

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 04.09.2023

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 § Kaupunginvaltuuston 21.8.2023 pitämän kokouksen täytäntöönpanot	7
6 § Eron myöntäminen Aki Mäkipernaalle kaupunkitilalautakunnan jäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen	10
7 § Eron myöntäminen Janne Hartikaiselle kaupunkiympäristölautakunnan jäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen	12
8 § Eron myöntäminen Eve Rämölle edunvalvontatoimikunnan jäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen	14
9 § Eron myöntäminen Mika Kasoselle konsernijaoston jäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen	16
10 § Kivimäen koulun peruskorjaushankkeen v.2 tarveselvitys-hankesuunnitelman hyväksyminen	18
- Kivimäen koulun peruskorjaushankkeen v.2 tarveselvitys-hankesuunnitelma 26-05-2023	20
11 § Määrärahamuutokset vuoden 2023 talousarvion käyttötalousosaan ja investointiosaan	74
12 § Keskusvaalilautakunnan varajäsenten sijaantulojärjestys toimikaudella 2021-2025	81
13 § Håkansbölen kartanoalueen hallintomallista päättäminen	83
- Kaupunginhallituksen pöytäkirja 18.4.2005 §39 ja liitteet	86
- Håkansbölen kartanon asemakaavamerkinnot ja määräys	96
14 § Vuoden 2023 Vantaan kulttuuripalkinnot	97
- Liite: Palkinnon saajat 1976-2022	99
15 § Lausunto Sipoon yleiskaavan rakennemalliluonnoksista	101
- Lausunto Sipoon yleiskaavan rakennemalliluonnoksista	103
- Sähköpostisaate / Lausuntopyyntö Sipoon yleiskaavan rakennemalliluonnoksista, henkilötiedot peitetty	105
- Liite: Sipoon kunnan rakennemallit / Sähköpostisaate / Lausuntopyyntö Sipoon yleiskaavan rakennemalliluonnoksista	106
16 § Kerrostaloasuntojen pinta-alojen sääntelyn periaatteet	131
17 § Maankäyttö- ja rakennuslain 100 §:n mukaisesti siirtojen hyväksymiseen liittyvän toimivallan delegointi kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajalle	134
18 § Suunnitteluvaraus Tikkurilan terveys- ja perhekeskukselle Tikkurilaan osoitteessa Kielotie 13 sijaitsevalle kiinteistölle 92-61-206-7 / Vantaan ja Keravan hyvinvointialue tai sen myöhemmin osoittama taho	136
- Kartta suunnitteluvarausalueesta	140
- Hyvinvointialueen esitys Vantaan kaupungille koskien tontin varaamista osoitteesta Kielotie 13 Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen rakentamista varten"/Tikkurilan terveys- ja hyvinvointikeskuksen sijoittuminen Tikkurilaan Kielotie 13 -tontille	141
19 § Suunnitteluvarauksen jatkaminen Kivistön kaupunginosassa korttelissa 23192 / Arena 3.3 Oy	148
- Suunnitteluvarauksen jatkohakemuskirje / Arena 3.3 Oy (henkilötiedot peitetty)	155

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 04.09.2023

- Suunnitteluvarauksen jatkohakemuskirje / Arena 3.3 Oy Liite 1 - Kaupunginhallitus 15.6.2021 §29 suunnitteluvarauksen laajennus	156
- Asemakaava 233200 kartta ja määräykset, kv 19.12.2022	161
20 § Määräalan myynti Länsisalmesta Fingrid Oyj:lle kytkinlaitoksen rakentamiseksi	162
- Kohdekartta 410-6-66 määräalan myynti Fingrid Oyj	165
21 § Asemakaavan muutos 002408 ja tonttijaon muutos, 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä / Knapas	166
- 002408 asemakaavamuutosehdotus 15.8.2023, Knapas_allek	170
- 002408 selostus, asemakaavamuutos 15.8.2023, Knapas	171
- 002408 Lausunnot ja vastineet 15.8.2023, Knapas	199
22 § Rakennuskiellon jatkaminen / 90103R Kivistön asemakorttelit	204
- Rakennuskieltoaluekartta: 90103R Kivistön asemakorttelit	206
23 § Asemakaavan muutos 002449 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Raappavuorenrinne 2	207
- 002449 asemakaavamuutosehdotus 6.6.2023, Raappavuorenrinne 2	211
- 002449 selostus, asemakaavamuutos, Raappavuorenrinne 2	212
- 002449 Mieli-piteet ja vastineet 6.6.2023	264
24 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 860900, 86 Nikinmäki / Nikinmäen liitosalue	278
- 860900 Asemakaavaehdotus 15.8.2023, Nikinmäen liitosalue_allek	282
- 860900 selostus, asemakaava- ja asemakaavamuutos 15.8.2023, Nikinmäen liitosalue	283
- 860900 Lausuntojen yhteenveto ja vastineet 15.8.2023, Nikinmäen liitosalue	306
25 § Vastaus Juha Järän ja 16 muun valtuutetun aloitteeseen: Kaupungin kilpailutuksiin kehitystä ja kehitysresursseja	312
- Juha Järän ja 16 muun valtuutetun aloite kaupungin kilpailutuksiin kehitystä ja kehitysresursseja	316
26 § Yksityishenkilön vahingonkorvausvaatimus	318
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	320
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	321
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	322
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	323
Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa	328
Muutoksenhakuohje 6. Valitus rakennuskieltoa koskevassa asiassa	329
Muutoksenhakuohje 7. Valitus etuusto-oikeuden käyttämisestä koskevassa asiassa	330
Muutoksenhakuohje Hallintovalitus hallinto-oikeudelle	331



Kaupunginhallituksen kokous

Aika 4.9.2023 klo 17.00–18.00
Paikka Kaupungintalo, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	Varajäsenet	Läsnä
Kasonen Mika, puheenjohtaja	X (§:t 1–8, 10–26, klo 17.00–17.21, 17.22–18.00)	Hakala Heli	
Tahvanainen Säde, I varapuheenjohtaja	X (toimi puheenjohtajana § 9, klo 17.21–17.22)	Haapalainen Tuija	
Niikko Mika, II varapuheenjohtaja	X (§:t 1–17, 19–26, klo 17.00–17.40, 17.55–18.00)	Virkamäki Pekka	
Abdi Faysal	X	Hilden Joni	
Karinen Ville	X	Nguyen Chau	
Kaukola Ulla	X	Vesa Tiina	
Lundell Kai-Ari	X	Hartikainen Janne	
Orpana Anitta	X	Kanerva Sami	
Raja-Aho Maarit	X (§:t 1–17, 19–26, klo 17.00–17.44, 17.45–18.00)	Rehnström Kristian	
Rokkanen Sakari	X (§:t 1–17, 19–26, klo 17.00–17.44, 17.45–18.00)	Kaiju Susanna	
Rämö Eve	X (§:t 1–7, 9–26, klo 17.00–17.20, 17.21–18.00)	Seppänen Tia	
Saimen Tuukka	-	Kärki Niilo	-
Tammi Visa	X	Kähkönen Osmo	
Tuomela Tiina	X	Vacker Marjo	
Valtanen Hanna	X	Kuusela Minna	
Nuorisovaltuuston edustaja		Varajäsenet	
Filip Godlewski	X		
Muut osallistujat			Läsnä
Lindtman Antti, valtuuston puheenjohtaja			-
Kaira Lauri, valtuuston I varapuheenjohtaja			-
Aidanjuuri Tanja, valtuuston II varapuheenjohtaja			X (§:t 1–17, 19–26 klo, 17.00–17.44, 17.45–18.00)
Timonen Pekka, kaupunginjohtaja			X
Kalo Ilkka, vs. apulaiskaupunginjohtaja			X
Åstrand Riikka, apulaiskaupunginjohtaja			X
Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja			X
Kalmari Mari, viestintäjohtaja			X
Ruusula Matti, talous- ja strategiajohtaja			X
Pennanen Sari-Anna, kaupunginlakimies			X (§:t 1–25, klo



		17.00–17.59)
Lentämäki Tiina, hallintosihteeri		X
Toivonen Janne, pöytäkirjanpitäjä		X

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja

Mika Kasonen

Säde Tahvanainen

Pöytäkirjanpitäjä

Janne Toivonen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka

11.9.2023, sähköisesti.

Pykälä 8 tarkastettiin ja hyväksyttiin heti kokouksessa.

Ulla Kaukola

Kai-Ari Lundell

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka

13.9.2023, Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.



1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunginhallitus 4.9.2023 § 1

Kaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



2 §

Pöytäkirjan tarkastaminen

Kaupunginhallitus 4.9.2023 § 2

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita kaksi pöytäkirjantarkastajaa toimittamaan pöytäkirjan tarkastus sähköisesti maanantaina 11.9.2023 klo 16.00 ja

Jäsenet	Kokous pvä
Abdi Faysal	21.8.2023
Karinen Ville	21.8.2023
Kaukola Ulla	4.9.2023
Lundell Kai-Ari	4.9.2023
Niikko Mika	
Orpana Anitta	
Raja-Aho Maarit	
Rokkanen Sakari	
Rämö Eve	
Saimen Tuukka	
Tahvanainen Säde	
Tammi Visa	
Tuomela Tiina	
Valtanen Hanna	

- b) pitää tarkastettu pöytäkirja yleisesti nähtävänä kaupungin internetsivuilla (www.vantaa.fi/paatoksenteko) keskiviikosta 13.9.2023 lähtien.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita Ulla Kaukola ja Kai-Ari Lundell pöytäkirjantarkastajiksi toimittamaan pöytäkirjan tarkastus sähköisesti maanantaina 11.9.2023 klo 16.00 ja
- b) pitää tarkastettu pöytäkirja yleisesti nähtävänä kaupungin internetsivuilla (www.vantaa.fi/paatoksenteko) keskiviikosta 13.9.2023 lähtien.



3 §

Kokouksen selostukset

Kokouksessa annetaan seuraavat selostukset:

- Vuoden 2023 Vantaan kulttuuripalkinnot / Apulaiskaupunginjohtaja Riikka Åstrand

Kaupunginhallitus 4.9.2023 § 3

Kokouksessa annettiin seuraava selostus:

- Vuoden 2023 Vantaan kulttuuripalkinnot / Apulaiskaupunginjohtaja Riikka Åstrand



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

PT/BI

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

Kasvatuksen ja oppimisen lautakunnan pöytäkirja nro 7/15.8.2023

Kaupunkiympäristön lautakunnan pöytäkirja nro 7/15.8.2023

Kaupunkitilalautakunnan pöytäkirja nro 7/16.8.2023

Hankintajohtajan päätös

§ 42 Öljyjen ja voiteluaineiden hankinta Vantaan kaupungin ja Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselle yhteishankintana 2024–2026 (265 000 €, alv 0 %)

Kaupunginhallitus 4.9.2023 § 4

Kaupunginjohtajan esitys:

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

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Konsernijaoston pöytäkirja nro 6/28.8.2023

Hankintajohtajan päätös

§ 43 Kokous- ja tapahtumapalvelujen hankinta 2024–2026 (1,4 M€, alv. 0 %)

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu



5 §

Kaupunginvaltuuston 21.8.2023 pitämän kokouksen täytäntöönpanot

PT/JT

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

Kaupunginvaltuusto teki 21.8.2023 päätökset seuraavissa asioissa:

- 3 § Eron myöntäminen Maarit Raja-Aholle tarkastuslautakunnan jäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen
- 4 § Hallintosäännön muutos: 7 luku 3 ja 4 pykälät
- 5 § Eron myöntäminen kaupunginhallituksen puheenjohtaja Sari Multalalle ja täydennysvaalin toimittaminen
- 6 § Eron myöntäminen Erika Veltheimille kaupunginvaltuutetun tehtävästä
- 7 § Eron myöntäminen Erika Veltheimille kasvatuksen ja oppimisen lautakunnan jäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen
- 8 § Eron myöntäminen Marjo Vackerille kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunnan jäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen
- 9 § Eron myöntäminen Jussi Vähäkankaalle kaupunkitilalautakunnan jäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen
- 10 § Eron myöntäminen Maija Linkolalle kaupunkitilalautakunnan varajäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen
- 11 § Eron myöntäminen Reija Frimanille tarkastuslautakunnan jäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen
- 12 § Eron myöntäminen Tuire Kaimiolle kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunnan jäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen
- 13 § Eron myöntäminen Axel Orrströmille kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunnan varajäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen
- 14 § Eron myöntäminen Timo Lehtovirrälle kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunnan varajäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen
- 15 § Eron myöntäminen Aleksi Manniselle kaupunkiympäristölautakunnan varajäsenen tehtävästä ja kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston varajäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen
- 16 § Eron myöntäminen Maija Rautavaaralle kaupunkiympäristölautakunnan varajäsenen tehtävästä ja kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston jäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen
- 17 § Eron myöntäminen Maija Rautavaaralle tarkastuslautakunnan varajäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen
- 18 § Eron myöntäminen Eve Rämölle kasvatuksen ja oppimisen lautakunnan jäsenen tehtävästä ja kasvatuksen ja oppimisen lautakunnan yksilöasioiden jaoston varajäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen
- 19 § Eron myöntäminen Eve Rämölle Uudenmaan maakuntavaltuuston jäsenen tehtävästä ja



- täydennysvaalin toimittaminen
- 20 § Eron myöntäminen Soile Hämäläiselle keskusvaalilautakunnan varajäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen
- 21 § Eron myöntäminen Päivi Endenille Tiedekeskussäätiön valtuuskunnan edustajan tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen
- 22 § Eron myöntäminen Matti Lepistölle varavaltuutetun tehtävästä
- 23 § Vantaan kaupunkitasoisen osallistuvan budjetoinnin periaatteet 2023–2025
- 24 § Toimitilajohtamisen palveluysikön ja katujen ja puistojen palvelualueen vuonna 2022 valmistuneet merkittävät toimitila- ja kunnallistekniikan investointihankkeet
- 25 § Asemakaavan muutos 002461 ja tonttijaon muutos, 51 Pakkala ja 52 Veromies / Vantaan ratikka: Osuustie
- 26 § Vastaus Tuukka Saimenin ja Pekka Virkamäen sekä 14 muun valtuutetun aloitteeseen sähköenergian myynnistä vantaalaisille asuinkiinteistöille omakustannushintaan
- 27 § Vastaus Tuukka Saimenin ja Juha Suoniemen sekä 17 muun valtuutetun aloitteeseen kuntahallinnon läpinäkyvyyden ja osallisuuden lisääminen
- 28 § Vastaus Keskustan valtuustoryhmän ja 21 muun valtuutetun aloitteeseen sähkön riittävyyden turvaamiseksi, sähkönkulutuksen vähentämiseksi ja sähkön hinnan kohtuullistamiseksi
- 29 § Vastaus Heli Hakalan ja 43 muun valtuutetun aloitteeseen 9. luokkia opettavien opettajien palkanmaksusta oppilaiden työelämään tutustumisjakson (TET) ajalta
- 30 § Vastaus Eve Rämön, Eva Tawasolin ja Maija Rautavaaran sekä 14 muun valtuutetun aloitteeseen vahvistetaan sateenkaarinuorten hyvinvointia kouluissa
- 31 § Vastaus Vaula Norrenan ja Tuire Kaimion sekä 27 muun valtuutetun aloitteeseen ilotulitusten rajoittamiseksi eläinten ja ihmisten hyväksi
- 32 § Vastaus Elina Nykyrin ja 15 muun valtuutetun aloitteeseen neurokirjon henkilöiden huomioimiseksi Vantaan kaupungin kulttuuri- ja kirjastopalveluissa
- 33 § Vastaus Juha Suoniemen ja Janne Hartikaisen sekä 16 muun valtuutetun aloitteeseen kattavan ja korkearesoluutioisen videovalvontajärjestelmän rakentaminen Vantaan kaupunkikeskustoihin ja asemaseuduille
- 34 § Vastaus Sosialidemokraattisen valtuustoryhmän ja 6 muun valtuutetun aloitteeseen: Vantaalle sosiaalisen asuntotuotannon ARA-kohteiden rakentamista lisäävä seurantaohjelma
- 35 § Vastaus Eve Rämön ja 29 muun valtuutetun aloitteeseen koulukuljetusten järjestämisestä molempien huoltajien osoitteista terveystieteiden osalta
- 36 § Juha Järän ja Anu Hallin sekä 16 muun valtuutetun aloite Vantaan frisbeegolfolosuhteet kuntoon
- 37 § Jussi Särkelän ja 24 muun valtuutetun aloite Pikku-Buldersin korjaaminen käyttökuntoon
- 38 § Marjo Vackerin ja 19 muun valtuutetun aloite liikenneturvallisuuden parantaminen Tammistontien ja Tilkuntien välinen ajoväylä
- 39 § Eve Rämön ja Vaula Norrenan sekä 19 muun valtuutetun aloite Korsontien turvallisuuden parantamisesta
- 40 § Antero Eerolan ja 18 muun valtuutetun aloite työllisyystakuu vantaalaisista oppilaitoksista valmistuville nuorille

Kaupunginvaltuuston pöytäkirja 7/21.8.2023 on kokonaisuudessaan nähtävänä kaupunginvaltuuston extranet-sivuilla ja kaupungin internet-sivuilla.



Kaupunginhallitus 4.9.2023 § 5

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) todeta, että kaupunginvaltuuston 21.8.2023 tekemät päätökset voidaan panna täytäntöön, ja
- b) lähettää päätökset ao. toimialoille toimenpiteitä varten.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu/ ao. toimialat



6 §

Eron myöntäminen Aki Mäkipernaalle kaupunkilautakunnan jäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen

VD/6993/00.00.01.00/2021

PT/EP

Aki Mäkiperna on 16.8.2023 saapuneella viestillään pyytänyt eroa kaupunkilautakunnan jäsenen tehtävästä henkilökohtaisesta syystä.

Hallintosäännön 9 luvun 4 §:n mukaan kaupunkilautakunta 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.

Kaupunkilautakunta 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 7 luvun 4 §:n mukaan kaupunginvaltuusto valitsee lautakuntaan kaupunginvaltuuston toimikaudeksi kerrallaan vähintään yhdeksän jäsentä ja yhtä monta henkilökohtaista. 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 toimelemissä lukuun ottamatta kunnanvaltuustoja tulee olla sekä naisia että miehiä kumpiakin vähintään 40 prosenttia.

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

Jäsen	Henkilökohtainen varajäsen
Kimmo Kiljunen, puheenjohtaja (kv 19.6.2023 § 9)	Tomi Mölsä
Otso Kivimäki, varapuheenjohtaja (kv 19.6.2023 § 9)	Leila Ellonen
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 Mäkiperna	Pasi Liukkonen
Antti Lind	Kari Mattila
Mikko Viilo	Timo Huhta
Emmi Pajunen	Sirpa Kauppinen (21.8.2023 § 10)
Tuomas Vanhanen (kv 21.8.2023 § 9)	Jussi Vähäkangas (kv 21.8.2023 § 9)
Heidi Hummastenniemi	Jenni Karjalainen

Kaupunginhallitus 4.9.2023 § 6

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle

- myönnettäväksi Aki Mäkipernaalle ero kaupunkitalautakunnan jäsenen tehtävästä, ja
- toimitettavaksi kaupunkitalautakunnan jäsenen täydennysvaali jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2021–2025.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



7 §

Eron myöntäminen Janne Hartikaiselle kaupunkiympäristölautakunnan jäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen

VD/6983/00.00.01.00/2021

PT/EP/JT

Janne Hartikainen on 24.8.2023 saapuneella viestillään pyytänyt eroa kaupunkiympäristölautakunnan jäsenen tehtävästä.

Kaupunkiympäristölautakunnan tehtävät:

Hallintosäännön 9 luvun 2 §:n mukaan kaupunkiympäristölautakunta vastaa:

- kaupunkirakenteen ja ympäristön kokonaisvaltaisesta kehittämisestä
- rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä
- kaavojen noudattamisen sekä osaltaan rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapidon ja hoidon valvonnasta
- kaupungin ympäristövastuullisuuden kehittämisestä
- yhteistyöstä muiden viranomaisten kanssa siltä osin kuin toisin ei ole määrätty

Hallintosäännön 7 luvun 4 §:n mukaan kaupunginvaltuusto valitsee kaupunkiympäristölautakuntaan kaupunginvaltuuston toimikaudeksi kerrallaan vähintään yhdeksän jäsentä ja yhtä monta henkilökohtaista varajäsentä. Lautakunnan varsinaisista jäsenistä vähintään 40 prosenttia tulee olla valtuutettuja.

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

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

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

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



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

Jäsen	Henkilökohtainen varajäsen
Anssi Aura, puheenjohtaja	Anneli Karhunen
Tarja Eklund, varapuheenjohtaja	Maiju Atzmon
Minna Erkkilä	Jukka Nevala
Oskari Iivarinen	Camilla Garchi
Siri Ahokas	Jaakko Linnakangas
Stefan Åstrand	Alex Björkell
Ida Tamminen	Milla Friman
Ville Rahkala	Jaakko Hakala
Mikko Merelä	Magnus Forsberg
Janne Hartikainen	Jeppe Isberg
Suvi Karhu	Aive Pietilä (kv 19.12.2022 § 3)
Pekka Virkamäki	Petrus Pesonen
Anniina Kostilainen	Vaula Norrena (kv 21.8.2023 § 15)
Tuomas Mutanen	Tuure Savuoja (kv 21.8.2023 § 16)
Soili Haverinen	Jan Axberg
Antti Suni	Petri Seppälä
Jari Jääskeläinen	Anu Järveläinen (kv 28.2.2022 § 4)

Kaupunginhallitus 4.9.2023 § 7

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle

- myönnettäväksi ero Janne Hartikaiselle kaupunkiympäristölautakunnan jäsenen tehtävästä, ja
- toimitettavaksi täydennysvaali jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2021–2025.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



8 §

Eron myöntäminen Eve Rämölle edunvalvontatoimikunnan jäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen

VD/4606/00.00.01.01/2023

PT/EP

Eve Rämö on 26.8.2023 saapuneella sähköpostiviestillä pyytänyt eroa edunvalvontatoimikunnan jäsenen tehtävästä.

Kaupunginhallitus on päätöksellään 21.8.2023 § 4 asettanut edunvalvontatoimikunnan kaupunginhallituksen toimikaudeksi 2023–2025. Päätöksen mukaan edunvalvontatoimikunnan tehtävänä on saada tietoa ja keskustella kaupunginedunvalvonnan kannalta olennaisista asioita jo ennen asioiden tuloa viralliseen päätöksentekoon.

Kaupunginhallitus on 21.8.2023 § 4 nimennyt toimikunnan jäseniksi ja heidän henkilökohtaisiksi varajäseniksensä seuraavat henkilöt:

Jäsen	Henkilökohtainen varajäsen
Mika Kasonen, puheenjohtaja	Anitta Orpana
Antti Lindtman, varapuheenjohtaja	Ulla Kaukola
Antero Eerola	Funda Demiri
Jouko Jääskeläinen	Tiina Tuomela
Stefan Åstrand	Patrik Karlsson
Minna Räsänen	Ida Tamminen
Tuomas Vanhanen	Jussi Vähäkangas
Antti Suni	Marita Knevel
Sakari Rokkanen	Maarit Raja-Aho
Niilo Kärki	Kai-Ari Lundell
Eve Rämö	Hanna Valtanen

Kaupunginhallitus 4.9.2023 § 8

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- myöntää Eve Rämölle ero edunvalvontatoimikunnan jäsenen tehtävästä, ja
- toimittaa täydennysvaali jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2023–2025.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Eve Rämö poistui osallisuusjäävinä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Päätettiin

- myöntää Eve Rämölle ero edunvalvontatoimikunnan jäsenen tehtävästä, ja



- b) valita Maija Rautavaara edunvalvontatoimikunnan jäseneksi jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2023–2025.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Jäsen	Henkilökohtainen varajäsen
Mika Kasonen, puheenjohtaja	Anitta Orpana
Antti Lindtman, varapuheenjohtaja	Ulla Kaukola
Antero Eerola	Funda Demiri
Jouko Jääskeläinen	Tiina Tuomela
Stefan Åstrand	Patrik Karlsson
Minna Räsänen	Ida Tamminen
Tuomas Vanhanen	Jussi Vähäkangas
Antti Suni	Marita Knevel
Sakari Rokkanen	Maarit Raja-Aho
Niilo Kärki	Kai-Ari Lundell
Maija Rautavaara (kh 4.9.2023 § 8)	Hanna Valtanen

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus



9 § Eron myöntäminen Mika Kasoselle konsernijaoston jäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen

VD/3879/00.00.01.00/2023

PT/EP

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Mika Kasonen on 28.8.2023 saapuneella viestillään pyytänyt eroa kaupunginhallituksen konsernijaoston jäsenen tehtävästään.

Hallintosäännön 7 luvun 2 §:n mukaan kaupunginhallituksessa on konsernijaosto. Kaupunginvaltuusto valitsee konsernijaostoon kaupunginhallituksen jäsenistä tai varajäsenistä kaupunginhallituksen toimikautta vastaavaksi toimikaudeksi vähintään seitsemän jäsentä, joista yhden puheenjohtajaksi ja kaksi varapuheenjohtajiksi, sekä yhtä monta henkilökohtaista varajäsentä.

Hallintosäännön 8 luvun 4 §:n mukaan konsernijaosto vastaa konsernihallinnon järjestämisestä yhdessä kaupunginhallituksen kanssa kaupunginvaltuuston hyväksymässä kaupungin omistajapolitiikassa sekä muissa kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen antamissa ohjeissa ja määräyksissä tarkoitetulla tavalla.

