ei ole tapahtuneen jälkeen luottamusta Vantaan rakennusvalvontaan ja kaavoituksesta vastaaviin virkamiehiin (K4).
On todennäköistä että Vastaajan on tehnyt kulisseissa myös muita Kantajan etuja loukkaavia toimia tai rikkeitä.
Asian selvittäminen vaatisi puolueetonta viranomaistutkintaa ja/tai oikeuskäsittelyä. Prosessi kestäisi vuosia ja aiheuttaisi merkittäviä kuluja.
Kaavoitus ja rakentaminen hidastuisi tai estyisi mahdollisesti myös muilla alueilla Martinlaakson lisäksi. Vantaan ja viranomaisten maine kärsisi. Myös Kantaja kärsisi, asuntojen myynti olisi vaikeaa jne.

Toiminnan keskeytys, sopimuksen mahdollisuus, salassapito

Vaadimme kaiken alueen rakentamiseen ja kaavoitukseen liittyvän toiminnan välitöntä keskeyttämistä neuvottelujen tai tutkinnan ajaksi.
Hoidamme edunvalvontaa ja pyrimme ensisijaisesti sopimukseen.
Lupa-asia (K1, K2, K3, K4) ja tämä vaadekirje on toistaiseksi vain allekirjoittaneiden sekä välittäjänä

4/4

Mahdollisen sopimuksen salassapito-pykälällä julkisuus voidaan välttää.

Sopimuksesta

Mahdollisen sopimuksen tulee sisältää elementtejä alueen uudesta asemakaavasta ja Kantajalle tulevasta korvauksesta.
Korvaussumman peruste voi olla esim. "Antamaanne valtakirjaan liittyvän luottamuksellisen sopimuksen mukainen lopullinen korvaus" (K10).
Korvaussumman jaon suorittaa puolueeton välimies (K9, K10).
Vastaaja voi esittää alueen asemakaava-suunnitelman sovitulla tarkkuudella jolloin Kantaja voi arvioida sen vaikutuksen korvaussummaan, jossa huomioidaan myös tapahtunut ja laskelmat (K7, K8).

Pyydämme Vastaajaa ilmoittamaan kantansa tässä esitettyyn 10.6.2022 mennessä.

Ystävällisesti

Vantaalla 29.5.2022

Liitteet:
K1 Lupahakemus LP-092-2021-07091 16.11.2021
K2 Lupa LP-092-2021-07091 4.4.2022
K3 Lupa LP-092-2021-07091 Päätös 4.4.2021
K4 Sähköpostit 28.3. - 4.4.2022
K5 Tiedustelu Vihertie 28-03-2022
K6 As.kuuleminenmuistio 11.5.2022
K7 Kaavoituksen tuotot / Asukasliitto ry
K8 Haitat pientaloille / Asukasliitto ry
K9 Martinlaakson asukasyhdistyksen hallitus 20.4.2022
K10 Valtakirjat

Vaadekirje on pohja neuvotteluille.
Jos sopimukseen ei päästä tästä muokataan tarvittaessa:
- aluehallintovirasto / kunnallisvalitus
- tutkintapyyntö poliisille
- kanne Helsingin hallinto-oikeuteen
- mediatiedote

Vastine
Väärennystä ei ole tapahtunut.

Vihertie 48 kortteli 17605 tontti 1 on otettu osaksi asemakaavamuutos suunnitelmaa 27.09.2021 YIT Suomi Oy aloitteesta. Asemakaavamuutosehdotuksessa 002447 Vihertie 44-46 ja 48 tontit on suunniteltu kaupunkikuvallisena kokonaisuutena. Kokonaisuutena tarkastelluista tonteista 44-46 ja 48 julkaistiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS 02 02.05.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa OAS 02 02.02.2022 on käytetty Vihertie 44–48 otsikkoa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 03 julkaistiin 02.11.2022 otsikolla Vihertie 44-46 ja 48 väärinymmärrysten välttämiseksi. Asemakaavamuutoksessa tehdään tonttijako ja tonttijaon muutos, jossa muodostuu kaksi erillistä korttelia sekä Punapolun katualue.

Kaavatyötä tehdään maankäyttö ja rakennuslain (MRL) ja -asetuksen (MRA) mukaisesti. Asemakaavaprosessi on edennyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asemakaavamuutosehdotukseen, jossa on tutkittu asemakaava-aluetta MRL 50 § mukaisesti. Asemakaava on laadittu MRL 54 § mukaisesti. MRL 8 lukua on noudatettu ja tullaan noudattamaan asemakaavamenettelyssä.

Uuden yleiskaavan vaikutuksia asemakaavoitukseen tullaan tarkastelemaan Martinlaakson asemanseudun kehityskuvassa. Kehityskuva kattaa noin 500 metrin säteellä muodostuvan vyöhykkeen Martinlaakson juna-asemalta. Kehityskuva on yleiskaavaa tarkempi, mutta asemakaavaa yleisempi suunnitelma. Kehityskuva yhteensovittaa maankäyttöön kohdistuvia tavoitteita ja tarkentaa uuden yleiskaavan maankäyttösuunnitelmia. Kehityskuva tulee ohjaamaan asemakaavamuutosehdotusten laatimista kaupunkikeskustan alueella tulevaisuudessa.

Alueella on lainvoimainen asemakaava, joka vastaa rakennettua ympäristöä. Samalla alueella ei voi olla voimassa useita asemakaavoja päällekkäin. Tontinomistajat voivat hakea asemakaavamuutosta näin halutessaan. Asemakaavaehdotukset laaditaan virallisten hakemusten perusteella ja kaavoitusohjelman sallimassa järjestyksessä.

Yleiskaavassa 2020 tilaa uudelle asuntorakentamiselle on mitoitettu ensisijaisesti olemassa olevan, väljästi rakennetun rakenteen sisään täydentämään ja korvaamaan nykyistä. Sisäänpäin kasvun lähtökohtana on turvata vihreät verkostot. Vihertien ja Patotien välissä sijaitseva Viherpuistikko on yleiskaavassa lähivirkistysaluetta ja siellä kulkee ekologisesti tärkeä yhteys.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on säilyttää alueen imago vehreänä ja viihtyisänä asuinalueena. Asemakaavoitushankkeissa pyritään yhteensovittamaan eri osallisten tavoitteita ja toiveita parhaalla mahdollisella tavalla ja pyritään optimaaliseen kokonaisratkaisuun. Laadukkaalla suunnittelulla, kaavamääräyksillä ja rakennusvalvonnalla pyritään takaamaan asuinalueen viihtyvyys. Kasvavassa kaupungissa kiinteistöjen arvot nousevat.

Vastaaja on vastannut kaikkiin tiedusteluihin ja kyselyihin lain ja asetusten mukaisesti.

Asemakaavoitus ei tee sopimuksia.

28 § **Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 / Asemakaavan muutos nro 002447 Vihertie 44-46 ja 48**

VD/2508/10.00.01.05/2023

TeA/AK/TH/AVP/MV/JT

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa osoitteessa Vihertie 44–46 ja 48. Asemakaavan muutoksessa Kiinteistö Oy Vihertie 44–46:n omistamalle Vihertie 44–46 kortteliin on osoitettu 6850 k-m2 kerrosalaa, josta noin 6450 k-m2 tulee olemaan asuinalaa ja noin 200 k-m2 osoitetaan liiketilaksi ja toinen 200 muuntojoustaviksi tiloiksi maakerroksessa. Maankäyttösopimuksen mukaisesti Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 1 206 850 euroa. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan katualueiden omistus kaupungille.

Asemakaavamuutosta on hakenut Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 ja YIT Suomi Oy. Suunnitelma muodostuu kahdesta sisäpihallisesta korttelista ja niiden välistä kulkevasta Punapolun jalankulku ja pyöräily reittistä Vihertieltä Jokiuomapuistoon. Kaupunkikuvallisesti korkeimmat 4–9-kerroksiset kerrostalot sijoittuvat Louhelantien varteen ja Vihertien risteysalueelle. Rakennusten mittakaava laskee Vihertien pientaloalueen suuntaan, jossa sijaitsevat 2–4-kerroksiset kaupunkivillat perheasuntoineen. Asemakaavamuutoksessa voimassa olevassa asemakaavassa Vihertie 44–46 tontilla liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue (AL) ja Vihertie 48 tontilla asuinpientalojen korttelialue (AP) muuttuvat asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Maakerros tulee molemmissa kortteleissa sisältämään liike- ja toimistotiloja. Vihertie 44–46 kortteliin on osoitettu 6850 k-m2 kerrosalaa, josta noin 6450 k-m2 tulee olemaan asuinalaa ja noin 200 k-m2 osoitetaan liiketilaksi ja toinen 200 muuntojoustaviksi tiloiksi maakerroksessa.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
Asemakaavan muutokseen liittyen **Kiinteistö Oy Vihertie 44–46** ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy:n osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin. Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen A1.

Sopimusalueen asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää jalankulku- ja pyörätien rakentamista asemakaavamuutosalueen poikki Vihertieltä Louhelantielle, keskisaarekkeellisen suojatien, linja-autopysäkin ja pysäköintitaskujen rakentamista Louhelantiellä sekä jalankulku- ja pyörätien jatkeen rakentamista Louhelantien länsireunaan Viherpuistikkoon asti. Kaupunki huolehtii em. rakenteiden rakentamisesta.

Yhtiön on sopimusalueen suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Yhtiö neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin
Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena kahdessa erässä yhteensä **1 206 850 euroa.**

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja huoneistotyyppijakauma
Sopimusalueella osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta noin vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

Mikäli Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m^2.

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Mikäli Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän alittavien asuntojen osalta.

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 luovuttaa kaupungille noin 222 m^2:n suuruisen määräalan Martinlaakson kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-17-605-12. Määräala on asemakaavassa merkitty katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Määräala on merkitty karttaliitteeseen B1.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002447 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä
Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n kohdan 37 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 25

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vihertie 44–46:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002447 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään sopimusvelvoitteiden siirron kolmannelle osapuolelle, ja
c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 28

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys
Päätetään, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vihertie 44–46:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002447 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,

b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään sopimusvelvoitteiden siirron kolmannelle osapuolelle, ja

c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- maankäyttösopimus
- liite A1: Sopimusalue
- liite B1: Luovutettava määräala

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 733 7447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätty asemakaava nro 002447 (jäljempänä ”**Asemakaavamuutos**”).

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Vantaan kaupungin Martinlaakson kaupunginosassa osoitteessa Vihertie 44–46 ja 48. Alue rajoittuu kaakossa Louhelantiehen ja luoteessa huoltoasemaan. Naapuritonteilla on omakoti- ja rivitaloja.

Asemakaavamuutosta on hakenut Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 ja YIT Suomi Oy. Asemakaavamuutos mahdollistaa 3–11 kerroksisten rakennusten rakentamisen. Korkeimmat rakennukset sijoittuvat Louhelantien varteen ja Vihertien risteysalueelle. Asemakaavamuutoksessa voimassa olevassa asemakaavassa Vihertie 44–46 tontilla liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue (AL) ja Vihertie 48 tontilla asuinpientalojen korttelialue (AP) muuttuvat asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Maakerros tulee molemmissa kortteleissa sisältämään liike- ja toimistotiloja. Lisäksi tonttien välissä tulee kulkemaan jalankulku- ja pyöräilyreitti Vihertieltä Jokiuomanpuistoon.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 (y-tunnus: 0582124-6)
c/o Isännöintitoimisto Maikoski Oy
Vernissakatu 4
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Yhtiö**”)

2. Sopimusalue ja tarkoitus

2.1 Sopimusalue koostuu Yhtiön omistamasta kiinteistöstä 92-17-605-12 sekä Vihertien ja Louhelantien katualueista (jäljempänä ”**Sopimusalue**”). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1). Kaupunki tekee maankäyttösopimuksen Yhtiön kanssa.

2.2 Kaupunki ja Yhtiö Sopimusalueen omistajina sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

3.1 Kaupunki aloittaa syksyllä 2023 yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n kanssa uuden runkovesijohdon rakentamisen ja vesihuoltolinjojen saneerauksen Vihertiellä Kaivokselan paineenkorotusaseman ja Myyrmäen vesitornin välillä.

3.2 Sopimusalueen Asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää jalankulku- ja pyörätien rakentamista asemakaavamuutosalueen poikki Vihertieltä Louhelantielle, keskisaarekkeellisen suojatien, linja-autopysäkin ja pysäköintitaskujen rakentamista Louhelantiellä sekä jalankulku- ja pyörätien jatkeen rakentamista Louhelantien länsireunaan Viherpuistikkoon asti. Kaupunki huolehtii em. rakenteiden rakentamisesta seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä:

- Asemakaavamuutoksen tultua voimaan, Yhtiö lähettää kirjallisen pyynnön Vantaan kaupungin kirjaamoon em. rakenteiden rakentamisesta. Kaupunki rakentaa mainitut rakenteet viimeistään 20 kuukauden kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavan huhtikuun lopusta (30.4.) laskien.

3.3 Yhtiön on Sopimusalueen suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Yhtiön tulee yhteistyössä Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa yhteen sovittaa tontin ja ympäröivien katualueiden korkotasot ennen rakennusluvan hakemista. Sopimusalueen rakennustöiden yhteydessä sovitaan mahdollisten tilapäisten rakenteiden tai luiskajärjestelyjen toteutuksesta ja kunnossapidosta.

Osapuolet toteavat, että katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Yhtiö neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa.

Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ja muut rakenteet edellyttävät Kaupungin myöntämää erillistä sijoituslupaa.

3.4 Yhtiön tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa Kaupungilta.

3.5 Yhtiö myöntää Kaupungille ilman erillistä korvausta luvan sijoittaa Sopimusalueelle kadun tai puiston rakentamisen vuoksi välttämättömät mm. katu- ja kuivatusrakenteet, maaleikkaus- ja pengerluiskat sekä ulkovalaisimet, mikäli niitä ei ole mahdollista kohtuullisilla kustannuksilla sijoittaa katu- tai puistoalueen puolelle. Yhtiö myöntää Kaupungille luvan myös Kaupungin hyväksymien ohjeiden mukaisten uusiomateriaalien käyttöön Sopimusalueelle ulottuvissa katurakenteissa. Kaikki em. rakenteet jäävät Kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon. Edellä mainittujen rakenteiden tai laitteiden sijoittaminen tulee toteuttaa niin, ettei se aiheuta haittaa tai vahinkoa Sopimusalueelle suunnitellulle rakentamiselle.

3.6 Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Yhtiö suorittaa ne kustannuksellaan. Yhtiö sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **1 206 850 euroa**.

4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan kahdessa erässä siten, että

- 1. erä määrältään **603 425 euroa** erääntyy maksettavaksi kolmen (3) kuukauden kuluessa Asemakaavamuutoksen voimaantulosta.
- 2. erä määrältään **603 425 euroa** erääntyy maksettavaksi kahdentoista (12) kuukauden kuluessa Asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

4.3 Maksut suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).

5. Vakuudet

5.1 Yhtiö luovuttaa Kaupungille Korvauksen suorittamisen vakuudeksi **1 206 850 euron** suuruisen Kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden, joka vapautetaan, kun Korvaus on suoritettu tai sopimus lakkaa olemasta voimassa.

5.2 Vakuuden on oltava voimassa 31.12.2028 saakka, kuitenkin enintään siihen saakka, että Yhtiö on suorittanut tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa.

5.3 Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksin.

6. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja sopimussakko

6.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

6.2 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta **sopimussakkoa 200 euroa/k-m²**.

7. Asuntojen huoneistotyyppijakauma ja sopimussakko

7.1 Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksista, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) asuinrakennusta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Kunkin asuntotyypin osuus kokonaisasuntomäärästä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan (100) asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.

7.2 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa **50 000 euroa/asunto** sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

8. Vesihuoltoverkostoon liittyminen

8.1 Yhtiö on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

9.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

10. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

10.1 Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

10.2 Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

11. Sopimuksen voimaantulo

11.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavamuutos on tullut voimaan.

11.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2025 mennessä.

11.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2025 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.

11.4 Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, jonka johdosta Asemakaavamuutos ei tule voimaan, tämä sopimus raukeaa.

11.5 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.

11.6 Mikäli kuitenkin valitusviranomaisen päätöksen johdosta Asemakaavamuutos tulee voimaan olennaisesti muuttuneena (esimerkiksi rakennusoikeuden määrä laskee olennaisesti), tämä sopimus raukeaa.

11.7 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

12. Sopimuksen muuttaminen ja sopimuksen pätemättömyys

12.1 Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia sopimusta on tarkistettava, pysyy tämä sopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

12.2 Kaikista muutoksista tähän sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen.

12.3 Mikäli jotakin tämän sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan sopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän, mitättömän tai täytäntöönpanokelvottoman sopimusehdon ja joka mahdollistaa sopimuksen tarkoituksen toteutumisen. Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tämän sopimuksen määräyksiä mahdollisesta pätemättömyydestä huolimatta.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

B. I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa B.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2025 mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2025 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta päätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus voimassa. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan miltään osin, tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia esisopimusta on tarkistettava, pysyy tämä esisopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisissa raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn (pvm) päivättyyn esisopimukseen.

Luovuttaja	**Kiinteistö Oy Vihertie 44–46** (Y-tunnus: 0582124-6) c/o Isännöintitoimisto Maikoski Oy Vernissakatu 4 01300 Vantaa (jäljempänä ”**Luovuttaja**”)
Luovutuksensaaja	**Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä ”**Kaupunki**”)
Luovutuksen kohde	Noin 222 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Martinlaakson kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-17-605-12 (jäljempänä ”**Määräala**”). Määräala on asemakaavassa merkitty katualueeksi.

Määräala 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 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoituksin.

3. Verot ja maksut

3.1 Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

4.1 Määräalan kiinteistöön 92-17-605-12 kohdistuu 3.4.2023 päivätyn rasitustodistuksen mukaan seuraavat kiinnitykset, joista on annettu sähköiset panttikirjat ja joiden saajaksi on merkitty Nordea Bank Abp (2858394-9):

1. Kiinnitys 16.2.2005, asianumero 766/16.2.2005/926, määrältään 84 093 €
2. Kiinnitys 16.2.2005, asianumero 766/16.2.2005/927, määrältään 84 093 €
3. Kiinnitys 16.2.2005, asianumero 766/16.2.2005/928, määrältään 50 456 €
4. Kiinnitys 16.2.2005, asianumero 766/16.2.2005/929, määrältään 50 456 €
5. Kiinnitys 16.2.2005, asianumero 766/16.2.2005/930, määrältään 84 093 €
6. Kiinnitys 16.2.2005, asianumero 766/16.2.2005/931, määrältään 84 093 €
7. Kiinnitys 16.2.2005, asianumero 766/16.2.2005/932, määrältään

84 093 €

8. Kiinnitys 16.2.2005, asianumero 766/16.2.2005/933, määrältään 42 046 €

9. Kiinnitys 29.6.2011, asianumero 511/29.6.2011/25319, määrältään 100 000 €

10. Kiinnitys 29.6.2011, asianumero 511/29.6.2011/25320, määrältään 100 000 €

4.2 Luovuttaja on toimittanut pantinhaltijoiden suostumukset kiinnitysten poistamisesta Määräalaa koskien ennen tämän luovutuskirjan allekirjoitusta. Luovuttaja luovuttaa Kaupungille ennen tämän luovutuskirjan allekirjoitusta sellaiset asiakirjat (panttikirjat ja/tai pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnitykset poistaa.

4.3

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1 Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

6.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan ja sen rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

7.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

7.2 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 Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka

saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräalalla ei ole jätettä.

9.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

9.3 Luovuttaja vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista kymmenen vuoden ajan luovutuskirjan allekirjoituspäivästä lukien.

9.4 Luovuttajan vastuu ei koske luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

10.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

(lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset)

Tätä sopimuskokonaisuutta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

VANTAAN KAUPUNKI	**KIINTEISTÖ OY VIHERTIE 44-46**
_____	_____
[nimi]	[nimi]
lakimies, valtuutettuna	[asema]

LIITTEET

Liite A1: Sopimusalue
Liite B1: Kartta luovutettavasta määräalasta

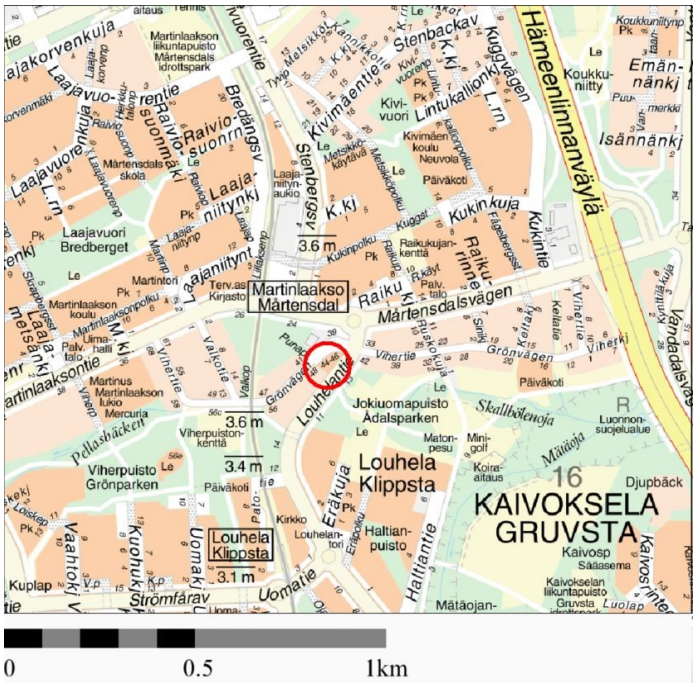
KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [nimi] Kiinteistö Oy Vihertie 44–46:n 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

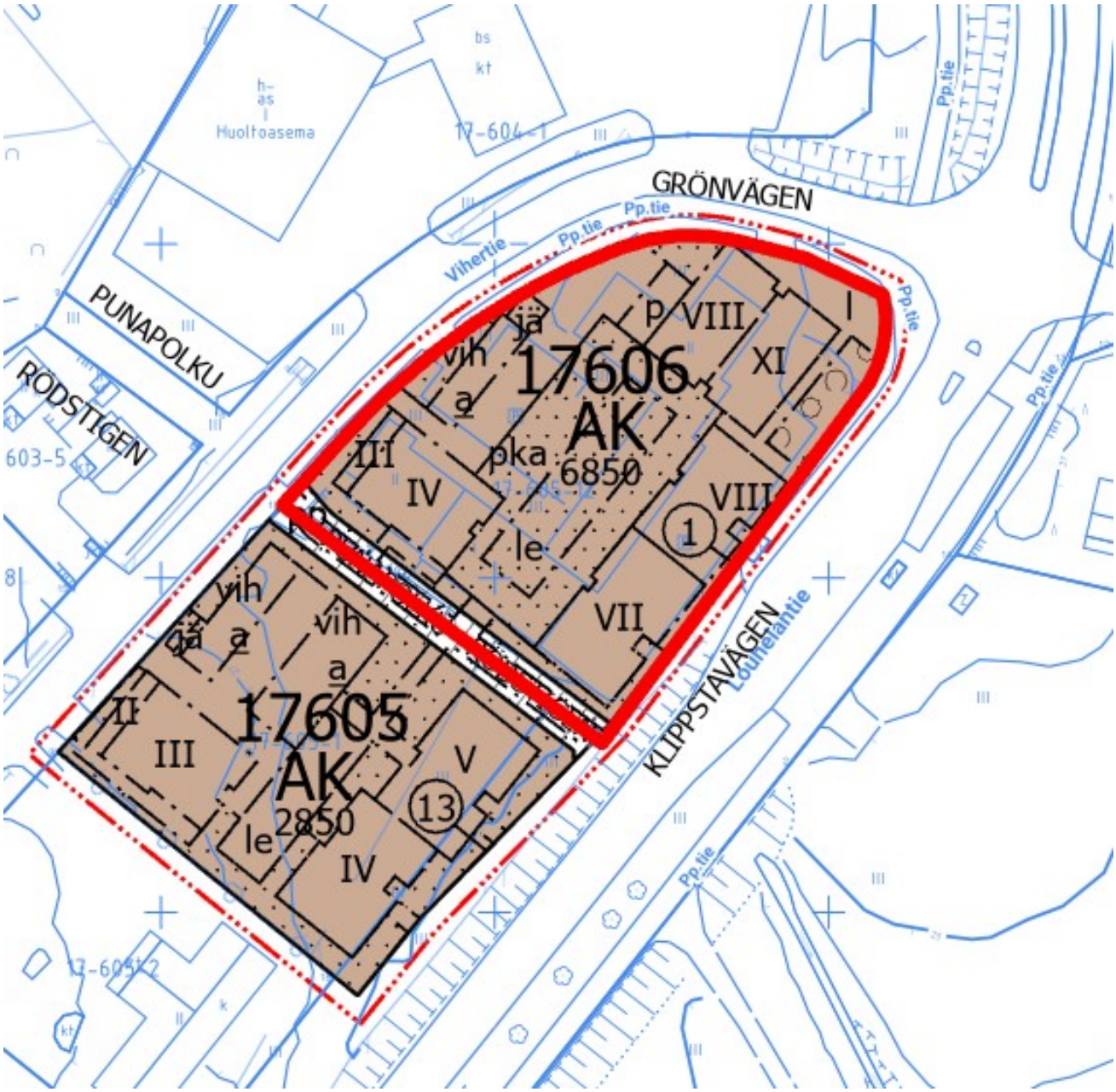


Asemakaavan muutos nro 002447

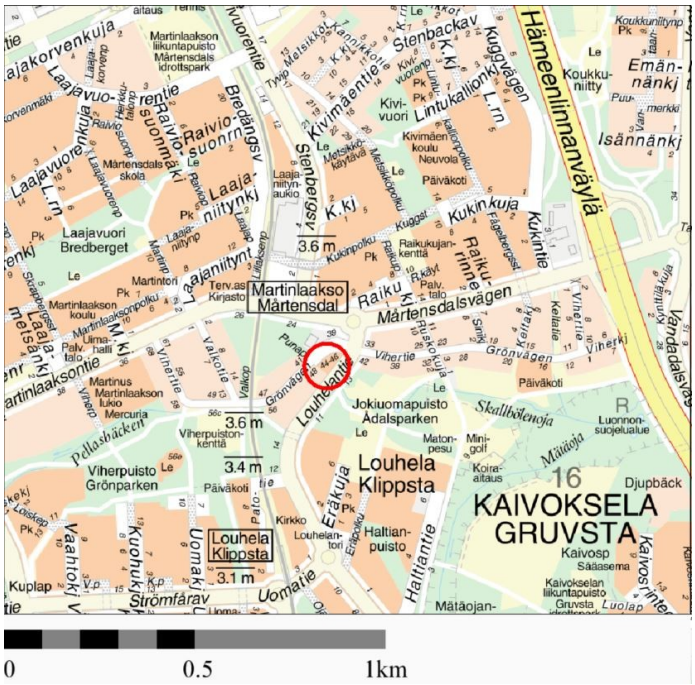
SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)
Kiinteistö Oy Vihertie 44-46

Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

Kiinteistö 92-17-605-12



KOHTEEN SIJAINTI

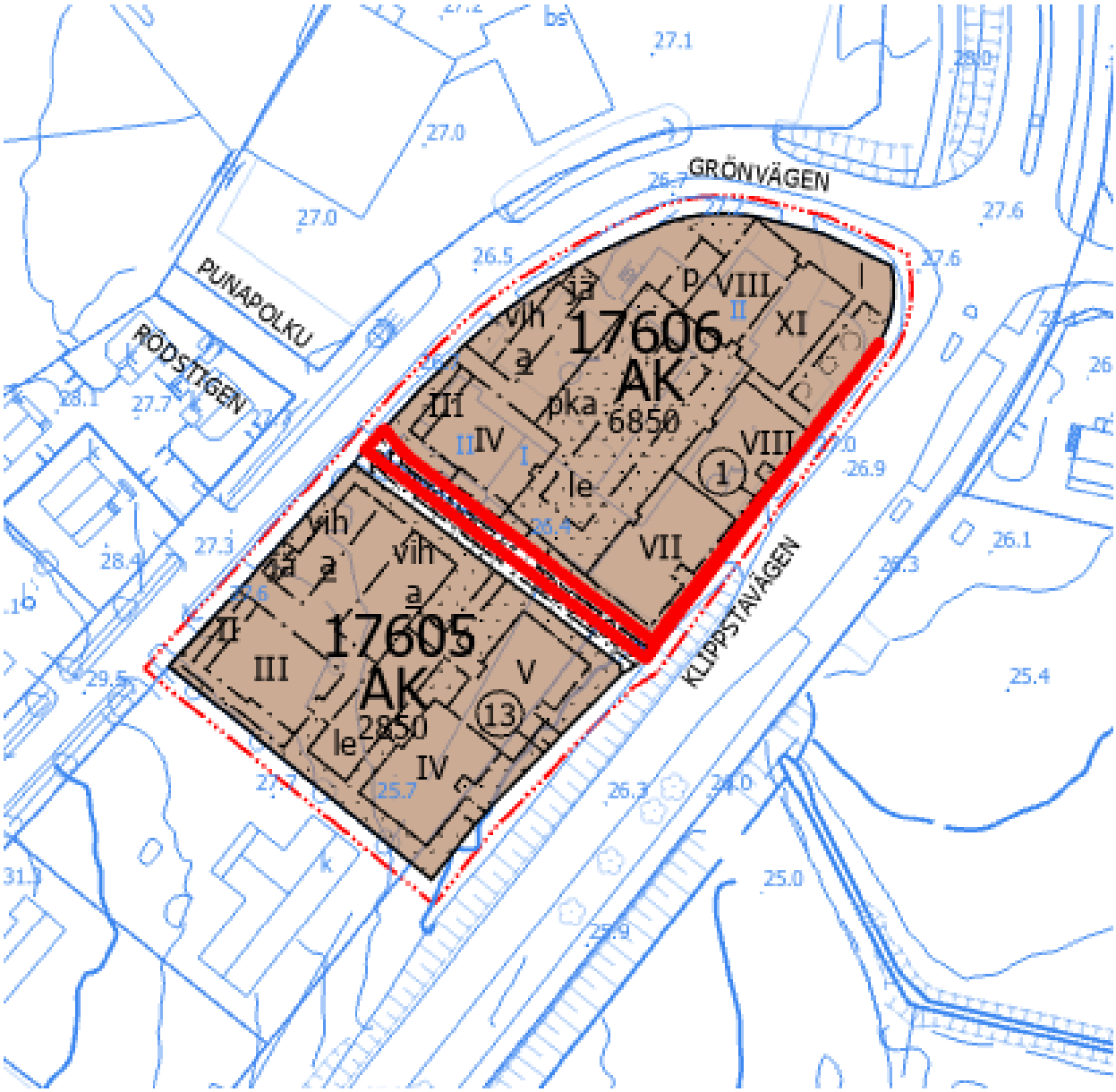


Asemakaavan muutos nro 002447

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA (katua) / Kiinteistö Oy Vihertie 44-46

Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

n. 222 m^2:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-17-605-12



29 § Maankäyttösopimus / YIT Suomi Oy / Asemakaavan muutos nro 002447 Vihertie 44-46 ja 48

VD/2448/10.00.01.05/2023

AK/TH/AVP/MV

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa osoitteessa Vihertie 44–46 ja 48. Asemakaavan muutoksessa YIT Suomi Oy:n omistamalle Vihertie 48 kortteliin on osoitettu 2850 k-m2 kerrosalaa, josta noin 2720 k-m2 tulee olemaan asuinalaa ja noin 130 k-m2 osoitetaan liike- ja toimitilaksi tai muuntojoustaviksi tiloiksi maakerroksessa. Maankäyttösopimuksen mukaisesti YIT Suomi Oy maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 573 443 euroa. Esisopimuksilla varmistetaan katualueiden omistus kaupungille ja kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Asemakaavamuutosta on hakenut Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 ja YIT Suomi Oy. Suunnitelma muodostuu kahdesta sisäpihallisesta korttelista ja niiden välistä kulkevasta Punapolun jalankulku ja pyöräily reittistä Vihertieltä Jokiuomapuistoon. Kaupunkikuvallisesti korkeimmat 4-9-kerroksiset kerrostalot sijoittuvat Louhelantien varteen ja Vihertien risteysalueelle. Rakennusten mittakaava laskee Vihertien pientaloalueen suuntaan, jossa sijaitsevat 2-4-kerroksiset kaupunkivillat perheasuntoineen. Asemakaavamuutoksessa voimassa olevassa asemakaavassa Vihertie 44–46 tontilla liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue (AL) ja Vihertie 48 tontilla asuinpientalojen korttelialue (AP) muuttuvat asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Maakerros tulee molemmissa kortteleissa sisältämään liike- ja toimistotiloja. YIT Suomi Oy:n omistamalle Vihertie 48 kortteliin on osoitettu 2850 k-m2 kerrosalaa, josta noin 2720 k-m2 tulee olemaan asuinalaa ja noin 130 k-m2 osoitetaan liike- ja toimitilaksi tai muuntojoustaviksi tiloiksi maakerroksessa.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
Asemakaavan muutokseen liittyen **YIT Suomi Oy** ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja YIT Suomi Oy:n osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin. Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen A1.

Sopimusalueen asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää jalankulku- ja pyörätien rakentamista asemakaavamuutosalueen poikki Vihertieltä Louhelantielle, keskisaarekkeellisen suojatien, linja-autopysäkin ja pysäköintitaskujen rakentamista Louhelantiellä sekä jalankulku- ja pyörätien jatkeen rakentamista Louhelantien länsireunaan Viherpuistikkoon asti. Kaupunki huolehtii em. rakenteiden rakentamisesta.

Yhtiön on sopimusalueen suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Yhtiö neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin
YIT Suomi Oy maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena kahdessa erässä yhteensä **573 443 euroa.**

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja huoneistotyyppijakauma
Sopimusalueella osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta noin vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

Mikäli YIT Suomi Oy ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m^2.

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Mikäli YIT Suomi Oy ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän alittavien asuntojen osalta.

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
YIT Suomi Oy luovuttaa kaupungille noin 162 m^2:n suuruisen määräalan Martinlaakson kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-17-605-1. Määräala on asemakaavassa merkitty katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Määräala on merkitty karttaliitteeseen B1.

C. Esisopimus määräalan kaupasta
Kaupunki myy YIT Suomi Oy:lle noin 282 m2 suuruisen määräalan Martinlaaksossa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-17-9901-0. Määräalan asemakaavamerkintä on asuinpientalojen korttelialue (AK). Määräalan kauppahinta on **84 629 euroa**. Määräala on merkitty karttaliitteeseen C1.

Lopullisten luovutuskirjojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002447 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä
Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n kohdan 37 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 24

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa YIT Suomi Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002447 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään sopimusvelvoitteiden siirron kolmannelle osapuolelle, ja
c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 29

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa YIT Suomi Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002447 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään sopimusvelvoitteiden siirron kolmannelle osapuolelle, ja
c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- maankäyttösopimus
- liite A1: Sopimusalue
- liite B1: Luovutettava määräala
- liite C1: Myytävä määräala

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 733 7447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätty asemakaava nro 002447 (jäljempänä ”**Asemakaavamuutos**”).

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

C. Esisopimus määräalan kaupasta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Vantaan kaupungin Martinlaakson kaupunginosassa osoitteessa Vihertie 44–46 ja 48. Asemakaavamuutosta on hakenut Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 ja YIT Suomi Oy. Suunnitelma muodostuu kahdesta sisäpihallisesta korttelista ja niiden välistä kulkevasta Punapolun jalankulku ja pyöräily reittistä Vihertieltä Jokiuomapuistoon. Kaupunkikuvallisesti korkeimmat 4-9-kerroksiset kerrostalot sijoittuvat Louhelantien varteen ja Vihertien risteysalueelle. Rakennusten mittakaava laskee Vihertien pientaloalueen suuntaan, jossa sijaitsevat 2-4-kerroksiset kaupunkivillat perheasuntoineen. Asemakaavamuutoksessa voimassa olevassa asemakaavassa Vihertie 44–46 tontilla liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue (AL) ja Vihertie 48 tontilla asuinpientalojen korttelialue (AP) muuttuvat asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Maakerros tulee molemmissa kortteleissa sisältämään liike- ja toimistotiloja. Sopimusalueelle eli Vihertie 48 kortteliin kaavaillaan 2850 k-m2 kerrosalaa, josta noin 2720 k-m2 tulee olemaan asuinalaa ja noin 130 k-m2 osoitetaan liike- ja toimitilaksi tai muuntojoustaviksi tiloiksi maakerroksessa.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

YIT Suomi Oy (Y-tunnus: 1565583-5)
PL 36
00621 Helsinki
(jäljempänä ”**Yhtiö**”)

2. Sopimusalue ja tarkoitus

2.1 Sopimusalue koostuu Yhtiön omistamasta kiinteistöstä 92-17-605-1 sekä Vihertien ja Louhelantien katualueista (jäljempänä ”**Sopimusalue**”). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1). Kaupunki tekee maankäyttösopimuksen Yhtiön kanssa.

2.2 Kaupunki ja Yhtiö Sopimusalueen omistajina sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

3.1 Kaupunki aloittaa syksyllä 2023 yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n kanssa uuden runkovesijohdon rakentamisen ja vesihuoltolinjojen saneerauksen Vihertiellä Kaivokselan paineenkorotusaseman ja Myyrmäen vesitornin välillä.

3.2 Sopimusalueen Asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää jalankulku- ja pyörätien rakentamista asemakaavamuutosalueen poikki Vihertieltä Louhelantielle, keskisaarekkeellisen suojatien, linja-autopysäkin ja pysäköintitaskujen rakentamista Louhelantiellä sekä jalankulku- ja pyörätien jatkeen rakentamista Louhelantien länsireunaan Viherpuistikkoon asti. Kaupunki huolehtii em. rakenteiden rakentamisesta seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä:

- Asemakaavamuutoksen tultua voimaan, Yhtiö lähettää kirjallisen pyynnön Vantaan kaupungin kirjaamoon em. rakenteiden rakentamisesta. Kaupunki rakentaa mainitut rakenteet viimeistään 18 kuukauden kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavan huhtikuun lopusta (30.4.) laskien.

3.3 Yhtiön on Sopimusalueen suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Yhtiön tulee yhteistyössä Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa yhteen sovittaa tontin ja ympäröivien katualueiden korkotasot ennen rakennusluvan hakemista. Sopimusalueen rakennustöiden yhteydessä sovitaan mahdollisten tilapäisten rakenteiden tai luiskajärjestelyjen toteutuksesta ja kunnossapidosta.

Osapuolet toteavat, että katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Yhtiö neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa.

Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ja muut rakenteet edellyttävät Kaupungin myöntämää erillistä sijoituslupaa.

3.4 Yhtiön tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa Kaupungilta.

3.5 Yhtiö myöntää Kaupungille ilman erillistä korvausta luvan sijoittaa Sopimusalueelle kadun tai puiston rakentamisen vuoksi välttämättömät mm. katu- ja kuivatusrakenteet, maaleikkaus- ja pengerluiskat sekä ulkovalaisimet, mikäli niitä ei ole mahdollista kohtuullisilla kustannuksilla sijoittaa katu- tai puistoalueen puolelle. Yhtiö myöntää Kaupungille luvan myös Kaupungin hyväksymien ohjeiden mukaisten uusiomateriaalien käyttöön Sopimusalueelle ulottuvissa katurakenteissa. Kaikki em. rakenteet jäävät Kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon. Edellä mainittujen rakenteiden tai laitteiden sijoittaminen tulee toteuttaa niin, ettei se aiheuta haittaa tai vahinkoa Sopimusalueelle suunnitellulle rakentamiselle.

3.6 Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Yhtiö suorittaa ne kustannuksellaan, mikäli johdon, kaapelin tai viemärin sijainti vastaa Yhtiölle osoitettua. Yhtiö sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena

yhteensä **573 443 euroa**.

4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan kahdessa erässä siten, että

- 1. erä määrältään **286 722 euroa** erääntyy maksettavaksi kolmen (3) kuukauden kuluessa Asemakaavamuutoksen voimaantulosta.
- 2. erä määrältään **286 721 euroa** erääntyy maksettavaksi kahdentoista (12) kuukauden kuluessa Asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

4.3 Maksut suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).

5. Vakuudet

5.1 Yhtiö luovuttaa Kaupungille Korvauksen suorittamisen vakuudeksi **573 443** euron suuruisen emoyhtiötakauksen tai muun Kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden, joka vapautetaan, kun Korvaus on suoritettu tai sopimus lakkaa olemasta voimassa.

5.2 Vakuuden on oltava voimassa 31.12.2028 saakka, kuitenkin enintään siihen saakka, että Yhtiö on suorittanut tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa.

5.3 Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksin.

6. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja sopimussakko

6.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

6.2 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta **sopimussakkoa 200 euroa/k-m^2**.

7. Asuntojen huoneistotyyppijakauma

7.1 Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksista, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) asuinrakennusta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Kunkin asuntotyypin osuus kokonaisasuntomäärästä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan (100) asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu

useammasta rakennuksesta. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.

7.2 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa **50 000 euroa/asunto** sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

8. Vesihuoltoverkostoon liittyminen

8.1 Yhtiö on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

9.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

10. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

10.1 Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

10.2 Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

11. Sopimuksen voimaantulo

11.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavamuutos on tullut voimaan.

11.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2025 mennessä.

11.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2025 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.

11.4 Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, jonka johdosta Asemakaavamuutos ei tule voimaan, tämä sopimus raukeaa.

11.5 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.

11.6 Mikäli kuitenkin valitusviranomaisen päätöksen johdosta Asemakaavamuutos tulee voimaan olennaisesti muuttuneena (esimerkiksi rakennusoikeuden määrä laskee olennaisesti), tämä sopimus raukeaa.

11.7 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

12. Sopimuksen muuttaminen ja sopimuksen pätemättömyys

12.1 Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia sopimusta on tarkistettava, pysyy tämä sopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

12.2 Kaikista muutoksista tähän sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen.

12.3 Mikäli jotakin tämän sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan sopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän, mitättömän tai täytäntöönpanokelvottoman sopimusehdon ja joka mahdollistaa sopimuksen tarkoituksen toteutumisen.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

B. I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa B.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2025 mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2025 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta päätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus voimassa. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan miltään osin, tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia esisopimusta on tarkistettava, pysyy tämä esisopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisissa raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn (pvm) päivättyyn esisopimukseen.

Luovuttaja **YIT Suomi Oy** (Y-tunnus: 1565583-5)
PL 36
00621 Helsinki
(jäljempänä ”**Luovuttaja**”)

Luovutuksensaaja **Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Luovutuksen kohde

Noin 162 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Martinlaakson kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-17-605-1 (jäljempänä ”**Määräala**”).

Määräala on asemakaavassa merkitty katualueeksi.

Määräala 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 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoituksin.

3. Verot ja maksut

3.1 Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

4.1 Määräalan kiinteistöön 92-17-605-1 kohdistuu 3.4.2023 päivätyn rasitustodistuksen mukaan seuraavat kiinnitykset, joista on annettu sähköiset panttikirjat ja joiden saajaksi on merkitty YIT Suomi Oy (1565583-5):

1. Kiinnitys 17.11.1997, asianumero 766/17.11.1997/7457, määrältään 13 118,66 €

2. Kiinnitys 17.11.1997, asianumero 766/17.11.1997/7458, määrältään 13 118,66 €

4.2 Luovuttaja on toimittanut pantinhaltijoiden suostumukset kiinnitysten poistamisesta Määräalaa koskien ennen tämän luovutuskirjan allekirjoitusta. Luovuttaja luovuttaa Kaupungille ennen tämän luovutuskirjan allekirjoitusta sellaiset asiakirjat (panttikirjat ja/tai pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnitykset poistaa.

4.3

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1 Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

6.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan ja sen rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

7.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

7.2 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 Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräalalla ei ole jätettä.

9.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

9.3 Yhtiön vastuu edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista on voimassa siihen asti, kunnes Määräalalle kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen Kaupunki on toteuttanut Määräalan alueelle toteutettavan kunnallistekniikan valmiiksi. Tämän jälkeen Kaupunki vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

9.4 Luovuttaja vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista joka

tapauksessa korkeintaan kymmenen vuoden ajan luovutuskirjan allekirjoituspäivästä lukien.

9.5 Luovuttajan vastuu ei koske luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

10.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

(lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset)

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

C. I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa C.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan C.II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2025 mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2025 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta päätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus voimassa. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan miltään osin, tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia esisopimusta on tarkistettava, pysyy tämä esisopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisissa raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

C. II MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn (pvm) päivättyyn esisopimukseen.

Myyjä **Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa

(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Ostaja **YIT Suomi Oy** (Y-tunnus: 1565583-5)
PL 36
00621 Helsinki
(jäljempänä ”**Ostaja**”)

Kaupan kohde Noin 282 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Martinlaakson kaupunginosassa sijaitsevasta yleisestä alueesta, kiinteistötunnus 92-17-9901-0 (jäljempänä ”**Määräala**”).

Määräalan asemakaavamerkintä on asuinpientalojen korttelialue (AK).

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

11. Kauppahinta

11.1 Kauppahinta on **84 629 euroa**. Kauppahinta on maksettu Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

12. Omistus- ja hallintaoikeus

12.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

13. Verot ja maksut

13.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

13.2 Määräalaan kohdistuvista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Määräalan hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

14. Kiinnitykset ja rasitukset

14.1 Kaupunki luovuttaa Määräalan rasitustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

15. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

15.1 Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

16. Kohteeseen tutustuminen

16.1 Ostaja on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

16.2 Ostaja vastaa mahdollisen rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

17. Asiakirjoihin tutustuminen

17.1 Ostaja on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen, Määräalan luovutusta koskevaan päätökseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.

17.2 Ostaja on tutustunut itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

18. Irtaimisto

18.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

19. Maaperä ja jätteet

19.1 Kaupungin tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräalalla ole jätettä.

19.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

19.3 Kaupungin vastuu edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista on voimassa siihen asti, kunnes Määräalalle kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen rakennettava rakennushanke on ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

19.4 Kaupunki vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista joka tapauksessa korkeintaan kymmenen vuoden ajan kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien.

19.5 Kaupungin vastuu ei koske kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista. Ostaja vastaa kustannuksellaan Määräalalla ennen kaupantekoa sijainneiden mahdollisten vähäisten roskien poistamisesta.

20. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

20.1 Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Määräalaa palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Määräalalle sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Määräalan alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle. Edellä mainittujen johtojen, laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittaminen tulee toteuttaa niin, ettei se aiheuta haittaa tai vahinkoa Määräalalle tai sille suunnitellulle rakentamiselle.

20.2 Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Määräalalle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin, mikäli tästä ei aiheudu olennaista haittaa tai vahinkoa Määräalalle tai sille suunnitellulle rakentamiselle.

20.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Määräalan sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käyttämisestä.

20.4 Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.

20.5 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

21. Muut ehdot

21.1 Määräalaa ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräalalla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

21.2 Ostaja sitoutuu liittämään Määräalan sähkö-, vesi- ja viemäriliittymiin sekä mahdollisiin hulevesi- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.

22. Erimielisyyksien ratkaiseminen

22.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

(lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset)

Tätä sopimuskokonaisuutta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

VANTAAN KAUPUNKI	**YIT SUOMI OY**
_____	_____
[nimi]	[nimi]
lakimies, valtuutettuna	[asema]

LIITTEET

Liite A1: Sopimusalue
Liite B1: Kartta luovutettavasta määräalasta
Liite C1: Kartta myytävästä määräalasta

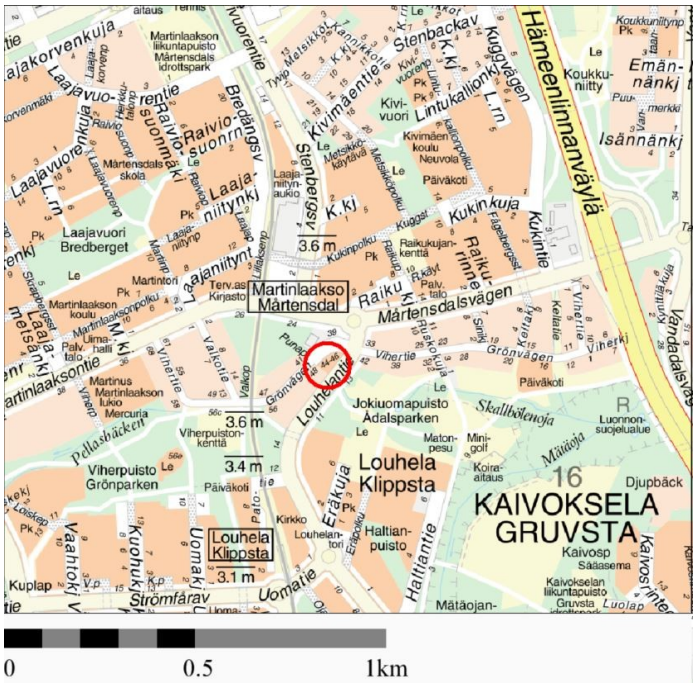
KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [nimi] YIT Suomi Oy:n puolesta [valtakirjalla] ja lakimies [nimi] Vantaan kaupungin puolesta valtuutuksella ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen 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

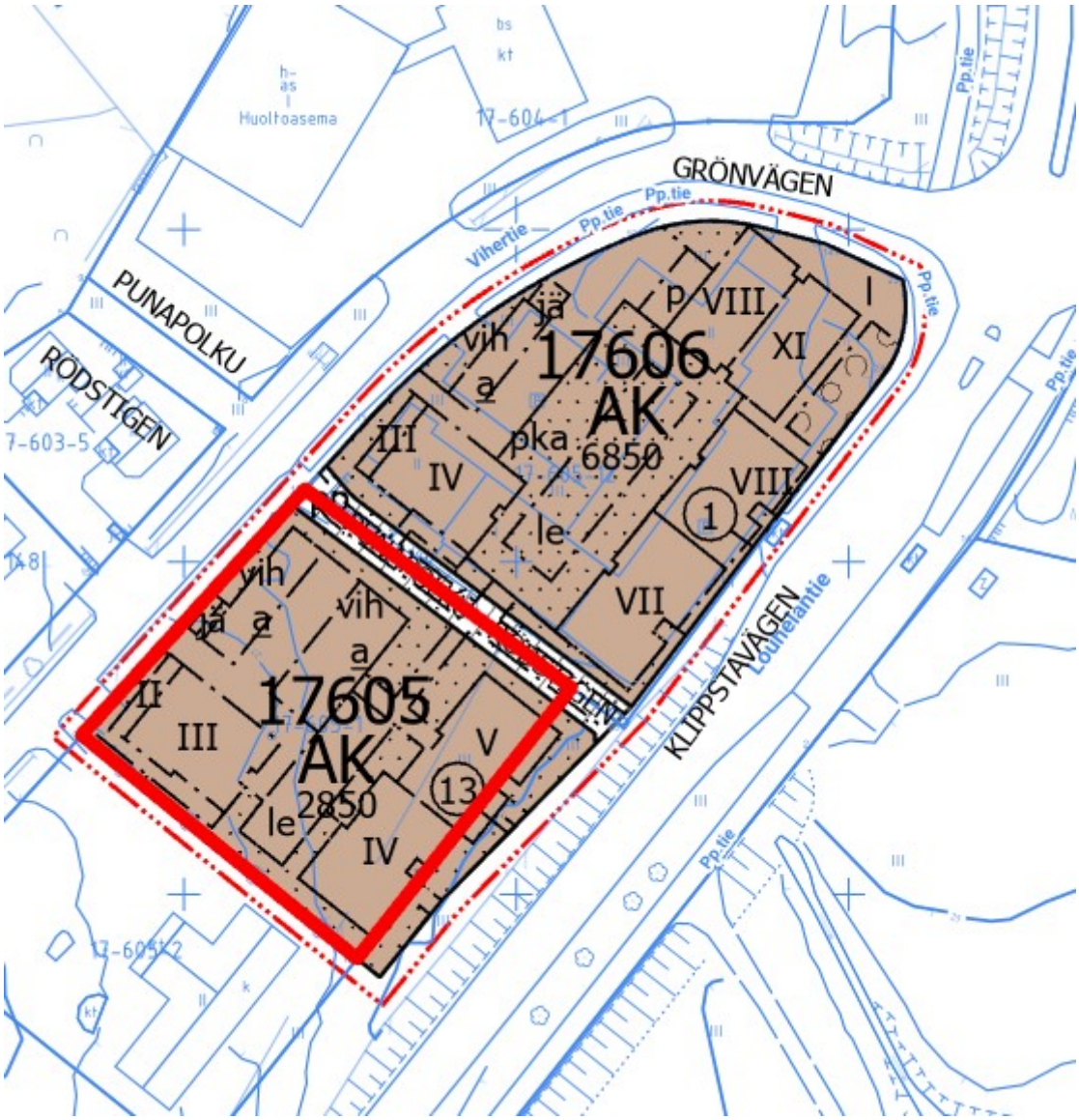


Asemakaavan muutos nro 002447

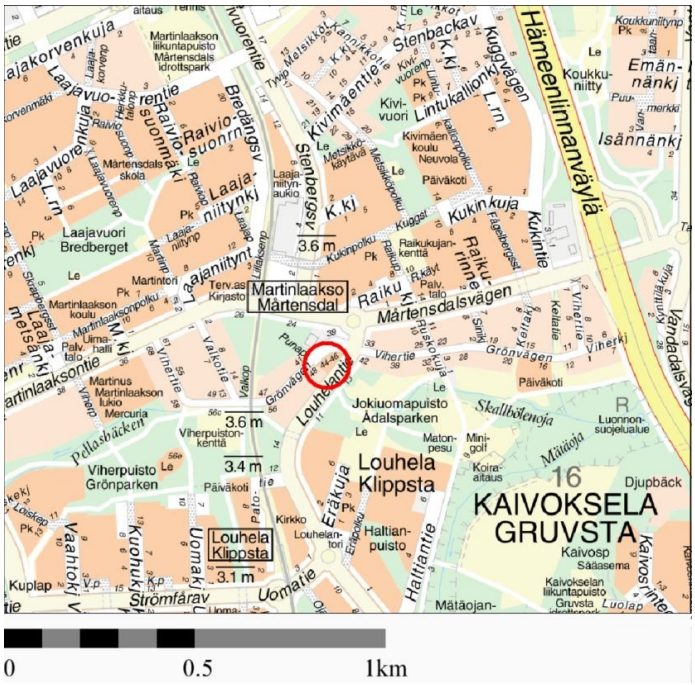
SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)
YIT Oyj

Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

Kiinteistö 92-17-605-1



KOHTEEN SIJAINTI

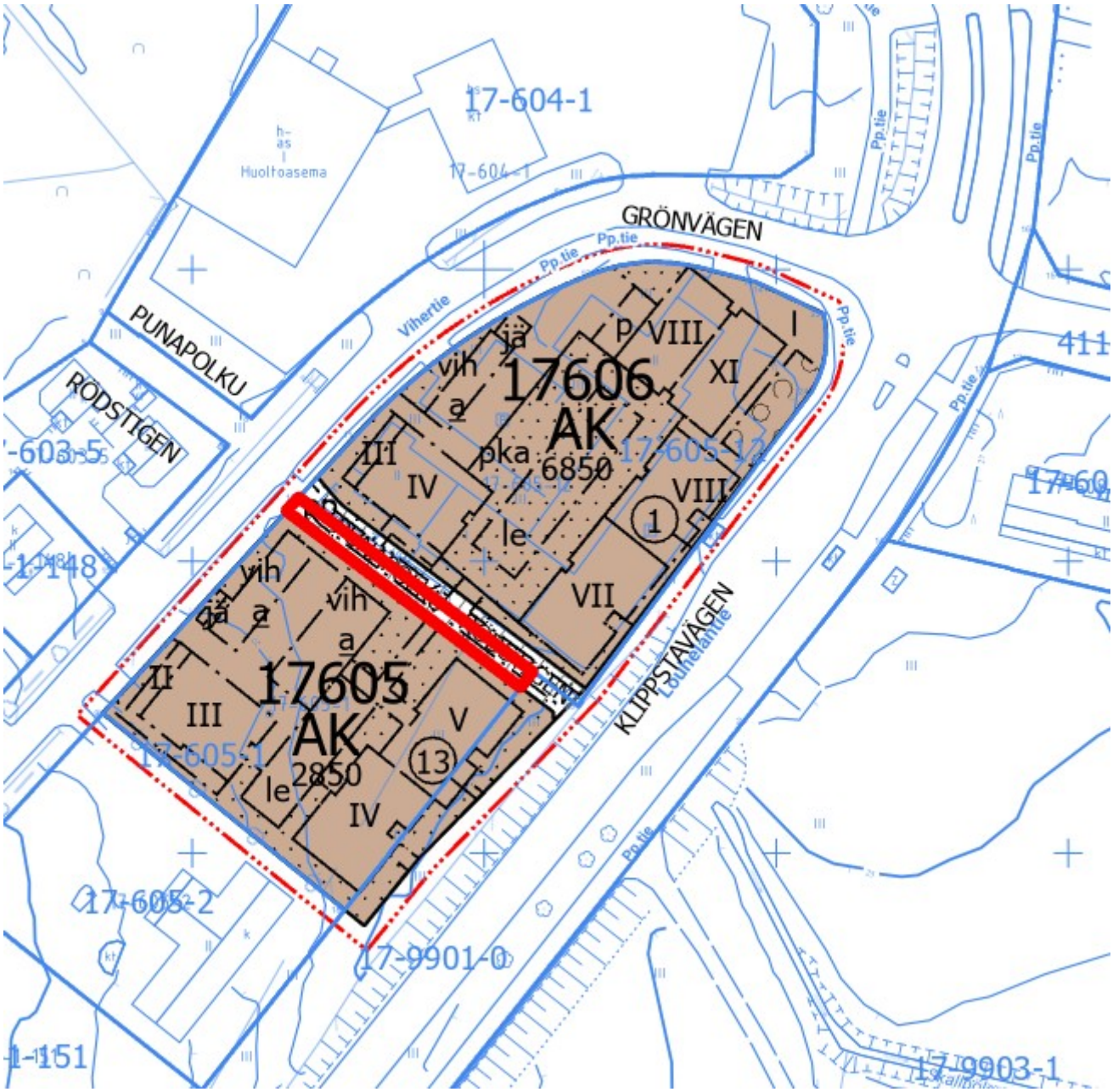


Asemakaavan muutos nro 002447

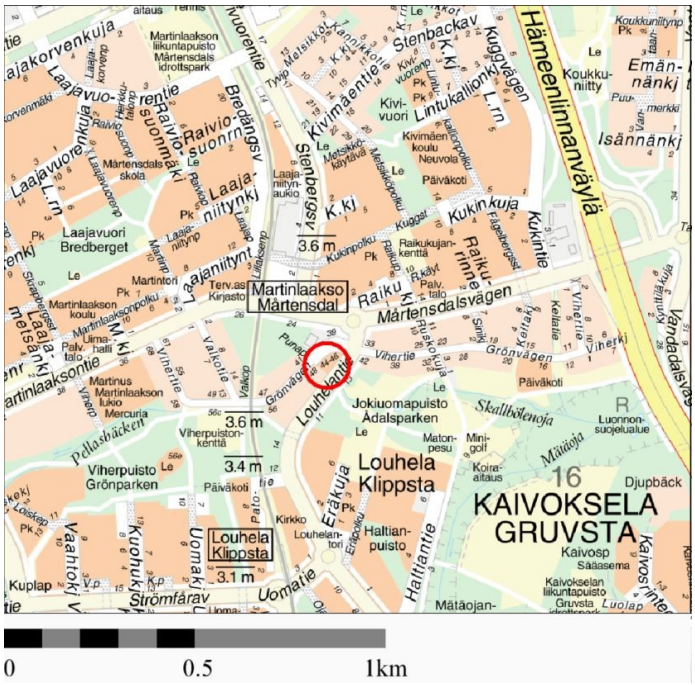
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA (katua) / YIT Oyj

Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

n. 162 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-17-605-1



KOHTEEN SIJAINTI



Asemakaavan muutos nro 002447

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN MYYNNISTÄ (AK-aluetta) / YIT Oyj

Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

n. 282 m^2:n suuruinen määräala yleisestä alueesta: 92-17-9901-0



30 § **Asemakaava 741800 ja tonttijako, 74 Havukoski / Rosenlund osa 2**

VD/6834/10.02.04.00/2021
TeA/MSI/MJA/MAI/VIK/JT

Asemakaavalla mahdollistetaan kunnallistekniikan rakentaminen, jotta Rosenlundin alueen asukkaat voisivat päästä vesihuollon piiriin. Asemakaavalla osoitetaan maatilarakennusten korttelialue, täydennetään Rosenlundintien vartta erillispientaloilla ja osoitetaan Rosenlundintie katualueeksi. Asemakaava mahdollistaa 800 k-m2 rakentamista. Asemakaava jatkaa asemakaavaa 471600 Rosenlund (kv 31.1.2022).

Asemakaava koskee korttelia 74612 ja katualuetta, kaupunginosassa 74 Havukoski.

Tonttijako koskee korttelia 74612.

Alue sijaitsee Hanabölen peltoalueen länsiosassa, peltosaarekkeella Hiekkaharjun golfkeskuksen ja Koivukylän kierrätyskeskuksen välissä, pääradan itäpuolella.

Hakija
Asemakaava on laadittu kaupungin aloitteesta, koska se on välttämätön voimassa olevan asemakaavaan 741600 Rosenlund osa 1 liittyvien kadun ja kunnallistekniikan toteuttamiseksi.

Maanomistus
Alue on yksityisessä omistuksessa.

Valmistelu
Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientalovaltaista asuinaluetta AP ja maatalousaluetta MT. Lisäksi kaava-alue rajautuu maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen.

Asemakaava
Alueen länsireunassa sijaitseva vanha tilakeskus osoitetaan maatilarakennusten korttelialueeksi. Rosenlundintien varteen sijoitetaan uusi erillispientalojen korttelialue ja Rosenlundintie osoitetaan katualueeksi. Erillispientalojen korttelialue rajataan istutettavalla alueella peltomaisema vastaan. Rosenlundin kukkulaa ympäröivä puustoa määrätään hoidettavaksi siten, että se muodostaa maisematilalle eheän reunavyöhykkeen.

Asemakaava mahdollistaa 800 k-m2 rakentamista. Rakentamisesta 200 k-m2 sijoittuu AM-alueelle ja 600 k-m2 AO-alueelle. AO-alueen tehokkuus on e=0.2. Asemakaava jatkaa asemakaavaa 471600 Rosenlund (kv 31.1.2022).

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 14.4.2022 ja päivitetty 13.2.2023.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 9 kappaletta. Mielipiteet täydensivät lähtötietoja ja ne otettiin huomioon suunnittelussa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaavassa sovelletaan kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava kohdistuu yksityiselle maalle ja tuottaa pientalojen rakennuspaikkoja (n. 5 kpl).

Sopimus
Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaupunkiympäristölautakunta 6.6.2023 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.6.2023 päivätty asemakaavaehdotus 741800 sekä tonttijakoehdotus, 74 Havukoski / Rosenlund osa 2.
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 30

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.6.2023 päivätty asemakaavaehdotus 741800 sekä tonttijakoehdotus, 74 Havukoski / Rosenlund osa 2.
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavaehdotus 6.6.2023
- Asemakaavan selostus 6.6.2023

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Mari Jaakonaho, p. 050 302 9411,
asemakaava-arkkitehti Mikel Aizpuru, p. 050 302 9410
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

741800

Päiväys
Datum

6.6.2023

Vantaan kaupunki

Rosenlund osa 2

Kaupunginosa 74, Havukoski

Vanda stad

Rosenlund del 2

Stadsdel 74, Havukoski

Asemakaava
Kortteli 74612 sekä katualue.

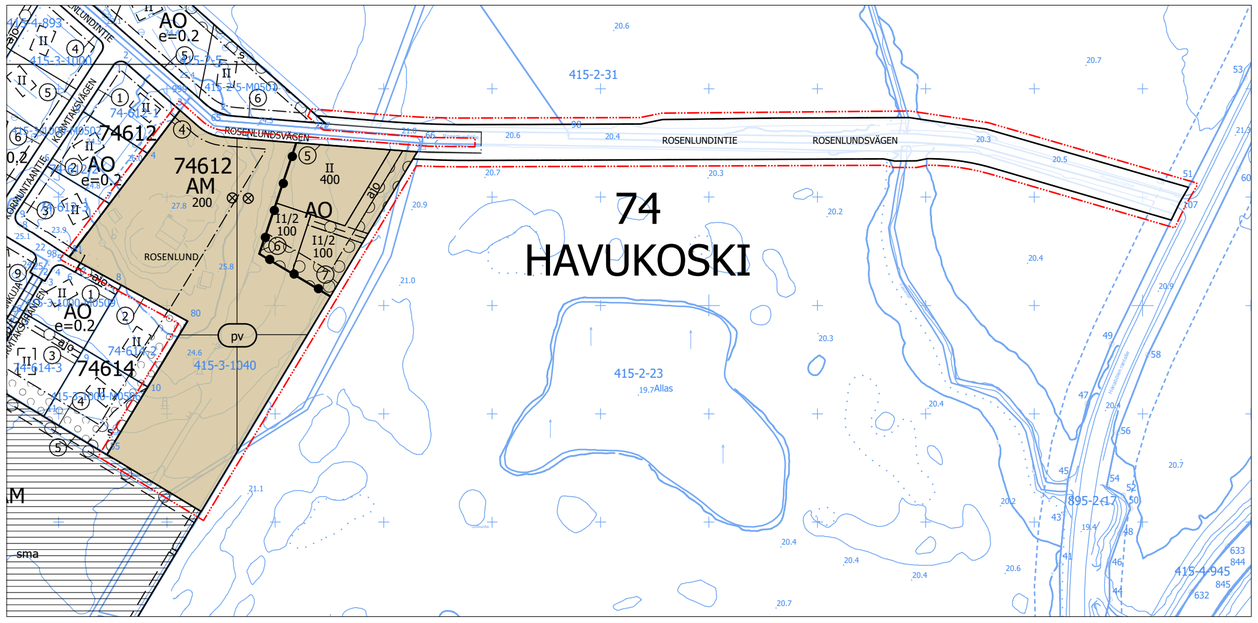
Tonttijako
Kortteli 74612.

Detaljplan
Kvarteret 74612 samt gatuområde.

Tomtindelning
Kvarteret 74612.

1:2000

1:2000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Korttelialueille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Yhdelle tontille saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta. Tonttien lohkomista ei suositella.

Kvartersområde för fristående småhus.

På området får man bygga småhus med en eller två bostäder. Det är tillåtet att bygga högst två bostadsbyggnader per tomt. Det rekommenderas att inte fördela tomter.

Alueelle rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakennus sijainniltaan, mittakaavaltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu kyläkuvaan.

Då man bygger i området ska man sörja för att byggnaden till sin placering, skala och stil och till sina material passar in i bybilden.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa 40 m² talousrakennuksen asuinrakennusta kohti.

Utöver byggrätten får byggas 40 m² ekonomiutrymmen per bostadshus.

Talousrakennuksen saa rakentaa vähintään metrin etäisyydelle tontin rajasta.

Ekonomibyggnaden får byggas på minst en meters avstånd från tomtgränsen.

Rakennuksessa tulee olla harjakatto ja ulkonevat räystäät.

Byggnaden ska ha åstak och utskjutande takfot.

Tontteja voidaan rajata toisiaan vasten lauta-aidoilla.

Tomterna kan avgränsas mot varandra med brädstaket.

Lyijyä sisältävien pintamaiden käsittelystä on tehtävä selvitys rakennusluvan yhteydessä. Pilaantunut maaperä on tarvittaessa puhdistettava.

En utredning över hanteringen av ytjordsskikt som innehåller bly ska göras i samband med bygglovet. Förorenad jordmån ska vid behov renas.

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Tonttien hulevesiviemäreihin tulee asentaa yksisuuntaventtiili ennen vesien johtamista kunnan hulevesiviemäriin. Rakennuslupaa varten tulee laatia hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttää kaupungilla.

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas. I tomternas dagvattenavlopp ska det installeras bakventil innan vattnet leds till det kommunala dagvattenavloppet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Rekolanojan tai Frasanojan vedenlaadun heikentymistä, kuten sementumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaan on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu. Työmaavesien käsittelyä on kuvattu mm. RT89-11230 Rakennustyömaan hulevesien hallintaohjeessa ja HSY:n laatimassa työmaavesiohjeessa.

Byggandet ska utföras så att det inte försämrar Räckhalsbäckens eller Frasabäckens vattenkvalitet, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatsen ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats. Hanteringen av byggplatsvatten har beskrivits i bl.a. anvisningen om hanteringen av dagvatten från byggplatser RT89-11230 och i HRM:s anvisningar om byggplatsvatten.

Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 1,2.

Gården ska ha minst 1,2 i gröneffektivitet.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap/asunto.

Minimiantalet bilplatser är 2 bp/bostad.

AM

Maatilojen talouskeskusten korttelialue.

Kvartersområde för lantbrukslägenheters driftscentrum.

Korttelin asuinrakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Kortteliin saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi sauna-, talous-, varastorakennuksia tai vastaavia.

Bostadsbyggnaderna i kvarteret ska bilda en enhetlig helhet. I kvarteret får man utöver byggrätten bygga bastu-, ekonomi- eller förrådsbyggnader eller motsvarande.

Rosenlundin kukkulaa ympäröivää puustoa on säilytettävä tai hoidettava siten, että se muodostaa maisematilalle eheän reunavyöhykkeen, jolla kasvaa puita ja pensaita. Reunavyöhykkeen läpi voidaan avata näkymiä. Reunavyöhykkeelle saa huolellisesti maisemaan sovittaen rakentaa talousrakennuksia ja muita rakennelmia.

Trädbeståndet runt Rosenlunds kulle ska bevaras och skötas så att det bildar en enhetlig gränszon för landskapet och var det växer träd och buskar. Genom gränszonen får öppnas vyer. På gränszonen får byggas ekonomibyggnader och andra konstruktioner som anpassas till landskapet.

Lyijyä sisältävien pintamaiden käsittelystä on tehtävä selvitys rakennusluvan yhteydessä. Pilaantunut maaperä on tarvittaessa puhdistettava.