Kaupunginvaltuusto on päätöksellään 19.6.2023 § 6 valinnut kaupunginhallituksen konsernijaostoon toimikaudeksi 2023–2025 seuraavat henkilöt:

Jäsen	Henkilökohtainen varajäsen
Säde Tahvanainen, puheenjohtaja	Joni Hilden
Sami Kanerva, I varapuheenjohtaja	Susanna Kaiju
Kai-Ari Lundell, II varapuheenjohtaja	Pekka Virkamäki
Marjo Vacker	Tiina Tuomela
Minna Kuusela	Eve Rämö
Mika Kasonen	Heli Hakala
Ulla Kaukola	Tiina Vesa
Anitta Orpana	Sakari Rokkanen
Kristian Rehnström	Sari Multala
Tuukka Saimen	Niilo Kärki
Faysal Abdi	Osmo Kähkönen

Kaupunginhallitus 4.9.2023 § 9

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle

- myönnettäväksi ero Mika Kasoselle kaupunginhallituksen konsernijaoston jäsenen tehtävästä, ja
- toimitettavaksi kaupunginhallituksen konsernijaoston jäsenen täydennysvaali jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2023–2025.

Käsittely:



Merkittiin, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Mika Kasonen poistui osallisuusjäävinä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



10 § Kivimäen koulun peruskorjaushankkeen v.2 tarveselvitys-hankesuunnitelman hyväksyminen

VD/1922/10.03.02.01/2023

PT/AK/PW/EK/JC/JT

Vuonna 1978 valmistunut Kivimäen koulurakennus on tällä hetkellä peruskorjauksen tarpeessa. Peruskorjauksen yhteydessä koulutiloihin tehdään muutoksia, jotka mahdollistavat joustavamman ja monikäyttöisemmän oppimisympäristön. Tilamuutos- ja korjaustöiden tavoitehinta on 11 900 000 euroa (alv 0 %). Kivimäen koulun hankkeen rakentaminen on suunniteltu aloitettavaksi vuoden 2025 alusta ja valmistuvaksi kesällä 2026. Kivimäen koulu sisältyy kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitelmaan 2022–2031.

Kivimäen koulu sijaitsee Länsi-Vantaalla, Martinlaakson kaupunginosassa lähellä Martinlaakson juna-asemaa. Kivimäen koulu tarjoaa perusopetusta 1.–6. -luokkalaisille. Lisäksi koulussa on kaksi erityisen tuen luokkaa, kaksi valmistavaa luokkaa sekä kaksi etappiluokkaa. Muita alakouluja Kivimäen koulun läheisyydessä ovat Martinlaakson koulu sekä hieman kauempana Kaivokselan ja Uomarinteen koulu. Kivimäen koulu sisältyy kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitelmaan 2022–2031.

Koulurakennuksen korjaus- ja muutostöiden investointi on tarpeellinen, sillä kunto- ja sisäilmatutkimusten perusteella rakennus on tällä hetkellä peruskorjauksen tarpeessa. Koulussa esiintyy sisäilmaongelmia, joita on aiemmin korjattu kunnossapitotöinä. Lisäksi korjauksilla ja tilamuutoksilla varmistetaan, että tilat palvelevat paremmin käyttäjien tämänhetkisiä ja tulevaisuuden toiminnallisia vaatimuksia ja tarpeita.

Kivimäen koulun tiloihin suunnitellaan kaksi (2) esiopetuksen ryhmää sekä varaus kolmea (3) vammaisopetuksen luokkaa varten. Uuden opetussuunnitelman ja toimintakulttuurin myötä koulutiloilta vaaditaan joustavampia ja monikäyttöisempiä oppimisympäristöjä sekä oppimistilojen yhteiskäyttömahdollisuuksia. Peruskorjauksen jälkeen koulun kapasiteetti tulee olemaan noin 641 oppilasta.

Koulurakennuksessa sijaitsevia neuvola- ja hammashoitolatoimintoja tulee poistumaan koulusta ennen työmaan alkua. Tämän johdosta hammashoitolan tilat ja neuvolan sosiaalitilat siirtyvät koulun käyttöön. Hammashoitolan tiloja hyödynnetään oppilashuoltotiloina ja neuvolan sosiaalitiloja puolestaan koulun sekä varhaiskasvatuksen tarpeisiin. Muihin nykyisen neuvolan tiloihin kuin sosiaalitiloihin ei toteuteta toimenpiteitä tässä hankkeessa.

Ennen korjaus- ja tilamuutostöitä rakennuksen bruttopinta-ala on noin 7707 m², sen huoneistoala on noin 7008,40 htm² ja hyötyala noin 5628,5 hym². Osana korjaus- ja tilamuutostöitä koulun märkäeteiset laajennetaan noin 25 m², ja laajennuksen jälkeen koulun brutto pinta-ala on noin 7743 m² sen huoneistoala on noin 7044,40 htm² ja hyötyala noin 5718,7 hym².

Toimitilajohtamisen tarveselvitys-hankesuunnittelussa on hankkeelle laskettu 25.5.2023 päivätty tavoitehinta 11 900 000 euroa (alv 0 %), KL 115. Hankkeen rakentaminen on suunniteltu aloitettavaksi vuoden 2025 alussa ja valmistuvaksi kesällä 2026.



Hanke sisältyy valtuuston hyväksymään taloussuunnitelmaan 2023–2026, määrärahavarausten ollessa 10,15 milj. euroa (KL109). Hankkeen toteuttaminen tämän hankesuunnitelman mukaisessa laajuudessa edellyttää tavoitehintaa vastaavan määrärahan hyväksymistä tulevan vuoden taloussuunnitelmaan.

Kasvatuksen ja oppimisen lautakunta on hyväksynyt tarveselvitys-hankesuunnitelman 13.6.2023 § 6.

Kaupunkitilalautakunta on hyväksynyt tarveselvitys-hankesuunnitelman 16.8.2023 § 8.

Talous- ja strategiajohtaja toteaa, että Kivimäen koulun peruskorjaushankkeen 2. vaihe on Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2022–2031 mukainen hanke. Kaupunginvaltuuston hyväksymässä taloussuunnitelmassa 2023–2024 Kivimäen koulun peruskorjauksen 2. vaihe on esitetty valmistuvaksi vuonna 2026. Tarveselvitys-hankesuunnitelman mukainen kustannusennuste hankkeelle on 11,9 milj. euroa (alv 0 %). Kiinteistöjen ja tilojen palvelualue tarkistaa ja huomioi kustannustason nousun ja hankkeen määrärahatarpeen taloussuunnitelman 2024 valmistelun yhteydessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n kohdan 30 mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin ja kaupunkikonsernin yli 3 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitysten (kustannusennusteineen) ja yhdistettyjen tarveselvitys-hankesuunnitelmien hyväksymisestä lukuun ottamatta teknisten perusparannushankkeiden tarveselvityksiä tai yhdistettyjä teknisten perusparannushankkeiden tarveselvitys-hankesuunnitelmia.

Kaupunginhallitus 4.9.2023 § 10

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä Kivimäen koulun 26.5.2023 päivätty tarveselvitys-hankesuunnitelma ja hankkeen tavoitehintaa 11 900 000 euroa (alv 0 %, KL 115).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kivimäen koulun peruskorjaushankkeen v.2 tarveselvitys-suunnitelma 26.5.2023 liitteinen

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat, toimitilajohtaminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

rakennuttaja-arkkitehti Josée Courtemanche, puh. 040 549 0059, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



KIVIMÄEN KOULUN

PERUSKORJAUSHANKE V.2

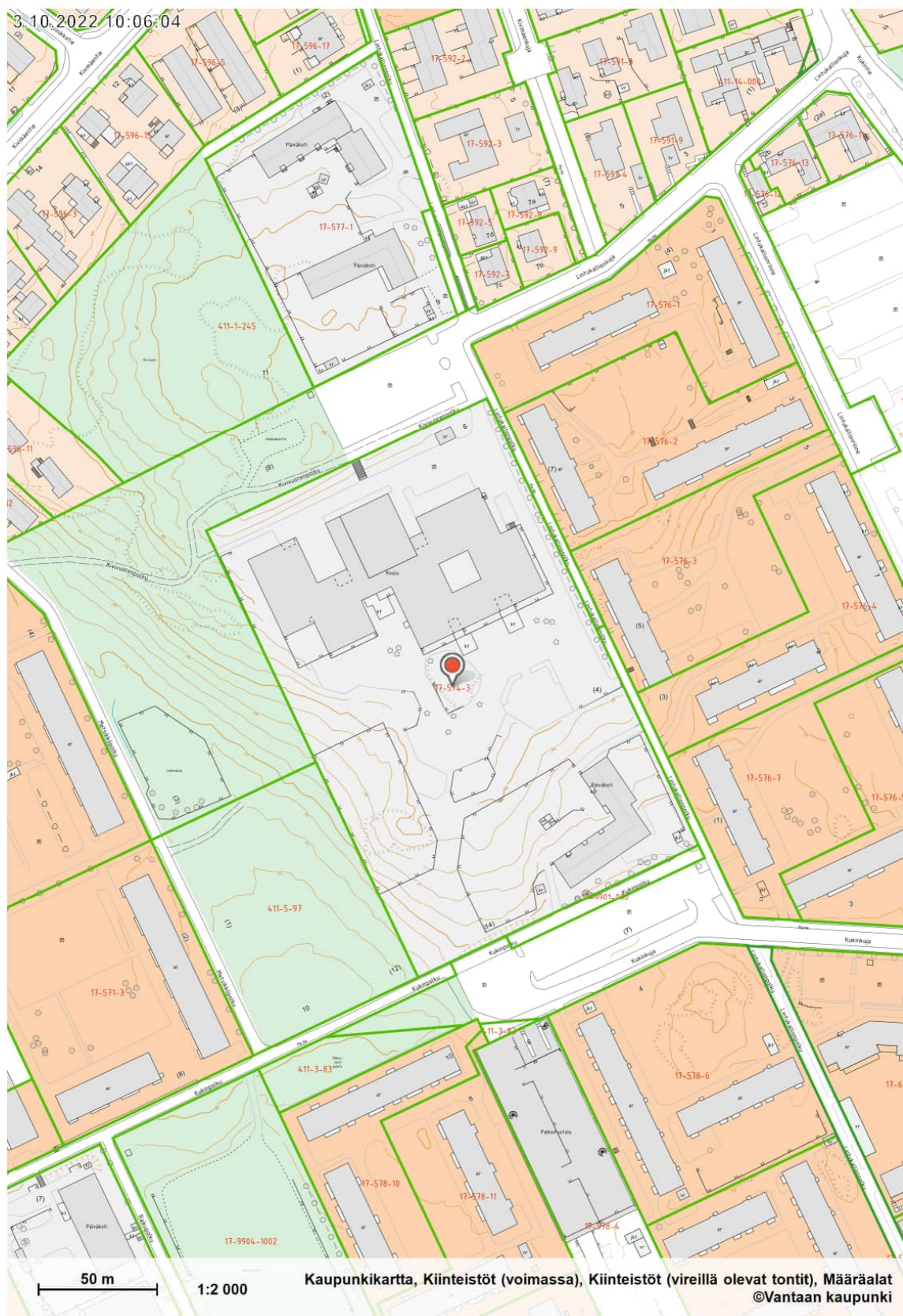
Lintukallionkuja 6, 01620 Vantaa



TARVESELVITYS-HANKESUUNNITELMA

26.5.2023

VD/1922/10.03.02.01/2023



Sijaintikartta, Kivimäen koulu, Lintukallionkuja 6

SISÄLLYSLUETTELO

HANKETIETOKORTTI	5
2. YHTEENVETO, HANKKEEN PERUSTEET	7
3. HANKKEESTA TEHDYT AIKAISEMMAT PÄÄTÖKSET	8
4. PERUSTELUT HANKKEELLE.....	8
4.1. HANKKEEN LIITTYMINEN PALVELUVERKKOON.....	8
4.2. Väestöennusteet ja oppilasennusteet	8
5. TILOJEN TOIMINNAN KUVAUS, TILOJEN VAATIMUKSET JA TAVOITTEET, MITOITUSPERUSTEET, TILAOHJELMA, LASTEN OSALLISTAMINEN.....	9
5.1. Toiminnan kuvaus ja toiminnalliset tavoitteet	9
5.2. Tilojen vaatimukset ja tilalliset tavoitteet	10
5.3. Mitoitusperusteet, oppilaspaikkatavoite, tilaohjelma.....	11
5.4. Arkkitehtoniset tavoitteet.....	12
5.5. Ateriapalveluiden tavoitteet	13
5.6. Puhtauspalveluiden tavoitteet	14
5.7. Työturvallisuustavoitteet	15
5.8. Lasten ja henkilökunnan osallistaminen.....	15
6. RAKENNUS.....	16
6.0 Yleiset tarpeet, tavoitteet ja vaatimukset	16
6.1. Rakennuksen kunto, tehtyjä korjauksia ja selvityksiä.....	17
6.2. Sisäilman laatutavoitteet	18
6.4. Rakennustöiden aikainen puhtausvaatimus.....	18
6.3. Esteettömyystavoitteet.....	18
6.5 Akustiset tavoitteet.....	19
6.6 Rakennetekniset tavoitteet ja toimenpiteet.....	20
6.7 LVIA-tekniset tavoitteet ja toimenpiteet.....	30
6.8 Sähkötekniset tavoitteet ja toimenpiteet.....	32
6.7 Energiatekniset tavoitteet ja toimenpiteet.....	38
6.8 Sisäilmataavoitteet	38
6.9 Toteutukseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet	39
7. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA	40
7.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta, kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet.....	40
7.2 Maaperä.....	40
7.3 Liikenne ja pysäköinti, kadut, kunnallistekniikka, meluselvitykset	40
7.3. Piha, vaatimukset, tavoitteet ja toimenpiteet.....	40
8. VÄISTÖTILATARVE.....	42
9. KUSTANNUKSET	43
9.1 Rakennuskustannukset, kustannusennuste.....	43
9.2 Käyttökustannusennuste.....	43
9.3 Kalustamisen ja varustamisen kustannukset	43
10. RAHOITUS, TOTEUTUS JA AIKATAULU.....	44
11. RISKIT JA MITEN NIIHIN VARAUDUTAAN.....	44
11.1 Normaalit riskit	44
11.2 Kaavamuutos	44
11.3 Aikataulu	44

11.4 Kustannus.....	44
11.5 Maaperä.....	44
12. TYÖRYHMÄ.....	45

Liitteet:

- Liite 1 ilmakekuva
- Liite 2 sijaintikartta
- Liite 3 asemakaavakartta
- Liite 4: asemakaavamääräykset
- Liite 5: tilaohjelma
- Liite 6: tavoitehintalaskelma

HANKETIETOKORTTI

Kohteen nimi:						
Kivimäen koulu peruskorjaushanke v.2						
Tarpeen kuvaus:						
Vuonna 1978 valmistunut Kivimäen koulurakennus on tarpeellista korjata. Koulussa esiintyy sisäilmaongelmia, ilmanvaihto koetaan puutteelliseksi ja pintamateriaalit sekä varusteet ovat käyttöikänsä päässä. Teknisen peruskorjauksen ohella tehdään tilamuutoksia, jotka tehostavat koulun tilankäyttöä ja helpottavat uuden opetussuunnitelman toteuttamista. Hanke vastaa myös esi- ja vammaisopetuksen sijoituksesta kouluihin. Virallisen väestöennusteen 2022-2032 mukaan Kivimäen koulun oppilasmäärän ei ennusteta kasvavan vuosina 2022–2032.						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin:						
Uudet oppimisympäristöt ja sisäilmakorjaukset Hammashoitolan ja neuvolan siirto pois Kivimäen koulusta						
Tarpeen perustelut:						
Nykyinen Kivimäen koulu on talotekniikan osalta osin huonossa ja osin tyydyttävässä kunnossa. Pintamateriaalit ovat pääosin alkuperäisiä, vuodelta 1978 ja uusimisen tarpeessa. Uusi opetussuunnitelma edellyttää tiloilta monikäyttöisyyttä ja joustavuutta. Korjaustöiden yhteydessä toteutetaan pienimuotoisia tilamuutoksia, jotka parantavat rakennuksen käytettävyyttä ja tilatehokkuutta.						
Käyttäjähallintokunta:						
Kasvatuksen ja oppimisen toimiala						
Kaupunginosa, kortteli:		Kiinteistötunnus:		Tontin pinta-ala:		
17 Martinlaakso, 17577		92-17-574-3		27 348 m ²		
Osoite ja tontti:		Kaavatiedot:		Rakennusoikeus:		
Lintukallionkuja 6, 01620 Vantaa		Y, e=0.6, III-krs		16 409 m ² , käyttämättä n. 8737 m ²		
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0 %)		brm ²	htm ²	hym ²	Tavoitehinta alv 0%	
					€	€ / brm ²
						€ / htm ²
Rakennus		7078	6720	5216	11 900 000	1681
Hankkeen maksimi oppilaspaikka (kapasiteetti)						
641						
Väistötilan tarve:						
Korjaustöiden ajaksi tarvitaan väistötilat, niiden kustannukset eivät sisälly hankkeen rakentamiskustannuksiin.						
Määrärahavaraus investointiohjelmassa:						

Taloussuunnitelma vuosille 2024-2025, 10,35 Me (KL 109)		
Hankkeen toteutusaikataulu: rakentaminen 2024–2025		
Ylläpitokustannukset: 389 491 €		
Toimintakustannukset hallintokunnalle: 2 180 331 € joista hankkeen aiheuttavat lisäykset ovat 144 940 €		
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen: 500 000 €		
Vuokra-arvio käyttäjätoimialalle (hankkeen aiheutuva lisäys):		
Tuleva vuokra	15,85 € / htm ² / kk	
Vuokravaikutus	106 540 € / kk	1 278 480 € / v
Vuokravaikutus / oppilaspaikka (kapasiteetti)	166 € / kk	
Laatija(t): Josée Courtemanche, Hannu Haarala, Päivi Aho, Satu Turunen		Päivämäärä: 26.5.2023

2. YHTEENVETO, HANKKEEN PERUSTEET

Kivimäen koulu sijaitsee Länsi-Vantaalla, Martinlaakson kaupunginosassa hyvien kulkuyhteyksien varrella, lähellä Martinlaakson juna-asemaa.

Kivimäen koulu tarjoaa perusopetusta 1–6- luokkalaisille. Lisäksi koulussa on kaksi erityisen tuen luokkaa, kaksi valmistavaa luokkaa sekä kaksi etappiluokkaa. Muita alakouluja Kivimäen koulun lähellä ovat Martinlaakson koulu sekä hieman kauempana Kaivokselan ja Uomarinteen koulu.

Koulu on tarpeellinen ja se kuuluu kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitelmaan 2022–2031.

Koulurakennuksen korjaus- ja muutostöiden investointi on tarpeellinen, sillä kunto- ja sisäilmatutkimusten perusteella rakennus on tällä hetkellä peruskorjauksen tarpeessa. Koulussa esiintyy sisäilmaongelmia, joita on korjattu kunnossapitotöinä. Nykyisiä tiloja tarvitaan jatkossakin.

Kivimäen koulun tiloihin suunnitellaan kaksi (2) esiopetuksen ryhmää sekä varaus kolmea (3) vammaisopetuksen luokkaa varten. Uuden opetussuunnitelman ja toimintakulttuurin myötä koulutiloilta vaaditaan joustavampia ja monikäyttöisempiä oppimisympäristöjä sekä oppimistilojen yhteiskäyttömahdollisuuksia.

Peruskorjauksen jälkeen koulun kapasiteetti tulee olemaan noin 641 oppilasta.

Koulussa sijaitsevia neuvola- ja hammashoitolatoimintoja poistuvat koulusta ennen työmaan alkua. Hammashoitolan tilat ja neuvolan sosiaalitilat siirtyvät kouluun. Muihin neuvolantiloihin ei toteuteta toimenpiteitä tässä hankkeessa.

Tässä tarveselvitys-hankesuunnitelmassa laaditaan Kivimäen koulurakennuksen korjaus- ja tilamuutostarpeita, jotta tilat palvelevat käyttäjien tämänhetkisiä ja tulevaisuuden toiminnallisia vaatimuksia ja tarpeita. Nykyinen rakennuksen brutto pinta-ala on noin 7707 m², sen huoneistoala on noin 7008,40 htm² ja hyötyala noin 5628,5 hym².

Koulun märkäeteiset laajennetaan noin 25 m², ja laajennuksen jälkeen koulun brutto pinta-ala on noin 7743 m² sen huoneistoala on noin 7044,40 htm² ja hyötyala noin 5718,7 hym².

Hankeen yhteydessä ei toteuteta toimenpiteitä neuvolantiloihin, ja siitä joutuen hankkeen brutto pinta-ala on noin 7078 m² sen huoneistoala on noin 6720 htm² ja hyötyala noin 5216 hym².

Toimitilajohtamisen tarveselvitys-hankesuunnittelussa on hankkeelle laskettu 25.5.2023 päivätty tavoitehinta 11 900 000 euroa (alv 0 %), KL 115.

Kivimäen koulun hankkeen rakentaminen on suunniteltu aloitettavaksi vuoden 2025 alusta ja valmistuvaksi kesällä 2026.

Huomioidaan väestöennusteet ja kaupungin kasvava korjausvelka, tavoitteena terveellinen ja turvallinen kaupunkiympäristö.

3. HANKKEESTA TEHDYT AIKAISEMMAT PÄÄTÖKSET

Hanke on taloussuunnitelmassa ja investointiohjelmassa 2022–2025

Kesien 2021–2023 sisäilmakorjaukset. Asiat: VD/3595/02.08.00.00/2021, VD/2118/02.08.00.00/2022 ja VD/2218/02.08.00.00/2023.

Kivimäen koulun neuvolan siirto Myyrmäen/Lännen perhekeskukseen. Asia: VD/8044/10.03.02.01/2022. Siirto toteutuu ennen peruskorjauksen työmaan alkua (sähköpostiviesti: Pasi Salo, Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen tilakeskusjohtaja, 16.5.2023)

Kivimäen koulun hammashoitolan siirto pois Kivimäen koulusta toteutuu ennen peruskorjauksen työmaan alkua (sähköpostiviesti: Helena Salusjärvi-Juopperi, Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen suun terveydenhuollonjohtaja, 20.3.2023 ja Pasi Salo, Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen tilakeskusjohtaja, 16.5.2023)

Kivimäen koulun pihan perusparannus 2018. Asia: VD/7962/02.08.00.00/2017.

Kivimäen koulun keittiön korjaukset, ilmanvaihtokoneiden (4 kpl) uusiminen sekä neuvolan ja hammashoitolan osakorjaukset vuonna 2013–2014.

4. PERUSTELUT HANKKEELLE

4.1. Hankkeen liittyminen palveluverkkoon

Kivimäen koulu sijaitsee Länsi-Vantaalla, Martinlaakson kaupunginosassa hyvien kulkuyhteyksien varrella, lähellä Martinlaakson juna-asemaa.

Kivimäen koulu tarjoaa perusopetusta 1–6- luokkalaisille. Lisäksi koulussa on kaksi erityisen tuen luokkaa, kaksi valmistavaa luokkaa sekä kaksi etappiluokkaa. Muita alakouluja Kivimäen koulun lähellä ovat Martinlaakson koulu sekä hieman kauempana Kaivokselan ja Uomarinteen koulu.

Koulu on tarpeellinen ja se kuuluu kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitelmaan 2022–2031.

4.2. Väestöennusteet ja oppilasennusteet

Kivimäen koulussa on noin 416 oppilasta (20.9.2022 virallinen tilastointipäivä). Kivimäen koulu oppilaat tulevat pääosin Martinlaakson kaupunginosan itäiseltä puolelta (Kivimäen alue) sekä Vantaanlaakson kaupunginosasta. Vantaan virallisen väestöennusteen 2022–2032 mukaan Myyrmäen suuralueen itäisen puolen perusopetusikäisten määrä kasvaa tarkasteluajanjaksolla noin 116 lapsella. Itäiseen Myyrmäen suuralueeseen kuuluvat Myyrmäen, Kaivokselan, Martinlaakson ja Vantaanlaakson kaupunginosat. Martinlaakson ja Vantaanlaakson kaupunginosien yhteenlaskettu alakouluikäisten määrä laskee tarkasteluajanjaksolla noin 13 lapsella. Oppilasennustetta 2022–2032 ei ole saatavilla ennustemenetelmien muutosten ja siihen liittyvien haasteiden vuoksi.

Itäisen Myyrmäen suuralueen perusopetusikäisten määrän kasvu (virallinen väestöennuste 2022-2032)

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
6-11v	2197	2237	2247	2266	2226	2215	2228	2223	2237	2254	2294
12-14v	1077	1096	1126	1103	1125	1110	1131	1114	1126	1110	1096
Perusopetusikäiset yhteensä	3274	3333	3373	3369	3351	3325	3359	3337	3363	3364	3390
Muutos verrattuna vuoteen 2022		59	99	95	77	51	85	63	89	90	116

Martinlaakson ja Vantaanlaakson kaupunginosien alakouluikäisten määrän kasvu (virallinen väestöennuste 2022-2032)

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Martinlaakso	781	784	796	803	792	788	781	786	781	779	787
Vantaanlaakso	193	195	194	198	196	193	196	190	186	178	174
Yhteensä	974	979	990	1001	988	981	977	976	967	957	961
Muutos verrattuna vuoteen 2022		5	16	27	14	7	3	2	-7	-17	-13

5. TILOJEN TOIMINNAN KUVAUS, TILOJEN VAATIMUKSET JA TAVOITTEET, MITOITUSPERUSTEET, TILAOHJELMA, LASTEN OSALLISTAMINEN

5.1. Toiminnan kuvaus ja toiminnalliset tavoitteet

Uusi opetussuunnitelma on otettu käyttöön syksyllä 2016. Uudet oppimistavat, ilmiöpohjaisuus ja yhteisopettajuuden lisääntyminen ovat keskeisiä tekijöitä uudessa oppimisessä. Pedagogiikan ja uudenlaisen oppimisen näkökulmasta on tarpeen toteuttaa toiminnallisia muutoksia nykyisiin tiloihin. Koulu on laatinut pedagogisen suunnitelman. Se on ohjeellinen ja suunnittelun tukena.

Opettajien ja oppilasryhmien yhteistyö edellyttää tiloja, joissa mahdollistuvat vuorovaikutus, oppilaan aktiivinen rooli opiskelussa, tieto- ja viestintätekniikan käyttö ja tarvittaessa mahdollisuus häiriöttömään opiskeluun opettajan välittömässä ohjauksessa.

Oppilaiden lisääntyvän vastuunoton huomioiminen luo tarpeita rakentaa aiemmasta poikkeavia tilaratkaisuja (ns. luottamuksen kehä). Yhteistyöhön nojaavassa koulukulttuurissa koulutilojen ja kalusteiden tulisi olla helposti järjestettävissä uudelleen ryhmän ja tehtävän vaatimusten mukaan. Parhaimmillaan koulusuunnittelussa huomioitu monitila-ajattelu tarjoaa tilat myös kuntalaisille koulupäivän aktiivisen toiminta-ajan ulkopuolella. Uudenlaisissa tilaratkaisuissa korostuvat kalustevalinnat, joiden tulee myös olla monikäyttöisiä erilaisissa oppimistilanteissa.

Kivimäen koulussa painotetaan Vantaan perusopetuksen yhteisten arvojen lisäksi joustavuutta, yhteisöllisyyttä ja monialaista yhteistyötä. Oppiminen pyritään toteuttamaan mahdollisimman monipuolisesti ja toiminnallisesti. Oppimisympäristöjen tulee tukea turvallista, viihtyisää, toiminnallista oppimista ja kiireetöntä koulupäivää. Helposti muunneltavat ja monikäyttöiset tilat mahdollistavat uuden oppimisen, oppilaiden ja opettajien yhteistoiminnallisuuden sekä opettajien yhteisopettajuuden eri tilainten ja oppimisvaatimusten mukaisesti. Toiminnallisuus vaatii tilaa ja tilan joustamista monenlaiseen työskentelyyn pienryhmistä ryhmien yhdistämiseen.

Kivimäessä on lukuvuonna 2022–2023 erityisen tuen ryhmiä kaksi (2), kaksi (2) valmistavan opetuksen ja kaksi (2) etappiryhmää. Ryhmittelyllä varmistetaan oppilaiden mahdollisuus saada omia tarpeita vastaavaa tukea ja opetusta. S2 –oppilaiden määrä on 32 % koulun oppilaista.

Oppimista tapahtuu myös varsinaisten luokahuoneiden ulkopuolella. Koulun muissa tiloissa, pihalla, lähimetsissä ja puistoissa voidaan työskennellä kuvaten, havainnoiden, materiaaleja keräillen

ja luontoon tutustuen. Myös koulun käytävät ja aulat ovat osa oppimisympäristöä. Lukeminen ja lukutaidon kehittäminen ovat Kivimäen koulun tärkeitä painopistealueita. Kirjasto ja sen yhteydessä oleva lukutila toimii keskeisenä ja monipuolisena oppimistilana.

Esiopetusikäisten sijoittamisella Kivimäen kouluun on kaksi syytä. Myyrmäen suuralueen varhaiskasvatusikäisten lasten määrä nousee väestöennusteen 2022-2032 mukaan 405 lapsella. Samoin varhaiskasvatus ja perusopetus haluavat vahvistaa palveluverkkosuunnitelman mukaisesti esi- ja alkuopetusta. Kivimäen kouluun suunnitellaan esi- ja alkuopetuksen yhteistyön kehittämiseksi kahta esiopetusryhmää. Esiopetusryhmissä on kolme kasvattajaa ja 21 lasta eli Kivimäen kouluun tulee yhteensä kuusi varhaiskasvatuksen kasvattajaa ja 42 esikoululaista. Lisäksi ryhmissä voi työskennellä vuosittain vaihtuvia opiskelijoita ja tilapäistä avustavaa henkilökuntaa. Yhteistyö esiopetuksen ja koulun kesken on joustavampaa ja vahvistuu, kun esiopetus on fyysisesti lähempänä alkuopetusta. Esiopetusikäisille kouluun siirtyminen helpottuu, kun tilat ja toimintatavat tulevat yhteistyön myötä tutuiksi. Esiopetusikäisten kokopäivätoiminta eli täydentävän varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen toiminta-aika ajoittuu klo 6–18.

Kivimäen koulun tiloihin suunnitellaan esiopetuksen lisäksi varaus kolmea (3) vammaisopetuksen luokkaa varten. Näissä luokissa opetus järjestetään oppilaan kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla oppiaineittain perustuen erilaajuisiin oppimääriin, kokonaan toiminta-alueittain tai näiden yhdistelmänä. Luokkakohteisesti oppilasmäärä voi vaihdella kuudesta (6) oppilaasta kahdeksaan (8) oppilaaseen, tuen tarpeesta riippuen. Vammaisopetuksen luokassa on opettaja(t) ja avustavaa henkilöstöä. Opetus- ja avustavahenkilöstön määrä vammaisopetuksessa riippuu oppilasmäärästä ja oppilaiden tuen tarpeesta.

5.2. Tilojen vaatimukset ja tilalliset tavoitteet

Opiskelutilat ja -välineet tulee suunnitella ja järjestää siten, että ne mahdollistavat monipuolisten opiskelumenetelmien ja työtapojen käytön. Opetuksessa tulee käyttää oppiaineelle ominaisia menetelmiä ja monipuolisia työtapoja, joiden avulla tuetaan ja oh- jataan oppilaan oppimista. Työtapojen tehtävänä on kehittää oppimisen, ajattelun ja ongelman ratkaisun taitoja, työskentelytaitoja ja sosiaalisia taitoja sekä aktiivista osallistumista. (Opetussuunnitelman perusteet 2014.)

Tilat suunnitellaan huomioiden esteettömyys, turvallisuus, terveellisyys, hyvä akustiikka sekä toimivat säilytystilat. Lisäksi suunnittelussa huomioidaan turvallisuutta lisäävät ja tilojen löytämistä helpottavat opasteet. Kestävä kehitys/resurssiviisaus, ylläpidettävyyys, iltakäyttö sekä kustannustehokkuus ovat tavoitteita kaikissa näkökulmissa.

Iltakäyttö ja tilojen monikäyttöisyys on huomioitava myös kulunvalvonnassa, lukituksissa sekä ilmanvaihdossa.

Tilas suunnittelu liittyy myös opetustoimen toimintakulttuurin muutokseen ja uuteen opetussuunnitelmaan. Ilmiöpohjainen oppiminen, tilojen toiminnallisuus, monikäyttöisyys, yhteisopettajuus, tietotekniikan tehokas käyttö sekä opettajien ja oppilasryhmien vuorovaikutteinen yhteistyö ovat osa muuttunutta ja muuttuvaa oppimisympäristöä. Opetustiloja yhdistetään pariovilla tai muuntoseinillä mahdollistamaan ja vahvistamaan yhteisopettajuutta.

Kivimäen koulu on rakennettu vuonna 1978, ja se on ajalleen tyypillinen koulurakennus. Luokat ovat pääosin suuria, entisiä OT 3-kokoisia, pienryhmätiloja on niukalti. Koululla on tarve opetustiloille, jotka ovat monikäyttöisiä eri kokoisille oppimisryhmille.

Kivimäen koulun tiloja muokataan nykyajan tarpeisiin toiminnallisista syistä. Korjaustoissa mahdollistetaan "kengättömyys" tuulikaappien ja eteistilojen muokkaamisella. Henkilökunnan tiloja muokataan ja korjataan toimivammiksi, henkilöstön hyvinvointi huomioiden; neuvolan siirtyessä pois koululta, hyödynnetään neuvolan entisiä sosiaali-tiloja henkilöstön kasvun vuoksi koulun ja varhaiskasvatuksen käyttöön. Hammashoitolan siirtyessä pois, tiloja hyödynnetään oppilashuoltotiloina.

Esiopetuksen ryhmillä tulee olla oma toimintatila ja rauhallinen suljettava tila. Rauhallinen tila mahdollistaa lepäämisen ja rauhoittumisen. Rauhalliseen tilaan voidaan sijoittaa patjakaapit, joissa säilytetään lepääjien lattiapatjat. Tilat suunnitellaan esiopetukselle sovelletusti päiväkotikonseptin mukaan. Suunnittelussa kiinnitetään huomiota myös märkäeteisen, eteisen ja WC-tilojen kokoon ja kalustukseen. Samoin kuin koulun puolella, esiopetustiloissa käytetään tieto- ja viestintätekniikkaa tukemassa lapsen oppimisympäristöä.

Vammaisopetuksen toiminnan järjestämisessä tulee huomioida kuljetuksen pääsy suoraan ulko-ovelle, esteettömyys, mahdollisuus erottaa luokkatilasta eriyttämistila/-tilat sekä riittävät eteistilat. Märkäeteisessä tulee huomioida vaatteiden säilytyksen lisäksi apuvälineiden säilytystilat ja pesupaikat. Lisäksi tulee huomioida omat wc-tilat. Opetuksen käytössä olevien tilojen läheisyyteen huomioidaan aistihuone ja paikka rauhoittumiselle. Vammaisopetuksen käytössä olevien tilojen tulee olla muuntojoustavat. Tarvittaessa tilat voidaan ottaa joustavasti käyttöä myös yleisopetuksen tiloina, koska erilaisten ryhmien määrä voi vuosittain vaihdella.

5.3. Mitoitusperusteet, oppilaspaikkatavoite, tilaohjelma

Tilamitoitustavoite on 8 htm² /oppilas uudessa koulussa. Hankkeessa huomioidaan Kivimäen koulun monikulttuurisuus.

Koulu on kolmisarjainen; jokaista luokka-astetta on kolme luokkaa. Lisäksi koulussa on kaksi erityisen tuen ryhmää, kaksi valmistavan opetuksen ryhmää ja kaksi etappiryhmää.

Koulussa on erityisen tuen tarpeessa olevia oppilaita, ja heille tarvitaan pienluokka / jokainen vuosiluokka. Mahdollisten pienryhmätilojen säilytettävyyden sekä opetustilojen muunneltavuus isoista oppilastiloista ja auloista pienemmiksi pienryhmätiloiksi on perusteltua erillisopetustarpeen vuoksi.

Oppilasmäärä syksyllä 2022 on ollut 416 oppilasta. Oppilasmäärä syksyllä 2023 on 430 oppilasta. Koulun kapasiteetti, eli koulu- ja aluekohtainen maksimioppilasmäärä, on vuonna 2023 valmistuneen kapasiteettitarkastelun mukaisesti 641 oppilasta. Muutokset kapasiteetin mitoitusperusteisiin ovat laskeneet koulun kapasiteettia verrattuna vuonna 2016 määriteltyyn kapasiteettiin.

On laskettu kapasiteettilaskelmassa hammashoitolan ja neuvolansosiaali-tilat koulun käyttöön. Muut neuvolantilat eivät ole mukana laskelmassa koska ne eivät siirry koulun käyttöön.

Esiopetuksen lapsiryhmä on 21 paikkainen, yhteensä 42 lasta. Varhaiskasvatuksen kasvattajia on 6 henkilöä, lisäksi mahdolliset avustajat ja opiskelijat.

Vammaisopetuksen ryhmäkoko on keskimäärin 6–8 oppilasta, yhteensä 24 lasta. Vammaisopetuksen opettajia on 12 henkilöä ja heidän avustajiansa.

Yleisopetuksen ryhmäkoot ovat keskimäärin 22 oppilasta.

Nykyinen henkilökuntamäärä on yhteensä 30–34 opettajaa, rehtori, koulusihteeri sekä avustajia 5-9 henkilöön. Koulussa opettaa viikoittain noin 12 kiertävää uskonnon tai oman äidinkielen opettajaa. Koululla on kolme keittiöhenkilökuntaan kuuluvaa työntekijää ja vartija. Lisäksi koulussa työskentelee kuraattori, psykologi ja terveyden hoitaja, etapissa työskentelee sosiaaliohjaaja ja psykiatrinen sairaanhoitaja.

Peruskorjauksen jälkeen Kivimäen koulun tilamitoitus on $6720 \text{ htm}^2 / 641 \text{ oppilasta} = 10,5 \text{ htm}^2 / \text{oppilas}$.

Peruskorjauksen jälkeen oppilas/lapsimäärä koulussa on arvioitu $430 + 24 + 42 = 496$ lasta.

5.4. Arkkitehtoniset tavoitteet

Rakennus on valmistunut vuonna 1978, suunniteltu 1970-luvulla ja edustaa tyypillistä 70-luvun kouluarkkitehtuuria. Materiaalivalinnat ovat olleet hyvää perustasoa, oman aikansa tyypillisiä materiaaleja. Julkisivun pesubetonipintaiset elementit ruuduttavat kaksikerroksista koulurakennusta, jonka tunnuksesi nousee kirkkaan punainen polttomaalattu pelti. Peltiä on käytetty räystäissä, vesipellityksissä sekä elementtien liitoskohtia suojaamassa. Elementtien valkoisen ja punaisen pesubetonin väri vaihtelu, sekä nauhaikkunat, korostavat entisestään horisontaalisuutta. Julkisivun ruudutettua elementtikaavaa rikkovat muutamat hierretylle betonielementille maalatut tehosteet, jotka vaikuttavat alkuperäisiltä. (lähde: Riksmän, Kouluinventointi 2016). Koulun inventoinnin arvo "V".

Lattiapinnat ovat portaissa betonimosaiikkia, käytävillä ja luokissa kvartsivinyyliä ja muovimattoja. Alakatot ovat käytäville kiinnitettyjä ja opetustiloissa kattoon liimattuja mineraalivillalevyjä, joiden syrjät ovat suojaamatta ja nykytilanteessa likaisen ja pölyisen näköiset. Käytävien alas laskettujen kattojen villalevyt on osittain uusittu. Teräslasi väliseinät, sisä- ja ulko-ovet ovat myös alkuperäisiä. Varustetaso on pääosin 1970-luvun tasoa.

Rakennus on jaettu yhdeksään (9) palo-osastoon.

Toiminnot sijoittuvat eri alueisiin,

- etappi- ja valmistavaluokat (1 krs.)
- aineopetus- ja iltapäiväkerho (1.krs)
- liikuntasali pukutiloineen (2.krs),
- neuvola ja hammashoitola (2. krs)
- pääsisäänkäynti, hallinto, kirjasto, oppilashuolto ja keittiö (2.krs)
- yleisopetustilat (1. ja 2.krs) ja niiden ruokailutilat (2. krs)
- oppilaiden sisäänkäynti- ja eteistilat (1. krs).

Korjaus- ja muutostöiden arkkitehtoninen tavoite on selkeyttää tiloja, helpottaa ja tukea toiminnallisuutta ja kirkastaa rakennuksen sisätilojen ilmettä.

5.5. Ateriapalveluiden tavoitteet

Nykytilanne:

Koulun keittiö toimii valmistuskeittiönä. Nykyisin aterioita valmistetaan n. 560 päivässä. Koulussa ruokailee 421 oppilasta + henkilökunta. Uloslähteviä aterioita on n. 150 annosta. Lapsimäärä kasvaa erityislapsilla heidän ruokailunsa järjestäminen mietittävä. Keittiön tilat on alun perin suunniteltu alle 400 aterialle. Nykyiseen toimintaan keittiön tilat ovat aivan liian ahtaat.

Toimenpiteet:

Sekä keittiö tilat, että ruokasalit (A, B, C solut) vaativat pintojen uusimista ja osittaista korjausta sekä tilojen uudelleen järjestelyä.

Keittiö muutetaan kuumennuskeittiöksi (kokonaisneliöt n. 130m²)

Keittiön kylmätilat ovat riittämättömät (vain yksi kylmähuone). Astianpesuosasto ja astianpalautus tulee uusia (automaattipalautus). Tähän tarvitaan laajennus entiseen ruokailutilaan n.32m². Ateriointi ja astianpalautus järjestetään uudelleen niin, että B ja C salista lapset tuovat ruokailuastiansa itse astianpalautuslinjastolle. Kauimmaisessa A salissa lapset palauttavat astiat astianpalautusvaunuun ja tuovat ne keittiön henkilökunnalle, joka laittaa astiat koneeseen.

Keittiön lastausalue ja huoltopiha vaativat laajennusta. Rullakko ja laatikkovarasto ovat liian pienet, ne on uusittava.

Ruokasalit:

Koulussa ruokasalit ovat soluissa, kotiaukioiden yhteydessä. Koulussa on täällä hetkellä 3 ruokasalia. Ruokasalit toimivat aterioiden ulkopuolella, opetustilana. Koulun peruskorjauksessa, noudatetaan pedagogisen suunnitelman ohjeita ja säilytetään nykyinen malli. Ruokasalien hygieniavarusteet parannetaan.

Ruokasaleihin asennetaan käsienpesualtaat 4 kpl / alue (automaattihanoin) sekä kylmäjuomavesihana (4 kpl/alue).

Ruokasaleihin uusitaan aterialinjastot (sisältäen vesi-, viemäri, automaattivedentäyttö ja sähköliittymä). Lisätään myös dieettilinjasto ja vesi leipäpisteet.

Ruokasaleihin lisätään kotikeittiö, joka antaa mahdollisuuden pitää kotitalousopetusta.

Kivimäen koulu kokeilee ruokailun järjestämistä ilman tarjottimia, joten tämä edellyttää joka saliin ainakin yhden leipä ja juomapisteen asennusta. Tarjottimet pidetään erityislapsille ja keittopäivinä. Ruokasaleihin tarvitaan myös käsipesupisteet.

Linjastojen sijoitus tarkistettava niin, etteivät wc aukea linjastoihin päin.

Soluihin meneviin oviin asennetaan sähköiset avauspainikkeet kulkemisen helpottamiseksi aterioita ja asioita kuljetettaessa.

Ruokasalien akustiikka on otettava erityisesti huomioon.

5.6. Puhtauspalveluiden tavoitteet

Rakennuksen peruskorjauksen puhtauspalvelujen tavoitteena on aikaan saada puhtaita ja sisäilmaongelmattomia tiloja, joiden pinnat on helppo pitää puhtaana, esim. yläpölyjen kerääntymistä on suunnitteluratkaisuissa vältettävä. Tavoitteena on yhtenäistää materiaalivalintoja. Kaikki käytettävät materiaalit ja tilaratkaisut toteutetaan mahdollisimman kestävästä, tehokkaasta ja edullisesti ylläpidettävistä tuotteista. Rakennuksen tulee olla kaikilta osin helposti puhtaana pidettävä ja julkisen tilan kulutusta kestäviä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon tilojen siivouksen toteutumisen esteettömyys.

Materiaalien päästöluokka M1

Rakentamisen puhtausluokka P1

Siivoustilat: tilat säilytetään vanhoilla paikoillaan. Osa kiinteistön siivoustiloista jää koulun käyttöön, tilojen varustelu tarkastetaan suunnitteluvaiheessa.

Siivoustila 1015: poistetaan ovi ja avataan uusi ovi hissin käytävälle.

Portaat 1059: lisätään lavahissi 250 kg. (ks. kohta 6.3 esteettömyystavoitteet)

Siivoustilat ovat lähestulkoon alkuperäisessä kuosissa ja kunnostamisen tarpeessa niin varusteiden, koneiden että pintamateriaalien suhteen. Puhtauspalvelujen siivoustilat suunnitellaan huonetilaohjelman/tilakaavioiden mukaan.

Siivouskeskus sijaitsee 1. kerroksessa tavarantoimitusten ja jätepisteen läheisyyden joustavuuden takaamiseksi. Siivouskeskus toimii myös laitoshuollon varastotilana. Tilassa pestään päivittäin siivouksen pyykkiä, joten tilan ilmanvaihdon tulee olla hyvä. Tila varustetaan 7 kg teollisuuspyykinpesukoneella ja kuivausrummulla, sekä koneiden alla tulevilla jalustoilla. Betonista valetaan 10 cm koroke, johon koneiden jalustat pultataan kiinni. Tilassa puhdistetaan laitoshuollon siivouksessa käytettävät koneet ja laitteet, joten tilassa tulee olla hiekanerottelukaivo ja käsisuihkulla varustettu pesupiste RST-altaan yhteydessä. Muu varustus tilakorttien mukaisesti.

Siivoustilat sijaitsevat 2. kerroksessa luokkatilojen ja terveydenhoidon sekä voimistelusalin pesu- ja pukutilojen yhteydessä.

Puhtauspalveluhenkilökunnan sosiaalitila siirtyy entisen hammashoidon sosiaalitilaan. Tila varustetaan viidellä pukukaapilla ja pukukaapin edessä olevilla penkeillä. Tilassa tulee olla suihku ja wc-tila. Tila varustetaan vesipisteellisellä minikeittiöllä ja jääkaapilla, sekä pöydällä ja neljällä tuolilla. Tilassa on hyvä olla erillinen seinään kiinnitettävä vaatenaulakko ja kenkäteline ulkojalkineille. Tilan oven sisäpuolelle asennetaan kiinnityspinta.

Kivimäen koulusta tulee korjausten myötä kengätön koulu. Kouluun laajennetaan 3 tulikaappia, johon lisätään kenkähyllyjä. Sen lisäksi sijoitetaan naulakkotilat lähemmäksi sisäänkäyntiä ja poistetaan naulakot käytäviltä. Näin saavutetaan kengätön koulu ja parannetaan koulun siisteyttä. Tuulikaappimatot uusitaan kaikkiin tuulikaappeihin. Mattoina voi olla joko Modulla tai Leijonamatto. Matot tulee asentaa pienempiin osiin, jolloin maton aluset saadaan myös puhdistettua. Mattoja ei saa asentaa kalusteiden alle, jolloin maton nosto puhdistuksessa hankaloituu.

Koska tilassa säilytetään oppilaiden jalkineita, jotka voivat olla myös märkiä, tulee tuulikaappien ilmanvaihdon olla hyvä ja riittävä. Näin vältetään hajuhaitoilta.

5.7. Työturvallisuustavoitteet

Tavoitteena ovat terveelliset ja turvalliset tilat.

Rakennustyön turvallisuus

Suunnitteluvaiheen turvallisuuskoordinaattorina toimii rakenneinsinööri Jukka Tuhkanen. Työturvallisuustehtävien tarkistuslista on käyty läpi. Hankkeesta on laadittu Havat-riskikartta.

Rakentamiskuvassa toteuttaja ja rakennuttaja huolehtivat kohteen työturvallisuustehtävistä. Suunnitteluvaiheessa täytetään Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen turvallisuusohjeiden mukaisesti tarvittavat asiakirjat.

5.8. Lasten ja henkilökunnan osallistaminen

Kivimäen koulussa oppilaat osallistetaan suunnitteluvaiheessa, kun toteutussuunnittelu on käynnistynyt. Koulun henkilökunta suunnittelee osallistamisen toteutuksen ja tarkemman aikataulun. Oppilaskunnan hallitus vetää osallistamishanketta ja kaikki koulun oppilaat otetaan mukaan osallistumaan.

Koulun henkilökunta ja oppilaat on osallistettu pedagogista suunnitelmaa laadittaessa. Henkilökunta on osallistunut keskustelemalla ja ideoimalla Tulevaisuuden Kivimäki- pajoissa.

Varhaiskasvatuksen lapsia ja henkilökuntaa osallistetaan eri tavoin. Lapset tutustutetaan asiaan ja pyydetään esim. piirtämään toiveidensa mukaisia pienryhmätiloja. Lapset saavat myös toivoa tilojen värimaailmaa.

Huoltajia kannustetaan ottamaan kantaa yhdessä lastensa kanssa tilojen käyttäjäturvallisuuteen sekä toiminnallisuuteen.

6. RAKENNUS

6.0 Yleiset tarpeet, tavoitteet ja vaatimukset

Rakennus on rakennettu vuonna 1978 ja on kaksikerroksinen, betonirunkoinen, julkisivut ovat pääosin pesubetonipintaiset elementit, vesikatto on pääosin tasakatto. Rakennuksessa sijaitsee myös neuvola ja hammashoitola, hammashoitolan ja neuvolan sosiaalitilat siirtyvät korjaushankkeen yhteydessä opetuksen käyttöön. Hanke ei sisällä toimenpiteitä muihin neuvolantiloihin. Asunto on siirretty opetuksen käyttöön 2000-luvulla.

Uusi opetussuunnitelma ja uusi esi- ja vammaisopetusryhmät edellyttävät tiloilta monikäyttöisyyttä ja joustavuutta, korjaustöiden yhteydessä toteutetaan hillitysti tilamuutoksia, jotka parantavat rakennuksen käytettävyyttä ja tilatehokkuutta.