En utredning över hanteringen av ytjordsskikt som innehåller bly ska göras i samband med bygglovet. Förorenad jordmån ska vid behov renas.

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Tonttien hulevesiviemäreihin tulee asentaa yksisuuntaventtiili ennen vesien johtamista kunnan hulevesiviemäriin. Rakennuslupaa varten tulee laatia hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttää kaupungilla.

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas. I tomternas dagvattenavlopp ska det installeras bakventil innan vattnet leds till det kommunala dagvattenavloppet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Rekolanojan tai Frasanojan vedenlaadun heikentymistä, kuten sementumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaan on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu. Työmaavesien käsittelyä on kuvattu mm. RT89-11230 Rakennustyömaan hulevesien hallintaohjeessa ja HSY:n laatimassa työmaavesiohjeessa.

Byggandet ska utföras så att det inte försämrar Räckhalsbäckens eller Frasabäckens vattenkvalitet, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatsen ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats. Hanteringen av byggplatsvatten har beskrivits i bl.a. anvisningen om hanteringen av dagvatten från byggplatser RT89-11230 och i HRM:s anvisningar om byggplatsvatten.

Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

Del av område där träd och buskar skall planteras.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

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

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

74 **Kaupunginosan numero.**

Stadsdelsnummer.

HAVU **Kaupunginosan nimi.**

Stadsdelens namn.

74612 **Korttelin numero.**

Kvartersnummer.

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

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

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

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

300 **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.

Rakennettava aita.

Aidan tulee olla vähintään 120 cm korkea.

Ett staket som ska byggas.

Staketet ska vara minst 120 cm högt.

Rakennusala.

Korttelin asuinrakennukset tulee rakentaa rakennusalan sisälle. Kortteliin talous-, varastorakennuksia tai vastaavia rakennelmia saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

Byggnadsyta.

Kvarterets bostadshus ska byggas innanför byggnadsytan. Kvarterets ekonomibyggnader, förråd och andra motsvarande konstruktioner får byggas utanför byggnadsytan.

Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.

Katu.

Gata.

ajo **Ajoyhteys.**

Körförbindelse.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

pv **Tärkeä pohjavesialue.**

Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Maaperän ja poh-javeden pilaantumisen ehkäisemiseksi öljy- tai muita kemikaalisäiliöitä ei saa sijoittaa maan alle ja ajoneuvojen huoltoon ja korjaukseen tarkoitetut tilat tulee varustaa tiiviillä pinnoitteella sekä viemäröidä öljynerottimen kautta jätevesiviemäriin. Maaperän lyijypitoisuus on tarkistettava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista.

Viktigt grundvattensområde.

Verksamheten på området får inte medföra risk för grundvattens kvalitet eller kvantitet. För att undvika att jordmånen och grundvattnet förorenas får oljecisterner eller andra kemikaliecister-ner inte placeras under jord och de utrymmen som är avsedda för service och reparation av for-don skall förses med en tät ytbeläggning och avlopp via en oljeavskiljare till avloppsledningen. Blyhalten i marken måste kontrolleras och vid behov måste marken renas före byggnadsar-betena inleds.

I 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.

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, 25.5.2023 8.13

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

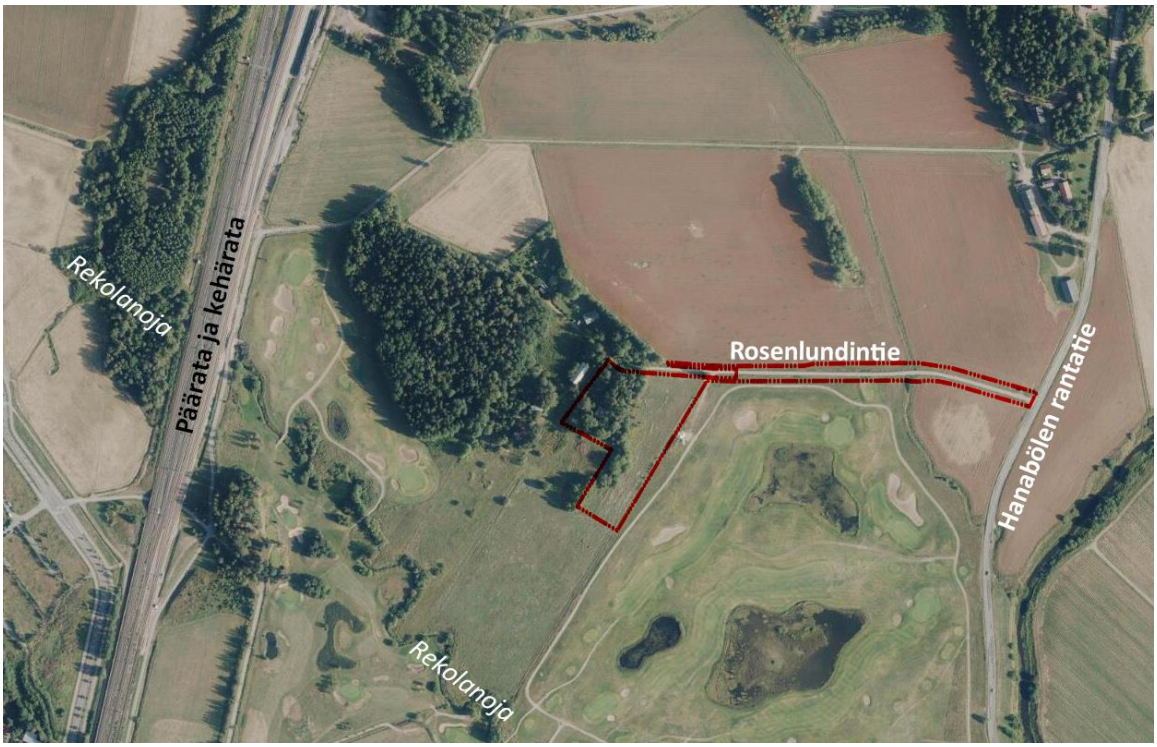
Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

741800 ROSENLUND OSA 2

HAVUKOSKI



Ilmakuvassa kaavoitettava alueen rajaus punaisella.

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan selostus, joka koskee 6.6.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 741800. Kaavoitus on tullut vireille 14.4.2022.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

Kortteli 74612 ja katualueet.

Tonttijako:

Kortteli 74612.

Asemakaavalla mahdollistetaan kunnallistekniikan rakentaminen, jotta alueen asukkaat voisivat päästä vesihuollon piiriin. Asemakaavalla osoitetaan maatilarakennusten korttelialue, täydennetään Rosenlundintien vartta erillispientaloilla ja osoitetaan Rosenlundintie katualueeksi. Asemakaava mahdollistaa 800 k-m^2 rakentamista. Asemakaava jatkaa asemakaavaa 471600 Rosenlund (kv 31.1.2022).

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Asemakaavaan liittyy kunnallistekniikan rakentamissopimus.

Asemakaavan yhteydessä laaditaan tonttijako.

Asemakaavan laatija:

Mikel Aizpuru, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9410.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavoitettava alue sijaitsee Vantaan 74. Havukosken kaupunginosassa peltosaarekkeessa keskellä Hanabölen maisemallisesti arvokasta peltoaluetta. Se rajautuu lännessä Rosenlundin jo kaavoitettuun pientaloalueeseen, etelässä maatila-alueeseen, idässä Hiekkaharjun golfkenttään ja pohjoisessa Rosenlundintiehen.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaavoitus tuli vireille 14.4.2022 ja sai numeron 471800.
- Mielipiteet pyydettiin 15.5.2022 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 9 kappaletta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 13.2.2023, kun kaava-alueeseen lisättiin Rosenlundintietä Hanabölen rantatie asti.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 5

2. Lähtökohdat 5

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5

2.2 Suunnittelutilanne 11

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 13

3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 13

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 13

3.3. Asemakaavan tavoitteet 14

3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 15

4. Asemakaavan kuvaus 16

4.1 Kaavan rakenne 17

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 17

4.3 Aluevaraukset 17

4.4 Kaavan vaikutukset 18

4.5 Ympäristön häiriötekijät 22

4.6 Nimistö 22

5. Asemakaavan toteutus 22

6. Kaavatyöhön osallistuneet 22

7. Asemakaavan seurantalomake 23

8. Asemakaavakartta ja –määräykset 25

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- *Janatuinen, A. (2011). Vantaan virtavesiselvitys 2010–2011. Vantaan kaupunki. Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö. Ympäristökeskus. 164 s.*
- *Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 — 1979, Amanda Eskola. Inventointi-raportti. Vantaan kaupunki 2002, C15:2002, VMK 12, KSY 9/2002.*
- *Vantaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet. Vantaan kaupunki, Ympäristökeskus 2005.*
- *Vantaan kaupunki (1/2020). Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma. Faunatican raportteja 1/2020, Manninen Olli & Nieminen Marko. 61 s.*
- *Wikholm, M. (2005). Inventointiraportti Hiekkaharjun lähimetsien ja Rekolanojan varren kääpälajistosta. Ympäristökeskus.*
- *Ojala, A. (2004). Rosenlundin kasvillisuusselvitys. Ympäristökeskus.*
- *Vantaan pienvesiselvitys 2009. Vantaan ympäristökeskus ja FCG Planeko Oy.*
- *Kulttuurimaisemaselvitys, Laura Muukka ja Anne Mäkynen. Vantaan kaupunkisuunnittelu 2005.*
- *Keravanjoen luontoympäristöinä monimuotoiset viheralueet – Linnusto, elinympäristöt ja virkistyskäyttö, Kari Lindblom. Vantaan Kaupunki.*
- *Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa. Hannu Airola 2013. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.*
- *Rosenlundin alueen navetan ja lähiympäristön lepakkoselvitys. 4.11.2020, FCG. Tiina Mäkelä.*
- *Vantaan vanhojen rakennusten inventointi, Amanda Eskola, 2018*

1. TIIVISTELMÄ

Rosenlund 2 asemakaava tarvitaan, jotta alueen asukkaat voisivat päästä vesihuollon piiriin ja yleiskaavojen 2007 ja 2020 tavoitteet toteutuisivat alueen täydennysrakentamisesta pientaloalueeksi maisemallisesti arvokas peltoalue huomioiden. 29.3.2022 kuulutettiin voimaan Rosenlund 741600 asemakaava, josta nyt kaavoitettava alue rajattiin pois. Asemakaavalla mahdollistetaan yhteensä kolme erillispientalotonttia sekä maatilojen talouskeskusten korttelialue. Kaava sallii rakentamista yhteensä 800 k-m^2. Lisäksi kaavassa osoitetaan Rosenlundintien katualuetta Hanabölen rantatielle asti.



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Rosenlund on kallio- ja moreenikumpareiden muodostama metsäinen saareke keskellä Hanabölen viljelymaisemaa. Alueella sijaitsee kolme asuinrakennusta 1930–40-luvuilta sekä tiilijulkisivuinen paritalo 1970-luvulta, muutama talousrakennus, joista vanhimmat ovat 1900-luvun alusta ja pieni navetta 1800- ja 1900-lukujen vaihteesta. Aluetta reunustaa länsiosassa metsikkö ja alueen läpi kulkee hiekkapintainen Rosenlundintie Hanabölen rantatieltä. Rosenlundin alue on nykyisellään rakennettu hyvin väljästi, mutta alue odottaa Rosenlundin asemakaavan 741600 mahdollistamaa uutta pientalorakentamista nyt kaavoitettavan alueen länsipuolelle.

Nyt kaavoitettavalla alueella ei ole asemakaavaa. Kaavoitettava ala on 2,01 ha Rosenlundin itäisessä rinteessä. Rinteen päällä moreenikumpareella on 1930-luvulla rakennettu asuinrakennus sekä useita talousrakennuksia 1900-luvun alusta, jotka muodostavat metsäisen pihapiirin. Kaavoitettavalla alueella maataloustoiminta käsittää nykyisin kanalan ja muutaman ponin. Alueen itäosa on savipohjaista avointa maatalousmaisemaa.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Rosenlund on Hanabölen avoimessa viljelymaisemassa erottuva osin metsäinen ja osin rakennettu saareke. Saarekkeen sisällä on entistä peltoa, joka on edelleen avoin alue. Vanhempien päärakennusten tuntumassa on kauniit mäntymetsiköt, joiden latvukset näkyvät kaukomaisemassa. Suunnittelualueella on yksi omakotitalo ja neljä pientä talousrakennusta.

Pellot suunnittelualueen itäpuolella ovat muuttuneet golfkentiksi vehreine nurmikoineen ja muotoiltuine kumpareineen.

Rosenlundin pääosin moreenipeitteiset kalliokumpareet kohoavat Hanabölen savitasangosta. Savitasangolla kiemurtelee Rekolanoja kaakkoon kohti Keravanjokea. Asemakaava-alue on itään viettävässä rinteessä, jonka pintamaalajeina on moreenia, silttiä, kalliota ja savea.

Kasvillisuus

Pienestä koostaan huolimatta Rosenlundin metsikkö (Kormuntaanmäki) on luonteeltaan monimuotoinen. Metsä on pääosin lehtomaista kangasta ja sen kasvillisuus on rehevintä metsän ja pellon reunavyöhykkeellä. Avokallioilta ja rinteiltä tavataan karumpiin oloihin sopeutunutta lajistoa.

Suunnittelualueella kasvaa monilajista ja 50–100-vuotiasta puustoa, kuten mäntyä, kuusta, rauduskoivua ja haapaa.

Vuonna 2020 tehdyssä koko Vantaan lahokaviosammalkartoituksessa Rosenlundin metsä todettiin luontotyypiltään lahokaviosammalelle potentiaaliseksi alueeksi, mutta alue ei koske nyt suunniteltavaa aluetta.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue kuuluu Frasanojan ja Rekolanojan valuma-alueisiin. Kaava-alueen maaperä on osin hiekkaa ja kalliota sekä osin savea ja silttiä. Nykyisin kaava-alueella on puita ja peltoa, jonka kuivatus perustuu avo-ojiin.

Pohjavedet

Kaavoitettava alue sijaitsee Valkealähteen I luokan pohjavesialueella, mutta se ei ole varsinaista pohjaveden muodostumisaluetta. Tämä pohjavesialue on merkittävä. Pohjavesialueelta otetaan jatkuvasti vettä Vantaan kaupungin vesilaitoksen tarpeeseen. Pohjavesialueella ei ole sallittua sellainen toiminta, joka saattaisi vaarantaa pohjaveden laadun tai määrän.

Eläimistö

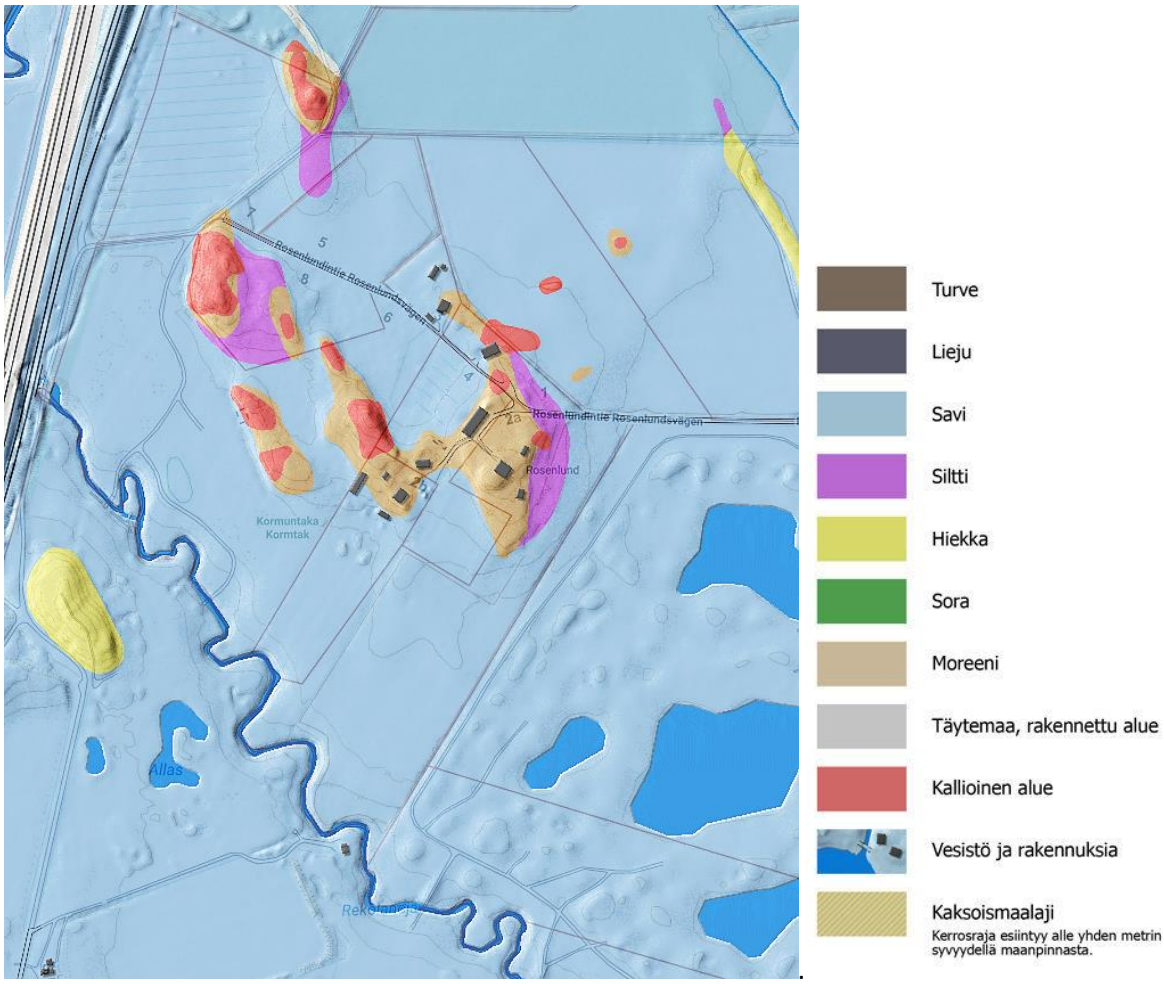
Rosenlundin metsäalueella (Kormuntaanmäki) sijaitsee kanahaukan reviiri. Kaava-alueen länsipuolelle sijoittuvassa navetassa ja sen ympäristössä on tehty lepakkoselvitys (4.11.2020, FCG). Selvityksen mukaan navetalle ei sijoittunut lepakoiden lisääntymis-, levähdys- tai talvehtimispaikkoja tai niihin viittavia jälkiä.

Maaperä

Osa kaava-alueen rakennettavasta alueesta sijaitsee moreenikohoumien tuntumassa. Pohjamaa koostuu siellä lähinnä siltti- ja moreenikerroksista. Pienipiirteisesti vaihteleva kalliopinta ulottuu paikoin lähelle maanpintaa. Rakennukset voidaan tällä alueella perustaa pääsääntöisesti moreenin tai kallion varaan. Piha-alueet ja putkirakenteet voidaan tehdä maanvaraisina.

Kaava-alueen itäosa sijaitsee pehmeikköalueella. Pohjamaa koostuu 1–2 metrin paksuisesta kuivakuorikerroksesta ja noin 1–5 metrin paksuisesta pehmeän saven kerroksesta. Savikerrosten ala-

puolella on paksuudeltaan vaihteleva moreenikerros. Rakennukset perustetaan tällä alueella pääsääntöisesti paaluilla kovaan pohjaan. Paalupituudet ovat yleisesti 5–10 metriä. Piha-alueet ja putkirakenteet voitaneen pääosin tehdä maanvaraisina. Lyijyä sisältävien pintamaiden käsittelystä on tehtävä selvitys rakennusluvan yhteydessä



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Koivukylän suuralueella asui vuoden 2019 lopussa 30 208 asukasta ja Havukosken kaupunginosassa 8 352 asukasta. Koivukylän suuralueen väkiluku on kasvanut kuluneen vuosikymmenen aikana n. 21 %. Vastaavasti Havukosken kaupunginosan väkiluku on kasvanut n. 7 %. Seuraavan kymmenvuotiskauden aikana Koivukylän suuralueen ennustetaan kasvavan n. 4 159 asukkaalla ja Havukosken kaupunginosan n. 1 189 asukkaalla.

Asuminen

Havukosken kaupunginosassa asuminen on keskittynyt kerrostaloihin, joissa alueen asuntokannasta yli 90 % sijaitsee. Omakotitaloissa sijaitsee kaupunginosassa muutama % asunnoista, rivitaloissa hieman alle 10 %.

Kaava-alueen kylkeen, Rosenlundin kukkulan muulle alueelle on vuonna 2022 voimaan tulleen asemakaavan 741600 Rosenlund myötä tulossa uusia omakotitaloalueita. Kyseisessä kaavassa alueelle on sijoitettu 24 uutta omakotitonttia.

Palvelut ja työpaikat

Työpaikkojen määrä Koivukylän suuralueella vuoden 2017 tilastojen mukaan on 5 277. Vuoden 2017 lopussa Havukosken kaupunginosassa työpaikkoja oli yhteensä 1 191. Asemakaava-alueella ei ole palveluja. Lähimmät kaupalliset palvelut sekä koulut ja päiväkodit sijaitsevat alueelta pohjoiseen n. 1,2 km:n päässä Havukoskella tai saman verran etelään Hiekkaharjussa.

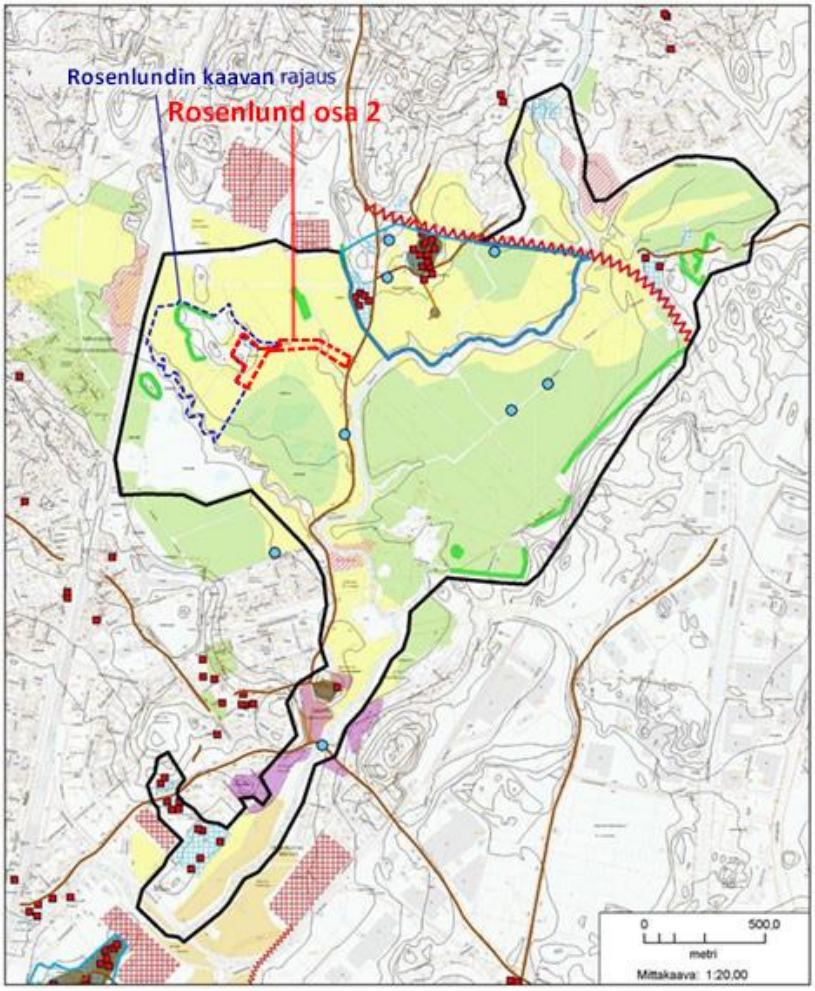
Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Havukosken kaupunginosan eteläosassa peltomaiseman keskellä. Työpaikat ja palvelut sijoittuvat muualle, Havukosken koulu (perusopetusta 6.–9. luokat) on kilometrin päässä. Suunnittelualueen länsipuolella kulkee kehärata sekä päärata. Etäisyydet suunnittelualueelta Koivukylän sekä Hiekkaharjun asemille ovat kävellen yhtä pitkät, noin 1,2 km.

Kaupunkikuva

Rosenlund on alun perin Hanabölen peltoalueen metsäsaarekkeeseen syntynyt pieni pientalorypäs. Talot ovat olleet pääosin alueelle johtavan Rosenlundintien varressa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot



- *Asemakaavoitettava alue kuuluu Hanabölen maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen. Karttamerkintöjen selitykset seuraavalla sivulla. Lähde: Kulttuurimaisemaselvitys 2005.*



Alueella on maaseudun kulttuurimaisemaa edustavia arvokkaita alueita maisemakuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen perusteella. Kartassa on esitetty Hanabölen kulttuurimaiseman kokonaisuus ja sen kulttuurimaisemaselvityksessä 2005 eritellyt arvot. Suunnittelualue on osa Hanabölen kylämaisemaa, joka on maakunnallisesti arvokkaaksi arvioitua kulttuuriympäristöä. Hanabölen kylämaisema avoimine peltoineen on syntynyt Keravanjoen varteen. Jo 1500-luvulla tunnetussa kylässä on säilynyt paljon rakennuskantaa 1700-luvulta. Yhdessä vanhan tiestön, joen ja ympäröivän peltomaiseman kanssa se muodostaa yhä melko yhtenäisen ja hyvin säilyneen kulttuurimaiseman. Keravanjoki ja ympäröivät pellot muodostavat edelleen yhtenäisen ja hyvin säilyneen kulttuurimaiseman.

Liikenne

Rosenlundin alue liittyy ympäristöönsä Rosenlundintien yksityistien kautta Hanabölen rantatiehen, joka on valtion ylläpitämä maantie (Mt 11568). Alueella ei ole sisäisiä kevyen liikenteen yhteyksiä, mutta siltä pääsee alueen rajalla kulkevalle Jokiniemen ja Havukosken väliselle radanvarsiraitille. Hanabölen rantatietä liikennöi kaksi bussilinjaa, joilla pääsee mm. Tikkurilaan ja Koivukylään sekä Helsinkiin. Lähin juna-asema on Hiekkaharju, josta pääsee Helsingin sekä Keravan suunnan paikallisjuniin ja kehärataa pitkin lentoasemalle. Bussipysäkeille etäisyyttä tulee n. puoli kilometriä ja juna-asemalle vähän yli kilometri.

Virkistys

Kaava-alueen itäpuolelle on toteutettu golfkenttä yleiskaavan virkistysalueelle. Talvisin kaava-aluetta ympäröiville pelloille ja golfkentille tehdään latuja.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen itäpuolelle on rakennettu vesihuolto. Alueen vedensaanti hoidetaan Rosenlundintien Vj110m jakelujohdosta. Jakelujohto on liitetty Koivukylänväylän d400 runkovesijohtoon.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Korson painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotusaseman, Tikkurilan painepiirin ja Koivukylän paineenkorotusaseman kautta. Korsossa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 4000 m3, HW = +94,40 ja NW = +87,50. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 86.30 ja ylin on noin + 101.30. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Jätevesiviemäröinti

Alueen itäpuolelle on rakennettu jätevesiviemäröinti vuonna 1973. Alueen jätevedet kootaan Rosenlundintien d800 jätevesiviemäreillä.

Alueen jätevedet kulkeutuvat Keravanjoen suuntaista d800…d1200 runkoviemäriä pitkin Suutarilan jätevedenpumppaamon kautta Helsingin viemäriverkostoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Alueen hulevedet kulkeutuvat pintavaluntana Rosenlundin avo-ojia pitkin Frasanojaan ja Rekolanojaan ja edelleen Keravanjokeen. Hulevedet johdetaan Keravanjoen ja Vantaanjoen kautta mereen Vanhankaupunginlahdessa.

Kaukolämpö

Kaukolämpöputki kulkee radan vieressä asemakaava-alueen länsireunalla. Asemakaavoitettavan alueen nykyinen asuinrakennus ei kuulu kaukolämmön piiriin.

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n pienjänniteilmajohdot ja -maakaapelit sijaitsevat Rosenlundintien varressa sekä pääradalle johtavan polun kohdalla. Asemakaavan muutosalueella sähkönjakelu kuluttajille on toteutettu ilmajohtoverkolla. Uuden asemakaavan myötä alueen sähkönjakelu uusille liittymille toteutetaan kaapelointina ja olemassa oleva jakeluverkko saneerataan mahdollisuuksien mukaan maakaapeleiksi.

Ympäristöhäiriöt

Asemakaava-alueen länsireunassa kulkee päärata. Sen melualueet eivät ulotu asuntorakentamiseen varatuille korttelialueille.

2.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on yksityisen maanomistajien omistuksessa

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-415-3-1040	Yksityinen maanomistaja	1,5
92-415-2-23	Yksityinen maanomistaja	0,3
92-415-2-31	Yksityinen maanomistaja	0,3
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 väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

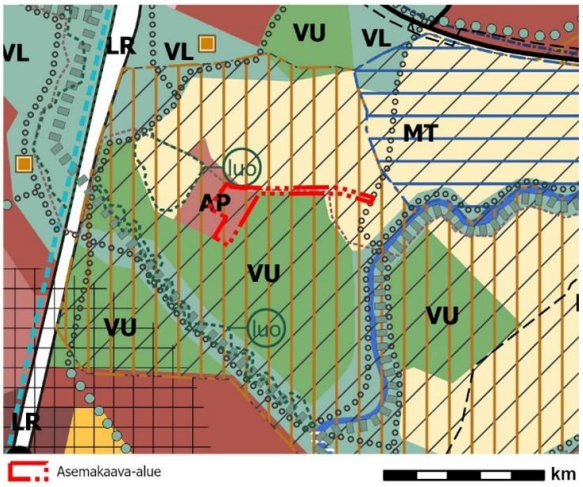
Maakuntakaava



Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050, joka korvaa kaikki muut voimassa olevat maakuntakaavat paitsi Östersundomin alueen kaavan. 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.

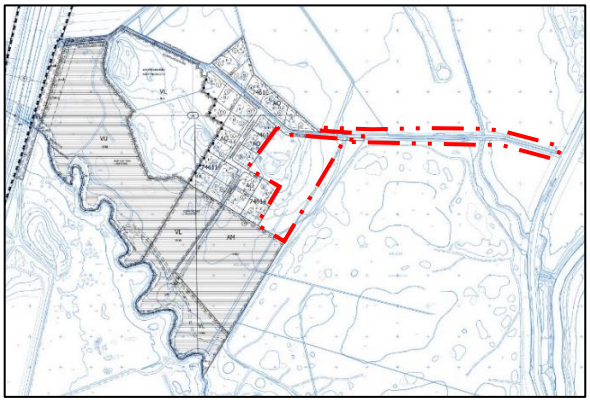
Uusimaa-kaavassa 2050 alue on virkistysaluetta (vihreä) ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta (vaaleansininen vaakaraitarasteri). Vieressä kulkee päärata.

Yleiskaava 2020



Alue sijoittuu pientalovaltaiselle asuinalueelle (AP). Musta katkoviiva osoittaa ohjeellisen ratsastusreitin, vinoviivarasteri arvokkaan kulttuuriympäristön ja pystysuuntainen viivarasteri maisemallisesti arvokkaan alueen. Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaava koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kartasta. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan kuulutuksella 11.1.2023. Kolmella alueella (Länsisalmi, Myllykyläntie 4-8 ja Hakkilan radanpidon alue) jää voimaan osin yleiskaava 2007. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



Kuvassa punaisella rajattu nyt asemakaavoitettava alue on ennestään kaavoittamaton. Alueen länsipuolella on voimassa 741600 Rosenlund asemakaava, joka tuli voimaan 29.3.2022. Muu kaava-aluetta ympäröivä alue on asemakaavoittamatonta.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Alueen länsipuolinen asemakaava Rosenlund 741600 kaavoitus käynnistettiin alueen asukkaiden kaavoituspyynnöistä ja hakemuksista, sai numeron 741600 ja kaavoitus tuli vireille 17.10.2011. Yksi asemakaavoituksen tavoitteista oli saada alueelle kunnallistekniikka. Kaava tuli voimaan 29.3.2022, mutta nyt kaavoitettava alue rajattiin siitä pois. Sen kaavoitus aloitettiin uudelleen numerolla 741800 ja kaava tuli vireille 14.4.2022. OAS päivitettiin 13.2.2023 laajentamalla katualuetta Hanabölen rantatielle asti.

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 Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Mielipiteet 14.4.2022 päivätystä **osallistumis- ja arviointisuunnitelma**sta pyydettiin 15.5.2022 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin 6 kappaletta. Mielipiteet 13.2.2023 päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 17.3.2023 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin 9 kappaletta, joista osa toisti 15.5.2022 mennessä pyydettyjä mielipiteitä.

Mielipiteet tiivistetysti alla:

Caruna: kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa

Helsingin seudun liikenne HSL: ei ole lausuttava.

Fingrid: ei ole lausuttava. Alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.

Vantaan energia ja Vantaan energia sähköverkot Oy: Maakaapeleiden sijainti on otettava huomioon. Asemakaavan alueelle tulee mitoittaa ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon (vm). Alueella ei sijaitse Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia.

Vantaan kaupunginmuseo: Alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Alueella arvokasta on avoimet peltomaisemat ja kyläkeskuksen vanhimmat rakennukset.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY: Suunnittelualueen nykyinen ja tuleva rakennuskanta on liitettävissä parhaillaan suunnitteilla oleviin myös asemakaavaa 741600 Rosenlund palveleviin vesihuoltoverkostoihin niiden valmistuttua.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes): ei lausuttava.

Tikkurilan golfkeskus oy on hakenut rakennuslupaa golfkentän laajennukselle Rosenlundintien pohjoispuolisille peltoalueille ja haluaisi, että tien ylittäminen otettaisiin huomioon katusuunnittelussa.

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys esittää, että Luo-alueet tulisi ottaa huomioon sekä tonttien sijoittelussa että hulevesien hoidossa.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022 – 2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyyden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018 päivitetty KV 10.10.2022 § 7[SA1])

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015)

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestävälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Vähennetään lämmityksen päästöjä.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.

- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
- Vahvistetaan toimia metsä- ja suoluonnon monimuotoisuuden parantamiseksi.
- Vesistöjen luonnontilaisuutta ja monimuotoisuutta parannetaan.
- Varmistetaan kattava avoimien alueiden (esim. niityt) verkosto.
- Suojellaan luontoa kulumiselta.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

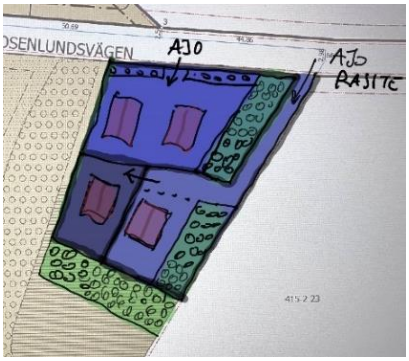
3.3.2 Muut tavoitteet

Kaupunki

Kaupungin tavoitteena on yleiskaavan mahdollistamaa täydennysrakentamista arvokas maisema-alue huomioiden ja Rosenlundintien kaavoittaminen katualueeksi.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Maanomistajan kanssa tarkasteltiin useita vaihtoehtoisia ratkaisuja täydennysrakentamisen ratkaisuiksi. Haluttiin suunnitella tontteja paritaloille ja omakotitaloille, pääpaino oli isohkon tontin saamisessa Rosenlundintien suuntaan. Tällä tontilla olisi mahdollista sijoittaa kaksi paritaloa ja niiden eteläpuolelle kaksi omakotitalotonttia. Alla useista luonnostelluista vaihtoehdoista muutama:







Luonnoksia tarkasteltiin edelleen, ja alla oleva vaihtoehto oli yksi niistä. Tarkemmassa suunnitteluvaiheessa tarkistettiin tonteille sijoitettavia ajoreittejä ja pysäköintiratkaisuja.





3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valittu asemakaavaratkaisu on esitetty alla.



Rosenlundintien suuntaisesti voitaisiin sijoittaa kaksi paritaloa, jotka toivottavat asukkaat ja vieraat tervetulleiksi alueelle. Sitova ajoreitti ohjaisi liikenteen etelässä sijaitseville tonteille. Isommalle tontille voitaisiin järjestää suora liittymä Rosenlundintieltä. Tonttien reunassa olisi istutettava vyöhyke, joka suojaisi Rosenlundin asuinalueen ympäristöltä. Etelässä olisi 10 metriä leveä istutettava alue, samankokoinen vyöhyke kuin Rosenlund 741600 kaavassa. Rakennusten rakentaminen kiinni istutettavaan alueeseen varmistaisi, että suurille puille jää vähintään 6 metrin etäisyys rakennusten perustuksista juuriston kasvua varten. Itäraja on ohuempi, sillä ajorasite estää rakentamisen lähelle istutettavaa aluetta.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Erillispientalojen korttelialue on rajattu AO-alueelle, jolla on rakennusoikeutta 600 k-m² ja korkeusrajoitus enintään kaksi kerrosta. Tehokkuus alueella on 0,2. Alueelle johtava Rosenlundintietä on pääkatu.

Asemakaava-alueella sijaitseva tilakeskus on asemakaavassa merkitty maatilan talouskeskusten korttelialueeksi AM.

Uusi erillispientalojen korttelialue rajataan istutettavalla alueella peltomaisema vastaan. Rosenlundin kukkulaa ympäröivä puustoa määrätään hoidettavaksi siten, että se muodostaa maisematilalle eheän reunavyöhykkeen.



Havainnekuva. Asemakaava alue rajausta punaisella.

4.1.1 Mitoitus

Erillispientalojen korttelialue, AO 0,29 ha. Rakennusoikeus on 600 k-m2. Kaava-alueella osoitetaan 3 erillispientalotonttia, joista suurimalle sallitaan kaksi paritaloa.

- autopaikkoja: 2 ap/asunto.

Maatilojen talouskeskusten korttelialue, AM 1,11 ha. Rakennusoikeus on 200 k-m2.

Alueen asukasmäärän voidaan arvioida olevan 22 henkilöä (1/40k-m2).

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Alueelle tulee järjestää hulevesien viivytys ennen vesien johtamista pois kaava-alueelta. Uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu määräyksiä. AO tontit seuraavat Rosenlundissa jo tehty kaavan ideaa ja muodostavat perinteistä kylämaiseman rakennetta. AM maatilojen talouskeskuksen korttelialueella sijaitseva tilakeskus tukee osaltaan alueen kylämäisen tunnelman säilymistä. Maisemallisista syistä säilytettävä tai hoidettava puustoa sekä uusia istutettavia puualueita määritellään.

4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaava-alue muodostuu erillispientalojen korttelialueesta (AO), maatilojen talouskeskusten korttelialueesta (AM) sekä katualueesta.

4.3.1 Korttelialueet

AO, erillispientalojen korttelialueet

Korttelialueille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Yhdelle tontille saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta. Tonttien lohkomista ei suositella. Uusien erillispientalojen rakennusoikeudet on esitetty tonttikohtaisesti rakennusoikeus luvulla ja kerrosten lukumäärä on esitetty tonttikohtaisesti. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa 40 m2 talousrakennus asuinrakennusta kohti. Alueelle rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakennus sijainniltaan, mittakaavaltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Julkisivumateriaalina tulee olla peittomaalattu puu. Värisävyjen tulee olla lämpimiä keltaisen, punaisen ja ruskean sävyjä. Asuinrakennuksessa tulee olla harjakatto ja ulkonevat räystäät. Lyijyä sisältävien pintamaiden käsittelystä on tehtävä selvitys rakennusluvan yhteydessä. Hulevesien imeytyksestä tontilla on tehtävä suunnitelma rakennusluvan yhteydessä. Tonteille tulee aitaamismääräys AM korttelia vastaan. Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 1,2. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap/asunto.

AM, maatilojen talouskeskusten korttelialue

Alueelle rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakennus sijainniltaan, mittakaavaltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu kyläkuvaan. Asuinrakennusten tulee muodostaa pihapiiri. Asuinrakennukset on rakennettava rakennusala merkinnän sisälle. Alueelle on merkitty arvopuita. Rosenlundin kukkulaa ympäröivää puustoa on säilytettävä tai hoidettava siten, että se muodostaa maisematilalle eheän reunavyöhykkeen, jolla kasvaa puita ja pensaita. Reunavyöhykkeen läpi voidaan avata näkymiä. Reunavyöhykkeelle saa huolellisesti maisemaan sovittaen rakentaa talousrakennuksia ja muita rakennelmia. Lyijyä sisältävien pintamaiden käsittelystä on tehtävä selvitys rakennusluvan yhteydessä. Hulevesien imeytyksestä tontilla on tehtävä suunnitelma rakennusluvan yhteydessä.

4.3.2 Muut alueet

Katualue

Rosenlundintie osoitetaan asemakaavassa katualueeksi Hanabölen rantatieltä saakka. Aikaisemmin asemakaavoitettua katualuetta levennetään hieman.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Rosenlundin ja maisemallisesti arvokkaaseen Hanabölen peltoalueen välinen raja pyritään säilyttämään ennallaan ja metsänreunoja pyritään vahvistamaan rakentamiskäyttöön tulevien kortteleiden kohdalla. Yleiskaavan mukainen lisärakentaminen ei vaikuta maisemakuvaan. Alueelle tullaan rakentamaan uutta katuverkkoa ja infraa, jotta alueen asukkaat pääsevät vesihuollon piiriin.

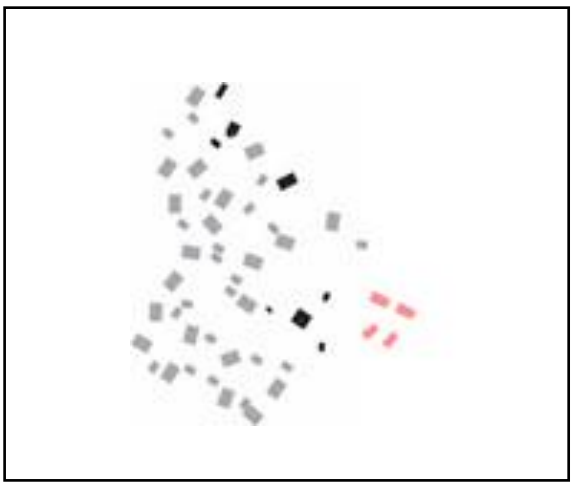
4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rosenlund osa 2 täydentää Rosenlund asemakaavaa ja mahdollistaa katusuunnitelmat Hanabölen rantatielle asti.

Väestön rakenne ja kehitys

Asemakaava täydentää Rosenlundia omakoti- ja paritaloilla, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee enintään 6 kappaletta ja asukkaita arvioilta noin 22 (40 ke-m2/asukas).

Yhdyskuntarakenne



Uuden asuinrakentamisen (punainen) suhde olemassa olevaan rakentamiseen (musta) ja tulevaan Rosenlund kaavan rakentamiseen

Alue sijoittuu Havukosken kaupunginosaan, Hiekkaharjun rautatieaseman ja Koivukylän rautatieaseman väliin. Uusi asuinalue ei tule juuri erottumaan ulkopuolisille, lukuun ottamatta aivan lähipiirin asukkaita. Uudet asuinrakennukset jatkavat olemassa olevaa kylämaiseman rakennetta. Ratkaisu edistää yleiskaavan täydennysrakentamista pientaloalueeksi maisemallisesti arvokas peltoalue huomioiden.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen tiivistää Rosenlundia. Mittakaava on sovitettu alueen rakenteeseen ja vanha kylämaiseman tyyli on ollut tavoitteena. Rosenlundin talot ovat tällä hetkellä huomaamattomia lähiympäristössään, mikä on tavoitteena myös tulevaisuudessa. Rosenlundin pohjoisosassa peltomaisema ja rakennukset rajautuvat kauniisti puuistutuksin. Tämän asemakaavan uusi erillispientalojen korttelialue ja peltomaisema erotetaan toisistaan istutettavalla alueella. Rosenlundin kukkulaa ympäröivää puustoa määrätään hoidettavaksi siten, että se muodostaa maisematilalle eheän reunavyöhykkeen.

Asuminen

Asemakaava-alueelle kaavoitetaan 3 erillispientalotonttia ja 1 maatilojen talouskeskusten korttelialue. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan Vantaan pientalotonttien kysyntää. Hanke soveltaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa.

Palvelut ja työpaikat

Lähimmät kaupalliset palvelut sijoittuvat Hiekkaharjuun ja Koivukylään. Asemakaavassa ei ole varauksia kaupalle tai muille palveluille

Liikenne

Asuinalue sijaitsee vähän yli kilometrin kävelymatkan päässä Hiekkaharjun ja Koivukylän keskustoista, joiden kautta kulkevat hyvät joukkoliikenteen yhteydet. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Hanabölen rantatiellä. Yhteydet Hanabölen rantatien kautta Tikkurilaan suuntaan ja Koivukylänväylän kautta Lahdenväylälle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Taloudelliset vaikutukset

Kaava-alue käyttää samaa infrastruktuuria kuin Rosenlundin alueen ensimmäisenä asemakaavoitettu osa.

Asemakaava tuottaa pientalotontteja ainutlaatuiselle paikalle: Rosenlundin alueella ei ole ollut uusia rakennuspaikkoja pitkään aikaan. Kaavoitettava alue on hyvin maaseutumaista, vaikka Hiekkaharjun juna-asemalle matkaa on vain kilometrin verran. Kävellen tai polkupyörällä matkaa juna-asemalle ja

palveluiden läheisyyteen on noin 1200–1500 metriä, mitä voi pitää kohtuullisena tällaisella alueella. Autolla lähin keskus on Hiekkaharjun sijaan Koivukylä, jonne on matkaa noin 2,5 kilometriä. Tällä hetkellä Hanabölen rantatietä pitkin kulkee kaksi bussilinjaa, joista toinen menee Helsingin keskustaan asti. Pysäkille on matkaa noin puoli kilometriä.

Kaavoitettavalla alueella ei ole vesihuoltoa eikä muutakaan kunnallistekniikkaa, ja tieyhteys on sorapäällysteinen yksityistie.

Kunnallistekniikan rakentamisen – lähinnä siis vesihuollon ja katujen – kustannus koko Rosenlundin alueelle on noin kahden miljoonan euron luokkaa, mikä on melko paljon suhteutettuna lisääntyvään kerrosalaan. Katu rakennetaan Hanabölen rantatielle asti. Kaavoitettaville tonteille voi rakentaa paritaloja, mikä alentaa kustannuksia asuntoa kohden. Vesihuollon kustannuksiksi koko Rosenlundin alueelle on arvioitu noin 170 000 eur.

Koko Rosenlundin alueen maaperä on vaihtelevaa, mikä ei helpota rakentamista. Katujen ja vesihuollon kohdalle osuu louhittavaa kalliota ja toisaalta pehmeää savea, samoin kuin monille rakennuspaikoille. Kaavoitettavan alueen pientalotontit sijoittuvat siltti- ja savimaalle, mikä nostaa rakentamiskustannuksia, mutta on toisaalta normaalia nykyaikana.

Alueen maanomistajaa saa asemakaavoituksen myötä uusia rakennuspaikkoja. Jos rakennusala ylittää 500 kerrosneliömetriä, arvonnousua katsotaan merkittäväksi ja se vaati maankäyttösopimusta. Yli 500 kerrosalaa saavat Rosenlundin alueen maanomistajat osallistuvat yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

Koko Rosenlundin alueella laadittava asemakaava ei kaavataloudellisesti ole kovin tehokas, mutta sillä saadaan monipuolistettua asuntokantaa ja olemassa olevat rakennukset vihdoin kunnallistekniikan piiriin. Kaupunki saa myös tärkeitä virkistysalueita haltuunsa, mikä edesauttaa alueen kehittämistä tulevaisuudessa.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää lähistön virkistysalueiden käyttöä. Rakennukset sijoittuvat yleiskaavan mukaan rakennettavalle alueelle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita

Vesihuolto

Asemakaava-alueen ympärille rakennetaan d110 jakeluvesijohtolinja. Vesijohto sijoitetaan pääosin katualueelle, ja se muodostaa johtolenkin (Rosenlundintie-Kormuntaantie-Kormuntaankuja). Tonttijohdot ovat kooltaan d40...d63.

Alueen jätevedet kerätään pohjoisella Rosenlundintien d250 ja eteläisellä Kormuntaantien d250 jätevesiviemärillä. Lisäksi uudelta Rosenlund osa2 kaava-alue liittyy omilla vesihuoltolinjoilla. Kaikki viemärit liittyvät d800 runkoviemäriin Rosenlundin itäpuolella. Uudella kaava-alueen pientalotontilla ja Kormukujan päässä on johtorasitealueet viettoviemäreille.

Alueen hulevedet hallitaan tonttikohtaisesti viivyttäen. Viivytysvaatimukset ovat Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallin mukaiset. Alueen hulevedet johdetaan alueen itä- ja eteläpuolisiin avo-ojiin.

Ympäristöhäiriöt

Melu, tärinä ja runkomelu

Asutus alue sijaitsee metsikön itäpuolella, pääradalta lähimmillään 280 metrin päästä. ELY:n tärinän turvaetäisyyden ohjearvo 200 metriä täytyy alueella.

Myös runkomelun turvaetäisyys (40 metriä) täytyy.

Kaavoituksessa ja rakentamisessa melun takia huomioon otettavat ohjearvot on annettu Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992: Uusilla asumiseen tarkoitettavilla alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona päivällä 55dB keskiäänitasoa eikä yöllä 50dB keskiäänitasoa. Rautatiemelun ohjearvot eivät ylity uuden asuinalueella.

Radon

Rakennuslupaa haettaessa on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.

Pilaantuneet maat

Rosenlundin alueella on mitattu pintamaasta melko korkeita lyijypitoisuuksia, varsinkin metsikön alueella. Myös nykyisin asuinkäytössä olevilla kiinteistöillä on havaittu nousseita pitoisuuksia. Tämän takia määrättiin että, lyijyä sisältävien pintamaiden käsittelystä on tehtävä selvitys rakennusluvan yhteydessä.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Pientalojen kattopinnat ja pihojen mahdolliset asfalttipinnat lisäävät vettä läpäisemätöntä pintaa kaava-alueella. Tonteilta edellytetään hulevesien hallintaa, jotta hulevesimäärät eivät lisäänny nykytilanteesta merkittävästi.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja erityisesti liikenteen kautta. Toisaalta maalta muistuttava ja maisemallisesta arvokas alueella oleva Rosenlund on yllättävän lähellä maan parhaasta joukkoliikenteestä ja erinomaisista palveluista Hiekkaharjussa, Koivukylässä sekä Tikkurilassa, jotka ovat saavutettavissa polkupyörällä alle kymmenessä minuutissa.

Maankäytön muutoksen vaikutus alueen hiilinieluihin ja -varastoihin on pyritty minimoimaan sijoittamalla Rosenlundissa rakentaminen nykyisten talojen väliin, avomaa alueella, saarekkeen ulkopuiden sisällä ja Kormuntaanmäki metsikköä säilyttäen. Arvopuut on merkitty Rosenlund osa 2 kaavassa. Kaavassa on määritelty lisää istutettavia puita ja pensaita, että alueen saarekemainen tunnelma säilyisi. Nämä uudet istutukset kompensoivat poistuvaa puustoa.

Asemakaavoituksessa on varauduttu äärimmäisiin sääilmiöihin, kuten kuivuuteen, kuumuuteen ja runsaisiin vesisateisiin. Alueen suuret puut ja lisättävien puiden määräyksillä varmistetaan, että tonteilla on kesäaikaan tarjolla runsaasti varjoa. Kasvillisuus tasaa myös lämpötilojen vaihtoluita ja vähentää kosteuden haihtumista, mikä osaltaan vähentää äärilämpötilojen vaikutuksia. Runsaiden vesisateiden haittoihin on varauduttu uudella infralla, osoittamalla Rosenlundin alueen eteläpuolella uusia hulevesien viivytyspaikkoja, joille valtaosa alueen vesistä valuu, ja määräämällä rakennusluvan yhteydessä suunnitelman tekemisestä hulevesien imeytyksestä tontilla.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Raideliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Nimistöryhmä on käsitellyt alueen nimistöä. Alueen kadunnimi on Rosenlundintie.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan liittyy maankäyttösopimus. Alueen toteuttamisesta laaditaan maanomistajien ja kaupungin välillä kunnallistekniikan rakentamissopimus. Tavoitteena on aloittaa kunnallistekniikan rakentaminen kahden vuoden kuluessa siitä, kun asemakaava on saanut lainvoimaan.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupunkirakenne ja -ympäristö:	Mari Jaakonaho	alue-arkkitehti
	Mikel Aizpuru	asemakaava-arkkitehti
	Jarmo Honkanen	Ympäristösuunnittelija
	Laura Muukka	Johtava maisema-arkkitehti
	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
	Anni Vuorikari	maisema-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Kadut ja puistot:	Antti Auvinen	Vesihuolto
	Heikki Väänänen	Liikenteen alueinsinööri
	Santtu Bussian	liikennesuunnittelija
Kiinteistöt ja tilat:	Armi Vähä-Piikkiö	Tonttipäällikkö
	Jouni Kahila	Maankäyttöinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 6. päivänä kesäkuutta 2023

Mikel Aizpuru	Mari Jaakonaho
asemakaava-arkkitehti	aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	23.05.2023
Kaavan nimi	Rosenlund osa 2		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	14.04.2022
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	741800
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,0111	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	2,0111
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	

Ranta-asemakaava	**Rantaviivan pituus [km]**	
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,0111**	**100,0**	**800**	**0,04**		
A yhteensä	1,4074	70,0	800	0,06		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6037	30,0				
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	**2,0111**	**100,0**	**800**	**0,04**		
A yhteensä	1,4074	70,0	800	0,06		
A	0,2962	21,0	600	0,20		
AM	1,1112	79,0	200	0,02		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6037	30,0				
Kadut	0,6037	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
741800	6.6.2023

Vantaan kaupunki

Rosenlund osa 2

Kaupunginosa 74, Havukoski

Vanda stad

Rosenlund del 2

Stadsdel 74, Havukoski

Asemakaava
Kortteli 74612 sekä katualue.

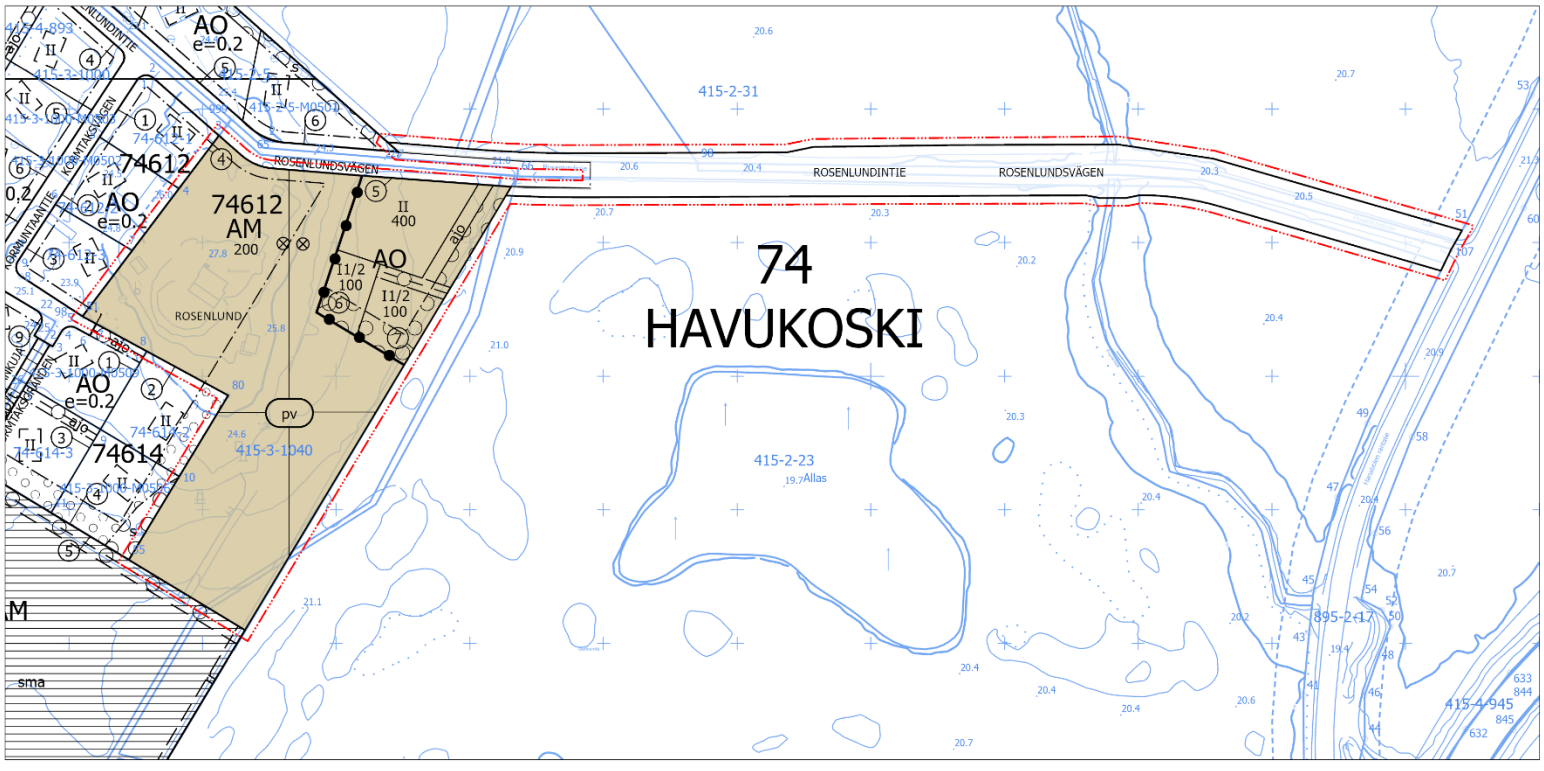
Tonttijako
Kortteli 74612.

1:2000

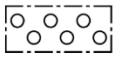
Detaljplan
Kvarteret 74612 samt gatuområde.

Tomtindelning
Kvarteret 74612.

1:2000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
AO	
Erillispientalojen korttelialue.	**Kvartersområde för fristående småhus.**
Korttelialueille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Yhdelle tontille saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta. Tonttien lohkomista ei suositella.	På området får man bygga småhus med en eller två bostadäder. Det är tillåtet att bygga högst två bostadsbyggnader per tomt. Det rekommenderas att inte fördela tomter.
Alueelle rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakennus sijainniltaan, mittakaavaltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu kyläkuvaan.	Då man bygger i området ska man sörja för att byggnaden till sin placering, skala och stil och till sina material passar in i bybilden.
Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa 40 m² talousrakennuksen asuinrakennusta kohti.	Utöver byggrätten får byggas 40 m² ekonomiutrymmen per bostadshus.
Talousrakennuksen saa rakentaa vähintään metrin etäisyydelle tontin rajasta.	Ekonomibyggnaden får byggas på minst en meters avstånd från tomtgränsen.
Rakennuksessa tulee olla harjakatto ja ulkonevat räystäät.	Byggnaden ska ha åstak och utskjutande takfot.
Tontteja voidaan rajata toisiaan vasten lauta-aidoilla.	Tomterna kan avgränsas mot varandra med brädstaket.
Lyijyä sisältävien pintamaiden käsittelystä on tehtävä selvitys rakennusluvan yhteydessä. Pilaantunut maaperä on tarvittaessa puhdistettava.	En utredning över hanteringen av ytjordsskikt som innehåller bly ska göras i samband med bygglovet. Förorenad jordmån ska vid behov renas.
Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Tonttien hulevesiviemäreihin tulee asentaa yksisuuntaventtiili ennen vesien johtamista kunnan hulevesiviemäriin. Rakennuslupaa varten tulee laatia hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttää kaupungilla.	I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas. I tomternas dagvattenavlopp ska det installeras bakventil innan vattnet leds till det kommunala dagvattenavloppet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden.
Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Rekolanojan tai Frasanojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaan on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu. Työmaavesien käsittelyä on kuvattu mm. RT89-11230 Rakennustyömaan hulevesien hallintaohjeessa ja HSY:n laatimassa työmaavesiohjeessa.	Byggandet ska utföras så att det inte försämrar Räckhalsbäckens eller Frasabäckens vattenkvalitet, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatsen ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats. Hanteringen av byggplatsvatten har beskrivits i bl.a. anvisningen om hanteringen av dagvatten från byggplatser RT89-11230 och i HRM:s anvisningar om byggplatsvatten.
Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 1,2.	Gården ska ha minst 1,2 i gröneffektivitet.
Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap/asunto.	Minimiantalet bilplatser är 2 bp/bostad.
AM	
Maatilojen talouskeskusten korttelialue.	**Kvartersområde för lantbrukslägenheters driftscentrum.**
Korttelin asuinrakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Kortteliin saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi sauna-, talous-, varastorakennuksia tai vastaavia.	Bostadsbyggnaderna i kvarteret ska bilda en enhetlig helhet. I kvarteret får man utöver byggrätten bygga bastu-, ekonomi- eller förrådsbyggnader eller motsvarande.
Rosenlundin kukkulaa ympäröivää puustoa on säilytettävä tai hoidettava siten, että se muodostaa maisematilalle eheän reunavyöhykkeen, jolla kasvaa puita ja pensaita. Reunavyöhykkeen läpi voidaan avata näkymiä. Reunavyöhykkeelle saa huolellisesti maisemaan sovittaen rakentaa talousrakennuksia ja muita rakennelmia.	Trädbeståndet runt Rosenlunds kulle ska bevaras och skötas så att det bildar en enhetlig gränszon för landskapet och var det växer träd och buskar. Genom gränszonen får öppnas vyer. På gränszonen får byggas ekonomibyggnader och andra konstruktioner som anpassas till landskapet.
Lyijyä sisältävien pintamaiden käsittelystä on tehtävä selvitys rakennusluvan yhteydessä. Pilaantunut maaperä on tarvittaessa puhdistettava.	En utredning över hanteringen av ytjordsskikt som innehåller bly ska göras i samband med bygglovet. Förorenad jordmån ska vid behov renas.
Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Tonttien hulevesiviemäreihin tulee asentaa yksisuuntaventtiili ennen vesien johtamista kunnan hulevesiviemäriin. Rakennuslupaa varten tulee laatia hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttää kaupungilla.	I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas. I tomternas dagvattenavlopp ska det installeras bakventil innan vattnet leds till det kommunala dagvattenavloppet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden.
Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Rekolanojan tai Frasanojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaan on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu. Työmaavesien käsittelyä on kuvattu mm. RT89-11230 Rakennustyömaan hulevesien hallintaohjeessa ja HSY:n laatimassa työmaavesiohjeessa.	Byggandet ska utföras så att det inte försämrar Räckhalsbäckens eller Frasabäckens vattenkvalitet, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatsen ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats. Hanteringen av byggplatsvatten har beskrivits i bl.a. anvisningen om hanteringen av dagvatten från byggplatser RT89-11230 och i HRM:s anvisningar om byggplatsvatten.



Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

Del av område där träd och buskar skall planteras.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

3

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

74

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

HAVU

Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.

74612

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

ROSENLUNDINTIE

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

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

ROSENLUND

Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.

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

300

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.

Rakennettava aita.

Aidan tulee olla vähintään 120 cm korkea.

Ett staket som ska byggas.

Staketet ska vara minst 120 cm högt.

Rakennusala.

Korttelin asuinrakennukset tulee rakentaa rakennusalan sisälle. Kortteliin talous-, varastorakennuksia tai vastaavia rakennelmia saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

Byggnadsyta.

Kvarterets bostadshus ska byggas innanför byggnadsytan. Kvarterets ekonomibyggnader, förråd och andra motsvarande konstruktioner får byggas utanför byggnadsytan.

Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.

Katu.

Gata.

ajo

Ajoyhteys.

Körförbindelse.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

PV

Tärkeä pohjavesialue.

Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Maaperän ja poh-javeden pilaantumisen ehkäisemiseksi öljy- tai muita kemikaalisäiliöitä ei saa sijoittaa maan alle ja ajoneuvojen huoltoon ja korjaukseen tarkoitetut tilat tulee varustaa tiiviillä pinnoitteella sekä viemäröidä öljynerottimen kautta jätevesiviemäriin. Maaperän lyijypitoisuus on tarkistettava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista.

Viktigt grundvattensområde.

Verksamheten på området får inte medföra risk för grundvattens kvalitet eller kvantitet. För att undvika att jordmånen och grundvattnet förorenas får oljecisterner eller andra kemikaliecister-ner inte placeras under jord och de utrymmen som är avsedda för service och reparation av for-don skall förses med en tät ytbeläggning och avlopp via en oljeavskiljare till avloppsledningen. Blyhalten i marken måste kontrolleras och vid behov måste marken renas före byggnadsar-betena inleds.

I 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.

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__

31 § **Maankäyttösopimus / Yksityishenkilö / Kiinteistö 92-415-3-1040 Rosenlund / Asemakaava 741800 Rosenlund osa 2**

VD/3777/10.00.01.05/2023

TeA/AK/MV/AVP/JK/JT

Rosenlund 2 asemakaavassa 741800 yksityisen maanomistajan omistamalle kiinteistölle 92-415-3-1040 Rosenlund osoitetaan uutta rakennusoikeutta erillispientalojen korttelialueelle (AO) ja maatilojen talouskeskusten korttelialueelle yhteensä 800 kerrosneliömetriä. Maanomistaja maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 45 000 euroa, joka suoritetaan osittain rahallisena korvauksena ja osittain kiinteistöomaisuuden luovutuksena. Esisopimuksilla määräalan kaupasta ja määräalan luovutuksesta varmistetaan viheralueiden ja katualueiden luovutus kaupungille.

Rosenlundin alueelle Hiekkaharjun golfkentän pohjoispuolelle asemakaavoitettiin pientalotontteja 31.1.2022 hyväksytyssä asemakaavassa 741600 Rosenlund. Asemakaavan 741600 Rosenlund yhteydessä nyt asemakaavoitettava maatilan osuus jäi kaavoittamatta. Asemakaava 741800 jatkaa vuonna 2020 aloitettua 741600 Rosenlund kaavatyötä.

Kiinteistöllä 92-415-3-1040 ei ole asemakaavaa. Yleiskaavassa kiinteistö on pientalovaltaista asuinaluetta (AP), urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU) ja lähivirkistysaluetta (VL). Kiinteistöllä on 120 k-m^2 suuruinen asuinrakennus sekä talousrakennuksia. Asemakaavan 741800 kaavaehdotuksessa kiinteistö 92-415-3-1040 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO, tehokkuus 0.20, rakennusoikeus yhteensä 600 k-m^2) ja maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi (AM, asuinrakennusten rakennusoikeus 200 k-m^2). Maanomistaja luovuttaa voimassa olevan asemakaavan 741600 mukaiset lähivirkistysalueeksi (VL) osoitetut maat osana yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta. Maanomistaja luovuttaa asemakaavan 741600 mukaiset katualueet kaupungille vastikkeetta. Maankäyttösopimusalue on osoitettu liitteessä A1, luovutettava lähivirkistysalue liitteessä B1 ja luovutettava katualue liitteessä C1.

Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti pientaloja kaavoitettaessa maankäyttösopimuksessa peritään sopimuskorvausta uuden asuntorakennusoikeuden 500 k-m^2 ylittävältä osalta.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
Asemakaavaan 741800 liittyen Vantaan kaupunki ja kiinteistön 92-415-3-1040 omistaja ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:

- Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää vesihuollon ja Rosenlundintien katualueen rakentamista.
- Kaupunki toteuttaa Rosenlundintien katualueen rakentamisen liikennöitävään kuntoon sekä yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n kanssa Asemakaava-alueen vesihuollon rakentamisen.
- Maanomistaja maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 45 000 euroa, joka muodostuu 23 296 euron rahallisesta korvauksesta sekä luovutettavasta VL-alueesta arvoltaan 21 704 euroa.

- Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi maanomistaja luovuttaa kaupungille 45 000 euron suuruisen kaupungin hyväksymän pankkitakauksen.
- Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2025 mennessä.

B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta
Esisopimuksella määräalan kaupasta ja esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavan 741600 mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli lähivirkistysalueiden (VL) ja katualueiden luovutus kaupungille. Esisopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

- Kiinteistön 92-415-3-1040 omistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä noin 10 852 m^2 suuruisen määräalan, joka on asemakaavassa 741600 osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). VL-alue muodostaa maankäyttösopimuksen mukaisen kiinteistövarallisuudella suoritettavan osan (21 704 euroa) yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta ja Kaupunki kuittaa kauppakirjan allekirjoituksin sen saaduksi. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä B1.
- Kiinteistön 92-415-3-1040 omistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä noin 825 m^2 suuruisen määräalan, joka on asemakaavassa osoitettu katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä C1.
- Lopullisten luovutuskirjojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava 741800 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä
Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n 37 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 28

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-415-3-1040 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun kaavaehdotus nro 741800 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutuskirjat, kun asemakaava nro 741800 on tullut voimaan,
c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään sopimusvelvoitteiden siirron kolmannelle osapuolelle, ja
d) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 31

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-415-3-1040 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun kaavaehdotus nro 741800 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutuskirjat, kun asemakaava nro 741800 on tullut voimaan,
c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään sopimusvelvoitteiden siirron kolmannelle osapuolelle, ja
d) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- Liite A1: kartta sopimusalueesta
- Liite B1: kartta ostettavasta määräalasta
- Liite C1: kartta luovutettavasta määräalasta
- Henkilötiedot

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116
projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh. 043 824 8831
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

LUONNOS 24.5.2023
VD/3777/10.00.01.05/2023

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätty asemakaava nro 741800 Rosenlund osa 2 (jäljempänä ”**Asemakaava**”).