Korjaus- ja kunnostustarpeita:

- Rakenneteknisiä korjaustarpeita ovat mm.
 - sisäilman parantamiseen liittyvät korjaustyöt
 - toiminnallisiin korjaustarpeisiin liittyvät rakennustyöt, yksittäisistä luokista tehdään monikäyttöisempiä ja suurempia kokonaisuuksia.
 - hallinto-, kirjasto-, musiikkitalan, iltapäiväkerhon, ja käsityösolun uudelleen järjestäminen ja kokonaisvaltainen uusiminen.
 - oppilashuollon tilojen siirto hammashoitolaan liittyvät korjaukset.
 - esikoulun ja vammaisopetuksen tilojen sijoittamisen kouluun ja liittyvät korjaukset.
 - sisäänkäyntien esteettömyyden ja kenkäsäilytyksen parantaminen
 - lasten kenkä- ja vaatesäilytyksen uudelleenjärjestely, johon liittyy uusien tuulikaappien (3kpl) rakentaminen ja laajentaminen eteistilojen yhteyteen kenkäsäilytystä varten, koulu on ns. sukkakoulu
 - ruokasalien hygienian parantaminen ja monikäyttöisyyden lisääminen (mm. av-järjestelmät, kalustus, akustiikka)
 - keittiön kunnostaminen ja laajentaminen, työergonomian parantaminen
 - lattia-, seinä- ja kattopintojen ja alas laskettujen kattojen, kotelointien ja akustisten materiaalien ja pintojen uusiminen
 - varusteiden ja kalusteiden uusimista, uudet sälekaihtimet ja pimennysverhot sekä ikkunoille että sisälaseille.
 - lasiväliseinien sekä ylä- ja sivulasien lisääminen
 - sisä- ja ulko-opasteiden uusiminen
 - koulun av-järjestelmän uusiminen
 - ulko-ovien uusiminen, väliovien uusiminen (lasilliset ovet)
 - neljälle käytävien välioville automaattinen avausmekanismi
 - akustisen toimintaympäristön parantamiseen liittyvät työt
 - palotekninen tarkastelu, paloalueet, poistumistiet, palo-ovet yms
 - siivous-, märkätilojen, märkäeteisten ja varastotilojen pintojen ja vesivarusteiden ja muiden varusteiden uusiminen
 - liikuntasali ja siirrettävä näyttämö, salin lattiarakenteen uusiminen, pintojen kunnostus, varusteiden mm. väliverhon (kaksinkertainen), pimennysverhojen (sähkökäyttöiset), esitystekniikka, pallosuojien uusiminen, puolapuiden kunnostus, ja puolapuiden asennus lattiasta 10 cm uusi koottava näyttämörakenne

- liikuntasalin puku- ja pesutilat, pintamateriaalien (+vesieristeet), kalusteiden, varusteiden uusiminen
- liikuntasalin uuden sisääntulon iltakäyttäjille (ent. talonvarastosta), uusi tuulikaappi, uudet sisä- ja ulko-ovet, uusi käytävä, liikuntasalin lukitusjärjestelmän uusiminen (iltakäyttäjien pääsyyn rajoittaminen)
- liikuntasalin varastojen uudet varusteet ja kalusteet (urheiluvälineille-draamavarusteille ja tuoleille).
- sisä- ja ulkoportaiden metallikaiteiden uusiminen
- siirrettävien väliseinien uusiminen siirrettäväksi lasiväliseinäksi ja uudet siirrettävät lasiväliseinät
- hissin kunnostaminen tai uusiminen LE-käyttöön, porrastin lisääminen (portaati 1059)
- Ivis- ja sähkötöistä aiheutuvat rakennustyöt, alakatot kokonaan uusittavia
- värimaalaus seinille (eri värejä)

Piha (katso myös kohta 7.3):

- jätekatosten uusiminen, ulkuvälinevaraston lisääminen, taksikatoksen uusiminen ja ulkuvälinevuokraamon lisääminen (puolilämminrakennus)
 - katoksen lisääminen iltapäiväkerholle
 - etupihan kunnostusta (pintoja, leikkipihan lisääminen, vesikaivot, jne)
 - uuden polun rakentaminen päiväkodin pihalle.
- Ilmanvaihdon jatkouusiminen rakennuksessa (osittain uusittu v.2013-2014). Tilanmuutosten aiheuttavia ilmanvaihto muutosta. Katso myös kohta 6.7.
 - Sähkötekniikan uusiminen rakennuksessa. Katso myös kohta 6.8.
 - Rakennus on tarkemittattava ennen toteutussuunnittelun aloittamista

6.1. Rakennuksen kunto, tehtyjä korjauksia ja selvityksiä

Koulurakennus on talotekniikan osalta osin huonossa ja osin tyydyttävässä kunnossa. Pintamateriaalit ovat osittain alkuperäisiä, vuodelta 1978 ja uusimisen tarpeessa. Koulussa on tehty vuosien mittaan pienimuotoisempi korjaustöitä. Koulussa on ollut ja on nykytilanteessa sisäilmaongelmia, jotka pyritään korjaamaan tiivistystoimenpitein.

Tehtyjä selvityksiä:

- Salaojien ja viemäreiden sisäpuolinen tv-kuvaus, xx.xx.2023, LVI-Trio Oy / Raportti valmistumassa 03/2023
- Maanvastaisten rakenteiden kosteustekniset tutkimukset, 27.2.2023 AFRY Buildings Finland Oy
- Haitta-ainetutkimus 10.2.2021, Vahanen Rakennusfysiikka Oy

- Vesikaton kuntotarkastus, 8.12.2020, Kattotutka Oy
- Sisäilmatutkimus - lisätutkimukset, 20.3.2019, RKM Group
- Sisäilmatutkimus, 2.11.2018, RKM Group
- Salaojien ja viemäreiden sisäpuolinen tv-kuvaus, 15.12.2005, Tekmanni Service Oy
- LVISR-kuntoarvio, 31.05.2011, Vahanen Oy.

Tehtyjä korjaustöitä:

- vesikate uusittu 2002
- kellaritilojen muutostyöt opetuskäyttöön v. 2003-2004
- keittiön huoltokatos
- neuvolan laboratoriotilojen viemärikorjaus v. 2005
- neuvolan ja hammashoitolan sosiaalitilojen kunnostustöitä 2005
- iv-korjauksia vv. 2007-2008
- hammashoitolan välinehuoltotilan perusparannus 2007-2008
- koulun atk-luokan perusparannus 2007-2008
- ikkunakorjauksia v. 2007-2009
- luokkatilamuutos ("etappitila") v. 2008
- nuohoustöitä v.2009
- ilmapuhdistimien asentamisia v.2010
- lattioiden pinnoitekorjaustöitä v. 2011
- 4 ilmapuhdistinlaitetta uusittu, ilmanvaihtokorjaukset 2013-2014
- vesi- ja viemäri järjestelmien osittain korjausta, WC-tilojen pintojen osittain korjausta 2013-2014.
- leikki- ja leikkipihan perusparannus 2018
- sisäilmakorjaukset, pintojen uusiminen, uusioppimisympäristö, 1.kerroksen opetustiloissa 2021-2023 (tilat 1002-1034 ja 1060-1067).

6.2. Sisäilman laatutavoitteet

Tavoitteena terveellinen ja turvallinen koulurakennus.

6.4. Rakennustöiden aikainen puhtausvaatimus

Rakennuksen puhtausluokka on P1.

6.3. Esteettömyystavoitteet

Tällä hetkellä rakennuksessa on yksi hissi ja yksi LE-WC hissien vieressä sekä toinen LE-WC neuvolassa, joten periaatteessa rakennus soveltuu liikuntarajoitteiselle, kun korjataan puutteita.

Korjaus- ja kunnostustarpeita, jotka parantavat esteettömyyttä ja mahdollistavat vammaisopetusten kouluun:

- korjataan hissin esteettömyyden puutteet
- lisätään porrastin 250 kg (portaan 1059)
- lisätään 1 LE-WC ja suihku vammaiskoulun alueelle
- parannetaan ulkoluiskat, kynnykset ja sisään tulot (ovien automaattinen avauslaitteisto)
- parannetaan autonomien liikkuminen sisätiloissa (esim. käytävien ovien automaattinen avauslaitteisto)
- poistetaan korkeat kynnykset ja tasoerot erityisesti ulko-ovien kohdille.

Rakennuksessa ei ole tehty esteettömyyskartoitusta. Suunnitteluvaiheessa tehdään rakennuksen esteettömyyskartoitus ja osallistetaan Vantaan vammaisneuvosto suunnitteluvaiheessa, tarvittavat toimenpiteet tehdään rakentamisvaiheessa.

6.5 Akustiset tavoitteet

Noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta ja ohjetta rakennuksen ääniympäristöstä 2018.

Päiväkotien ja koulujen toimintatiloissa, ryhmähuoneissa, liikunta- ja musiikkitiloissa sekä ruokasalissa noudatetaan jälkikaiunta-ajoissa ja puheensiirtindekseissä standardin SFS 5907 luokkaa A/B mikäli se on asetuksen ohjetta tiukempi. Edellä esitetty koskee myös monitilatoimitilojen avotila-alueita. Muutoin, mikäli Ympäristöministeriön ohje ääniympäristöstä ei muuta edellytä, noudatetaan luokkaa C.

Perusopetuksessa tilojen vaimennus tulee saattaa sellaiseksi, että jälkikaiunta-aika oleskelu- ja työskentelytiloissa on enintään 0,6–0,9 sekuntia ja porrashuoneissa ja käytävässä enintään 1,3 sekuntia Em. vähimmäisvaatimuksia parempi vaimennus vähentää edelleen melusta aiheutuvaa häiriötä tiloissa. Musiikinopetustilat suunnitellaan toiminnan vaatimien normien mukaan.

Tilojen akustinen toimivuus suunnitellaan suunnitteluvaiheessa akustikon toimesta yhteistyössä arkkitehdin ja insinöörien kanssa.

Akustiikan lisäksi suunnitellaan tilojen äänieristys sellaiseksi, että opetus on mahdollista niin, ettei ääni kantaudu viereiseen luokkaan.

Kohteen vaativat ääniolosuhteet huomioidaan ilmanvaihdonsuunnittelussa!

Ruokasalien akustiset ominaisuudet ovat parannettavia.

Katso myös kohta 7.3 lentomeluasioita.

6.6 Rakennetekniset tavoitteet ja toimenpiteet

Koulu on valmistunut vuonna 1978. (31.12.1978)

Koulu on rakennettu rinteeseen. Rakennus on pääosin kaksikerroksinen, osin yksikerroksinen

2002: Vesikattokorjaus. Alkuperäiset yläpohjan vesikate- ja lämmöneristysrakenteet purettiin sekä räystäsrakenteet osittain. Korjattu rakenne: ontelolaatan päällä höyrynsulku teipatuin saumoin, kevytsoramursketta (kaadot kattokaivoille) 150-50 mm, kova mineraalivilla 150 mm sekä kova vesikatteen alusvilla, vesikatteen kermieristys. Tuuletus räystäältä, rakenteiden vierustoilta ja keskialueella alipainetuulettimilla.

2003-2004: Perusparannus ja laajennus: Pohjakerroksen laajennus (585 brm²) ja teknisten aineiden tilojen perusparannus

2007: Neuvottelutilojen muutostyöt. Tilat 2120 Toimisto, 2156 Välinehuolto, 2160 WC-tilat, 2157 WC-tila, 2158 Laboratorio, 2130 Imetys, 2161 LE-wc, 2162 WC-tila, 2140-2141 B Toimisto.

2008: Hammashoidon välinehuolto +laboratorio: uusi välinehuoltotila ja laboratorion kunnostus: LVI muutoksia.

2009: Varasto ja katos

2014: Keittiön muutos: LVIS

2014: Neuvolan peruskorjaus

2018: Koulun pihalle on tehty perusparannus.

2021-2023 Tiivistyskorjauksia

Vanhojen suunnitelmien mukaan rakennus on jaettu yhdeksään palo-osastoon (EI60):

- Palo-osasto 1: pohjakerros ja 1.kerros, yhteensä 1360 m²
- Palo-osasto 2: pohjakerros ja 1.kerros, yhteensä 2029 htm²
- Palo-osasto 3: 1.kerros 927 htm²
- Palo-osasto 4: 1.kerros 819 htm²
- Palo-osasto 5: pohjakerros ja 1.kerros, yhteensä 1227 htm²
- Palo-osasto 6: pohjakerros ja 1.kerros, yhteensä 842 htm²
- Palo-osasto 7: pohjakerros 83 htm²
- Palo-osasto 8: pohjakerros 41 htm²
- Palo-osasto 9: pohjakerros 40 htm²

Olemassa olevat rakenteet vanhojen suunnitelmien mukaan:

Piha

Rakennus sijaitsee rinteessä. Pohjoissivun julkisivu on yksikerroksinen ja eteläsivu kaksikerroksinen. Piha-alueet ovat pääosin asfalttipinnoitettuja tai betonilaatoitettuja. Perusmuurin vierustan materiaalit ovat joko sepeleitä, betonilaattaa, kiveystä tai nurmikkoa.

Perusmuurin vierustalla oli paikoin nurmikkoa ja istutusalue. Rakennuksen vierustalla on suositeltavaa olla kosteutta läpäisevää ainesta, mikä vähentää rakennusviereen kohdistuvaa kosteusrasitusta

Maanpinta on tasainen rakennuksen vierellä ja paikoin kaadot ovat rakennukseen päin.

Perustukset

Rakennus on pääosin perustettu kallion varaan. Rakennuksen pohjoisosassa perustukset on louhittu kallioon. Kallion päältä lähtevät perussokkelit ovat teräsbetonia. Sokkelin yläpäässä on eristehalkaisu.

Rakennuksen lounaisosassa on perustamistapa maanvarainen. Maanvaraiset pilariperustukset ovat teräsbetonia. Pilarianturoiden välissä on paikallavaletut teräsbetoniset perussokkelit, joissa on yläosassa sokkelihalkaisu.

Rakennuksen sisällä olevat pilarit on perustettu kallioon teräsbetonisin anturoin.

Perustukset ovat kunnossa.

Salaojat

Rakennus on salaojitettu, salaojat kulkevat rakennuksen sisällä. Salaojat ovat muoviputkea. Salaojien kuvaus on tehty v.2005, jolloin salaojakaivot olivat pääosin kunnossa, salaojat tyydyttävässä/huonossa kunnossa. Tutkimuksen mukaan salaojaverkostossa oli kuusi salaojalinjaa, jotka tulisi korjata kahden vuoden sisällä tutkimuksesta.

Vantaan kaupungin kunnossapidon mukaan salaojille ei ole tehty kunnostus/uusimistoimenpiteitä. Salaojien yleinen tekninen käyttöikä on 30-50 vuotta ja huoltoväli 5 vuotta. Salaojien ikä on (v.2023) 45 vuotta, joten tekninen käyttöikä on päättymässä. Oletettavasti salaojaverkoston huoltotoimenpiteitä ei ole tehty säännöllisesti, joten salaojien uusiminen on peruskorjauksessa ajankohtaista.

Sokkelit

Rakennusvierillä maanpinta viettää paikoin kohti rakennusta ja sokkelirakenne on paikoin hyvin matala.

Sokkeli on teräsbetonia ja sokkelissa on joko koko sokkelin korkuinen tai sokkelin yläosassa oleva lämmöneriste. Sokkelin ulkopinta on betonia ja ulkopinta on maanalaisilta osiltaan kosteuseristetty (1-kertainen kosteudeneristys).

Vuonna 2012 tehdyn kuntotutkimuksen mukaan sokkelien kunto on välttävä. Sokkelipinnoilla oli halkeamia, liian pinnassa olevia ruosteisia teräksiä ja rapautumaa. Aistinvaraisten havaintojen mukaan sokkeleita on paikkakorjattu kuntotutkimuksen tekemisen jälkeen. Sokkeleissa on edelleen havaittavissa halkeamia ja pinnassa olevia ruosteisia teräksiä. Sokkelit vaativat kunnostustoimenpiteitä.

Maanvastaiset ulkoseinät

Maanvastaiset seinät ovat betonisia paikallavalurakenteita ja niissä on lämmöneristeenä styrox.

Maanvastainen ulkoseinä (MVS1) länsi- ja itäjulkisivuilla:

- maalipinta

- betoni 120...200 mm
- styrox 50...70 mm
- betoni
- 1x vedeneristys

Maanvastainen ulkoseinä (MVS2) pohjoisjulkisivulla:

- maalipinta
- betoni 200 mm
- styrox

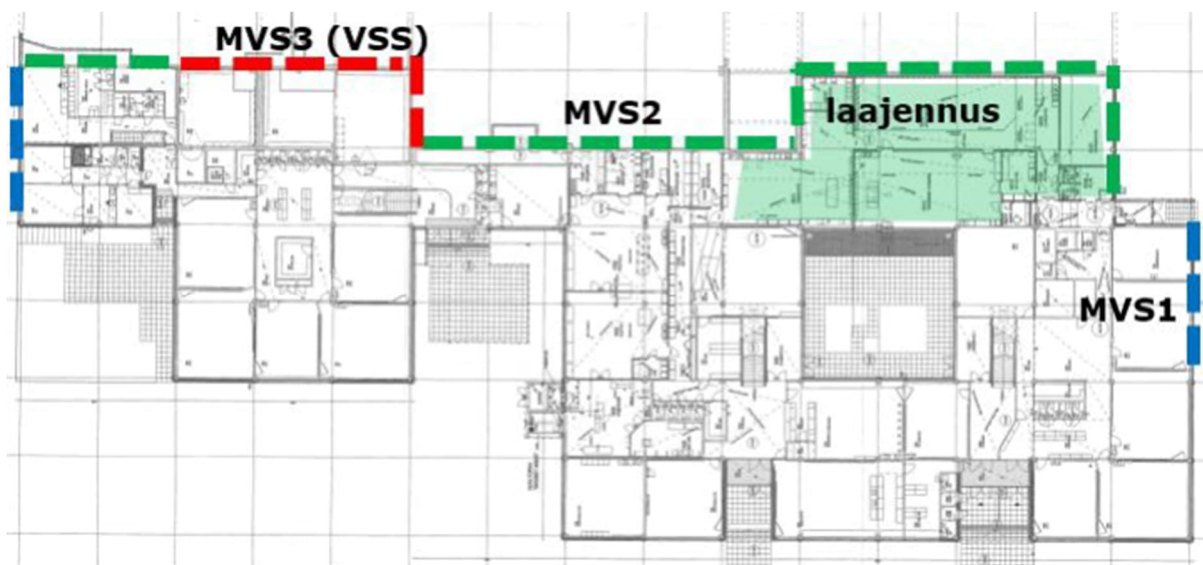
Maanvastainen ulkoseinä (MVS3) pohjoisjulkisivulla VSS:n kohdalla:

- maalipinta
- betoni 300 mm
- styrox 50 mm
- betoni 120 mm
- 1x kosteuseristys

Maanvastainen ulkoseinä v. 2003 laajennusosalla:

- kevytsoraharkko 75 mm
- ilmatila 40 mm
- betoni 200 mm
- styrox 50 mm
- hiekka

Seinärakenne tuulettuu avoimen yläreunan kautta sekä alareunan tuuletusaukkojen kautta huoneilmaan.



Kuva AFRY Kivimäen koulu Kosteustekninen kuntotutkimus v.2023

Maanvastaisissa seinissä ei ole yhtenäistä ulkopuolista vedeneristystä kuin paikoin. Maanvastaisiin seiniin kohdistuu maaperästä maltillista kosteusrasitusta seinien alaosiin. Kosteus on aiheuttanut seinien pinnoille vaurioita vain paikallisesti.

Maanvastaisten seinien pintarakenteet olivat pääosin hyväkuntoisia, paikallisesti seinien alaosissa havaittiin tutkimuksissa maalipintojen hilseilevän. Maanvastaisten seinien pintakosteuslukemat vaihtelivat pääosin välillä 55-80. Poikkeavia lukemia havaittiin väestönsuojan seinästä sekä tilasta 1089. Tuulikaapissa 2142 seinä ei ole maanvastainen, mutta seinän alaosasta havaittiin poikkeavia lukemia sekä maalipinnan hilseilyä. Tilassa oli myös maakellarimainen haju.

Maanvastaisten seinärakenteiden ilmatiiviys on tasopinnoilla hyvä, liitoskohdissa ilmavuodot ovat mahdollisia, ellei niitä ole erikseen tiivistetty.

Ensimmäisen kerroksen tiloissa on laajennusosalla kevytsoraharkosta tehty kuorimuuraus. Muurauksen ja betonisisäkuoren välissä on rako, joka on tehty tuulettuvaksi muurauksen alaosan venttiileillä ja jättämällä muurauksen yläosa avonaiseksi. Aikaisemmissa tutkimuksissa on havaittu betonin pinnalla muottilaudoituksen jäämiä. Nykyhetkessä on mahdollista, että ilmatilasta siirtyy muottilaudoituksen ja maaperän epäpuhtauksia huoneilmaan kevytsoraharkkoseinään jätetyn ilmaraon ja tuuletusaukkojen kautta.

Alapohja

Rakennuksen alapohja on maanvarainen teräsbetonilaatta, jonka paksuus 80 mm. Betonilaatan alla on polystyreenieristys, jonka paksuus on 50 mm ja reuna-alueilla 100 mm sekä tiivistetty sora.

Alapohjarakenteet ovat kosteusteknisesti toimivia nykyisillä pintaratkaisulla yksittäisiä tiloja lukuun ottamatta. Alapohjissa on paikallisia kohtia, joissa esim. betonipilareita tai kantavia väliseiniä pitkin maatäytöstä kapillaarisesti nouseva kosteus kohottaa lattiapäällysteen alustan kosteuspitoisuutta.

Alapohjien päällysteitä on uusittu vaihtelevasti, uudet päällysteet ovat hyväkuntoisia ja niiden alla on pääosin epoksinpinnoite, joka estää maaperän kosteuden siirtymisen pintarakenteisiin. Uusittuihin lattianpäällysteisiin ei kohdistu korjaustarvetta. Alkuperäiset lattianpäällysteet ovat kuluneita ja ne suositellaan uusimaan tulevassa korjauksessa.

Maanvastaisten rakenteiden ja niiden liittymien ilmatiiveyttä on parannettu tiivistyskorjauksilla. Rakenteiden ilmatiiveyttä suositellaan parantamaan kattavasti koko rakennuksessa samalla, kun lattianpäällysteitä uusitaan.

Tutkimuksissa havaittiin koholla olevia kosteuslukemia paikallisesti erityisesti WC-tiloista lattiakaivojen läheisyydestä. Lisäksi kohonneita lukemia havaittiin teknisen työn tiloista 1038-1039 kaistaleelta, jonka kohdalla havaittiin kosteusrasitusjälkiä lattianpäällysteen alapinnassa ja viillosta mitattiin 83,9 %RH kosteuspitoisuus.

Ennen tulevaa peruskorjausta suositellaan korjaamaan paikalliset kosteusvauriot taukotilassa 1089, tuulikaapissa 2142, opettajien tilassa 2047 (kylmion tausta) sekä WC-tiloissa 1050–1053.

Alapohjissa on muutamia tarkastusluukkuja, jotka ovat aistinvaraisesti arvioiden epätiiviyttä, vaikka ne oli liimattu liimamassalla umpeen.

Välipohja

Välipohja on pääosin elementtirakenteinen. Kantavana rakenteena toimivat 265 mm korkeat ontelolaatat. Pienillä välipohja-alueilla on paikalla valettu teräsbetoninen laatta. Kantavan rakenteen päällä on 20 mm tasoitekerros ja pintamateriaali. Välipohjan kantavat rakenteet ovat kunnossa.

Yläpohja

Yläpohjan kantavina vaakarakenteina toimivat ontelolaatat, joiden korkeus on 265 mm. Liikuntasalin kohdalla yläpohjan kantava rakenne on TT-laatat, joiden korkeus on 600 mm.

Kantavat vaakarakenteet

Rakennuksen kantavina vaakarakenteina toimivat teräsbetonipalkit ja ontelolaatat.

Kantavat pystyrakenteet

Kantavina pystyrakenteina toimivat elementtirakenteiset teräsbetonipilarit. Pilareiden koko on yleensä 400 x 400 mm. Rakennuksen 1-2 -kerroksen liitoskohdassa kantavana pystyrakenteena toimii teräsbetoninen seinä (paksuus 200 mm) jonka ulkopuolella on muovikalvo ja polystyreenieristys 50 mm. Väestönsuojan kohdalla kantavana pystyrakenteena toimii 300 mm paksu teräsbetoniseinä.

Väliseinät

Rakennuksen väliseinät ovat pääosin muurattuja ei kantavia seiniä.

Muurattujen väliseinien kohdalla ei ole erillisiä perustuksia. Maanvaraisessa alapohjassa on tiiliseinien kohdalla 50 mm laattavahvistus (laatta on 130 mm korkea).

Julkisivut

Julkisivut on tehty yleensä kerroselementeistä, joiden rakenne ulkoapäin lukien on:

- 60 mm pesubetonipintainen ulkokuori
- lämmöneriste 120 mm,
- sisäkuori 100 mm teräsbetonia

Rakenteessa ei ole ilmarakoa. Elementtien ansaat ovat ruostumatonta terästä, muu terästys ei ole ruostumattomasta teräksestä.

Sisäänkäyntikatosten kohdalla julkisivurakenne ulkoapäin lukien:

- paikallamuurattua punatiili
- lämmöneriste 125 mm
- kalkkihiekkatiili

Vuonna 2012 tehdyn kuntotutkimuksen mukaan julkisivuelementtien yleiskunto oli tutkimusvuonna tyydyttävä. Elementtien käyritystä ja hammastuksia ei havaittu. Ohuthietutkimuksen perusteella elementtien ulkokuoren betoni ei ole pakkasenkestävää ja vetokokeiden perusteella betonissa oli paikoin pakkasrapautumaa. Kuntotutkimuksen mukaan julkisivuelementeillä oli vuonna 2012 teknistä käyttöikää jäljellä noin 10 vuotta.

Julkisivun saumaukset on uusittu vuoden 2012 jälkeen ja aistinvaraisten havaintojen mukaan on saumojen uusiminen ajankohtaista lähivuosina.

Vesikatto

Vesikaton rakenteet kantavaan rakenteeseen saakka on uusittu vanhojen suunnitelmien mukaan 2002.

Hyötykuorma 180 kg/m²

Vesikaton rakenteet ulkoapäin lukien 1.kerroksisella osalla:

- Vedeneristys VE80
- Lämmöneristys 160 mm
- Kevytsora 0...150 mm
- Höyrynsulku
- Kantava rakenne, ontelolaatat/TT-laatat

Vesikatolle on tehty kuntotarkastus joulukuussa 2020. Tarkastuksen havaintoina hitsaamalla kiinnitettyjen saumojen ylipursotus on olematonta. Bitumisaumoihin pitäisi muodostua asennusvaiheessa yhtenäinen bitumin ylipurse, joka varmistaa sauman luotettavan kiinnittymisen. Katteessa esiintyy lisäksi paikoin pientä sirotepinnan halkeilua ja höyrypusseja. Isompien höyrypussien kohdalla on vaarana pintakermien saumojen aukeaminen. Myös avoimia pintakermien saumoja havainnointiin. Saatujen tietojen mukaan höyrypussien kohdat on korjattu.

Aistinvaraisesti tarkasteltuna vesikaton kermieriste on melko hyväkuntoinen. Vesikaton lämmöneristeet ovat kuormitusta huonosti kestäviä ja käveleminen vesikatolla aiheuttaa eristeen painumisen jalan alla.

Kerroskorkeus

1.kerroksen vapaa korkeus lattiasta ontelolaatan alapintaan on 2985 mm ja 2.kerroksen vapaa korkeus välipohjan yläpinnasta ontelolaatan alapintaan on 3015 mm. Liikuntasalin vapaa korkeus on 7030 mm lattiasta TT-laatan rivan alapintaan.

Tehtyjä korjauksia

Vuonna 2003/2004

Vuonna 2003/2004 tehtiin koululle teknisten aineiden tilojen perusparannus ja laajennus. Pohjakerroksessa olevaa alustatilaa muunnettiin koulun käyttöön sopivaksi tilaksi, yhteensä uutta tilaa tuli 568 brm².

Rakennusta on tiivistyskorjattu tiloittain vuosina 2021-2023.

Vuosi 2021

Vuonna 2021 korjattiin vanhojen suunnitelmien mukaan tilat 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084 ja 1086.

Vuosi 2022

Vuonna 2022 korjattiin vanhojen suunnitelmien mukaan tilat 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1022, 1022.1, 1023 ja 1026.

Vuosi 2023

Vuonna 2023 tullaan korjaamaan tilat 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1044, 1045, 1045.1, 1050, 1051, 1052 ja 1053.

Korjaustoimenpiteet (vuosien 2021-2023 korjaukset):

Vanhat matot liimoineen ja tasoitteineen poistettiin puhtaalle betonipinnalle. Lattiat kapseloitiin kapselointiepoksilla, tasoitettiin matala-alkalisella tasoitteella ja pintamateriaalina käytettiin vinyylilankkuja ja tekstiililaattamattoja, joita ei liimattu alustaansa. Luokkien vesipisteiden kohdalla lattiaan asennettiin keraaminen laatoitus. WC-tilojen lattioiden vedeneristys uusittiin ja lattiat laatoitettiin.

Kaikki havaitut vesivuotojäljet ja vauriot korjattiin.

Ikkunat uusittiin vuonna 2021 tiloissa 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1078, 1079, 1080 ja 1081.

Ikkunat uusittiin vuonna 2022 tiloissa 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1022 ja 1026.

Seinät ja katto (niiltä osin, kun ei akustolevyjä) maalattiin.

Akustovillat vaihdettiin pöly- ja allergiavapaisiin akustolevyihin luokissa ja käytävillä/auloissa ympärisuojattuihin A-luokan mineraalivilla-akustointilevyihin.

Alakattojen päällä olleet paljaat mineraalivillalevyt poistettiin ja mineraalivillaiset putkieristeet pinnoitettiin tai uusittiin.

Kohtisuoraan ulkoseinään vasten tulevat ontelolaattojen v-urat tiivistettiin 1000 mm pituudelta ulkoseinästä. Tiivistys vain v-urassa.

Kohtisuoraan ulkoseinään vasten tulevat tiiliseinät tiivistettiin 500 mm pituudelta, mikäli tiiliseinä jatkui ulkoseinän sisälle tai ulkoseinässä oli väliseinän kohdalla epäjatkuuskohta.

Tiili-villa-tiiliseinien tiivistys ulotettiin 500 mm matkalle liittyviin seiniin.

Betonirakenteen tiivistystä vietäessä tiiliseinän läpi, tarkistettiin mahdolliset tiiliseinän alla lattiassa olevat kutistumis-/työsaumat. Mikäli sauma havaittiin, tiivistettiin tiiliseinä molemmin puolin koko sauman pituudelta.

Tiilirakenteisen väliseinän liittyessä tiivistettävään betonirakenteeseen, liittyvän tiiliseinän ylä- ja alanurkista irrotettiin yksi tiili tiivistyksen viemiseksi ehjänä tiiliseinän läpi.

Ulkoseinien pilareiden ja palkkien kaikki saumat tiivistettiin (pilari-palkki/ulkoseinä-/välipohja/alapohjaliittymät).

Sisäpilareissa tiivistettiin liittymä alapohjaan (1.krs) ja yläpohjaan.

Kaikki yläpohjan pilareiden ja laattojen saumat tiivistettiin kauttaaltaan. Yläpohjassa ontelolaatoissa tiivistettiin v-ura koko pituudeltaan.

Korjausalueelta kaikki tate-läpiviennit, hormit, kiinnikkeet/reiät/halkeamat (patterit) tiivistettiin.

Levyrakenteiset tekniikkahormit avattiin ja tiivistykset tehtiin hormin sisällä olevien rakenteiden tiivistettäviin liittymäkohtiin. Tiivistysten jälkeen hormit rakennettiin ennalleen. Tiilirakenteisia hormoneja ei purettu vaan tiivistykset tehtiin hormin pinnalle liittyviin.

Kaikki sähkö- ITC-, antenni- ym. rasiat tiivistettiin. Johtokourut avattiin, irrotettiin ja kouruun tulevien johtojen läpiviennit seinissä ym. rakenteissa tiivistettiin. Kourujen kiinnitysten ruuvireiät tiivistettiin.

Kaikki rakenteista tuleviin sähköputkenpäihin tehtiin tulppaus elastisella massalla.

Lattialla olevat tarkastusluukut vaihdettiin vesi- ja kaasutiiviisiin luukkuihin.

Toimenpiteet peruskorjauksessa

Piha

Maanpintojen tulee lähtökohtaisesti olla rakennuksesta poispäin kaltevia. Ohjeistuksena on, että maanpintojen kallistusten tulisi olla rakennuksen vierellä kolmen metrin matkalla vähintään 1:20 (noin 15 cm). Tulevissa korjauksissa suositellaan parantamaan pintojen kallistuksia rakennuksesta poispäin.

Perusmuurin vierustalla olevan nurmikon ja istutusalueen poistaminen. Rakennuksen vierustalla on suositeltavaa olla kosteutta läpäisevää ainesta joka vähentää sokkeliin kohdistuvaa kosteusrasitusta

Perustukset

Ei toimenpiteitä

Salaojat

Rakennuksen sisäpuolisista salaojista on osa kuvattu (rakennuksen osa C). Kuvausten perusteella kaksi salaojalinjaa joudutaan uusimaan. Rakennuksen sisäpuolisista salaojista arvioidaan jouduttavan uusimaan 60 %. Osa salaojista voidaan sijoittaa rakennuksen ulkopuolelle, jos se on maaperäolosuhteiden puolesta mahdollista. Uudet salaojat tuplamuovisalaojia ja salaojakaivot muovisalaojakaivoja sakkapesällä varustettuna.

Sokkelit

Sokkelin halkeamat ja liian pinnassa olevat teräkset korjataan betonikorjausmenetelmin.

Maanvastaiset ulkoseinät

Peruskorjauksessa suositellaan korjaamaan maanpintojen kallistukset rakennuksesta poispäin ja asentamaan yhtenäinen vedeneristys perusmuurin ulkopuolelle.

Suosittelaa asentamaan maanvastaisiin seiniin ja perusmuuria vasten ulkopuolinen vedeneristys alueille, joilta se vielä puuttuu.

Sisäilman hyvän laadun varmistamiseksi suosittelemme tulevissa korjauksissa laajennusosan harkkoseinille toimenpiteitä, joilla epäpuhtauksien siirtyminen huoneilmaan saadaan estettyä. Raskaimmassa korjausvaihtoehdossa harkkoseinä puretaan, jolloin betonipinta voidaan puhdistaa ja lattianrajaan toteuttaa tiivistys. Kevyemmässä korjausvaihtoehdossa voidaan esimerkiksi tiivistää harkkoseinän sisäpinta ja alipaineistaa harkkoseinän ilmapäli.

Maanvastaisten seinien sisäpinnassa on tilassa K014 koolaus ja levytys sekä A-osan IV-konehuoneessa mineraalivilla. Nämä on suositeltavaa poistaa tulevassa peruskorjauksessa, koska on olemassa riski mineraalivillan tai koolauspuiden vaurioitumisesta maaperästä paikoin aiheutuvan kosteusrasituksen vuoksi.

Tilasta 1040 on kulku putkikanaaliin. Putkikanaalissa ei havaittu poikkeavia hajuja, mutta kanaalin kulkuoven ilmatiiveys on suositeltavaa varmistaa tulevassa peruskorjauksessa, jotta putkikanaalista ei kulkeudu maakellarin hajua eikä aiemmissa tutkimusraporteissa havaittuja epäpuhtauksia sisätiloihin.

Länsisivulla perusmuurissa on kosteusjälkiä pellitysten ja raitisilmakanavan kohdalla. Tulevassa peruskorjauksessa suositellaan tarkastamaan ohjaako pellitykset vettä perusmuurille. Kohdalla olevassa 1. kerroksen tilassa 1089 sisäpuolinen paikallinen kosteusvaurio suositellaan korjaamaan.

Alapohja

Alapohja korjataan niissä tiloissa, joissa ei ole tehty kunnostuksia vuosina 2021-2023.

Vanhat matot liimoineen ja tasoitteineen poistetaan puhtaalle betonipinnalle. Lattiat kapseloidaan kapselointiepoksilla, tasoitetaan matala-alkalisella tasoitteella ja pintamateriaalina käytetään vinyylilankkuja ja tekstiililaattamattoja, joita ei liimata alustaansa. Luokkien vesipisteiden kohdalla lattiaan asennetaan keraaminen laatoitus. WC-tilojen lattioiden vedeneristys uusitaan ja lattiat laatoitetaan. Lattian ja seinän liittymä tiivistetään.

Alapohjissa on muutamia tarkastusluokkuja, jotka ovat aistinvaraisesti arvioiden epätiivitä. Luukkujen ilmatiiveyttä suositellaan parantamaan peruskorjauksen yhteydessä, sillä niiden kautta aistittiin tiloihin siirtyvän maakellarimaista hajua.

Välipohja

Välipohja korjataan niissä tiloissa, joissa ei ole tehty kunnostuksia vuosina 2021-2023.

Vanhat matot liimoineen ja tasoitteineen poistetaan puhtaalle betonipinnalle. Lattiat kapseloidaan kapselointiepoksilla, tasoitetaan matala-alkalisella tasoitteella ja pintamateriaalina käytetään vinyylilankkuja ja tekstiililaattamattoja, joita ei liimata alustaansa. Luokkien vesipisteiden kohdalla lattiaan asennetaan keraaminen laatoitus. WC-tilojen lattioiden vedeneristys uusitaan ja lattiat laatoitetaan. Välipohjan ja seinän liittymä tiivistetään.

Kohtisuoraan ulkoseinään vasten tulevat ontelolaattojen v-urat tiivistetään 1000 mm pituudelta ulkoseinästä. Tiivistys vain v-urassa.

Alakattojen päällä olleet paljaat mineraalivillalevyt poistetaan ja mineraalivillaiset putkieristeet pinnoitetaan tai uusitaan.

Katto maalataan.

Akustovillat vaihdetaan pöly- ja allergiavapaisiin akustolevyihin luokissa ja käytävillä/auloissa ympärisuojattuihin A-luokan mineraalivilla-akustointilevyihin.

Yläpohja

Kaikki yläpohjan pilareiden ja laattojen saumat tiivistetään kauttaaltaan. Yläpohjassa ontelolaatoissa tiivistetään v-ura koko pituudeltaan.

Alakattojen päällä olleet paljaat mineraalivillalevyt poistetaan ja mineraalivillaiset putkieristeet pinnoitetaan tai uusitaan.

Katto maalataan.

Akustovillat vaihdetaan pöly- ja allergiavapaisiin akustolevyihin luokissa ja käytävillä/auloissa ympärisuojattuihin A-luokan mineraalivilla-akustointilevyihin.

Kantavat pilari- ja palkkirakenteet

Ulkoseinien pilareiden ja palkkien kaikki saumat tiivistetään (pilari-palkki/ulkoseinä-/välipohja/alapohjaliittymät).

Sisäpilareissa tiivistetään liittymä alapohjaan (1.krs) ja yläpohjaan.

Kaikki yläpohjan pilareiden ja palkkien saumat tiivistetään kauttaaltaan.

Väliseinät

Kohtisuoraan ulkoseinään vasten tulevat tiiliseinät tiivistetään 500 mm pituudelta, mikäli tiiliseinä jatkui ulkoseinän sisälle tai ulkoseinässä oli väliseinän kohdalla epäjatkuvuuskohta.

Tiili-villa-tiiliseinien tiivistys ulotetaan 500 mm matkalle liittyviin seiniin.

Betonirakenteen tiivistystä vietäessä tiiliseinän läpi, tarkistetaan mahdolliset tiiliseinän alla lattiassa olevat kutistumis-/työsaumat. Mikäli sauma havaitaan, tiivistetään tiiliseinä molemmiin puolin koko sauman pituudelta.

Tiilirakenteisen väliseinän liittyessä tiivistettävään betonirakenteeseen, liittyvän tiiliseinän ylä- ja alanurkista irrotetaan yksi tiili tiivistyksen viemiseksi ehjänä tiiliseinän läpi.

Sisätilan korjauksissa tehdään lisäksi:

Korjausalueelta kaikki tate-läpiviennit, hormit, kiinnikkeet/reiät/halkeamat (patterit) tiivistetään.

Levyrakenteiset tekniikkahormit avataan ja tiivistykset tehdään hormin sisällä olevien rakenteiden tiivistettäviin liittymäkohtiin. Tiivistysten jälkeen hormit rakennetaan ennalleen. Tiilirakenteisia hormoneja ei pureta vaan tiivistykset tehdään hormin pinnalle liittyviin.

Kaikki sähkö- ITC-, antenni- ym. rasiat tiivistetään. Johtokourut avataan, irrotetaan ja kouruun tulevien johtojen läpiviennit seinissä ym. rakenteissa tiivistetään. Kourujen kiinnitysten ruuvireiät tiivistetään.

Kaikki rakenteista tuleviin sähköputkenpäihin tehdään tulppaus elastisella massalla.

Lattialla olevat tarkastusluukut vaihdetaan vesi- ja kaasutiiviisiin luukkuihin.

Julkisivut

Rakennuksen julkisivut korjataan.

Julkisivujen betoninen ulkokuori ja lämmöneristeet puretaan. Uudet lämmöneristeet ja julkisivun pintamateriaali asennetaan. Uusittava julkisivu voi olla lämpöräpattu (lämmöneristeet + rappaus) tai lämmönerite + tuuletusrako + kivipintainen levy. Pyritään siihen, ettei julkisivu kasva ulospäin. Parannetaan ulkoseinän U-arvoa ja tiiviyyttä.

Sisäänkäyntien tiili-villa-tiili –rakenteiden kosteusteknistä toimivuutta ja ilmatiiveyttä sisätiloihin parannetaan.

Ikkunat

Ei uusitut ikkunat uusitaan.

Ikkunoita on uusittu vuoden 2021-2022 tilakorjauksissa sekä vuoden 2014 A-osan perusparannuksessa (hammashuolto- ja neuvolatilat).

Ulko-ovet

Sisäänkäyntien ulko-ovet uusitaan.

Vesikatto

Rakennuksen vesikatto korjataan pois lukien neuvolaosa (rakennuksen osa A), jonka vesikattoa ei korjata.

Uusi kuormitusta kestävä laakeroointieristekerros ja uudet bitumikermit asennetaan vesikatolle.

Kattoikkunakupujen tiivisteiden uusiminen.

Vesikatoille asennetaan aurinkosähköjärjestelmä. Ensisijainen sijoitus liikuntatilan vesikatolle. Muun koulunosan vesikaton osalta on tutkittava kantavien yläpohjarakenteiden kantavuus aurinkosähkölle ja tutkittava ohutkalvopaneelien käyttömahdollisuus, jos vesikaton kantokyky ei riitä ns. normaaliaurinkosähköjärjestelmän kuormituksille.

Rakennuksen paloluokka on P1.

Rakennustöiden puhtausluokka on P1 (Sisäilmastoluokitus 2018).

Pintamateriaalit M1 luokkaa (Sisäilmastoluokitus 2018).

6.7 LVIA-tekniset tavoitteet ja toimenpiteet

Yleistä:

Rakennushanke käsittää Kivimäen koulun perusparannuksen. Koulussa toimii myös Martinlaakson neuvola ja hammashoitola. Rakennus on valmistunut vuonna 1978. Vuonna 2004 rakennusta on laajennettu 1.krs:n alustatilan käyttöön otolla ja vähäisillä tilajärjestelyillä. Vuonna 2013 valmistui laajempi peruskorjaus, jolloin uusittiin lähes kaikki iv-koneet. Vuonna 2015 on valmistunut neuvolan peruskorjaus, jolloin uusittiin neuvolan iv-kone. Tällöin katolle rakennettiin uudet iv-konehuoneet (3kpl).

- Kivimäen koulua palvelee 9 eri tuloilmakonetta.
- Tuloilmakoneet ovat pääosin uusittu (4 tuloilmakonetta) koulun vuoden 2013 peruskorjauksen yhteydessä.
 - o Vuonna 2003 ja 2005 uusitut tuloilmakoneet:
 - TK-01 Teknisen työn tuloilmakone, uusittu vuonna 2003
 - TK-11 Asunto muutettu opetustiloiksi vuonna 2005
 - o Luokkatiloja palvelee 4 eri konetta:
 - TIK-16 Luokat, osa C, 1-2 kerros
 - TIK-21 Luokat, osa B, 1-2 kerros
 - TIK-22 Luokat, osa A, 1-2 kerros
 - TIK-23 Luokat, osat B ja C, 2 kerros
 - o Muita tiloja palvelee 3 eri konetta:
 - TIK-17 Keittiö
 - TIK-24 Voimistelusal
 - TIK-25 Neuvola

Sisäilmaston tavoitteena on tavanomaisissa tiloissa sisäilmastoluokka S2, rakennustöiden ja ilmanvaihtotöiden puhtausluokka P1 sekä rakennusmateriaalien ja ilmanvaihtotuotteiden päästöluokka M1, sisäilmaluokitus 2018 mukaan. Lämpötilan ylärajan osalta tavoite on kuitenkin sisäilmastoluokan S3 mukainen. Rakennuksen energiatehokkuusluokituksen tavoitteena on opetusrakennusten luokka A.

Lämmityslaitteet:

Kiinteistö on liitetty Vantaan Energian kaukolämpöverkostoon. Kaukolämmönalakeskus on pääosin vuodelta 2004. Lämpöjohtoverkostot pattereineen ym. ovat pääosin alkuperäisiä vuodelta 1978, mikäli niitä ei uusittu vuonna 2013 valmistuneessa peruskorjauksessa. Lämmityspattereiden termostaattiset patteriventtiilit on uusittu vuonna 1997. Kiertoilmakoneet ovat alkuperäisiä vuodelta 1978, mikäli niitä ei uusittu vuonna 2013 valmistuneessa peruskorjauksessa. Kaikki alkuperäiset vuoden 1978 laitteet ja varusteet uusitaan.

Kaukolämmön alajakokeskus on sijoitettu rakennuksen lämmönjakohuoneeseen.

Lämmönjakokeskus on tehdasvalmisteinen kokonaisuus, jossa on levylämmönsiirtimet(3kpl) lämmitys-, ilmanvaihto- ja käyttövesiverkostoille sekä pumpput, varo- ja automatiikkalaitteet ym. varusteet. Lämmönsiirtimien tehot tarkistettava uutta tarvetta vastaavaksi (uusitaan tarvittaessa). Kaikkien verkostojen alkuperäiset vuoden 1978 laitteet kuten esim. paisunta-astiat, automatiikkalaitteet ym. uusitaan.

Vesijohtolaitteet ja viemärilaitteet:

Kiinteistö on liitetty kaupungin vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon. Sade- ja perusvedet on johdettu kaupungin sadevesiviemäriverkostoon. Vesijohtoverkosto varusteineen on pääosin alkuperäinen vuodelta 1978, mikäli niitä ei ole uusittu vuonna 2013. Rakennuksen sisä- ja ulkopuoliset sade- ja viemäriverkostot ovat pääosin alkuperäisiä vuodelta 1978. Vesi- ja viemärikalusteet ovat pääosin alkuperäisiä vuodelta 1978.

Nykyiset vesijohto- ja viemäriverkostot kalusteineen ym. varusteineen uusitaan, mikäli niitä ei ole uusittu vuonna 2013. Wc-tilat, siivoustilat ja muut märkätilat uusitaan kokonaisuudessaan. Keittiön kaikki vesijohdot ja viemärit sekä kalusteet hanoineen uusitaan.

Ilmanvaihtolaitteet:

Ilmanvaihtojärjestelmät ovat pääosin korjattu vuonna 2013. Vuonna 2013 uusimatta jääneet iv-koneet uusitaan (3 kpl). Vuonna 2004 on otettu käyttöön teknisten työn tilojen ym. iv-kone (TK-01) ja vuonna 2005 asunnon koulutiloiksi muutettu iv-kone (TK-11). Kaikki ilmanvaihtojärjestelmät kanavistoineen ja päätelaitteineen ym. uusitaan, mikäli niitä ei ole uusittu vuonna 2013, paitsi teknisten työn tilojen iv-kone, vuonna 2004 uusittuineen kanavistoineen ja päätelaitteineen ym. Teknisten työn tilojen iv-koneen ilmanotto on uusittu vuonna 2013.

Tilat varustetaan lämmöntalteenotolla varustetulla koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdoilla, noudattaen viranomais määräyksiä ja -ohjeita. Ilmanvaihdon mitoitusarvona käytetään 6,0 dm³/s/henkilö sekä toimistohuoneissa ja vastaavissa tiloissa käytetään kuitenkin vähintään 3.0 dm³/s/m². Keittiön ilmanvaihto mitoitetaan lämpökuorman mukaan, minimi mitoitusilmavirta on kuitenkin valmistuskeittiössä 20 dm³/s/m².

Koje-, laite- ja kanava-asennuksissa huomioitava huolto- ja korjaustyöt sekä koje- ja laitevalin-noissa energiatalous. Ilmanvaihtolaitteisto mitoitetaan SFP-oppaan mukaisesti pienille painehäviöille siten, että SFP-luku alittaa 1,7 kW/(m³/s), 1/1-teholla mitattuna.

Opetustilat (iv-koneita 3kpl), opettajienhuoneet (hallintotilat, oppilashuollon tilat), voimistelusalit (juhlasalikäyttö), entiset neuvola hammashoitotiloineen, ruokasali soluauioineen, keittiö, ja ns. likaiset tilat varustetaan omilla ilmanvaihtokoneilla. Koneet varustetaan lisäaikakytkimillä. Suunnittelussa on huomioitava kojeiden haalausmahdollisuudet.

Säätö- ja valvontalaitteet:

Rakennusautomaatio järjestelmä on avoin ja muunneltavat laitteistoratkaisut salliva. Se toteutetaan noudattaen Proval Oy:n Vantaan kaupungille laatimaa ohjetta sekä kaupungin täydentäviä ohjeita. Automaatiopiirustukset tehdään Vantaan kaupungin mallikaavioiden ja ohjeiden mukaisesti. Laitteet numeroidaan Vantaan kaupungin käyttämän järjestelmän mukaisesti. Rakennus varustetaan valvontajärjestelmän alakeskuksilla, jotka liitetään Vantaan kaupungin keskitettyyn aluevalvontajärjestelmään. Automaatiojärjestelmän tulee olla täysin yhteensopiva em. valvontajärjestelmän kanssa siten, että kaikki toiminnot on sen kautta suoritettavissa. Rakennusautomaatiourakka on tilaajan erillishankinta.

Uuden opetussuunnitelman vaatimat muutokset:

Koulun tilojen saattaminen uutta opetussuunnitelmaa vastaaviksi aiheuttaa toiminnallisia muutoksia ja korjaustarpeita LVI-tekniisiin laitteisiin. Tilamuutosten vuoksi on lämmitysverkostoihin tehtävä kytkentäjohtomuutoksia ja pattereiden siirtoja ym. tarpeellisia toimenpiteitä. Vesi- ja viemäriverkostoihin muutoksia aiheutuu märkätilojen ja muiden yksittäisten vesi- ja viemäripisteiden siirtojen vuoksi. Tällöin on uusittava vesi- ja viemärikalusteita sekä tehtävä uusia kytkentävesijohtoja ja -viemäreitä. Ilmanvaihtojärjestelmiin muutokset vaikuttavat eri iv-koneiden palvelualueilla siten, että kaikkiin uusiin opetuspisteisiin on turvattava ilmamäärien riittävyys 6,0 l/s/henkilö. Muutoksia tulee täten kytkentäkanaviin ja tilojen pääte-eliimiin. Eri palvelualueiden iv-koneiden ilmamäärien riittävyys on varmistettava tekemällä tarpeelliset toimenpiteet vuoden 2013 uusittuihin iv-koneisiin esim. ilmamääriä kasvattamalla ja lisäämällä uudet iv-koneet vanhojen vuonna 2013 uusimatta jääneiden iv-koneiden tilalle.

6.8 Sähkötekniset tavoitteet ja toimenpiteet

Yleistä:

Rakennuksen sähkötekniikka uusitaan pääosin lukuun ottamatta seuraavassa esitettyjä poikkeamia:

- Neuvolan tilat, joihin ei tehdä toimenpiteitä. Tarpeet tilojen olemassa olevien järjestelmien liittämistä tuleviin koulun järjestelmiin selvitetään suunnitteluvaiheessa
- Rakennuksen johtotiet ja maadoitukset hyödynnetään soveltuvin osin
- Nykyiset 2004 asennetut keskuskeskukset hyödynnetään soveltuvin osin (NK 01, RK 06.1, RK 09, RK 0.10)
- Nykyiset 2004 uusitut merkki- ja turvalajojärjestelmän keskus sekä valaisimet hyödynnetään soveltuvin osin
- Nykyiset 2013 / 2014 uusitut IV-koneiden sähköjärjestelmät, keskuskeskukset ja VAK:t hyödynnetään
- Nykyiset 2021 valaisimien osalta uusitut ulkovalaistuksen mastot hyödynnetään, 2023 uusittavat sisäänkäyntien seinä ja katosvalaisimet hyödynnetään soveltuvin osin
- Nykyiset 2022 uusitut C-solun 1. krs led-valaisimet sekä 2023 uusittavat B-solun 1. krs led-valaisimet hyödynnetään soveltuvin osin
- Nykyiset videovalvontajärjestelmän laitteet (Avigilon) puretaan peruskorjauksen ajaksi ja asennetaan uudelleen käyttöön (kameroita noin 16 kpl). Laitteiden

käyttökelpoisuus tarkistetaan varmuuden vuoksi ennen rakentamisvaiheen aloitusta

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

Suunnittelun tulee olla laadukasta ja pohjautua tilaajan ja käyttäjien kanssa neuvoteltuihin ratkaisuihin, laskelmiin ja kokemukseen. Suunnittelijan on voitava perustella suunnitteluratkaisut yllä mainittujen kriteerien perusteella.