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

B. Esisopimus määräalan kaupasta

C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Rosenlundin alueelle Hiekkaharjun golfkentän pohjoispuolelle asemakaavoitettiin pientalotontteja 31.1.2022 hyväksytyssä asemakaavassa 741600 Rosenlund. Asemakaavan 741600 Rosenlund yhteydessä nyt asemakaavoitettava maatilan osuus jäi kaavoittamatta. Nyt asemakaavoitettava alue on suunniteltu asemakaavassa merkittävän maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi sekä Rosenlundintien varteen sijoittuvaksi erillispientalojen korttelialueeksi. Asemakaava jatkaa vuonna 2020 aloitettua 741600 Rosenlund kaavatyötä.

Kyseessä on ensimmäinen asemakaava**.** Yleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuinaluetta (AP) ja viheraluetta.

Asemakaavan 741800 kaavaehdotuksessa kiinteistö 92-415-3-1040 Rosenlund on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO, rakennusoikeus 600 k-m2) ja maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi (AM, asuinrakennusten rakennusoikeus 200 k-m2). Sopimuksella sovitaan myös 31.1.2022 hyväksytyn asemakaavan 741600 mukaisten yleisten alueiden (lähivirkistysalue ja katu) luovutuksesta kaupungille.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

maanomistajan nimi (xxxxxx-xxxx)
osoite
(jäljempänä ”**Maanomistaja**”)

2. Sopimusalue ja tarkoitus

2.1 Sopimusalue koostuu Maanomistajan omistamasta kiinteistöstä 92-415-3-1040 Rosenlund, jäljempänä (”Sopimusalue”). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1). Kaupunki tekee maankäyttösopimuksen Maanomistajan kanssa.

2.2 Kaupunki ja Maanomistaja Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Maanomistajan osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

3.1 Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää vesihuollon ja Rosenlundintien katualueen rakentamista.

3.2 Kaupunki toteuttaa Rosenlundintien katualueen rakentamisen liikennöitävään kuntoon sekä yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n kanssa Asemakaava-alueen vesihuollon rakentamisen.

3.3 Asemakaava-alueen rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä:

- Asemakaavan tultua voimaan, kaupunki rakentaa kohdassa 3.2 mainitut rakenteet 20 kk kuluessa Asemakaavan voimaantuloa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien.
- Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytöiden kanssa.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

4.1 Maanomistaja maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena

yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 45 000 euroa.

4.2 Maanomistaja kuittaa kustannusten korvauksesta 21 704 euroa luovuttamalla Kaupungille määräalan omistamastaan kiinteistöstä tämän sopimuksen kohdan B. mukaisesti.

4.3 Loppuosa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta 23 296 euroa erääntyy maksettavaksi Kaupungille yhdessä erässä Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto) välittömästi Asemakaavan voimaantulosta.

5. Vakuudet

5.1 Maanomistaja luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi 45 000 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu.

6. Vesihuoltoverkostoon liittyminen

6.1 Maanomistaja on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

7. Erimielisyyksien ratkaiseminen

7.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

8. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

8.1 Maanomistaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Maanomistaja sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

8.2 Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Maanomistaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. Sopimuksen voimaantulo

9.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.

9.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2025 mennessä.

9.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2025 mennessä hyväksynyt Asemakaavan,

mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

9.4 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

B. I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavaa nro 741800 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavaa nro 741800 31.12.2025 mennessä, tai
- asemakaavaa nro 741800 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B.II MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero].

Myyjä	**maanomistajan nimi** (xxxxxx-xxxx) [osoite] (jäljempänä ”**Myyjä**”)
Ostaja	**Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä ”**Kaupunki**”)
Kaupan kohde	Noin 10 852 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Rekolan kylässä sijaitsevasta kiinteistöstä 92-415-3-1040 (jäljempänä ”**Määräala**”). Määräala kuuluu asemakaavassa 741600 lähivirkistysalueeseen (VL). Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).
Kauppakirjan ehdot	Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Kauppahinta on 21 704 euroa. Kauppahinta kuitataan Kaupungin Myyjältä saatavana olevasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoittamishetkellä.

3. Verot ja maksut

3.1 Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden perusteena on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävä aika, kuuluvat Myyjälle.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

4.1 Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1 Määräalaan kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

6.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

7.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote sekä kaavakartat ja -määräykset.

8. Irtaimisto

8.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

9. Maaperä ja jätteet

9.1 Osapuolet ovat tietoisia, että alueen maaperä on osin pilaantunut lähistöllä aiemmin toimineen Grönbergin lyijysulattamon ja akkutehtaan ilmateitse aiheuttamista päästöistä. Myyjä ei vastaa mainittujen toimijoiden mahdollisesti aiheuttaman maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuuden puhdistamisesta, vaan Kaupunki huolehtii puhdistamisesta ja sen kadunrakentamiselle aiheuttamista lisäkustannuksista. Myyjän tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräalalla ei ole jätettä.

9.2 Mikäli myöhemmin ilmenee muuta kuin lyijysulattamon tai akkutehtaan toiminnasta aiheutunutta tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Myyjään, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Myyjä 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]

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

C. I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan C.II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavaa nro 741800 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavaa nro 741800 31.12.2025 mennessä, tai
- asemakaavaa nro 741800 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

C. II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero].

Luovuttaja	**maanomistajan nimi** (xxxxxx-xxxx) osoite (jäljempänä ”**Luovuttaja**”)
Luovutuksensaaja	**Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä ”**Kaupunki**”)
Luovutuksen kohde	Noin 825 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Rekolan kylässä sijaitsevasta kiinteistöstä 92-415-3-1040 (jäljempänä ”**Määräala**”). Määräala on asemakaavassa katualuetta. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).
Luovutuskirjan ehdot	Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Luovutushinta

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoituksin.

3. Verot ja maksut

3.1 Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

4.1 Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1 Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

6.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan ja sen rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

7.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

7.2 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 Osapuolet ovat tietoisia, että alueen maaperä on osin pilaantunut lähistöllä aiemmin toimineen Grönbergin lyijysulattamon ja akkutehtaan ilmateitse aiheuttamista päästöistä. Myyjä ei vastaa mainittujen toimijoiden mahdollisesti aiheuttaman maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuuden puhdistamisesta, vaan Kaupunki huolehtii puhdistamisesta ja sen kadunrakentamiselle aiheuttamista lisäkustannuksista. Myyjän tietojen mukaan Kiinteistöillä ei ole aiemmin harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Kiinteistöillä ei ole jätettä.

9.2 Mikäli myöhemmin ilmenee muuta kuin lyijysulattamon tai akkutehtaan toiminnasta aiheutunutta tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Myyjään, jotta tarvittavasta

menettelystä voidaan sopia. Tällöin Myyjä 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]

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN JA ESISOPIMUSTEN ALLEKIRJOITUKSET

Tätä maankäyttösopimusta ja esisopimusta määräalan kaupasta ja luovutuksesta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2023

VANTAAN KAUPUNKI **MAANOMISTAJA**

_____ _____

[allekirjoittajan nimi] maanomistajan nimi
lakimies, [allekirjoittajan titteli]

Liitteet

Liite A1	Sopimusalueen kartta
Liite B1	Määräalan kartta
Liite C1	Määräalan kartta

KAUPANVAHVISTUS

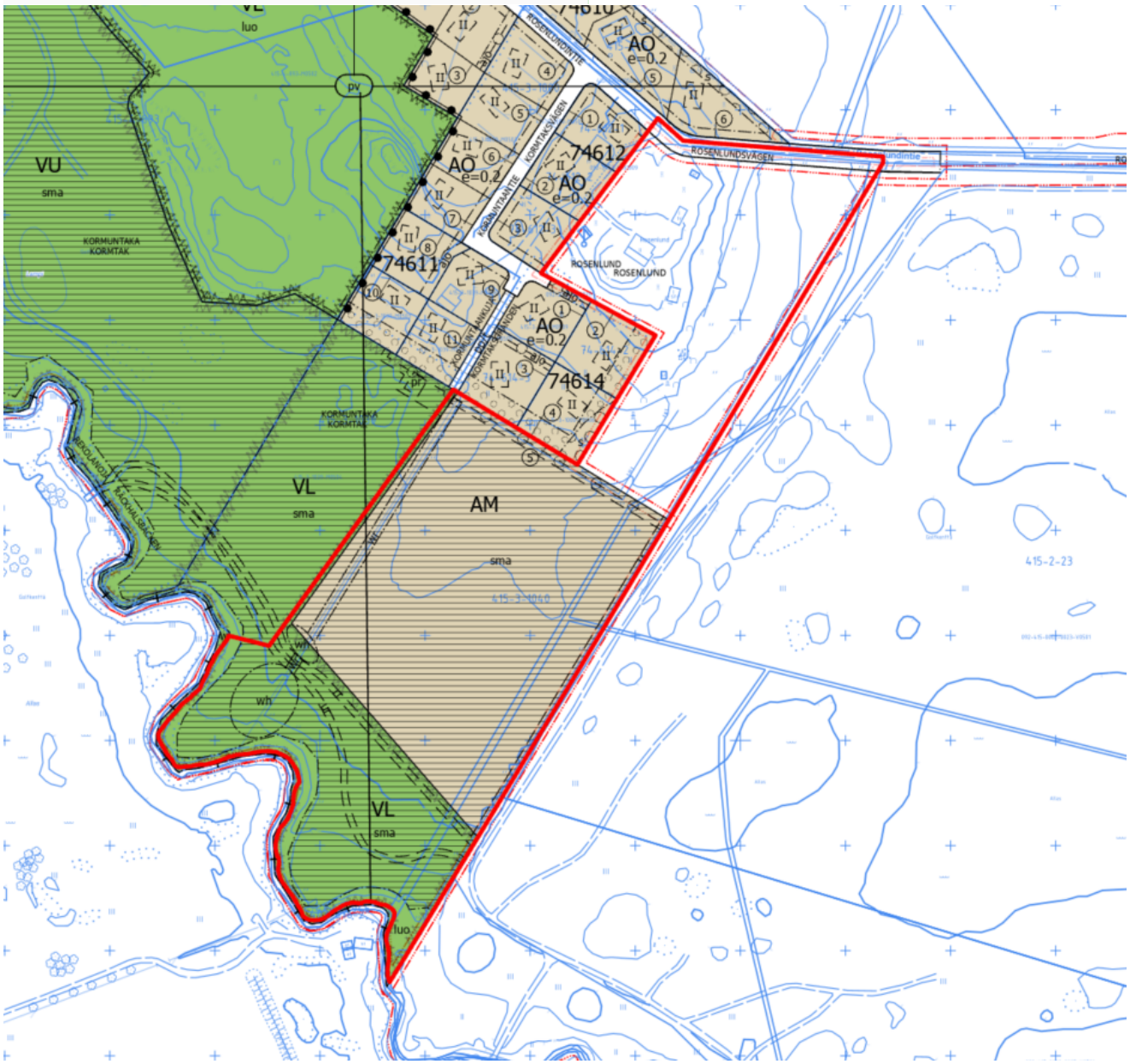
Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [nimi] Vantaan kaupungin puolesta ostajana ja luovutuksen vastaanottajana, sekä maanomistajan nimi myyjänä ja luovuttajana ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttösopimuksen esisopimuksineen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimukset on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2023

_____

KOHTEEN SIJAINTI





SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Kiinteistö 92-415-3-1040

Asemakaava nro 741600

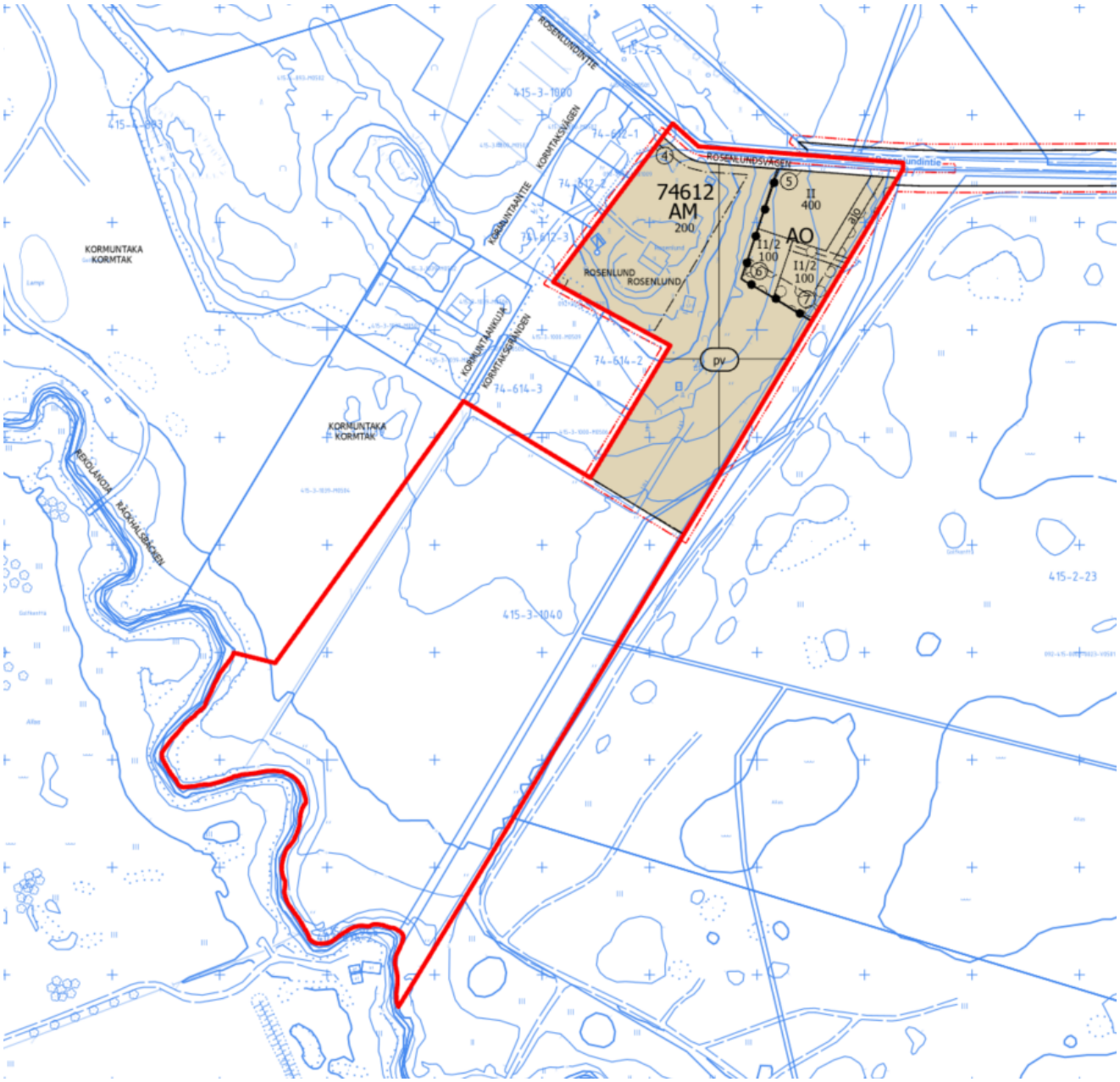
KOHTEEN SIJAINTI



SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Kiinteistö 92-415-3-1040

Asemakaava nro 741800



KOHTEEN SIJAINTI



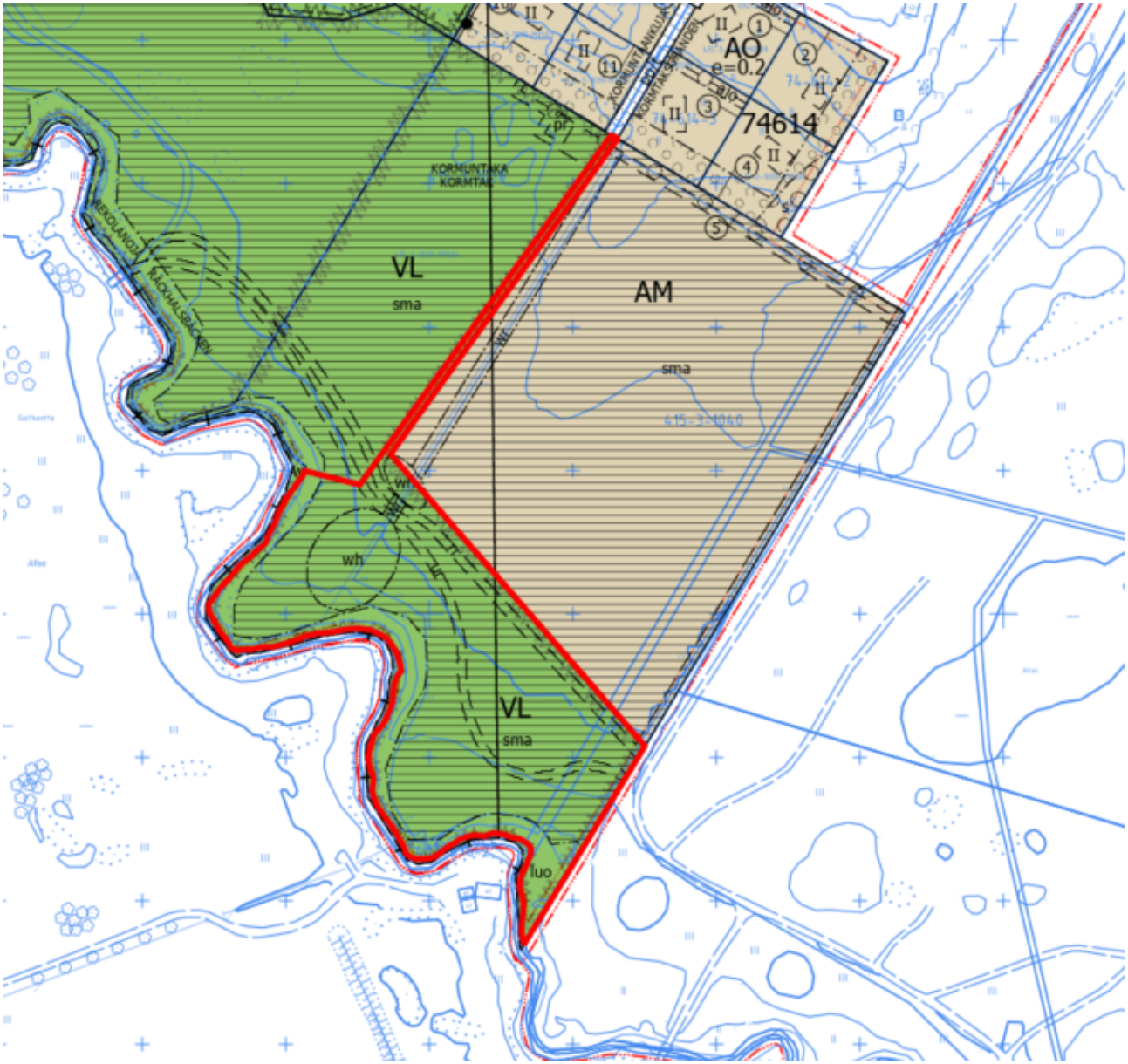
Asemakaava nro 741600

ESISOPIMUS
MÄÄRÄALAN OSTOSTA /

Kaupunginosa: HAVUKOSKI (74)
Kylä: REKOLA (415)

n. 10852m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-415-3-1040

Asemakaan mukaista puistoaluetta VL



KOHTEEN SIJAINTI



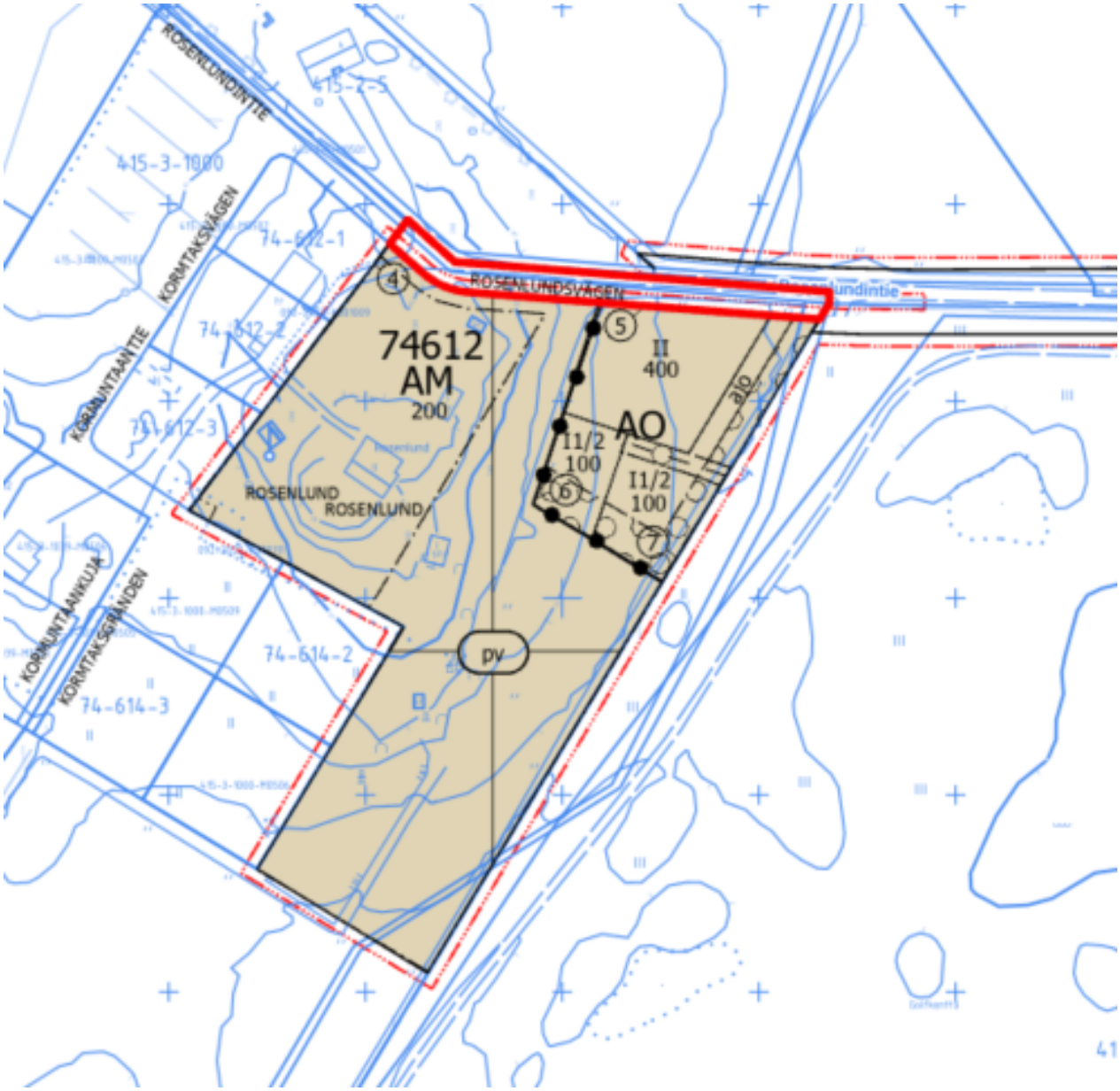
Asemakaava nro 741600

ESISOPIMUS
MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA /

Kaupunginosa: HAVUKOSKI (74)
Kylä: REKOLA (415)

n. 825m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-415-3-1040

Asemakaavan mukaista katualuetta



Kiinteistö 092-415-0003-1040

Omistajat /
Leena Marja Puupponen (Omistus)

32 § **Asemakaavan muutos 002461 ja tonttijaon muutos, 51 Pakkala ja 52 Veromies / Vantaan ratikka: Osuustie**

VD/7382/10.02.04.00/2020
Tea/MSI/JOR/ASA/VIK/JT

Asemakaavamuutoksella levennetään katualuetta Osuustiellä muuttamalla osia korttelialueista katualueeksi. Katualueen levennykset perustuvat 19.9.2022 valmistuneisiin Vantaan ratikan katusuunnitelmaluonnosten tilavarauksiin. Asemakaavamuutoksella muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM), sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) osin katualueeksi. Tehokkuusluvuilla osoitetut rakennusoikeudet muutetaan kerrosalaneliömetreiksi, jotta tonttien kokonaisrakennusoikeus ei muutu kiinteistöjen pinta-alojen muutosten myötä. Kortteleiden tonttijakoa muutetaan ja tonteille annetaan uudet tonttinumerot. Kortteleissa 52105 ja 52106 osoitetaan uusia liittymäkieltoja ja nykyisiä ajoyhteyksiä muutetaan. Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et) sähkönsyöttöasemaa varten sijoittuu Osuustien katualueelle Kehä III eteläpuolelle. Kaavassa on annettu rakennusten sisäilman laatuun, tärinä- ja runkomelusuojaukseen, melusuojaukseen, kaupunkikuvaan sekä hulevesien ja työmaa-aikaisten vesien hallintaan liittyviä määräyksiä. Muilta osin korttelialueet säilyvät ennallaan ja voimassa olevan asemakaavan mukaisina.

Asemakaavamuutos koskee osaa kortteleista 51207 ja 51503 sekä katualueita kaupunginosassa 51, Pakkala, sekä osaa kortteleista 52105 ja 52106 ja katualuetta kaupunginosassa 52, Veromies.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa katualuetta, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), liikerakennusten korttelialuetta (KM) sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T).

Tonttijaon muutos koskee osaa kortteleista 51207 ja 51503 kaupunginosassa 51, Pakkala sekä osaa kortteleista 52105 ja 52106 kaupunginosassa 52, Veromies.

Alue sijaitsee kahdessa osassa Pakkalan ja Veromiehen kaupunginosassa Kehä III:n molemmilla puolilla. Itse Kehä III ei kuulu kaava-alueeseen. Alueen pohjoispuolinen osa rajautuu pohjoisessa Virkatiehen ja etelässä Kehä III:een. Eteläpuolinen alue rajautuu pohjoisessa Kehä III:een ja etelässä Silvastintiehen.

Maanomistus

Katualueet ovat Vantaan kaupungin omistuksessa.

Muut kiinteistöt omistajineen:

- 92-51-207-3: Kiinteistö Oy Vantaan Alfa
- 92-51-207-4: Kiinteistö Oy Vantaan Silvastintie 2
- 92-51-503-2: Kiinteistö Oy Vantaan Antaksentie 4, Kiinteistö Oy Pakkalanrinne
- 92-51-503-4: Kiinteistö Oy Vantaan Antaksentie 4, Kiinteistö Oy Pakkalanrinne
- 92-52-105-1: Kiinteistö Oy Virkatie 7
- 92-52-106-10: Kiinteistö Oy Vantaan Airportti
- 92-423-10-5: Kiinteistö Oy Vantaan Alfa
- 92-423-11-5: Kiinteistö Oy Vantaan Antaksentie 4, Kiinteistö Oy Pakkalanrinne

Kaupungin maanomistus on 7 974 m2 ja muu maanomistus on 11,5 ha.

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Ramboll Finland Oy Vantaan kaupungin konsulttina.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen alueetta C, kaupallisten palveluiden aluetta KM, työpaikka-aluetta TP sekä kestävän kasvun vyöhykettä. Alueen halki, Osuustien itäpuolta pitkin on merkitty kulkemaan pyöräliikenteen baana. Lisäksi alueen halki kulkee etelä-pohjoissuunnassa raskaan raideliikenteen tunnelin ohjeellinen linjaus.

Asemakaavamuutos
Asemakaavamuutoksella levennetään katualuetta Osuustiellä muuttamalla osia korttelialueista katualueeksi. Muutoksessa varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille sekä parannetulle katuympäristölle. Raitiotielle ja siihen liittyville toiminnoille, kuten ajoneuvoliikenteelle, pyöräilylle ja kävelylle, viheralueille, istutuksille ja hulevesiratkaisuille osoitetaan tilaa asemakaavassa suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita. Korttelialueiden kiinteistöt, joiden pinta-alaan muutos vaikuttaa, ovat mukana kaavamuutoksessa.

Katualueen levennykset perustuvat 19.9.2022 valmistuneisiin Tikkurilantien ja Rälssitien katusuunnitelmien tilavarauksiin. Katu- ja puistosuunnittelun lähtökohtana on ollut vuonna 2019 valmistunut ja kaupunginvaltuuston 16.12.2019 hyväksymä ratikan yleissuunnitelma, jonka suunnitteluratkaisuja on katu- ja puistosuunnittelussa tarkennettu.

Asemakaavamuutoksella muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM), sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) osin katualueeksi. Tehokkuusluvuilla osoitetut rakennusoikeudet muutetaan kerrosalaneliömetreiksi, jotta tonttien kokonaisrakennusoikeus ei muutu kiinteistöjen pinta-alojen muutosten myötä. Kortteleiden tonttijakoa muutetaan ja tonteille annetaan uudet tonttinumerot. Kortteleissa 52105 ja 52106 osoitetaan uusia liittymäkieltoja ja nykyisiä ajoyhteyksiä muutetaan. Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et) sähkönsyöttöasemaa varten sijoittuu Osuustien katualueelle Kehä III eteläpuolelle. Kaavassa on annettu rakennusten sisäilman laatuun, tärinä- ja runkomelusuojaukseen, melusuojaukseen, kaupunkikuvaan sekä hulevesien ja työmaa-aikaisten vesien hallintaan liittyviä määräyksiä. Muilta osin korttelialueet säilyvät ennallaan ja voimassa olevan asemakaavan mukaisina.

Ratikan rakentaminen tulisi ennusteiden mukaan vauhdittamaan maankäytön tehostamispotentiaalia ratikan vaikutusalueella. Ratikan pysäkkiympäristössä on potentiaalia keskustamaiselle tiiviille ja sekoittuneelle rakenteelle. Ratikka lisää alueen houkuttelevuutta ja päivittää sen identiteettiä osaksi elävää ja kehittyvää ratikkakaupunkia.

Vantaan ratikka on pikaraitiotieyhteys, jota suunnitellaan Mellunmäen metroasemalta Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta lentoasemalle. Raideyhteydellä on tarkoitus lisätä kestävää ja esteetöntä liikkumista, mahdollistaa kaupungin kasvaminen kestävästi joukkoliikenteen varrelle sekä edistää alueellista hyvinvointia ja vetovoimaa. Vantaan ratikasta tulisi toteutuessaan merkittävä osa seudullista raitiotieverkostoa.

Vantaan ratikan asemakaavoitus on Vantaan asemakaavoituksen vuoden 2023 työohjelmassa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ”Vantaan ratikka - osallistumis- ja arviointisuunnitelma - Ratikan kaavarunko (YK0049), Ratikan asemakaavat (tarkastelualue 062800) ja katu- ja puistosuunnittelun aloitusilmoitus” on julkaistu 23.11.2020 ja päivitetty 17.9.2021.

MRL 62 §:n ja MRA 30§:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on kuulutettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille ja viranomaisille. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Saaduista mielipiteistä yksikään ei koskenut Osuustien asemakaavamuutoksen aluetta.

Ratikan suunnittelusta järjestettiin neljä alueellista verkkotilaisuutta joulukuussa 2020, joista Tikkurilan alueen yleisötilaisuus järjestettiin 16.12.2020. Lisäksi järjestettiin puhelinpäivystys ja kysymyksiä ja näkemyksiä sai jättää myös sähköpostilla. Koko ratikan linjan suunnittelutilannetta koskeva verkkotilaisuus on järjestetty 23.9.2021, 6.4.2022 sekä 15.11.2022.

Asemakaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali on julkaistu kaupungin verkkosivuilla 3.11.2022 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielipide 3.11.-24.11.2022 välisenä aikana. Maanomistajille on lisäksi lähetetty 3.11.2022 kirje, jossa on ilmoitettu katualueeksi muuttuvien alueiden inventointityön aloittamisesta ja mahdollisuudesta jättää mielipide vuorovaikutusmateriaalista. Kirjeen mukana on liitteenä lähetetty yksityiskohtaiset tiedot kiinteistöillä tapahtuvista muutoksista. Puhelinaikoja järjestettiin nähtävillä olon aikana kaksi; 14.11. sekä 18.11.2022. Puheluita ei vastaanotettu. Vuorovaikutusaineistosta vastaanotettiin yksi mielipide.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle.

Sopimus
Asemakaavaan ja asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.2.2023 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.2.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002461 sekä tonttijaon muutosehdotus, 51 Pakkala ja 52 Veromies / Vantaan ratikka: Osuustie,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Pekka Virkamäki esitti asian palauttamista valmisteluun. Jäsen Janne Hartikainen kannatti palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu palautusesitys, josta joudutaan äänestämään. Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen. Ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat asian palauttamista valmisteluun, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 13 jaa-ääntä (Ahokas, Eklund, 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.

Päätös:
Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Pekka Virkamäki jätti asiaan seuraavan eriävän mielipiteen, johon jäsenet Suvi Karhu ja Janne Hartikainen yhtyivät:
”Esityslistalla on kerrottu vuorovaikutuksesta ja osallistumisesta seuraavaa:
”Osallistuminen ja vuorovaikutus
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ”Vantaan ratikka - osallistumis- ja arviointisuunnitelma - Ratikan kaavarunko (YK0049), Ratikan asemakaavat (tarkastelualue 062800) ja katu- ja puistosuunnittelun aloitusilmoitus” on julkaistu 23.11.2020 ja päivitetty 17.9.2021. MRL 62 §:n ja MRA 30§:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on kuulutettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille ja viranomaisille. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.
Ratikan suunnittelusta järjestettiin neljä alueellista verkkotilaisuutta joulukuussa 2020, joista Tikkurilan alueen yleisötilaisuus järjestettiin 16.12.2020. Lisäksi järjestettiin puhelinpäivystys ja kysymyksiä ja näkemyksiä sai jättää myös sähköpostilla. Koko ratikan linjan suunnittelutilannetta koskeva verkkotilaisuus on järjestetty 23.9.2021, 6.4.2022 sekä 15.11.2022.”
MRL 63 §:n mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumisja arviointimenettelystä.
Selostettu vuorovaikutus menettely ja tilaisuudet koskevat Ratikan kaavarunko –nimistä dokumenttia, joka ei ole MRL:n tuntema suunnitelma. Sinä ei ole määritelty nyt kysymyksessä olevaa kaavaa riittävän tarkkarajaisesti, että asukkaat ja muut oikeudenhaltijat olisivat voineet ottaa kantaa tai vaikuttaa sen valmisteluun MRL:n edellyttämällä tavalla.
Kaava on tullut vireille virheellisessä järjestyksessä ja se tulisi palauttaa uudelleen valmisteltavaksi MRL:n mukaisessa järjestyksessä.”

Merkittiin, että porvariryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon sosialidemokraattien, vasemmistoliiton, perussuomalaisten, kristillisdemokraattien ja Liike Nytin lautakuntaryhmät yhtyivät.
"Asemakaava muutoksessa ja suunnitelmissa kehä III:n alituksen kohdalla ei tulisi olemaan omia autokaistoja. Alue on vahvasti yrityspainotteinen ja tämä suunniteltu muutos vaikeuttaa liikkumista alueella. Asemakaava muutoksessa pitäisi huomioida, että omat autokaistat säilyvät koko Osuustien osalta."

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 1.-30.3.2023. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunkiympäristölautakunta 14.2.2023 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 12 ja saatiin 8 kappaletta.

Uudenmaan liitolla ja Helsingin Seudun Liikenne -kuntayhtymällä ei ollut lausuttavaa asemakaavaehdotuksesta.
Elisa Oy muistutti asemakaava-alueella sijaitsevista tietoliikennekaapeleista.
Vantaan Energia Oy muistutti alueella sijaitsevista kaukolämpöputkista sekä keski- ja pienjännitekaapeleista.
Vantaan kaupunginmuseo totesi, ettei asemakaava-alueella sijaitse kulttuuriympäristön kohteita, kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä arvoja tai rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.
Helsingin seudun ympäristöpalvelut lausui, että Tontin 52105/4 itäreunalla sijaitsee avo-oja, jota varten tulee asemakaavaan lisätä asianmukainen merkintä.
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus lausui yhdyskuntarakenteeseen, yleiskaavaan, ilmastovaikutuksiin, meluntorjuntaan, tärinä- ja runkomeluun sekä liikenteeseen liittyen. ELY totesi, että kaavaselostukseen on täsmennettävä, mihin selvityksiin alueen melumääräykset perustuvat ja, että kaavaselostuksessa tulee täsmentää lukuarvot tärinän ja runkoäänen enimmäistasoille. Lisäksi ELY huomautti, että kaavaselostuksen ympäristöhäiriöitä käsittelevissä osioissa ei ole käsitelty raitiotien paaluväliä 2900–3000, joka kuuluu kaava-alueeseen ja se tulisi lisätä kaavaselostukseen. ELY-keskus lausuu, että asemakaavamääräyksiä on tarkistettava kortteleissa 51503 ja 52105 vastaamaan maankäyttö- ja rakennuslain 9a luvun säännöksiä ja ohjeena olevan yleiskaavan kaavamääräyksiä. Lisäksi kaava-alueen rajausta tulee ELY-keskuksen mukaan tarkistaa siten, että huomioidaan Kehä III:n alueelle hyväksytty tiesuunnitelman mukaiset ratkaisut.
Tukes toi esille lausunnossaan, että HKScan Finland Oy:n tuotantolaitokselle laadittujen seurausanalyysien perusteella on arvioitu, että poikkeustilanteessa voi syntyä ammoniakkivuotoja, joiden terveysvaikutukset ulottuvat myös laitosalueen ulkopuolelle.

Tehdyt tarkistukset
Saatujen lausuntojen ja kaavakarttaan tehtyjen piirustusteknisten tarkistusten johdosta on tehty tarkistuksia kaavakarttaan ja selostukseen.

Kaavaselostuksen kohtaan 4.4.1. on täsmennetty ja avattu selkeämmin, mihin kaavan melumääräykset ovat perustuneet sekä lisätty suositukset tärinä- ja runkomelun ohjearvoista. Kaavaselostuksen ympäristöhäiriöitä käsitteleviin osioihin on lisätty kaavamuutoksen vaikutukset kaava-alueen ulkopuolella olevaan asuinkorttelin ulko- ja sisämelutilanteeseen paaluvälillä 2900–3000.

Korttelin 51503 määräyksiin on lisätty, että alueelle saa sijoittaa ainoastaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tiloja. Korttelissa 51503 on toteutettu Lidl poikkeamisluvalla, joten kaavaan on lisätty täsmennys KM-alueelle korttelissa 51503, että alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa yhteensä korkeintaan 2000 k-m2. Liiketiloja koskevaa rakennusoikeuden lisämääräystä on täsmennetty siten, että merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoituksen mukaisia liiketiloja varten. Korttelin 52105 itärajalle on lisätty avo-ojan merkintä.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 6.6.2023 § 20

Kaupunkisuunnittelujohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,

b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.6.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002461 ja tonttijaon muutosehdotus, 51 Pakkala ja 52 Veromies / Vantaan ratikka: Osuustie

Käsittely:
Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Janne Hartikainen esitti asian palauttamista valmisteluun. Jäsen Pekka Virkamäki kannatti esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu palautusesitys, josta joudutaan äänestämään. Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen. Ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat asian palauttamista valmisteluun, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 13 jaa-ääntä (Ahokas, Eklund, Erkkilä, Haverinen, Iivarinen, Jääskeläinen, Kostilainen, Forsberg, Mutanen, Hakala, Tamminen, Åstrand, Aura) ja 3 ei-ääntä (Hartikainen, Karhu, Virkamäki). Puheenjohtaja totesi palautusehdotuksen tulleen hylätyksi. Asian käsittelyä jatkettiin.

Päätös:
Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtaja va:n esitys.

Merkittiin, että Janne Hartikainen, Pekka Virkamäki ja Suvi Karhu jättivät asiakohtaan seuraavan eriävän mielipiteen:
”MRL 63 §:n mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.
Selostettu vuorovaikutus menettely ja tilaisuudet koskevat Ratikan kaavarunko –nimistä dokumenttia, joka ei ole MRL:n tuntema suunnitelma. Sinä ei ole määritelty nyt kysymyksessä olevaa kaavaa riittävän tarkkarajaisesti, että asukkaat ja muut oikeudenhaltijat olisivat voineet ottaa kantaa tai vaikuttaa sen valmisteluun MRL:n edellyttämällä tavalla. Kaava on tullut vireille virheellisessä järjestyksessä.”

———

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 32

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.6.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002461 ja tonttijaon muutosehdotus, 51 Pakkala ja 52 Veromies / Vantaan ratikka: Osuustie

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 6.6.2023

- Asemakaavamuutoksen selostus 6.6.2023
- Lausunnot ja vastineet 6.6.2023

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 302 8975,
asemakaava-arkkitehti Anna Sarikaya, p. 050 302 9028
19.6.2023 alkaen asemakaava-arkkitehti Tea Taponen, p. 040 483 9054
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002461

Päiväys
Datum

6.6.2023

Vantaan kaupunki

Vantaan ratikka: Osuustie

Vanda stad

Vandaspåran: Andelsvägen

Asemakaavan muutos

Kaupunginosa 51, PAKKALA

Osat kortteleista 51207 ja 51503 sekä katualuetta.

Kaupunginosa 52, VEROMIES

Osat kortteleista 52105 ja 52106 sekä katualuetta.

Tonttijaon muutos

Osat kortteleista 51207, 51503, 52105 ja 52106.

1:2000

Ändring av detaljplanen

Stadsdel 51, BACKAS

Delar av kvarteren 51207 och 51503 samt gatuområde.

Stadsdel 52, SKATTMANS

Delar av kvarteren 52105 och 52106 samt gatuområde.

Ändring av tomtindelningen

Delar av kvarteren 51207, 51503, 52105 och 52106.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja.

Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 m merenpinnasta.

Ilmanvaihtokoneet ja vastaavat tekniset tilat ja laitteet tulee sijoittaa niin, etteivät ne häiritse rakennuksen siluettia.

Toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Rakennusten tulee arkkitehtonisesti olla korkeataso isia ja rakennusten julkisivut sekä suojarakenteet tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Julkisivujen sommittelussa ja materiaalivalinnoissa on otettava huomioon, että ne tulee voida valaista kaupunkikuvallisesti sopivalla tavalla. Julkisivu- ja pihavalaistuksesta tulee esittää erillinen suunnitelma rakennusluvan yhteydessä.

Kehä III:n puoleisissa julkisivupinnoissa käytettävän lasin tulee olla sinertävää.

Maanalaisista pysäköintitiloista nousevat porras-, hissi- ja luiskayhteydet saa rakentaa rakennusoikeuden estämättä.

Tonttien 52106/9 ja 52106/11 maanalaisten tilojen väliselle rajalle ei tarvitse rakentaa palomuuria Pysäköintitilojen palo-osasto saa olla enintään 10000 m².

Tontteja ei saa käyttää ulkovarastointiin.

Pysäköintipaikkoja voi sijoittaa tontijaosta riippumatta.

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikennevälistä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot: 1 ap/50 k-m²

Liiketilat: 1 ap/30 k-m²

KM

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja.

Alueelle saa sijoittaa ainoastaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tiloja.

Tonttia ei saa käyttää ulkovarastointiin.

Lastaukseen käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä liikenne-, katu-, puisto- tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvalta osaltaan.

Alueelle ei saa rakentaa korkeavarastoja.

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikennevälistä.

Korttelia 51503 koskevat määräykset:

Toiminnalle välttämättömät rakenteet saavat ylittää enimmäiskorkeuden edellyttäen, ettei lentoliikenteen turvallisuutta vaaranneta.

Sallitun kerrosluvun estämättä julkisivukorkeuden yläpuolelle saa sijoittaa kerrosalaan luettavia henkilökunnan sauna-, sosiaali- ja ruokailutiloja. Näiden tilojen tulee olla räystäslinjasta pääosin sisäänvedettyjä.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

På området får inte placeras utrymmen för dagligvaruhandel.

Inga konstruktioner eller anordningar får överstiga höjdnivån +100 m över havsytan.

Ventilationsmaskiner och motsvarande tekniska utrymmen ska placeras så att de inte stör byggnadens silhuett.

Ljudisolering mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i kontorslokalernas ytterväggar ΔL ska vara minst 28 dB.

Byggnaderna ska vara arkitektoniskt högklassiga och byggnadernas fasader och skyddskonstruktioner ska byggas av högklassiga material och med iakttagande av ett enhetligt byggnadssätt.

Vid utformningen av fasaden och valet av material ska beaktas att dessa ska kunna belysas på ett sätt som är lämpligt med tanke på stadsbilden. En separat plan ska presenteras för fasad- och gårdsbelysningen i anslutning till bygglovet.

Det glas som används på de fasader som vetter mor Ring III ska vara blåskiftande.

De trapp-, hiss- och rampförbindelser som går från de underjordiska parkeringsutrymmena får byggas utan att byggrätten det hindrar.

Ingen brandmur behöver byggas på gränsen mellan de underjordiska utrymmena på tomterna 52106/9 och 52106/11. Den brandtekniska sektionen i parkeringsutrymmena får omfatta högst 10000 m².

Tomterna får inte användas för upplagring utomhus.

Parkeringsplatserna kan placeras oberoende av tomtindelningen.

Vid planering av byggnader måste försiktighet iakttas för att förhindra överföring av föroreningar från omgivande luft inomhus. Friskluftsintag i byggnader bör placeras så långt bort som möjligt från trafikerade trafikleder.

Minimiantalet bilplatser:

Kontor: 1 bp/50 m²-vy

Affärslokaler: 1 bp/30 m²-vy

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.

Inom områden får man inte uppföra utrymmen avsedda för dagligvaruhandel.

I området får endast placeras affärslokaler för specialvaror som kräver mycket utrymme.

Tomten får inte användas för upplagring utomhus.

Del av tomt för lastning som ska avgränsas med ett minst två meter högt avskärmande staket eller med en av träd och buskar bestående planteringszon utmed det avsnitt som gränsar mot trafik-, gatu-, park- eller annat allmänt område.

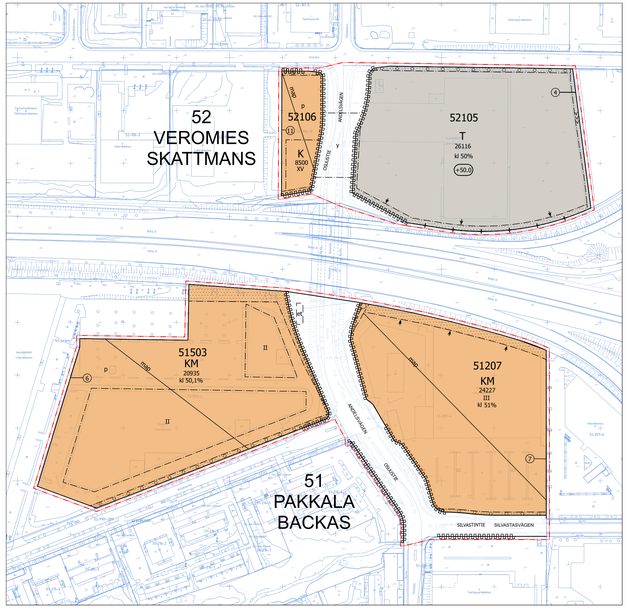
På området får inte byggas höga lagerbyggnader.

Vid planering av byggnader måste försiktighet iakttas för att förhindra överföring av föroreningar från omgivande luft inomhus. Friskluftsintag i byggnader bör placeras så långt bort som möjligt från trafikerade trafikleder.

Bestämmelser som gäller kvarteret 51503:

För verksamheten nödvändiga konstruktioner får överstiga maximihöjden förutsatt att flygtrafiksäkerheten inte riskeras.

Utan hinder av det tillåtna våningstalet får man ovanför fasadhöjden placera för personalen avsedda bastu-, social- och måltidsutrymmen vilka inräknas i våningsytan. Dessa utrymmen ska huvudsakligen vara indragna från skärningslinjen mellan byggnadsfasaden och taklinjen.



Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa yhteensä korkeintaan 2000 k-m².

Alueelle saa rakentaa toimintaan liittyviä toimisto- ja varastotiloja.

Tontille saa rakentaa enintään kaksi kiinteistön huollon kannalta välttämätöntä asuntoa. Asuntoa kohden on varattava vähintään 30 m² ulkoilu-, oleskelu- ja leikkitilaa.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 32 dB ja toimistotiloissa 28 dB.

Istutettavalla alueen osalla tulee olla puita ja pensaita.

Rakennusten julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Julkisivujen tulee olla värisävyiltään vaaleita.

Alueelle ei saa rakentaa korkeavarastoja.

Korttelia 51207 koskevat määräykset:

Toimialaan liittyvien oheistuotteiden osuus saa olla korkeintaan 20 % rakennetusta myymäälalasta.

Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastotiloja.

Korttelialueelle saa rakentaa asuntoja ja katoksia.

Rakennuksen ulkopuolelle tulevat jätehuollon ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa umpinaisiin katoksiin tai rakennuksiin.

Rakennusten julkisivut, niitä täydentävät rakenteet, katokset ja aidat tulee tehdä kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakennusala tulee aidata Osuustien suuntaan niiltä osin, jolla rajaavina elementeinä ei ole rakennuksia. Aidan korkeuden on oltava 1,5-2 metriä. Aidat tulee tehdä kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

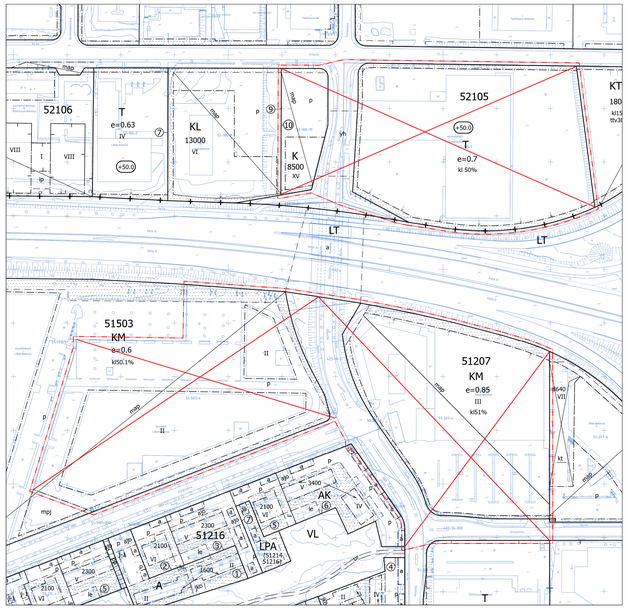
Jalankululle ja pyöräilylle varattujen alueiden materiaalin tai värityksen tulee poiketa pysäköintialueen materiaaleista.

Pyöräpaikat tulee toteuttaa rakennuksen pääsisäänkäynnin yhteyteen. Pääsisäänkäynnitä tulee olla suora, selkeä ja turvallinen yhteys kevyen liikenteen reiteille ja bussipysäkeille.

Neuvotteluhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 33dB, toimistotiloissa vähintään 28 dB.

Alueella tulee järjestää hulevesien vivutys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivytystilavuuden tulee olla 1m³ jokaista rakennettavaa 100m² vettä läpäisemättöntä pintaa kohden. Rakennuslupaan on liitettävä hulevesisuunnitelma, mikäli alueelle rakennetaan uutta kerrosalaa tai muutetaan pintamateriaaleja vettä läpäisemättömämmiksi.

Katoksissa ja avovarastoissa tulee käyttää viherkattoa.



Alueelle saa rakentaa enintään kaksi kiinteistön huollon kannalta välttämätöntä asuntoa. Asuntoa kohden on varattava vähintään 30 m² ulkoilu-, oleskelu- ja leikkitilaa.

Asuinhuoneiden, koulutustilojen ja muiden vastaavien tilojen ulkokuoren ääneneristys lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristys lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 30 dB.

Rakennusten julkisivuissa ja aidoissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Lastaukseen ja avovarastointiin käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä liikenne, katu-, puisto- tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvalta osaltaan.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä varastointiin tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Autopaikat on jaettava puu- ja pensaistutuksin enintään 600 m² osiin.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: 1 ap/80 k-m²,

kuitenkin vähintään 1ap/asunto

Toimistot: 1 ap/50 k-m²

Teollisuus: 1 ap/100 k-m²

Varastot: 1 ap/150 k-m²

Liiketilat: 1 ap/30 k-m²

Näyttelytilat: 1 ap/30 k-m²

Minimiantalet bilplatser i kvarteret 51503:

Bostäder: 1bp/80m²-vy

dock minst 1bp/bostad

Kontor: 1bp/50m²-vy

Lager: 1bp/150m²-vy

Affärslokaler: 1bp/30m²-vy

Bilplatserna ska indelas i enheter om högst 40 bilplatser genom utformning av terrängen och med planteringar.

Minimiantalet bilplatser i kvarteret 51207:

Affärslokaler: 1 bp/50m²-vy

Produktions- och lagerlokaler: 1 bp/150m²-vy

Bilplatserna ska delas in med hjälp av stamträd och buskar. Platserna ska med hjälp av planteringar delas in i enheter på högst 40 bilplatser.

Minimiantalet cykelplatser är: 30 cykelplatser.

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

På tomten får byggas högst två för fastighetens service nödvändiga bostäder.

För varje bostad ska byggas minst 30 m² för utomhusvistelse och lek.

Ytterhöljets ljusisolering mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller ska i kontors- och motsvarande arbetslokaler vara minst 30dB.

Byggnadernas fasader och stak ska bekläs med högklassig material.

Den del av tomten som ska användas för lastning och öppen lagring skall avgränsas med ett minst två meter högt avskärmande staket eller med en av träd och buskar bestående planteringszon utmed det avsnitt som gränsar mot trafik-, gatu-, park- eller annat allmänt område.

På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används som lagring- eller trafikområde ska finnas träd och buskar.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

Bilplatserna ska indelas med träd- och buskplanteringar i högst 600 m² omfattande delar.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder: 1 bp/80 m²-vy,

dock minst 1 bp/bostad

Kontor: 1 bp/ 50 m²-vy

Industri: 1 bp/100 m²-vy

Lager: 1 bp/150 m²-vy

Affärslokaler: 1 bp/30 m²-vy

Utställningslokaler: 1 bp/30 m²-vy

T

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Tontille saa rakentaa enintään kaksi kiinteistön huollon kannalta välttämätöntä asuntoa.

Asuntoa kohden on varattava vähintään 30 m² ulkoilu-, oleskelu- ja leikkitilaa.

Asuinhuoneiden, koulutustilojen ja muiden vastaavien tilojen ulkokuoren ääneneristys lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Ytterhöljets ljusisolering mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller ska i kontors- och motsvarande arbetslokaler vara minst 30dB.

Byggnadernas fasader och stak ska bekläs med högklassig material.

Den del av tomten som ska användas för lastning och öppen lagring skall avgränsas med ett minst två meter högt avskärmande staket eller med en av träd och buskar bestående planteringszon utmed det avsnitt som gränsar mot trafik-, gatu-, park- eller annat allmänt område.

På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används som lagring- eller trafikområde ska finnas träd och buskar.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

Bilplatserna ska indelas med träd- och buskplanteringar i högst 600 m² omfattande delar.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder: 1 bp/80 m²-vy,

dock minst 1 bp/bostad

Kontor: 1 bp/ 50 m²-vy

Industri: 1 bp/100 m²-vy

Lager: 1 bp/150 m²-vy

Affärslokaler: 1 bp/30 m²-vy

Utställningslokaler: 1 bp/30 m²-vy

	Kaupunginosan raja.	**Stadsdelsgräns.**
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
7	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att betecknningen slopas.**
52	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VERO	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
52106	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
8500	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
OSUUSTIE	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
XV	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
kl 50 %	**Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoituksen mukaisia liiketiloja varten.**	**Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för affärslokaler enligt huvudsakligt användningsändamål.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
et	**Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.**	**Riktgivande område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.**
	Alue on varattu sähkönsyöttöasemalle. Rakennuksen, rakennelmien ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan sekä materiaaleiltaan korkealuokkaisia ja kaupunkikuvaan sopivia. Tekniset laitteet tulee maisemoida.	Området är reserverat för elmatningsstationen. Byggnaden och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material och passa stadsbilden. Teknisk utrustning bör anpassas till landskapet.
2500	**Maanalainen pysäköintitila.**	**Underjordiskt parkeringsutrymme.**
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.**
	Istutettava alueen osa.	**Del av område som skall planteras.**
	Korttelissa 51207 istutettavalla alueen osalla tulee olla puita ja pensaita, joista vähintään 25 % tulee olla talvihoreita. Alueen osalle on istutettava isoksi kasvavia puita, joiden rungon ympärysmitta istutettaessa on vähintään 10-12 cm. Alueen osalle on laadittava istutussuunnitelma.	I kvarteret 51207 på den del av området som ska planteras ska finnas träd och buskar, av vilka minst 25 % ska vara städsegröna. I en del av området ska planteras träd som växer sig stora och vilkas stam vid planteringen har en omkrets på minst 10-12 cm. En planteringsplan ska utarbetas för denna områdesdel.
	Katu.	**Gata.**
	Mikäli alueelle sijoitetaan raitiotie, tulee se suunnitella ja toteuttaa niin, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja (VTT 2008, VTT 2009) rakennusten sisätiloissa. Raitiotien suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon myös kaava-alueen ulkopuolinen, 31.12.2021 mennessä hyväksyttyjen asemakaavojen osoittama maankäyttö.	Om en spårväg placeras i området ska den planeras och byggas så att vibrationer eller stomljud från spårtrafiken inte överskrider de tillåtna högsta värdena inomhus (VTT 2008, VTT 2009) rakennusten sisätiloissa. Raitiotien suunnittelussa och genomförande ska även tas hänsyn till den anvisade markanvändningen i detaljplaner utanför planområdet som godkänts före den 31.12.2021.
P	**Pysäköimispaikka.**	**Parkeringsplats.**
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**
y	**Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.**	**Gång- och cykelförbindelse över gata eller trafikområde.**
	Tie- ja katualueen raja.	**Körning till tomten är tillåten.**
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.**
	Säilytettävä/istutettava puurivi.	**Trädrad som skall bevaras/planteras.**
	Avo-oja.	**Öppet dike.**

KOKO KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava hulevesien hallinta sekä tulvariskit.

Raitiotien rakentamisen aikaiset työmaavedet tulee käsitellä esimerkiksi laskeuttamalla siten, ettei hulevedet vastaanottavaan Kirkonkylänojaan tai Krakanojaan aiheudu kiintoaineskuormitusta.

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

BESTÄMMELSER SOM GÄLLER FÖR HELA OMRÅDET

Dagvattenhanteringen och avledningsvägarna ska beaktas vid planeringen och byggandet.

Byggarbetsplatsvatten vid byggandet av spårvägen ska behandlas till exempel genom dekanteringsmetod så att Kyrkbybäcken eller Skrakabäcken, som tar emot dagvatten, inte belastas av sediment.

TOMTINDELNING
För kvarteren på denna detaljplans område ska en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geodesi

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.

Johanna Rajala, Aluearkkitehti, 22.5.2023 10.48

Kimmo Junttila, Kaupungingeodeetti, 6.6.2023 9.52

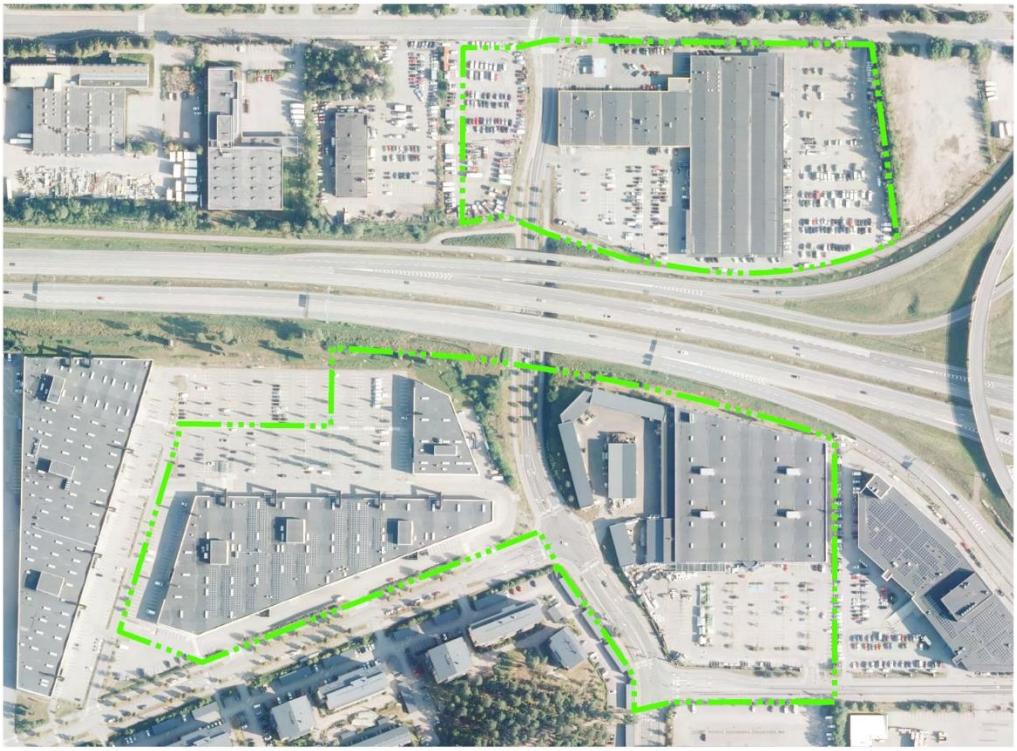
Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

002461 Vantaan ratikka: OSUUSTIE

PAKKALA JA VEROMIES



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 6.6.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002461. Kaavoitus on tullut vireille 23.11.2020 julkaistulla osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla numerolla 062800 Vantaan ratikka: asemakaavat ja asemakaavamuutokset. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 17.9.2021.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Osat kortteleista 51207 ja 51503 sekä katualueet kaupunginosassa 51, Pakkala, osat kortteleista 52105 ja 52106 sekä katualueet kaupunginosassa 52, Veromies.

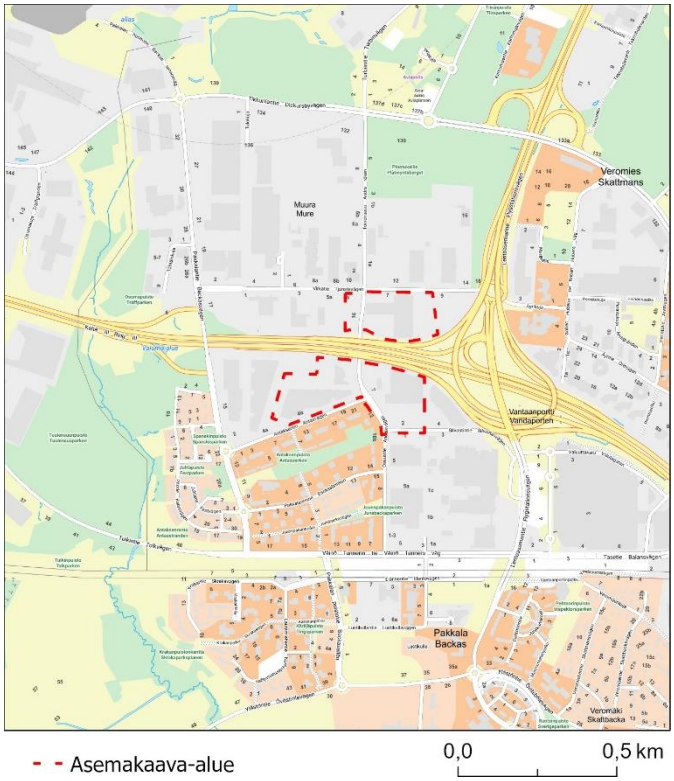
Tonttijaon muutos:

Osat kortteleista 51207 ja 51503 kaupunginosassa 51, Pakkala sekä osat kortteleista 52105 ja 52106 kaupunginosassa 52, Veromies.

Asemakaavamuutoksessa ratikan vaatimalle infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katuympäristölle osoitetaan riittävä tila suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita.

Kaavan laatija: Anna Sarikaya, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;
anna.sarikaya@vantaa.fi, puh. 050 302 9028

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijaitsee kahdessa osassa Pakkalan ja Veromiehen kaupunginosassa Kehä III:n molemmilla puolilla. Itse Kehä III ei kuulu kaava-alueeseen. Alueen pohjoispuolinen osa rajautuu pohjoisessa Virkatiehen ja etelässä Kehä III:een. Eteläpuolinen alue rajautuu pohjoisessa Kehä III:een ja etelässä Silvastintiehen.

Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti kaupunkikartalla.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019, jonka pohjalta Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi ratikan jatkosuunnittelun aloittamisen 16.12.2019. Jatkosuunnitteluvaiheessa Vantaan ratikan reiteille laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katu- ja puistosuunnitelmat sekä asemakaavat.

- Kaavoitus tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman ”Vantaan ratikka - osallistumis- ja arviointisuunnitelma - Ratikan kaavarunko (YK0049), Ratikan asemakaavat (tarkastelualue 062800) ja katu- ja puistosuunnittelun aloitusilmoitus” nähtäville asettamisella 23.11.2020. Vantaan ratikan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 17.9.2021.
- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 15.1.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 88 kappaletta. Annetut mielipiteet eivät koskeneet Osuustien asemakaava-aluetta.
- Hankkeesta järjestettiin yleisötilaisuudet 8.12.2020 (Länsimäki) / 9.12.2020 (Hakunila) / 16.12.2020 (Tikkurila) / 17.12.2020 (Aviapolis) sekä 23.9.2021, 6.4.2022 ja 15.11.2022 (suunnittelutilanne koko linjalla).
- Ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset valmistuivat kaavamuutosalueen osalta 19.9.2022 ja ne esiteltiin 19.10-1.11.2022. Asemakaavaratkaisu perustuu katu- ja puistosuunnitelmiin.
- Asemakaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali on julkaistu kaupungin verkkosivuilla 3.11.2022 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielipide 3.11.-24.11.2022 välisenä aikana. Puhelinaikoja suunnittelijoille varattiin kaksi, 14.11. sekä 18.11.2022. Maanomistajille on lisäksi lähetetty 3.11.2022 kirje, jossa on ilmoitettu katualueeksi muuttuvien alueiden inventointityön aloittamisesta ja mahdollisuudesta jättää mielipide vuorovaikutusmateriaalista. Vuorovaikutusmateriaalista vastaanotettiin yksi mielipide.
- Kaupunkiympäristölautakunta päätti 14.2.2023 asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Asemakaavoitus valtuutettiin pyytämään tarvittavat lausunnot.
- Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 1.-30.3.2023 välisenä aikana. Lausuntoja pyydettiin 12 kappaletta ja saatiin 8 kappaletta. Muistutuksia ei saatu.
- Saatujen lausuntojen ja muistutusten perusteella asemakaavaehdotukseen tehtiin seuraavat korjaukset:
  - Teollisuuskorttelin (T) itärajalle on lisätty olemassa olevan avo-ojan merkintä
  - KM-korttelissa on täsmennetty vähittäiskaupan määräyksiä. Alueelle saa sijoittaa ainoastaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tiloja.
  - Liiketiloja koskevaa rakennusoikeuden lisämääräystä täsmennetään siten, että merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoituksen mukaisia liiketiloja varten.
- Kaavaselostukseen tehtiin seuraavat korjaukset:
  - Kerrottiin kaavaan tehdyt muutokset.
  - Lisättiin suositukset tärinän- ja runkomelun ohjearvoista.
  - Lisättiin tieto Tukesin lausuntoon viitaten ympäristöhäiriöitä mahdollisesti aiheuttavista laitoksista.
  - Ympäristöhäiriöitä käsitteleviin osioihin on lisätty kaavamuutoksen vaikutukset kaava-alueen ulkopuolella olevaan asuinkorttelin ulko- ja sisämelutilanteeseen paaluvälillä 2900-3000.
  - Kaavaselostuksessa on täsmennetty, että ääneneristävyysvaatimusten määrittelyssä on käytetty meluselvityksen liitetiedostojen esittämiä rakennuksille ennustetilanteessa tulevia julkisivumeluja.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 6
2. Lähtökohdat 8
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 8
2.2 Suunnittelutilanne 15
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 24
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 24
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 25
3.3. Asemakaavan tavoitteet 30
3.4 Asemakaavaratkaisu 32
4. Asemakaavan kuvaus 32
4.1 Kaavan rakenne 32
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 34
4.3 Aluevaraukset 34
4.4 Kaavan vaikutukset 35
4.5 Ympäristön häiriötekijät 45
5. Asemakaavan toteutus 45
6. Kaavatyöhön osallistuneet 45
7. Asemakaavan seurantalomake 46
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 48

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavan seurantalomake 31.10.2022
- Asemakaavakartta ja -määräykset 6.6.2023

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Ramboll Oy (19.9.2022). Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset Osuustiellä välillä Virkatie-Antaksentie, Osuustie 58674-1.
- Ramboll Oy (19.9.2022). Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset Osuustiellä välillä Antaksentie-Väinö Tannerin tie, Osuustie 58674-2
- Ratikan selvityksiä ja aineistoja: https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/liikenne/vantaan-ratikka/selvityksia-ja-aineistoja
- Vantaan ratikan matkustajamääräennusteet, WSP Finland Oy, 28.10.2022.

- Nieminen, M., Koskimies, P., Makkonen, H., Manninen, E., Manninen, O. & Vasko, V. 2022: Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020–2021. Koosteraportti. – Faunatican raportteja 38/2021. 16.3.2022.
- Resurssiviisauden tiekartta, Vantaan kaupunki 2022
- Vantaan ratikan OAS-vaiheen vuorovaikutusraportti 22.3.2021
- Vantaan ratikkatalouden tiivistelmä, Vantaan kaupunki 3.5.2021
- Vantaan väestö 2020/2021, Vantaan kaupunki 2021
- Vantaan väestöennuste 2021, Vantaan kaupunki 2021
- Metsäsuunnitelma, Vantaan kaupunki, 2020
- Manninen, E., Vasko, V. & Makkonen, H. 2020: Vantaan ratikan kaavarungon ja asemakaavojen luontoselvitykset vuonna 2020 – Faunatican raportteja 53/2020
- Vantaan ratikka Design Manual, Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy, 9.10.2020
- Vantaan ratikka Design Manual, Liite 1 Vantaan ratikan hiilijalanjälkiselvitys, Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy, 9.10.2020
- Vantaan ratikan yleissuunnitelma, Pyöräliikenteen tarkastelut ratikan varrella, Vantaan kaupunki ja WSP Finland Oy, 25.9.2020
- Vantaan ratikka, Ratikkalinjan PIMA-riskien tarkastelu, Golder Associates Oy, 13.8.2020
- Vantaan ratikka, Resurssiviisauden suuntaviivat, Sitowise Oy, 13.5.2020
- Vantaa ratikka, Maisema ja kaupunkikuva, Vantaan kaupunki ja WSP Finland Oy, 2020
- Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy, 18.9.2019
- Vantaan ratikan hulevesiselvitys (yleissuunnitelman liite 11), WSP Finland Oy, 30.4.2019
- Vantaan ratikka, Seloste ratalinjauksen tärinäarvioinnista (yleissuunnitelman liite 13), WSP Finland Oy, 18.9.2019
- Vantaan ratikka, Hankearviointi (yleissuunnitelman liite 14), WSP Finland Oy, 10.9.2019
- Vantaan ratikka, Investointikustannukset (yleissuunnitelman liite 15), WSP Finland Oy, 26.6.2019
- Vantaan metsänhoidon periaatteet 2017–2030, Vantaan kaupunki 2017
- Vantaa alueittain 2015, Vantaan kaupunki 2016
- Vantaan ratikan läntisen osuuden tärinä- ja runkomeluselvitys, Sweco, 17.2.2023.
- Vantaan ratikan meluselvitys, Sitowise Oy, 31.1.2023.
- Vantaan ratikan meluselvityksen liite 1.1, Nykytilanteen päiväajan melutasot, Sitowise Oy, 31.1.2023.
- Vantaan ratikan meluselvityksen liite 3.3, Raitioliikenteen enimmäisäänitasot ilman meluntorjuntaa, Sitowise Oy, 31.1.2023.
- Vantaan ratikan meluselvityksen liite 4.1, Yhteismelutilanne suunniteltu meluntorjunta päiväajan keskiäänitasot, Sitowise Oy, 31.1.2023.
- Vantaan ratikan meluselvityksen liite 4.1, Yhteismelutilanne suunniteltu meluntorjunta yöajan keskiäänitasot, Sitowise Oy, 31.1.2023.
- Vantaan ratikan meluselvityksen liite 3.1, Raitioliikenteen päiväajan keskiäänitasot ilman meluntorjuntaa, Sitowise Oy, 31.1.2023.
- Vantaan ratikan meluselvityksen liite 3.2, Raitioliikenteen yöajan keskiäänitasot ilman meluntorjuntaa, Sitowise Oy, 31.1.2023.
-

- Vantaan ratikan kaavarunkoluonnoksen liikenteelliset vaikutukset. WSP 31.8.2022
- Vantaan raitiotien kiinteistötaloudellinen analyysi. Newsec Advisory Finland Oy 17.5.2022 päivitetty 12.12.2022
- Vantaan kaupunki (2022). Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet. Veromies ja pohjois-Pakkala. 13.12.2022.

  Vantaan ratikan kustannusraportti, 16.3.2023. Vantaan kaupunki

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutoksella levennetään katualuetta Osuustiellä muuttamalla osia korttelialueista katualueeksi. Katualueen levennykset perustuvat 19.9.2022 valmistuneisiin Vantaan ratikan katusuunnitelmaluonnosten tilavarauksiin. Muutoksessa varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille sekä parannetulle katuympäristölle. Raitiotielle ja siihen liittyville toiminnoille, kuten ajoneuvoliikenteelle, pyöräilylle ja kävelylle, viheralueille, istutuksille ja hulevesiratkaisuille osoitetaan tilaa asemakaavassa suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita. Korttelialueiden kiinteistöt, joiden pinta-alaan muutos vaikuttaa, ovat mukana kaavamuutoksessa.

Asemakaavamuutoksella muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM), sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) osin katualueeksi. Tehokkuusluvuilla osoitetut rakennusoikeudet muutetaan kerrosalaneliömetreiksi, jotta tonttien kokonaisrakennusoikeus ei muutu kiinteistöjen pinta-alojen muutosten myötä. Kortteleiden tonttijakoa muutetaan ja tonteille annetaan uudet tonttinumerot.

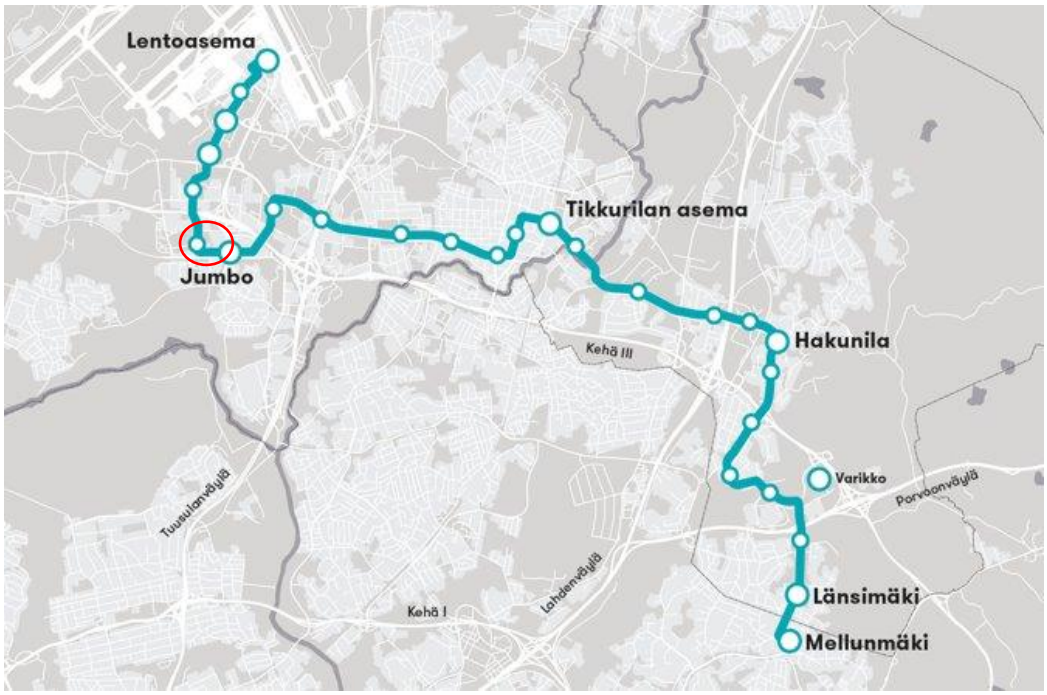
Kortteleissa 52105 ja 52106 osoitetaan uusia liittymäkieltoja ja nykyisiä ajoyhteyksiä muutetaan. Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et) sähkönsyöttöasemaa varten sijoittuu Osuustien katualueelle Kehä III eteläpuolelle. Kaavassa on annettu rakennusten sisäilman laatuun, tärinä- ja runkomelusuojaukseen, melusuojaukseen, kaupunkikuvaan, hulevesien ja työmaa-aikaisten vesien hallintaan sekä päivittäistavarakaupan sijoittumiseen liittyviä määräyksiä. Muilta osin korttelialueet säilyvät ennallaan ja voimassa olevan asemakaavan mukaisina.

Vantaan ratikka on pikaraitiotieyhteys, jota suunnitellaan Mellunmäen metroasemalta Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta lentoasemalle. Raideyhteydellä on tarkoitus lisätä kestävää ja esteetöntä liikkumista, mahdollistaa kaupungin kasvaminen kestävästi joukkoliikenteen varrelle sekä edistää alueellista hyvinvointia ja vetovoimaa. Vantaan ratikasta tulisi toteutuessaan merkittävä osa seudullista raitiotieverkostoa.

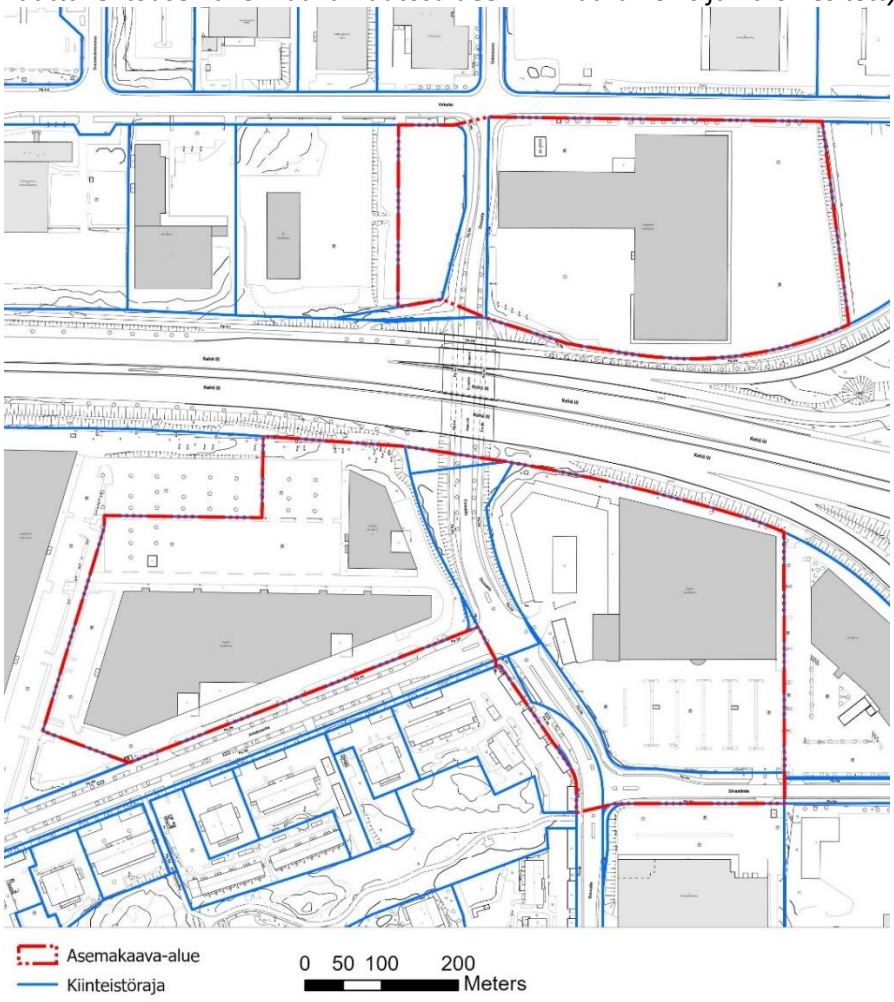
Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019. Yleissuunnitelmaan pohjautuvassa jatkosuunnitteluvaiheessa Vantaan ratikan reitille laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katu- ja puistosuunnitelmat sekä asemakaavat. Nyt laadittavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset perustuvat katusuunnitelmiin.

Vantaan ratikan asemakaavoitus on Vantaan asemakaavoituksen vuoden 2023 työohjelmassa.

Kaavan yhteydessä laaditaan tonttijaon muutoksia.



Kuva 2. Vantaan ratikan reitti Mellunmäen metroasemalta Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta lentoasemalle. Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.



Kuva 3. Asemakaavamuutosalue.

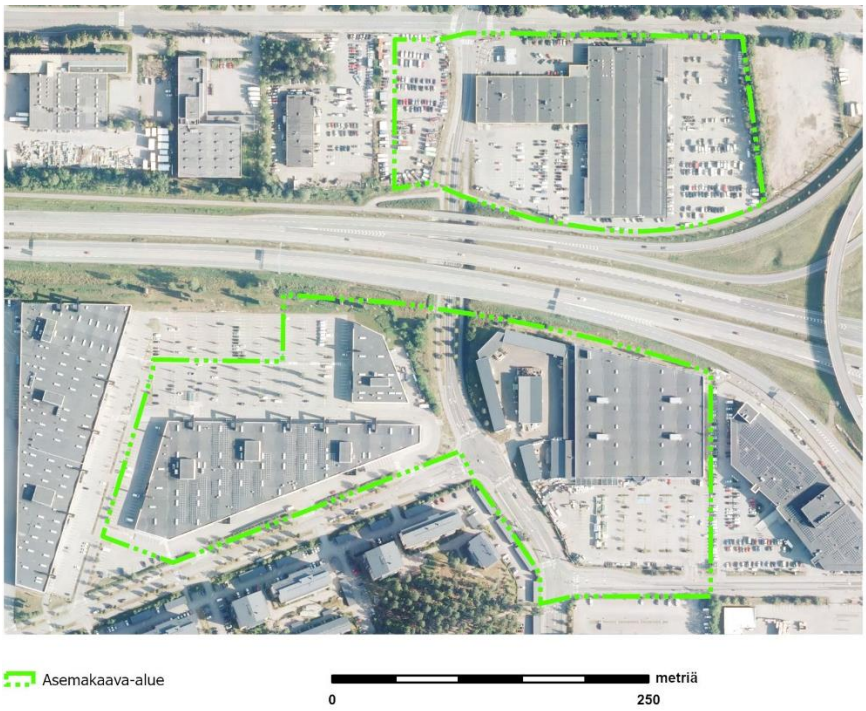
2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Osuustien suunnittelualue sijaitsee Vantaan keskiosissa Kehä III:n varressa. Alue kuuluu osittain Pakkalan 51. kaupunginosaan ja osittain Veromiehen 52. kaupunginosaan. Suuraluejaossa alue kuuluu Aviapolikseen. Suunnittelualueeseen kuuluu katualueita, kaupallisten palvelujen alueita, teollisuus- ja varastoalueita sekä pysäköintialueita. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 11,4 hehtaaria.

Suunnittelualueelta on matkaa Tikkurilan asemalle noin 5 km ja lentoasemalle noin 2 km. Vantaan ratikan suunniteltu pikaraitiotielinjaus tulisi kulkemaan Osuustietä pitkin jatkaen pohjoisessa Toisellesavulle. Osuustie on toiminnalliselta luokaltaan liityntäkatu.



Kuva 4. Suunnittelualue esiteltynä ilmaperspektiivistä.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijoittuu rakennettuun ympäristöön. Maisemaa hallitsevat Kehä III, kaupalliset- ja teollisuusrakennukset, pysäköintialueet ja Osuustien länsipuolella sijaitseva, suunnittelualueeseen kuulumaton, Veromiehenkylän kerrostalovaltainen asuinalue. Veromiehenkylässä on myös kaksi maisemassa erottuvaa metsäistä viheraluetta.

Luonnon monimuotoisuus

Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitykset vuosina 2020–2021 (*Nieminen, M., Koskimies, P., Makkonen, H., Manninen, E., Manninen, O. & Vasko, V. 2021: Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020–2021. Koosteraportti. – Faunatican raportteja 38/2021*), sekä Vantaan kaupungin metsäsuunnitelma vuonna 2020.

Kaava-alueelta ei tunnistettu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita kohteita. Asemakaavamuutosalue ei kuulu luontoselvityksessä rajattuihin lepakoiden käyttämiin alueisiin eikä alueelle sijoitu lahokaviosammaleen ydinalueita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalueen hulevedet johtuvat osin pohjoiseen ja itään Kirkonkylänojaan ja osin etelään Sandbackanojaan. Kirkonkylänojasta vedet laskevat Keravanjokeen ja Sandbackanojasta Krakanojan kautta Vantaanjokeen. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Kaava-alueen pohjoisosa:

Maalajikartan mukaan alueen pintamaa (0–1 m) on pääosin täyttöä ja savea.

Pohjatutkimusten mukaan pehmeikköalueella täytön (0–1 m) alla on noin 4–8 m paksu kerros savea/silttiä. Saven ja siltin alla maakerrokset vaihtuvat hiekan ja soran kautta pohjamoreeniin. Kairaukset ovat päättyneet määräsyvyyteen, kiveen tai kallioon noin 5–9 m syvyydellä maanpinnasta.

Pohjaveden pinta on n. 1 m syvyydellä maanpinnasta.



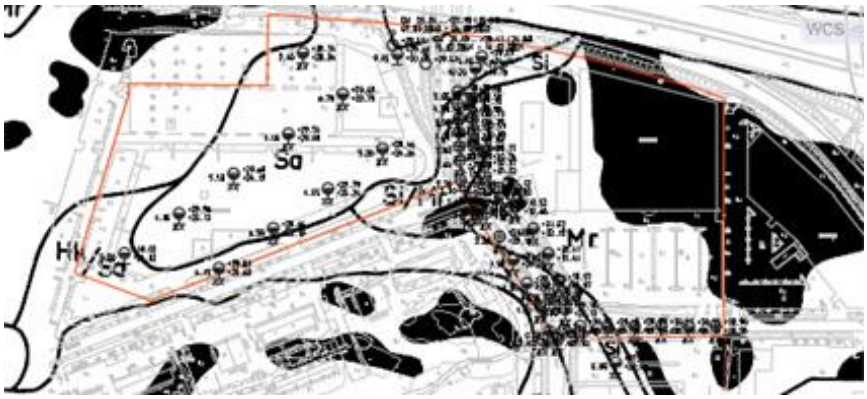
Kuva 5. Maaperätiedot kaava-alueen pohjoisosassa.

Kaava-alueen eteläosa:

Maalajikartan mukaan alueen pintamaa (0–1 m) on pääosin savea, silttiä, moreenia ja avokalliota.

Pohjatutkimusten mukaan pehmeikköalueella täytön (0–1 m) alla on syvimmillään noin 8 m paksu kerros savea/silttiä. Saven ja siltin alla maakerrokset vaihtuvat hiekan ja soran kautta pohjamoreeniin. Kairaukset ovat ulottuneet n. 1–11 m syvyydelle maanpinnasta.

Pohjaveden tasoa ei ole alueella mitattu.



Kuva 6. Maaperätiedot kaava-alueen eteläosassa.

Topografia

Suunnittelualue on topografialtaan melko tasaista, korkeimmillaan alue on noin 31 m meren pinnan yläpuolella suunnittelualueen eteläosissa ja matalimmillaan noin 27 m meren pinnan yläpuolella Kehä III:n pohjoispuolella. Kehä III ei kuulu kaava-alueeseen, mutta sen kohdalla maanpinta on muuta aluetta matalammalla alikulun vuoksi.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Runsaasta rakentamisesta johtuen Pakkalan väestö on kasvanut vuoden 1990 jälkeen runsaasti. 1990-luvun alussa asukkaita oli alle 400, vuoden 2015 alussa asukkaita oli lähes 10 000. Vuoden 2020 lopussa Pakkalassa asui noin 10 300 asukasta. Pakkala onkin nykyisin väestömäärältään Vantaan neljänneksi suurin kaupunginosa. Alle kouluikäisten osuus on yksi Vantaan suurimmista ja 65 vuotta täyttäneiden osuus on pienempi vain Veromiehen kaupunginosassa. *(Vantaan väestö 2020/2021)*

Uudisrakentamisen myötä asukasluku on viime vuosina selvästi kasvanut Veromiehen kaupunginosassa. Vuoden 2015 alussa asukkaita oli 562 ja väestömäärä on lähes tuplaantunut viidessä vuodessa ollen, vuoden 2020 lopulla 1 078 asukasta. Tulevaisuudessa väestömäärä kasvaa entisestään ja alueella ennustetaan asuvan yli 1 500 asukasta vuonna 2025. Veromiehen väestörakenne on varsin poikkeuksellinen. Missään muualla Vantaalla 7–15-vuotiaiden ja yli 64-vuotiaiden osuus ei ole yhtä matala. Väliin jäävän ikäluokan (16–64-vuotiaat) osuus on puolestaan muita kaupunginosia korkeampi. *(Vantaan väestö 2020/2021)*

Koko Aviapoliksen suuralueella asui vuoden 2020 lopussa 20 023 ihmistä. *(Vantaan väestö 2020/2021)*

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Osuustien länsipuolella ja Antaksentien eteläpuolella on asuinkerrostaloja. Kortteleissa 51503 sekä 52105 sallitaan huoltoasuntojen rakentaminen.

Palvelut ja työpaikat

Osuustien suunnittelualueella sijaitsee useita kaupallisia palveluja sekä jonkin verran muiden palvelualojen yrityksiä. Alueelle on toteutettu Lidl:n päivittäistavarakauppa poikkeamislupamenettelyllä. Suunnittelualueen läheisyydessä on myös teollisuuteen liittyviä työpaikkoja. Julkisen sektorin palveluja alueella ei ole.

Suuralueena Aviapolis on Vantaan merkittävin työpaikkakeskittymä. Vantaan kaupunginosista Veromies on Vantaan suurin työpaikkakeskittymä. Vuonna 2019 siellä oli yhteensä 15 463 työpaikkaa, joista miltei puolet oli kaupan alalla. Pakkalassa työpaikkoja oli vuonna 2019 yhteensä 6 763, joista useampi kuin joka kolmas on kaupan alalla. *(Vantaa alueittain 2015)*

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue on Pakkalan ja Veromiehen kaupallisten palveluiden ja teollisuuden aluetta. Suunnittelualue yhdistyy Osuustien kautta Kehä III:n pohjoispuolisiin palveluiden ja työpaikkojen alueisiin. Suunnittelualueen rakentaminen on melko matalaa ja vaatimattoman näköistä. Kaupunkikuvassa näkyy keskeisesti myös laajat pysäköintialueet sekä Veromiehenkylän kerrostalot ja viheralueet.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Kaava-alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Virkistys

Suunnittelualueella ei ole virkistysalueita. Suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuvan Antaksenpuiston kautta on kulku Tuulensuunpuistoon ja edelleen laajemmalle viheralueverkostoon.

Liikenne

Suunnittelualueen poikki kulkeva Osuustie yhdistää Kehä III:n pohjoispuolella sijaitsevan Veromiehen kaupunginosan sekä Kehä III:n eteläpuolella sijaitsevan Pakkalan kaupunginosan. Alueelle on hyvät yhteydet Kehä III:lta ja Lahdenväylältä. Tikkurilan asemalle on autolla matkaa noin 6 km. Suunnittelualueen halki kulkee muutama linja-autoreitti. Matka-ajat kaava-alueelta lentokentälle julkisilla on 19 minuuttia ja Tikkurilan asemalle 25 minuuttia. Osuustien molemmin puolin kulkee kevyen liikenteen väylä.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueet sijaitsevat kokonaan vesihuollon toiminta-alueella.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla. Vesitornin varastotilavuus on 8000 m³.

Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen painetasot vaihtelevat välillä +66m… +83 m.

Jätevesiviemäröinti

Jätevedet johdetaan pohjoiseen ja itään Lentoasemantien alitse Kehä III varren runkoviemäriin ja edelleen Tuusulanväylän alitse Köyhämäen mittausasemalle. Mittausasemalta vedet johdetaan Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueiden kuivatus perustuu hulevesiviemäröintiin. Hulevedet johdetaan osin pohjoiseen Virkatien hulevesiviemäriin ja edelleen Kirkonkylänojaan. Eteläiseltä osalta hulevedet johtuvat Osuustien hulevesiviemärissä Väinötannerintien kautta Sandbackanojaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu suunnittelualueelle. Johdot kulkevat Osuustiellä Antaksentien risteykseen asti, Silvastintiellä sekä Antaksentiellä ja Virkatiellä.

Sähköverkko

Vantaan Energian sähköverkko ulottuu suunnittelualueelle. Johdot kulkevat Osuustiellä, Silvastintiellä sekä Antaksentiellä.

Ympäristöhäiriöt

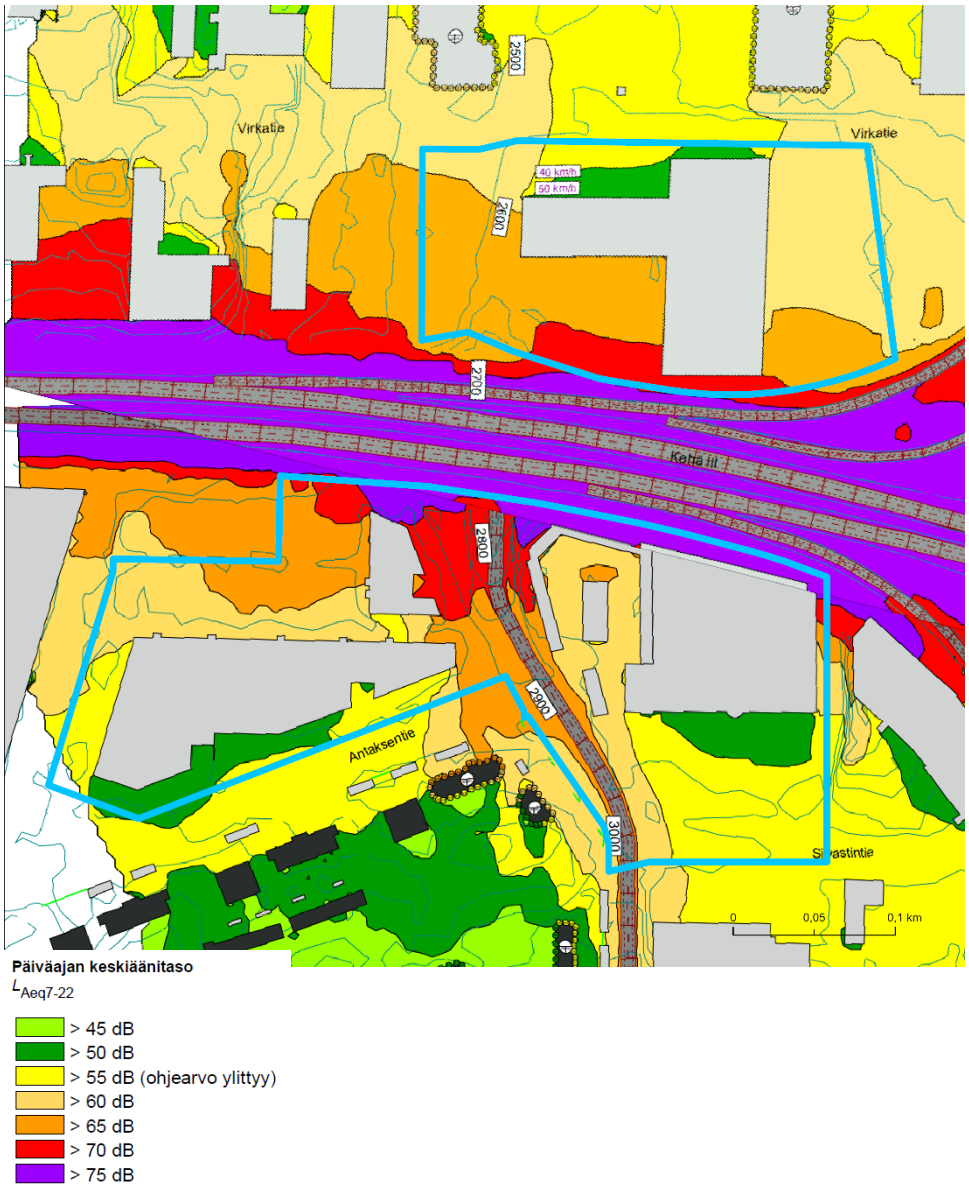
Melu

Suunnittelualue sijaitsee uuden yleiskaavan 2020 mukaisella lentomeluvyöhykkeellä 3 (LDEN 50–55 db).

Vantaan raitioradan meluselvityksen (*Sitowise 31.1.2023*) mukaisesti merkittävimmät melulähteet suunnittelualueella ja sen ympäristössä on Kehä III.

Liikennemelun määrä vaihtelee huomattavasti suunnittelualueella. Suurinta liikennemelu on Kehä III:n välittömässä läheisyydessä, missä melu vuorokaudenajasta riippumatta voi ylittää 75 db. Pienintä liikennemelu on suunnittelualueen pohjois- ja itäosissa niillä alueilla, jotka ovat joko kauimpana Kehä III:sta tai jotka sijaitsevat rakennusten suojassa Kehä III:n puolelta. Suunnittelualueella ei sijaitse melulle herkkiä kohteita. Alueella on liike- ja toimistorakennuksia sekä teollisuusrakennuksia.

Kaava-alueen ulkopuolella Osuustien länsipuolella paaluvälillä 2900-3000 sijaitsee asuinkerrostaloja ja rivitaloja. Kohteessa on lasitettuja parvekkeita kadulle päin ja oleskelualueet ovat rakennusmassojen suojaisalla puolella. Kadun puolella asuinrakennusten ja kadun välissä on tonttiaitoja ja autokatoksia, jotka torjuvat jonkin verran melua. Nykytilanteessa päiväajan melun yli 55 dB alueet ulottuvat osittain oleskelupihoille, mutta keskiäänitasot eivät pääosin ylitä oleskelualueiden ohjearvoa 55 dB päivällä tai 50 dB yöllä

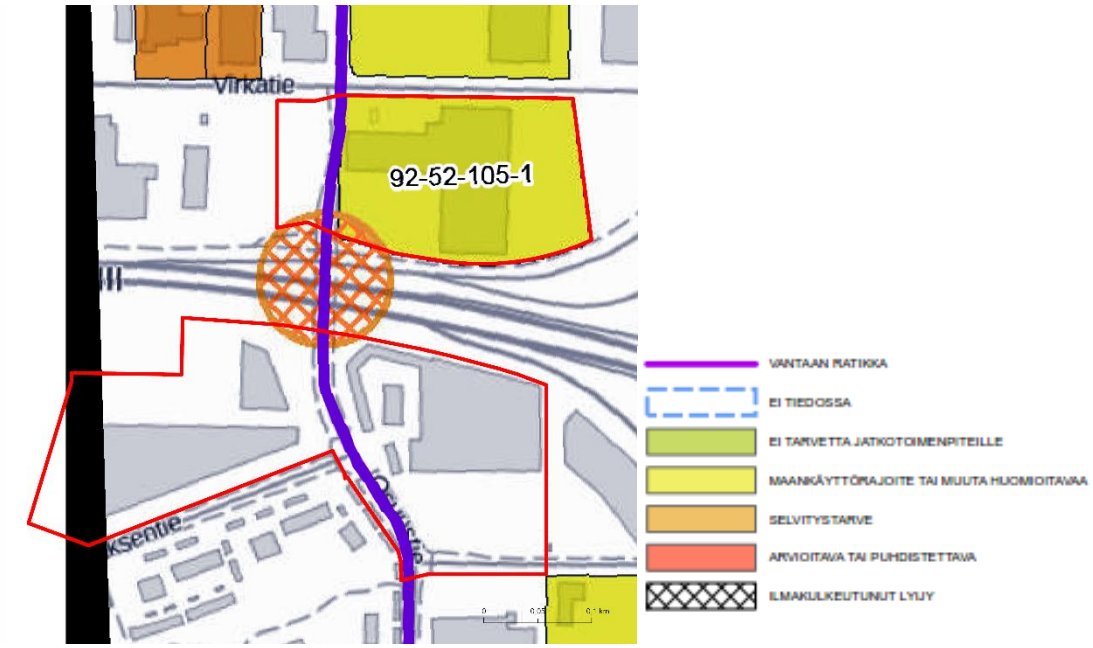


Kuva 7. Ote nykytilanteen päiväajan melutasosta suunnittelualueella (Sitowise 31.1.2023). Kaava-alueen rajaus on esitetty sinisellä viivalla.

Pilaantuneet maa-alueet

Suunnittelualueelta on laadittu PIMA-riskien selvitys Vantaan ratikkalinjan PIMA-riskien tarkastelussa *(Golder Associates Oy 2020)*. Selvitystyö on toteutettu tarkastelemalla ratikkalinjan reitin varrelle osuvien ympäristöhallinnon ylläpitämään *Maaperän tilan tietojärjestelmään* (Matti) merkittyjen pilaantuneiden, mahdollisesti pilaantuneiden tai kunnostettujen maaperäkohteiden kohderaportit, jonka lisäksi lisätietoja PIMA-kohteista on saatu Vantaan kaupungin Ympäristökeskuksesta. Selvityksessä kohteet on luokiteltu Matti-lajien mukaisesti.

Suunnittelualueelle sijoittuvalla kiinteistöllä 92-52-105-1 toimii St1:n lisäksi useita liikeyrityksiä. Kiinteistö siirtyi kaukolämpöön vuonna 2013. Lämmitysöljysäiliön poiston yhteydessä ympäristössä havaittiin öljyä, joka on kunnostettu. Kohteessa maaperän tilan selvitys tulee ajankohtaiseksi maankäytön, omistajan tai haltijan muuttuessa tai jos haittoja ilmenee. Varsinkin isompien maankaivuoperaatioiden suunnittelujen yhteydessä on suositeltavaa ottaa yhteyttä myös viranomaisiin.



Kuva 8. Suunnittelualueen mahdolliset PIMA-kohteet, jotka täytyy tarkistaa tai selvitystarve tulee selvittää (Golder Associates Oy 2020). Suunnittelualueen raja on esitetty punaisella viivalla.

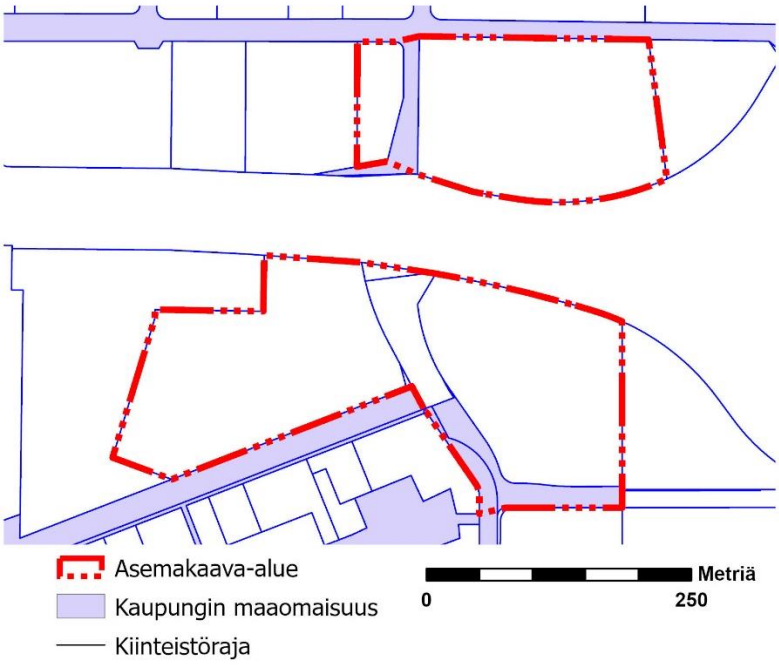
2.1.4 Maanomistus

Katualueet ovat Vantaan kaupungin omistuksessa.

Muut kiinteistöt omistajineen:

- 92-51-207-3: Kiinteistö Oy Vantaan Alfa
- 92-51-207-4: Kiinteistö Oy Vantaan Silvastintie 2
- 92-51-503-2: Kiinteistö Oy Vantaan Antaksentie 4, Kiinteistö Oy Pakkalanrinne
- 92-51-503-4: Kiinteistö Oy Vantaan Antaksentie 4, Kiinteistö Oy Pakkalanrinne
- 92-52-105-1: Kiinteistö Oy Virkatie 7
- 92-52-106-10: Kiinteistö Oy Vantaan Airportti
- 92-423-10-5: Kiinteistö Oy Vantaan Alfa
- 92-423-11-5: Kiinteistö Oy Vantaan Antaksentie 4, Kiinteistö Oy Pakkalanrinne

Kaupungin maanomistus on 7 974 m2 ja muu maanomistus on 11,5 ha.



Kuva 9. Kaupungin maanomistus lilalla.

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.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Uusimaa-kaava 2050

Uusimaa-kaava 2050 on nimi uudenlaiselle maakuntakaavakokonaisuudelle, joka koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kaavasta: Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavoista. Seutujen kaavojen taustavisiona toimii strateginen, oikeusvaikutukseton Uudenmaan rakennesuunnitelma. Kaavakokonaisuus kattaa koko Uudenmaan maakunnan alueen lukuun ottamatta Östersundomin aluetta Helsingissä, Sipoossa ja Vantaalla.

Uusimaa-kaavan kokonaisuus on tullut Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätöksen myötä voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Voimaantulon myötä kaavakokonaisuus korvaa pääosin

aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta Östersundomin alueen maakuntakaavaa, 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua sekä hallinto-oikeuden päätöksen myötä voimaan jääviä merkintöjä ja määräyksiä.

Uusimaa-kaavan muutoksenhakuprosessi on vielä kesken. Niiltä osin kuin valitukset on hyväksytty, maakuntavaltuuston päätökset ovat edelleen täytäntöönpanokiellossa. Lainvoiman kaava saa vasta, kun mahdolliset jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

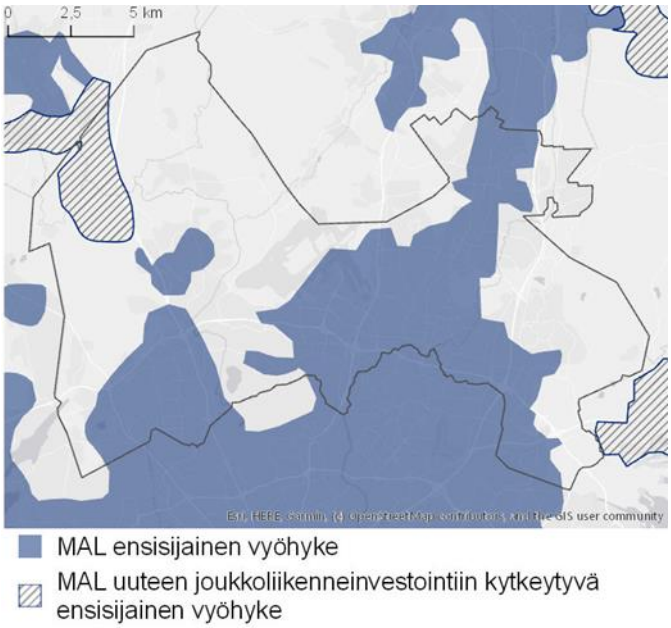


Kuva 10. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä (Uudenmaan liiton tulkinta 11.11.2021) ja kaava-alueen likimääräinen sijainti. Kaava-alue on osoitettu keltaisella ympyrällä kartan keskellä.

Voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisessa yhdistelmässä (Uudenmaan liiton tulkinta 11.11.2021) suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle (vaaleanruskea viivoitus) sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle (ruskea ruudukko). Lisäksi alueen läpi kulkee liikennetunnelin ohjeellinen linjaus.

Suunnittelualueen läheisyyteen on maakuntakaavassa merkitty pohjavesialueen raja sekä 110 kV voimalinja. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

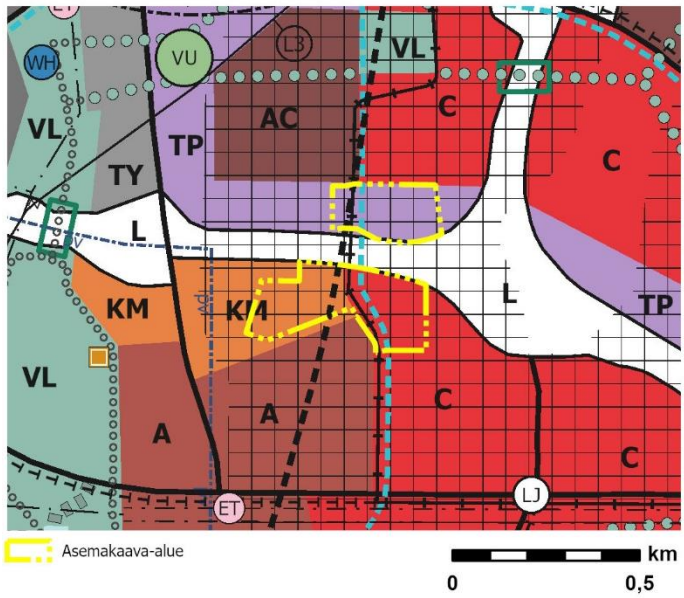
MAL 2019 -suunnitelma



Kuva 11. Ote MAL 2019-suunnitelmasta.

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 mm. että liikenteen kasvi-huonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSLn hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. Valtion ja Helsingin seudun neuvotteluryhmä on 4.6.2020 saavuttanut neuvottelutuloksen maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimukseksi vuosille 2020–2031. Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 21.9.2020 § 13 MAL-sopimuksen 2020–2031.

Yleiskaava 2020

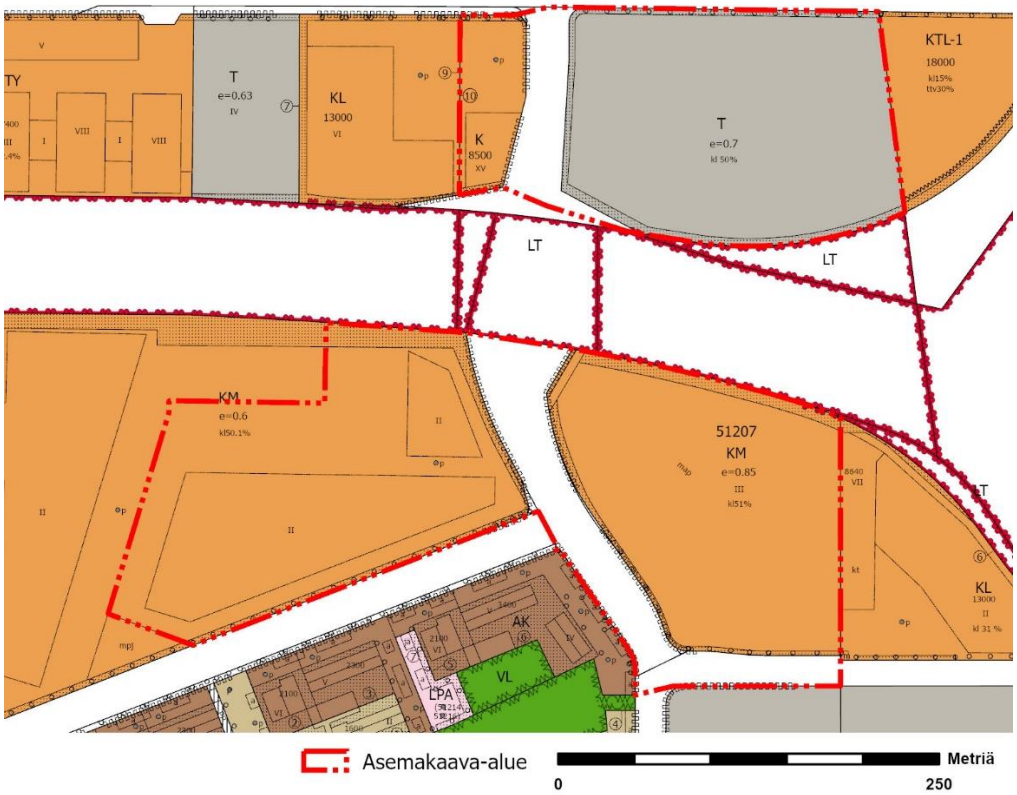


Kuva 12. Ote yleiskaavasta 2020. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan kuulutuksella 11.1.2023.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaava 2020:ssa suunnittelualueen eteläosa sijoittuu keskustatoimintojen alueelle C sekä kaupallisten palveluiden alueelle KM. Suunnittelualueen pohjoisosa on työpaikka-aluetta TP. Yleiskaavassa on Vantaanportin KM-aluetta koskeva lisämääräys, jonka mukaan Vantaanportin alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa yhteensä korkeintaan 2000 k-m^2. Alueen halki, Osuustien itäpuolta pitkin on merkitty kulkemaan pyöräliikenteen baana. Lisäksi alueen halki kulkee etelä-pohjoissuunnassa raskaan raideliikenteen tunnelin ohjeellinen linjaus. Vantaan ratikan varsi on ns. kestävän kasvun vyöhykettä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan (ruudukko). Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaava koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kartasta. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan kuulutuksella 11.1.2023. Kolmella alueella (Länsisalmi, Myllykyläntie 4-8 ja Hakkilan radanpidon alue) jää voimaan osin yleiskaava 2007. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



Kuva 13. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Suunnittelualue on voimassa olevien asemakaavojen alueella katualuetta, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), liikerakennusten korttelialuetta (KM) sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T).

Kaavamuutosalueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavan muutokset:

- Asemakaavan muutos 001968 (KV 28.1.2008)
- Asemakaavan muutos 001528 (KV 19.6.2000)
- Asemakaavan muutos 002177 (KH 8.6.2015)
- Asemakaavan muutos 001136 (KH 10.5.1993)
- Asemakaavan muutos 001939 (KV 15.1.2007)
- Asemakaavan muutos 001516 (KH 26.11.2001)

Rakennuskielto

Alueella on voimassa rakennuskielto 90104R. Rakennuskielto on annettu Vantaan ratikan asemakaavojen (tarkastelualue 062800) laatimiseksi (KH pvm. 26.4.2021). Rakennuskielto koskee suunnittelualueen kiinteistöjä 92-52-106-10, 92-52-105-1 sekä 92-51-207-4. Kiinteistöt määrätään MRL (132/99) 53 § 1 momentin mukaiseen rakennuskieltoon korkeintaan kahdeksi vuodeksi alkaen MRA:n 93 §:n mukaisesti päätöksen voimaantulokuulutuksesta. Rakennuskiellon avulla pyritään varmistamaan Vantaan ratikan infrastruktuurin ja siihen liittyvän katutilan tilatarpeen vaatimien ns. teknisten asemakaavamuutosten laatiminen. Kyseisillä kiinteistöillä voimassa olevan asemakaavan mukainen rakentaminen saattaisi vaikeuttaa tulevien asemakaavamuutosten laatimista ja toteuttamista.



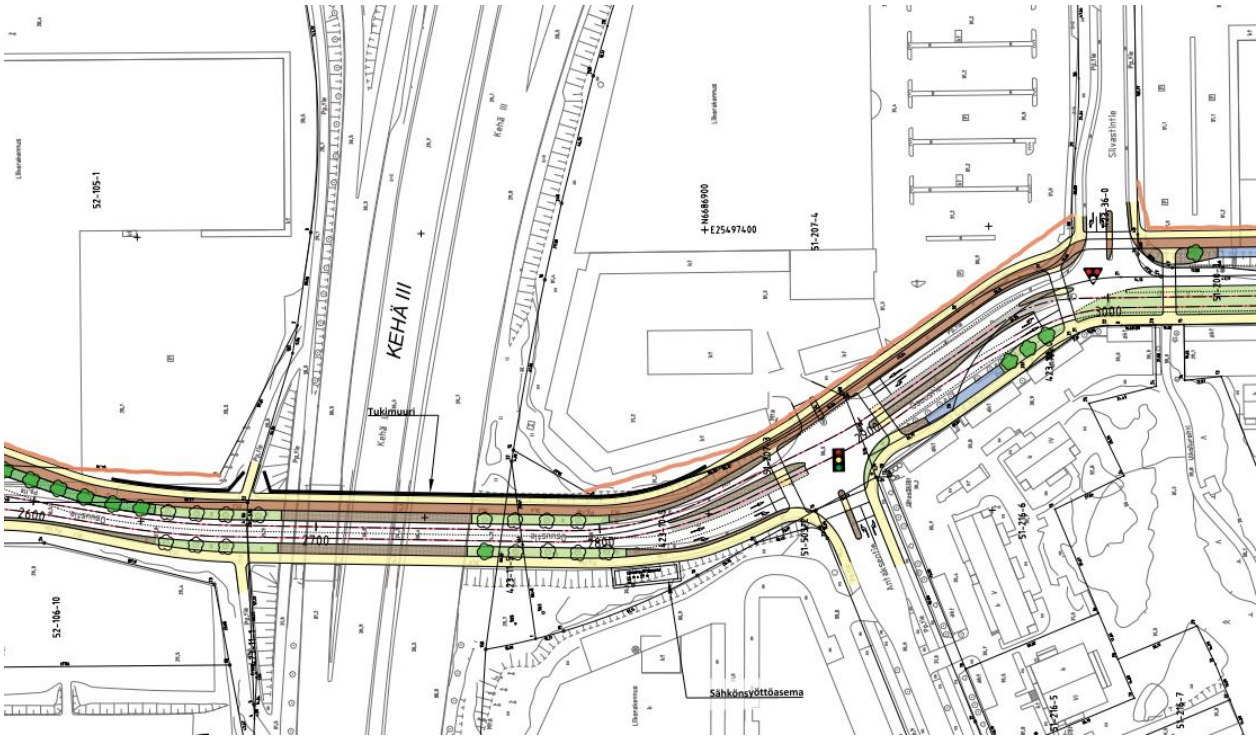
Kuva 14. Suunnittelualueen kiinteistöt, joita rakennuskielto 90104R koskee, on merkitty karttaan läpinäkyvällä punaisella värillä. Kiinteistörajat on esitetty vihreällä ja suunnittelualue punaisella viivalla.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Ratikan yleissuunnitelma

Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019 ja se hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa 19.11.2019. Kaupunginvaltuusto päätti 16.12.2019 ratikan jatkosuunnittelusta, jossa Vantaan ratikan reitille laaditaan katu- ja puistosuunnitelmat, alustavat rakennussuunnitelmat sekä asemakaavat.

Yleissuunnitelmassa on tutkittu hanke- ja vertailuvaihtoehtoja sekä laadittu matkustajamääräennusteita. Lisäksi on arvioitu ratikan vaikutuksia kulkutapoihin, liikenteelliseen saavutettavuuteen, tieliikenteen suoritteisiin ja onnettomuuksiin, päästöihin, matka-aikoihin lentoasemalle, maankäyttöön ja yhdyskuntarakenteeseen, palveluiden kehityspotentiaaliin, luontoon, kulttuuriin, virkistyskäyttöön, maisemaan, kaupunkikuvaan, meluun ja tärinään.



Kuva 15. Ote Vantaan ratikan yleissuunnitelmasta (WSP Finland, 30.4.2019).

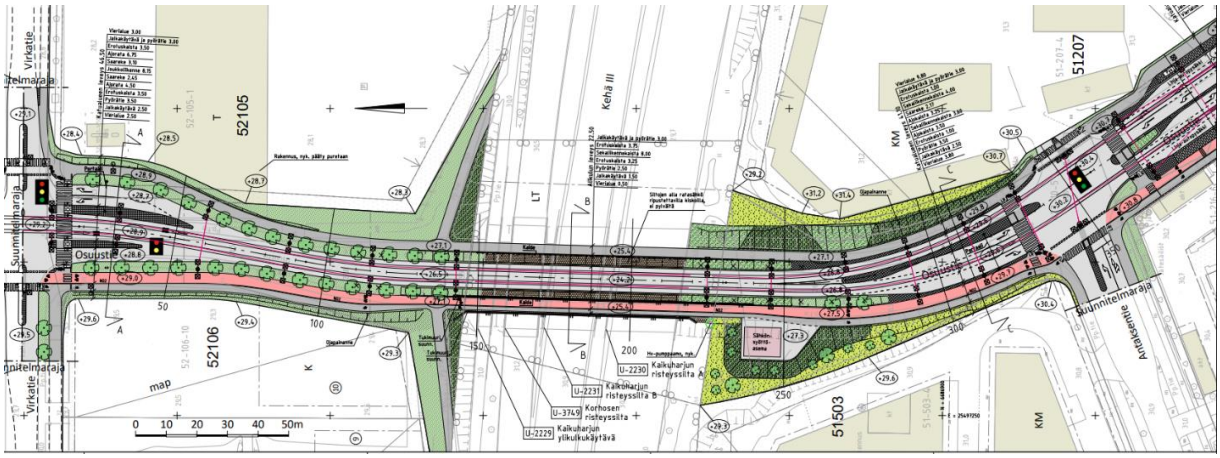
Ratikan katu- ja puistosuunnitelmat

Vantaan ratikalle laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katusuunnitelmat. Katusuunnitelmia käytetään kaavoituksen valmisteluaineistona. Ratikan katu- ja puistosuunnitelmat koskevat katuja, joita ratikan raiteet käyttävät. Katu- ja puistosuunnitelmissa tarkennetaan ja muokataan ratikan yleissuunnitelman ratkaisuja. Ratikkakatuihin liittyville kaduille suunnitellaan uudet järjestelyt. Pääosa ratikan käyttämistä kaduista on olemassa olevia katuja, mutta myös uusia katuja suunnitellaan. Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita parannetaan koko suunnitteluosuudella. Samalla suunnitellaan katujen valaistus. Puistojen osalta suunnitellaan ne osuudet, joihin ratikka tai uudet liikennejärjestelyt aiheuttavat muutoksia.

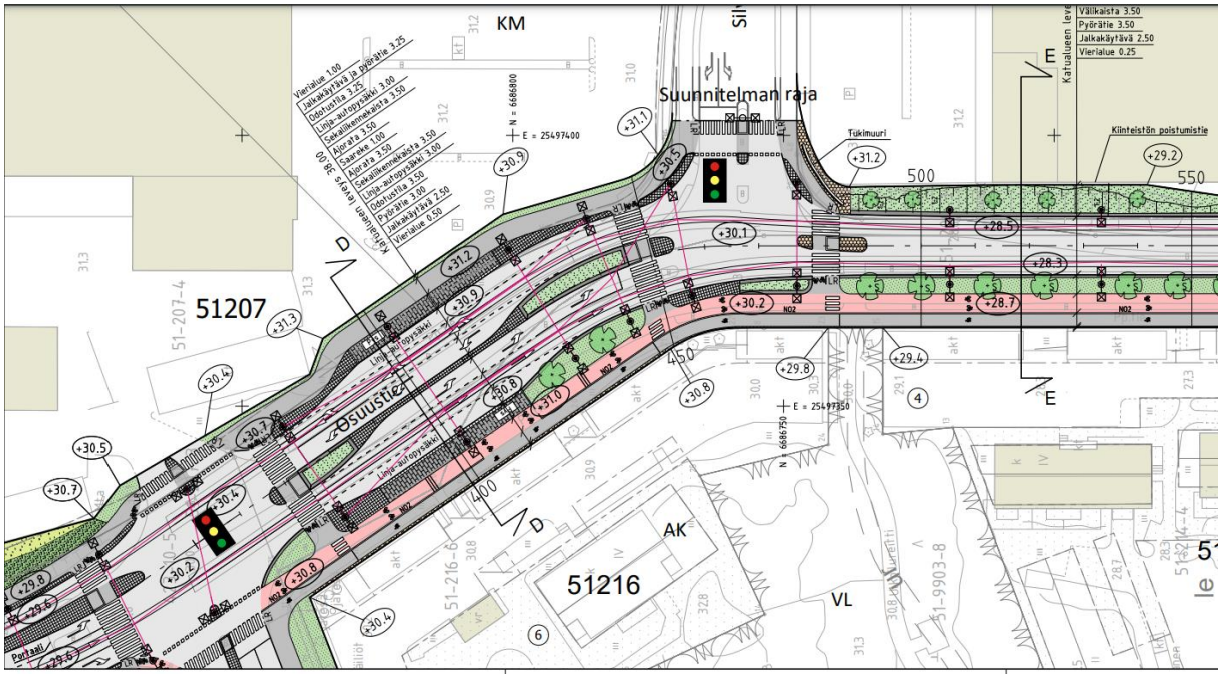
Katu- ja puistosuunnitelmien yhteydessä arvioidaan ratikan vaikutuksia, jotka huomioidaan ratikan suunnittelussa. Nämä vaikutukset otetaan huomioon myös kaavatyössä.

Ratikan katu- ja puistosuunnittelu on alkanut syksyllä 2020. Ensimmäiseksi laaditaan tilavaraukset ratikan asemakaavoja varten. Niistä tarkennetaan varsinaiset yksityiskohtaiset katu- ja puistosuunnitelmat. Suunnitelmien valmistuttua niiden ehdotukset asetetaan julkisesti nähtäville vaiheittain vuosien 2021–2022 aikana. Tavoitteena on, että katu- ja puistosuunnitelmat voidaan hyväksyä vuoden 2023 aikana.

Vantaan ratikan ensimmäiset katusuunnitelmaluonnokset ovat valmistuneet Aviapoliksen suuralueilla. Osuustien kaava-alueelle sijoittuvien suunnitelmien luonnokset valmistuivat 19.9.2022 ja 19.10-1.11.2022 välisenä aikana niistä oli mahdollista jättää mielipide.



Kuva 16. Katusuunnitelmaluonnos Osuustie välillä Virkatie - Antaksentie 58674-1 (Ramboll Oy 19.9.2022)



Kuva 17. Katusuunnitelmaluonnos Osuustie välillä Antaksentie - Väinö Tannerin tie 58674-2 (Ramboll Oy 19.9.2022)

Ratikan kaavarunko

Vantaan ratikan reitin varrelle laaditaan sen kaupunkikehitystä ohjaava kaavarunko, joka kattaa ratikan pysäkeistä noin 800 metrin säteellä muodostuvan vyöhykkeen. Kaavarunko on yleiskaavaa tarkempi, mutta asemakaavaa yleisempi suunnitelma, jolla luodaan pitkän aikavälin visio ratikkakaupungista, määritellään tavoitemitoitus suunnittelualueen lisärakentamiselle, arvioidaan ratikkakaupungin kehittämisen vaikutukset ja aikataulutetaan alueiden kehittäminen pitkällä aikavälillä. Kaavarunko yhteensovittaa alueen maankäyttöön kohdistuvia tavoitteita ja tarkentaa Vantaan yleiskaavan 2020 maankäyttösuunnitelmaa. Kaavarunko toteutetaan oikeusvaikutuksettomana suunnitelmana, jonka ensisijainen tavoite on sitouttaa kaupungin eri toimialat toteuttamaan ratikkakaupunkia yhteisten periaatteiden mukaisesti.

Ratikan kaavarungon vaikutusten arviointi pitää sisällään laajemman kaupunkikehityksen vaikutusten arvioinnit.

Tavoitteena on, että kaavarunko voidaan hyväksyä vuoden 2023 alkuun mennessä.

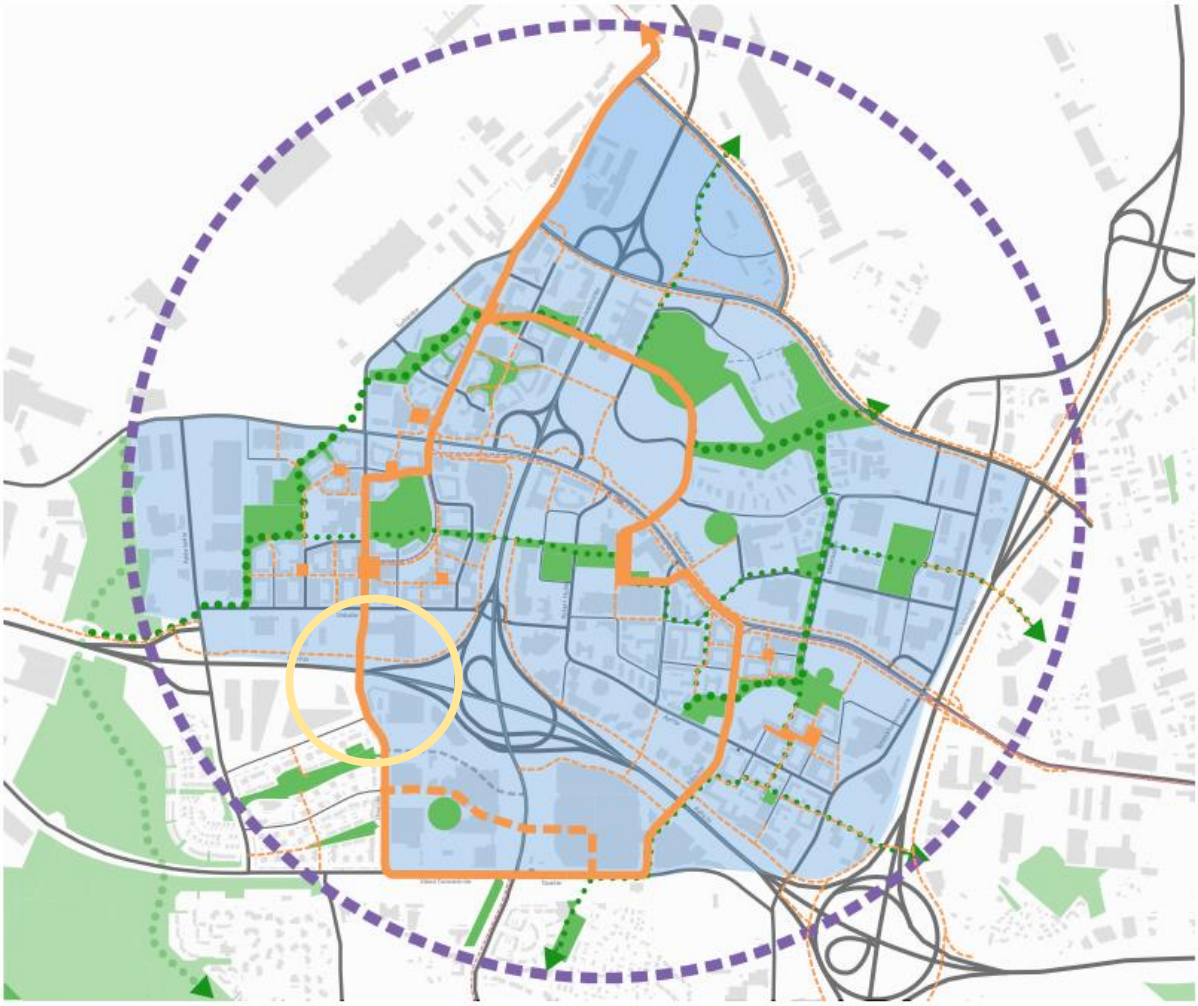
Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet
Aviapoliksen lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet laaditaan Veromiehen ja Pohjois-Pakkalan alueelle. Suunnitteluperiaatteet ovat tiekartta siihen, miten Aviapoliksen visioita toteutetaan konkreettisesti asemakaavoituksen osalta. Aviapolis muuntuu seuraavien vuosikymmenien kuluessa logistiikkapainotteisesta alueesta vilkkaaksi lentokenttäkaupungiksi, jossa on työpaikkojen lisäksi asumista, palveluja ja kulttuuria. Suunnittelualueen asukasmäärä on vielä vähäinen, mutta tavoitteena on jopa 25 000 uutta asukasta Veromieheen ja Pakkalan pohjoisosaan.

Solmukohtana Aviapolis on saavutettavuudeltaan ylivoimainen sekä globaalisti että paikallisesti. Helsinki-Vantaan lentokenttäaluetta kehitetään entistä suuremmaksi ja kansainvälisemmäksi. Se on maailman ainoa lentokenttä, jolta voi tulevaisuudessa kävellä suoraan kotiin. Kehärata ja tuleva Vantaan ratikka parantavat kestävän kehityksen mukaisia liikkumistapoja ja helpottavat siirtymisiä.

Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet työ käsittää neljä osaa:

1. Kiehtova kaupunki kokoaa niin koko suunnittelualuetta yhdistäviä, kaupunkikuvallisia piirteitä kuin sen eri osia erottavia ominaisuuksia. Tavoitteena on paikan hengeltään omaleimainen ja tunnistettava ilme eri alueilla.
2. Käveltävä kaupunki keskittyy alueen kokonaisvaltaisen kaupunkitilan, kuten julkisten ulkotilojen, aukioiden, solmukohtien ja reittien suunnitteluun.
3. Vihreä kaupunki jatkaa Veromiehen verkkojen viherverkoston teemaa sekä kehittää vihreämpää kaupunkisuunnittelun periaatetta.
4. Resurssiviisas kaupunki esittelee kaavoituksessa käytettävää prosessimallia, jonka kautta maankäytön suunnittelua ohjaamalla voidaan ottaa hiilineutraalisuus konkreettisemmin huomioon.
5. Työssä laaditaan suunnitteluperiaatteita koko laajalle Veromiehen ja Pohjois-Pakkalan sekä Jumbon alueille osa-alueineen. Työn tuloksena helpotetaan asemakaavojen laadintaa ja annetaan aihioita tai valmiita ratkaisuja asemakaavamääräyksille.

Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet on tarkoitus hyväksyä vuoden 2023 alussa.



Kuva 18. Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatetyön eri osiot kaaviomaisesti kartalla: Kiehtova kaupunki (sin.), käveltävä kaupunki (oranssi), vihreä kaupunki (vihreä) ja resurssiviisas kaupunki (violetti ympyrä kuvaa koko aluetta). Osuustie – kaava-alueen rajaus on esitetty keltaisella ympyrällä. Lähde: Vantaan kaupunki 2022

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019 ja se hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 16.12.2019. Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi, että ratikan rakentamisen mahdollistava jatkosuunnittelu voidaan aloittaa suunnitelman pohjalta. Jatkosuunnitteluvaiheessa Vantaan ratikan reiteille laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katu- ja puistosuunnitelmat sekä asemakaavat.

Kaavoitus tuli vireille 23.11.2020 laajempana alueena numerolla 062800, tämä asemakaavamuutos on erotettu omaksi muutosalueekseen katusuunnittelun edettyä ja sai työohjelmassa työnumeron 002461.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.2.2023 päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti. Kaavaehdotus oli nähtävillä 1.-30.3.2023 välisenä aikana.

Ratikan asemakaavat ovat asemakaavoituksen työohjelmassa 2023.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät,
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat

Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Väylävirasto (rautatie- ja vesialueet)
- Pelastuslaitos
- Vantaan kaupunginmuseo
- Suomen luonnonsuojeluliitto
- Tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES

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. Ratikan jatkosuunnittelun yhteinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ”Vantaan ratikka - osallistumis- ja arviointisuunnitelma - Ratikan kaavarunko (YK0049), Ratikan asemakaavat (tarkastelualue 062800) ja katu- ja puistosuunnittelun aloitusilmoitus” julkaistiin 23.11.2020. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 15.1.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 88 kappaletta. Saaduista mielipiteistä 6 koski Pakkalan ja Veromiehen kaupunginosaa, mutta yhdenkään ei nähty koskevan Osuustien asemakaava-aluetta.

Ratikan suunnittelusta järjestettiin neljä alueellista verkkotilaisuutta ja yksi koko linjaa koskeva. Yleisötilaisuudet järjestettiin 8.12.2020 (Länsimäki), 9.12.2020 (Hakunila), 16.12.2020 (Tikkurila) ja 17.12.2020 (Aviapolis). Lisäksi järjestettiin puhelinpäivystys ja kysymyksiä ja näkemyksiä sai jättää myös sähköpostilla.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kuvattu Vantaan ratikan OAS-vaiheen vuorovaikutusraportissa 22.3.2021. Erilaiset osallistumisen ja vaikuttamisen tavat koottiin työn aikana osallistuvavantaa.fi -alustalle.

Kaikille avoimet ratikan infotilaisuudet järjestettiin 23.9.2021, 6.4.2022, 15.11.2022 sekä 13.4.2023 (koko ratikan linja).

Asemakaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali on julkaistu kaupungin verkkosivuilla 3.11.2022 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielipide 3.11.-24.11.2022 välisenä aikana. Maanomistajille on lisäksi lähetetty 3.11.2022 kirje, jossa on ilmoitettu katualueeksi muuttuvien alueiden inventointityön aloittamisesta ja mahdollisuudesta jättää mielipide vuorovaikutusmateriaalista. Kirjeen mukana on liitteenä lähetetty yksityiskohtaiset tiedot kiinteistöillä tapahtuvista muu-

toksista. Puhelinaikoja järjestettiin nähtävillä olon aikana kaksi; 14.11. sekä 18.11.2022. Vuorovaikutusaineistosta vastaanotettiin yksi mielipide.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.2.2023 päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti. Kaavaehdotus oli nähtävillä 1.-30.3.2023 välisenä aikana. Nähtäville asettamisesta on kuulutettu kaupungin verkkosivuilla sekä Vantaan sanomissa. Lausunnot pyydettiin viranomaisilta 30.3.2023 mennessä.

Vuorovaikutusmateriaalista vastaanotettu mielipide (tiivistettynä)

M1

Nähtävillä olevassa kaavaluonnoksessa katualuetta on levennetty Virkatie 7 tontille ja tonttia on leikattu luoteiskulmassa. Koko tontin länsireunalle on lisäksi osoitettu liittymäkielto ja Osuustien yli on osoitettu kadun ylittävä jalankulun ja pyöräilyn yhteys.

Olemassa oleva rakennus on rakennettu rakennusaikaan voimassa olleita määräyksiä kunnioittaen, mutta myöhemmin hyväksytyssä asemakaavassa korttelialueen rajausta on muutettu siten, että rakennus on jäänyt osittain katualueelle.

Ehdotettu asemakaavamuutos siirtäisi katualueen pitkälle olemassa olevan rakennuksen ja huoltoaseman päälle aiheuttaen näin mittavaa haittaa kiinteistönomistajalle. Myös rakennuksen lounaispuolen iso paikoitusalue sekä yrityksien sisäänkäynnit jäisivät saavuttamattomiin, jos Osuustien liittymä poistuisi. Rakennuksen itäpäädyssä on nykyisin vain kapea kulkuyhteys rakennuksen ympäri, asemakaavamuutos ehdottaa tämän kulkuyhteyden tilalle istutusaluetta, jolloin tämä kulkuyhteys poistuisi kokonaan.

Virkatie 7 rakennuksessa toimii useita toimijoita, joiden toiminta estyisi ehdotetulla kaavamuutoksella. Sitovat vuokrasopimukset ovat voimassa eri toimijoiden kanssa vuosille 2025 ja 2026. Ratikkahanketta varten toteutettavaa katualuemuutosta vaiheistamalla voitaisiin vähentää merkittävästi liiketoiminnanharjoittajille aiheutuvaa haittaa. Lisäksi tarvittava katualueleveys tulisi uudelleenarvioida. Toteutuksen vaiheistus tulisi osoittaa merkintänä kaavakartalla.

Kaavoittajan vastaus:

Ratikan raiteet tulevat kulkemaan katualueen keskellä omalla kaistallaan, ajokaistat sijaitsevat raiteiden kummallakin puolella. Lisäksi ratikkakatujen toteutuksen yhteydessä parannetaan kevyen liikenteen väyliä ja huolehditaan miellyttävän katuympäristön synnystä huomioimalla katupuille tarvittavat tilavaraukset. Nämä kaikki asiat on otettu huomioon asemakaavamuutoksen katualuevarauksissa. Katusuunnittelun puolella tilavarauksia vielä tarkennetaan ja katualuevaraukseen saattaa tulla vielä muutoksia kaavaehdotukseen.