Aluesähköistys ja liittymät:

Rakennuksen nykyiset sähkö-, tietoliikenne- ja kiinteistöautomaatioliittymät säilytetään. Videovalvonta liitetään Vantaan kaupungin videovalvontaverkkoon ja rikosilmoitinjärjestelmä Vantaan kaupungin rikosilmoitinverkkoon.

Nykyistä piha-alueiden valaistusta täydennetään valaisinpylväillä sekä rakennukseen asennettavilla seinä- ja katosvalaisimilla. Vialliset valaisimet uusitaan. Pihavalaistuksessa rakennuksen lähialueilla hyödynnetään mahdollisimman paljon seinille ja katoksiin asennettavia valaisimia.

Pysäköintialueelle asennetaan kaksi autolämmityspistorasiakotelo (yht. neljälle autolle)

Lisäksi autopaikat varustetaan 22 kW:n sähköautojen latausasemilla sekä putkitus- ja keskusvarauksilla lain 733/2021 vaatimusten mukaisesti. Latausasemien sähkösyötöt otetaan sähköverkon mittaamattomasta osasta.

Sähkönjakelu ja keskuksat

Koulun sähkönjakelujärjestelmä uusitaan.

Sähköjärjestelmät rakennetaan voimassa olevien standardien mukaisesti.

Rakennus varustetaan uudella pääkeskuksella ja ryhmäkeskuksilla. Keskuksat sijoitetaan pääsääntöisesti nykyisten keskusten paikoille.

Rakennus varustetaan kiinteistöautomaatioon liitettävillä energian kulutuksen seurantamittareilla. Mitattavia suureita ovat mm. kiinteistö- ja LVI-laitteiden sähköenergian kulutus sekä aurinkosähköjärjestelmän tuottama energia.

Alamittauksilla tavoitellaan rakennuksen käytönaikaista energian kulutuksen optimointia mm. seuraamalla mittaustulosten poikkeamia esim. vikatapauksissa.

Vartijan tilaan asennetaan uusi ohjauskeskus, jos nykyinen ei ole hyödynnettävissä. Ohjauskeskuksesta ohjataan mm. käytävä- ja ulkovalaistuksia, sähkölukkoja sekä aluekohtaisia lisälämmitintarpeita. Em. ohjauksia tarvitaan yleensä virka-ajan ulkopuolella esim. iltakäyttötilanteissa.

Johtotiet:

Koulun nykyiset johtotiet uusitaan pääsääntöisesti. Nykyisiä johtoteitä hyödynnetään soveltuvin osin.

Rakennukseen asennetaan tehdasvalmisteisia metallirakennetta olevia kaapelihyllyjä, johtokanavia ja valaisinripustuskiskoja. Johtoteiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ääni- ja paloteknisiin eristykseen. Näkyvillä osuuksilla johtotiet ovat valkoiseksi maalattua mallia.

Johdot ja niiden varusteet:

Rakennukseen asennetaan kaapeleita ja johtoja, jotka palvelevat mm. seuraavia käyttötarkoituksia:

- Sähkökeskuksia (nousujohdot sekä ohjaus- ja hälytysrunkojohdot)
- Maadoituksia/ukkosuojauksia. Osa maadoitusjohtimista hyödynnetään
- Voimavirtalaitteita esim. keittiökojeita
- Valaistusta ja pistorasioita
- Tele- ja turvajärjestelmiä
- LVIA-laitteita

Kaapeleihin tulee päästä käsiksi kohtuudella perusparannuksen valmistumisen jälkeen. Esim. uusissa väliseinissä ei käytetä putketonta asennusta. Läpiviennit tulee tiivistää hyvin ja kylmien sekä lämpimien tilojen välisiä läpivientejä tulee välttää.

Valaistusjärjestelmät:

Koulun valaistusjärjestelmät uusitaan pääosin. Mahdolliset säilytettävät valaisimet selvitetään suunnitteluvaiheessa.

Tilojen valaistutasojen mitoituksissa tulee noudattaa soveltaen standardin SFS-EN 12464-1 suosituksia.

Optimaaliseen energiatehokkuuteen tulee pyrkiä valitsemalla energiatehokkaat valaisimet sekä niihin energiatehokkaat valolähteet (kuten Led). Valaisimet tulee pyrkiä sijoittamaan siten, että valoa saadaan sinne missä sitä tarvitaan ja tarpeenmukaisella valaistusvoimakkuudella.

Energiatehokkuus tulee huomioida valaistusohjauksissa. Valaistusohjaukset voidaan toteuttaa mm. soveltaen kiinteistöautomaation aikaohjauksia, valoisuusantureita, läsnäolotunnistimia, himmentimiä ja järkevää valaistusryhmitystä.

Valaisinvalinnoissa ja sijoituksissa tulee huomioida uuden oppimisympäristön edellyttämät seikat.

Ulkovalaistukseen tehdään tarvittavat lisäykset, erityistä huomiota kiinnitetään sisäänkäyntien ja muiden syvennysten riittävään valaistukseen kameravalvonta huomioiden. Valaistustarpeet vammaisopetuksen leikkipihalle, esikoulun etupihalle ja leikkipihan reitille selvitetään suunnitteluvaiheessa.

Ulkovalaisimiksi valitaan heti syttyvät energiatehokkaat (Led) valaisimet.

Liikuntasalin näyttämö varustetaan DMX-pohjaisella näyttämövalaistusjärjestelmällä, joka sisältää esim.:

- himmennettäviä pistorasioita, jotka ristikytkennän kautta liitetään himmenninyksikköön

- himmenninyksiköitä ja yksi yksikkö tilavarauksena sekä ohjauspöydät himmennin- ja värvaihtajakäyttöön
- teatterivaloheittimiä ja valoansaita (2 kpl manuaalisia ansaita näyttämön päälle ja yksi rakenteellisesti suojattu, moottorikäyttöinen ansas saliin) sekä lisäksi näyttämön kummallakin puolella seinäkiinnitteisen kiinteän putken. Ansaiden määrä, sijainti ja sähköinen ohjattavuus selvitetään suunnitteluvaiheessa
- ohjauspöydille kaksi erillistä liitäntäpaikkaa

Yleiskaapelointijärjestelmä (atk, puhelin, videovalvonta, info-TV):

Rakennus varustetaan Cat 6a mukaisella suojaamattomalla yleiskaapelointijärjestelmällä. Järjestelmä palvelee tietoliikennettä, puhelin/ovipuhelinyhteyksiä, info-tv-, aikatauluneuvonta- sekä aurinkopaneelijärjestelmän seurantanaäyttöä ja videovalvontaa.

Yleiskaapelointitelineet asennetaan omiin erillisiin lukittaviin telekomeroihin. Pistorasioita asennetaan toimistotyyppisiin tiloihin, luokkiin, auloihin, neuvottelutiloihin, henkilökunnan tiloihin, teknisiin tiloihin, info-tv-näytöille, joukkoliikenneaikataulunäytöille, jätesäiliölle, videovalvonnan kameroille, yms.

Rakennus ja varustetaan langattoman lähiverkon verkon (wlan) tukiasemilla. Lisäksi koulun seinustoille ulos asennetaan langattoman lähiverkon tukiasemat mm. opetustarkoitusta varten. Wlan-tukiasemat asennetaan alakattojen alapuolelle.

Yhteisantennijärjestelmä:

Koulun nykyinen yhteisantennijärjestelmä puretaan. Tarvittaessa tv-lähetyksiä voidaan seurata tietoliikenneverkon kautta.

VIRVE 2.0- ja monioperaattorijärjestelmä

Rakennus varustetaan viranomaisverkolla VIRVE 2.0. Ennen lopullista asennusta, tulee rakentamisen loppuvaiheessa suorittaa kuuluvuusmittaukset, johon sisältyy yleisimpien puhelinoperaattoreiden kuuluvuuden mittaukset.

Rakennus varustetaan monioperaattoriverkolla, joka liitetään osaksi VIRVE-verkkoa.

Info-Tv-järjestelmä:

Rakennus varustetaan info-tv-järjestelmällä osana yleiskaapelointijärjestelmää. Näyttöjä asennetaan mm. käytäville, auloihin, opettajien huoneeseen sekä ruokalaan. Laitteet ja ohjelmistot käyttäjien erillishankinnassa.

Äänentoisto- AV- ja kuulutusjärjestelmät:

Rakennuksen nykyinen keskusradiojärjestelmä uusitaan. Vahvistinkeskus varustetaan varavirtalähteellä.

Kaiuttimia asennetaan mm. luokkiin, käytäville auloihin ja henkilökunnan tiloihin. Teknisten tilojen kuulutusjärjestelmää käytetään paikallisesti opettajan huoneesta sekä keskusradiojärjestelmästä. Liikuntasalin AV- järjestelmästä tulee voida siirtää ääntä kuulutus- ja äänentoistojärjestelmään.

Opetus- ja neuvottelutilat varustetaan ns. älytaulujärjestelmällä. Järjestelmän laitteet ja laitekaapelointi käyttäjien erillishankinnassa.

Sali tai korvaava näyttämötila varustetaan tilakortin (näyttämö) mukaisella varustuksella:

Liikuntasali sekä näyttämö varustetaan äänentoisto- ja AV-järjestelmällä. Järjestelmää tulee voida käyttää luentoihin ja musiikkiesityksiin. Järjestelmän toteutuksessa voi käyttää soveltuen esim. seuraavia laitteita: matalaohminen vahvistin, valo- ja äänipöytä, kompressori, efektilaite, taajuuskorjain, langattomat ja langalliset mikrofonit telineineen, kaiuttimet (4 kpl), viritin, BluRay-toistin äänelle/kuvalle, liitäntäkotelot (2-3 kpl) moninapaliittimillä ohjelmälähdevaunulle, lukittava pyörillä varustettu ohjelmälähdevaunu, yms. Videotykki ja/tai älytaulu sisältyy käyttäjän hankintaan.

Ruokala ja liikuntasali varustetaan kuulorajoitteisia palvelevalla induktiosilmukajohdotuksella ja vahvistimella.

Kellojärjestelmät:

Rakennuksen nykyinen järjestelmä uusitaan väyläpohjaiseksi keskuskellojärjestelmäksi. Kelloja asennetaan mm. opetustiloihin, auloihin, käytäville ja neuvottelutiloihin sekä mahdollisesti ulos.

Liikuntasali varustetaan ottelukellolla, joka sisältää erillisen ohjausyksikön sekä rangaistusaikanäytöt.

LE- WC-hälytysjärjestelmä:

LE-WC-tilat varustetaan tilakohtaisella hälytysjärjestelmällä. Rinnakkaishälytykset johdotetaan lisäksi joko vartijan tilaan tai opettajien huoneeseen.

Soittokellot, varattu- valot, sisäänpyyntölaitteet ja ovipuhelin:

Suunnitteluaikana sovittavat sisäänkäynnit varustaan soittokelojärjestelmällä. Iltapäiväkerhon ovelle tulee kameralla varustettu soittokello.

Neuvottelutilat varustetaan varattu-valo-laitteilla.

Rehtorin, psykologin/kuraattorin, terveydenhoitajan, puheopettajan ja lukiopettajan huoneet varustetaan sisäänpyyntölaitteilla.

Oppilashuollon tilat varustetaan kuvallisella ovipuhelinjärjestelmällä, josta on yhteys oppilashuollon sisäänkäynnin ulko-ovelle sekä sähkölukon etäavaus.

Kiinteistöautomaatiojärjestelmä:

Rakennus varustetaan kiinteistöautomaatiojärjestelmällä (Vantaan vuosisopimustoimittaja). Järjestelmällä ohjataan taloteknisiä laitteita, kerätään mittauksia ja välitetään hälytystietoja. Nykyisiä järjestelmän osia käytetään soveltuvin osin.

Murtosuojausjärjestelmä:

Koulun nykyinen murtosuojausjärjestelmä uusitaan. Järjestelmä toteutetaan kuorisuojauksena pääsääntöisesti liikeilmaisimilla. Kulunvalvottavat ulko-ovet kytketään murtosuojausjärjestelmään.

Kiinteistöautomaatiojärjestelmän A-luokan hälytykset sekä paloilmoittimen palo/palovika hälytykset välitetään rinnakkain murtohälytysten kanssa murtohälyttimen akkuvarmennetun välinlaitteen kautta.

Videovalvontajärjestelmä:

Rakennus varustetaan IP-pohjaisella videovalvontajärjestelmällä. Kameroita asennetaan valvomaan rakennuksen ulkoseinustoja, sisäänkäyntejä ja syvennyksiä sekä osin piha-alueita. Lisäksi käytäville ja auloihin asennetaan dome-tyyppisiä kameroita. Nykyiset laitteet (Avigilon) hyödynnetään soveltuvin osin.

Kulunvalvontajärjestelmät:

Pääkulkureittien ulko-ovet varustetaan sähköisellä lukituksella. Moottorilukkoja ohjataan kulunvalvontajärjestelmästä sekä vartijan tilan ohjauskeskuksesta ja mahdollisesti kiinteistöautomaatiojärjestelmästä. Lisäksi iltakäyttötiloihin johtaviin sisäoviin asennetaan solenoidilukot ja kulunvalvontalaitteet.

Pääkulkureittien sähkölukittavat ovet kytketään opettajien huoneeseen asennettavan hätälukituskytkimen ohjaamiksi.

Kulunvalvontajärjestelmän tarkoitus on parantaa rakennusta käyttävien turvallisuutta sekä palvella iltakäyttöä.

Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä:

Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä uusitaan tarvittavin osin.

Paloilmoitinjärjestelmä:

Rakennus varustetaan automaattisella osoitteellisella analogisella paloilmoitinjärjestelmällä.

Savunpoistojärjestelmä:

Rakennus varustetaan savunpoistojärjestelmällä, mikäli rakennusluvan ehdot sitä edellyttävät.

Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät:

Vammaisopetustilojen sisäänkäyntiin tulee oven automaattinen avauslaitteisto, sisäovien avauslaitteisto tarpeet selvitetään suunnitteluvaiheessa. Tiloissa varaudutaan uuden porrashuoneen sähkösyöttöön.

Kattokaivojen, räystäiden ja syöksytorvien sähkölämmityksiä tulee välttää. Toteutetaan vain, jos henkilöturvallisuus ja/tai sadevesien johtaminen sitä ehdottomasti edellyttää.

Peseytymistilat varustetaan lattialämmityksellä (mukavuuslämpö, kuivatus) mikäli lattioihin tehdään rakennusteknisiä töitä. Lämmitysmuoto voi olla myös vesikiertoinen.

Keittiölaitteille, pesukoneille, yms. asennetaan sähköliitännät.

Ruokasalin tuleviin käsienpesualtaisiin asennetaan sähköverkkoon liitettävät automaattihanat, lisäksi uusittaviin linjastoihin asennetaan tarvittavat sähköliittymät.

Liikuntasaliin asennetaan sähkökäyttöiset verhot.

Teknisen työn tilojen laitteet hyödynnetään soveltuvin osin. Kaapelointi uusitaan.

Rakennus varustetaan aurinkosähköjärjestelmällä.

6.7 Energiatekniset tavoitteet ja toimenpiteet

Energiatekniikan osalta tavoitteena on toteuttaa energiaa säästäviä ratkaisuja Vantaan kaupungin yleisten linjausten mukaisesti.

Huolimatta viimeaikaisista taloteknisistä korjauksista talotekniikan uusinnat kasvattavat sähköenergian tarvetta rakennuksessa.

Asennetaan rakennukseen LED-valaistus sekä aurinkosähkövoimala peruskorjauksen yhteydessä.

Asennetaan sähköauton latauspisteitä koulun ja päiväkodin välisellä pysäköintialueella lain 733/2020 tai sen mahdollisten tarkennusten mukaisesti.

Nykyisen koulurakennuksen käyttämällä sähkönsä keskiteholla aurinkosähkövoimalan koko olisi luokkaa 50 kWp ja se saattaisi mahtua suunnitellusti liikuntatilan katolle.

Mikäli koulurakennuksen katolta voidaan osoittaa lisää tilaa lisäkuormalla 6-8 kg/m², niin voimalatehon kasvattaminen (ohutkalvotekniikkaa hyödyntäen) kokoluokkaan 80-85 kWp on perusteltua seuraavista syistä:

- Kaikkien AV-laitteiden uusiminen peruskorjauksen yhteydessä
- IV-laitteiden lisäykset (ei kuitenkaan merkittäviä jo tehtyjen korjausten perusteella)
- Sähköautonlatauspistekuorman lisäys
- Mahdollinen sähköpyörien latausaseman lisäys
- Keittiölaitteiden täydellinen uusinta

Mikäli aurinkosähkövoimalan tehon lisääminen tämän peruskorjauksen yhteydessä ei ole mahdollista koko laajuudessa, sitä syöttävään keskukseen olisi hyvä jättää varaus voimalatehon kasvattamista varten.

Aurinkosähkövoimalan koon kasvattaminen on mahdollista perusteellisempien katonkorjausten jälkeen.

6.8 Sisäilmatavoitteet

Tavoitteena on sisäilmaltaan terveelliset ja turvalliset tilat.

Kosteus-, sisäilma- ja rakenneteknisissä tutkimuksissa havaitut sisäilmaa heikentävät tekijät poistetaan ja rakenteisiin jäävien rakenteellisten- ja sisäilmaa heikentävien riskien toteutuminen minimoidaan niin suunnittelu- kuin korjausvaiheessa. Rakenteita korjattaessa tulee kiinnittää huomiota erityisesti:

- rakenteiden ilmatiiveyteen
- maanvastaisten rakenteiden kosteustekniseen toimintaan
- tiili-villa-tiili- rakenteiden sisäänkäyntien kosteustekniseen toimintaan ja kuntoon.

Teollisten mineraalikuitujen vapautuminen sisäilmaan estetään uusimalla rikkiäisiä eristeitä, pinnoittamalla avoimia mineraalikuitupintoja ja tiivistämällä rakenneliittymiä. Alakattojen päällä olleet paljaat mineraalivillalevyt poistetaan ja mineraalivillaiset putkieristeet pinnoitetaan tai

uusitaan. Akustovillat vaihdetaan pöly- ja allergiavapaisiin akustolevyihin luokissa ja käytävillä/auloissa ympärisuojattuihin A-luokan mineraalivilla-akustointilevyihin.

Ilmanvaihdon mitoitusarvona käytetään 6,0 dm³/s/henkilö. Toimistohuoneissa ja vastaavissa tiloissa käytetään kuitenkin vähintään 3,0 dm³/s/m². Keittiön ilmanvaihto mitoitetaan lämpökuorman mukaan, minimi mitoitusilmavirta on kuitenkin valmistuskeittiössä 20 dm³/s/m². Ilmanjako suunnitellaan siten, että tuloilma huuhtoo koko tilan mahdollisimman esteettömästi ja kattavasti ja mitoitettu ilmamäärä toteutuu taiteväliseinillä jaettavissa luokissa väliseinän kummallakin puolella. Hankkeessa noudatetaan P1-puhtaustasoa. Urakoitsijalla on hyvä olla pölynhallintasuunnitelma, johon puhtaustavoitteet kirjataan. Pölynhallinnassa suunnitellaan pölyävät työvaiheet ja huolehditaan, että työvaiheet tehdään oikeassa järjestyksessä. Osastoinnin ja alipaineistuksen lisäksi tulee ottaa huomioon myös työmaan aikainen materiaalien kuljetus, varastointi sekä suojaus. Urakoitsijan tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää vähemmän pölyäviä työmenetelmiä sekä varmistaa, että jätehuolto toteutuu pölyttömästi. Urakka-alueen siisteydestä ja käytännöistä huolehditaan siten, etteivät rakennusaikainen pöly ja lika pääse kulkeutumaan urakka-alueen ulkopuolelle.

Suunnittelun aikana vältetään yläpölyjen mahdollista kerääntymistä. Rakennuksen tulee olla kaikilta osin helposti puhtaana pidettävä ja julkisen tilan kulutusta kestäviä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon tilojen siivouksen toteutumisen esteettömyys.

Sisäilmaston tavoitteena on tavanomaisissa tiloissa sisäilmastoluokka S2, rakennustöiden ja ilmanvaihtotöiden puhtaustuokka P1 sekä rakennusmateriaalien ja ilmanvaihtotuotteiden päästöluokka M1, sisäilmastoluokitus 2018 mukaan. Lämpötilan ylärajan osalta tavoite on kuitenkin sisäilmastoluokan S3 mukainen. Tilojen akustiikkaan on hyvä mahdollisuuksien mukaan parantaa.

Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju10-toimintamallia ja hankkeeseen määrätään kosteuskoordinaattori suunnittelun tilaamisvaiheessa rakennusten käyttöönottoon asti.

Hankkeen lähtökohtina käytetään seuraavia laatutasoja:

- Materiaalien päästöluokka M1
- Sisäilmastoluokitus 2018 mukainen sisäilmastoluokitus S2 (lämpötilan ylärajan osalta S3)
- Rakentamisen aikainen puhtaustuokka P1
- Kuivaketju10

6.9 Toteutukseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet

Tarkentuvat suunnitteluvaiheen aikana. Vesikatolle kohdistuvien työvaiheiden aikana sateelle ja tuulelle alttiit rakennusosat huputetaan.

Hankesuunnitteluvaiheessa laaditaan tutkimusohjelma, jonka perusteella tehdään nykytilanteen vaatimat rakenne- ja kosteustekniset tutkimukset mm. vesikatosta, räystäistä sokkeleista, rakenteiden kestävyydestä, jos vesikatolle rakennetaan uusia konehuoneita.

7. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

7.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta, kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet

Osoite: Lintukallionkuja 6, 01620 Vantaa

Sijainti: 17 Martinlaakso

Kortteli 17577

Kaavatiedot: Y e=0.6, III-kr

Tontti on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kiinteistössä on 2 rakennusta, koulu 7707 brm² (1978) ja päiväkoti 841 brm² (1990). Päiväkoti on suunniteltu purettavaksi.

Koulu sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa, turvallisella asuinalueen ja puiston keskellä. Aluetta rajaavat idässä Vantaanlaakso ja etelässä Myyrmäki, Louhela ja Kaivoksela.

Tontilla ei ole laadittuja rasitteita.

7.2 Maaperä

"Tontti sijaitsee loivassa rinteessä. Kallionpinta on tontilla osittain paljastuneena.

Maanalainen kallionpinta on osittain rikkonainen.

Maanpinnan tai kalliopinnan korkeus vaihtelee koulurakennuksen kohdalla +42.2 - +48.3.

Kallion päällä olevat maakerrokset ovat pääosin moreenia, joka on routivaa.

Alueella on lisäksi laattamaisia lohkaraita." Selostus pohjasuhteista 22.9.1976

7.3 Liikenne ja pysäköinti, kadut, kunnallistekniikka, meluselvitykset

Koulu sijaitsee lentomelualueella 2 (55-60 dB) ja 3(50-55 dB). Lentomelu on otettava huomioon mm. ulkoseinien ja ulko-ovien ja ikkunoiden sekä vesikaton peruskorjauksessa. Ulkokuorien akustinen toimivuus suunnitellaan suunnitteluvaiheessa akustikon toimesta yhteistyössä arkkitehdin ja insinöörien kanssa.

Koulu ei sijaitse tie- eikä junamelualueella.

7.3. Piha, vaatimukset, tavoitteet ja toimenpiteet

Myös pihat ovat osa oppimisympäristöä. Koulun leikkipihaa on kunnostettu vuonna 2018.

Olemassa oleva puusto säilytetään.

Piha on lentomelualueella 50–60 dB.

Etupihan puolella:

- Rakennetaan uusi leikkiapiha vammaisopetuslapsille (poistetaan asfaltti), piha on aidattava (sis. henkilö ja huoltoportti), pihalla ei käytetä muovisia pintamateriaaleja
- Rakennetaan uusi sisäänkäynti liikuntasalille, lippa ja esteetönpääsy, mikäli tulee katto toteutus kasvikattona
- Rakennetaan 2 aitaa, jotka rajoittavat autoja. Aitoille on oltava huolto ja henkilöportti.
- Rakennetaan uusi taksikatos, katto kasvikattona
- Rakennetaan uusi jätekatos ja talon ulkovälinevarasto (kylmärakennus), katto kasvikattona
- Poistetaan vanha asfaltti ja rakennetaan uusi pinta, osittain asfalttina ja osittain vedenläpäisevänä materiaalina (kivi, sora). Uusitaan tasot esteettömäksi, uusitaan hulevesijärjestelmä (kaivot, kaadot).
- Lisätään kaksi (2) LE ja viisi (5) saattoautopaikkoja lähellä vammaisryhmien ovelle.
- Kunnostetaan huoltoapiha.
- Poistetaan viherkasvit rakennuksen reunalla (ks myös salaojien kunnostamisen toimenpiteet, kohdat 6.6 ja 6.7)
- Parannetaan esteettömyyden pääsy erityisesti sisäoville.
- Parannetaan saattavuus ja näkyvyys mm. opastuksella, valaistuksella, väri ja materiaalikontrastilla.

Leikkiapihan puolella:

- Lisätään uusi polku Metsikköpolun päiväkodin pihalle, huomioiden talvikunnossapito
- Rakennetaan uusi urheiluvälinevuokraamorakennus (puolilämminrakennus), sijoitus niin että olemassa olevaa puustoa ei vahingoiteta, katto toteutetaan viherkattona
- Kunnostetaan pihan länsipolku (rakennuksen pitkin)

Pysäköinti ja Liikennemerkkit

Koulun nykyiset liikenneyhteydet ja pysäköintipaikat säilytetään ennallaan. Saattoliikenteen järjestelyitä pyritään pihan suunnittelun yhteydessä selkeyttämään ja parantamaan turvallisuutta. Piha-alueen liikennemerkkit päivitetään kokonaisuutena hankkeessa ja liikennemerkeistä laaditaan erillinen liikenteenohjaussuunnitelma.