Kiinteistönomistajan kanssa on käyty tilanteesta keskustelu 3.10.2022. Asemakaavoja ei laadita vaiheittain, vaan asemakaavat esittävät alueen maankäytön lopputilanteen. Kaavaan ei merkitä määräystä vaiheittaisesta toteuttamisesta. Asemakaavan toteutus voidaan toteuttaa vaiheittain ja se on keskusteltavissa alueen maanomistajien kanssa. Mahdollisen myönteisen ratikkapäätöksen jälkeen ratikan rakentaminen aloitetaan arviolta vuoden 2024 syksyllä. Rakentamista ei aloiteta kaikkialla samaan aikaan.

Viranomaisyhteistyö

Ratikan asemakaavoja on käsitelty ELY-keskuksen kanssa kuukausikokouksissa 7.10.2020, 11.5.2021 ja 10.2.2021.

Katusuunnittelun yhteydessä viranomaisyhteistyötä on tehty Uudenmaan ELY-keskuksen, Väyläviraston, pelastuslaitoksen sekä Helsingin seudun liikenteen (HSL) kanssa.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 14.2.2023 asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Asemakaavoitus valtuutettiin pyytämään tarvittavat lausunnot. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 1.-30.3.2023 välisenä aikana. Lausuntoja pyydettiin 12 kappaletta ja vastaanotettiin 8 kappaletta. Muistutuksia ei saatu.

Uudenmaan liitolla ja Helsingin Seudun Liikenne -kuntayhtymällä ei ollut lausuttavaa asemakaavaehdotuksesta.

Elisa:
Alueella on runsaasti Elisa Oyj:n yhteiskunnalle tärkeitä tietoliikennekaapeleita. Näiden olemassaolo sekä toiminta tulee alueella toimijoiden tiedostaa ja turvata kaikissa oloissa.

Mikäli tietoliikennerakenteita kuitenkin joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

Vantaan Energia:

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia sekä Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapeleita. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien ja maakaapeleiden sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia tai maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vantaan kaupunginmuseo:
Kaava-alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:
Tontin 52105/4 itäreunalla sijaitsee avo-oja, jota varten tulee asemakaavaan lisätä asianmukainen merkintä.
Kaavamuutosalueiden varrelle Osuustielle sekä Virkatielle tulee muutoksia vesihuoltoverkostoon osittain ratikan tarvitseman tilan vuoksi ja osittain nykyisen kapasiteetin kasvattamisen tarpeen vuoksi. Uusien, saneerattavien ja siirrettävien vesihuoltolinjojen pituudet ja jakaumat esitetään tarkemmin ratikan ja Virkatien suunnitelmien yhteydessä.

Kaavoittajan vastine: Avo-ojan merkintä on lisätty tontin 52105/4 itäreunalle.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY:
Yhdyskuntarakenne ja yleiskaava:
ELY-keskus lausuu, että asemakaavamääräyksiä on tarkistettava kortteleissa 51503 ja 52105 vastaamaan maankäyttö- ja rakennuslain 9a luvun säännöksiä ja ohjeena olevan yleiskaavan kaavamääräyksiä. Kaupan laatua on ELY-keskuksen mukaan ohjattava määräyksin niin, ettei heikennetä keskustaan sijoittuvan kaupan toimintaedellytyksiä. Ely-keskus huomauttaa, että korttelissa 51503 on määrätty ainoastaan päivittäistavarakaupasta, muttei muun erikoistavaran laadusta. Lisäksi korttelissa 52105 puolestaan sallitaan noin 30 000 k-m2 vähittäiskauppaa sitomatta sitä esimerkiksi pääkäyttötarkoitukseen (T). ELY-keskus toteaa, että kaavamääräyksiä vähittäiskaupan osalta on tarkennettava.

Ilmastovaikutukset:

ELY-keskus katsoo, että katualueen leventämisellä ei ole suoraan merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutokseen kaupunkialueilla. vaan vaikutusten kannalta ratkaisevaa kuitenkin on se, miten katualuetta käytetään ja kuinka tehokkaasti se ohjaa kestävien kulkumuotojen käyttöön. ELY-keskus huomauttaa, että toteuttamissuunnittelussa on varmistettava, että kulku kaava-alueen sisällä on mahdollisimman sujuvaa ja turvallista kestäviä kulkumotoja käyttäen, huomioiden kuitenkin, että jatkossakin suuryksiköihin kulku perustuu lähes kokonaan yksityisautoiluun jo tehtyjen ratkaisuiden takia eikä se ole nykyisten ilmastotavoitteiden mukaista.

Meluntorjunta:
Kaava-alueelle tehdyt meluselvitykset on syytä liittää kaava-aineistoon.
Kaavaselostuksen ympäristöhäiriöitä käsittelevissä osioissa ei ole käsitelty raitiotien paaluväliä 2900-3000, joka kuuluu kaava-alueeseen ja se tulisi lisätä kaavaselostukseen.
Kaavaselostuksessa ei ole myöskään tarkasteltu sitä, että kaavan korttelialueille (KM, T) saa rakentaa (kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä) asuntoja. Kaavassa asuinhuoneistoille on määrätty ulkokuoren ääneneristyksestä lento-, tie- ja raideliikennettä vastaan.
Kaavaselostuksesta ei ilmene minkä selvitysten perusteella ääneneristävyyksistä on määrätty.
Kaava-aineistossa tulee esittää, millä perusteella tarvittavat ääneneristävyydet on määritelty sekä se, muuttuvatko ääneneristävyysvaatimukset kortteleissa kaavamuutoksen myötä.

Tärinä- ja runkomelu:
Kaavaselostuksessa tulee täsmentää lukuarvot tärinän ja runkoäänen enimmäistasoille.

Liikenne:
Kaavan aluevaraukset tulee rajata siten, että ne eivät ulotu tiesuunnitelmassa esitetylle liikennealueelle. Kaava-alueen raja KEHÄ III rajoittuvin osin olisi syytä tarkistaa ja osoittaa tiesuunnitelman mukaisesti. Esimerkiksi risteyssillan kohdassa ilmenee eroavaisuutta.

Kaavoittajan vastine:
Yhdyskuntarakenne ja yleiskaava:
Korttelin 51503 merkintä on KM, Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja. Määräystä täsmennetään, että alueelle saa sijoittaa ainoastaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tiloja. Korttelissa 51503 on toteutettu Lidl poikkeamisluvalla. KM-alueen määräystä korttelissa 51503 täsmennetään, että alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa yhteensä korkeintaan 2000 k-m^2.

Korttelin 52105 pääkäyttötarkoitus on Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Korttelissa sallitaan käyttää 50 % sallitusta rakennusoikeudesta liiketiloja varten. Määräystä täsmennetään muotoon kl 50 %: Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoituksen mukaisia liiketiloja varten.

Ilmastovaikutukset:
Kaavan ja Vantaan ratikan hankkeen ilmastovaikutuksista ja ilmastonmuutokseen sopeutumisesta on kerrottu kaavaselostuksen sivulla 38-39.
Kaikella rakentamisella on aina rakentamisvaiheessa ilmastovaikutuksia. Ratikan hankkeessa on kuitenkin tutkittu ja suunniteltu rakentaminen siten, että voitaisiin hyödyntää mahdollisimman paljon kierrätettyä materiaalia ja purkujätettä katurakenteissa. Materiaalit pyritään myös hankkimaan läheltä. Tarkemmat ratkaisut tehdään katusuunnittelun yhteydessä. Kaavamääräyksiä ei asiasta ole järkevä tehdä, sillä määräämällä tietynlaisia toteutustapoja katualueelle johtaisi ympä-

ristölupamenettelyyn. Katualueiden suunnittelussa huomioidaan kaupungin tavoitteet ja strategiat.
Katualueen leventämisellä ei itsessään ole suuria ilmastovaikutuksia, mutta leveämmät katualuevaraukset mahdollistavat ratikan rakentamisen ja paremmat kevyenliikenteen väylät, jotka jo kannustavat kestävämpään liikkumiseen. Liikenteen ilmastovaikutukset ovat suuret, ja ratikan hankkeella pyritään vähentämään juuri liikenteen ilmastovaikutuksia ja vaikuttamaan kestävämpiin liikkumistottumuksiin.
Kaupan suuryksiköihin kulku tapahtuu yleensä yksityisautolla, sillä kyseiset kaupan alueet sijoitetaan keskusta-alueiden ulkopuolelle ja kaupan suuryksiköistä ja erikoiskaupan alueilta usein ostetaan tavaroita, joiden kuljetukseen yksityisauto on paras vaihtoehto. Kaavamuutoksella kuitenkin mahdollistetaan ratikan rakentaminen Osuustien alueelle, jolloin mahdollisuus liikkua tälle kaupan alueelle joukkoliikenteen kautta paranee. Liikkumisvälineen valinta jää kuluttajan valinnaksi.
Kaavan katualueen tilavaraukset sisältävät erotellut jalankulku- ja pyöräkaistat sekä esimerkiksi hulevesialtaat, jotka osaltaan vastaavat ilmastohaasteisiin. Lisäksi katualueilla varataan tilaa puille ja muulle katukasvillisuudelle. Ratikan design-manualissa on esitetty erilaisia pinnoitevaihtoehtoja ja monilla paikoilla ratikan raiteet kulkevat nurmipohjalla. Resurssiviisaus, kestävyys ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen on siis otettu jo huomioon ratikan suunnittelussa. Katualueiden tarkempi suunnittelu tehdään katusuunnittelun yhteydessä.
Meluntorjunta:
Asemakaavan selostuksen sivuilla 35 on arvioitu melun vaikutukset kaavamuutosalueella. Selostuksessa on myös otteet meluselvityksestä kaava-alueen alueelta. Meluselvitys on esitetty kaavan lähdeaineistoissa. Ei ole tarkoituksenmukaista liittää kaikkia selvityksiä selostuksen liitteeksi. Kaikki ratikkaan liittyvät selvitykset on julkaistu ratikan verkkosivuilla kohdassa Selvityksiä ja aineistoja. https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-jaymparisto/liikenne/vantaanratikka/selvityksia-ja-aineistoja

Kaavaselostuksen ympäristöhäiriöitä käsitteleviin osioihin on lisätty kaavamuutoksen vaikutukset kaava-alueen ulkopuolella olevaan asuinkorttelin ulko- ja sisämelutilanteeseen paaluvälillä 2900-3000.

Ääneneristävyysvaatimus on tarkistettu ja laskettu meluselvityksen liitetiedoston numero 4.1 (Tie- ja raitioliikenteen yhteismelu päiväaika ja melutorjunta) sekä liitetiedoston numero 3.3 (Raitioliikenteen enimmäisäänitasot, ei meluntorjuntaa) osoittamien ennustettujen julkisivumelutasojen perusteella siten, että sisämelujen ohjearvot täyttyvät. Kaavaselostuksessa on täsmennetty, että ääneneristävyysvaatimusten määrittelyssä on käytetty meluselvityksen liitetiedostojen esittämiä rakennuksille ennustetilanteessa tulevia julkisivumeluja. Kaavan aluevarauksia käsittelevässä osiossa on kerrottu kaavamuutoksessa tapahtuvat muutokset verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Jos melumääräykset muuttuvat kaavamuutoksen myötä, on tämä muutos kerrottu selostuksen kohdassa 4.3.1.

Kaava-alueella ei sijaitse melulle herkkiä kohteita. Kortteleissa on sallittu huoltoasuntojen rakentaminen. Jos huoltoasuntojen rakentamisessa on huomioitu alueella voimassa olevien kaavojen mukaiset melumääräykset, ei silloin meluselvityksessä esitetty katualueen mahdollinen laskennallinen melutason nousu johda mahdollisten huoltoasuntojen sisätilojen melun ohjearvojen ylittymiseen.

Tärinä ja runkomelu:
Kaavamääräyksessä on viitattu VTT:n suosituksiin. Runkoäänen ohjearvot ovat samat kuin liikennemelun ohjearvot. Runkomelukartta on esitetty kaavaselostuksen sivulla 38. Selostukseen kohtaan 4.4.1. lisätään suositukset tärinän- ja runkomelun ohjearvoista.

Liikenne:
Osuustien 002461 kaavaraja rajautuu voimassa olevan asemakaavan mukaiseen liikennealueeseen (LT). Jos tiesuunnitelma on laadittu voimassa olevan asemakaavan mukaisen liikennealueen rajojen mukaisesti, ei silloin kaava-alueen ja tiesuunnitelman välisissä rajauksissa ole ristiriitaisuutta.

Tukes:

HKScan Finland Oy:n tuotantolaitokselle laadittujen seurausanalyysien perusteella on arvioitu, että poikkeustilanteessa voi syntyä ammoniakkivuotoja, joiden terveysvaikutukset ulottuvat myös laitosalueen ulkopuolelle. Merkittävät ammoniakkivuodot voivat aiheuttaa haittaa myös lähialueen joukkoliikenteelle.

Kaavoittajan vastine: Tieto on lisätty kaavaselostukseen.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset
Asemakaavamuutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan tehtyjen piirustusteknisten tarkistuksien vuoksi ja selostuksen tekstiä on päivitetty. Kaavaselostuksen kohtaan 4.4.1. on täsmennetty ja avattu selkeämmin, mihin kaavan melumääräykset ovat perustuneet sekä lisätty suositukset tärinä- ja runkomelun ohjearvoista. Kaavaselostuksen ympäristöhäiriöitä käsitteleviin osioihin on lisätty kaavamuutoksen vaikutukset kaava-alueen ulkopuolella olevaan asuinkorttelin ulko- ja sisämelutilanteeseen paaluvälillä 2900-3000.

Korttelin 51503 määräyksiin on lisätty, että alueelle saa sijoittaa ainoastaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tiloja sekä enintään 2000 k-m^2 päivittäistavarakaupan tiloja yleiskaavan aluetta koskevan määräyksen mukaisesti. Liiketiloja koskevaa rakennusoikeuden lisämääräystä on täsmennetty siten, että merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoituksen mukaisia liiketiloja varten. Korttelin 52105 itärajalle on lisätty avo-ojan merkintä.

Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uutta nähtäville asettamista.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Valtuustokauden strategia esittää Vantaan innovatiivisena, rohkeana, rentona ja viihtyisänä, kestävyyden ja kiertotalouden edelläkävijänä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Kaupunkikeskuksille laaditaan 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.

Vantaan ratikka mahdollistaa tiivistyvän kaupungin ja on valtuustokauden strategian yksi Vantaan tulevaisuutta rakentavasta neljästä kärkihankkeesta.

MAL-tavoitteet:

Vantaan ratikka kuuluu Helsingin seudun kuntien ja valtion väliseen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukseen (MAL-sopimus). Sopimuksella mahdollistetaan kestävän ja vähähiilisen kaupunkiseudun kehittäminen vuosien 2020–2031 aikana. MAL-sopimusten tavoitteena on yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen siten, että

- luodaan edellytyksiä liikenteeseen kohdistettujen ja joukkoliikennettä tukevien investointien täysimääräiselle hyödyntämiselle,
- edistetään uusien liikennepalvelujen syntymistä henkilö- ja tavaraliikenteessä,
- raideliikenteeseen ja pyöräliikenteeseen osoitetaan vahvat panostukset.

Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Velvoittavaksi tavoitetasoksi on hyväksytty liikenteen kasvihuonekaasujen päästövähennys vähintään 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Yhdyskuntarakenne ja liikkuminen. Kaupunkirakenne on resurssiviisaasti toteutettu. Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Hiilineutraali energia. Vantaalla vähennetään lämmityksen päästöjä ja Vantaan alueella on luovuttu lämmityksessä fossiilisista polttoaineista vuoteen 2030 mennessä.
- Materiaalien elinkaari ja kiertotalous. Edistetään vähähiilistä rakentamista, kiertotaloutta ja jakamistalouden kehittymistä.
- Monimuotoinen luonto. Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan suunnitelmallisesti.
- Vastuullinen Vantaa. Edistetään kestävään elämäntapaan, ympäristökasvatukseen ja koulutukseen sekä ympäristöjohtamiseen ja työn tekemisen tapoihin liittyviä toimenpiteitä. Tehdään ympäristövastuullisia hankintoja.
- Hiilinielut ja kompensointi. Hiilineutraaliustavoitteessa päästöjä on vähennetty vähintään 80 prosenttia vuonna 2030 verrattuna vuoteen 1990. Loput 20 prosenttia voidaan sitoa kasvillisuuteen, maaperään ja puurakentamiseen tai hankkimalla päästövähennystoimia muualle.

Vantaa on asettanut tavoitteekseen olla hiilineutraali kaupunki vuonna 2030. Hiilineutraaliin Vantaaseen tähtäävät toimenpiteet ovat osa resurssiviisauden tiekarttaa. Tavoitteeseen päästäkseen Vantaan tulee vähentää kasvihuonekaasupäästöjä 80 % vuoden 1990 päästöihin verrattuna ja kompensoida jäljelle jäävät päästöt esimerkiksi lisäämällä hiilinieluja tai rahoittamalla vähähiilisyyteen tähtääviä hankkeita muualla. Päästötavoitteen saavuttamiseksi tärkeimmiksi toimenpiteiksi on listattu:

- rakentamisen energiatehokkuuden parantaminen
- kaupunkirakenteen eheyttäminen ja kehittäminen
- joukkoliikenteen parantaminen

Ratikan tavoitteet (12.11.2018):

Vantaan ratikan tavoitteet on muodostettu yleissuunnitelman laatimisen yhteydessä ja hyväksytty Vantaan kaupunginhallituksessa 12.11.2018. Raitiotien tärkeimmiksi päätavoitteiksi on määritetty:

1. Vantaan kansainvälisen saavutettavuuden ja joukkoliikenteen verkoston parantaminen.
2. Kaupunkikeskustojen kehittäminen ja houkuttelevien asuin- ja työpaikka-alueiden lisääminen.
3. Autoriippumattoman elämäntavan edistäminen.
4. Liikenteen ympäristöhaittojen vähentäminen.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISU

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavamuutoksessa varaudutaan ratikan rakentamiseen. Ratikan rakentaminen parantaa Vantaan paikallista ja kansainvälistä saavutettavuutta, lisää kestäviä liikkumisen muotoja, mahdollistaa kaupungin kasvamisen kestävästi joukkoliikenteen varrelle sekä luo alueellista hyvinvointia ja houkuttelevuutta. Kaavassa osoitetaan riittävä tila ratikan infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katuympäristölle. Kaavamuutoksella levennetään katualuetta sen verran, että ratikka ja siihen liittyvä katuympäristö ja jalankululle ja pyöräilylle varatut parannetut yhteydet mahtuvat katualueelle. Kiinteistöt, joiden pinta-alaan muutos vaikuttaa, ovat mukana kaavamuutoksessa.

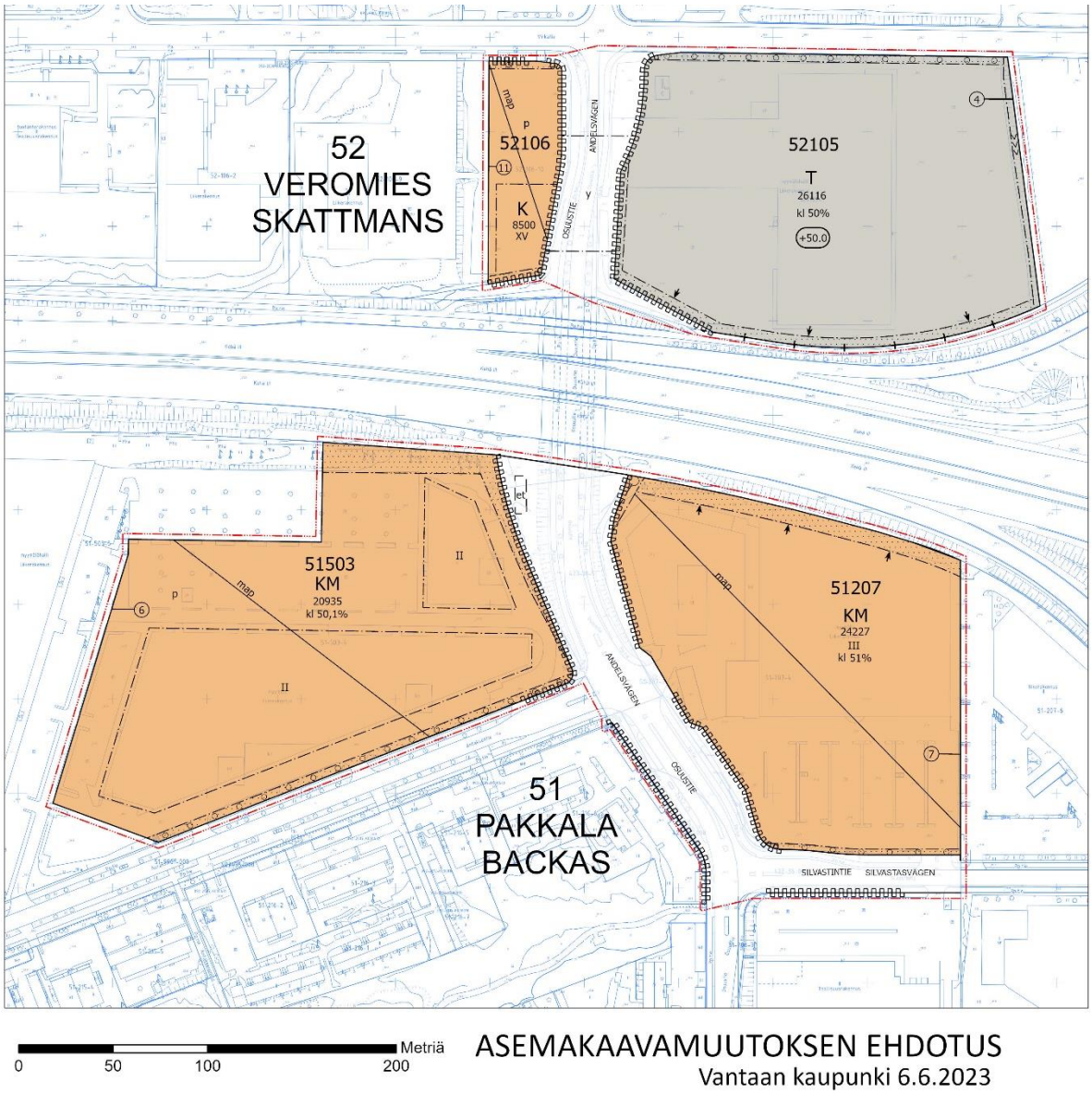
Asemakaavaratkaisu perustuu ratikan ensimmäisen vaiheen katu- ja puistosuunnitelmiin, joissa on esitetty tilavarukset ratikan tarvitsemalle katutilalle. Varsinaiset yksityiskohtaiset katu- ja puistosuunnitelmat tarkennetaan tilavaraussuunnitelmista. Katu- ja puistosuunnittelun lähtökohtana on ollut vuonna 2019 valmistunut ja kaupunginvaltuuston 16.12.2019 hyväksymä ratikan yleissuunnitelma, jonka suunnitteluratkaisuja on katu- ja puistosuunnittelussa tarkennettu. Vantaan ratikan ensimmäiset katusuunnitelmaluonnokset ovat valmistuneet Aviapoliksen suuralueilla. Osuustien kaava-alueelle sijoittuvat suunnitelmat valmistuivat 19.9.2022. Katusuunnitelmaluonnokset toimivat osaltaan myös asemakaavan valmistelumateriaalina.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla levennetään katualuetta Osuustiellä muuttamalla osia korttelialueista katualueeksi. Katualueen levennykset perustuvat 19.9.2022 valmistuneisiin katusuunnitelmaluonnosten tilavarauksiin. Asemakaavan muutoksella ei osoiteta uutta rakentamista.

Uudeksi katualueeksi muutetaan yhteensä 2503 m². Asemakaavan muutoksella muutetaan korttelien tehokkuuslukuja rakennusoikeusluvuksi. Kiinteistöjen kokonaisrakennusoikeudet eivät muutu pinta-alamuutosten myötä. Ajoliittymäkieltomerkintöjä muutetaan kortteleissa 52106, 52105 ja ajoliittymää muutetaan korttelissa 52105. Osuustien varteen Kehä III:n eteläpuolelle sijoittuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et) sähkönsyöttöasemaa varten. Melumääräyksiä on lisätty kortteleissa 51503 ja 52105. Muilta osin korttelialueet esitetään voimassa olevan asemakaavan mukaisina eikä asemakaavan muutoksella osoiteta uutta rakentamista.



Kuva 19. Kuva asemakaavaehdotuksesta.

4.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutoksessa rakennusoikeuksiin ei tule muutoksia. Rakennusoikeutta osoittavat tehokkuusluvut on kaavamuutoksessa muutettu rakennusoikeusluvuksi, jotta rakennusoikeudet pysyvät ennallaan tontin pinta-aloista riippumatta.

Kaava-alueen pinta-ala on 114 508 m². Rakennusoikeutta on yhteensä 79 778 k-m².

Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) kaava-alueella on yhteensä 4 107 m². Rakennusoikeus on yhteensä 8 500 k-m².

Liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) on yhteensä 61 948 m². Rakennusoikeus on yhteensä 45 162 k-m².

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) on yhteensä 30 633 m². Rakennusoikeutta on yhteensä 26 116 k-m².

Liikennealueita on yhteensä 17 820 m². Katualueiden määrä kasvaa voimassa olevasta kaavasta 2 503 m².

Tarkemmat tiedot löytyvät kaava-aineiston liitteenä olevasta tilastolomakkeesta.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavassa on annettu melusuojaukseen, maaperän pilaantuneisuuden selvittämiseen ja puhdistamiseen, katualueen tärinä- ja runkomelusuojaukseen, hulevesien hallintaan ja tulvareitteihin, työmaavesien käsittelyyn, rakennusten sisäilman laatuun sekä päivittäistavarakaupan määrään liittyviä määräyksiä. Suunnittelualueelle sijoittuvasta sähkönsyöttöasemasta (et) on annettu kaupunkikuvallinen määräys.

Kaavan katutilan laatuun kiinnitetään ratikan katu- ja puistosuunnittelussa paljon huomiota. Katutilan suunnittelussa käytetään Ratikan Design Manualia (*Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy 2020*), jossa on esitetty katutilan suunnittelun ohje. Ohje sisältää linjan kaupunkikuvallisen kokonaisuuden ja kaupunkikuvan laatua toteuttavat pysäkkialueiden materiaali- ja kalusteohjeet sekä kasvillisuuden käytön periaatteet. Ratikkaväylän suunnittelussa painottuu laadukkaan ja viihtyisän uuden kaupunkitilan tekeminen, vastuullisuuden huomioiminen, ekologisuuden vaaliminen ja hiilijalanjäljen hillitseminen.

4.3 ALUEVARAUKSET

Suunnittelualue koostuu liike- ja toimistorakennusten korttelialueista (K), liikerakennusten korttelialueesta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T). Asemakaavassa on mukana korttelialueita niiltä osin, kun katualuetta laajennetaan korttelialueelle.

4.3.1 Korttelialueet

K, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet
Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen 52106 (K) osa tontista 92-51-503-4 on muutettu katualueeksi. Tontin rakennusoikeus pysyy samana. Tontille on osoitettu katusuunnitelman mukainen liittymäkielto koko Osuustien puoleiselle rajalle. Osuustien puoleinen liittymä suljetaan, Virkatien puoleinen liittymä säilyy. Tontille on annettu määräys, jonka mukaan rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä. Uusi tonttinumero on 11.

KM, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön
Liikerakennusten korttelialueen 51503 (KM) osa tontista 92-51-503-4 on muutettu katualueeksi. Tontin rakennusoikeus pysyy samana. Tontille on annettu määräys, jonka mukaan rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä. Uusi tonttinumero on 6. Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 32 dB ja toimistotiloissa 28 dB. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä. Alueelle saa sijoittaa ainoastaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tiloja. Korttelissa 51503 sallitaan päivittäistavarakauppaa yhteensä korkeintaan 2000 k-m^2. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

Liikerakennusten korttelialueen 51207 (KM) osa tontista 92-52-207-4 on muutettu katualueeksi. Tontin rakennusoikeus pysyy samana. Tontille on annettu määräys, jonka mukaan rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloi-

hin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä. Uusi tonttinumero on 7. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä. Alueelle saa sijoittaa ainoastaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tiloja. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

T, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue
Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) 52105 osa tontista 92-52-105-1 on muutettu katualueeksi. Tontin rakennusoikeus on muutettu tehokkuusluvusta kerrosalaneliömetreiksi, rakennusoikeus pysyy samana. Tontille on osoitettu katusuunnitelman mukainen liittymäkielto koko Osuustien puoleiselle rajalle. Osuustien puoleinen liittymä suljetaan, Virkatien puoleinen liittymä säilyy. Uusi tonttinumero on 4. Asuinhuoneiden, koulutustilojen ja muiden vastaavien tilojen ulkokuoren ääneneristys lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristys lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 30 dB. Tontin itärajalle on osoitettu avo-ojan merkintä. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

4.3.2 Muut alueet

Katualueet

Katualueiden rajaukset perustuvat ratikan katusuunnitelmiin. Katualueiden rajauksia on tarkistettu katusuunnitelmaluonnosten tilavarausten 19.9.2022 mukaisiksi niin, että ratikka ja siihen liittyvä katuympäristö mahtuvat alueelle. Ajo kortteliin 52105 osoitetaan jatkossa Virkatien kautta. Osuustien varteen Kehä III:n eteläpuolelle sijoittuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et) sähkönsyöttöasemaa varten. Mikäli alueelle sijoitetaan raitiotie, tulee se suunnitella ja toteuttaa niin, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja (VTT 2008, VTT 2009) rakennusten sisätiloissa. Tärinä- runkomelusuojauksen suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon myös kaava-alueen ulkopuolinen, 31.12.2021 mennessä hyväksyttyjen asemakaavojen osoittama maankäyttö.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Kaava-alue sijoittuu valmiiksi rakennettuun ympäristöön. Alueen uudistaminen aiheuttaa vaikutuksia erityisesti kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja palveluverkkoon. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Asemakaavamuutoksella ei ole suoraan vaikutusta väestön rakenteeseen ja kehitykseen, sillä kaavassa ei osoiteta uusia alueita asumiselle.

Ratikan toteutuessa ratikkapysäkkien vaikutusalueella asuntokysyntä kasvaa sekä saavutettavuuden parantumisen että ympäristön laadullisen kehittymisen myötä. Ratikan vaikutusalueella, noin 800 metrin säteellä, asukasmäärä tulee kasvamaan lähes 37 000 asukkaalla eli noin 74 % vuoteen 2050 mennessä. Asukasmäärän kasvu on ratikan vaikutusalueella huomattavasti suurempaa kuin keskimäärin kaupungissa. (*Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019*)

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavamuutoksella ei ole suoraan vaikutusta väestön rakenteeseen ja kehitykseen, sillä kaavassa ei osoiteta uusia alueita asumiselle.

Ratikan mahdollinen rakentaminen vauhdittaa maankäytön tehostamispotentiaalia ratikan vaikutusalueella. Ratikan pysäkkiympäristössä on potentiaalia keskustamaiselle tiiviille ja sekoittuneelle rakenteelle. Ratikka lisää Itä-Vantaalla alueen houkuttelevuutta ja päivittää sen identiteettiä osaksi elävää ja kehittyvää ratikkakaupunkia. Maankäytön kehittämispotentiaaliksi raitiotien varrella on arvioitu yli 3 miljoonaa kerrosneliömetriä asumiselle ja yli 1,6 miljoonaa kerrosneliömetriä työpaikoille. Vaaralan alueella maankäytön kehittämispotentiaaliksi on arvioitu 200 000 k-m^2. *(Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019)*

Vantaan ratikka luo edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen ja vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheyttä. Ratikka toteuttaa kaupungin tavoitetta kasvaa kestävästi ja sijoittaa kaupungin kasvu vahvojen joukkoliikenneyhteyksien varteen. Ratikka rakentaminen toteuttaa kaupungin strategian tavoitteita kaupungin tiivistämisestä sekä kaupungin elinvoiman ja vetovoiman lisäämisestä.

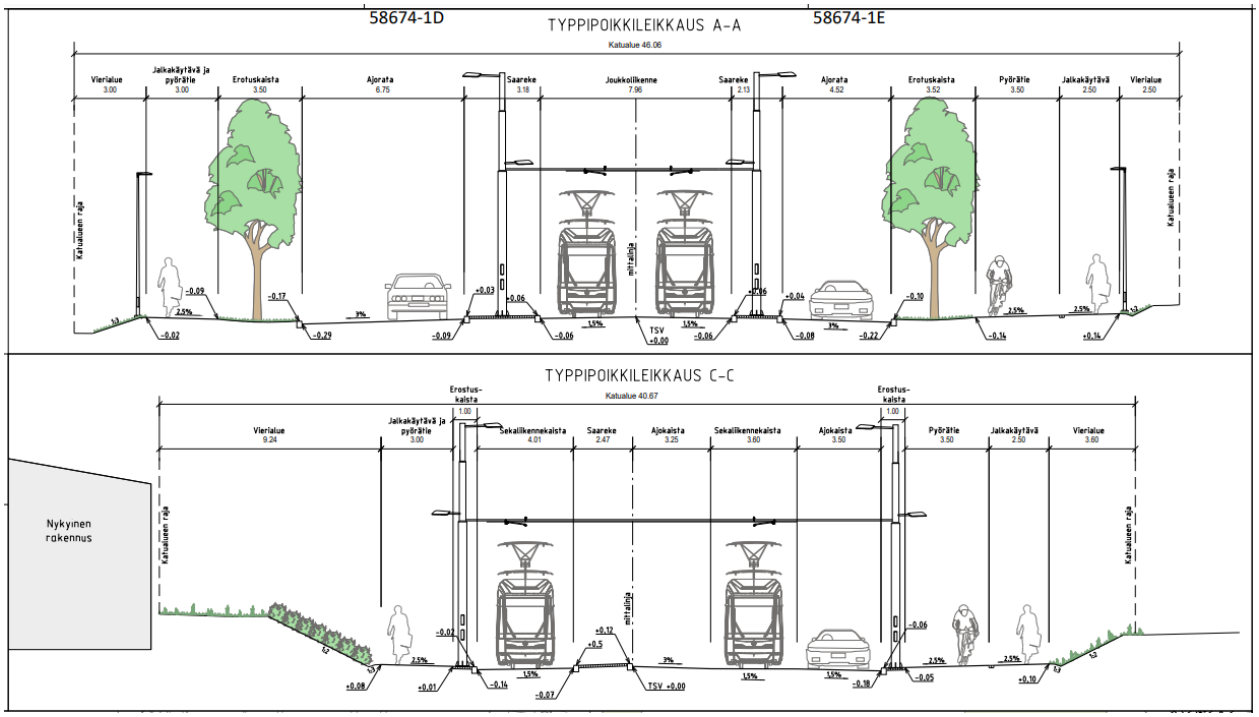
Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukainen.

Kaupunkikuva
Asemakaava ja asemakaavamuutos muuttaa alueen kaupunkikuvaa jonkin verran, pääosin katualueen osalta.

Osuustien katualueelle Kehä III eteläpuolelle rakennettavasta sähkönsyöttöasemasta (et) on annettu kaupunkikuvallinen määräys, jonka mukaan rakennuksen, rakennelmien ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan sekä materiaaleiltaan korkealuokkaisia ja kaupunkikuvaan sopivia. Tekniset laitteet tulee maisemoida.

Alustavien katusuunnitelmaluonnosten (*Ramboll, luonnos 19.9.2022*) perusteella katualueen leventämisen myötä alueella ei ole tarvetta merkittäville maanpinnan täytöille tai leikkauksille. Katusuunnitelmaluonnoksissa on käytetty vaihtelevia pinnoitteita (eriväriä betonikiviä ja luonnonkiveä), jotka elävöittävät alueen nykyistä kaupunkikuvaa. Katualueen leventämisen ja ajoyhteyksien uudelleenjärjestelyn seurauksena alueen nykyistä katuvihreää joudutaan poistamaan rakentamisen alta. Poistuvaa kasvillisuutta kuitenkin kompensoidaan katualueen rakentamisessa. Puu- ja pensasistutuksia on katusuunnitelmaluonnoksissa lisätty katualueelle niin paljon kuin mahdollista ottaen huomioon olemassa oleva tila ja näkemäalueet.

Ratikan katukäytävän tarkempi suunnittelu tehdään ratikan katu- ja puistosuunnittelutyössä.



Kuva 20. Tyyppipoikkileikkaus A-A ja C-C. (Ramboll oy, luonnos 19.9.2022)

Asuminen

Alueelle ei osoiteta uutta asumista.

Taloudelliset vaikutukset, palvelut ja työpaikat

Asemakaavamuutoksella ei sellaisenaan ole merkittäviä taloudellisia vaikutuksia, eikä sillä osoiteta uusia palveluja tai työpaikkoja.

Ratikan rakentaminen lisää alueen palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuutta ja luo edellytyksiä uusien syntymiselle. Pysäkin vaikutusalueella asuntokysyntä kasvaa sekä saavutettavuuden parantumisen että ympäristön laadullisen kehittymisen myötä. Asukaskasvu tiivistyy Vantaalla muun muassa ratikkapysäkkien lähiympäristöihin, mikä mahdollistaa ja myös edellyttää palvelutarjonnan kasvua ratikan varrella. *(Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019.)*

Ratikan yleissuunnitelmassa ratikan kokonaiskustannusarvio oli noin 393 miljoonaa euroa (Ratikan yleissuunnitelma, Liite 15 Investointikustannukset). Laskelmia tuloista ja menoista on tarkennettu loppuvuodesta 2022 ja uudestaan helmi-maaliskuussa 2023 (*Vantaan ratikan kustannusraportti, 16.3.2023*).

Rakentamiskustannukset koostuvat raitiotien ja pysäkkien, autojen ajokaistojen, pyöräteiden, jalkakäytävien, puurivien ja muun kadulle suunnitellun rakentamisesta. Lisäksi kustannukset on laskettu maanalaisen infran, kuten johtojen ja putkien, siirtämiselle ja uusien rakentamiselle sekä nykyisten rakenteiden purkamiselle. Kustannuksiin on laskettu materiaalit, suunnittelu ja rakentamisen kulut. Kaikki raitiotien rakentamisesta sekä ratikkakaduille että ympäröiville kaduille aiheutuvat muutokset on otettu huomioon rakentamiskustannuksissa. Esimerkiksi jalkakäytävien ja pyöräteiden parannukset on laskettu mukaan kustannuksiin.

Ratikkareitin katujen rakentamisen kustannusarvioita lasketaan parhaillaan katusuunnitelmien pohjalta. Kun katusuunnitelmaehdotus kultakin kadulta valmistuu, siitä lasketaan kustannukset. Kustannukset vaihtelevat katujen mukaan.

Kiinteistötaloudellisessa analyysissä (*Newsec Advisory Finland Oy 17.5.2022, päivitys 12.12.2022*) vertailtiin ratikan ja bussin tuottoa. Ratikan ja bussin tuottovertailussa ratikan kiinteistötaloudelliset tulot ovat 592,4 miljoonaa euroa ja bussin 272,8 miljoonaa euroa. Kiinteistötaloudelliset tulot muodostuvat maankäyttösopimuskorvauksista ja maan myynnistä toimitila- ja asuinrakentamista varten. Ratikan lisätuotto bussiin verrattuna on 320 miljoonaa euroa.

Verotulot koostuvat kiinteistöveroverokertymän kasvusta ja rakentamisesta palautuvasta verotulosta. Kaupunki saa enemmän kiinteistöveroja, kun rakentamista tulee enemmän ratikan myötä. Ratikan myötä kiinteistöverokertymän kasvuksi on vuonna 2019 arvioitu 120 miljoonaa euroa.

Vuoden 2019 arvion mukaan ratikan myötä 40 vuoden aikana Vantaa maksaa HSL:lle 315 miljoona euroa lisää kuntaosuutta ja HSL maksaa Vantaalle 337 miljoonaa euroa enemmän infrakorvauksia. Vaikutus Vantaan kaupungille on arvioitu olevan +23 miljoona euroa 40 vuoden aikana. Arvio päivitetään ratikan hankesuunnitelmaan keväällä 2023.

Tämänhetkisen MAL-sopimuksen mukaan valtio maksaa 30 prosenttia Vantaan ratikan suunnittelukustannuksista. Jos ratikka päätetään rakentaa, on mahdollista, että valtio maksaa 30 prosenttia rakentamiskustannuksista.

Arviot ratikkahankkeen tuloista ja kustannuksista tarkentuvat, kun suunnittelu edistyy.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavalla ei osoiteta uutta asumista.

Ratikan rakentaminen parantaa alueen saavutettavuutta ja imagoa sekä lisää alueen viihtyisyyttä ja houkuttelevia työpaikka-alueita.

Virkistys

Kaavan toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi alueen virkistysmahdollisuuksiin.

Kulttuuriperintö

Asemakaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse kulttuuriperintökohteita. Kaavalla ei ole vaikutuksia kulttuuriperintöön.

Liikenne

Hankkeella edistetään seudullisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta sekä varmistetaan edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukainen.

Autoliikenne

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan ratikan katusuunnitelmien toteuttaminen. Asemakaavamuutoksen sekä raitiotien mahdollinen toteuttaminen vaikuttaa ajojärjestelyihin Osuustiellä. Raitiotie on suunniteltu kulkemaan katualueen keskellä ajoneuvoliikenteestä erotettuna.

Ajoliittymiin esitetään lisäksi seuraavat muutokset: Korttelin 52105 kiinteistölle 92-52-105-1 osoitetaan liittymäkielto koko läntisen rajan osalta. Ajoyhteys Osuustieltä katkaistaan. Nykyinen ajoyhteys Virkatieltä säilyy. Korttelin 52106 kiinteistölle 92-52-106-10 osoitetaan liittymäkielto koko Osuustien itäisen rajan osalta ja ajoyhteys osoitetaan kiinteistön pohjoisosasta Virkatieltä.

Raitiotien rakentaminen ja liikennöinti vaikuttaa henkilöautoliikenteeseen kulkutapavalinnan sekä henkilöautojen reittivalinnan kautta. Joukkoliikenteen parantuva palvelutaso vaikuttaa henkilöau-

tojen matkamääriin, suoritteisiin ja sitä kautta tieliikenteen päästöihin ja ruuhkautumiseen. (Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019)

Joukkoliikenne

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan ratikan katusuunnitelmien toteuttaminen. Kaava-alueen lähimmät pysäkit ovat Muuran pysäkki ja Pakkalanrinteen pysäkki. Raitiovaunupysäkiltä ratikan matka-ajat tulevat olemaan Tikkurilan rautatieasemalle arviolta 19 minuuttia Muuran ja 17 minuuttia Pakkalanrinteen pysäkiltä, Lentoasemalle arviolta 7 minuuttia Muuran ja 10 minuuttia Pakkalanrinteen pysäkiltä, Jumbon kauppakeskukseen arviolta 3 minuuttia Muuran ja 1 minuutti Pakkalanrinteen pysäkiltä sekä Mellunmäen metroasemalle arviolta 43 minuuttia Muuran ja 41 minuuttia Pakkalanrinteen pysäkiltä (Vantaan ratikka, raitiotieliikenteen simulointi, Sweco Infra&Rail Oy, Lokakuu 2021).

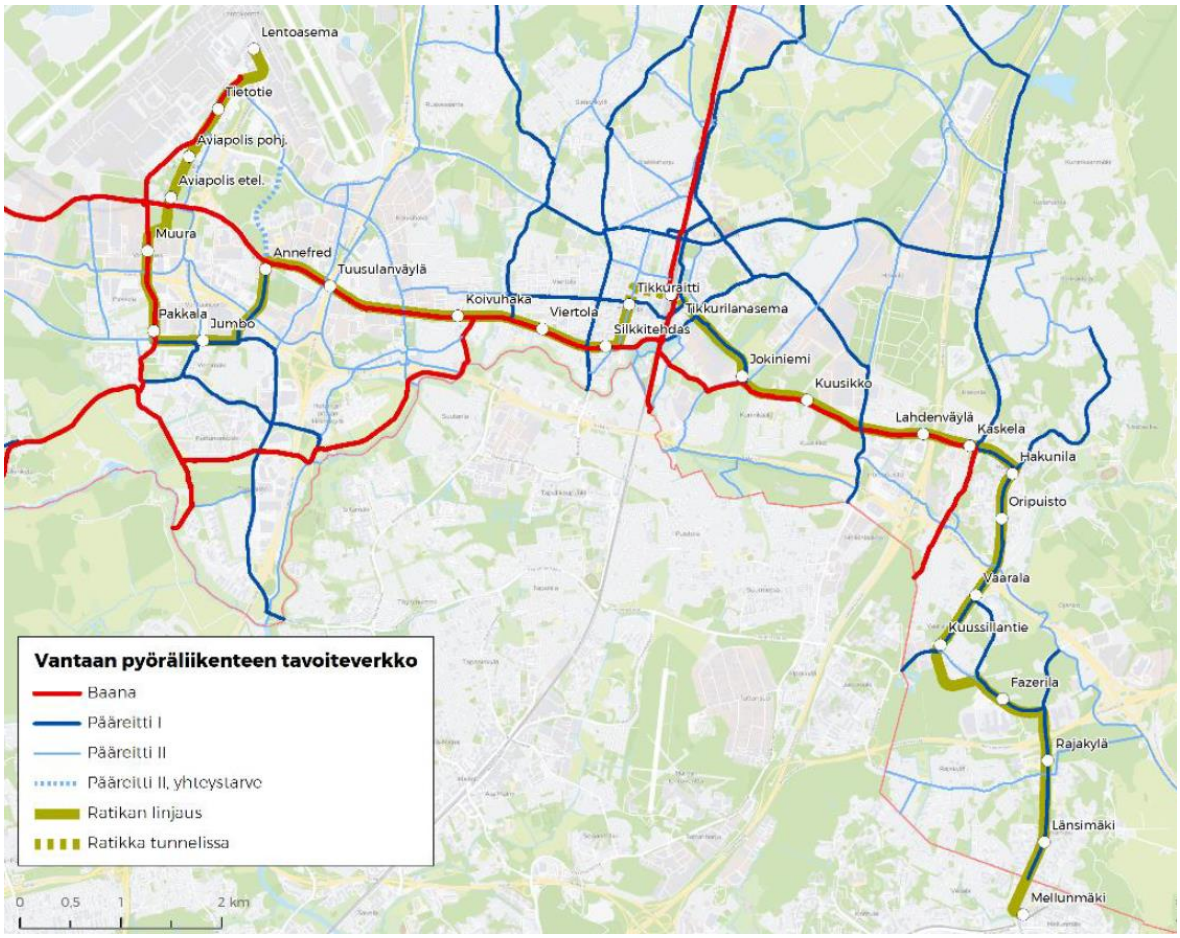
Ratikan rakentamisen myötä matkustus painottuu joukkoliikenteeseen. Vuonna 2030 joukkoliikenteen kulkutapaosuus kasvaa ratikan käytävässä noin prosenttiyksiköllä ja Vantaan ratikalla arvioidaan päivittäin matkustavan noin 31 000 matkustajaa. Vuonna 2050 määrän arvioidaan ylittävän 45 000 matkustajaa. Vantaan ratikka tarjoaa houkuttelevan joukkueliikennepalvelun bussiyhteyttä lyhyemmillä matka-ajoilla ja paremmalla täsmällisyydellä. Vantaan ratikka luo korkean tason poikittaisen joukkoliikenneyhteyden Lentoaseman, Aviapoliksen, Tikkurilan, Hakunilan, Mellunmäen ja usean pienemmän joukkoliikenteen solmupisteen välille. (Vantaan ratikan matkustajamääräennusteet, WSP Finland Oy 28.10.2022).

Ratikan suunnittelu ja toteuttaminen on yksi Vantaan kaupungin resurssiviisauden tiekartan (28.2.2022)) toimenpiteistä. Vantaan ratikka kytkeytyy myös koko pääkaupunkiseudun laajaan raideliikenneverkkoon ja kuuluu Helsingin seudun kuntien ja valtion väliseen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukseen (MAL-sopimus).

Kävely ja pyöräily

Raitiotien suunnittelun tavoitteena on turvallisen liikenneympäristön syntyminen. Ratikan katusuunnitelmissa jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet on suunniteltu turvallisiksi, sujuviksi ja selkeiksi erityisesti raitiotien ja katujen ylityskohdissa (Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019). Parannetut jalankulun ja pyöräilyn reitit näkyvät asemakaavassa leveämpänä katualuevarauksena.

Ratikan yleissuunnitelman jälkeen on laadittu pyöräliikenteen tarkastelu ratikan varrella (WSP Finland Oy, 2020), jossa Osuustien länsipuolelle on määritelty pyöräliikenteen baana, jonka tavoitteena on mahdollistaa nopea ja sujuva yhteys aluekeskusten välillä. Baanat on suunniteltu erityisesti pitkämatkaiseen ja nopeavauhtiseen pyöräilyyn. Baana yhdistyy Tikkurilantien kohdalla itälänsisuuntaiseen pyöräilyn baanaan. Alustavissa katusuunnitelmaluonnoksissa (Ramboll, luonnos 19.9.2022) Osuustien länsipuolelle on osoitettu jalkakäytävä ja baana ja Osuustien itäpuolelle yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie.



Kuva 21. Vantaan pyöräliikenteen tavoiteverkko (WSP Finland Oy 2020).

Ratikan rakentaminen tulee vaikuttamaan kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin rakentamisen aikana. Nämä vaikutukset pyritään minimoimaan rakentamisen vaiheistuksella sekä esimerkiksi huolellisella opastuksen suunnittelulla ja toteutuksella. Toteutuessaan Vantaan ratikka sekä siihen liittyvä muu katusuunnittelu edistää joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä sekä palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.

Vesihuolto

Kaavamuutosalueiden varrelle Osuustielle sekä Virkatielle tulee muutoksia vesihuoltoverkostoon osittain ratikan tarvitseman tilan vuoksi ja osittain nykyisen kapasiteetin kasvattamisen tarpeen vuoksi.

Uusittavien vesihuoltolinjojen pituudet, jakaumat sekä kustannusarviot esitetään tarkemmin ratikan suunnittelun yhteydessä laadittavissa vesihuollon suunnitelmissa.

Ympäristöhäiriöt

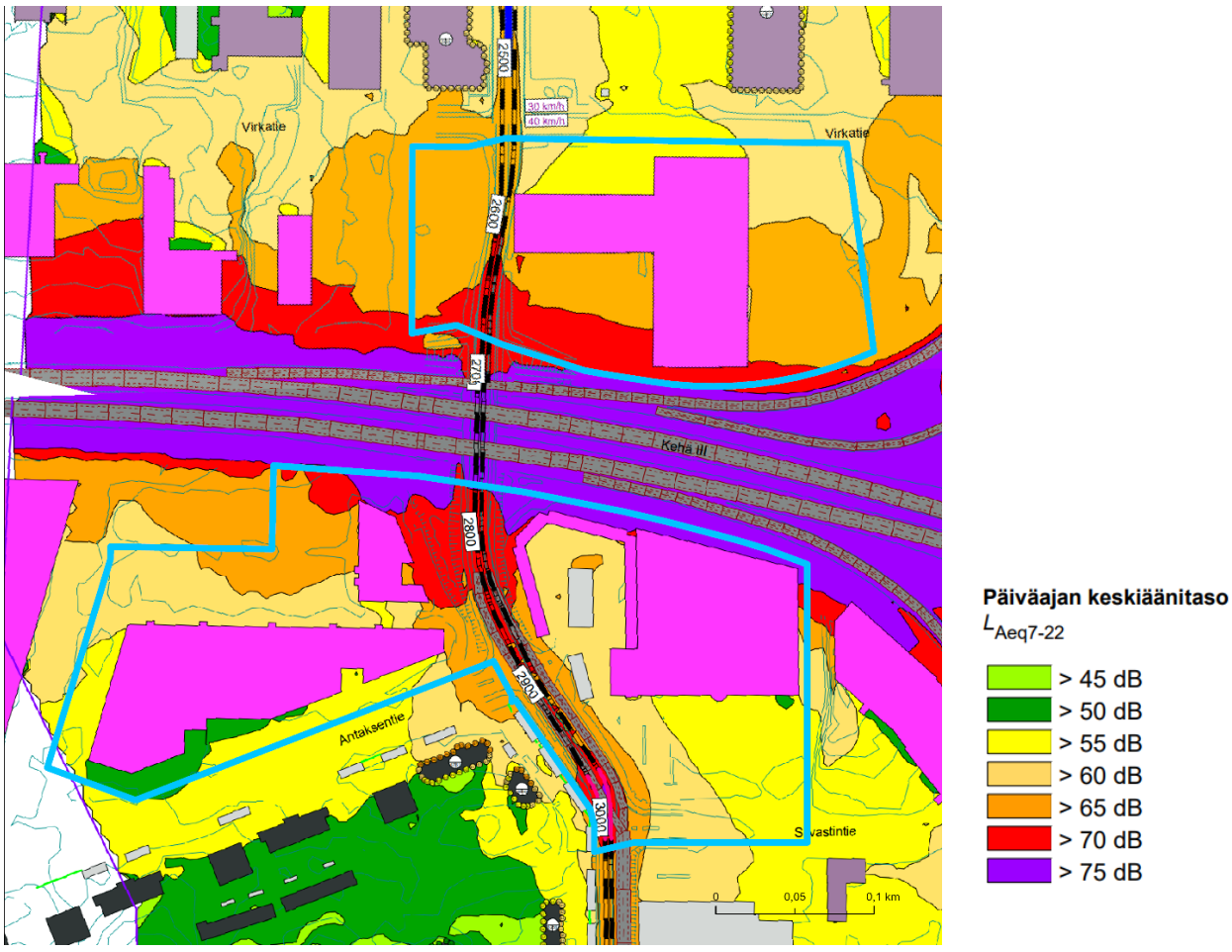
Melu

Vantaan raitioradan meluselvitys on valmistunut 31.1.2023 (Sitowise Oy). Selvityksessä laskettiin melumallinnuksen keinoin nyky- ja ennustetilanteen päivä- ja yöajan keskiäänitasot. Meluntorjuntatarve määritettiin melutason muutoksen ja raitioliikenteen aiheuttaman melun perusteella. Kaavaehdotuksessa on tarkastettu melumääräyksiä vertaamalla meluselvityksen mukaisia tie- ja raideliikenteen yhteismelun ennustetilanteen arvoja sekä olemassa olevien rakennusten julkisivuille tulevia meluja (*meluselvityksen 31.1.2023 liitteet 3.1, 3.2, 3.3, 4.1 sekä 4.2, Sitowise Oy*) sekä

alueella voimassa olevien kaavojen kortteleihin esitettyjä äänitasoerovaatimuksia. Vantaan yleiskaava 2020 lentomelualueet on huomioitu kaavassa ja kaavamääräyksissä.

Selvityksen perusteella paaluvälillä 0–2900 ei ole melulle herkkiä kohteita. Hanke ei aiheuta kohteessa meluntorjuntatarvetta.

Kaava-alueen ulkopuolella Osuustien länsipuolella paaluvälillä 2900-3000 sijaitsee asuinkerrostaloja ja rivitaloja. Ennustetilanteessa tie-, katu- ja raitioliikenteen aiheuttaman yhteismelun suurin julkisivun keskiäänitaso (LAeq, päivä) on 67 dB. Oleskelualueilla keskiäänitasot eivät pääosin ylitä oleskelualueiden ohjearvoa 55 dB päivällä tai 50 dB yöllä. Ennustetilanteessa ohjearvot ylittyvät osalla oleskelualueita, mutta oleskelualueiden yhteismelun melutasot eivät nouse nykytilanteesta yli 2 desibeliä. Raitioliikenteen aiheuttama suurin julkisivun keskiäänitaso (LAeq, päivä) on 56 dB. Oleskelualueilla raitioliikenteen melutasot eivät ylitä ohjearvoja. Julkisivuihin kohdistuva suurin enimmäisäänitaso (LAmax) on 69 dB. Hanke ei aiheuta kohteessa meluntorjuntatarvetta. Sisämelun keskiäänitason ohjearvot 35 dB ja 30 dB sekä enimmäisäänitason tavoitearvo 45 dB eivät ylity, kun oletetaan rakenteiden olevan meluselvityksen julkaisuhetkellä voimassa olevan kaavan mukaisia ja täyttää äänitasoerovaatimuksen 35 dB. Melu voi ylittää ohjearvot kadun puoleisilla parvekkeilla, jos lasitus vuotaa melua tai jos lasitusta ei ole.



Kuva 22. Ote meluselvityksestä (Sitowise, 31.1.2023). Suunnittelualueen raja on merkitty sinisellä viivalla.

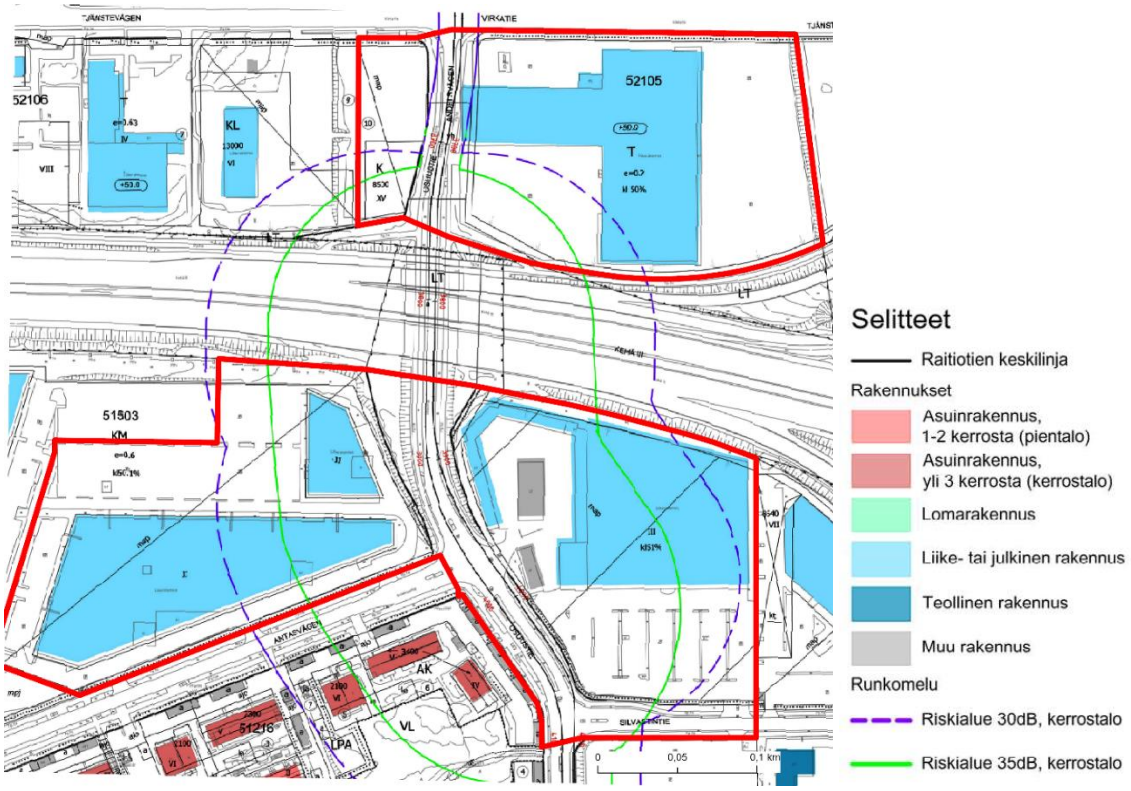
Tärinä ja runkomelu

Alueelle on laadittu Vantaan raitiotien tärinä- ja runkomeluselvitys (Sweco, 17.2.2023). Raitiovaunuliikenteen aiheuttama tärinä ei tutkitulla raitiotielinjauksella ole suoritetun laskennallisen arvioinnin perusteella riski. Laskennan perusteella 15 metrin päästä raitiotiestä koko tutkitulla linjalla

alitetaan asumismukavuuden mukainen värähtelyn ohjearvo (<0,30 mm/s). Asuntojen rakenteellinen kestävyys on tätä huomattavasti suurempi, joten raitiotieliikenteen aiheuttama värähtely ei ole riski normaalin kuntoisille rakennuksille. Laskennallisen tärinäarvion perusteella ei vaurioitumisalttius eikä asumismukavuus aseta suunnittelualueen käytölle rajoitteita.

Kaavassa on annettu suunnittelua koskeva määräys, jolla pyritään varmistamaan, ettei raitiotieliikenteestä aiheudu sen lähiympäristön rakennuksiin merkittävää runkomelu- tai tärinähaittaa. Määräyksen mukaan, mikäli alueelle sijoitetaan raitiotie, tulee se suunnitella ja toteuttaa niin, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja (VTT 2008, VTT 2009) rakennusten sisätiloissa. Raitiotien suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon myös kaava-alueen ulkopuolinen, 31.12.2021 mennessä hyväksyttyjen asemakaavojen osoittama maankäyttö.

Raitiotien suunnitelmaratkaisut tehdään niin, että tärinä pysäytetään ratarakenteisiin. Käytettäviä teknisiä menetelmiä on erilaisia ja niiden tarkempi suunnittelu tehdään katu- ja rakennussuunnitelmavaiheessa.



Kuva 23. Ratikkaliikenteen aiheuttama runkomelu suunnittelualueella (Vantaan ratikka - läntisen osuuden runkomelun riskialueet, liite 2), Sweco 17.2.2023

VTT:n suositukset värähtelyluokista ja runkomelun ohjearvoista on esitetty alla *(Sweco, 17.2.2023).*

Värähtely-luokka	Kuvaus olosuhteista	$v_{w,95}$ (mm/s)
A	Hyvät asuinolosuhteet *Ihmiset eivät yleensä havaitse tärinää*	≤ 0,10
B	Suhteellisen hyvät olosuhteet *Ihmiset voivat havaita tärinän, mutta se ei ole yleensä häiritsevää*	≤ 0,15
C	Suositus uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa *Keskimäärin 15 % asukkaista pitää tärinää häiritsevänä ja voi valittaa häiriöstä*	≤ 0,30
D	Olosuhteet, joihin pyritään vanhoilla asuinalueilla *Keskimäärin 25 % asukkaista pitää tärinää häiritsevänä ja voi valittaa häiriöstä*	≤ 0,60

Rakennustyyppi	Runkomelutaso L_{prm} (dB)
Radio-, tv- ja äänitysstudiot, konserttisalit	25-30
Asuinhuoneistot	30/35*
Hoito- ja sosiaalihuollon laitokset, majoitustilat	30/35*
Kokoontumis- ja opetustilat	35
Toimistot, kaupat, näyttelytilat, museot	40/45*

*Kuva 24. VTT:n suositukset värähtelyarvoista ja runkomelun ohjearvoista. * Avoradat: Mikäli kaavamääräyksessä on annettu ohje julkisivun ilmaääneneristävyydestä, on suositeltavaa käyttää runkomelutason tiukempaa raja-arvoa. Lähde: Sweco 17.2.2023.*

Maaperän pilaantuneisuus

Suunnittelualueelta laaditun PIMA-riskien selvityksen *(Golder Associates Oy 2020)* mukaisesti suunnittelualueella sijaitsee yksi PIMA-kohde. Kaavassa tälle kiinteistölle on annettu yleinen määräys, jonka mukaan ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee maaperä tarvittaessa tutkia ja mahdollinen pilaantunut maaperä puhdistaa käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnon monimuotoisuus

Kaavamuutos koskee jo rakentunutta aluetta, joten vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ovat vähäiset.

Ratikka kulkee pääosin olemassa olevassa kaupunkirakenteessa, jossa se sovitetaan joko olemassa olevaan tai levennettävään katualueeseen. Näin ollen raitiotiellä ei ole laajoja vaikutuksia luonnon arvokohteisiin. Raitiotien luontovaikutukset kohdistuvat pääosin lähiympäristöön, kun katutila laajenee tai sen poikkileikkaus muuttuu. *(Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019)*

Raitiotien toteuttamisen tavoitteena on olemassa olevan kaupunkivihreän vaaliminen ja sen mahdollisimman runsas lisääminen. Puu- ja pensasistutuksia on alustavissa katusuunnitelmaluonnoksissa pyritty lisäämään katualueelle niin paljon kuin mahdollista ottaen huomioon olemassa oleva tila ja näkemäalueet.

Maa- ja kallioperä

Rakentamisen aikana alueen maaperään kohdistuvat vaikutukset aiheutuvat mahdollisen raitiotien ja siihen liittyvien ajoyhteyksien uudelleenjärjestämisen perustamista varten tehtävistä maankaivuista. Katualueen leventämisen myötä ei kaava-alueella ole tarpeen tehdä merkittäviä täyttöjä tai leikkauksia maa- tai kallioperään. Vähäisiä maanpinnan leikkauksia ja tasauksia joudutaan tekemään Osuustien molemmin puolin. Muilta osin kaavan mukainen rakentaminen ei vaadi huomattavia maanpinnanleikkauksia.

Kaavalla arvioidaan olevan vähäisiä vaikutuksia maa- ja kallioperään.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavassa on osoitettu avo-oja korttelin 52105 itärajalle. Asemakaavan muutosalueella vettä läpäisemättömän pinnan määrä tai hulevesimäärä ei lisäänny oleellisesti nykytilanteeseen verrattuna. Alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ennen niiden johtamista hulevesiviemäriverkostoon. Hulevesien hallinnassa ja johtamisessa tulee suosia luonnonmukaisia ja maanpäällisiä ratkaisuja. Raitiotien rakentamisen aikaiset työmaavedet tulee käsitellä esimerkiksi laskeuttamalla siten, ettei hulevedet vastaanottavaan Kirkonkylänojaan tai Krakanojaan aiheudu kiintoaineskuormitusta.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Asemakaavamuutoksella ei itsessään ole merkittävää vaikutusta ilmastonmuutoksen kannalta. Asemakaavamuutos mahdollistaa kuitenkin ratikan rakentamisen, jolla on ilmastovaikutuksia.

Vantaan ratikan resurssiviisauden suuntaviivojen mukaan (*Sitowise Oy, 13.5.2020*) resurssiviisaus ohjaa Vantaan ratikan suunnittelun valintoja. Vantaan ratikan katu- ja rakentamissuunnitelmista tehdään päästölaskentaa suunnittelun edetessä. Ratikan rakentamisen jokainen vaihe, myös kaavan osoittamalla alueella, toteutetaan mahdollisimman resurssiviisaasti. Parhaillaan laaditaan ratikan resurssiviisauden toteutukseen tarkempaa suunnitelmaa.

Yleisesti infrahankkeiden päästöjä muodostuu maa- ja kalliomassojen käytöstä, niiden kuljetuksista, taitorakenteiden rakentamisesta (mm. sillat, tukimuurit), pohjarakenteista (mm. syvästabilointi, paaluperustukset, kevennykset) sekä asfalttipäällysteistä.

Infrarakentamisessa käytettävien päästöintensiivisten rakennusosien (syvästabilointi, sillat, paalulaatat yms.) hiilidioksidipäästöitä valtaosa syntyy sementin valmistuksessa. Näitä päästöjä on mahdollista vähentää käyttämällä vähäpäästöisempää sementtiä sekä suosimalla kotimaisia ja kierrätettyjä materiaaleja. Myös puulla voidaan tietyissä osin korvata betonirakenteita. Tunnelirakentamisessa syntyvä louhe hyödynnetään ratikan tai muiden väylien pohjarakenteissa.

Infran rakentamisen lisäksi aiheutuu materiaalien ilmastovaikutuksia raitiotiekaluston hankinnasta ja ylläpidosta ja energian kulutuksen ilmastovaikutuksia raitiotien käyttöenergiasta. Kaavoitus mahdollistaa välillisesti näiden vaikutusten toteutumisen, mutta nämä asiat eivät silti ole kaavoituksella ohjattavissa.

Koneiden päästöjen vähentämiseksi Vantaan kaupunki on sitoutunut green deal -sopimukseen, jonka mukaisesti kaikki työmaat ovat työkoneiden ja energiankäytön osalla fossiilivapaita vuoteen 2025 mennessä. Hengitysilman osalla päästöttömyyteen pyritään vuoteen 2030 mennessä. Vantaalla on jo kiristetty näitä päästöjä hillitseviä Stage- ja Euro -luokkia.

Vantaan ratikan yleissuunnitelman mukaisesti raitiotien liikennöinti vaikuttaa henkilöautoliikenteeseen kulkutapavalinnan sekä henkilöautojen reittivalinnan kautta. Henkilöautojen matkamäärät, suoritteet ja siten tieliikenteen päästöt vähenevät, kun joukkoliikenteen palvelutaso paranee.

Ratikan infrarakentamiseen tarvittavien materiaalien ja niiden hankintalähteen vaihtoehtojen hiilijalanjälkeä on vertailtu *Vantaan ratikan hiilijalanjälkiselvityksessä (Design Manual Liite 1, WSP Finland Oy 2020*). Laskennassa käytettiin yleissuunnitelmassa määriteltyjä pinta- aloja eri ratikan osuuksille. Tehdyt laskelmat perustuivat käytettyihin materiaaleihin, niiden elinkaareen ja kuljetusmatkoihin. Selvityksessä on vertailtu kotimaisia materiaaleja (skenaario A, hiilijalanjälki 6 800 CO_2-tonnia), kotimaisia kierrätettyjä materiaaleja (skenaario B, hiilijalanjälki 1 800 CO_2-tonnia) ja aasialaisia materiaaleja (skenaario C, hiilijalanjälki 14 000 CO_2-tonnia). Tuloksia suhteutettiin ”Hiilineutraali Vantaa 2030” tavoitteeseen. Tarkastelun mukaan paras vaihtoehto on skenaario B, jossa käytetään kotimaisia ja kierrätettyjä materiaaleja sekä lisätään kasvillisuuden määrää.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tie- ja raitioliikenteen melu ja tärinä on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Ratikan jatkosuunnittelu toteutetaan vuosina 2020–2023, jonka jälkeen koko ratikkahankkeesta voidaan tehdä investointipäätös vuonna 2023. Ratikan mahdollinen rakentaminen tapahtuisi v. 2024–2028.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Johanna Rajala	aluearkkitehti
	Anna Sarikaya	asemakaava-arkkitehti
	Sari Simonen	kaavatekninen koordinaattori
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Leena Kaunismäki	Kaavatekninen koordinaattori
Vantaan ratikka:	Tiina Hulkko	Hankejohtaja
	Sauli Hakkarainen	suunnittelupäällikkö
	Justiina Nieminen	projektipäällikkö
	Hannakaisa Markkanen	tiedottaja
Kadut ja puistot:	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Susanna Koponen	liikenteen alueinsinööri
Yleiskaavoitus:	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Sinikka Rantalainen	ympäristösuunnittelija
	Jouni Ahtiainen	ympäristösuunnittelija
Mittaus- ja geopalvelut:	Janne Karppinen	geotekniikkainsinööri
Kiinteistöhallinta ja asuminen:	Teemu Jääskeläinen	maankäyttöinsinööri

Kaavakonsultti:

Ramboll Finland Oy	Tiina Heikkilä	projektipäällikkö
	Lari Jaakkola	kaavasuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 6. päivänä kesäkuuta 2023

Johanna Rajala
aluearkkitehti

Anna Sarikaya
asemakaava-arkkitehti

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	**092 Vantaa**	**Täyttämispvm**	**31.10.2022**
Kaavan nimi	002461 Pakkala 51 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	**23.11.2020**
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	**092002461**
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	**11,4508**	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	**11,4508**

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

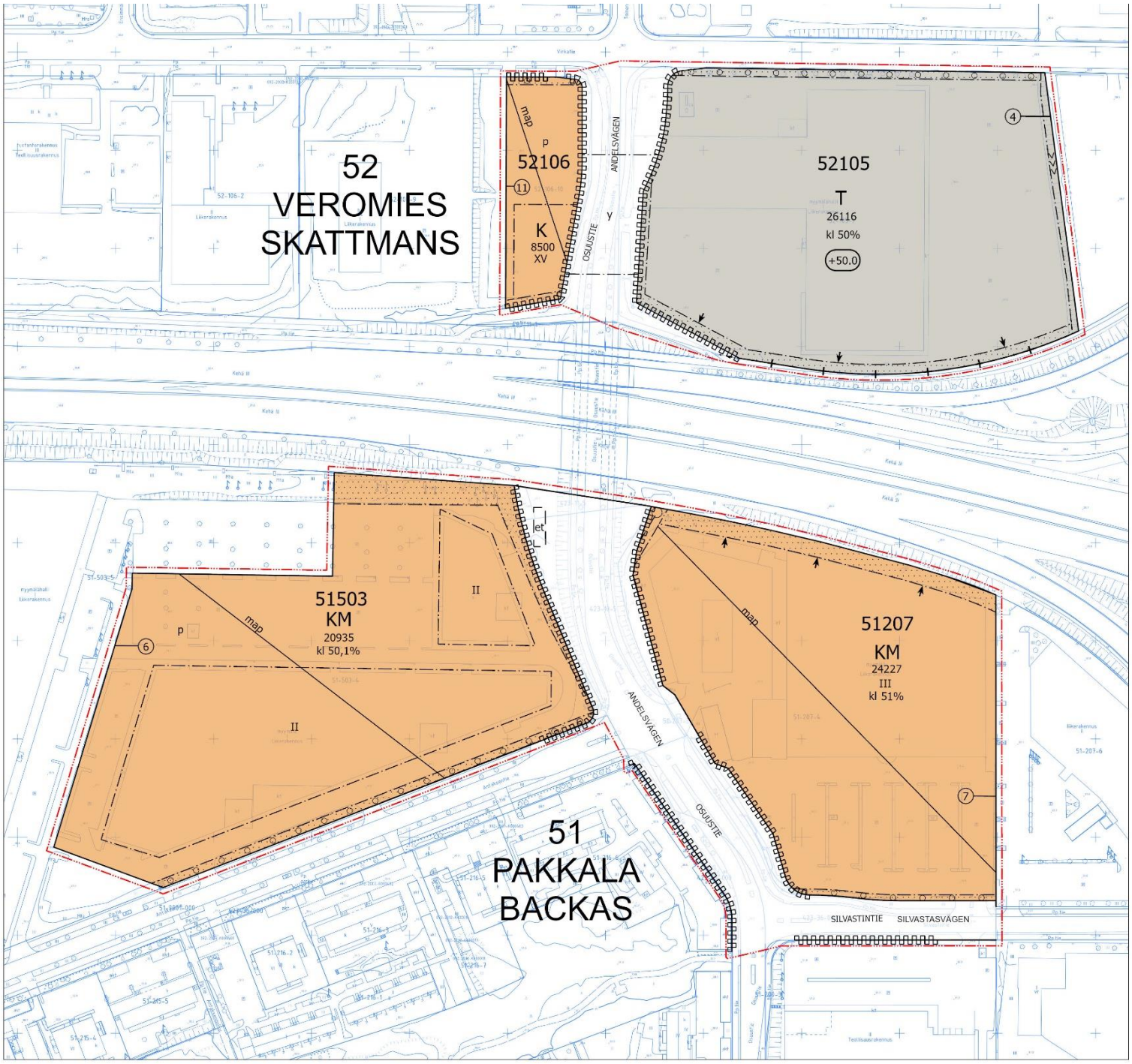
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**11,4508**	**100,0**	**79778**	**0,70**	**0,0000**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	6,6055	57,7	53662	0,81	-0,1862	0
T yhteensä	3,0633	26,8	26116	0,85	-0,0641	0
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,7820	15,6	0		0,2503	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					

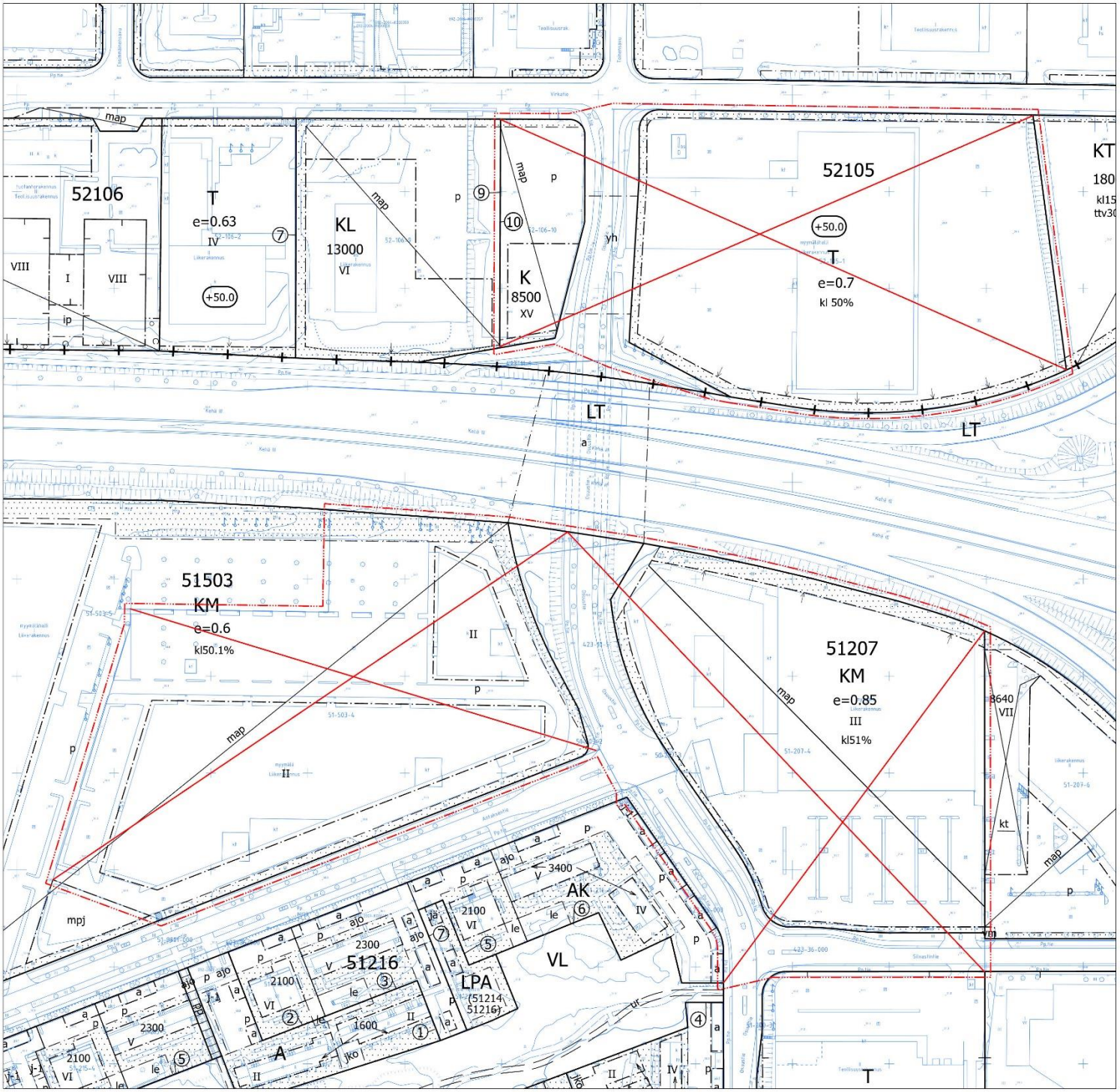
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**11,4508**	**100,0**	**79778**	**0,70**	**0,0000**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	6,6055	57,7	53662	0,81	-0,1862	0
K	0,4107	6,2	8500	2,07	-0,0420	0
KM	6,1948	93,8	45162	0,73	-0,1442	0
T yhteensä	3,0633	26,8	26116	0,85	-0,0641	0
T	3,0633	100,0	26116	0,85	-0,0641	0
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,7820	15,6	0		0,2503	0
Kadut	1,7820	100,0	0		0,2503	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAMUUTOKSEN EHDOTUS
Vantaan kaupunki 6.6.2023



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Vantaan kaupunki 6.6.2023

002461 1/5

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002461	6.6.2023

Vantaan kaupunki

Vantaan ratikka: Osuustie

Vanda stad

Vandaspåran: Andelsvägen

Asemakaavan muutos

Kaupunginosa 51, PAKKALA

Osat kortteleista 51207 ja 51503 sekä katualuetta.

Kaupunginosa 52, VEROMIES

Osat kortteleista 52105 ja 52106 sekä katualuetta.

Tonttijaon muutos

Osat kortteleista 51207, 51503, 52105 ja 52106.

1:2000

Ändring av detaljplanen

Stadsdel 51, BACKAS

Delar av kvarteren 51207 och 51503 samt gatuområde.

Stadsdel 52, SKATTMANS

Delar av kvarteren 52105 och 52106 samt gatuområde.

Ändring av tomtindelningen

Delar av kvarteren 51207, 51503, 52105 och 52106.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
K	**Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.**
	Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja.	På området får inte placeras utrymmen för dagligvaruhendel.
	Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 m merenpinnasta.	Inga konstruktioner eller anordningar får överstiga höjdnivån +100 m över havsytan.
	Ilmanvaihtokoneet ja vastaavat tekniset tilat ja laitteet tulee sijoittaa niin, etteivät ne häiritse rakennuksen siluettia.	Ventilationsmaskiner och motsvarande tekniska utrymmen ska placeras så att de inte stör byggnadens silhuett.
	Toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 28 dB.	Ljudisolering mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i kontorslokalernas ytterväggar ΔL ska vara minst 28 dB.
	Rakennusten tulee arkkitehtonisesti olla korkeatasoisia ja rakennusten julkisivut sekä suojarakenteet tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.	Byggnaderna ska vara arkitektoniskt högklassiga och byggnadernas fasader och skyddskonstruktioner ska byggas av högklassiga material och med iakttagande av ett enhetligt byggnadssätt.
	Julkisivujen sommittelussa ja materiaalivalinnoissa on otettava huomioon, että ne tulee voida valaista kaupunkikuvallisesti sopivalla tavalla. Julkisivu- ja pihavalaistuksesta tulee esittää erillinen suunnitelma rakennusluvan yhteydessä.	Vid utformningen av fasaden och valet av material ska beaktas att dessa ska kunna belysas på ett sätt som är lämpligt med tanke på stadsbilden. En separat plan ska presenteras för fasad- och gårdsbelysningen i anslutning till bygglovet.
	Kehä III:n puoleisissa julkisivupinnoissa käytettävän lasin tulee olla sinertävää.	Det glas som används på de fasader som vetter mor Ring III ska vara blåskiftande.
	Maanalaisista pysäköintitiloista nousevat porras-, hissi- ja luiskayhteydet saa rakentaa rakennusoikeuden estämättä.	De trapp-, hiss- och rampförbindelser som går från de underjordiska parkeringsutrymmena får byggas utan att byggrätten det hindrar.
	Tonttien 52106/9 ja 52106/11 maanalaisten tilojen väliselle rajalle ei tarvitse rakentaa palomuuria. Pysäköintitilojen palo-osasto saa olla enintään 10000 m².	Ingen brandmur behöver byggas på gränsen mellan de underjordiska utrymmena på tomterna 52106/9 och 52106/11. Den brandtekniska sektionen i parkeringsutrymmena får omfatta högst 10000 m².
	Tontteja ei saa käyttää ulkovarastointiin.	Tomterna får inte användas för upplagring utomhus.
	Pysäköintipaikkoja voi sijoittaa tontijaosta riippumatta.	Parkeringsplatserna kan placeras oberoende av tomtindelningen.
	Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.	Vid planering av byggnader måste försiktighet iakttas för att förhindra överföring av föroreningar från omgivande luft inomhus. Friskluftsintag i byggnader bör placeras så långt bort som möjligt från trafikerade trafikleder.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:	Minimiantalet bilplatser:
Toimistot: 1 ap/50 k-m²	Kontor: 1 bp/50 m²-vy
Liiketilat: 1 ap/30 k-m²	Affärslokaler: 1 bp/30 m²-vy
KM	
Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.	**Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.**
Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja.	Inom områden får man inte uppföra utrymmen avsedda för dagligvaruhandel.
Alueelle saa sijoittaa ainoastaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tiloja.	I området får endast placeras affärslokaler för specialvaror som kräver mycket utrymme.
Tonttia ei saa käyttää ulkovarastointiin.	Tomten får inte användas för upplagring utomhus.
Lastaukseen käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä liikenne-, katu-, puisto- tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvalta osaltaan.	Del av tomt för lastning som ska avgränsas med ett minst två meter högt avskärmande staket eller med en av träd och buskar bestående planteringszon utmed det avsnitt som gränsar mot trafik-, gatu-, park- eller annat allmänt område.
Alueelle ei saa rakentaa korkeavarastoja.	På området får inte byggas höga lagerbyggnader.
Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.	Vid planering av byggnader måste försiktighet iakttas för att förhindra överföring av föroreningar från omgivande luft inomhus. Friskluftsintag i byggnader bör placeras så långt bort som möjligt från trafikerade trafikleder.
Korttelia 51503 koskevat määräykset:	**Bestämmelser som gäller kvarteret 51503:**
Toiminnalle välttämättömät rakenteet saavat ylittää enimmäiskorkeuden edellyttäen, ettei lentoliikenteen turvallisuutta vaaranneta.	För verksamheten nödvändiga konstruktioner får överstiga maximihöjden förutsatt att flygtrafiksäkerheten inte riskeras.
Sallitun kerrosluvun estämättä julkisivukorkeuden yläpuolelle saa sijoittaa kerrosalaan luettavia henkilökunnan sauna-, sosiaali- ja ruokailutiloja. Näiden tilojen tulee olla räystäslinjasta pääosin sisäänvedettyjä.	Utan hinder av det tillåtna våningstalet får man ovanför fasadhöjden placera för personalen avsedda bastu-, social- och måltidsutrymmen vilka inräknas i våningsytan. Dessa utrymmen ska huvudsakligen vara indragna från skärningslinjen mellan byggnadsfasaden och taklinjen.
Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa yhteensä korkeintaan 2000 k-m².	I området är det tillåtet att placera dagligvaruaffärer med en yta av sammanlagt 2000 m² -vy.
Alueelle saa rakentaa toimintaan liittyviä toimisto- ja varastotiloja.	På området får byggas till verksamheten hörande kontors- och lagerutrymmen.
Tontille saa rakentaa enintään kaksi kiinteistön huollon kannalta välttämätöntä asuntoa. Asuntoa kohden on varattava vähintään 30 m² ulkoilu-, oleskelu- ja leikkitilaa.	På tomten får byggas högst två för fastighetens service nödvändiga bostäder. För varje bostad ska byggas minst 30 m² för utomhusvistelse och lek.
Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 32 dB ja toimistotiloissa 28 dB.	Ljudisolering mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterväggar ΔL ska vara minst 32 dB och motsvarade för kontorslokaler 28 dB.
Istutettavalla alueen osalla tulee olla puita ja pensaita.	På del av område som ska planteras ska växa träd och buskar.
Rakennusten julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.	Byggnadernas fasader ska bekläs med högklassig material.
Julkisivujen tulee olla värisävyiltään vaaleita.	Fasadsidorna ska vara ljusa till färgsättningen.
Alueelle ei saa rakentaa korkeavarastoja.	På området får inte byggas höga lagerbyggnader.
Korttelia 51207 koskevat määräykset:	**Bestämmelser som gäller kvarteret 51207:**
Toimialaan liittyvien oheistuotteiden osuus saa olla korkeintaan 20 % rakennetusta myymäläalasta.	Andelen biprodukter i anslutning till verksamhetsområdet får uppgå till högst 20 % av den byggda affärsarealen.
Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastotiloja.	På området får byggas produktions- och lagerlokaler som inte stör omgivningen.
Korttelialueelle saa rakentaa avovarastoja ja katoksia.	I kvartersområdet får byggas öppna lager och skärmtak.
Rakennuksen ulkopuolelle tulevat jätehuollon ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa umpinaisiin katoksiin tai rakennuksiin.	De utrymmen för avfallshantering och andra tekniska utrymmen som förläggs utanför byggnaden ska placeras i väggförsedda skärmtak eller byggnader.
Rakennusten julkisivut, niitä täydentävät rakenteet, katokset ja aidat tulee tehdä kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.	Byggnadernas fasader, de konstruktioner som kompletterar dessa, skärmtak och stängsel ska byggas av högklassiga material med avseende på stadsbilden och följa ett enhetligt byggnadssätt.
Rakennusala tulee aidata Osuustien suuntaan niiltä osin, joilla rajaavina elementteinä ei ole rakennuksia. Aidan korkeuden on oltava 1,5-2 metriä. Aidat tulee tehdä kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.	Byggnadsytan ska inhängas mot Andelsvägen till de delar som de avgränsande elementen inte utgörs av byggnader. Stängslet ska vara 1,5-2 meter högt. Stängslen ska byggas av högklassiga material med avseende på stadsbilden och följa ett enhetligt byggnadssätt.
Jalankululle ja pyöräilylle varattujen alueiden materiaalin tai värityksen tulee poiketa pysäköintialueen materiaaleista.	Materialet eller färgsättningen i de områden som reserverats för gång- och cykeltrafik ska avvika från de material som används i parkeringsområdet.
Pyöräpaikat tulee toteuttaa rakennuksen pääsisäänkäynnin yhteyteen. Pääsisäänkäynniltä tulee olla suora, selkeä ja turvallinen yhteys kevyen liikenteen reiteille ja bussipysäkeille.	Cykelplatserna ska placeras i anslutning till byggnadens huvudingång. Från huvudingången ska det finnas en direkt, tydlig och trygg förbindelse till gång- och cykelvägar samt busshållplatser.
Neuvotteluhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 33dB, toimistotiloissa vähintään 28 dB.	Ljudisolering ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller ska i konferensrummens ytterhölje vara minst 33 dB och 28 dB i kontorslokaler.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivytystilavuuden tulee olla 1m³ jokaista rakennettavaa 100m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Rakennuslupaan on liitettävä hulevesisuunnitelma, mikäli alueelle rakennetaan uutta kerrosalaa tai muutetaan pintamateriaaleja vettä läpäisemättömämmiksi.	På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. Volymen på fördröjningen av dagvatten ska vara 1m³ per varje 100m² yta som inte släpper igenom vatten. Till bygglovet ska bifogas en dagvattenplan, om det i området byggs ny våningsyta eller ytmaterialen ändras till ännu mer vattenogenomsläppliga.
Katoksissa ja avovarastoissa tulee käyttää viherkattoa.	Skärmtaken och de öppna lagren ska förses med gröntak.
Autopaikkojen vähimmäismäärät korttelissa 51503:	Minimiantalet bilplatser i kvarteret 51503:
Asunnot: 1ap/80k-m²	Bostäder: 1bp/80m²-vy
kuitenkin vähintään 1ap/asunto	dock minst 1bp/bostad
Toimistot: 1 ap/50k-m²	Kontor: 1bp/50m²-vy
Varastot: 1ap/150k-m²	Lager: 1bp/150m²-vy
Liiketilat: 1ap/30k-m²	Affärslokaler: 1bp/30m²-vy
Autopaikat tulee maastoa muotoilemalla ja istutuksin jaotella enintään 40 autopaikan yksiköiksi.	Bilplatserna ska indelas i enheter om högst 40 bilplatser genom utformning av terrängen och med planteringar.
Autopaikkojen vähimmäismäärät korttelissa 51207:	Minimiantalet bilplatser i kvarteret 51207:
Liiketilat: 1 ap/50k-m²	Affärslokaler: 1 bp/50m²-vy
Tuotanto- ja varastotilat: 1 ap/150k-m²	Produktions- och lagerlokaler: 1 bp/150m²-vy
Autopaikat tulee jäsentää runkopuin ja pensain. Paikat tulee jaotella istutuksin enintään 40 autopaikan yksiköiksi.	Bilplatserna ska delas in med hjälp av stamträd och buskar. Platserna ska med hjälp av planteringar delas in i enheter på högst 40 bilplatser.
Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat: 30 polkupyöräpaikkaa.	Minimiantalet cykelplatser är: 30 cykelplatser.
T **Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.**
Tontille saa rakentaa enintään kaksi kiinteistön huollon kannalta välttämätöntä asuntoa.	På tomten får byggas högst två för fastighetens service nödvändiga bostäder.
Asuntoa kohden on varattava vähintään 30 m² ulkoilu-, oleskelu- ja leikkitilaa.	För varje bostad ska byggas minst 30 m² för utomhusvistelse och lek.
Asuinhuoneiden, koulutustilojen ja muiden vastaavien tilojen ulkokuoren ääneneristys lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Ytterhöljets ljusisolering mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller ska i bostadsrum, utbildnings- och andra motsvarande lokaler vara minst 35 dB.
Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristys lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 30 dB.	Ytterhöljets ljusisolering mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller ska i kontors- och motsvarande arbetslokaler vara minst 30dB.
Rakennusten julkisivuissa ja aidoissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.	Byggnadernas fasader och stak ska bekläs med högklassig material.
Lastaukseen ja avovarastointiin käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä liikenne, katu-, puisto- tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvalta osaltaan.	Den del av tomten som ska användas för lastning och öppen lagring skall avgränsas med ett minst två meter högt avskärmande staket eller med en av träd och buskar bestående planteringszon utmed det avsnitt som gränsar mot trafik-, gatu-, park- eller annat allmänt område.
Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä varastointiin tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita.	På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används som lagring- eller trafikområde ska finnas träd och buskar.
Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.	Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.
Autopaikat on jaettava puu- ja pensasistutuksin enintään 600 m² osiin.	Bilplatserna ska indelas med träd- och buskplanteringar i högst 600 m² omfattande delar.
Autopaikkojen vähimmäismäärät:	Minimiantalet bilplatser:
Asunnot: 1 ap/80 k-m²,	Bostäder: 1 bp/80 m²-vy,
kuitenkin vähintään 1ap/asunto	dock minst 1 bp/bostad
Toimistot: 1 ap/50 k-m²	Kontor: 1 bp/ 50 m²-vy
Teollisuus: 1 ap/100 k-m²	Industri: 1 bp/100 m²-vy
Varastot: 1 ap/150 k-m²	Lager: 1 bp/150 m²-vy
Liiketilat: 1 ap/30 k-m²	Affärslokaler: 1 bp/30 m²-vy
Näyttelytilat: 1 ap/30 k-m²	Utställningslokaler: 1 bp/30 m²-vy
Kaupunginosan raja.	**Stadsdelsgräns.**
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**

002461

7	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
52	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VERO	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
52106	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
8500	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
OSUUSTIE	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
XV	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
kl 50 %	**Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoituksen mukaisia liiketiloja varten.**	**Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för affärslokaler enligt huvudsakligt användningsändamål.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
et	**Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.** Alue on varattu sähkönsyöttöasemalle. Rakennuksen, rakennelmien ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan sekä materiaaleiltaan korkealuokkaisia ja kaupunkikuvaan sopivia. Tekniset laitteet tulee maisemoida.	**Riktgivande område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.** Området är reserverat för elmatningsstationen. Byggnaden och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material och passa stadsbilden. Teknisk utrustning bör anpassas till landskapet.
map	**Maanalainen pysäköintitila.**	**Underjordiskt parkeringsutrymme.**
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.**
	Istutettava alueen osa. Korttelissa 51207 istutettavalla alueen osalla tulee olla puita ja pensaita, joista vähintään 25 % tulee olla talvivihreitä. Alueen osalle on istutettava isoksi kasvavia puita, joiden rungon ympärysmitta istutettaessa on vähintään 10-12 cm. Alueen osalle on laadittava istutussuunnitelma.	**Del av område som skall planteras.** I kvarteret 51207 på den del av området som ska planteras ska finnas träd och buskar, av vilka minst 25 % ska vara städsegröna. I en del av området ska planteras träd som växer sig stora och vilkas stam vid planteringen har en omkrets på minst 10-12 cm. En planteringsplan ska utarbetas för denna områdesdel.
	Katu. Mikäli alueelle sijoitetaan raitiotie, tulee se suunnitella ja toteuttaa niin, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja (VTT 2008, VTT 2009) rakennusten sisätiloissa. Raitiotien suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon myös kaava-alueen ulkopuolinen, 31.12.2021 mennessä hyväksyttyjen asemakaavojen osoittama maankäyttö.	**Gata.** Om en spårväg placeras i området ska den planeras och byggas så att vibrationer eller stomljud från spårtrafiken inte överskrider de tillåtna högsta värdena inomhus (VTT 2008, VTT 2009). I planeringen och byggandet av spårvagnen ska även tas hänsyn till den anvisade markanvändningen i detaljplaner utanför planområdet som godkänts före den 31.12.2021.
p	**Pysäköimispaikka.**	**Parkeringsplats.**
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**
y	**Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.**	**Gång- och cykelförbindelse över gata eller trafikområde.**
	Tontille ajo on sallittu.	**Körning till tomten är tillåten.**
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.**
	Säilytettävä/istutettava puurivi.	**Trädrad som skall bevaras/planteras.**
>>>	**Avo-oja.**	**Öppet dike.**

KOKO KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava hulevesien hallinta sekä tulvareitit.

Raitiotien rakentamisen aikaiset työmaavedet tulee käsitellä esimerkiksi laskeuttamalla siten, ettei hulevedet vastaanottavaan Kirkonkylänojaan tai Krakanojaan aiheudu kiintoaineskuormitusta.

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

BESTÄMMELSER SOM GÄLLER FÖR HELA OMRÅDET

Dagvattenhanteringen och avledningsvägarna ska beaktas vid planeringen och byggandet.

Byggarbetsplatsvatten vid byggandet av spårvägen ska behandlas till exempel genom dekanteringsmetod så att Kyrkbybäcken eller Skrakabäcken, som tar emot dagvatten, inte belastas av sediment.

TOMTINDELNING
För kvarteren på denna detaljplans område ska en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002461
Vantaan ratikka: Osuustie
LAUSUNNOT JA VASTINEET

Asemakaavoitus JOR, ASA **6.6.2023**

Kaupunkiympäristölautakunta **14.2.2023** oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002461 /Osuustie**. Lausuntoja pyydettiin 12 kpl ja saatiin 8 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1, 10.3.2023 Uudenmaan liitto	Ei lausuttavaa.	Ei toimenpiteitä.
NRO 2, 22.3.2022 Elisa	Alueella on runsaasti Elisa Oyj:n yhteiskunnalle tärkeitä tietoliikennekaapeleita. Näiden olemassaolo sekä toiminta tulee alueella toimijoiden tiedostaa ja turvata kaikissa oloissa. Mikäli tietoliikennerakenteita kuitenkin joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.	Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.
NRO 3, 22.3.2022 Vantaan Energia	Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia sekä Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapeleita. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien ja maakaapeleiden sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia tai maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.	Sähkökaapelit ja kaukolämpöputket on huomioitu kaavaehdotuksessa. Asemakaavamuutoksella levennetään nykyistä katualuetta. Sähkökaapelit ja kaukolämpöputket sijaitsevat jatkossa katualueella. Ei toimenpiteitä.

NRO 4, 27.3.2023 HSL	Ei ole lausuttavaa.	Ei toimenpiteitä.
NRO 5, 29.3.2023 Kaupunginmuseo	Kaava-alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa kaavamuutoksesta.	Ei toimenpiteitä.
NRO 6, 29.3.2023 HSY	Tontin 52105/4 itäreunalla sijaitsee avo-oja, jota varten tulee asemakaavaan lisätä asianmukainen merkintä. Kaavamuutosalueiden varrelle Osuustielle sekä Virkatielle tulee muutoksia vesihuoltoverkostoon osittain ratikan tarvitseman tilan vuoksi ja osittain nykyisen kapasiteetin kasvattamisen tarpeen vuoksi. Uusien, saneerattavien ja siirrettävien vesihuoltolinjojen pituudet ja jakaumat esitetään tarkemmin ratikan ja Virkatien suunnitelmien yhteydessä.	Avo-ojan merkintä on lisätty tontin 52105/4 itäreunalle.
NRO 7, 29.3.2023 ja 30.3.2023 ELY	**Yhdyskuntarakenne ja yleiskaava:** ELY-keskus lausuu, että asemakaavamääräyksiä on tarkistettava kortteleissa 51503 ja 52105 vastaamaan maankäyttö- ja rakennuslain 9a luvun säännöksiä ja ohjeena olevan yleiskaavan kaavamääräyksiä. Kaupan laatua on ELY-keskuksen mukaan ohjattava määräyksin niin, ettei heikennetä keskustaan sijoittuvan kaupan toimintaedellytyksiä. Ely-keskus huomauttaa, että	Korttelin 51503 merkintä on KM, Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja. Määräystä on täsmennetty, että alueelle saa sijoittaa ainoastaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tiloja. Korttelissa 51503 on toteutettu Lidl poikkeamisluvalla. KM-alueen määräystä korttelissa 51503 on täsmennetty, että alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa yhteensä korkeintaan 2000 k-m^2. Korttelin 52105 pääkäyttötarkoitus on Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Korttelissa sallitaan käyttää 50 % sallitusta rakennusoikeudesta liiketiloja

	korttelissa 51503 on määrätty ainoastaan päivittäistavarakaupasta, muttei muun erikoistavaran laadusta. Lisäksi korttelissa 52105 puolestaan sallitaan noin 30 000 k-m2 vähittäiskauppaa sitomatta sitä esimerkiksi pääkäyttötarkoitukseen (T). ELY-keskus toteaa, että kaavamääräyksiä vähittäiskaupan osalta on tarkennettava. **Ilmastovaikutukset:** ELY-keskus katsoo, että katualueen leventämisellä ei ole suoraan merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutokseen kaupunkialueilla. vaan vaikutusten kannalta ratkaisevaa kuitenkin on se, miten katualuetta käytetään ja kuinka tehokkaasti se ohjaa kestävien kulkumuotojen käyttöön. ELY-keskus huomauttaa, että toteuttamissuunnittelussa on varmistettava, että kulku kaava-alueen sisällä on mahdollisimman sujuvaa ja turvallista kestäviä kulkumotoja käyttäen, huomioiden kuitenkin, että jatkossakin suuryksiköihin kulku perustuu lähes kokonaan yksityisautoiluun jo tehtyjen ratkaisuiden takia eikä se ole nykyisten ilmastotavoitteiden mukaista. **Meluntorjunta:** Kaava-alueelle tehdyt meluselvitykset on syytä liittää kaava-aineistoon. Kaavaselostuksen ympäristöhäiriöitä käsittelevissä osioissa ei ole	varten. Määräystä on täsmennetty muotoon kl 50 %. Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoituksen mukaisia liiketiloja varten. Ilmastovaikutukset: Kaavan ja Vantaan ratikan hankkeen ilmastovaikutuksista ja ilmastonmuutokseen sopeutumisesta on kerrottu kaavaselostuksen sivulla 38-39. Kaikella rakentamisella on aina rakentamisvaiheessa ilmastovaikutuksia. Ratikan hankkeessa on kuitenkin tutkittu ja suunniteltu rakentaminen siten, että voitaisiin hyödyntää mahdollisimman paljon kierrätettyä materiaalia ja purkujätettä katurakenteissa. Materiaalit pyritään myös hankkimaan läheltä. Tarkemmat ratkaisut tehdään katusuunnittelun yhteydessä. Kaavamääräyksiä ei asiasta ole järkevä tehdä, sillä määräämällä tietynlaisia toteutustapoja katualueelle johtaisi ympäristölupamenettelyyn. Katualueiden suunnittelussa huomioidaan kaupungin tavoitteet ja strategiat. Katualueen leventämisellä ei itsessään ole suuria ilmastovaikutuksia, mutta leveämmät katualuevaraukset mahdollistavat ratikan rakentamisen ja paremmat kevyenliikenteen väylät, jotka jo kannustavat kestävämpään liikkumiseen. Liikenteen ilmastovaikutukset ovat suuret, ja ratikan hankkeella pyritään vähentämään juuri liikenteen ilmastovaikutuksia ja vaikuttamaan kestävämpiin liikkumistottumuksiin. Kaupan suuryksiköihin kulku tapahtuu yleensä yksityisautolla, sillä kyseiset kaupan alueet sijoitetaan keskusta-alueiden ulkopuolelle ja kaupan suuryksiköistä ja erikoiskaupan alueilta usein ostetaan tavaroita, joiden kuljetukseen yksityisauto on paras vaihtoehto. Kaavamuutoksella kuitenkin mahdollistetaan ratikan rakentaminen Osuustien alueelle, jolloin mahdollisuus liikkua tälle kaupan alueelle

	käsitelty raitiotien paaluväliä 2900-3000, joka kuuluu kaava-alueeseen ja se tulisi lisätä kaavaselostukseen. Kaavaselostuksessa ei ole myöskään tarkasteltu sitä, että kaavan korttelialueille (KM, T) saa rakentaa (kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä) asuntoja. Kaavassa asuinhuoneistoille on määrätty ulkokuoren ääneneristyksestä lento-, tie- ja raideliikennettä vastaan. Kaavaselostuksesta ei ilmene minkä selvitysten perusteella ääneneristävyyksistä on määrätty. Kaava-aineistossa tulee esittää, millä perusteella tarvittavat ääneneristävyydet on määritelty sekä se, muuttuvatko ääneneristävyysvaatimukset kortteleissa kaavamuutoksen myötä. **Tärinä- ja runkomelu:** Kaavaselostuksessa tulee täsmentää lukuarvot tärinän ja runkoäänen enimmäistasoille. **Liikenne:** Kaavan aluevaraukset tulee rajata siten, että ne eivät ulotu tiesuunnitelmassa esitetylle liikennealueelle. Kaava-alueen raja KEHÄ III rajoittuvin osin olisi syytä tarkistaa ja osoittaa tiesuunnitelman mukaisesti. Esimerkiksi risteyssillan kohdassa ilmenee eroavaisuutta.	joukkoliikenteen kautta paranee. Liikkumisvälineen valinta jää kuluttajan valinnaksi. Kaavan katualueen tilavaraukset sisältävät erotellut jalankulku- ja pyöräkaistat sekä esimerkiksi hulevesialtaat, jotka osaltaan vastaavat ilmastohaasteisiin. Lisäksi katualueilla varataan tilaa puille ja muulle katukasvillisuudelle. Ratikan design-manualissa on esitetty erilaisia pinnoitevaihtoehtoja ja monilla paikoilla ratikan raiteet kulkevat nurmipohjalla. Resurssiviisaus, kestävyys ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen on siis otettu jo huomioon ratikan suunnittelussa. Katualueiden tarkempi suunnittelu tehdään katusuunnittelun yhteydessä. Meluntorjunta: Asemakaavan selostuksen sivuilla 35 on arvioitu melun vaikutukset kaavamuutosalueella. Selostuksessa on myös otteet meluselvityksestä kaava-alueen alueelta. Meluselvitys on esitetty kaavan lähdeaineistoissa. Ei ole tarkoituksenmukaista liittää kaikkia selvityksiä selostuksen liitteeksi. Kaikki ratikkaan liittyvät selvitykset on julkaistu ratikan verkkosivuilla kohdassa Selvityksiä ja aineistoja. https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-jaymparisto/liikenne/vantaanratikka/selvityksia-ja-aineistoja Kaavaselostuksen ympäristöhäiriöitä käsitteleviin osioihin on lisätty kaavamuutoksen vaikutukset kaava-alueen ulkopuolella olevaan asuinkorttelin ulko- ja sisämelutilanteeseen paaluvälillä 2900-3000. Ääneneristävyysvaatimus on tarkistettu ja laskettu meluselvityksen liitetiedoston numero 4.1 (Tie- ja raitioliikenteen yhteismelu päiväaika ja melutorjunta) sekä liitetiedoston numero 3.3 (Raitioliikenteen enimmäisäänitasot, ei meluntorjuntaa) osoittamien ennustettujen julkisivumelutasojen perusteella siten, että sisämelujen ohjearvot täyttyvät. Kaavaselostuksessa on täsmennetty, että ääneneristävyysvaatimusten määrittelyssä on

		käytetty meluselvityksen liitetiedostojen esittämiä rakennuksille ennustetilanteessa tulevia julkisivumeluja. Kaavan aluevarauksia käsittelevässä osiossa on kerrottu kaavamuutoksessa tapahtuvat muutokset verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Jos melumääräykset muuttuvat kaavamuutoksen myötä, on tämä muutos kerrottu selostuksen kohdassa 4.3.1. Kaava-alueella ei sijaitse melulle herkkiä kohteita. Kortteleissa on sallittu huoltoasuntojen rakentaminen. Jos huoltoasuntojen rakentamisessa on huomioitu alueella voimassa olevien kaavojen mukaiset melumääräykset, ei silloin meluselvityksessä esitetty katualueen mahdollinen laskennallinen melutason nousu johda mahdollisten huoltoasuntojen sisätilojen melun ohjearvojen ylittymiseen. Tärinä ja runkomelu: Kaavamääräyksessä on viitattu VTT:n suosituksiin. Runkoäänen ohjearvot ovat samat kuin liikennemelun ohjearvot. Runkomelukartta on esitetty kaavaselostuksen sivulla 38. Selostukseen kohtaan 4.4.1. lisätään suositukset tärinän- ja runkomelun ohjearvoista. Liikenne: Osuustien 002461 kaavaraja rajautuu voimassa olevan asemakaavan mukaiseen liikennealueeseen (LT). Jos tiesuunnitelma on laadittu voimassa olevan asemakaavan mukaisen liikennealueen rajojen mukaisesti, ei silloin kaava-alueen ja tiesuunnitelman välisissä rajauksissa ole ristiriitaisuutta.
NRO 8, 30.3.2023 Tukes	HKScan Finland Oy:n tuotantolaitokselle laadittujen seurausanalyysien perusteella on arvioitu, että poikkeustilanteessa voi syntyä ammoniakkivuotoja, joiden terveysvaikutukset ulottuvat myös laitosalueen ulkopuolelle. Merkittävät ammoniakkivuodot voivat aiheuttaa haittaa myös	Tieto on lisätty kaavaselostukseen.

	lähialueen joukkoliikenteelle.	

NRO 1
Uudenmaan liitto, 10.3.2023

Lausunto:

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa otsikon mukaisesta kaavasta.

Vastine:
Ei toimenpiteitä.

Tarkistukset:
Ei toimenpiteitä.

NRO 2
Elisa, 22.2.2023

Lausunto:

Alueella on runsaasti Elisa Oyj:n yhteiskunnalle tärkeitä tietoliikennekaapeleita. Näiden olemassaolo sekä toiminta tulee alueella toimijoiden tiedostaa ja turvata kaikissa oloissa.

Mikäli tietoliikennerakenteita kuitenkin joudutaan siirtämään, pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Huomioitavaa on, että siirtotyöt ovat hitaita ja monesti hintavia.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Vastine:
Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.

Tarkistukset:
Ei toimenpiteitä.

NRO 3
Vantaan Energia, 22.3.2023

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:
Sähkökaapelit ja kaukolämpöputket on huomioitu kaavaehdotuksessa. Asemakaavamuutoksella levennetään nykyistä katualuetta. Sähkökaapelit ja kaukolämpöputket sijaitsevat jatkossa katualueella.

Tarkistukset:
Ei toimenpiteitä.

NRO 4
HSL, 27.3.2023

Lausunto:

Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa asemakaavan muutosehdotuksesta 002461 Vantaan ratikka: Osuustie.

Vastine:
Ei toimenpiteitä.

Tarkistukset:
Ei toimenpiteitä.

NRO 5
HSY, 29.3.2023

Lausunto:

Tontin 52105/4 itäreunalla sijaitsee avo-oja, jota varten tulee asemakaavaan lisätä asianmukainen merkintä.
Kaavamuutosalueiden varrelle Osuustielle sekä Virkatielle tulee muutoksia vesihuoltoverkostoon osittain ratikan tarvitseman tilan vuoksi ja osittain nykyisen kapasiteetin kasvattamisen tarpeen vuoksi. Uusien, saneerattavien ja siirrettävien vesihuoltolinjojen pituudet ja jakaumat esitetään tarkemmin ratikan ja Virkatien suunnitelmien yhteydessä.

Vastine:
Avo-oja on lisätty tontin 52105/4 itäreunalle.

Tarkistukset:
Avo-ojan merkintä on lisätty tontin 52105/4 itäreunalle.

NRO 6
ELY 29.3.2023 ja 30.3.2023

Lausunto:

Yhdyskuntarakenne ja yleiskaava

Asemakaavaratkaisu on kaavaa ohjaavan Vantaan yleiskaavan mukainen.

Alueella voimassa olevat asemakaavat on hyväksytty ennen vuoden 2017 maankäyttö- ja rakennuslain muutosta, jolla kaikki yli 4000 k-m2:n vähittäiskauppa tuli erityisen ohjauksen piiriin. Tästä syystä asemakaavamääräyksiä on tarkistettava kortteleissa 51503 ja 52105 vastaamaan maankäyttö- ja rakennuslain 9a luvun säännöksiä ja ohjeena olevan yleiskaavan kaavamääräyksiä. Kaupan laatua on määräyksin ohjattava niin, ettei heikennetä keskustaan sijoittuvan kaupan toimintaedellytyksiä. Korttelissa 51503 on määrätty ainoastaan päivittäistavarakaupasta, muttei muun erikoistavaran laadusta. Korttelissa 52105 puolestaan sallitaan noin 30 000 k-m2 vähittäiskauppaa sitomatta sitä esimerkiksi pääkäyttötarkoitukseen (T). Kaavamääräyksiä vähittäiskaupan osalta on tarkennettava.

Ilmastovaikutukset

ELY-keskus katsoo, että katualueen leventämisellä ei ole suoraan merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutokseen kaupunkialueilla. Vaikutusten kannalta ratkaisevaa kuitenkin on se, miten katualuetta käytetään ja kuinka tehokkaasti se ohjaa kestävien kulkumuotojen käyttöön. Toteuttamissuunnittelussa on varmistettava, että kulku kaava-alueen sisällä on mahdollisimman sujuvaa ja turvallista kestäviä kulkumotoja käyttäen. On kuitenkin huomioitava, että jatkossakin suuryksiköihin kulku perustuu lähes kokonaan yksityisautoiluun jo tehtyjen ratkaisuiden takia eikä se ole nykyisten ilmastotavoitteiden mukaista.

Uudenmaan maakunnan ja Vantaan kaupungin tavoitellessa hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä, on liikenteen päästöjä vähennettävä runsain ja tehokkain keinoin. Yksi keskeisimmistä keinoista on kestävän liikenteen palvelutason parantaminen, johon myös Vantaan ratikka osaltaan tähtää. Haasteena kuitenkin on, että suurien rakennushankkeiden ilmastohyödyt saadaan vasta pidemmällä aikavälillä, sillä rakentamisesta aiheutuvat päästöt ovat tavanomaisesti suuret. Tämän takia on erityisen tärkeää, että rakentamisen päästöjä vähennetään kyseisessä hankkeessa.

Meluntorjunta

Kaava-alueelle tehdyt meluselvitykset on syytä liittää kaava-aineistoon.

Kaavaselostuksen ympäristöhäiriöitä käsittelevissä osioissa ei ole käsitelty raitiotien paaluväliä 2900-3000, joka kuuluu kaava-alueeseen. Kaavaselostukseen tulee täydentää tiedot kaavamuutoksen vaikutuksista kaava-alueen ulkopuolelle olevien asuinkortteleiden ulko- ja sisämelutilanteeseen.

Kaavaselostuksessa ei ole myöskään tarkasteltu sitä, että kaavan korttelialueille (KM, T) saa rakentaa (kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä) asuntoja. Kaavassa asuinhuoneistoille on määrätty ulkokuoren ääneneristyksestä lento-, tie- ja raideliikennettä vastaan.

Kaavaselostuksesta ei ilmene minkä selvitysten perusteella ääneneristävyyksistä on määrätty. Kaava-aineistossa tulee esittää, millä perusteella tarvittavat ääneneristävyydet on määritelty sekä se, muuttuvatko ääneneristävyysvaatimukset kortteleissa kaavamuutoksen myötä.

Kaavaselostuksen mukaan: "Rakenteellista meluntorjuntaa esitetään kohteissa, joissa raitioliikenteen aiheuttama melu ylittää ohjearvon ja raitio-, tie- ja katuliikenteen yhteismelu hankkeen myötä huomattavissa määrin kasvaa (yli 2 dB)." Mikäli katu- ja raitioliikenteen yhteismelu kaavamuutoksen myötä kasvaa, tulee meluntorjuntatarve arvioida ja tarvittaessa ottaa kaavassa huomioon, vaikka melutason kasvu olisi pieni. Kaavassa tulee pyrkiä siihen, että melutilanne ei kaavamuutoksen seurauksena kaavan vaikutusalueella heikkene.

Tärinä ja runkomelu

Kaavassa on annettu määräys: ”Mikäli alueelle sijoitetaan raitiotie, tulee se suunnitella ja toteuttaa niin, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja (VTT 2008, VTT 2009) rakennusten sisätiloissa. Raitiotien suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon myös kaava-alueen ulkopuolinen, 31.12.2021 mennessä hyväksyttyjen asemakaavojen osoittama maankäyttö." Kaavaselostuksessa tulee täsmentää lukuarvot tärinän ja runkoäänen enimmäistasoille.

Liikenne

Kaava-alue rajautuu KEHÄ III:n liikennealueeseen. Kyseisessä kohdassa on lainvoimainen tiesuunnitelma; KEHÄ III:N (E18/KT50) JA LENTOASEMANTIEN PARANTAMINEN. Kaavassa tulee varautua tiesuunnitelman mukaisten toimenpiteiden toteuttamiseen. Kaavan aluevaraukset tulee rajata siten, että ne eivät ulotu tiesuunnitelmassa esitetylle liikennealueelle. Kaava-alueen raja KEHÄ III rajoittuvin osin olisi syytä tarkistaa ja osoittaa tiesuunnitelman mukaisesti. Esimerkiksi risteyssillan kohdassa ilmenee eroavaisuutta.

Vastine:
Yhdyskuntarakenne ja yleiskaava:
Korttelin 51503 merkintä on KM, Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja. Määräystä on täsmennetty, että alueelle saa sijoittaa ainoastaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tiloja. Korttelissa 51503 on toteutettu Lidl poikkeamisluvalla. KM-alueen määräystä korttelissa 51503 on täsmennetty, että alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa yhteensä korkeintaan 2000 k-m^2.

Korttelin 52105 pääkäyttötarkoitus on Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Korttelissa sallitaan käyttää 50 % sallitusta rakennusoikeudesta liiketiloja varten. Määräystä on täsmennetty muotoon
kl 50 %. Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoituksen mukaisia liiketiloja varten.

Ilmastovaikutukset:
Kaavan ja Vantaan ratikan hankkeen ilmastovaikutuksista ja ilmastonmuutokseen sopeutumisesta on kerrottu kaavaselostuksen sivulla 38-39.

Kaikella rakentamisella on aina rakentamisvaiheessa ilmastovaikutuksia. Ratikan hankkeessa on kuitenkin tutkittu ja suunniteltu rakentaminen siten, että voitaisiin hyödyntää mahdollisimman paljon kierrätettyä materiaalia ja purkujätettä katurakenteissa. Materiaalit pyritään myös hankkimaan läheltä. Tarkemmat ratkaisut tehdään katusuunnittelun yhteydessä. Kaavamääräyksiä ei asiasta ole järkevä tehdä, sillä määräämällä tietynlaisia toteutustapoja katualueelle johtaisi ympäristölupamenettelyyn. Katualueiden suunnittelussa huomioidaan kaupungin tavoitteet ja strategiat.

Katualueen leventämisellä ei itsessään ole suuria ilmastovaikutuksia, mutta leveämmät katualuevaraukset mahdollistavat ratikan rakentamisen ja paremmat kevyenliikenteen väylät, jotka jo kannustavat kestävämpään liikkumiseen. Liikenteen ilmastovaikutukset ovat suuret, ja ratikan hankkeella pyritään vähentämään juuri liikenteen ilmastovaikutuksia ja vaikuttamaan kestävämpiin liikkumistottumuksiin.

Kaupan suuryksiköihin kulku tapahtuu yleensä yksityisautolla, sillä kyseiset kaupan alueet sijoitetaan keskusta-alueiden ulkopuolelle ja kaupan suuryksiköistä ja erikoiskaupan alueilta usein ostetaan tavaroita, joiden kuljetukseen yksityisauto on paras vaihtoehto. Kaavamuutoksella kuitenkin mahdollistetaan ratikan rakentaminen Osuustien alueelle, jolloin mahdollisuus liikkua tälle kaupan alueelle joukkoliikenteen kautta paranee. Liikkumisvälineen valinta jää kuluttajan valinnaksi.

Kaavan katualueen tilavaraukset sisältävät erotellut jalankulku- ja pyöräkaistat sekä esimerkiksi hulevesialtaat, jotka osaltaan vastaavat ilmastohaasteisiin. Lisäksi katualueilla varataan tilaa puille ja muulle katukasvillisuudelle. Ratikan design-manualissa on esitetty erilaisia pinnoitevaihtoehtoja ja monilla paikoilla ratikan raiteet kulkevat nurmipohjalla. Resurssiviisaus, kestävyys ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen on siis otettu jo huomioon ratikan suunnittelussa. Katualueiden tarkempi suunnittelu tehdään katusuunnittelun yhteydessä.

Meluntorjunta:
Asemakaavan selostuksen sivuilla 35 on arvioitu melun vaikutukset kaavamuutosalueella. Selostuksessa on myös otteet meluselvityksestä kaava-alueen alueelta. Meluselvitys on esitetty kaavan lähdeaineistoissa. Ei ole tarkoituksenmukaista liittää kaikkia selvityksiä selostuksen liitteeksi. Kaikki ratikkaan liittyvät selvitykset on julkaistu ratikan verkkosivuilla kohdassa Selvityksiä ja aineistoja. https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-jaymparisto/liikenne/vantaanratikka/selvityksia-ja-aineistoja

Kaavaselostuksen ympäristöhäiriöitä käsitteleviin osioihin on lisätty kaavamuutoksen vaikutukset kaava-alueen ulkopuolella olevaan asuinkorttelin ulko- ja sisämelutilanteeseen paaluvälillä 2900-3000.

Ääneneristävyysvaatimus on tarkistettu ja laskettu meluselvityksen liitetiedoston numero 4.1 (Tie- ja raitioliikenteen yhteismelu päiväaika ja melutorjunta) sekä liitetiedoston numero 3.3 (Raitioliikenteen enimmäisäänitasot, ei meluntorjuntaa) osoittamien ennustettujen julkisivumelutasojen perusteella siten, että sisämelujen ohjearvot täyttyvät. Kaavaselostuksessa on täsmennetty, että ääneneristävyysvaatimusten määrittelyssä on käytetty meluselvityksen liitetiedostojen esittämiä rakennuksille ennustetilanteessa tulevia julkisivumeluja. Kaavan aluevarauksia käsittelevässä osiossa on kerrottu kaavamuutoksessa tapahtuvat muutokset verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Jos melumääräykset muuttuvat kaavamuutoksen myötä, on tämä muutos kerrottu selostuksen kohdassa 4.3.1.

Kaava-alueella ei sijaitse melulle herkkiä kohteita. Kortteleissa on sallittu huoltoasuntojen rakentaminen. Jos huoltoasuntojen rakentamisessa on huomioitu alueella voimassa olevien kaavojen mukaiset melumääräykset, ei silloin meluselvityksessä esitetty katualueen mahdollinen laskennallinen melutason nousu johda mahdollisten huoltoasuntojen sisätilojen melun ohjearvojen ylittymiseen.

Tärinä ja runkomelu:

Kaavamääräyksessä on viitattu VTT:n suosituksiin. Runkoäänen ohjearvot ovat samat kuin liikennemelun ohjearvot. Runkomelukartta on esitetty kaavaselostuksen sivulla 38. Selostukseen kohtaan 4.4.1. lisätään suositukset tärinän- ja runkomelun ohjearvoista.

Liikenne:
Osuustien 002461 kaavaraja rajautuu voimassa olevan asemakaavan mukaiseen liikennealueeseen (LT). Jos tiesuunnitelma on laadittu voimassa olevan asemakaavan mukaisen liikennealueen rajojen mukaisesti, ei silloin kaava-alueen ja tiesuunnitelman välisissä rajauksissa ole ristiriitaisuutta.

Tarkistukset:
Selostukseen kohtaan 4.4.1. lisätään suositukset tärinän- ja runkomelun ohjearvoista.
Kaavaselostuksen ympäristöhäiriöitä käsitteleviin osioihin on lisätty kaavamuutoksen vaikutukset kaava-alueen ulkopuolella olevaan asuinkorttelin ulko- ja sisämelutilanteeseen paaluvälillä 2900-3000.
Kaavaselostuksessa on täsmennetty, että ääneneristävyysvaatimusten määrittelyssä on käytetty meluselvityksen liitetiedostojen esittämiä rakennuksille ennustetilanteessa tulevia julkisivumeluja.
KM-alueen määräyksiin on lisätty, että alueelle saa sijoittaa ainoastaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tiloja.
KM-alueen määräystä korttelissa 51503 on täsmennetty, että alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa yhteensä korkeintaan 2000 k-m^2.
Liiketiloja koskevaa rakennusoikeuden lisämääräystä on täsmennetty siten, että merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoituksen mukaisia liiketiloja varten.
Korttelin 52105 itärajalle on lisätty avo-ojan merkintä.

NRO 7
Kaupunginmuseo 30.3.2023

Lausunto:

Kaava-alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Vastine:
Ei toimenpiteitä.

Tarkistukset:
Ei toimenpiteitä.

NRO 8
Tukes, 30.3.2023

Lausunto:

Kaavamuutosalue sijaitsee HKScan Finland Oy:n tuotantolaitoksen konsultointivyöhykkeellä. HKScan Finland Oy sijaitsee kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä. Laitoksen merkittävimmät onnettomuusriskit liittyvät ammoniakin käsittelyyn.

Tukes antaa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005). HKScan Finland Oy:n tuotantolaitokselle laadittujen seurausanalyysien perusteella on arvioitu, että poikkeustilanteessa voi syntyä ammoniakkivuotoja, joiden terveysvaikutukset ulottuvat myös laitosalueen ulkopuolelle. Merkittävät ammoniakkivuodot voivat aiheuttaa haittaa myös lähialueen joukkoliikenteelle.

Vastine:
Tieto on lisätty kaavaselostukseen.

Tarkistukset:
Tieto on lisätty kaavaselostukseen.

33 § Vastaus Elina Nykyrin ja 15 muun valtuutetun aloitteeseen neurokirjon henkilöiden huomioimiseksi Vantaan kaupungin kulttuuri- ja kirjastopalveluissa

VD/1432/00.02.00.03/2023

RÅ/RK/JT

Elina Nykyri ja 15 muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Koska neurokirjon henkilöt kohtaavat lukuisia esteitä kulttuuripalveluihin osallistumisessa ja kirjaston käyttämisessä, on Vantaan kaupungin syytä huomioida kulttuuri- ja kirjastopalveluissaan autisminkirjo, ADHD sekä muu neuroepätyypillisyys. Neuroepätyypillistä ihmistä estävät käyttämästä kulttuuri- ja kirjastopalveluita esimerkiksi puutteelliset sekä epäselvät ohjeistukset ja opasteet, vaikeasti ymmärrettävä kieli sekä tilat ja olosuhteet, jotka eivät tue aistikuormituksen hallitsemista (muun muassa tilan meluisuus). Henkilöstön sekä muiden palvelun käyttäjien asenteet ja ennakkoluulot saattavat myös estää neurokirjolla olevan henkilön palveluiden käyttämisen.

Vantaan kaupungin on tarpeen edistää neurokirjolla olevien henkilöiden yhdenvertaisuutta kulttuuri- ja kirjastopalveluissa ainakin kolmella tavalla: 1) huolehtimalla kirjastojen sekä kulttuurista ja taiteista nauttimisen saavutettavuudesta, 2) huolehtimalla kulttuurin ja taiteiden tekijöille suunnattujen palveluiden saavutettavuudesta, ja 3) edistämällä neuroepätyypillisten ihmisten näkyvyyttä ja edustusta kulttuuri- ja kirjastopalveluissa. Kulttuurin kokijoille ja kirjastoissa kävijöille suunnattujen palveluiden yhdenvertaisuutta voidaan edistää esimerkiksi panostamalla opasteisiin sekä selkeään ja selkokieliseen viestintään, vahvistamalla digitaalisia palveluita sekä laatimalla kuvalliset, selkeät ja yksityiskohtaiset ohjeet paikalle saapumisesta ja siellä toimimisesta. Palveluissa tulee käyttää hiljaisia tiloja tai ajankohtia sekä valaistuksen ja äänisuunnittelun keinoja. Kaupungin pitää lisäksi järjestää henkilöstölle koulutusta neuropsykiatrisesta moninaisuudesta. Kulttuurin ja taiteiden tekijöille suunnatuissa palveluissa toimenpiteet voivat olla esimerkiksi kulttuuriavustusten hakuprosessin selkeyden edistämistä sekä kulttuuritilojen ja kirjastojen kehitystyössä sellaisten ratkaisujen valitsemista, jotka tukevat myös neurokirjolla olevien ihmisten toimimista tiloissa.

Kaupungin on tulevaisuudessa syytä kehittää palveluitaan yhdessä kohderyhmään kuuluvien neurokirjolla olevien kaupunkilaisten kanssa. Kohderyhmään kuuluvat neurokirjon henkilöt tietävät itse parhaiten, millaiset ratkaisut toimivat heidän kohderyhmässään. Ei mitään ilman neuroepätyypillisiä henkilöitä. Kulttuuripalveluiden yhdenvertaisuutta edistäviä toimenpiteitä ei myöskään pidä rajata esimerkiksi vain lastenkulttuuriin, vaan toimenpiteiden on tarpeellista kattaa kaikenlaiset palvelut ja kohderyhmät.

Me allekirjoittaneet esitämme, että Vantaan kaupunki laatii kattavan toimenpideohjelman neurodiversiteetin huomioimiseksi ja neuroepätyypillisten ihmisten yhdenvertaisuuden kehittämiseksi kulttuuri- ja kirjastopalveluissa. Neurodiversiteetin huomioiminen kulttuuri- ja kirjastopalveluissa olisi painava yhdenvertaisuusteko. Se edistäisi yleistä Vantaan kaupungin kulttuuri- ja kirjastopalveluiden saavutettavuutta sekä mahdollistaisi kulttuurin, taiteen ja kirjastojen pariin pääsyn yhä useammalle asukkaalle, myös neuroepätyypillisille ihmisille. Kaupungin palveluiden yhdenvertaisuudessa, saavutettavuudessa ja esteettömyydessä on aina kehitettävää. Kulttuuri, taiteet ja kirjastot kuuluvat kaikille, myös neurokirjon henkilöille. ”

Kaupunginvaltuusto 27.2.2023 § 17

Päätös:
Päätetiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää valtuustoaloite kaupunginhallituksen valmisteltavaksi.

_____

Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimiala toteaa vastauksenaan seuraavaa:

Kulttuuri- ja kirjastopalveluissa on tunnistettu tarve neurokirjon henkilöiden huomioimiseksi. Toimintaa ohjaavat erilaiset lait kuten yhdenvertaisuuslaki (1325/2014), kulttuuritoiminnan laki (166/2019) ja kirjastolaki (1492/2016). Lait velvoittavat viranomaisia arvioimaan yhdenvertaisuuden toteutumista ja tekemään toimenpiteitä yhdenvertaisuuden toteutumisen edistämiseksi. Lakien tarkoituksena on edistää kulttuurin ja taiteen yhdenvertaista saatavuutta ja monipuolista käyttöä sekä mahdollistaa väestöryhmien yhdenvertaisia osallistumista kulttuuriin, taiteeseen ja sivistykseen. Edistämistoimenpiteiden on oltava viranomaisen toimintaympäristö, voimavarat ja muut olosuhteet huomioon ottaen tehokkaita, tarkoituksenmukaisia ja oikeasuhtaisia. Euroopan parlamentti julkaisi myös saavutettavuusdirektiivin lokakuussa 2016. Sen tehtävä on varmistaa, että jokainen pystyy käyttämään julkisia verkkopalveluita.

Tällä hetkellä kulttuuri- ja kirjastopalveluissa toimenpiteitä neurokirjolla olevien ihmisten palvelemiseksi on tehty yksikkökohtaisesti. Kulttuuri- ja kirjastopalvelut ovat tunnistaneet kehittämiskohteet ja toimenpiteitä yhdenvertaisuuden edistämiseksi tullaan tekemään. Kulttuuri- ja kirjastopalveluiden asenne on, että kaikki ovat tervetulleita palveluiden pariin ja tuen tarpeesta voi kertoa luottamuksellisesti. Vantaa kulttuurilinjauksissa 2022–2023 todetaan, että ihmisten tasa-arvo ja yhdenvertaisuus kulkevat toiminnan kehyksinä kaupunkistrategiassa määritellyllä tavalla, samoin kaupungin hyvinvointi- ja elinvoimaohjelmien tavoitteet ja toimintatavat. Vantaa on myös lapsiystävällinen kunta, jossa vammaisten lasten kulttuuristen oikeuden varmistetaan.

Lastenkulttuuri
Lastenkulttuurin ohjelmistossa huomioidaan erityisryhmille soveltuva esitystarjonta ja viestinnässä painotetaan selkokielisyyttä. Jokaisesta lastenkulttuurikeskuksesta eli Pessistä, Toteemista ja Pyykkituvasta löytyy lainattavia aistivälinekasseja ja kuvatukia toiminnanohjaukseen (mm. näyttely-, työpaja-, esitysvierailut). Työpajoissa ja kesäleireillä kysytään osallistujien erityisen tuen tarve ja siihen vastataan. Lastenkulttuurin asiakkaille suunnatut kyselyt ovat kuvatuettuja. Näin ne sopivat sekä lapsille että henkilöille, joilla on hahmottamisen vaikeuksia tai kielellisiä haasteita. Lastenkulttuurin henkilöstö on käynyt selkokielikoulutuksen ja osa henkilöstöstä on käynyt myös Kuntoutussäätiön erityistä tukea tarvitsevien lasten ohjausta koskevan koulutuksen.

Lastenkulttuurin yksiköissä toimenpiteitä on toteutettu laajasti muun muassa Hoi!-hankkeen, Lepakon siivillä luontoon -kasvatusohjelman ja STEA-hankeen tiimoilta. Hoi!-hankkeessa (2022-2023) on kehitetty erityistä tukea tarvitsevien lasten ja nuorten taidekasvatusta ja kehitetty uusia toimintatapoja. Moniammatillinen yhteistyö on käynnistetty koulukuraattoreiden, perhe- ja sosiaalityötekijöiden kanssa. Hankkeen piirissä ovat mm. kuvatukityöpajat ja viikoittaiset valotaidepajat. Lastenkulttuuri järjestää HOI! -taiteesta hyvinvointia –seminaarin Lastenkulttuurikeskus Pessissä. Seminaarissa jaetaan tietoa ja kehitetään toimintatapoja neurokirjon lasten ja nuorten tukemiseksi. Lepakon siivillä luontoon –kasvatusohjelma on sisällöllisesti saavutettava ja toteutetaan Hakunilassa esteettömässä Lastenkulttuurikeskus Pyykkituvassa. Työpajat räätälöidään ryhmän tarpeiden mukaan ja toiminnan taidekasvattajilla ja teatteri-ilmaisun ohjaajilla on kokemusta erityislasten ohjaamisesta. STEA-hankeen

tavoitteena on kartoittaa vaativan erityisen tuen tarvetta lasten ja nuorten toiminnassa. Kartoitus koskee erityisesti kolmannen sektorin ja järjestöjen välistä yhteistyötä.

Kulttuuritoiminta- ja tilat
Kulttuuritoiminta- ja tilat yksikössä palveluiden esteettömyyttä kehitetään. Kulttuuritalo Martinuksessa ja Lumosalissa neurokirjonhenkilöille tarjotaan muun muassa painotyyny, kuulosuojaimia ja aistivälineitä. Lapsille on myös kuvaopasteet konserteissa ja esityksissä toimimiseen. Tiloihin tilataan esteettömyyskartoitus, jossa selvitetään laajasti tilojen esteettömyyttä. Samassa yhteydessä selvitetään myös neuroepätyypillisten henkilöiden erityistarpeet ja mahdolliset toimenpiteet. Kulttuuritalo Martinus ja Lumosali ovat esteettömiä ja kummassakin tilassa on pyörätuolipaikkoja. Lisäksi kulttuuritalo Martinuksessa on käytössä induktiosilmukka. Talojen viestinnässä pyritään selkokielisyyteen.

Isoissa ulkotapahtumissa esteettömyydestä on huolehdittu erityisesti liikuntarajoitteisten osalta. Esimerkiksi Tikkurila Festivaalin osalta Nelonen Media Live on huolehtinut, että tapahtumat ovat esteettömiä, syrjintävapaita ja saavutettavia. Avustaja pääsee aina maksutta tapahtumaamme sellaisen asiakkaan kanssa, joka tarvitsee avustajaa päivittäisiin toimiinsa. Pyörätuoliasiakkaille myynnissä on oma pyörätuolilippu.

Tulevaisuudessa yksikkö ottaa esille yhteistyökumppaneiden kanssa myös neuroepätyypillisten henkilöiden eritystarpeet. Olennaista on, että tarpeet kartoitetaan ensin, jonka jälkeen henkilöstö koulutetaan. Myös sidosryhmät ja yhteistyökumppanit tiedotetaan esteettömyysvaatimuksista. Toimilla varmistetaan, että tapahtumat ovat yhdenvertaisesti saavutettavissa kaikille.

Museopalvelut
Taidemuseo Artsissa ja Kaupunginmuseossa ei toistaiseksi ole huomioitu neurokirjon henkilöitä. Kaupunginmuseon yleisötyössä museolehtori on kysyttäessä toimittanut erityisryhmien tai -henkilöiden toivomaa tietoa kulloinkin esillä olevasta näyttelystä ja toiminnasta. Museot ovat pyrkinyt tekemään viestinnästä mahdollisimman selkokielistä.

Museoissa toiminta nähdään tärkeänä ja toimenpiteitä tullaan tekemään. Ensin tulee kuitenkin kartoittaa tarvittavat toimenpiteet ja kouluttaa henkilöstöä.

Kirjastot
Kirjasto palveluna mahdollistaa monentyyppisen kirjastoasioinnin, olemisen ja itsensä kehittämisen. Kirjastot ovat niitä harvoja maksuttomia julkisia tiloja, jotka eivät edellytä välttämättä esimerkiksi sosiaalista kanssakäymistä ja joissa on rauhallisia tiloja ja loputon mahdollisuus syventyä erilaisiin kiinnostuksenkohteisiin kirjastoaineistoja hyödyntäen. Kirjastoon voi myös tulla vain rauhoittumaan. Kirjaston käyttösäännöt on toteutettu myös selkokielisenä versiona, ja uudistuvassa helmet.fi:ssä on vuoden 2024 alusta valittavissa kielivaihtoehtona selkokieli.

Kirjastoissa järjestettävistä tapahtumista tiedotetaan hyvissä ajoin, ja tapahtumienkin aikana varmistetaan kaikille turvallisemman tilan periaatteiden toteutuminen niin, että asioida voi myös osallistumatta tapahtumaan. Kirjastoja uudistettaessa on kiinnitetty huomiota sekä tapahtumatoiminnan että hiljaisen työskentelyn mahdollistamiseen, mutta tulevissa tilauudistuksissa myös Vantaan kokemusasiantuntijapankin tai kolmannen sektorin kokemusasiantuntijoita on tarkoitus hyödyntää, ja tähän voidaan ottaa mukaan neurokirjon kokemusasiantuntijoiden näkökulma.

Kaikille asiakkaille, joille kirjastotilassa oleminen on vaikeaa tai fyysisen kirjan lukeminen on hankalaa, on mahdollista tehdä missä tahansa Vantaan kaupunginkirjaston toimipisteessä myös saavutettavuuskirjasto Celian asiakkuus.

Henkilökunta kirjastoissa on asiakaslähtöiseen asiakaspalveluun orientoitunutta ja tottunutta toimimaan moninaisen asiakaskunnan kanssa. Kirjasto-organisaatio kouluttaa henkilökuntaansa jatkuvasti edelleen. Esimerkiksi keväällä 2023 koulutusta on järjestetty suoraan neurokirjon asiakkaiden toiveiden huomioinnista kirjastossa, selkokielestä, ryhmäkäyntien saavutettavuuden edistämisestä ja moninaisuudesta kulttuuripalveluissa. Jatkossa kaikki Vantaan kaupunginkirjaston viestintävastaavat ja helmet.fi-sivuston sisällöntuottajat velvoitetaan suorittamaan selkokielikoulutus.