Kivimäen koulun nykyinen jätekatos on uusimisen tarpeessa.

Vanhasta jätetilasta luovutaan ja tilalle rakennetaan uusi jätetila. Jätetilan tulee sijaita lähelle keittiötä ja puhtauspalvelun kultureittia. Kulku jätetilaan tulee olla esteetön. Lumen poisto käsi- ja konemenetelmin toteutettavissa. Jätetilan tulee olla tiivis ja alapuoli kiinteästi laudoitettu tai verkotettu, jotta pienjyrsijät eivät pääse jätetilaan. Jätetilan ja maan välillä ei saa olla korkeuseroja, muutoin jätetilan oviaukon kohta tulee luiskata. Molempiin oviin tulee asentaa aukipitolaitteet. Oven lukitus kaksoislukkopesällä käyttäjän sarjaan ja Vantaan sarjaan jätehuollolle. Katoksen katto toteutetaan kasvikattona.

Jätetilaan seuraavat jäteastiat

Sekajäte 3kpl 660 l

Kartonkijäte 1kpl 800 l

Biojäte 3kpl 240 l

Muovijäte 1kpl 660 l

Pienmetalli 1 kpl 660 l

Paperijäte 1 kpl 240 l

8. VÄISTÖTILATARVE

Korjaustöiden ajaksi tarvitaan väistötila. Väistötilan sijainti ja kustannukset eivät sisälly hankkeen tavoitehintaan.

9. KUSTANNUKSET

9.1 Rakennuskustannukset, kustannusennuste

Kustannusennuste on 11 900 000 €, alv 0%, KL 115 (5/23)

Arvio sisältää:

- Julkisivujen ulkopintamateriaalin ja lämmöneristeen uusiminen koko kohteessa 1 081 000 €
- Salaojien ja hulevesijärjestelmän uusiminen
- Maapinnan kallistusten korjaukset
- Perusmuurin vesieristys ja sokkelin pintakorjaukset
- Ei-uusitut ikkunat uusitaan
- Keittiön korjaustoimenpiteet, laitteet ja laajennus 299 000 €
- Aurinkosähköpaneelit 50 kWp
- Sähköautojen latauspisteet 4 kpl

Arvio ei sisällä:

- Neuvolaosan toimenpiteet
- Mahdollisten tontin rasitteiden kustannukset
- Käyttäjätehtävät kuten irtaimisto- ja laitehankinnat
- Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa

9.2 Käyttökustannusennuste

Tontin vuokra on 174 989 € / v.

Pääomakustannukset ovat 714 000 € / v.

Ylläpitokustannukset ovat 389 491 € / v.

Pääoma- ja ylläpitokustannukset yhteensä ovat 1 278 480 € / v.

Toimintakustannukset hallintokunnalle:

2 180 331 € joista hankkeen aiheuttavat lisäykset ovat 144 940 €

9.3 Kalustamisen ja varustamisen kustannukset

Kalustamisen ja varustamisen kustannukset ovat 500 000 €

10. RAHOITUS, TOTEUTUS JA AIKATAULU

Hanke on Vantaan kaupunginvaltuuston hyväksymään taloussuunnitelmaan 2022–2025, 10,35 Me (KL 109, 22.2.2022).

Kytöpuiston koulun muutos- ja korjaushankeen aikataulu:

- Tarveselvitys-hankesuunnitelma valmis 5/2023
- Lautakuntien päätökset 6-8/2023
- Suunnittelijoiden hankinta 9/2023
- Suunnittelu alkaa 10/2023
- Ehdotussuunnitteluvaihe valmis 12/2023
- Yleissuunnitteluvaihe valmis 3/2024
- RAKENNUSLUPAHAKEMUS 4/2024
- Toteutussuunnittelu valmis 9/2024
- Urakkakilpailutus 10–11/2024
- Rakentaminen alkaa 2/2025, valmis 5/2026 väistötilojen kanssa yhtenevä
- Käyttöönotto 8/2026

11. RISKIT JA MITEN NIIHIN VARAUDUTAAN

11.1 Normaalit riskit

Ei normaalista poikkeavia riskejä.

Havat-riskikartta täytetään hankesuunnitteluvaiheessa, kun hankkeen tarkempi sisältö on varmistunut, koska hankkeen toteutus on siirretty useita vuosia eteenpäin.

11.2 Kaavamuutos

Ei tarvetta kaavamuutoksiin.

11.3 Aikataulu

Ei normaalista poikkeavia aikatauluriskejä.

11.4 Kustannus

Rakennuksen korjausaste on korkea, tämä muodostaa kustannusriskin.

Keittiön uusimista muodostuu kustannuksia. Vantaan kokonaisvaltainen ruokahuoltoratkaisu on vielä kesken, mikäli jatkossa ei tarvita näin montaa annosta, kustannukset ovat yllimitoitettu keittiön osalta.

Suunnitteluvaiheessa tutkitaan maalämmön hyödyntämisen mahdollisuus. Mikäli päädytään rakentamaan maalämpöjärjestelmä, tavoitehintaa on korotettava investoinnin suuruudella.

11.5 Maaperä

Kallio/täytemaa muodostaa kustannusriskin.

12. TYÖRYHMÄ

Kasvatuksen ja oppimisen toimiala:

- Päivi Aho, toimitila-asiantuntija
- Hannu Haarala, palveluverkkoasiantuntija (perusopetus)
- Satu Turunen, palveluverkkoasiantuntija (varhaiskasvatus)
- Ursula Snellman, perusopetuksen aluepäällikkö
- Pepita Kaskentaus, opetuspäällikkö (vammaisopetus)
- Riitta Ruokonen, koulun rehtori
- Pia Yliluoma, koulun vararehtori
- Katja Riit'aho, päiväkodin johtaja, Metsikköpolun päiväkot
- Tuomas Eronen, TVT-asiantuntija
- Petra Lehtinen, kalusteasiantuntija
- Jouni Könömäki, käsityötilojen asiantuntija
- Jouni Koivisto, työsuojeluvaltuutettu

Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat palvelualue / Toimitilajohtaminen:

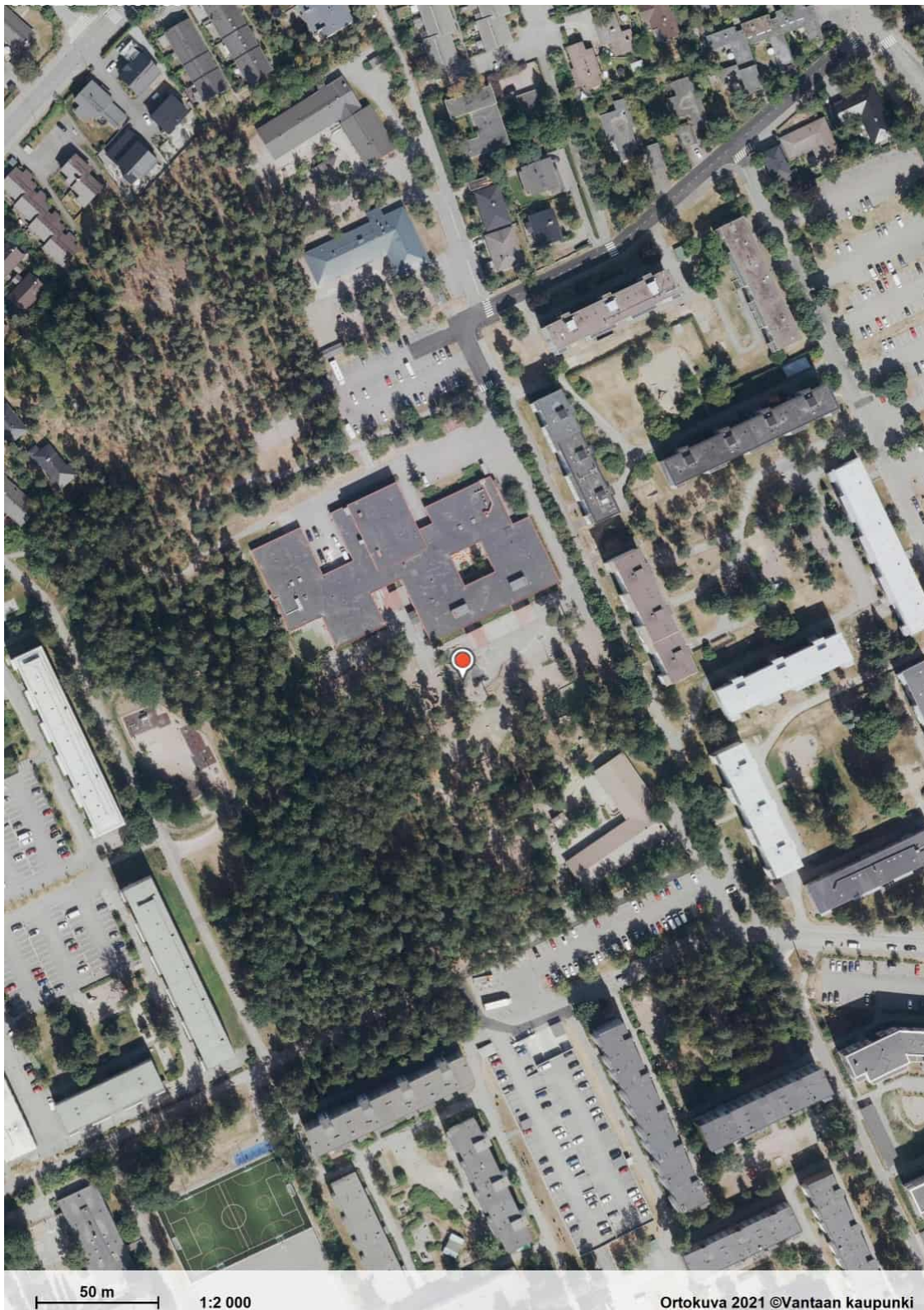
- Josée Courtemanche, rakennuttaja-arkkitehti, hankesuunnittelutyöryhmän vetäjä
- Jukka Tuhkanen, Rakenneinsinööri
- Pasi Kujala, Sähköinsinööri
- Ari Hällström, LVI-insinööri
- Tommi Knuutinen, Sisäilma-asiantuntija
- Petri Kokkonen, Kustannusinsinööri
- Anne Valkeapää, Puhtauspalveluasiantuntija
- Tarja Aaltola, Keittiöasiantuntija
- Marika Suotula, Pihavastaava
- Sirpa Eskelinen, energia-asiantuntija

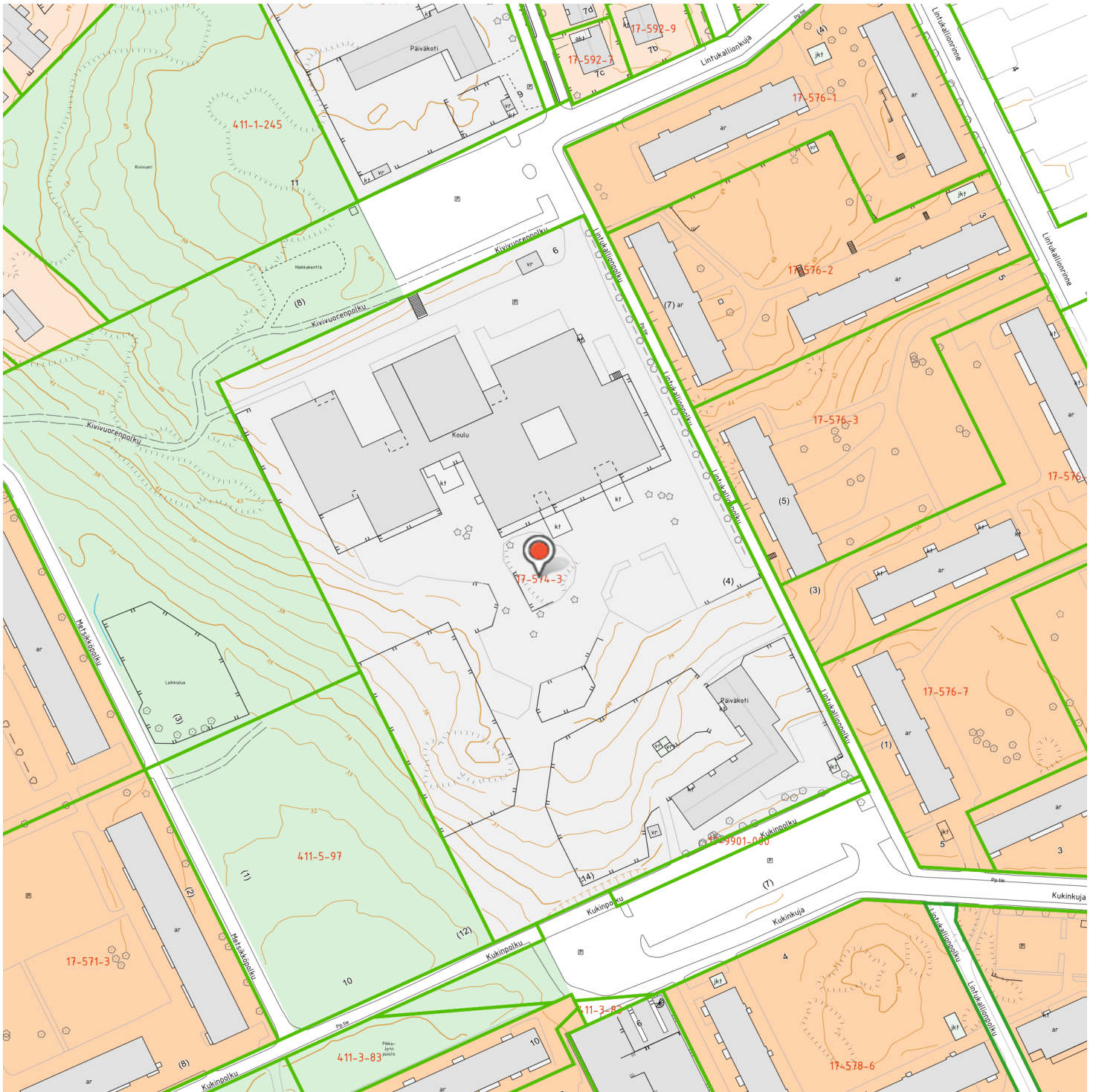
Muut toimialat:

- Pasi Simola, isännöitsijä, tilanhallinta (koulun tilat)
- Erja Nurmisto, isännöitsijä, tilanhallinta (SOTE-tilat)
- Timo Kallaluoto, Annakaisa Haanpää ja Eeva Eitsi, kaupunkisuunnittelu
- Susanna Koponen, liikennesuunnittelu
- Elina Kettunen, kuntatekniikan keskus, vesihuolto
- Tiina Ekholm, Janne Heikkilä, Sirpa Viinikari-Kauria, hankintakeskus (keittiö)
- Ilkka-Alexi Ylioja, ICT-päsuunnittelija, tietohallinto

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue:

- Nina Rantala, oppilashuollon edustaja (psykologi)
- Jaana Karvonen-Lemmetty, oppilashuollon edustaja (terveydenhuolto)
- Katariina Lappalainen, oppilashuollon edustaja (kuraattori)
- Helena Salusjärvi-Juopperi, suun terveydenhuollon johtaja
- Sanna Martikainen, läntisen perheneuvolan esihenkilö
- Pasi Salo, tilakeskusjohtaja





LIITE 3 asemakaavaote



000868

Kh 14.8.1989



Kaava-alueen nro 000868
Pohjakarttalehtien nro 85/47

Vantaan kaupunki
17. kaupunginosa

MARTINLAAKSO

Asemakaavan muutos
Kortteli 17574 ja osa Kukin-
polun katualuetta.
1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ

- 3 metriä sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva,
jota vahvistaminen koskee.
- YO** Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- 17** Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
Kaupunginosan numero.
- MART** Kaupunginosan nimi.
17574 Korttelin numero.
- KUKINPOLKU** Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.
- III** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai
sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e=0.00** Tehokkuusluku eli kerrosluvun suhde tontin pinta-alaan.
- Rakennusala.**
- pk** Rakennusala, jolle saa sijoittaa myös lasten päiväkodin.
- Istutettava alueenosa.**
- pp/h** Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla
huoltoajo on sallittu.
- p** Pysäköimispaikka.

AUTOPAIKAT

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Oppilaitos 1 autopaikka 5 toimihenkilölle
sekä lisäksi 1 autopaikka jo-
kaista viittä 18 vuotta täyt-
tänyttä opiskelijaa kohti.
- Päiväkotia 1 autopaikka/200 m²
- Asunnot 1 autopaikka/asunto

HUOLTOASUNNOT

YO-korttelissa saa rakentaa kiinteistön hoidon
kannalta välttämättömiä asuntoja.

Vantaalla 24.5.1989

VANTAAN KAUPUNGIN KAAVOITUS- JA KIINTEISTÖVIRASTO
Asemakaavasto

Liisa Harju
Liisa Harju
asemakaavapäällikkö

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetukseen 493/82
vaatimukset.

Vantaalla 26.7.1989

VANTAAN KAUPUNGIN KAAVOITUS- JA KIINTEISTÖVIRASTO
Mittausosasto

Matti Soiniemi
Matti Soiniemi
kaupungingeodeetti

Hyväksytty kaupunginhallituksessa 14 / 8 19 89
ja on vahvistunut tällä päätöksellä.

Vanda stad

Stadsdel 17

MÅRTENSDAL

Ändring av stadsplanen
Kvarteret 17574 och del
av Kuggstigens gatuområde.
1:2000

STADSPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

- Linje 3 meter utanför det planområde som fastställelsen
avser.
- Kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Gräns mellan områdesdelar för vilka skilda planbestäm-
melser är gällande.
- Kryss på beteckningen anger att beteckningen slopats.
- Stadsdelsnummer.
- Stadsdelens namn.
- Kvarternsnummer.
- Namn på gata, öppen plats, torg eller park.
- Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i
byggnader, byggnad eller del därav.
- Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan
och tomtens yta.
- Byggnadsyta.
- Byggnadsyta, där daghem också får placeras.
- Del av område som bör planteras.
- För gång- och cykeltrafik reserverad gata, där
servicetrafik är tillåten.
- Parkeringsplats.
- BILPLATSER**
- Minimiantalet bilplatser:
- Läroanstalt 1 bilplats per 5 anställda
samt dessutom 1 bilplats
per fem 18 år fyllda stu-
derande.
 - Daghem 1 bilplats/200 m²-vy
 - Bostäder 1 bilplats/asunto
- BOSTÄDER FÖR SERVICEPERSONAL**
- På YO-kvarteret får byggas för fastighetens
skötsel nödvändiga bostäder.

Vanda 24.5.1989

PLANLÄGGNINGS- OCH FASTIGHETSVÄRDET I VANDA STAD
Stadsplaneavdelningen

Liisa Harju
Liisa Harju
stadsplanechef

Baskarten fyller de anspråk som förordningen om
planläggningsmätning 493/82 kräver.

Vanda 26.7.1989

PLANLÄGGNINGS- OCH FASTIGHETSVÄRDET I VANDA STAD
Mättningsavdelningen

Matti Soiniemi
Matti Soiniemi
stadsgeodet

Godkänd av stadsstyrelsen 14 / 8 19 89
och har med detta beslut fastställts.



LIITE 5

tilaohjelma

Kivimäen koulu - peruskorjaushanke v2 - tarveselvitys-hankesuunnitelma
Alustava tilaohjelmataulukko

25.5.2023

Alue				Kesän 2023 korjaukset ja neuvolan tilojen korjaukset eivät sisälly hankeseen			
	huone nro	Olemassa oleva		Uusi			Toimenpidekuvaus
		Nimi	pinta-ala (hym)	Nimi	pinta-ala (hym)	pinta-ala (hym)	
1.KRS	1002	2	31 Normaaliav. opetustilat	44,2	2	31 Normaaliav. opetustilat	44,2
	1003	3	31 Normaaliav. opetustilat	60,9	3	31 Normaaliav. opetustilat	60,9
	1004	3	31 Normaaliav. opetustilat	61,8	3	31 Normaaliav. opetustilat	61,8
	1005	3	31 Normaaliav. opetustilat	60,6	3	31 Normaaliav. opetustilat	60,6
	1006	3	31 Normaaliav. opetustilat	60,9	3	31 Normaaliav. opetustilat	60,9
	1010		73 WC-tilat	1,6		73 WC-tilat	1,6
	1011		73 WC-tilat	1,6		73 WC-tilat	1,6
	1012		73 WC-tilat	1,6		73 WC-tilat	1,6
	1013		73 WC-tilat	1,6		73 WC-tilat	1,6
	1014		91 Käytävät	119,2	0	91 Käytävät	0
	1015		86 Siivous- ja huoltotilat	6,6		86 Siivous- ja huoltotilat	6,6
	1020		91 Käytävät	2,9		91 Käytävät	2,9
	1021		521 Varastotilat	8,4		521 Varastotilat	8,4
	1022		91 Käytävät	25,6		91 Käytävät	25,6
	1022A	1	31 Normaaliav. opetustilat	19,6	1	31 Normaaliav. opetustilat	19,6
	1023		83 Sisäänkäyntitilat	15,1		83 Sisäänkäyntitilat	30
	1024		73 WC-tilat	4,2		73 WC-tilat	0
	1025		73 WC-tilat	4,2		73 WC-tilat	0
	1026	2	31 Normaaliav. opetustilat	42,6	2	31 Normaaliav. opetustilat	42,6
	1027		521 Varastotilat	4,1		521 Varastotilat	0
	1029	3	31 Normaaliav. opetustilat	75,2		31 Normaaliav. opetustilat	40
						371 Ryhmätilat	40
						91 Käytävät	38,6
	1030	1	31 Normaaliav. opetustilat	25,6		31 Normaaliav. opetustilat	30
	1031	3	31 Normaaliav. opetustilat	85,3		31 Normaaliav. opetustilat	30
						371 Ryhmätilat	30
						371 Ryhmätilat	30
						371 Ryhmätilat	30
						83 Sisäänkäyntitilat	20
						83 Sisäänkäyntitilat	20
	1032		83 Sisäänkäyntitilat	9,5		83 Sisäänkäyntitilat	55,4
	1033				3	31 Normaaliav. opetustilat	51
	1034	3	31 Normaaliav. opetustilat	106,4		31 Normaaliav. opetustilat	51
	1035		521 Varastotilat	20,7	1	31 Normaaliav. opetustilat	8
						91 Käytävät	12,7
	1036		431 Työpajat, verstaat				
				50,		3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	435,7
							399,
	1037		211 Toimistotilat	6,		SOLU: käsityö	
	1038		3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	70,9		SOLU: käsityö	
	1039		3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	82,9		SOLU: käsityö	
						SOLU: käsityö	
	1040		431 Työpajat, verstaat	12,2		SOLU: käsityö	
	1041		431 Työpajat, verstaat	12,9		SOLU: käsityö	
	1042		431 Työpajat, verstaat	9,1		SOLU: käsityö	
	1043		91 Käytävät	28,9		SOLU: käsityö	
	1044		86 Siivous- ja huoltotilat	7,		puretaan	0
	1045		91 Käytävät	53,2			60,2
	1045A	1	31 Normaaliav. opetustilat	19,6		371 Ryhmätilat	19,6
	1047		521 Varastotilat	23,2		SOLU: käsityön eteinen	17,2
						86 Siivous- ja huoltotilat	6,
	1048		3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	85,1			6,
						SOLU: käsityö	
	1050		73 WC-tilat	1,8		73 WC-tilat	1,8
	1051		73 WC-tilat	1,8		73 WC-tilat	1,8
	1052		73 WC-tilat	1,8		73 WC-tilat	1,8
	1053		73 WC-tilat	1,8		73 WC-tilat	1,8
	1054		371 Ryhmätilat			83 Sisäänkäyntitilat	42,7
				38,1			42,7
	1055		83 Sisäänkäyntitilat	3,2			
	1056		73 WC-tilat	2,2		73 WC-tilat	2,
	1057		73 WC-tilat	1,6		73 WC-tilat	2,
	1058		73 WC-tilat	1,6		83 Sisäänkäyntitilat	
	1060	3	31 Normaaliav. opetustilat	60,1	3	31 Normaaliav. opetustilat	60,1
	1061	3	31 Normaaliav. opetustilat	61,7	3	31 Normaaliav. opetustilat	61,7
	1062	2	31 Normaaliav. opetustilat	43,2	2	31 Normaaliav. opetustilat	43,2
	1063	3	31 Normaaliav. opetustilat	61,8	3	31 Normaaliav. opetustilat	61,8
	1064	3	31 Normaaliav. opetustilat	61,2	3	31 Normaaliav. opetustilat	61,2
	1065		91 Käytävät	119,4		91 Käytävät	119,4
	1067		91 Käytävät	11,9		91 Käytävät	11,9
	1068		73 WC-tilat	1,5		73 WC-tilat	1,5
	1069		73 WC-tilat	1,5		73 WC-tilat	1,5
	1070		73 WC-tilat	1,5		73 WC-tilat	1,5
	1071		73 WC-tilat	1,5		73 WC-tilat	1,5
	1072		73 WC-tilat	1,5		73 WC-tilat	1,5
	1073		86 Siivous- ja huoltotilat	5,6		86 Siivous- ja huoltotilat	5,6
	1074		521 Varastotilat	8,		521 Varastotilat	8,
	1076		91 Käytävät	20,5		91 Käytävät	20,5
	1077		91 Käytävät	9,6		91 Käytävät	9,6
	1078	1	31 Normaaliav. opetustilat	11,5	1	31 Normaaliav. opetustilat	11,5
	1079	1	31 Normaaliav. opetustilat	21,	1	31 Normaaliav. opetustilat	21,
	1080	1	31 Normaaliav. opetustilat	15,9	1	31 Normaaliav. opetustilat	15,9
	1081		641 Minikeittiot	10,5		641 Minikeittiot	10,5
	1082		71 Pukutilat	3,1		71 Pukutilat	3,1
	1083		72 Pesutilat	3,6		72 Pesutilat	3,6
	1084		73 WC-tilat	1,8		73 WC-tilat	1,8
	1085		521 Varastotilat	1,8		521 Varastotilat	1,8
	1087		819 VSS-enttelemätön	49,6		819 VSS-enttelemätön	49,6
	1088		91 Käytävät	9,7		91 Käytävät	9,7
	1088A		91 Käytävät	8,2		91 Käytävät	8,2
	1088B		521 Varastotilat	103,8		521 Varastotilat	103,8
	1089		75 Taukotilat	30,5		75 Taukotilat	30,5
	1090		71 Pukutilat	15,5		71 Pukutilat	15,5
	1090B		73 WC-tilat	1,4		73 WC-tilat	1,4
	1090C		72 Pesutilat	1,1		72 Pesutilat	1,1
	1091A		86 Siivous- ja huoltotilat	2,8		86 Siivous- ja huoltotilat	2,8
	1092		71 Pukutilat	4,		71 Pukutilat	4,
	1092B		72 Pesutilat	1,1		72 Pesutilat	1,1
	1092C		73 WC-tilat	1,4		73 WC-tilat	1,4
	1094		91 Käytävät	7,6		91 Käytävät	7,6
	A1059		921 Portaat	16,3		921 Portaat	16,3
	B1045		921 Portaat	13,6		921 Portaat	13,6
	C1022		921 Portaat	13,6		921 Portaat	13,6
	D1088A		921 Portaat	2,4		921 Portaat	2,4
	V1088B		921 Portaat	2,3		921 Portaat	2,3
	K001		83 Sisäänkäyntitilat	6,5		83 Sisäänkäyntitilat	6,5
	K002		91 Käytävät	27,5		91 Käytävät	27,5
	K003		73 WC-tilat	2,		73 WC-tilat	2,
	K004		73 WC-tilat	2,1		73 WC-tilat	2,1
	K006		521 Varastotilat	8,9		521 Varastotilat	8,9
	K010		521 Varastotilat	13,7		521 Varastotilat	13,7
	K011		431 Työpajat, verstaat	5,5		91 Käytävät	27
	K012		3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	96,5		3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	153,2
	K013		31 Normaaliav. opetustilat	99,9			
	K013A		91 Käytävät	25,9			
	K014		3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	99,4		521 Varastotilat	23
						3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	92
						SOLU: käsityö	
	K015		3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	14,3			
	K016		521 Varastotilat	13,6		SOLU: käsityö	
	K017		521 Varastotilat	10,3		SOLU: käsityö	
	K018		91 Käytävät	7,8		SOLU: käsityö	