Vantaan kaupunginkirjastossa järjestetään myös ohjattuja vierailuja varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen ryhmille. Varhaiskasvattajat varaavat vierailun pääsääntöisesti lomakkeella, jossa pyydämme lisätietoa lapsiryhmän kielitaidosta ja muista erityistarpeista. Keskitymme varhaiskasvatusyhteistyössä 3–5-vuotiaiden satutuokioihin, jotka ovat toiminnallisia ja moniaistillisia. Kirjaston työntekijöillä ei ole vielä käytössään lastenkulttuurin tavoin aistivälinekasseja ja kuvatukea, mutta ne tuodaan myös kirjaston käyttöön vuoden 2024 aikana.

Perusopetuksen vierailuissa tarjoamme 3. ja 7. luokille kirjavinkkaushetken, jossa esittelemme ikäryhmälle soveltuvia kirjoja. Kirjavalinnoissa otetaan huomioon eri tasoiset lukijat, mukana on myös helpompia selkokirjoja, ja tietysti oppilaille suositeltavien aineiston sisällöissä huomioidaan kaikki moninaisuutta käsittelevä julkaistu aineisto.

Opettajille lähetetään kutsuviestit, jossa pyydetään varaamaan aika sekä kertomaan, mikäli kyseisessä ryhmässä on jotain erityistä huomioitavaa. Aina emme kuitenkaan saa etukäteen tietoa erityisryhmistä. Jokainen vierailu alkaa siten, että käymme läpi tuokion kulun. Näin jokainen osallistuja tietää, mitä on tapahtumassa, mitä osallistujilta toivotaan ja kuinka pitkään vierailu kestää. Jokaisessa ryhmäkäynnissä on aina mukana vähintään yksi opettaja, eli tuttu aikuinen. Kirjasto sitoutuu kehittämään vinkkausvarauksiin vuoden 2024 aikana tarkemman lomakkeen, jossa kysytään oppilaiden taustasta laajasti.

Vantaan kaupunginkirjastoon hankitaan monenlaista kirjallisuutta, joissa neuropsykiatrisia haasteita käsitellään eri tavoilla ja eri näkökulmista. Aineistoa hankitaan mm. suomeksi, ruotsiksi ja englanniksi. Mukana on esimerkiksi elämänhallinnan oppaita eri ikäisille neurokirjon ihmisille sekä oppaita nepsy-haasteisten ihmisten kanssa toimimiseen kasvattajille, opettajille ja vanhemmille. Neurokirjon haasteita käsitellään jonkin verran myös lasten, nuorten ja aikuisten kaunokirjallisuudessa. Selkokielisiä kirjoja on kirjastojen kokoelmissa sekä lapsille, nuorille että aikuisille. Nepsy-aiheista aineistoa tullaan kokoamaan Helmet-verkkopalveluun virtuaaliseksi kirjahyllyksi alkuvuodesta 2024, kun uusi Helmet-Finna-verkkopalvelu otetaan käyttöön. Aineistoja nostetaan esille kirjastotiloissa vuosittain myös Autismitietoisuuden viikolla.

Vuodelle 2024 varataan esinelainaukseen määrärahoja Nepsy-lainaamon pilotointiin Tikkurilan kirjastossa. Muutamissa kunnallisissa kirjastoissa jo toteutetuissa Nepsy-lainaamoissa on lainattavissa esimerkiksi tietoa ilmiöistä ja erilaisia apuvälineitä (kuvatukikortteja, keskittymisen apuvälineitä, rauhoittavaa musiikkia, kuulosuojaimia), joita voi kirjastosta lainaamalla testata ennen mahdollista hankintapäätöstä.

Johtopäätökset

Kulttuuri- ja kirjastopalveluissa nähdään neurokirjon henkilöiden huomioiminen tärkeänä. Kaupungin palveluiden yhdenvertaisuudessa, saavutettavuudessa ja esteettömyydessä on aina kehitettävää.

Palveluja tullaan kehittämään vuosien 2023–2024 aikana systemaattisesti jo olemassa olevien toimintasuunnitelmien puitteissa. Lastenkulttuurin palveluista otetaan mallia ja selvitetään, kuinka myös muihin yksiköihin voidaan tuoda samoja käytänteitä. Tarvittaessa lastenkulttuuri esittelee toimintatapojaan yhteisesti ja kulttuurin eri palveluyksiköt pyrkivät auttamaan ja jakamaan tietoa toistensa kanssa. Vuosien 2023–2024 aikana tarvittavat kartoitukset tilataan ja henkilöstöä koulutetaan. Kirjastopalveluissa suunnitellaan erityistä tukea tarvitsevien lasten ohjausta koskevan koulutuksen järjestämistä koulu- ja kasvatustyötä tekevälle henkilökunnalle.

Yhdenvertaisuuden toteutumien nähdään tärkeänä ja onnistuneen toiminnan edellytyksenä. Kulttuuri- ja kirjastopalveluiden asenteena ja tahtotilana on rakentaa kaikille toimivat palvelut niin, että kaikilla kaupunkilaisilla on yhdenvertainen mahdollisuus päästä palveluiden pariin. Syksyllä 2023 ryhdytään kaupungissa laatimaan vammaispoliittista ohjelmaa ja myös siinä tullaan huomioimaan näitä teemoja kattavasti.

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 33

Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) antaa Elina Nykyrille ja 15 muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle toimialan esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja
b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että vasemmistoliiton kaupunginhallitusryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

” Tulevassa vammaispoliittisessa ohjelmassa tulee huomioida yhtenä teemana vammaisten taiteilijoiden ja kulttuurialan ammattilaisten osallisuuden edistäminen Vantaan kaupungin kulttuuripalveluissa.”

Liite: Allekirjoitettu Elina Nykyrin ja 15 muun valtuutetun aloite neurokirjon henkilöiden huomioimiseksi Vantaan kaupungin kulttuuri- ja kirjastopalveluissa

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Kulttuuripäällikkö Reeli Karimäki, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Valtuustoaloitteen otsikko & Aloite	**Aloitteen tekijä/tekijät ja allekirjoitukset**
Valtuustoaloite neurokirjon henkilöiden huomioimiseksi Vantaan kaupungin kulttuuri- ja kirjastopalveluissa Koska neurokirjon henkilöt kohtaavat lukuisia esteitä kulttuuripalveluihin osallistumisessa ja kirjaston käyttämisessä, on Vantaan kaupungin syytä huomioida kulttuuri- ja kirjastopalveluissaan autisminkirjo, ADHD sekä muu neuroepätyypillisyys. Neuroepätyypillistä ihmistä estävät käyttämästä kulttuuri- ja kirjastopalveluita esimerkiksi puutteelliset sekä epäselvät ohjeistukset ja opasteet, vaikeasti ymmärrettävä kieli sekä tilat ja olosuhteet, jotka eivät tue aistikuormituksen hallitsemista (muun muassa tilan meluisuus). Henkilöstön sekä muiden palvelun käyttäjien asenteet ja ennakkoluulot saattavat myös estää neurokirjolla olevan henkilön palveluiden käyttämisen. Vantaan kaupungin on tarpeen edistää neurokirjolla olevien henkilöiden yhdenvertaisuutta kulttuuri- ja kirjastopalveluissa ainakin kolmella tavalla: 1) huolehtimalla kirjastojen sekä kulttuurista ja taiteista nauttimisen saavutettavuudesta, 2) huolehtimalla kulttuurin ja taiteiden tekijöille suunnattujen palveluiden saavutettavuudesta, ja 3) edistämällä neuroepätyypillisten ihmisten näkyvyyttä ja edustusta kulttuuri- ja kirjastopalveluissa. Kulttuurin kokijoille ja kirjastoissa kävijöille suunnattujen palveluiden yhdenvertaisuutta voidaan edistää esimerkiksi panostamalla opasteisiin sekä selkeään ja selkokieliseen viestintään, vahvistamalla digitaalisia palveluita sekä laatimalla kuvalliset, selkeät ja yksityiskohtaiset ohjeet paikalle saapumisesta ja siellä toimimisesta. Palveluissa tulee käyttää hiljaisia tiloja tai ajankohtia sekä valaistuksen ja äänisuunnittelun keinoja. Kaupungin pitää lisäksi järjestää henkilöstölle koulutusta neuropsykiatrisesta moninaisuudesta. Kulttuurin ja taiteiden tekijöille suunnatuissa palveluissa toimenpiteet voivat olla esimerkiksi kulttuuriavustusten hakuprosessin selkeyden edistämistä sekä kulttuuritilojen ja kirjastojen kehitystyössä sellaisten ratkaisujen valitsemista, jotka tukevat myös neurokirjolla olevien ihmisten toimimista tiloissa.	<u>Aloitteen tekijän nimi:</u> *Elina Nykyri* <u>Aloitteen allekirjoittajat:</u> 1. Jari Jääskeläinen 2. Minttu Sillanpää 3. Anu Hall 4. Antero Eerola 5. Tiina Tuomela 6. Hanna Valtanen 7. Vaula Norrena 8. Maija Rautavaara 9. Reija Friman 10. Sirpa Siru Kauppinen 11. Tuire Kaimio 12. Eve Rämö 13. Suvi Karhu 14. Juha Järä 15. Naima El Issaoui

Kaupungin on tulevaisuudessa syytä kehittää palveluitaan yhdessä kohderyhmään kuuluvien neurokirjolla olevien kaupunkilaisten kanssa. Kohderyhmään kuuluvat neurokirjon henkilöt tietävät itse parhaiten, millaiset ratkaisut toimivat heidän kohderyhmässään. Ei mitään ilman neuroepätyypillisiä henkilöitä. Kulttuuripalveluiden yhdenvertaisuutta edistäviä toimenpiteitä ei myöskään pidä rajata esimerkiksi vain lastenkulttuuriin, vaan toimenpiteiden on tarpeellista kattaa kaikenlaiset palvelut ja kohderyhmät. Me allekirjoittaneet esitämme, että Vantaan kaupunki laatii kattavan toimenpideohjelman neurodiversiteetin huomioimiseksi ja neuroepätyypillisten ihmisten yhdenvertaisuuden kehittämiseksi kulttuuri- ja kirjastopalveluissa. Neurodiversiteetin huomioiminen kulttuuri- ja kirjastopalveluissa olisi painava yhdenvertaisuusteko. Se edistäisi yleistä Vantaan kaupungin kulttuuri- ja kirjastopalveluiden saavutettavuutta sekä mahdollistaisi kulttuurin, taiteen ja kirjastojen pariin pääsyn yhä useammalle asukkaalle, myös neuroepätyypillisille ihmisille. Kaupungin palveluiden yhdenvertaisuudessa, saavutettavuudessa ja esteettömyydessä on aina kehitettävää. Kulttuuri, taiteet ja kirjastot kuuluvat kaikille, myös neurokirjon henkilöille. *27.2.2023*	

34 § Vastaus Vaula Norrenan ja Tuire Kaimion sekä 27 muun valtuutetun aloitteeseen ilotulitusten rajoittamiseksi eläinten ja ihmisten hyväksi

VD/14365/00.02.00.03/2022

KK/MH/EJ

Vaula Norrena ja **Tuire Kaimio** sekä 27 muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Uuden vuoden paukut ja ilotulitukset saavat aikaan lemmikki- ja luonnoneläimille suurta pelkoa ja kärsimystä.
Esitämme, että Vantaa selvittäisi mahdollisuutta rajoittaa ilotulitteiden ampumista joko kokonaan tai vain muutamaan paikkaan kaupungissa.

Joka viidennessä vantaalaistaloudessa on koiria, monissa myös kissoja tai muita lemmikkejä. Kotieläinten lisäksi myös luonnonvaraiset eläimet pelästyvät ääni- ja valosaastetta. Joka vuodenvaihteessa lintuja kuolee paukkujen ja valoräjähdysten aiheuttamaan törmäilyyn, stressiin ja pelkoon. Rakettien äänenpaine voi olla jopa 110-170 desibeliä. Se voi aiheuttaa ihmisellekin kuulovamman kerrasta. Äkillistä ääntä säikähtänyt eläin alkaa usein pelätä muunkinlaisia ääniä, paukkuarkuus yleensä vain voimistuu ajan kuluessa.

Vuodenvaihteessa 2022 ilotulitteet aiheuttivat Tukesin mukaan ihmisille 20 silmävammaa, joista osa vaati leikkaushoitoa. Tulipaloja raketit aiheuttivat yhteensä 79 kappaletta.

Uutena vuonna on Vantaalla nyt sallittua paukutella ja ampua ilotulitteita klo 18 – 02 välisenä aikana. Räjähdyksiltä ei pääse pakoon missään päin kaupunkia. Jos sen sijaan Vantaalla olisi vaikka vain muutama aukea paikka, joissa ilotulitteiden ampuminen olisi sallittua, niin suuri osa eläinten ja ihmisten räjähdekärsimyksistä voitaisiin välttää.

Valtakunnallinen kansalaisaloite ”Rajat räiskeelle” keräsi 65.000 allekirjoitusta ilotulitteiden kieltämiseksi lyhyessä ajassa vuonna 2019. Eduskunnan talousvaliokunta tyrmäsi aloitteen.

Monet kaupungit ovat kuitenkin oma-aloitteisesti rajanneet tai kieltäneet ilotulitteiden käyttöä kaupungin alueella. Jotkut kaupungit (kuten Kokkola) ovat järjestäneet ilotulituksen sijaan ammattimaisen
valonäytöksen taivaalle.

Esitämme, että Vantaa tutkii mahdollisuutta rajoittaa ilotulitteiden ampumista joko kokonaan tai vain muutamaan paikkaan kaupungissa.”

Kaupunginvaltuusto 19.12.2022 § 31

Päätös:
Päätetiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää valtuustoaloite kaupunginhallitukselle valmistetavaksi.

_____

Kaupunkistrategian ja johdon toimiala toteaa vastauksenaan seuraavaa:

Vaula Norrena ja Tuire Kaimio sekä 27 muuta valtuutettua ovat aloitteessaan esittäneet, että Vantaa selvittäisi mahdollisuutta rajoittaa ilotulitteiden ampumista joko kokonaan tai vain muutamaan paikkaan kaupungissa uutena vuotena. Aloitteentekijät esittävät ilotulitusten rajoittamista ihmisten ja eläinten hyväksi.

Ilotulitteiden käyttöä rajoitettu lainsäädännössä muun muassa laissa vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden käsittelyn turvallisuudesta (390/2005) sekä Valtioneuvoston asetuksessa räjähteiden valmistuksen ja varastoinnin valvonnasta (819/2015).

Ilotulitteita on käytettävä siten, ettei niiden käytöstä aiheudu henkilö- ja omaisuusvahinkojen vaaraa. Ilotulitteiden käytöstä tulee etukäteen ilmoittaa pelastusviranomaiselle. Pelastusviranomainen voi tehdä ilmoituksen perusteella asiasta päätöksen, jossa voidaan asettaa käytölle tarpeellisia ehtoja tai kieltää ilotulitteiden käyttö, jos siitä aiheutuu erityistä vaaraa. Pelastusviranomainen voi antaa ilotulitteiden käyttöä koskevia paikallisista olosuhteista johtuvia, pelastustoimen aluetta tai sen osaa koskevia yleisiä määräyksiä. Valtioneuvoston asetuksen räjähteiden valmistuksen ja varastoinnin valvonnasta 63§ on säädetty, että ilotulitteita voidaan käyttää joulukuun 31 päivän kello 18:n ja tammikuun 1 päivän kello 2:n välisenä aikana ilman pelastusviranomaiselle tehtävää ilmoitusta, jollei pelastusviranomainen ole paikallisesti muuta määrännyt. Saman asetuksen 61§ mukaan ilotulitusnäytöksen järjestäjän tulee tehdä ilmoitus ilotulitusnäytöksen järjestämisestä poliisille, kun ilotulitteita käytetään muussa tilaisuudessa kuin yksityisen henkilön järjestämässä yksityistilaisuudessa. Poliisin on kuultava ilmoituksen johdosta pelastusviranomaista.

Ilotulitteiden käytön kieltoalueet vaihtelevat pelastusalueittain. Usein rajoitteita on asetettu esimerkiksi kulttuurihistoriallisten rakennusten läheisyydessä, keskusta-alueilla ja teollisuusalueilla. Vantaalla pelastusviranomainen on esimerkiksi kieltänyt ilotulitteiden käytön Kuninkaalassa Tikkurila Oyj:n maalitehtaan läheisyydessä. Sen lisäksi ilotulitteiden käyttö on kiellettyä lentokenttäalueella.

Vantaan kaupungin ympäristöterveydenhuollolla tai ympäristönsuojelulla ei ole toimivaltaa kieltää tai rajoittaa ilotulitusta. Vantaan kaupungin alueella aloitteen mukaisten ilotulitusrajoitusten määräämiseen toimivaltainen viranomainen on Keski-Uudenmaan pelastuslaitos. Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan aloite on kuitenkin eläinten ja ihmisten kannalta perusteltu ja kannatettava.

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 34

Kaupunginjohtajan vs. esitys:
Päätetään
a) antaa Vaula Norrenalle ja Tuire Kaimiolle sekä 27 muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle toimialan esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja
b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: turvallisuuspäällikkö Markus Hammarström, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Liite:
- allekirjoitettu Vaula Norrenan ja Tuire Kaimion sekä 27 muun valtuutetun aloite ilotulitusten rajoittamiseksi eläinten ja ihmisten hyväksi

	Aloitteen tekijä/tekijät ja allekirjoitukset
Aloite ilotulitusten rajoittamiseksi eläinten ja ihmisten hyväksi Uuden vuoden paukut ja ilotulitukset saavat aikaan lemmikki- ja luonnoneläimille suurta pelkoa ja kärsimystä. Esitämme, että Vantaa selvittäisi mahdollisuutta rajoittaa ilotulitteiden ampumista joko kokonaan tai vain muutamaan paikkaan kaupungissa. Joka viidennessä vantaalaistaloudessa on koiria, monissa myös kissoja tai muita lemmikkejä. Kotieläinten lisäksi myös luonnonvaraiset eläimet pelästyvät ääni- ja valosaastetta. Joka vuodenvaihteessa lintuja kuolee paukkujen ja valoräjähdysten aiheuttamaan törmäilyyn, stressiin ja pelkoon. Rakettien äänenpaine voi olla jopa 110-170 desibeliä. Se voi aiheuttaa ihmisellekin kuulovamman kerrasta. Äkillistä ääntä säikähtänyt eläin alkaa usein pelätä muunkinlaisia ääniä, paukkuarkuus yleensä vain voimistuu ajan kuluessa. Vuodenvaihteessa 2022 ilotulitteet aiheuttivat Tukesin mukaan ihmisille 20 silmävammaa, joista osa vaati leikkaushoitoa. Tulipaloja raketit aiheuttivat yhteensä 79 kappaletta. Uutena vuonna on Vantaalla nyt sallittua paukutella ja ampua ilotulitteita klo 18 – 02 välisenä aikana. Räjähdyksiltä ei pääse pakoon missään päin kaupunkia. Jos sen sijaan Vantaalla olisi vaikka vain muutama aukea paikka, joissa ilotulitteiden ampuminen olisi sallittua, niin suuri osa eläinten ja ihmisten räjähdekärsimyksistä voitaisiin välttää. Valtakunnallinen kansalaisaloite ”Rajat räiskeelle” keräsi 65.000 allekirjoitusta ilotulitteiden kieltämiseksi lyhyessä ajassa vuonna 2019. Eduskunnan talousvaliokunta tyrmäsi aloitteen. Monet kaupungit ovat kuitenkin oma-aloitteisesti rajanneet tai kieltäneet ilotulitteiden käyttöä kaupungin	Aloitteen tekijän nimi: *Vaula Norrena* *Tuire Kaimio* Aloitteen allekirjoittajat: 1. Eve Rämö 2. Sirpa Siru Kauppinen 3. Tiina Tuomela 4. Anu Hall 5. Reija Friman 6. Mikko Viilo 7. Elina Nykyri 8. Hanna Valtanen 9. Marjo Vacker 10. Juha Suoniemi 11. Maija Rautavaara 12. Paula Lehmuskallio 13. Maarit Raja-Aho 14. Minttu Sillanpää 15. Juha Järä 16. Funda Demiri 17. Jussi Saramo 18. Minna Heikkinen 19. Nina Nummela 20. Pirjo Luokkala 21. Niilo Kärki 22. Matilda Stirkkinen 23. Ida Tamminen 24. Markku Weckman 25. Eva Tawasoli 26. Siri Ahokas 27. Anssi Aura

alueella. Jotkut kaupungit (kuten Kokkola) ovat järjestäneet ilotulituksen sijaan ammattimaisen valonäytöksen taivaalle. Esitämme, että Vantaa tutkii mahdollisuutta rajoittaa ilotulitteiden ampumista joko kokonaan tai vain muutamaan paikkaan kaupungissa. pvm 19.12.2022	

35 § **Vastaus Juha Suoniemen ja Janne Hartikaisen sekä 16 muun valtuutetun aloitteeseen kattavan ja korkearesoluutioisen videovalvontajärjestelmän rakentaminen Vantaan kaupunkikeskustoihin ja asemaseuduille**

VD/14363/00.02.00.03/2022

KK/MH/EP

Juha Suoniemi ja **Janne Hartikainen** sekä 16 muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Kuntalaisten turvallisuudentunne on heikentynyt Vantaalla nopeasti. Ryöstöistä, pahoinpitelyistä ja puukotuksista on uutisoitu jatkuvasti. Viimeisimpinä Simonkylän puukotus 9.11. sekä Myyrmäen murha 17.11., jotka ovat edelleen ratkaisematta. Myyrmäen tapauksessa tekijästä ei jäänyt minkäänlaista valvontakamerakuvaa.

Rikollisten kiinnijäämisriskin kasvattamiseksi huomattavasti korkeammaksi sekä rikoksia ennaltaehkäisevänä toimena me, tämän aloitteen allekirjoittaneet valtuutetut, esitämme kattavan videovalvontaverkoston rakentamista Vantaan suuralueiden keskustojen pääkaduille sekä kaikille Vantaan asemaseuduille riittävällä kuvanlaadulla.

Vastaavista järjestelmistä on hyviä kokemuksia ympäri maailmaa, myös hyvin läheltä. Keravalla otettiin 2019 käyttöön Itä-Uudenmaan poliisin kanssa yhteistyössä suunniteltu korkealaatuinen tekninen valvonta. Euroopan metropoleissa laaja videovalvonta on ollut jo pitkään arkipäivää. Vantaan on kyettävä vastaamaan nopean kasvun haasteisiin.

Turvallisuuden takaaminen on yhteiskunnan perustehtävä. Vantaalla on puhuttu jo pitkään kaupungin veto- ja pitovoiman tärkeydestä. Turvallisuudentunne on tälle välttämätön edellytys ja videovalvontajärjestelmän toteuttamisen kustannukset ovat hyvin kohtuulliset hyötyihin nähden. Keravalla järjestelmän rakentaminen maksoi 80 000 euroa. Virkamiesten tulee selvittää vastaavan järjestelmän kustannukset riittävässä laajuudessa Vantaan kokoiselle kaupungille.”

Kaupunginvaltuusto 19.12.2022 § 30

Päätös:
Päätettiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää valtuustoaloite kaupunginhallituksen valmistetavaksi.

_____

Kaupunginjohdon ja strategian toimiala ja Kaupunkiympäristön toimiala toteavat vastauksenaan seuraavaa:

Aloitteessa Suoniemi, Hartikainen ja 16 muuta valtuutettua esittävät, että virkamiesten tulee selvittää vastaavan järjestelmän kustannukset riittävässä laajuudessa Vantaan kokoiselle kaupungille.

Valvontakameroita käytetään yhä enenevissä määrin ja mitä erilaisempiin asioihin. Turvallisuuden lisäämisen näkökulmasta valvontakameroiden käyttöä voidaan perustella kahdella eri tavalla. Toisaalta kameravalvonnalla pyritään ennaltaehkäisemään rikoksia ja häiriöitä. Toisaalta taas valvontakameroiden

tallenteita käytetään jälkikäteen selvittämään tapahtumien kulkua. Valvonnalla pyritään vähentämään potentiaalisten rikoksentekijöiden tilaisuuksia suorittaa rikos.

Kameravalvonnan on tarkoitus mahdollistaa julkisten tilojen ja alueiden turvallisen käytön ja palveluiden tarjoamisen kaikille asiakkaille ja alueilla liikkuville ihmiselle turvallisesti ja tasapuolisesti. Tasapuolisuus edellyttää kaikkien henkilöiden turvallisuutta ja yleisesti kamerat lisäävät turvallisuuden tunnetta. Kameravalvonnan tarkoitus on ennaltaehkäistä ja suojella valvottavan alueen piirissä kaupungin omaisuutta, ennaltaehkäistä rikoksia, ilkivaltaa ja lisätä alueella toimivien työntekijöiden ja ihmisten turvallisuutta, sekä auttaa jo tapahtuneiden rikosten selvittämisessä.

Yleisen tietosuoja-asetuksen perusteella ei voida antaa yleistä vastausta, minkälaisissa paikoissa tallentavaa kameravalvontajärjestelmää voidaan käyttää. Ennen valvonnan aloittamista on tapauskohtaisesti pohdittava, täyttääkö kyseinen paikka ja tilanne asetuksen ehdot. (Euroopan tietosuojaneuvosto 2020, 9–12.) Kameravalvonnan sopivuutta arvioitaessa vastakkain ovat rekisteröitävän ja rekisterinpitäjän tai kolmannen osapuolen oikeutetut edut. Arviota tehtäessä tasapainoillaan näiden osapuolten oikeutettujen etujen välillä.

Kaupungin omistamien valvontakameroiden valvonta-alueena ovat kaupungin omistamat yleiset alueet. Valvonta-alue ulotetaan toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisiin ja välttämättömiin kohteisiin. Kameravalvontaa käytetään kaupungin toimitilojen (mm. koulut, päiväkodit, kirjastot, asiakaspalvelupisteet) sisä- ja ulkotilojen valvontaan. Kameroiden avulla valvotaan kiinteistön piha-alueita, sisäänkäyntejä ja sisätiloja. Kameravalvonnan avulla varmistetaan työntekijöiden ja muiden tiloissa oleskelevien henkilökohtainen turvallisuus, suojataan kaupungin omaisuus sekä ennalta ehkäistään ja selvitetään rikoksia ja tapaturmia. Tallenteita saa käyttää myös työsuhteen päättämisen perusteen toteennäyttämiseksi, tasa-arvolaissa ja työturvallisuuslaissa tarkoitettujen häirinnän, ahdistelun tai epäasiallisen käytöksen selvittämiseksi tai toteennäyttämiseksi, jos työnantajalla on perusteltu aihe epäillä työntekijän syyllistyneen tällaiseen käytökseen, sekä työtapaturmien selvittämiseksi.

Vantaan kaupungin yleisille alueille sijoitetuista valvontakameroista kertyy henkilötietoja kaupungin toimitilojen ja julkisten tilojen kameravalvonnan yhteydessä. Kameravalvonnan kohdistamisessa huomioidaan käyttäjien yksityisyydensuoja sekä tietosuojalainsäädännön mukainen tietojen keräämisen tarpeellisuuden ja oikeasuhteisuuden vaatimus. Valvonta-alueisiin ei sisällytetä ihmisten tai työntekijöiden yksityisyyden suojan piiriin kuuluvia alueita. Tämä tarkoittaa, että kameravalvonnan kohdistamisessa pyritään maksimoimaan valvonnalle asetettujen tavoitteiden mukaiset hyödyt ja minimoimaan valvonnan piiriin joutuvien henkilöiden (kaupungin työntekijät, asiakkaat, muut henkilöt) yksityisyyteen puuttuminen. Henkilötietojen käsittelyn tarkoitus on mm. liikenteen valvonta ja ohjaus, tilannekuvan muodostaminen liikennetapahtumista tai muista olosuhteista, liikenne- ja kaupunkisuunnittelu, turvallisuutta vaarantavien tilanteiden ennaltaehkäiseminen, (työ)tapaturman tai (työ)turvallisuudelle uhkaa aiheuttaneen tilanteen selvittäminen, liikenneonnettomuuksien selvittäminen sekä omaisuuden suojaaminen. Kameravalvonnasta ilmoitetaan asiakkaille aina kohteista löytyvillä kameravalvontakylteillä. Tallentavasta kameravalvonnasta on myös ilmoitettu yleisölle tarpeellisella määrällä kaupunkialueelle sijoitettuja kylteillä ja tarroilla.

Vantaa Kaupungin kameravalvonnan nykytilanne

Yleisvalvonta:

Tikkurilan keskusta-alueelle rakennettiin yleinen kameravalvontajärjestelmä vuonna 2012. Kameroita asennettiin Peltolan torin ja Tikkurilan taksiaseman väliselle alueelle. Sijoituspaikat valittiin poliisien antamien tapahtumatietojen sekä asennusteknisten reunaehtojen mukaisesti. Tallentimet asennettiin läheisiin kiinteistöihin ensisijaisesti kaupungin omiin, osaomistamiin tai vuokratiloihin.

Tikkurilan aluevalvontaa laajennettiin vuonna 2016 As Oy Vantaan Tikkurilan aukion kerrostalon kulmille, jolloin esim. Tikkurilan uusi tori saatiin valvonnan piiriin. Tällä hetkellä As Oy Vantaan Tikkurilan aukion kameravalvonta on liitetty kaupungintalon järjestelmään. Kaupungintalon kameravalvonta tukee osaltaan myös kaupungintalon ympäristöä ja uutta toria. Kaupungintalon asematien puoleiselle seinustalle asennettiin remontin aikana varapisteet mahdollista kirkon edustan valvontaa varten. Juna-asemien kameravalvonnasta vastaa Finrail Oy.

Kiinteistökohtainen kameravalvonta:

Vantaan kaupungin omistamiin kiinteistöihin on asennettu kameravalvontajärjestelmiä 1990-luvulta alkaen. Järjestelmien hankinnat ovat toteutettu pääosin osana rakennushankkeita (uudis- ja peruskorjaushankkeet). Lisäksi kameravalvontajärjestelmiä on asennettu omina erillishankkeina oleviin kiinteistöihin silloin, kun kiinteistöön on kohdistunut toistuvaa ilkivaltaa. Myös osaomistuskohteisiin sekä vuokratiloihin on kameravalvontajärjestelmiä hankittu. Tällöin maksajana on ollut pääosin kiinteistöyhtiö ja vuokralainen.

Ensisijainen kameravalvonnan hankinnan peruste on ollut kiinteistön suojaaminen (ennaltaehkäisy) ilkivaltaa vastaan ja toissijainen peruste on ollut henkilöstön ja asiakkaiden turvallisuuden tunteen lisääminen. Kameroita on asennettu valvomaan rakennusten ulkoseinustoja sekä piha-alueita. Sisäkameroita on asennettu yleisiin tiloihin, kuten koulujen käytäville.

Vantaan kaupungin asentamia kameravalvontajärjestelmiä on noin 240 kiinteistössä mukaan lukien Vantaa-Kerava hyvinvointialueen käyttöön siirtyneet kiinteistöt. Samassa kiinteistössä voi olla useita rakennuksia. Kameravalvontajärjestelmien huollosta, korjauksista, ohjelmapäivityksistä ja pienehköistä laajennuksista vastaa Vantti Oy. Ylläpidossa avustaa puitesopimuskumppanit

Kaupunkitasoinen kameravalvonnan vaikutusarvioinnin prosessi on käyty läpi loppuvuoden 2022 aikana. Vaikutusten arvioinnissa todettiin, että kameravalvonnassa tulisi pyrkiä siirtymään pilvipohjaisiin järjestelmiin paikallisen tallentamisen sijaan. Kameravalvonnan kameralistaus tulisi päivittää niin, että siinä olisi kaikki kamerakohteet ja jokaisesta kohteesta olisi tarkka kameroiden lukumäärä tiedossa.

Todetaan, että kaupunki teettää selvityksen kameravalvonnan kokonaisvaltaisesta kehittämisestä ja valvontajärjestelmän laajentamisesta erityisesti kaupunkikeskustoihin ja asemaseuduille. Selvitystyö käynnistetään syksyllä 2023.

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 35

Kaupunginjohtajan vs. esitys:

Päätetään

a) antaa Juha Suoniemelle ja Janne Hartikaiselle sekä 16:lle muulle allekirjoittaneelle valtuutetulle toimialan esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja
b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- allekirjoitettu Juha Suoniemen ja Janne Hartikaisen sekä 16 muun valtuutetun aloite kattavan ja korkearesoluutioisen videovalvontajärjestelmän rakentaminen Vantaan kaupunkikeskustoihin ja asemaseuduille

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Turvallisuuspäällikkö Markus Hammarström, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VALTUUSTOALOITTEET KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUS 19.12.2022	
	Aloitteen tekijä/tekijät ja allekirjoitukset
Kattavan ja korkearesoluutioisen videovalvontajärjestelmän rakentaminen Vantaan kaupunkikeskustoihin ja asemaseuduille Kuntalaisten turvallisuudentunne on heikentynyt Vantaalla nopeasti. Ryöstöistä, pahoinpitelyistä ja puukotuksista on uutisoitu jatkuvasti. Viimeisimpinä Simonkylän puukotus 9.11. sekä Myyrmäen murha 17.11., jotka ovat edelleen ratkaisematta. Myyrmäen tapauksessa tekijästä ei jäänyt minkäänlaista valvontakamerakuvaa. Rikollisten kiinnijäämisriskin kasvattamiseksi huomattavasti korkeammaksi sekä rikoksia ennaltaehkäisevänä toimena me, tämän aloitteen allekirjoittaneet valtuutetut, esitämme kattavan videovalvontaverkoston rakentamista Vantaan suuralueiden keskustojen pääkaduille sekä kaikille Vantaan asemaseuduille riittävällä kuvanlaadulla. Vastaavista järjestelmistä on hyviä kokemuksia ympäri maailmaa, myös hyvin läheltä. Keravalla otettiin 2019 käyttöön Itä-Uudenmaan poliisin kanssa yhteistyössä suunniteltu korkealaatuinen tekninen valvonta. Euroopan metropoleissa laaja videovalvonta on ollut jo pitkään arkipäivää. Vantaan on kyettävä vastaamaan nopean kasvun haasteisiin. Turvallisuuden takaaminen on yhteiskunnan perustehtävä. Vantaalla on puhuttu jo pitkään kaupungin veto- ja pitovoiman tärkeydestä. Turvallisuudentunne on tälle välttämätön edellytys ja videovalvontajärjestelmän toteuttamisen kustannukset ovat hyvin kohtuulliset hyötyihin nähden. Keravalla järjestelmän rakentaminen maksoi 80 000 euroa. Virkamiesten tulee selvittää vastaavan järjestelmän kustannukset riittävässä laajuudessa Vantaan kokoiselle kaupungille. *Pvm 19.12.2022*	Aloitteen tekijän nimi: *Juha Suoniemi,* *Janne Hartikainen* Aloitteen allekirjoittajat: 1. Kai-Ari Lundell 2. Milad Dehghan 3. Minna Heikkinen 4. Juha Järä 5. Nina Nummela 6. Tiina Tuomela 7. Marjo Vacker 8. Markku Weckman 9. Paula Lehmuskallio 10. Tuukka Saimen 11. Eeva Tikkanen 12. Pirjo Luokkala 13. Niilo Kärki 14. Suvi Karhu 15. Mika Niikko 16. Oskari Iivarinen

36 § **Vastaus Marjo Vackerin, Juha Järän, Stefan Åstrandin ja Mika Kasosen sekä 38 muun valtuutetun aloitteeseen liikennepuisto Vantaalle**

VD/7570/00.02.00.03/2022

TeA/HW/MH/EP/JT

Marjo Vacker, **Juha Järä**, **Stefan Åstrand**, **Mika Kasonen** sekä 38 muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Liikenneturvallisuuden ja liikennekasvatuksen toteuttaminen Vantaalla on tärkeää osana kaupunkikehittymistä, ja sen omaksuminen alkaa jo lapsuudesta. Vastaavanlainen liikennepuisto on toiminut naapurikaupungissa, Helsingissä jo vuodesta 1958.

Toiminnalla tavoitetaan myös sosiaalisten taitojen kehittymistä liikennetaitojen ohella. Perheillä olisi myös mahdollisuus harjoittaa liikennekasvatusta yhdessä. Kuten Helsingistä vuosikymmenten kokemukset kertovat, on se loistava yhteinen vapaa-ajan vietto: samaan aikaan kiinnostava, innostava ja turvallinen.

Vantaalle oman liikennekaupungin perustaminen ei ole mahdotonta. Sijainti tulee olemaan yksi merkittävistä asioista, jotta sinne olisi helppo tulla eri puolilta Vantaata sekä kehyskuntia.

Hankkeella on mahdollisuus tavoittaa myös naapurikuntia sekä toteuttaa vantaalaista yritys- ja järjestöyhteistyötä. Myös kaupunkimme kasvatus- ja opetustoimi voisivat hyödyntää kyseistä toimintaa.

Esitämme, että Vantaan kaupunki kartoittaisi tarkoitukseen sopivan paikan sekä tarvittavat yhteistyökumppanit.

Kaupunginvaltuusto 20.6.2022 § 27

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

———

Kaupunkiympäristön toimialan katujen ja puistojen palvelualue toteaa vastauksena aloitteeseen: Liikennekasvatus on tärkeä osa liikenneturvallisuustoimintaa ja edistää lasten aktiivista liikkumista ja liikkumisen tasa-arvoa. Suurin osa liikennekasvatuksesta tulee omalta perheeltä, mutta myös varhaiskasvatuksella ja kouluilla on tässä tärkeä rooli. Kaupunkiympäristön toimialalla ei ole liikennekasvatukseen varattu resursseja.

Kaupunkiympäristön toimiala katsoo mahdolliseksi selvittää liikennepuistolle mahdollista paikkaa hyvien kulkuyhteyksien päästä, mutta puiston toteuttaminen ja sen erityisesti sen toiminnasta huolehtiminen edellyttäisivät lisäresursointia. Kunnallistekniikan investointiohjelmissa on jo valmiiksi valtava määrä toteutettavia uudishankkeita sekä perustaparannuskohteita. Lisäksi parhaillaan laadittavassa viheralueiden palveluverkkosuunnitelmassa on tunnistettu vuosiksi eteenpäin lähivirkistys-, ulkoilupaikka- ja liikuntakohteita, jotka olisivat myös tärkeitä toteuttaa. Kaupunkiympäristön toimiala pitää liikennepuistoa hyödyllisenä, mutta nykyisessä määräraha- ja henkilöresurssitilanteessa on vaikea nähdä hankkeen toteutuvan lähivuosien aikana.

Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimiala toteaa vastauksenaan, että ennen liikennepuiston perustamispäätöstä sen operointi ja ylläpito on resursoitava sekä vastuutaho tulee nimetä. Muissa kaupungeissa toiminnasta vastaa kaupunki itse, esimerkiksi nuoristoimesta tai puistojen ylläpidosta vastaava taho, tai kumppanitoimija, esimerkiksi paikallinen yhdistys.

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 36

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) päätetään antaa valtuutetuille Marjo Vackerille, Juha Järälle, Stefan Åstrandille ja Mika Kasoselle toimialojenn esitysten mukainen kaupunginhallituksen vastaus ja
b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:
Päätettiin palauttaa asia valmisteluun.

Liite:
- allekirjoitettu Marjo Vackerin, Juha Järän, Stefan Åstrandin ja Mika Kasosen aloite liikennepuisto Vantaalle

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
kaupungininsinööri Henry Westlin, puh. 0400 417 436, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Valtuustoaloitteen otsikko & Aloite	**Aloitteen tekijä/tekijät ja allekirjoitukset**
Liikennepuisto Vantaalle Liikenneturvallisuuden ja liikennekasvatuksen toteuttaminen Vantaalla on tärkeää osana kaupunkikehittymistä, ja sen omaksuminen alkaa jo lapsuudesta. Vastaavanlainen liikennepuisto on toiminut naapurikaupungissa, Helsingissä jo vuodesta 1958. Toiminnalla tavoitetaan myös sosiaalisten taitojen kehittymistä liikennetaitojen ohella. Perheillä olisi myös mahdollisuus harjoittaa liikennekasvatusta yhdessä. Kuten Helsingistä vuosikymmenten kokemukset kertovat, on se loistava yhteinen vapaa-ajan vietto: samaan aikaan kiinnostava, innostava ja turvallinen. Vantaalle oman liikennekaupungin perustaminen ei ole mahdotonta. Sijainti tulee olemaan yksi merkittävistä asioista, jotta sinne olisi helppo tulla eri puolilta Vantaata sekä kehyskuntia. Hankkeella on mahdollisuus tavoittaa myös naapurikuntia sekä toteuttaa vantaalaista yritys- ja järjestöyhteistyötä. Myös kaupunkimme kasvatus- ja opetustoimi voisivat hyödyntää kyseistä toimintaa. Esitämme että Vantaan kaupunki kartoittaisi tarkoitukseen sopivan paikan sekä tarvittavat yhteistyökumppanit. Marjo Vacker Juha Järä Stefan Åstrand Mika Kasonen *20.6.2022*	Aloitteen tekijän nimi: *Marjo Vacker, Juha Järä* *Stefan Åstrand, Mika Kasonen* Aloitteen allekirjoittajat: 1. Erika Veltheim 2. Mikko Viilo 3. Sirpa Siru Kauppinen 4. Loviisa Kaartokallio 5. Markku Weckman 6. Anu Hall 7. Olga Gilbert 8. Minna Heikkinen 9. Jouko Jääskeläinen 10. Vaula Norrena 11. Milad Dehghan 12. Pirjo Luokkala 13. Juha Suoniemi 14. Suvi Karhu 15. Oskari Iivarinen 16. Jari Sainio 17. Hanna Valtanen 18. Tarja Eklund 19. Jussi Särkelä 20. Tuire Kaimio 21. Tanja Aidanjuuri 22. Reija Friman 23. Tia Seppänen 24. Maija Rautavaara 25. Topi Liutu 26. Kai-Ari Lundell 27. Nina Nummela 28. Aki Mäkipernaa 29. Minttu Sillanpää 30. Ida Tamminen 31. Janne Hartikainen 32. Funda Demiri 33. Eeva Tikkanen 34. Sirkka-Liisa Kähärä 35. Antero Eerola 36. Matilda Stirkkinen 37. Anssi Aura 38. Patrik Karlsson

37 § Vastaus Kimmo Kiljusen ja 9 muun valtuutetun aloitteeseen tienkäyttäjien turvallisesta liikkumisesta Hevoshaantie 9– 13 asuntoyhtiöiden alueella varmistettava hidasteella

VD/2101/00.02.00.03/2023

TeA/HW/MH/HV/JT

Kimmo Kiljunen sekä 9 muuta valtuutettua jättivät seuravan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Kaupungit vastaavat toimivan ympäristön suunnittelemisesta ja asukkaiden hyvinvoinnin edistämisestä lakisääteisesti. Asukastyytyväisyyteen kaupungit voivat vaikuttaa muun muassa asuinalueiden hyvällä liikennesuunnittelulla, joka tarjoaa mahdollisuuden lisätä tienkäyttäjien turvallisuutta myös edullisilla ratkaisuilla esimerkiksi rakenteellisilla hidasteilla.

Tutkimusten mukaan jalankulkijoiden liikenneonnettomuuksien määrä on pienentynyt viime vuosikymmeninä muun muassa Helsingissä. Eniten tähän on vaikuttanut liikenneinfrastruktuurin kehittyminen ja ajonopeuksien aleneminen kaupunkiympäristössä. Edellytyksenä on, että varmistetaan ajonopeuksien riittävä aleneminen, mikä vaatii yleensä rakenteellisia hidasteita tai esteitä.

Vantaalla Hevoshaantienasukkaat ovat jo monien vuosien ajan yrittäneet saada laajalla rintamalla rakenteellista hidastetta Hevoshaantie 9–13 asuntoyhtiöiden kadun välisen mutkaan. Hidaste on erittäin tarpeellinen, koska tienvarren talojen parkkipaikalta on vaarallista liittyä kadulle, kun näkyväisyys on heikko. Tieosuuden liikennemäärät ovat jatkuvasti kasvaneet autoilijoiden käyttäessä Hevoshaantietä oikaisureittinä Itä-Hakkilan suuntaan mennessään esimerkiksi Hakunilan uimahallille ja urheilupuistoon. Paikalle on asennettu nopeusnäyttö, mutta tämä ei ole hillinnyt ajonopeuksia riittävästi. Läheltä piti -tilanteita on sattunut useita, vaikka onneksi onnettomuuksilta on toistaiseksi vältytty.

Nykyisin kaupunkisuunnittelussa halutaan toimia asukaslähtöisesti osallistamisen ja yhteiskehittämisen kulttuuria hyödyntäen, mikä on erittäin kannatettavaa. Liikenteessä ensiarvoisen tärkeää on turvallisuus. Vuoropuhelu ja asukkaiden kuuleminen heidän lähialueidensa suunnittelussa edistää hyvien ratkaisujen löytämistä ja asukastyytyväisyyttä sekä vähentää työläitä valituskäsittelyjä. Kaupunki on asukkaitaan varten ja pienilläkin toimilla voi olla iso merkitys asukkaiden hyvinvoinnille.

Tässä valtuustoaloitteessa esitän, että Hevoshaantie 9–13 asuntoyhtiöiden kadun väliseen mutkaan rakennetaan hidaste, jolla varmistetaan riittävän alhainen ajonopeus ja kaikille tienkäyttäjille turvallinen liikkuminen alueella.”

Kaupunginvaltuusto 27.3.2023 § 17

Päätös:
Päätetiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää valtuustoaloite kaupunginhallitukselle valmistetavaksi.

———

Kaupunkiympäristön toimiala, katujen ja puistojen palvelualue toteaa vastauksenaan seuraavaa:

Olemme saaneet Hevoshaantieltä useita huolestuneita yhteydenottoja korkeista ajonopeuksista ja liikenneturvallisuuden vaarantamisesta. Palautteiden perusteella hidasteille on ilmeinen tarve ja

esittämänne sijainti suoralla katuosuudella olisi toimiva. Asia on kaupungin liikennesuunnittelun tiedossa ja liikennejärjestelyjä on jo tarkasteltu useaan otteeseen.

Hidasteet ovat tehokas tapa vaikuttaa ajonopeuksiin, mutta niiden toteuttamiseen liittyy tiettyjä rajoitteita. Tehokkain vaikutus saadaan ajoradan korotuksilla eli töyssyillä. Korotuksia ei kuitenkaan suositella kaduille, joissa kulkee joukkoliikennettä tai alueen maaperä on pehmeikköä. Hidastetöyssyt pehmeällä maaperällä saattavat aiheuttaa tärinähaittoja lähialueen rakennuksiin ja pahimmassa tapauksessa vaurioita talon rakenteille. Alueen maaperän soveltuvuutta on tutkittu tarkentavilla maaperätutkimuksilla ja valitettavasti niiden tulokset osoittavat, ettei kohteen maaperä sovellu töyssyjen rakentamiseen.

Vaihtoehtona ajoradan korotuksille käytetään yleensä ajoradan kavennuksia tai keskisaarekkeellisia suojateitä. Olemme selvittäneet näiden käyttöä Hevoshaantiellä. Hevoshaantie on osa erikoiskuljetusreittiä ja valitettavasti tämäkin tuo suunnitteluun omat reunaehtonsa, joiden vuoksi myös keskisaarekkeellisten suojateiden toteuttaminen on poissuljettu. Ajoradan kavennus puolestaan edellyttää riittävää liikennemäärää, sillä liikennettä hidastava ja rauhoittava vaikutus ei synny, mikäli vastaantulevaa ajoneuvoa ei ole näköpiirissä.

Kaupungilla ei valitettavasti ole resursseja puuttua selkeään piittaamattomuuteen liikennesääntöjä kohtaan. Liikennesääntöjen vastaiseen ajokäyttäytymiseen ja ylinopeuksiin puuttuva viranomainen on poliisi. Välitämme valvontapyynnön poliisille.

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 37

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään antaa Kimmo Kiljuselle ja 9:lle muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle toimialan esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- allekirjoitettu Kimmo Kiljusen ja 9 muun valtuutetun aloite tienkäyttäjien turvallinen liikkuminen Hevoshaantie 9–13 asuntoyhtiöiden alueella varmistettava hidasteella

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
liikenneinsinööri Olli Tamminen, puh. 043 827 1043, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VALTUUSTOALOITTEET KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUS 27.3.2023	
Valtuustoaloitteen otsikko & Aloite	Aloitteen tekijä/tekijät ja allekirjoitukset
Tienkäyttäjien turvallinen liikkuminen Hevoshaantie 9–13 asuntoyhtiöiden alueella varmistettava hidasteella Kaupungit vastaavat toimivan ympäristön suunnittelemisesta ja asukkaiden hyvinvoinnin edistämisestä lakisääteisesti. Asukastyytyväisyyteen kaupungit voivat vaikuttaa muun muassa asuinalueiden hyvällä liikennesuunnittelulla, joka tarjoaa mahdollisuuden lisätä tienkäyttäjien turvallisuutta myös edullisilla ratkaisuilla esimerkiksi rakenteellisilla hidasteilla. Tutkimusten mukaan jalankulkijoiden liikenneonnettomuuksien määrä on pienentynyt viime vuosikymmeninä muun muassa Helsingissä. Eniten tähän on vaikuttanut liikenneinfrastruktuurin kehittyminen ja ajonopeuksien aleneminen kaupunkiympäristössä. Edellytyksenä on, että varmistetaan ajonopeuksien riittävä aleneminen, mikä vaatii yleensä rakenteellisia hidasteita tai esteitä. Vantaalla Hevoshaantien asukkaat ovat jo monien vuosien ajan yrittäneet saada laajalla rintamalla rakenteellista hidastetta Hevoshaantie 9–13 asuntoyhtiöiden kadun välisen mutkaan. Hidaste on erittäin tarpeellinen, koska tienvarren talojen parkkipaikalta on vaarallista liittyä kadulle, kun näkyväisyys on heikko. Tieosuuden liikennemäärät ovat jatkuvasti kasvaneet autoilijoiden käyttäessä Hevoshaantietä oikaisureittinä Itä-Hakkilan suuntaan mennessään esimerkiksi Hakunilan uimahallille ja urheilupuistoon. Paikalle on asennettu nopeusnäyttö, mutta tämä ei ole hillinnyt ajonopeuksia riittävästi. Läheltä piti -tilanteita on sattunut useita, vaikka onneksi onnettomuuksilta on toistaiseksi vältytty. Nykyisin kaupunkisuunnittelussa halutaan toimia asukaslähtöisesti osallistamisen ja yhteiskehittämisen kulttuuria hyödyntäen, mikä on erittäin kannatettavaa. Liikenteessä ensiarvoisen tärkeää on turvallisuus. Vuoropuhelu ja asukkaiden kuuleminen heidän lähialueidensa suunnittelussa edistää hyvien ratkaisujen löytämistä ja asukastyytyväisyyttä sekä vähentää työläitä valituskäsittelyjä. Kaupunki on asukkaitaan varten ja	Aloitteen tekijän nimi: *Kimmo Kiljunen* Aloitteen allekirjoittajat: 1. Vaula Norrena 2. Tuomas Mutanen 3. Sirpa Siru Kauppinen 4. Juha Suoniemi 5. Minttu Sillanpää 6. Marjo Vacker 7. Minna Heikkinen 8. Heli Hakala 9. Reija Friman

pienilläkin toimilla voi olla iso merkitys asukkaiden hyvinvoinnille. Tässä valtuustoaloitteessa esitän, että Hevoshaantie 9–13 asuntoyhtiöiden kadun väliseen mutkaan rakennetaan hidaste, jolla varmistetaan riittävän alhainen ajonopeus ja kaikille tienkäyttäjille turvallinen liikkuminen alueella. Vantaalla 27.3.2023 Kimmo Kiljunen	

38 § **Vastaus Sosialidemokraattisen valtuustoryhmän ja 6 muun valtuutetun aloitteeseen: Vantaalle sosiaalisen asuntotuotannon ARA-kohteiden rakentamista lisäävä seurantaohjelma**

VD/3683/00.02.00.03/2023

TeA/TH/ER/JT

Sosialidemokraattisen valtuustoryhmä sekä 6 muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Vantaalle tarvitaan lisää monipuolista kohtuuhintaista asuntotuotantoa Ympäri Vantaata. Vantaan tontinluovutus VAV Asunnot Oy:lle sekä muille valtion tukemille pitkän korkotuen vuokra-asuntojen tuottajille on ollut viime vuosina vähäistä. Tilanne on huolestuttava ja vaatii korjausta.

Tämä valtuustoaloite edellyttää toimenpiteitä sosiaalisen asuntotuotannon ja kohtuuhintaisten asuntojen rakentamiseksi Vantaalle ja erillistä ohjelmaa näiden tavoitteiden läpiviemiseksi Vantaalla. Ohjelman toteutumisesta raportoidaan kaupunkiympäristötoimialan lautakunnille, kaupunginhallitukselle ja valtuustolle.

Ohjelman tulee sisältää seuraavat toimenpiteet:

1. Kaupungin tonttivarantoa lisätään määrätietoisesti
Hankitaan pitkäjänteisesti maata, joka mahdollistaa tontinluovutuksen eri hallintamuotoihin. Kaavoitetaan ensisijaisesti kaupungin maalle huomioiden kohtuuhintaisen asuntotuotannon erityispiirteet. Lisäksi hankitaan tontteja kaupungille maankäyttösopimuskorvauksena, joka erityisesti keskusta-alueiden osalta edellyttää voimakasta sopimuspolitiikkaa ja maanhankinnan määrärahojen lisäämistä.

2. Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen painottaminen tontinluovutuksessa ja varmistaminen myös yksityisen maan kaavahankkeissa
Osoitetaan pitkän korkotuen vuokra-asuntohankkeille nykyistä enemmän tontteja. Otetaan tontinluovutuksessa huomioon eriytymiskehitys eri alueilla (pääsääntöisesti monille alueille ei voida lisätä uutta tuotantoa). Yksityisen maan merkittävissä kaavahankkeissa (yli 10 000 k-m2) edellytetään alueelle myös valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Näin saadaan kohtuuhintaisen vuokra-asumisen kohteita myös keskusta- alueille, kuten Tikkurilaan ja Myyrmäkeen. (kts. vastaus kirjallinen kysymys s 24.4.2023)

3. Keskusten ja asuinalueiden kehittäminen monipuolisesti
Ehkäistään eriytymiskehitystä ja kehitetään nykyisiä asuinalueita. Syrjäytymisuhan ja -kehityksen alla olevilla alueilla pitää varmistaa riittävät palvelut, monipuolinen asuntotuotanto ja -huoneistotyypit sekä asuinalueiden viihtyisyys ja turvallisuus. Eriytymiskehitys pitää monilla alueilla pysäyttää, jotta kohtuuhintaisen vuokra-asumisen kohteita voidaan alueille lisätä.

4. VAV:n tonttiohjelman ylläpito ja päivitys
Pidetään yllä ja päivitetään VAV:in tonttiohjelmaa. Käydään sitä läpi säännöllisesti VAV-konsernin kanssa ja otetaan huomioon mahdollisuuksien mukaan VAV:in toiveet ja vaatimukset kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle.”

Kaupunginvaltuusto 22.5.2023 § 12

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

_____

Kaupunkiympäristön toimiala toteaa vastauksenaan seuraavaa:

Valtuustoaloitteessa esitetyn ARA-kohteiden rakentamista lisäävän seurantaohjelman esitetyt neljä toimenpidettä ovat jo tällä hetkellä jo pitkälti osa kaupunkiympäristön ohjelmia, niiden toimeenpanoa ja jatkuvaa virka- ja valmistelutyötä.

> ***1. Kaupungin tonttivarantoa lisätään määrätietoisesti***
> *Hankitaan pitkäjänteisesti maata, joka mahdollistaa tontinluovutuksen eri hallintamuotoihin. Kaavoitetaan ensisijaisesti kaupungin maalle huomioiden kohtuuhintaisen asuntotuotannon erityispiirteet. Lisäksi hankitaan tontteja kaupungille maankäyttösopimuskorvauksena, joka erityisesti keskusta-alueiden osalta edellyttää voimakasta sopimuspolitiikkaa ja maanhankinnan määrärahojen lisäämistä.*

Valtuustoaloitteessa esitetty ensimmäisen toimenpide sisältyy Vantaan maa- ja asuntopoliittisiin linjausten (KV 10.10.2022) tavoitetiloihin ja toimenpiteisiin:

- 1.1. *Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista*
- 2.4. *Maankäyttösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa*
- *Tavoitteenamme kaavoituksessa ja tonttituotannossa on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.*

Näiden lisäksi kiinteistöhallinta- ja asuminen -yksikkö on hakenut maanhankinnan lisämäärärahoja ARA-tonttien hankintaan maankäyttösopimusten yhteydessä ja näistä tonteista suurin osa luovutetaan VAV-konsernille.

> ***2. Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen painottaminen tontinluovutuksessa ja varmistaminen myös yksityisen maan kaavahankkeissa***
> *Osoitetaan pitkän korkotuen vuokra-asuntohankkeille nykyistä enemmän tontteja. Otetaan tontinluovutuksessa huomioon eriytymiskehitys eri alueilla (pääsääntöisesti monille alueille ei voida lisätä uutta tuotantoa). Yksityisen maan merkittävissä kaavahankkeissa (yli 10 000 k-m2) edellytetään alueelle myös valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Näin saadaan kohtuuhintaisen vuokra-asumisen kohteita myös keskusta- alueille, kuten Tikkurilaan ja Myyrmäkeen. (kts. vastaus kirjallinen kysymys s 24.4.2023)*

Toinen toimenpiteen sisältöön liittyvät tavoitteet löytyvät myös Vantaan maa- ja asuntopoliittisista linjauksista tavoitetilasta 1.3. *Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävää. Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti.* Toimenpiteinä aiheesta on kirjattu muun muassa:

- *Varmistamme, että kaupunginosista ja asuinalueilta löytyy riittävästi monipuolisia asumisen vaihtoehtoja ja asuntorakentamisessa huomioidaan asuinalueiden erityispiirteet*

- *Lisäämme omistusasumista, asumisoikeusasumista tai osaomistukseen perustuvia asumisratkaisuja kaupunginosissa, joissa vuokra-asumisen osuus on suuri*
- *Mahdollistamme, että vuosittaisesta asuntotuotannosta vähintään 20 prosenttia toteutetaan pitkäaikaisina kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina valtion tuella tai muilla rahoitusmalleilla.*
- *Varmistamme merkittävissä maankäyttösopimuksissa tasapainoisen asuntojen hallintamuotojakauman*

Tällä hetkellä keskusta-alueilla on käynnissä useita yksityisen maanomistajan kaavahankkeita, joissa kaupunki tulee edellyttämään ARA-tuotantoa. Osa tonteista tullaan ottamaan maankäyttösopimuskorvauksena kaupungille luovutettavaksi edelleen VAV-konsernille ja muille ARA-toimijoille.

3. Keskusten ja asuinalueiden kehittäminen monipuolisesti
Ehkäistään eriytymiskehitystä ja kehitetään nykyisiä asuinalueita. Syrjäytymisuhan ja -kehityksen alla olevilla alueilla pitää varmistaa riittävät palvelut, monipuolinen asuntotuotanto ja -huoneistotyypit sekä asuinalueiden viihtyisyys ja turvallisuus. Eriytymiskehitys pitää monilla alueilla pysäyttää, jotta kohtuuhintaisen vuokra-asumisen kohteita voidaan alueille lisätä.

Vantaan maa- ja asuntopoliittisista linjauksista löytyy toimenpiteitä, jotka pitävät sisällään samat tavoitteet:

- *Varmistamme, että kaupunginosista ja asuinalueilta löytyy riittävästi monipuolisia asumisen vaihtoehtoja ja asuntorakentamisessa huomioidaan asuinalueiden erityispiirteet*
- *Teemme kaupungin toimialojen yhteistyönä määrätietoista maankäytön toteuttamisen ohjelmointia ja palveluverkkosuunnittelua sekä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa palveluverkkosuunnittelua.*
- *Rakennamme Vantaata vahvojen keskusten varaan varmistaen myös ympäröivän yhdyskunnan elinvoimaisuuden*

Eriytymiskehityksen ehkäisyn ja nykyisten asuinalueiden kehittämistoimenpiteitä maa- ja asuntopoliittisten linjausten lisäksi on vahvasti kaupungin valtuustokauden strategian painopisteissä eriarvoistumisen ehkäisy ja kukoistavat kaupunkikeskukset. Eriytymiskehityksen ehkäisyyn liittyy myös Vantaan myönteisen erityiskohtelun ohjelma. Vantaa on edellyttänyt omassa tontinluovutuksessa sekä maankäyttösopimuksissa monipuolista rahoitus- ja hallintamuoto- sekä huoneistotyyppijakaumaa. Sääntelyllä on suuri merkitys rakentuvaan asuntokantaan ja eriytymiskehityksen ehkäisyyn.

4. VAV:n tonttiohjelman ylläpito ja päivitys
Pidetään yllä ja päivitetään VAV:in tonttiohjelmaa. Käydään sitä läpi säännöllisesti VAV-konsernin kanssa ja otetaan huomioon mahdollisuuksien mukaan VAV:in toiveet ja vaatimukset kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle."

Kiinteistöhallinta- ja asuminen -yksikön asumistiimi valmistelee ja käy läpi vuosittain VAV:in kanssa tonttiohjelman. Kyseessä on vakiintunut toimintatapa. Tähän työhön ohjaa myös Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjauksiin kirjattu toimenpide:

- *Varmistamme, että VAV-konserni pystyy tuottamaan 2/3 vuosittaisesta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantotavoitteesta*

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten toteutumista seurataan säännöllisesti raportoinnilla, jossa luodaan laaja-alainen katsaus kaupungin maa- ja asuntopolitiikan tilanteeseen ja raportoidaan linjausten tavoitteiden toteutuminen viime vuosilta. Viimeksi kattava maa- ja asuntopoliittisten linjausten seurantaraportti on tehty vuonna 2020. Vuonna 2022 maa- ja asuntopoliittiset linjaukset päivitettiin ja sen yhteydessä raportoitiin kattavasti erilaisista asuntopoliittisista asioista. Lisäksi useista maa- ja asuntopolitiikkaan liittyvistä valtuustokauden strategisista ja talousarvion tavoitteista sekä niiden etenemisestä raportoidaan säännöllisesti.

Valtuustoaloitteessa esitettyä raportointia toimenpiteiden toteutumisesta on mahdollista erikseen järjestää tarpeen mukaan kaupunkiympäristötoimialan lautakunnille, kaupunginhallitukselle ja valtuustolle.

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 38

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) antaa sosialidemokraattiselle valtuustoryhmälle ja 6 muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle toimialan esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja
b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen

Liite:
- allekirjoitettu SDP valtuustoryhmän ja 6 muun valtuutetun aloite Vantaalle sosiaalisen asuntotuotannon ARA-kohteiden rakentamista lisäävä seurantaohjelma

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Elisa Ranta, puh. 043 826 9419, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaalle sosiaalisen asuntotuotannon ARA-kohteiden rakentamista lisäävä seurantaohjelma	Aloitteen tekijä/tekijät ja allekirjoitukset SDP valtuustoryhmä <u>Aloitteen allekirjoittajat:</u> 1. Tiina Tuomela 2. Antero Eerola 3. Hanna Valtanen 4. Eva Tawasoli 5. Reija Friman 6. Sirpa Siru Kauppinen
Vantaalle tarvitaan lisää monipuolista kohtuuhintaista asuntotuotantoa Ympäri Vantaata. Vantaan tontinluovutus VAV Asunnot Oy:lle sekä muille valtion tukemille pitkän korkotuen vuokra-asuntojen tuottajille on ollut viime vuosina vähäistä. Tilanne on huolestuttava ja vaatii korjausta Tämä valtuustoaloite edellyttää toimenpiteitä sosiaalisen asuntotuotannon ja kohtuuhintaisten asuntojen rakentamiseksi Vantaalle ja erillistä ohjelmaa näiden tavoitteiden läpiviemiseksi Vantaalla. Ohjelman toteutumisesta raportoidaan kaupunkiympäristötoimialan lautakunnille, kaupunginhallitukselle ja valtuustolle. Ohjelman tulee sisältää seuraavat toimenpiteet 1. Kaupungin tonttivarantoa lisätään määrätietoisesti Hankitaan pitkäjänteisesti maata, joka mahdollistaa tontinluovutuksen eri hallintamuotoihin. Kaavoitetaan ensisijaisesti kaupungin maalle huomioiden kohtuuhintaisen asuntotuotannon erityispiirteet. Lisäksi hankitaan tontteja kaupungille maankäyttösopimuskorvauksena, joka erityisesti keskusta-alueiden osalta edellyttää voimakasta sopimuspolitiikkaa ja maanhankinnan määrärahojen lisäämistä. 2. Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen painottaminen tontinluovutuksessa ja varmistaminen myös yksityisen maan kaavahankkeissa Osoitetaan pitkän korkotuen vuokra-asuntohankkeille nykyistä enemmän tontteja. Otetaan tontinluovutuksessa huomioon eriytymiskehitys eri alueilla (pääsääntöisesti monille alueille ei voida lisätä uutta tuotantoa). Yksityisen maan merkittävissä kaavahankkeissa (yli 10 000 k-m2) edellytetään alueelle myös valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Näin saadaan kohtuuhintaisen vuokra-asumisen kohteita myös keskusta-alueille, kuten Tikkurilaan ja Myyrmäkeen. (kts. vastaus kirjallinen kysymys s 24.4.2023) 3. Keskusten ja asuinalueiden kehittäminen monipuolisesti Ehkäistään eriytymiskehitystä ja kehitetään nykyisiä asuinalueita. Syrjäytymisuhan ja -kehityksen alla olevilla alueilla pitää varmistaa riittävät palvelut, monipuolinen asuntotuotanto ja -huoneistotyypit sekä asuinalueiden viihtyisyys ja turvallisuus. Eriytymiskehitys pitää monilla alueilla	

pysäyttää, jotta kohtuuhintaisen vuokra-asumisen kohteita voidaan alueille lisätä. 4. VAV:n tonttiohjelman ylläpito ja päivitys Pidetään yllä ja päivitetään VAV:in tonttiohjelmaa. Käydään sitä läpi säännöllisesti VAV-konsernin kanssa ja otetaan huomioon mahdollisuuksien mukaan VAV:in toiveet ja vaatimukset kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle.	

39 § Vastaus Eve Rämön ja 29 muun valtuutetun aloitteeseen koulukuljetusten järjestämisestä molempien huoltajien osoitteista terveysperusteisesti

VD/11570/00.02.00.03/2022

KK/PN/KP/JT

Eve Rämö sekä 29 muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Helsingin hallinto-oikeus on antanut 25.8.2022 ratkaisun, jossa se toteaa, että yhdenvertaisuuden näkökulmasta koulukuljetuksen terveysperusteisesti saaneelle lapselle tulee myöntää koulukuljetus vuoroviikkoasumisessa molempien huoltajien kotiosoitteesta.

Perusopetuslaki 32 § määrää koulukuljetuksesta seuraavaa:
Jos perusopetusta tai lisäopetusta saavan oppilaan koulumatka on viittä kilometriä pitempi, oppilaalla on oikeus maksuttomaan kuljetukseen. Jos esiopetusta saavan oppilaan matka kotoa esiopetukseen tai varhaiskasvatuslaissa tarkoitetusta varhaiskasvatuksesta esiopetukseen on viittä kilometriä pitempi, oppilaalla on vastaavasti oikeus maksuttomaan kuljetukseen kotoa suoraan esiopetukseen tai varhaiskasvatuksesta esiopetukseen ja esiopetuksesta kotiin tai varhaiskasvatukseen. Perusopetusta, lisäopetusta tai esiopetusta saavalla oppilaalla on oikeus maksuttomaan kuljetukseen myös silloin, kun edellä tarkoitettu matka oppilaan ikä ja muut olosuhteet huomioon ottaen muodostuu oppilaalle liian vaikeaksi, rasittavaksi tai vaaralliseksi. Maksuttoman kuljetuksen vaihtoehtona on oppilaan kuljettamista tai saattamista varten myönnettävä riittävä avustus.

Yhdenvertaisuusvaltuutettu kirjoittaa asiasta seuraavasti: ”Helsingin Hallinto-oikeus on antanut ratkaisun asiassa, jossa oli kyse vammaisen lapsen oikeudesta koulukuljetukseen kummankin huoltajan luota. Lapsen huoltajat olivat eronneet ja lapsi asui vuoroviikoin huoltajiensa luona. Kaupunki perusti kieltävän päätöksensä yleiseen ohjeeseen ja vakiintuneeseen käytäntöön, jonka mukaan perusopetuslain mukainen maksuton koulukuljetus tarjotaan ainoastaan siitä osoitteesta, jonka mukaan oppilaan lähikoulu on osoitettu. Yhdenvertaisuusvaltuutettu katsoi lausunnossaan hallinto-oikeudelle, että vuoroasumisessa oleville vammaisille lapsille tulisi järjestää maksuton koulukuljetus kummankin huoltajan luota yhdenvertaisuuslain mukaisena kohtuullisena mukautuksena. Helsingin hallinto-oikeus totesi päätöksessään, että lapselle olisi tullut myöntää koulukuljetus yhdenvertaisuuslaissa tarkoitettuna kohtuullisena mukautuksena myös hänen toisen huoltajansa luota. Yhdenvertaisuusvaltuutetun tietojen mukaan kyseessä on ensimmäinen tuomioistuimen ratkaisu, jossa katsotaan, että koulukuljetus tulisi myöntää vuoroasumisessa olevalle vammaiselle lapselle lapsen kummankin huoltajan luota.” (https://syrjinta.fi/-/koulukuljetustarvetta-tulee-arvioida-myos-yhdenvertaisuuslain-nakokulmasta)

Vantaan kaupunginvaltuusto on käsitellyt asiaa viimeksi 9.4.2018 antaessaan vastausta valtuutettu Vahvelaisen aloitteeseen. Käsittelyn yhteydessä Vihreä ryhmä jätti pöytäkirjalausuman, johon yhtyi lähes koko valtuusto: "Vantaan tulisi selvittää mahdollisuutta tarjota lapselle taksikuljetus myös etävanhemman luota vuoroviikkoasumisessa, mikäli taksikuljetus on myönnetty terveydellisestä syystä lääkärin tai psykologin lausunnolla ja toinenkin vanhempi asuu Vantaalla. Erityislapset ovat erityisen haavoittuvassa asemassa ja heidän oikeuttaan molempaan vanhempaan tulisi vahvistaa. Erityislapsella kaikki itsenäinen liikkuminen saattaa olla mahdotonta ja siksi heille on myönnetty taksikuljetus. Nykyjärjestelmä rajaa erityislapsen mahdollisuutta liikkua kouluun toisen vanhemman kotoa, vaikka matka koululle olisi lyhyt."

Viimeistään nyt on syytä tarkastella tätä näkökulmaa uudelleen.

Esitän, että Vantaan kaupunki selvittää terveysperusteisen koulukuljetuksen myöntämistä vuoroviikkoasumistilanteessa molempien huoltajien kotoa, mikäli matka on kohtuullinen.”

Kaupunginvaltuusto 10.10.2022 § 14

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

_____

Kasvatuksen ja oppimisen toimiala toteaa vastauksenaan seuraavaa:

Laissa lapsen huollosta ja tapaamisoikeudesta (361/1983) on säännökset mm. vuoroasumisesta. Lain esitöiden mukaan vuoroasumisella tarkoitetaan järjestelyä, jossa lapsi asuu vähintään 40 % kalenterivuodesta kummankin vanhempansa luona (HE 88/2018 vp). Lapsen huoltoa koskevassa huoltajien välisessä sopimuksessa voidaan sopia, että lapsi asuu vuorotellen kummankin vanhempansa luona tai tuomioistuin voi päättää asiasta. Kummassakin tapauksessa tulee määritellä, kumpi osoite ilmoitetaan lapsen viralliseksi asuinpaikaksi. Etuudet ja palvelut määräytyvät lapsen virallisen asuinpaikan perusteella.

Nykytilanteessa lapsella voi olla vain yksi kotiosoite väestörekisterissä. Tästä ei aina pysty päättelemään, miten lapsen huoltajuus ja asuminen tosiasiassa on järjestetty. Lasten asumisjärjestelyistä ja vuoroasumisesta ei ole vielä toistaiseksi saatavissa kattavaa tilastotietoa. Terveyden ja hyvinvoinnin laitos tilastoi kuntien sosiaalitoimen vahvistamat lasten huolto-, asumis- ja tapaamisoikeussopimukset, mutta suuri osa on vanhempien keskenään sopimia epävirallisia järjestelyitä.

<u>Koulukuljetus ja vuoroasuminen</u>

Perusopetuslain 32 §:ssä on säädetty oikeudesta maksuttomaan koulukuljetukseen. Vantaan kaupungin hallintosäännön mukaan kasvatuksen ja oppimisen lautakunta päättää perusopetuksen ja esiopetuksen oppilaiden koulukuljetusten ja koulumatka-avustusten perusteista. Perusteissa määritellään, että maksuton kuljetus järjestetään siitä oppilaan väestötietojärjestelmään merkitystä osoitteesta, jonka perustella oppilaalle on osoitettu lähikoulu. Valtuustoaloitteessa esitetty vuoroasumisen huomioiminen koulukuljetuksissa edellyttäisi lautakunnan hyväksymien perusteiden muuttamista, koska tällöin oppilaita kuljetettaisiin myös muusta kuin väestötietojärjestelmään merkitystä kotiosoitteesta.

Kasvatuksen ja oppimisen toimiala ei kerää tietoja oppilaiden asumisjärjestelyistä, vuoroasumisesta tai huoltajuussopimuksista, joten täsmällisen arvion tekeminen valtuustoaloitteen kohteena olevien oppilaiden määristä tai vuoroviikoin järjestettävän kuljetuksen kustannuksista on haastavaa.
--

Terveydellisin perustein koulukuljetus voidaan järjestää julkisella liikenteellä tai taksikuljetuksena. Kuljetus voidaan järjestää taksikuljetuksena, mikäli oppilaan terveydentila sitä edellyttää.

Taksikuljetusten piirissä olevia vammaisopetuksen ja erityisen tuen oppilaita sekä terveydellisin perustein kuljetettavia oppilaita on tällä hetkellä noin 460 lasta. Perusopetuksen oppilasrekisterin mukaan näistä 460 lapsesta noin 120 lapsen vanhemmat asuvat eri osoitteissa. Näistä tapauksista yli 2/3

lapsen vanhemmat asuvat eri osoitteissa Vantaalla ja kolmanneksessa vanhemmista toinen asuu Vantaalla ja toinen jossakin toisessa kunnassa.

Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen tietojen mukaan vuonna 2022 kolmannes eroperheistä on sopinut vuoroasumisesta. Jos ei tehtäisi eroa sen suhteen, asuvatko molemmat vanhemmat Vantaalla vai ei, valtakunnallisen tilaston mukaisesti noin 40 tapauksessa em. 120 tapauksesta perheet olisivat päätyneet vuoroasumiseen. Jos tarkasteltaisiin ainoastaan niitä perheitä, joiden molemmat vanhemmat asuvat Vantaalla, vuoroasumiseen olisi päätynyt noin 30 perhettä.

Tosiasiallista tietoa Vantaan perusopetuksen oppilaiden vuoroasumisesta ei kerätä.

Kuljetuksen järjestäminen

Valtuustoaloitteessa esitetään, että terveysperusteinen koulukuljetus myönnetään vuoroviikkoasumistilanteessa molempien huoltajien kotoa, mikäli matka on kohtuullinen. Valtuustoaloitteessa mainitun Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisussa kahden kodin välinen matka on yksi kilometri.

Taksikuljetukset toteutetaan yhteiskuljetuksina yhdistelemällä useamman oppilaan koulumatkat. Kohtuullinen matka, joka esim. ei vaikuta taksikuljetuksen reitittämiseen, on vaikea yksiselitteisesti määritellä. Palveluntuottajien arvion mukaan jo kilometrinkin matka saattaa vaikuttaa reititykseen, jos huoltajien tarpeet haku- ja tuontiaikataulujen suhteen poikkeavat paljon toisistaan. Yksiselitteistä arviota on vaikea antaa, koska matkan pituus ei ole ainoa asiassa vaikuttava seikka.

Jos vuoroviikkoasujien kuljetuksia ei voi yhdistää yhteiskuljetuksiin (koulukuljetusten aikataulut on suunniteltu jokseenkin samoina pysyvien haku- ja vientiaikojen mukaan), vaihtoehto vuoroviikoin olisi yksinkuljetus. Yksinkuljetuksesta syntyy jonkin verran enemmän kustannuksia kuin yhteiskuljetuksesta, koska yksinkuljetusten hinta on kilometriperusteinen ja riippuu matkan pituudesta. Yhteiskuljetusten hinta on matkasta riippumaton ja määräytyy per suunta.

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

Helsingin hallinto-oikeus totesi aloitteessa viitatussa ratkaisussaan, että kyseisessä tapauksessa oppilaalle olisi tullut myöntää koulukuljetus yhdenvertaisuuslain mukaisena mukautuksena. Ratkaisussa huoltajien kotien välisen yhden kilometrin matkan lisäksi on otettu huomioon oppilaan sairaus ja sen vaikutus hänen liikkumiseensa. Helsingin kaupunki on hakenut korkeimmalta hallinto-oikeudelta valituslupaa ratkaisuun. Korkein hallinto-oikeus ei ole vielä tehnyt ratkaisua valitusluvasta.

Sosiaali- ja terveysministeriön selvitys vuoroasumisesta

Sosiaali- ja terveysministeriö on laatinut toimenpidesuunnitelman (Sosiaali- ja terveysministeriön raportteja ja muistioita 2021:34) lainsäädännön ja toimintatapojen uudistamiseksi vuoroasuvien lasten tilanteissa. Suunnitelmassa on toimenpide-ehdotuksia palveluihin liittyen, mm. esi- ja perusopetuksen osalta. Koulukuljetuksista todetaan, että tehdään selvitys kuntien esi- ja perusopetuksen koulukuljetusvelvollisuuden laajentamisesta vuoroasumistilanteisiin. Selvityksessä arvioidaan koulukuljetusvelvoitteen laajentumisesta aiheutuvat vaikutukset palvelun käytännön järjestämiseen, julkisen talouden kustannusvaikutukset sekä lapsivaikutukset.

Lisäksi selvityksessä tulee arvioitavaksi vuoroasumistilanteiden kuljetusetuuteen liittyviä tekijöitä, kuten kuntarajat ylittävien esi- ja perusopetuksen kuljetusten tarkoituksenmukaisuutta, kuljetuskustannusten kohtuullisuutta ja lähikouluperiaatteen toteutumista vuoroasumistilanteissa. Selvitetään myös kunnan koulumatkaetuuden järjestämisvelvollisuus vammaisen oppilaan vuoroasumistilanteessa. Jatkovalmistelu toteutetaan opetus- ja kulttuuriministeriön, valtiovarainministeriön sekä Suomen Kuntaliiton yhteistyönä.

Eduskunta on 1.3.2023 hyväksynyt uuden vammaispalvelulain eduskunnan sosiaali- ja terveysvaliokunnan mietinnön mukaisena. Lain voimaantulosta ei ole vielä tietoa. Uudella vammaispalvelulailla on mahdollisesti vaikutusta siihen, miten sen perusteella on mahdollista saada kuljetus esim. koululaisten päivätoimintaan molempien huoltajien osoitteista. Vammaispalvelulain alaisesta toiminnasta, kuten kuljetuksen päätöksistä, järjestämisestä ja kustannuksista vastaa hyvinvointialue.

Johtopäätös

Kasvatuksen ja oppimisen toimiala toteaa, että koulukuljetukset on järjestetty Vantaan kaupungilla lainsäädännön edellyttämällä tavalla väestörekisteriin merkitystä kotiosoitteesta.

Toimiala pitää tarkoituksenmukaisena seurata vuoroasumiseen liittyvien selvitysten ja säädösvalmistelun etenemistä sekä odottaa oikeuskäytännön muutoksia ennen kuin kuljetusetuutta laajennetaan myöntämällä terveysperusteinen koulukuljetus vuoroviikkoasumistilanteessa molempien huoltajien kotoa. Lainsäädäntö ohjaa palvelun järjestämisen vastuuta ja sen järjestämisestä aiheutuvien kustannusten kohdentumista julkisen sektorin toimijoille.

Kaupunginhallitus 17.4.2023 § 32

Kasvatuksen ja oppimisen toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) antaa Eve Rämölle ja 29 muulle allekirjoittaneelle valtuutetulle esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja
b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Käsittely:
Asian käsittelyn aikana kaupunginhallitus *täydensi* aloitevastauksen viimeisen kappaleen ensimmäisen virkkeen kuulumaan seuraavasti (täydennys kursiivilla):

”Toimiala pitää tarkoituksenmukaisena seurata vuoroasumiseen liittyvien selvitysten ja säädösvalmistelun etenemistä sekä *odottaa* oikeuskäytännön muutoksia ennen kuin kuljetusetuutta laajennetaan myöntämällä terveysperusteinen koulukuljetus vuoroviikkoasumistilanteessa molempien huoltajien kotoa.”

Päätös:
Hyväksyttiin kaupunginhallituksen täydennetty esitys.

———

Kasvatuksen ja oppimisen toimiala täydentää vastaustaan seuraavasti:

Korkein hallinto-oikeus on antanut ratkaisun (28.4.2023 KHO:2023:38) Helsingin kaupungin valitukseen Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisusta koulukuljetuksen myöntämisestä vuoroasumistilanteessa koskevassa asiassa (4.7.2022 nro H3946/2022).

KHO:n ratkaisun mukaan oppilaalle on myönnettävä hänen hakemansa koulukuljetus myös toisen huoltajan kodista yhdenvertaisuuslain 15 §:ssä tarkoitettuna kohtuullisena mukautuksena. Perusteluina ratkaisulle olivat oppilaan terveydentila sekä se, että matka toisen vanhemman luota kouluun ei ole olennaisesti pidempi tai muusta syystä kustannuksiltaan korkeampi kuin väestörekisteriin merkitystä kotiosoitteesta ja kuljetuksen järjestämisestä aiheutuvia lisäkustannuksia ei ole pidettävä kaupungin kannalta kohtuuttomina.

KHO toteaa ratkaisussaan myös, että jos nykyistä oikeustilaa haluaan muuttaa, tämä on tehtävä lainsäädännöllä ja että kaupungilla ei ole oppilaan asuessa toisen vanhempansa luona velvollisuutta suoraan perusopetuslain 32 §:n nojalla järjestää hänelle vaadittua maksutonta koulukuljetusta myös tuosta kodista.

Vantaalla koulukuljetus on lähtökohtaisesti myönnetty perusopetuslain 32 § mukaisena etuutena väestörekisteriin merkitystä osoitteesta sen perusteella osoitettuun lähikouluun. Jatkossa niiden koulukuljetushakemusten osalta, joissa kyse on vuoroasumistilanteesta, arvioidaan tapauskohtaisesti yhdenvertaisuuslain 15 §:ssä tarkoitettujen kohtuullisten mukautusten tarve kuljetusetuudesta päätettäessä.

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 39

Kasvatuksen ja oppimisen toimialan apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:
Päätetään
a) antaa Eve Rämölle ja 29 muulle allekirjoittaneelle valtuutetulle esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja
b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- allekirjoitettu Eve Rämön ja 29 muun valtuutetun aloite koulukuljetusten järjestämisestä molempien huoltajien osoitteista terveysperusteisesti

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
kaupunginjohtajan vs. Katri Kalske, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Valtuustoaloitteen otsikko & Aloite	Aloitteen tekijä/tekijät ja allekirjoitukset
Aloite koulukuljetusten järjestämisestä molempien huoltajien osoitteista terveysperusteisesti Helsingin hallinto-oikeus on antanut 25.8.2022 ratkaisun, jossa se toteaa, että yhdenvertaisuuden näkökulmasta koulukuljetuksen terveysperusteisesti saaneelle lapselle tulee myöntää koulukuljetus vuoroviikkoasumisessa molempien huoltajien kotiosoitteesta. Perusopetuslaki 32 § määrää koulukuljetuksesta seuraavaa: Jos perusopetusta tai lisäopetusta saavan oppilaan koulumatka on viittä kilometriä pitempi, oppilaalla on oikeus maksuttomaan kuljetukseen. Jos esiopetusta saavan oppilaan matka kotoa esiopetukseen tai varhaiskasvatuslaissa tarkoitetusta varhaiskasvatuksesta esiopetukseen on viittä kilometriä pitempi, oppilaalla on vastaavasti oikeus maksuttomaan kuljetukseen kotoa suoraan esiopetukseen tai varhaiskasvatuksesta esiopetukseen ja esiopetuksesta kotiin tai varhaiskasvatukseen. Perusopetusta, lisäopetusta tai esiopetusta saavalla oppilaalla on oikeus maksuttomaan kuljetukseen myös silloin, kun edellä tarkoitettu matka oppilaan ikä ja muut olosuhteet huomioon ottaen muodostuu oppilaalle liian vaikeaksi, rasittavaksi tai vaaralliseksi. Maksuttoman kuljetuksen vaihtoehtona on oppilaan kuljettamista tai saattamista varten myönnettävä riittävä avustus. Yhdenvertaisuusvaltuutettu kirjoittaa asiasta seuraavasti: ”Helsingin Hallinto-oikeus on antanut ratkaisun asiassa, jossa oli kyse vammaisen lapsen oikeudesta koulukuljetukseen kummankin huoltajan luota. Lapsen huoltajat olivat eronneet ja lapsi asui vuoroviikoin huoltajiensa luona. Kaupunki perusti kieltävän päätöksensä yleiseen ohjeeseen ja vakiintuneeseen käytäntöön, jonka mukaan perusopetuslain mukainen maksuton koulukuljetus tarjotaan ainoastaan siitä osoitteesta, jonka mukaan oppilaan lähikoulu on osoitettu. Yhdenvertaisuusvaltuutettu katsoi lausunnossaan hallinto-oikeudelle, että vuoroasumisessa oleville vammaisille lapsille tulisi järjestää maksuton koulukuljetus kummankin huoltajan luota yhdenvertaisuuslain mukaisena kohtuullisena mukautuksena. Helsingin hallinto-oikeus totesi päätöksessään, että lapselle olisi tullut myöntää koulukuljetus yhdenvertaisuuslaissa tarkoitettuna kohtuullisena mukautuksena myös hänen toisen huoltajansa luota. Yhdenvertaisuusvaltuutetun tietojen mukaan kyseessä on ensimmäinen tuomioistuimen ratkaisu, jossa katsotaan, että koulukuljetus tulisi myöntää vuoroasumisessa olevalle vammaiselle lapselle lapsen kummankin huoltajan luota.” (https://syrjinta.fi/-/koulukuljetustarvetta-tulee-arvioida-myos-yhdenvertaisuuslain-nakokulmasta)	Aloitteen tekijän nimi: *Eve Rämö* Aloitteen allekirjoittajat: 1. Anu Hall 2. Minttu Sillanpää 3. Naima EL Issaoui 4. Paula Lehmuskallio 5. Kai-Ari Lundell 6. Vaula Norrena 7. Eva Tawasoli 8. Tuire Kaimio 9. Sirpa Siru Kauppinen 10. Antero Eerola 11. Tiina Tuomela 12. Hanna Valtanen 13. Niilo Kärki 14. Funda Demiri 15. Pirjo Luokkala 16. Marjo Vacker 17. Nina Nummela 18. Faysal Abdi 19. Mikko Viilo 20. Suvi Karhu 21. Reija Friman 22. Maija Rautavaara 23. Matilda Stirkkinen 24. Tanja Aidanjuuri 25. Minna Heikkinen 26. Erika Veltheim 27. Tuukka Saimen 28. Patrik Karlsson 29. Anssi Aura

Vantaan kaupunginvaltuusto on käsitellyt asiaa viimeksi 9.4.2018 antaessaan vastausta valtuutettu Vahvelaisen aloitteeseen. Käsittelyn yhteydessä Vihreä ryhmä jätti pöytäkirjalausuman, johon yhtyi lähes koko valtuusto: "Vantaan tulisi selvittää mahdollisuutta tarjota lapselle taksikuljetus myös etävanhemman luota vuoroviikkoasumisessa, mikäli taksikuljetus on myönnetty terveydellisestä syystä lääkärin tai psykologin lausunnolla ja toinenkin vanhempi asuu Vantaalla. Erityislapset ovat erityisen haavoittuvassa asemassa ja heidän oikeuttaan molempaan vanhempaan tulisi vahvistaa. Erityislapsella kaikki itsenäinen liikkuminen saattaa olla mahdotonta ja siksi heille on myönnetty taksikuljetus. Nykyjärjestelmä rajaa erityislapsen mahdollisuutta liikkua kouluun toisen vanhemman kotoa, vaikka matka koululle olisi lyhyt". Viimeistään nyt on syytä tarkastella tätä näkökulmaa uudelleen. Esitän, että Vantaan kaupunki selvittää terveysperusteisen koulukuljetuksen myöntämistä vuoroviikkoasumistilanteessa molempien huoltajien kotoa, mikäli matka on kohtuullinen. Vantaalla 10.10.2022 *Eve Rämö*	

40 § Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen 8.5.2023 § 7 päätöksestä

VD/8690/08.00.00.03/2018

KK/TeA/HW/SP/TH/JT

Esitetään hylättäväksi kaupunginhallituksen 8.5.2023 § 7 päätöksestä tehty oikaisuvaatimus. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva kaupunginhallituksen päätös on koskenut Vantaan ratikan hankesuunnitelman hyväksymistä.

Vantaan kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 8.5.2023 § 7 kaupunginjohtajan esityksestä hyväksyä Vantaan ratikan hankesuunnitelman. Hankesuunnitelma kokoaa yhteen kaikki ratikan toteutussuunnittelun aikana (2020–2023) tehdyt selvitykset, suunnitelmat ja vaikutustenarvioinnit. Katusuunnitelmista hankesuunnitelmaan on koottu suunnitelmaratkaisut ja niiden kustannusarviot. Lisäksi raporttiin on koottu kaikki hankkeen arvioidut vaikutukset verrattuna bussivaihtoehtoon, sekä kuvailtu bussivaihtoehdon ominaisuudet. Hankesuunnitelma sisältää myös tulokset koko hankkeen taloudellisesta arvioinnista, jota on tarkemmin kuvattu kaupunkitaloudellisten vaikutusten raportissa.

Kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen jäsen sekä kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen varajäsen (myöh. hakijat) ovat tehneet ratikan hankesuunnitelman hyväksymistä koskevasta päätöksestä 6.6.2023 saapuneen oikaisuvaatimuksen. Hakijat ovat perustelleet oikaisuvaatimustaan sillä, että ratikka- ja runkobussivaihtoehdon keskinäiset kiinteistötaloudelliset kannattavuusvertaillut perustuvat virheellisiin, yleissuunnitelman yhteydessä 2019 laadittuihin liian suuriin matkustajaennusteisiin.

Oikaisuvaatimuksensa toisena perusteluna hakijat esittävät, että päätöksentekotilanteessa sekä kaupunkitilalautakunnassa että kaupunginhallituksessa päätöksentekijöinä on ollut luottamushenkilöitä, joiden esteellisyyksiä ei ole selvitetty riittävällä tavalla (hallintolaki 30 §).

Katujen ja puistojen palvelualueen vastine oikaisuvaatimukseen:

Hyväksytty hankesuunnitelma ei miltään osin perustu vääriin tai vanhentuneisiin tietoihin, vaan tuoreimpiin, toteutussuunnittelun yhteydessä laadittuihin uusimpiin selvityksiin ja mallinnuksiin. Hankesuunnitelmavaiheen kaikki ratikan maankäytön arviot perustuvat toteutussuunnitelmaprosessin aikana laaditun ratikan kaavarungon kautta arvioituihin asukas- ja työpaikkamääriin. Vastaavasti bussivaihtoehdon maankäyttöennuste perustuu hankesuunnitelmavaiheessa tehtyihin arvioihin siitä, kuinka suuri osa em. kaavarungon suunnittelusta maankäytöstä voisi toteutua myös bussivaihtoehdossa. Yleissuunnitelmavaiheessa vuonna 2019 bussivaihtoehdon maankäyttö arvioitiin kapasiteetin perusteella, mutta hankesuunnitelman kaikki arviot perustuvat kaavarunkoon, kuten edellä on todettu.

Maankäytön kehitys ratikan kasvukäytävässä ei ole pelkästään riippuvainen kulkuvälineen kapasiteetista, vaan siitä kuinka paljon esim. saavutettavuus kasvaa ja kuinka pysyvää saavutettavuuden kasvu on. Matkustajamääräarviot ja kiinteistötaloudelliset tulot eivät ole suoraan riippuvaisia toisistaan. Hankesuunnitelman pienempi matkustajamäärä ei siten vähennä kiinteistötaloudellisia tuloja, jotka on arvioitu kaavarungon maankäytön mukaisesti.

Ratikan kaavarungon tai minkään muunkaan Vantaan kaavarungon valmistelu ei perustu ratikan yleissuunnitelmavaiheen maankäyttöarvioihin. Maankäyttöarvioita päivitetään aina kun maankäytön

suunnittelu tarkentuu, eikä vanhoja lukuja käytetä. Ratikan yleissuunnitelmavaiheen maankäyttöennusteet perustuivat yleiskaava 2020 luonnokseen, eikä toisinpäin.

Ennustetut matkustajamäärät eivät ole olleet koskaan ”vääriä”, vaan ko. ajankohdan ennustemallien tuottamia ennusteita. HSL:n käyttämä ennustemalli on vaihtunut yleissuunnitelmavaiheen ja toteutusvaiheen välisenä aikana, mikä on vaikuttanut koko HSL - alueen matkustajamääräennusteisiin. Yleissuunnitelmavaiheessa matkustajamääriä ennustettiin arvoitiin HELMET 3 mallilla ja toteutusvaiheessa HELMET 4 mallilla. HELMET 3 painotti hyvien vaihtoyhteyksien merkitystä generoiden siten runsaasti matkustajia Vantaan ratikalle ja HELMET 4 puolestaan painottaa muita parametrejä kuin vaihdot.

Kaupunkitilalautakunnan puheenjohtajan ja kaupunginhallituksen jäsenen esteellisyys selvitettiin huolellisesti jo ennen kaupunginhallituksen kokousta 8.5.2023 silloin esitettyjen väitteiden perusteella. Kiinteistötaloudellinen analyysi ja sen päivitys tilattiin kilpailutetun puitesopimuksen perusteella Newsec Advisory Finland Oy:ltä. Yritys on vakuuttanut, ettei lautakunnan puheenjohtaja ole millään tavalla osallistunut toimeksiannon laatimiseen. Katujen ja puistojen palvelualueen toimesta on tarkastettu, ettei hänen tuntiveloitustaan ole myöskään näkynyt kaupungin maksamissa laskuissa.

Kaupungilla ei ole tiedossaan, että selvityksen tehneellä Newsec Advisory Finland Oy:lla tai sen sisaryhtiöllä Newsec Property Asset Management Finland Oy:lla olisi omistuksessaan yhtään kiinteistöä Vantaan suunnitellun ratikkareitin varrella. Yritys on vahvistanut asian omalla ilmoituksellaan ja korostanut myös, ettei se omista kiinteistöjä muuallakaan Suomessa. Newsec Property Asset Management Finland Oy isännöi asiakkaidensa omistamia kiinteistöä ympäri maata, mutta sillä ei ole päätösvaltaa asiakkaidensa päätöksentekoon, mitä tulee kiinteistöjen investointipäätöksiin. Kumpikaan yhtiö ei hyödy taloudellisesti ratikkapäätöksestä.

Kaupunginhallituksen jäsen on toiminut aiemmin Suomen Vuokranantajat ry:n ekonomistina, mutta hän on jo aiemmin siirtynyt toisen työnantajan palvelukseen. Suomen Vuokranantajat ry on yksityisten vuokranantajien ja asuntosijoittajien järjestö, joka edistää vuokranantajien asiaa ja tarjoaa Suomen parasta asiantuntijatietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta. Edunvalvontayhdistyksen toimihenkilönä toimiminen ei muodosta esteellisyyttä päätöksenteossa.

Edellä mainituilla perusteilla kaupunginhallitus katsoo, ettei päätös ole perustunut virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen eivätkä päätöksentekijät ole olleet esteellisiä. Oikaisuvaatimus tulisi siten hylätä.

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 40

Kaupunginjohtajan vs. esitys:
Päätetään esittelyosassa mainituin perustein hylätä oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätöksestä 8.5.2023 § 7.

Käsittely:
Asian käsittelyn aikana kaupunginhallituksen jäsen Kai-Ari Lundell esitti jäsen Niilo Kärjen kannattamana oikaisuvaatimuksen hyväksymistä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat kaupunginjohtajan vs. pohjaesitystä, äänestävät jaa ja he, jotka kannattavat oikaisuvaatimuksen hyväksymistä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 10 jaa-ääntä (Abdi, Karinen, Kasonen, Kaukola, Multala, Norrena, Orpana, Tahvanainen, Tammi, Valtanen) ja 3 ei-ääntä (Lundell, Kärki, Niikko), joten puheenjohtaja totesi oikaisuvaatimuksen tulleen pohjaesityksen mukaan hylätyksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet: 4.6.2023 päivätty oikaisuvaatimus liitteineen
Äänestysraportti Kh 19.6.2023 § 40

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus

Lisätiedot:
kaupungininsinööri Henry Westlin, puh. 0400 417 436, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaan Kaupunki

Asematie 7, 01300 Vantaa

Oikaisu vaatimus

Tuukka Saimen

Pekka Virkamäki

OIKAISUVAATIMUS:

Vaadimme, että

1. Vantaan kaupunginhallituksen päätös 8.5.2023 § 7 kaupunginjohtajan esityksellä kohdasta a) hyväksyä Vantaan ratikan hankesuunnitelma kumotaan ja palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

PERUSTELUT:

1. **Vantaan kaupunginhallituksen päätös perustuu virheellisiin tietoihin**

Vantaan ratikan suunnittelu käynnistyi valtuuston 18.9.2019 tekemällä päätöksellä Vantaan ratikan yleissuunnitelmasta 2019.

Yleissuunnitelma 2019 :ssä arvioitiin laajasti vantaan poikittaisliikenteen kehityskäytävän ja (Länsimäki-Lentoasema) kaupunkikehityksen suhdetta. Arvioinnin keskeisimpänä kohteena oli runkobussin ja Ratikan välityskapasiteettien mahdollistama kaupunkikehitys. Ratikkavaihtoehdon mahdollistama kaupunkikehitys perustui matkustajamäärään, joka oli 82 000 vuonna 2030 ja 100 000 vuonna 2050. Runkolinjabussivaihtoehdon kapasiteetiksi arvioitiin vastaavasti 35 000 nousua vuonna 2030 ja 42 000 vuodelle 2050. Arviot perustuvat Helmet –arviointityökaluun joka on edelleen käytössä. Yleissuunnitelman 2019 sivulla 68 todetaan, että ”Johtopäätöksenä saatiin liikennejärjestelmän toimivuuteen perustuva näkemys siitä, kuinka merkittävästi maankäyttöä on (..runkobussivaihtoehdossa) vähennettävä.”

Tähän vähennykseen perustuvat kaikki Ratikan hankesuunnitelman kannattavuusvertailut Ratikan ja runkobussivaihtoehdon osalta edelleen. Näiden pohjaoletusten perusteella laadittiin myös uuden yleiskaavan ja MAL 2020 pitkän aikavälin kasvun tavoitteet asuntorakentamiselle ja liikerakentamiselle. Tähän perustuvat myös Ratikan kaavarungon ja muiden kaavarunkojen valmistelu. Ratikka on virheellisiin matkustajamääräarvioihin perustuen edelleen MAL-kärkihankkeena.

Ratikan alkuperäiset vuoden 2019 matkustajamäärälaskelmat olivat vääriä. WSP julkaisi 28.10.2022 raportin ”Vantaan ratikan matkustajamääräennusteet”. Siinä luvut olivatkin muuttuneet siten, että Ratikkavaihtoehdon nousut vuonna 2030 olivatkin 31 000 ja 46 000 vuonna 2050. Virhemarginaalit huomioon ottaen ne ovat samat kuin alkuperäisen runkobussivaihtoehdon mukaiset määrät. WSP :n raportissa oli myös esitetty runkolinjan ” vähennetyn” asukasmäärän mukaiset nousut 20 000 (2030) ja 25 000 (2050). Yleiskaavassa, tässä hankesuunnitelmassa ja Ratikan kaavarungossa tavoitellun asuntorakentamisen ja liikerakentamisen kasvu voidaan saavuttaa runkolinjabussilla.

Newsec Oy on tehnyt Ratikan ja runkobussilinjan kiinteistötaloudelliset kannattavuusvertailut. Ratikkavaihtoehdon tuomalla rakentamisen lisätuotoilla, verrattuna runkobussivaihtoehtoon, on perusteltu Vantaan 400 miljoonan investoinnin kannattavuus. Vaikka todelliset liikennemäärien luvut on saatu WSP selvityksestä jo 2022 perustuvat kaikki runkolinjavaihtoehdon rakentamisen luvut runkolinjabussin osalta

esityksessä vuoden väärään 2019 arvioon, jonka perusteella rakentamisen määrää on vähennetty. Newsecin selvityksessä on todettu, että kiinteistötaloudelliset tulot on Ratikan ja runkobussivaihtoehdon osalta laskettu kaupungin toimialajohdon antamilla rakentamisen määrillä. WSP:n lukujen valossa uuden yleiskaavan tavoiteltu rakentamisen määrä voidaan poikittaisliikenteen osalta hoitaa myös runkolinja-autovaihtoehdolla. Myös kaupunginhallituksen käsittelemän Ratikan runkokaavan kaupunkirakenne ja rakentamisen määrät voidaan toteuttaa runkobussivaihtoehdolla.

Ratikan päätöksenteko perustuu kiinteistötaloudellisiin lisätuloihin runkobussivaihtoehtoon verraten. ” Ratikka maksaa itsensä takaisin kiinteistötaloudellisilla tuloilla” ja rakentamiseen otetut lainat saadaan näillä lisätuloilla maksettua pois. On esittelijöiltä melkoista huolimattomuutta, että WSP:n korjatut luvut on hankesuunnitelmassa otettu huomioon Väyläviraston liikennetaloudellisessa laskelmassa mutta ei muutoin. Aiempi 81 000 nousuun perustuva vuoden 2019 laskelma antoi kannattavuusluvun 0,76, joka sekin alittaa kannattavuuden rajana pidetyn 1,0. Nyt kun nousujen määrä puolittui ei kannattavuuslukua voinut Hankesuunnitelmassa edes esittää. Ratikalle ei ole liikennetaloudellista perustetta.

Kaupunginhallitukselle tehty esitys perustuu olennaisesti vääriin tietoihin. Tämän vuoksi esitys tulisi palauttaa uudelleen valmisteltavaksi, siten että runkobussivaihtoehdon kiinteistötaloudelliset tulot korjataan runkobussivaihtoehdon vastaamaan ratikkavaihtoehtoa rakentamisen määrien osalta. Jos Ratikalle halutaan esittää muita kuin liikennetaloudellisia tai kiinteistötaloudellisia perusteita niiden olisi hyvä perustua mielikuvien sijaan mitattaviin suureisiin.

2. **Vantaan ratikat päätökset tilalautakunnassa ja kaupunginhallituksessa on tehty virheellisessä järjestyksessä luottamushenkilöiden esteellisyyden takia.**

Vantaan ratikan päätöksenteossa tilalautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa on päätöksentekijöinä ollut luottamushenkilöitä, joiden esteellisyyksiä ei ole selvitetty riittävällä tavalla (hallintolaki 30§).

Vantaan ratikan hankejohtaja Tiina Hulkko kertoi Vantaan Sanomien julkaisussa 8.5.2023, että kaupunki oli Newseciltä selvityksiä ja laskelmia tilatessaan tietoinen siitä, että Newsec-yhtiössä työskentelee tilalautakunnan puheenjohtaja Otso Kivimäki. Hulkon väittämän mukaan, kaupunki oli tehnyt Kivimäelle selväksi sen, että hän ei osallistu kyseisen työn tekemiseen. Toimialalla ja Kivimäellä on ollut tieto esteellisyydestä.

Newsec Advisory Finland Oy:n pääasiallinen toimiala on kiinteistövälitys, kiinteistömyynti ja kiinteistövuokraus (liite 1). Otso Kivimäki on kaupallisen välitys tiimin johtaja ja Newsec Advisory Finland Oy:n osakas (liite 2). Newsec Advisory Finland Oy omistaa itse ja hallinnoi useita kiinteistöjä Vantaalle suunnitteilla olevan ratikkareitin varrella (liite 3). Newsec on kansainvälinen kiinteistöyhtiö, jonka omistamien kiinteistöjen kokonaisarvo on 220 miljardia (Newsec.fi). Newsec välittää asuntoja ja liiketiloja mm. kodisto.fi verkkosivujen kautta. Yhtiö on markkinoinut välittämiään liiketiloja ja asuntoja jo vuosien ajan Vantaan ratikka arvonnousuilla. (liite 4) Ratikan hankesuunnitelmaan tekemässään hankesuunnitelmassa Newsec on arvioinut Ratikan vaikutuspiirissä olevien kiinteistöjen arvon nousevan merkittävästi. Tämä tarkoittaa myös Newsecin omistamia kiinteistöjä.

Otso Kivimäki on osallistunut aktiivisesti kaupunkitilalautakunnan puheenjohtajana hankesuunnitelman käsittelyyn 19.4.2023 § 5. Hän torjui Minna Heikkisen pyynnön asian jättämisestä pöydälle tutustumista varten. Vantaan vakiintunut hallintokäytäntö on pitkään ollut, että laajan asian tullessa käsittelyyn ensimmäistä kertaa, niin pöydällepano pyyntöön suostutaa ilman kannatusta tai äänestystä. Hnakesuunnitelamassa on sata sivua jä lähes kymmenen liitettä. Puheenjohtajana Kivimäki ei sallinut pöydällepanoa ja näin aktiivisesti vaikutti asian käsittelyyn. Newsecin tekemä kiinteistötaloudellinen selvitys

on keskeisin ratikan hankesuunnitelmaan liittyvä tarkastelu. Ratikan mahdollistamien kiinteistötaloudellisten lisätulojen avulla on tarkoitus maksaa Vantaan osuus ratikasta.

Sakari Rokkanen on työskennellyt ekonomistina Suomen Vuokranantajat Ry:ssä vuosina 2021-2023. Yhdistyksen tarkoituksena on toimia jäsentensä yhteisiä etuja edistävänä kattojärjestönä (Liite 5). Yhdistys toimii viranomaisten ja kiinteistöjen edustajien yhdyssiteenä ja ajaa jäsentensä etuja.. Jäseninä on mm. Newsec, Lumo (Kojamo) ja Ovaro. Sakari Rokkanen on esitellyt useissa kymmenissä tilaisuuksissa yhdistyksen jäsenilleen Vantaan ratikan kiinteistötaloudellisista hyödyistä.

Rokkanen on kaupunginhallituksen jäsenenä osallistunut kaikkiin Ratikkaan liittyvien selvitysten ja päätösten tekemiseen. Kaikki nykyisin Ratikan vaikutusalueella vuokrakiinteistöjä omistavat tahot ja Vuokranantajat ry:n jäsenet hyötyvät välittömästi myönteisestä ratikkapäätöksestä ja tähän hankesuunnitelmaan perustuvista ajoitus ja toimenpidepäätöksistä.

Vantaalla 4.6.2023

Tuukka Saimen	Pekka Virkamäki
Yrittäjä, Vantaa	OTK, Vantaa

Liitteet:

1. Newsec Advisory Finland Oy toimialat
2. Otso Kivimäen siiviilivirka
3. Newsec yhtiön hallinoimat kiinsteistöt ratikkareitin välittömässä läheisyydessä
4. Newsec ratikka markkinointi
5. Säännöt Suomen Vuokranantajat

Patentti- ja rekisterihallitus
Kaupparekisteri
00091 PRH
puh. 029 509 5000
kirjaamo@prh.fi

Y-tunnus: 2259752-2
Luontiajankohta: 05.06.2023 13:22:12

REKISTERIOTTEEN TIEDOT

Toiminimi:	Newsec Advisory Finland Oy
Y-tunnus:	2259752-2
Yritys rekisteröity:	31.07.2009
Yritysmuoto:	Osakeyhtiö
Kotipaikka:	Helsinki
Otteen sisältö:	05.06.2023 13:22:12 rekisterissä olleet tiedot.

Yhteystiedot:

Postiosoite:	PL 109 00101 Helsinki
Käyntiosoite:	Mikonkatu 7 A 3 00100 Helsinki

Rekisterimerkinnät:

TOIMINIMI (Rekisteröity 06.03.2019 09:33:38)
Newsec Advisory Finland Oy

VERKSAMHETSOMRÅDE (Rekisteröity 31.07.2009)
Föremålet för bolagets verksamhet är att köpa, sälja, äga, förvalta och förmedla fast egendom och lös egendom med anknytning till fast egendom, bedriva konsultverksamhet inom verksamhetsområdena fastigheter och finansiering och därmed förenlig verksamhet.

APUTOIMINIMI (Rekisteröity 06.03.2019 09:33:38)
Newsec Advice

APUTOIMINIMEN TOIMIALA (Rekisteröity 06.03.2019 09:33:38)
Köpä, sälja, äga, förvalta och förmedla fast egendom.

APUTOIMINIMI (Rekisteröity 30.11.2019 00:02:16)
Maakanta

APUTOIMINIMEN TOIMIALA (Rekisteröity 30.11.2019 00:02:16)
Julkisten kiinteistöjen arvioinnit ja analysoinnit, alaa koskevat tutkimukset ja selvitykset sekä edellä mainittuihin liittyvät erilaiset konsultoinnit.

APUTOIMINIMI (Rekisteröity 30.11.2019 00:02:16)

Newsec-Maakanta

APUTOIMINIMEN TOIMIALA (Rekisteröity 30.11.2019 00:02:16)
Julkisten kiinteistöjen arvioinnit ja analysoinnit, alaa koskevat tutkimukset ja selvitykset sekä edellä mainittuihin liittyvät erilaiset konsultoinnit.

APUTOIMINIMI (Rekisteröity 30.11.2019 00:02:16)
Newsec Valuation

APUTOIMINIMEN TOIMIALA (Rekisteröity 30.11.2019 00:02:16)
Julkisten kiinteistöjen arvioinnit ja analysoinnit, alaa koskevat tutkimukset ja selvitykset sekä edellä mainittuihin liittyvät erilaiset konsultoinnit.

APUTOIMINIMI (Rekisteröity 30.11.2019 00:02:16)
Newsec Arviointi

APUTOIMINIMEN TOIMIALA (Rekisteröity 30.11.2019 00:02:16)
Julkisten kiinteistöjen arvioinnit ja analysoinnit, alaa koskevat tutkimukset ja selvitykset sekä edellä mainittuihin liittyvät erilaiset konsultoinnit.

HEMORT (Rekisteröity 31.07.2009)
Helsingfors.

RÄKENSKAPSPERIOD (Rekisteröity 31.07.2009)
Räkenskapsperiod är 01.01. - 31.12.

PERUSTAMINEN (Rekisteröity 31.07.2009)
Osa Newsec Asset Management Oy -nimisen yhtiön, Y-tunnus 0726489-3, varoista ja veloista on siirtynyt 20.03.2009 allekirjoitetun jakautumissuunnitelman mukaisesti seuraavalle perustetulle yhtiölle:
Newsec Advice Oy Y-tunnus 2259752-2.
Yhtiöjärjestys on hyväksytty yhtiökokouksessa 20.03.2009.

YHTIÖJÄRJESTYKSEN MUUTOS (Rekisteröity 06.03.2019 09:33:38)
Yhtiöjärjestyksen muutoksesta on päätetty 21.12.2018.

OSAKEPÄÄOMA (Rekisteröity 21.02.2013)
Osakepääoma 2.500,00 euroa, täysin maksettu.
Osakkeet 1.000 kpl.

HALLITUS (Rekisteröity 06.07.2022 14:39:54)
Puheenjohtaja:
28.11.1971 Barclay Max Björn
Jäsenet:
14.12.1983 Håkansson Hans Johan

22.10.1982 Sarin Katariina Miia Kristiina
20.04.1968 Tenhola Mikko Juho Tuomas

TOIMITUSJOHTAJA (Rekisteröity 04.02.2020 08:49:38)
Toimitusjohtaja:
20.04.1968 Tenhola Mikko Juho Tuomas

TILINTARKASTAJAT (Rekisteröity 22.11.2022 12:43:11)
Tilintarkastaja:
Deloitte Oy, Y-tunnus 0989771-5, Kaupparekisteri
Päävastuullinen tilintarkastaja:
08.09.1975 Rahikainen Janne Kristian

LAKIMÄÄRÄINEN EDUSTAMINEN (Rekisteröity 31.07.2009)
Yhtiötä edustaa osakeyhtiölain nojalla hallitus.

FÖRETRÄDANDE BUNDET TILL STÄLLNING (Rekisteröity 31.07.2009)
Enligt bolagsordningen företräds bolaget av två styrelsemedlemmar tillsammans.

TILINPÄÄTÖSASIAKIRJAT (Rekisteröity 10.09.2022 03:00:49)
Täydennys tilinpäätökseen ajalta 01.01.2021 - 31.12.2021.

VOIMASSAOLEVAT HENKILÖTIEDOT

28.11.1971 Barclay Max Björn, Ruotsin kansalainen, Ruotsi
14.12.1983 Håkansson Hans Johan, Ruotsin kansalainen, Ruotsi
08.09.1975 Rahikainen Janne Kristian, Suomen kansalainen, Tampere
22.10.1982 Sarin Katariina Miia Kristiina, Suomen kansalainen, Helsinki
20.04.1968 Tenhola Mikko Juho Tuomas, Suomen kansalainen, Espoo

---

LISÄTIETOJA

Yritys tai yhteisö on tehnyt lakisääteisen edunsaajailmoituksen kaupparekisteriin 12.01.2022

TOIMINIMIHISTORIA

Newsec Advisory Finland Oy 06.03.2019 09:33:38 -
Newsec Advice Oy 31.07.2009 - 06.03.2019 09:33:38

Tietolähde: Patentti- ja rekisterihallitus

COMMERCIAL BROKERAGE



Esa Pentikäinen
Head of Commercial Brokerage, Newsec Advisory in Finland, MRICS, Partner
esa.pentikainen@newsec.fi
+358 50 300 6567



Otso Kivimäki
Director, Newsec Advisory, Partner
otso.kivimaki@newsec.fi
+358 44 522 6996



Kalle Jaskara
Director, Newsec Advisory, MRICS, Partner
kalle.jaskara@newsec.fi
+358 50 324 0404



Iida Kuusenaho
Senior Advisor, Newsec Advisory, MRICS
iida.kuusenaho@newsec.fi
+358 50 412 3367



Kari Kervinen
Director, Newsec Advisory
kari.kervinen@newsec.fi
+358 406299455



Thomas Vane-Tempest
Senior Advisor, Newsec Advisory, Partner
thomas.vane-tempest@newsec.fi
+358 44 772 7239



Tuuli Kouki
Advisor, Newsec Advisory, Partner
tuuli.kouki@newsec.fi
+358 40 834 0078



Tutta Mäkinen
Team Lead Officer, Newsec Advisory, Partner
tutta.makinen@newsec.fi
+358 50 516 0838

Listaus Newsec yhtiöiden hallitsemista kiinteistöistä Vantaalle suunniteltavan ratikkareitin välittömässä läheisyydessä. Kiinteistöt on todennettavissa Newsec Advisor Finland Oy:n kodisto.fi sivustolla, https://toimitilahaku.newsec.fi/

ASUINKIINTEISTÖT

- Peltolantie 38
- Kielotie 4 -6
- Maanviljelijänkuja 7
- Tikkurilantie 99
- Antaksantie 7
- Talvikkitie 7
- Heporinne 2
- Hagelstamintie 27
- Perintötie 3
- Vernissakatu 5
- Kuriirikuja 6
- Unikkotie 8
- Silkkitehtaantie 5
- Satulakuja 2
- Puutarhatie 7
-
-

TOIMISTO JA LIIKETALOT

- Puutarhatie 20
- Niittytie 13
- Äyritie 12
- Karhumäentie 3
- Perintötie 8
- Niittyvillankuja 3
- Äyritei 8
- Tikkurilantie 123
- Nilsaksenpolku 2
- Puutarhatie 18
- Perintkuja 4
- Heidehoffintie 2
- Karhumäenkuja 2
- Väinö Tannerintie 3
- Robert Huberintie 7

kehittyviä alueita. Lentokentän alue toimii pääkaupunkiseudun logistiikan solmukohtana ja toisaalta Tikkurilassa on Suomen toiseksi vilkkain juna-asema. Joukkoliikenneyhteyksien parantamiseksi Vantaalla on käynnissä Raidejokeri kolmoseksikin nimetty Vantaan ratikka -hanke, joka yhdistäisi itäisen Vantaan Tikkurilan ja Lentokentän alueisiin.

Vantaalla on yli 110 000 työpaikkaa ja kaupungin suurimpia työllistäjiä ovat tukku- ja vähittäiskauppa, varastointi ja logistiikka sekä teollisuus. Helsinki-Vantaan lentokentän viereinen Aviapoliksen alue on ylivoimaisesti suurin työpaikkakeskittymä Vantaalla. Muita Vantaan suuria työpaikkakeskittymiä ovat Tikkurila ja Myyrmäki. Suuret kaupan alueet sijoittuvat pääasiassa Kehä III:n varteen. Vantaan toimistosijainneista suosituin alue on Helsinki-Vantaan viereinen Aviapolis, jota kehitetään voimakkaasti ja jonne on käynnissä myös asuntohankkeita. Veromiehen alue Aviapoliksesta etelään tarjoaa Aviapoliksen suosion rinnalla monipuolisuutta ja hintatasapainoa yhä erinomaisella sijainnilla Helsinki-Vantaan lentokentän tuntumassa. Veromiehen alueella on lisäksi suunnitteilla useita toimistohankkeita. Myös Tikkurilan asemaseutu molemmin puolin junarataa on kiinnostava toimistoalue. Tikkurilan vanhaa toimistokantaa on purettu pois, mutta alueella on yhä tarjolla modernia ja uudempaa toimistotilaa.

Junaradan varressa on tarjolla toimistotilaa myös toimijoille, jotka eivät vaadi lentokentän läheisyyttä. Esimerkiksi Myyrmäessä ja Kivistössä on tarjolla toimistotilaa juna-asemien läheisyydessä. Kivistöön on suunnitteilla toimistoja, liiketilaa ja asumista, mutta alueen kehitys ei ole edennyt suunnitelmien mukaan ja rakennushankkeet ovat viivästyneet. Myös Myyrmäessä on useita kehityshankkeita meneillään ennen kaikkea asumisen saralla.

Hae itsellesi täydellinen toimisto ja kysy lisää vuokrattavan kohteen yhteyshenkilöltä!

Säännöt

1 § NIMI JA KOTIPAIKKA

Yhdistyksen nimi on Suomen Vuokranantajat ry. Yhdistyksen kotipaikka on Helsingin kaupunki ja toiminta-alue Suomi.

2 § TARKOITUS JA TOIMINTAMUODOT

Yhdistyksen tarkoituksena on:

- toimia jäsentensä yhdyssiteenä ja valvoa jäsenten yleisiä ja yhteisiä etuja,
- edistää oikean tiedon leviämistä huoneenvuokrasuhdetta koskevista asioista,
- herättää ja ylläpitää jäsenissään kiinnostusta kiinteistöalan yleisiin kysymyksiin ja vuokrasuhdetta koskeviin erityisiin kysymyksiin sekä kehittää niihin liittyvää jäsentensä osaamista ja ammattitaitoa,
- toimia kiinteistöalan ja kiinteistösijoittamisen yleisten ja yhteisten pyrkimysten ja päämäärien hyväksi.
- toimia asunnonomistajien edunvalvojana
  Tarkoitustaan yhdistys toteuttaa:
- järjestämällä voittoa tavoittelematonta neuvontatoimintaa, keskustelu- ja esitelmätilaisuuksia, kursseja ja muita koulutustilaisuuksia,
- tekemällä vuokra-alaa koskevia tutkimuksia, tilastointeja ja selvityksiä,
- tiedottamalla tarkoituksensa toteuttamiseen liittyvistä kysymyksistä, laeista, asetuksista ja määräyksistä
- toimimalla viranomaisten ja kiinteistöjen edustajien ja vuokralaisten yhdyssiteenä sekä tukemalla muuta edellisiin verrattavaa yhdistyksen tarkoitusperiä edistävää toimintaa,
- valvomalla jäsentensä etuja kaikissa vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa sekä erimielisyyksissä.
- yhdistys voi kuulua jäsenenä alansa järjestöihin.

Toimintansa tukemiseksi yhdistys voi ottaa vastaan lahjoituksia ja testamentteja sekä omistaa toimintaansa varten tarpeellista kiinteätä ja irtainta omaisuutta.

Yhdistykseen varsinaiseksi jäseneksi voidaan hyväksyä luonnollinen henkilö tai oikeuskelpoinen yhteisö, joka hyväksyy yhdistyksen tarkoituksen. Yksi varsinaisen jäsenen kanssa samassa taloudessa asuva henkilö voidaan hyväksyä yhdistykseen perhejäseneksi.

Kannatusjäseneksi voidaan hyväksyä luonnollinen henkilö tai oikeuskelpoinen yhteisö, joka haluaa tukea yhdistyksen tarkoitusta ja toimintaa.

Varsinaiset jäsenet, perhejäsenet ja kannatusjäsenet hyväksyy hakemuksesta yhdistyksen hallitus.

Kunniapuheenjohtajaksi tai kunniajäseneksi voidaan hallituksen esityksestä yhdistyksen kokouksessa kutsua henkilö, joka on huomattavasti edistänyt ja tukenut yhdistyksen toimintaa tai tarkoitusperiä.

4 § JÄSENEN EROAMINEN JA EROTTAMINEN

Jäsenellä on oikeus erota yhdistyksestä ilmoittamalla siitä kirjallisesti hallitukselle tai sen puheenjohtajalle taikka ilmoittamalla erosta yhdistyksen kokouksessa merkittäväksi pöytäkirjaan. Eroaminen tulee voimaan sen kalenterivuoden päättyessä, jolloin eroamisilmoitus on annettu.

Hallitus voi erottaa jäsenen yhdistyksestä, jos jäsen on jättänyt erääntyneen jäsenmaksunsa maksamatta tai muuten jättänyt täyttämättä ne velvoitukset, joihin hän on yhdistykseen liittymällä sitoutunut tai on menettelyllään yhdistyksessä tai sen ulkopuolella huomattavasti vahingoittanut yhdistystä tai ei enää täytä laissa taikka yhdistyksen säännöissä mainittuja jäsenyyden ehtoja.

5 § LIITTYMIS- JA JÄSENMAKSU

Varsinaisilta jäseniltä, perhejäseniltä ja kannatusjäseniltä perittävän liittymismaksun ja vuotuisen jäsenmaksun suuruuden erikseen kullekin jäsenryhmälle päättää yhdistyksen vuosikokous hallituksen esityksestä.

Varsinaisilla jäsenillä, jotka ovat oikeuskelpoisia yhteisöjä ja jotka omistavat asuin- tai toimitiloja ja vuokraavat niitä tai toimivat tällaisten tilojen jälleenvuokraajana, jäsenmaksun perusteena on vuokrattujen huoneistojen lukumäärä. Varsinaisista jäsenistä luonnollisella henkilöllä ja oikeuskelpoisella yhteisöllä voi olla eri suuruiset jäsenmaksut.

Kunniapuheenjohtaja ja kunniajäsenet eivät suorita jäsenmaksuja.

Yhdistyksen asioita hoitaa hallitus, johon kuuluu vuosikokouksessa valitut 8–12 jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy valintaa seuraavan kolmannen vuosikokouksen päättyessä.

Vuosittain on erovuorossa kolmannes tai lähinnä kolmannes hallituksen jäsenistä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan sekä ottaa keskuudestaan tai ulkopuoleltaan sihteerin ja muut tarvittavat toimihenkilöt.

Hallitus kokoontuu puheenjohtajan tai varapuheenjohtajan tai heidän toimeksiannostaan toiminnanjohtajan kutsusta, kun he katsovat siihen olevan aihetta tai kun vähintään puolet hallituksen jäsenistä sitä vaatii. Toiminnanjohtajalla on hallituksen kokouksessa läsnäolo- ja puheoikeus.

Hallitus on päätösvaltainen, kun puolet sen jäsenistä ja lisäksi puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja on läsnä. Äänestykset ratkaistaan ehdottomalla enemmistöllä. Äänten mennessä tasan ratkaisee puheenjohtajan ääni, vaaleissa kuitenkin arpa.

7 § HALLITUKSEN TYÖVALIOKUNTA JA MUUT VALIOKUNNAT

Työvaliokunnan tehtävänä on valmistella hallitukselle esitettävät asiat sekä tehdä hallituksen määräämät tehtävät. Työvaliokuntaan kuuluu yhdistyksen hallituksen puheenjohtaja puheenjohtajana ja varapuheenjohtaja, toiminnanjohtaja sekä yksi–kaksi hallituksen keskuudestaan valitsemaa jäsentä.

Työvaliokunta kokoontuu yhdistyksen hallituksen puheenjohtajan tai varapuheenjohtajan tai toiminnanjohtajan kutsusta. Työvaliokunta on päätösvaltainen, kun puolet työvaliokunnan jäsenistä, joista yhden tulee olla puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja, on paikalla.

Yhdistyksen toiminnan kehittämiseksi yhdistyksellä voi olla valiokuntia, joiden ehdotukset alistetaan työvaliokunnan kautta hallituksen päätettäväksi.

8 § YHDISTYKSEN NIMEN KIRJOITTAMINEN

Yhdistyksen nimen kirjoittaa hallituksen puheenjohtaja tai toiminnanjohtaja, kumpikin yksin tai hallituksen määräämät kaksi henkilöä yhdessä.

9 § TILIKAUSI JA TILINTARKASTUS

Tilinpäätös tarvittavine asiakirjoineen ja hallituksen vuosikertomus on annettava tilintarkastajille viimeistään neljä viikkoa ennen vuosikokousta. Tilintarkastajien tulee antaa kirjallinen lausuntonsa viimeistään kaksi viikkoa ennen vuosikokousta hallitukselle.

10 § YHDISTYKSEN KOKOUKSET

Yhdistyksen vuosikokous pidetään vuosittain hallituksen määräämänä päivänä tammi-toukokuussa.

Ylimääräinen kokous pidetään, kun yhdistyksen kokous niin päättää tai kun hallitus katsoo siihen olevan aihetta tai kun vähintään kymmenesosaa (1/10) yhdistyksen äänioikeutetuista jäsenistä sitä hallitukselta erityisesti ilmoitettua asiaa varten kirjallisesti vaatii. Kokous on pidettävä kolmenkymmenen vuorokauden kuluessa siitä, kun vaatimus sen pitämisestä on esitetty hallitukselle.

Yhdistyksen kokoukseen voi osallistua kokouksen aikana hallituksen päättämällä tavalla tietoliikenneyhteyden tai muun teknisen apuvälineen avulla. Hallitus voi päättää, että voidakseen käyttää kokouksessa äänioikeutta tietoliikenneyhteyden tai muun teknisen apuvälineen avulla varsinaisen jäsenen tai hänen puolestaan äänioikeutta käyttävän asiamiehen on ilmoitettava osallistumisestaan yhdistyksen kokoukseen etukäteen viimeistään kokouskutsussa mainittuna päivänä. Viimeinen ilmoittautumispäivä voi olla aikaisintaan viikkoa ennen kokousta.

Yhdistyksen kokouksissa on jokaisella varsinaisella jäsenellä yksi ääni. Perhejäsenellä tai kannatusjäsenellä ei ole äänioikeutta. Varsinainen jäsen voi käyttää äänioikeutta kirjallisesti valtuuttamansa asiamiehen välityksellä. Kukaan ei kuitenkaan saa edustaa kokouksessa enempää kuin kahta jäsentä eikä äänestää enemmällä kuin yhdellä kahdeskymmenes osalla (1/20) kokouksessa annetuista äänistä.

Kannatusjäsenellä, perhejäsenellä ja kunniapuheenjohtajalla ja kunniajäsenellä on kokouksessa läsnäolo- ja puheoikeus.
Äänioikeuden edellytyksenä on, että erääntyneet jäsenmaksut on maksettu ennen yhdistyksen kokousta. Yhdistyksen kokouksen päätökseksi tulee, ellei säännöissä ole toisin määrätty, se mielipide, jota on kannattanut yli puolet annetuista äänistä. Vaaleissa valituksi tulevat eniten ääniä saaneet. Äänten mennessä tasan ratkaisee kokouksen puheenjohtajan ääni, vaaleissa kuitenkin arpa.

11 § YHDISTYKSEN KOKOUSTEN KOOLLEKUTSUMINEN

12 § VUOSIKOKOUS

Yhdistyksen vuosikokouksessa käsitellään seuraavat asiat:

1. kokouksen avaus
2. valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, kaksi pöytäkirjantarkastajaa ja tarvittaessa kaksi ääntenlaskijaa
3. todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
4. hyväksytään kokouksen esityslista
5. esitetään tilinpäätös, vuosikertomus ja tilintarkastajan sekä toiminnantarkastajan lausunnot
6. päätetään tilinpäätöksen vahvistamisesta ja vastuuvapauden myöntämisestä hallitukselle ja muille vastuuvelvollisille
7. päätetään hallituksen jäsenille maksettavasta kokouspalkkiosta tai muusta korvauksesta
8. päätetään tilintarkastajalle ja toiminnantarkastajalle maksettavasta palkkiosta
9. vahvistetaan toimintasuunnitelma
   10.vahvistetaan hallituksen laatima talousarvio ja sen osana liittymismaksun ja jäsenmaksun suuruus
10. valitaan hallituksen jäsenet erovuoroisten tilalle
11. valitaan yksi tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja sekä yksi toiminnantarkastaja ja yksi varatoiminnantarkastaja. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita.
12. käsitellään muut kokouskutsussa mainitut asiat.
    Mikäli yhdistyksen jäsen haluaa saada jonkin asian yhdistyksen vuosikokouksen käsiteltäväksi, on hänen ilmoitettava siitä kirjallisesti hallitukselle niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

13 § SÄÄNTÖJEN MUUTTAMINEN JA YHDISTYKSEN PURKAMINEN

Päätös sääntöjen muuttamisesta ja yhdistyksen purkamisesta on tehtävä yhdistyksen kokouksessa vähintään kolmen neljäsosan (3/4) enemmistöllä annetuista äänistä. Kokouskutsussa on mainittava sääntöjen muuttamisesta tai yhdistyksen purkamisesta.

Yhdistyksen purkautuessa käytetään yhdistyksen varat yhdistyksen tarkoituksen edistämiseen purkamisesta päättävän kokouksen määräämällä tavalla. Yhdistyksen tullessa lakkautetuksi käytetään sen varat samaan tarkoitukseen.

2. Suomen Vuokranantajat ry:n yhdistyksen kokoukseen on mahdollista osallistua sekä kokouspaikalla että tietoliikenneyhteyden avulla.

3. Hallitus voi päättää, että voidakseen käyttää äänioikeuttaan tietoliikenneyhteyden avulla varsinaisen jäsenen tai hänen puolestaan äänioikeutta käyttävän asiamiehen on ilmoittauduttava kokoukseen etukäteen viimeistään kokouskutsussa mainittuna päivänä. Ennakkoilmoittautumisen määräpäivä voi olla aikaisintaan viikkoa ennen vuosikokousta.

Varsinaisen jäsenen äänioikeus kokouksessa varmennetaan ilmoittautumisen yhteydessä annetun nimen ja jäsennumeron avulla. Mikäli varsinainen jäsen käyttää äänioikeuttaan valtuuttamansa asiamiehen välityksellä, asiamiehen on esitettävä tätä koskeva valtakirja ennakkoilmoittautumiselle asetettuun määräpäivään mennessä.

4. Osallistuminen yhdistyksen kokoukseen tietoliikenneyhteyden avulla tapahtuu käyttämällä hallituksen valitsemaa kokousalustaa, johon välitetään ääntä ja kuvaa kokouspaikalta ja kokousasiakirjoista.

Teknisen häiriön sattuessa pyritään ensisijaisesti palauttamaan yhteys. Jos kokouksessa ei kuitenkaan voida todeta, että häiriö johtuu kokouksen järjestäjästä, kokousta jatketaan, vaikka yhteyttä ei saada palautettua. Jos häiriö johtuu kokouksen järjestäjästä, keskeytetään kokous, kunnes yhteys on palautettu.

5. Tietoliikenneyhteyden avulla on mahdollista osallistua kokouksen aikana kaikkien asioiden käsittelyyn ja päättämiseen.

Mikäli kokouksessa järjestetään suljettu lippuäänestys, kokoukseen tietoliikenneyhteyden avulla osallistuvat voivat käyttää äänioikeuttaan hallituksen valitseman teknisen järjestelmän avulla siten, että se vastaa kokouspaikalla toteutettavaa suljettua lippuäänestystä. Sähköisesti annettua ääntä ei voi perua sen jälkeen, kun se on annettu.

6. Kokoukseen tietoliikenneyhteyden avulla osallistuvat voivat esittää puheenvuoropyynnön kokousalustan kautta erikseen ohjeistetulla tavalla. Kokouksen puheenjohtajalla on oikeus rajoittaa kokouksen puheenvuorojen kestoa, jos kokouksen hallinta sitä edellyttää.

puheenvuorojen jakamisessa.

- Suomen Vuokranantajat
- Vuokranantajat
- Vuokranantajat
- Suomen Vuokranantajat
- SuomenVuokranantajatry

Tietosuojaseloste
Kilpailuoikeudellinen ohjeistus

Yhteystiedot
Annankatu 24
00100 Helsinki
(09) 1667 6421 / toimisto@vuokranantajat.fi
ma-pe klo 12.00 – 15.00

Y-tunnus: 1597607-3

Lakineuvonta (jäsenille)
(09) 1667 6345 / Verkkoneuvonta
ma, pe klo 10.00 – 15.00
ti, ke, to klo 9.00 – 15.00

Yhteistyössä

Äänestysraportti

Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen 8.5.2023 § 7 päätöksestä

Äänestyksen tiedot

Kokous:	Kaupunginhallitus 19.6.2023
Aiheen nimi:	§ 40
Äänestyksen nimi:	JAA=pohjaesitys EI=oikaisuvaatimuksen hyväksyminen
Äänestyksen aihe:	
Äänestys alkaa:	19.6.2023 16.21.46
Äänestys päättynyt:	19.6.2023 16.22.30

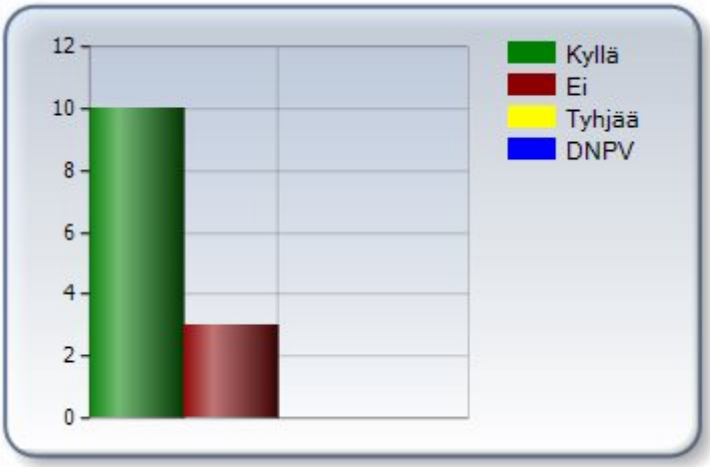
Äänestyksen kokonaistulokset

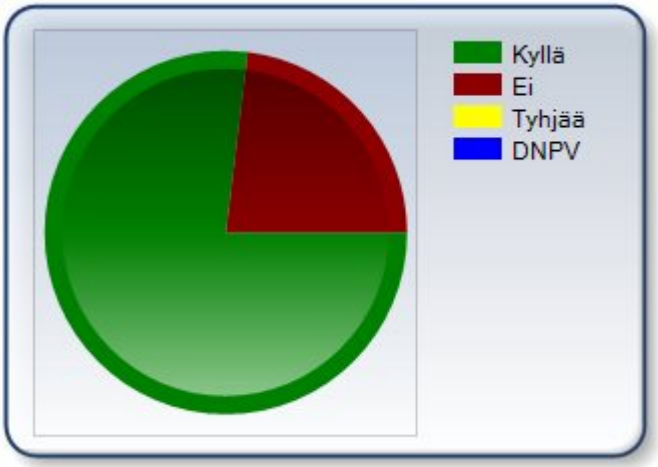
Osallistujat:

Paikalla	13	

Äänet:

Jaa	10	76,9%
Ei	3	23,1%
Tyhjää	0	0%
DNPV	0	0%





Puolueiden äänestystulokset



kok.	
Jaa	3
Ei	0
Tyhjää	0
DNPV	0

ps.	
Jaa	0
Ei	3
Tyhjää	0
DNPV	0

sdp.	
Jaa	4
Ei	0
Tyhjää	0
DNPV	0

vas.	
Jaa	1
Ei	0
Tyhjää	0
DNPV	0

vihr.	
Jaa	2
Ei	0
Tyhjää	0
DNPV	0

Henkilökohtaiset äänestystulokset

Jaa	
Abdi	sdp.
Karinen	vas.
Kasonen	kok.
Kaukola	sdp.
Multala	kok.
Norrena	vihr.
Orpana	kok.
Tahvanainen	sdp.
Tammi	sdp.
Valtanen	vihr.

Ei	
Kärki	ps.
Lundell	ps.
Niikko	ps.

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: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet
Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

3.1. Tähän p**äätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa**, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

3.2. Tähän **päätökseen, joka koskee hankintaoikaisua**, ei saa hakea muutosta.
(Hankintalaki 135 §)

3.3. Tähän **päätökseen, joilla on päätetty olla käyttämättä etuosto-oikeutta**, ei saa hakea muutosta.
(Etuostolaki 22 § 3 mom.)

3.4. Tähän oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun **päätökseen, joka koskee verotusta**, ei saa hakea muutosta.
(Veronkantolain 51 § 1 mom. ja 50 § 7 mom.)

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä, katsotaan asianosaisen saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.
Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunginhallitus
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:
1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on

myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Muutoksenhakuaika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan.
Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

Muutoksenhakuaika suorahankinnassa

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suorahankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suorahankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suorahankintaa koskevaa ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suorahankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suorahankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, on valitus tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona, asiointipalvelussa tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 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
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
puh. 029 56 43300
fax 029 56 43314
markkinaoikeus(at)oikeus.fi
asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuksiisi tai etuihisi.

Voit tehdä valituksen myös, jos olet kunnan jäsen. Poikkeuksen tähän muodostavat vaikutukseltaan vähäiset muutokset muuhun asemakaavaan kuin ranta-asemakaavaan. Näihin vaikutukseltaan vähäisiin muutoksiin kunnan jäsenellä ei ole valitusoikeutta. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa
- muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta
- supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita
- nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla
- heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä tai
- muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen voi tehdä myös
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita. Kunnan jäsenen ja asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, 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: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079, Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet
Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 6. Valitus rakennuskieltoa koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen eli päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuksiisi tai etuihisi.

Valituksen voi tehdä myös asiassa julkista etua valvova viranomainen.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Asianosaisten katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, 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: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet
Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 7. Valitus etuosto-oikeuden käyttämistä koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätökseen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet

- ostaja tai
- myyjä.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä:

- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotikunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **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: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet
Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje Hallintovalitus hallinto-oikeudelle yksilöasioissa

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 asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuksiisi tai etuihisi.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **14 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, 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. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet
Virka-aika: klo 8.00 - 16.15