Kivimäen koulun peruskorjaushanke v.2
Tarveselvitys-hankesuunnitelman liitteet
26.5.2023

LIITE 5 tilaohjelma

Kivimäen koulu - peruskorjaushanke v2 - tarveselvitys-hankesuunnitelma
Alustava tilaohjelmataulukko 25.5.2023

Alue				Kesän 2023 korjaukset ja neuvolan tilojen korjaukset eivät sisälly hankkeeseen		
huone nro	Olemassa oleva			Uusi		
	Nimi	pinta-ala (hym)	pinta-ala (hym)	Nimi	pinta-ala (hym)	pinta-ala (hym)
Yhteensä 1 KRS		2643,7	2146,3	2668,7	2163,2	laajennus 25 m2 (märkäetiset)
Tekniset tilat (vain hym)						
1001	Lämmönjakuhuone	35				
1016	Sähkökeskus	12,5				
1017	Puh./talokom.	2,5				
1018	Puh. releh.	5,5				
1019	Hissi koneh.	3				
1043.1	RK	0,5				
1043.2	RK	0,5				
1036X	Purunpoisto	?	ulkotila			
1067X	RK	?				
1067X	?	?				
1093	IV-konehuone	14,5				
K005	Tele	1				
K007	IV-konehuone	40				
K009	RK	0,8				



Kivimäen koulun peruskorjaushanke v.2
Tarveselvitys-hankesuunnitelman liitteet
26.5.2023

LIITE 5 tilaohjelma

Kivimäen koulu - peruskorjaushanke v2 - tarveselvitys-hankesuunnitelma
Alustava tilaohjelmatalukko 25.5.2023

Alue	Kesän 2023 korjaukset ja neuvolan tilojen korjaukset eivät sisällyy hankeeseen									
	Olemassa oleva				Uusi				Toimintepidikeuvaus	
	huone nro	Nimi	pinta-ala (hum)	pinta-ala (hym)		Nimi	pinta-ala (hum)	pinta-ala (hym)		
2. KRS	2001	3 31 Normaaliyar. opetustilat	61,8	61,8	3	31 Normaaliyar. opetustilat	61,8	61,8	uusi siirrettävälliseinä	
	2002	2 31 Normaaliyar. opetustilat	42,5	42,5	2	31 Normaaliyar. opetustilat	42,5	42,5		
	2003	3 31 Normaaliyar. opetustilat	59,7	59,7	3	31 Normaaliyar. opetustilat	59,7	59,7	uusi siirrettävälliseinä	
	2004	3 31 Normaaliyar. opetustilat	60,6	60,6	3	31 Normaaliyar. opetustilat	60,6	60,6	uusi siirrettävälliseinä	
	2005	3 31 Normaaliyar. opetustilat	60,	60,	3	31 Normaaliyar. opetustilat	60,	60,		
	2006	1 31 Normaaliyar. opetustilat	18,6	18,6	1	31 Normaaliyar. opetustilat	18,6	18,6	uusi välilvi tilaan 2005	
	2007	3 31 Normaaliyar. opetustilat	59,7	59,7	3	31 Normaaliyar. opetustilat	59,7	59,7	uusi siirrettävälliseinä	
	2008	3 31 Normaaliyar. opetustilat	59,4	59,4	3	31 Normaaliyar. opetustilat	59,4	59,4	uusi siirrettävälliseinä	
	2009	86 Siivous- ja huoltotilat	2,4	2,4		86 Siivous- ja huoltotilat	2,4	2,4	siirretään koulun käyttöön	
	2010	91 Käytävät	40,1	0		91 Käytävät	40,1	0		
	2013	63 Yleisruokailutilat	87,	87,		63 Yleisruokailutilat	87,	87,	uusiitaan linjasto, käsin pesupisteet. Lisätään kotikeittiö ja lounge	
	2014	91 Käytävät	25,	0		91 Käytävät	25,	0		
	2015	91 Käytävät	83,1	0		91 Käytävät	90,3	0	eteistila uusiksi	
	2015A	921 Portaat	14,3	0		921 Portaat	14,3	0	uudet kalteet	
	2016	73 WC-tilat	1,8	1,8		91 Käytävät			puretaan, lisätään eteistilaan 2015	
	2017	73 WC-tilat	1,8	1,8		91 Käytävät			puretaan, lisätään eteistilaan 2015	
	2018	73 WC-tilat	1,8	1,8		91 Käytävät			puretaan, lisätään eteistilaan 2015	
	2019	73 WC-tilat	1,8	1,8		91 Käytävät			puretaan, lisätään eteistilaan 2015	
	2020	73 WC-tilat	5,1	5,1		73 WC-tilat	6,9	6,9	puretaan, suurennetaan (otetaan tila 2021)	
	2021	73 WC-tilat	1,8	1,8					puretaan, lisätään LE-WCn 2020	
2022	521 Varastotilat	18,2	18,2		91 Käytävät	8,2	,	puretaan, rakennetaan 5 WC:t (omiksi huoneiksi) + käytävä		
					73 WC-tilat	2,	2,			
					73 WC-tilat	2,	2,			
					73 WC-tilat	2,	2,			
					73 WC-tilat	2,	2,			
					73 WC-tilat	2,	2,			
					643 Suurtalouskeittiöt	132,5	132,5	keittiön saneeraus		
2024	643 Suurtalouskeittiöt	70,6	70,6		643 Suurtalouskeittiöt					
2025	211 Toimistotilat	4,8	4,8		211 Toimistotilat					
2026	87 Jätehuoltotilat	2,9	2,9		87 Jätehuoltotilat					
2027	83 Sisäkäyntitilat	5,1	5,1		83 Sisäkäyntitilat					
2028	73 WC-tilat	6,9	6,9		73 WC-tilat					
2029	86 Siivous- ja huoltotilat	2,	2,		86 Siivous- ja huoltotilat					
2030	521 Varastotilat	4,9	4,9		521 Varastotilat					
2031 a	65 Keittiön kylmämätlat	3,4	3,4		65 Keittiön kylmämätlat					
2031 b	65 Keittiön kylmämätlat	3,4	3,4		65 Keittiön kylmämätlat					
2032	65 Keittiön kylmämätlat	3,5	3,5		65 Keittiön kylmämätlat					
2033	91 Käytävät	67,7	0		91 Käytävät	30	0	käytävä siirtyy hallintotilaan		
2033A	63 Yleisruokailutilat	42,8	42,8		643 Suurtalouskeittiöt			laajennetaan keittiö yleisruokailaan		
2034	521 Varastotilat	1,8	1,8		521 Varastotilat	1,8	1,8	puhelinokoppi tai varasto		
2035	521 Varastotilat	1,8	1,8		521 Varastotilat	1,8	1,8	puhelinokoppi tai varasto		
2036	73 WC-tilat	8,7	8,7		73 WC-tilat	8,7	8,7			
2037	73 WC-tilat	4,8	4,8		73 WC-tilat	4,8	4,8			
2038	211 Toimistotilat	21,1	21,1		211 Toimistotilat	21,1	21,1	rakennetaan pako-ovi tilaan 2039		
2039	211 Toimistotilat	16,3	16,3		211 Toimistotilat	16,3	16,3			
2040	214 Kokoustilat	16,3	16,3		211 Toimistotilat	16,3	16,3	rakennetaan ovi uuteen käytävään, poistetaan ovi tilaan 2045		
2041	521 Varastotilat	12,5	12,5		91 Käytävät	8	0	rakennetaan uusi käytävä		
2042	521 Varastotilat	2,8	2,8		214 Kokoustilat	40,	40,	rakennetaan uusi neuvottelutila jaettava kahdelle siirtoseinällä + kotikeittiö		
2043	531 Arkistotilat	4,6	4,6					tila 2043 poistuu		
2044	91 Käytävät	4,3	0		91 Käytävät	6,	0	uusiitaan / laajennetaan naulakot		
2044A	91 Käytävät	21,6	0		91 Käytävät	21,6	0	uusiitaan / laajennetaan naulakot		
2045	213 Avotoimisto	90,4	90,4		213 Avotoimisto	103,	103,			
2047	211 Toimistotilat	30,	30,		213 Avotoimisto	32,	32,	kotikeittiö, naulakot, lokeriokot		
2048	216 Toimiston aputilat	11,9	11,9		211 Toimistotilat	8,	8,	työhuone 1h.		
2049	4619 Lukusallt	101,5	101,5		91 Käytävät	67	0	uusi käytävä		
2050	3246 Tietotekniikan opetustilat	36,7	36,7		521 Varastotilat	36,5	36,5	oppimateriaali varasto, kopiokoneet		
					211 Toimistotilat	12	12	työhuone 2h.		
					211 Toimistotilat	12	12	työhuone 2h.		
					211 Toimistotilat	11,4	11,4	vahtimestari (kaikki kalusteet ja varusteet uusiksi)		
2051	211 Toimistotilat	11,4	11,4							
2052	83 Sisäkäyntitilat	15,3	15,3		83 Sisäkäyntitilat	15,3	15,3			
2053	3 31 Normaaliyar. opetustilat	61,	61,	3	31 Normaaliyar. opetustilat	61,	61,	uusi siirrettävälliseinä		
2054	2 31 Normaaliyar. opetustilat	42,5	42,5	2	31 Normaaliyar. opetustilat	42,5	42,5			
2055	3 31 Normaaliyar. opetustilat	59,4	59,4	3	31 Normaaliyar. opetustilat	59,4	59,4	uusi siirrettävälliseinä		
2057	3 31 Normaaliyar. opetustilat	60,	60,	3	31 Normaaliyar. opetustilat	60,	60,	uusi siirrettävälliseinä		
2058	3 31 Normaaliyar. opetustilat	60,6	60,6	3	31 Normaaliyar. opetustilat	60,6	60,6			
2059	3 31 Normaaliyar. opetustilat	59,6	59,6	3	31 Normaaliyar. opetustilat	59,6	59,6			
2059A	1 31 Normaaliyar. opetustilat	18,6	18,6	1	31 Normaaliyar. opetustilat	18,6	18,6			
2060	3 31 Normaaliyar. opetustilat	59,4	59,4	3	31 Normaaliyar. opetustilat	59,4	59,4			
2061	86 Siivous- ja huoltotilat	2,4	2,4		86 Siivous- ja huoltotilat	2,4	2,4	siirretään koulun käyttöön		
2065	63 Yleisruokailutilat	97,	97,		63 Yleisruokailutilat	97,	97,	uusiitaan linjasto, käsin pesupisteet. Lisätään kotikeittiö ja lounge		
2066	91 Käytävät	138,2	0		91 Käytävät	138,2	0	eteistila uusiksi		
2067	921 Portaat	14,3	0		921 Portaat	25,2	0	uudet kalteet		
2068	73 WC-tilat	1,8	1,8					puretaan, lisätään eteistilaan 2067		
2069	73 WC-tilat	1,8	1,8					puretaan, lisätään eteistilaan 2067		
2070	73 WC-tilat	1,8	1,8					puretaan, lisätään eteistilaan 2067		
2071	73 WC-tilat	1,8	1,8					puretaan, lisätään eteistilaan 2067		
2072	73 WC-tilat	1,8	1,8					puretaan, lisätään eteistilaan 2067		
2073	73 WC-tilat	1,8	1,8					puretaan, lisätään eteistilaan 2067		
2074	73 WC-tilat	5,1	5,1		73 WC-tilat	5,1	5,1	väliseinät uusiksi, WC:t omiksi huoneiksi		
					73 WC-tilat	5,1	5,1	väliseinät uusiksi, WC:t omiksi huoneiksi		
2075	73 WC-tilat	5,1	5,1		73 WC-tilat					
					73 WC-tilat					
2076	521 Varastotilat	14,5	14,5		521 Varastotilat	6,5	6,5	puretaan, rakennetaan 4 WC:t (omiksi huoneiksi) + käytävä		
					73 WC-tilat	2,	2,			
					73 WC-tilat	2,	2,			
					73 WC-tilat	2,	2,			
					73 WC-tilat	2,	2,			
					4619 Lukusallt	100	100	uusi kirjasto, lasiseinät, sisältää jaettavaat tilat (siirtoseinällä 3 kpl)		
2078	214 Kokoustilat	16,	16,					puretaan, osa uudesta kirjastosta		
2079	214 Kokoustilat	12,2	12,2					puretaan, osa uudesta kirjastosta		
2080	211 Toimistotilat	11,1	11,1					puretaan, osa uudesta kirjastosta		
2081	75 Taukotilat	13,2	13,2					puretaan, osa uudesta kirjastosta		
2082	211 Toimistotilat	11,8	11,8					puretaan, osa uudesta kirjastosta		
2084	91 Käytävät	151,1	0			141,1	141,1	käytävä ja noin 10 m2 kirjastoon		
2085	47 Liikuntatilat	447,1	447,1		47 Liikuntatilat	447,1	447,1	jaetaan 2-3 osiin (nostoverholla)		
2086	47 Liikuntatilat	52,2	52,2		47 Liikuntatilat	52,2	52,2			
2089	211 Toimistotilat	12,5	12,5		211 Toimistotilat	12,5	12,5			
2089A	521 Varastotilat	102,1	102,1		521 Varastotilat	102,1	102,1	liikunta-, tuoli- ja draamavarastot		
2090	86 Siivous- ja huoltotilat	15,9	15,9		86 Siivous- ja huoltotilat	15,9	15,9			
2091	71 Pukutilat	24,1	24,1		71 Pukutilat	24,1	24,1			
2092	72 Pesutilat	12,4	12,4		72 Pesutilat	12,4	12,4			
2093	91 Käytävät	7,3	0		91 Käytävät	7,3	0			
2094	73 WC-tilat	1,4	1,4		73 WC-tilat	1,4	1,4			
2095	72 Pesutilat	4,	4,		72 Pesutilat	4,	4,			
2096	71 Pukutilat	19,7	19,7		71 Pukutilat	19,7	19,7			
2097	71 Pukutilat	19,7	19,7		71 Pukutilat	19,7	19,7			
2098	72 Pesutilat	12,4	12,4		72 Pesutilat	12,4	12,4			
2099	91 Käytävät	7,3	0		91 Käytävät	7,3	0			
2100	73 WC-tilat	1,4	1,4		73 WC-tilat	1,4	1,4			
2101	72 Pesutilat	4,6	4,6		72 Pesutilat	4,6	4,6			
2102	71 Pukutilat	24,6	24,6		71 Pukutilat	19,6	19,6	pienennetään, uusi väliseinä ja välilvi		
2104	91 Käytävät	39,1	0		91 Käytävät	44,1	0	laajennetaan käytävä pukutilaan 2102		
2105	83 Sisäkäyntitilat	14,7	14,7		83 Sisäkäyntitilat	14,7	14,7			
2106	91 Käytävät	56,7	0		91 Käytävät	56,7	0	poistetaan naulakot, uusiitaan lattia		
2108A	921 Portaat	14,6	0		921 Portaat	14,6	0	uudet kalteet		
2109	63 Yleisruokailutilat	119,4	119,4		63 Yleisruokailutilat	119,4	119,4	uusiitaan linjasto, käsin pesupisteet. Lisätään kotikeittiö.		
2110	3 31 Normaaliyar. opetustilat	60,5	60,5	3	31 Normaaliyar. opetustilat	60,5	60,5			
2111	2 31 Normaaliyar. opetustilat	31,9	31,9	2	31 Normaaliyar. opetustilat	31,9	31,9	varustettan lepoahuoneeksi (huom. ei tilamuutosta)		
2113	3 31 Normaaliyar. opetustilat	60,5	60,5	3	31 Normaaliyar. opetustilat	60,5	60,5			
2114	3 31 Normaaliyar. opetustilat	60,1	60,1	3	31 Normaaliyar. opetustilat	60,1	60,1	uusi siirrettävälliseinä		
2115	3 31 Normaaliyar. opetustilat	59,6	59,6	3	31 Normaaliyar. opetustilat	59,6	59,6			
2116	73 WC-tilat	1,9	1,9		73 WC-tilat	1,9	1,9			
2117	73 WC-tilat	1,9	1,9		73 WC-tilat	1,9	1,9			
2118	73 WC-tilat	1,9	1,9		73 WC-tilat	1,9	1,9			
2119	73 WC-tilat	1,9	1,9		73 WC-tilat	1,9	1,9			



Kivimäen koulun peruskorjaushanke v.2
Tarveselvitys-hankesuunnitelman liitteet
26.5.2023

LIITE 5 tilaohjelma

Kivimäen koulu - peruskorjaushanke v2 - tarveselvitys-hankesuunnitelma
Alustava tilaohjelmataulukko

25.5.2023

Alue				Kesän 2023 korjaukset ja neuvolan tilojen korjaukset eivät sisälly hankeeseen		
huone nro	Olemassa oleva			Uusi		
	Nimi	pinta-ala (hum)	pinta-ala (hym)	Nimi	pinta-ala (hum)	pinta-ala (hym)
2120	211 Toimistotilat	9,7	9,7	73 WC-tilat	9,7	9,7
2121	445 Lääketiet. toimitilat	18,9	18,9	445 Lääketiet. toimitilat	18,9	18,9
2121A	75 Taukotilat	9,2	9,2	75 Taukotilat	9,2	9,2
2122	445 Lääketiet. toimitilat	18,2	18,2	445 Lääketiet. toimitilat	18,2	18,2
2124	45 Tekniset aputilat	1,7	1,7	45 Tekniset aputilat	1,7	1,7
2125	362 Normaaliivar. laboratoriot	2,2	2,2	73 WC-tilat	2,2	2,2
2126	444 Toimenpidehuoneet	21,5	21,5	211 Toimistotilat	21,5	21,5
2127	444 Toimenpidehuoneet	16,6	16,6	211 Toimistotilat	16,6	16,6
neuvolan tilat 2128 - 2162 ei toimenpidettä !						
2128	445 Lääketiet. toimitilat	16,6	16,6	445 Lääketiet. toimitilat	16,6	16,6
2129	83 Sisäänkäyntitilat	8,5	8,5	83 Sisäänkäyntitilat	8,5	8,5
2130	75 Taukotilat	10,9	10,9	75 Taukotilat	10,9	10,9
2131	445 Lääketiet. toimitilat	16,6	16,6	445 Lääketiet. toimitilat	16,6	16,6
2132	445 Lääketiet. toimitilat	16,6	16,6	445 Lääketiet. toimitilat	16,6	16,6
2133A	521 Varastotilat	5,0	5,0	521 Varastotilat	5,0	5,0
2133B	521 Varastotilat	5,0	5,0	521 Varastotilat	5,0	5,0
2134	445 Lääketiet. toimitilat	16,6	16,6	445 Lääketiet. toimitilat	16,6	16,6
2135	445 Lääketiet. toimitilat	16,6	16,6	445 Lääketiet. toimitilat	16,6	16,6
2136	445 Lääketiet. toimitilat	16,6	16,6	445 Lääketiet. toimitilat	16,6	16,6
2139	31 Normaaliivar. opetustilat	65,1	65,1	31 Normaaliivar. opetustilat	65,1	65,1
2140B	211 Toimistotilat	12,1	12,1	211 Toimistotilat	12,1	12,1
2141	83 Sisäänkäyntitilat	23,6	23,6	83 Sisäänkäyntitilat	23,6	23,6
2142A	83 Sisäänkäyntitilat	9,2	9,2	83 Sisäänkäyntitilat	9,2	9,2
2142B	83 Sisäänkäyntitilat	23,0	23,0	83 Sisäänkäyntitilat	23,0	23,0
2143	445 Lääketiet. toimitilat	16,5	16,5	445 Lääketiet. toimitilat	16,5	16,5
2144	445 Lääketiet. toimitilat	16,5	16,5	445 Lääketiet. toimitilat	16,5	16,5
2145	445 Lääketiet. toimitilat	16,5	16,5	445 Lääketiet. toimitilat	16,5	16,5
2146	445 Lääketiet. toimitilat	16,5	16,5	445 Lääketiet. toimitilat	16,5	16,5
2147	521 Varastotilat	10,1	10,1	521 Varastotilat	10,1	10,1
2147A	521 Varastotilat	15,2	15,2	521 Varastotilat	15,2	15,2
2148	91 Käytävät	48,2	0,0	91 Käytävät	48,2	0,0
2148A	72 Pesutilat	8,8	8,8	72 Pesutilat	8,8	8,8
2150	83 Sisäänkäyntitilat	33,0	33,0	83 Sisäänkäyntitilat	33,0	33,0
2151	91 Käytävät	40,1	40,1	91 Käytävät	40,1	40,1
2152	86 Siivous- ja huoltotilat	3,3	3,3	86 Siivous- ja huoltotilat	3,3	3,3
2152A	86 Siivous- ja huoltotilat	3,2	3,2	86 Siivous- ja huoltotilat	3,2	3,2
2156	445 Lääketiet. toimitilat	19,6	19,6	445 Lääketiet. toimitilat	19,6	19,6
2157	73 WC-tilat	2,8	2,8	73 WC-tilat	2,8	2,8
2158	362 Normaaliivar. laboratoriot	25,8	25,8	362 Normaaliivar. laboratoriot	25,8	25,8
2159	91 Käytävät	46,9	0,0	91 Käytävät	46,9	0,0
2160	73 WC-tilat	11,2	11,2	73 WC-tilat	11,2	11,2
2161	73 WC-tilat	4,6	4,6	73 WC-tilat	4,6	4,6
2162	73 WC-tilat	7,2	7,2	73 WC-tilat	7,2	7,2

Yhteensä 2 KRS		4261,9	3482,2	4261,9	3563,1
Tekniset tilat (vain hum)					
2014X	RK	?			
2066X	RK	?			
2088X	RK	?			
2017X	RK	?			
2048X	RK	?			
2151X	RK	?			
2134	Komero (?)	2			
Muut tilat (vain hum)					
2103	Talovarasto	18		83 Sisäänkäyntitilat	18
				18	uusi iltaikäytäjien sisäänkäynti liikuntasalille, uusi sisä- ja ulko-ovi
Yhteensä 2 KRS		4281,9	3482,2	4279,9	3581,1



Kivimäen koulun peruskorjaushanke v.2
Tarveselvitys-hankesuunnitelman liitteet
26.5.2023

LIITE 6

tavoitehintalaskelma

VANTAAN KAUPUNKI	TAVOITEHINTA
TOIMITILAJOHTAMINEN	Tarveselvitys ja hankesuunnitelma
Suunnittelu- ja hankepalvelut	25.5.2023

Kivimäen koulu

Lintukallionkuja 6, 01620 Vantaa

Laajuustiedot :

bruttoala	7 078 brm2
hyöttyala	5 216 hym2
huoneistoala	6 720 htm2
tilavuus	25 249 rm3
tehokkuusluku	1,36

Rakennuskustannukset		Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
<u>Rakennuttajan kulut</u>		1 160 000	163,89	222,39	45,94
suunnittelu	660 000				
rakennuttaminen	410 000				
liittymismaksut	90 000				
<u>Rakennustekniset työt</u>		6 670 000	942,36	1 278,76	264,17
- sis.pihatyt					
<u>LVI-työt</u>		720 000	101,72	138,04	28,52
LVV-työt	330 000				
IV-työt	360 000				
Säätölaitteet	30 000				
<u>Sähkötyöt</u>		1 960 000	276,91	375,77	77,63
<u>Erillishankinnat</u>		200 000	28,26	38,34	7,92
Muutos- ja lisätyövaraus		1 190 000	168,13	228,14	47,13
TAVOITEHINTA (alv 0%)		11 900 000	1 681,27	2 281,44	471,31
TAVOITEHINTA (alv 24%)		14 756 000	2 084,77	2 828,99	584,42

Hintataso KL 115 (5/23)

Arvio sisältää:	- Julkisivujen ulkopintamateriaalin ja lämmöneristeen uusiminen koko kohteessa	1 081 000 €
	- Salaojien ja hulevesijärjestelmän uusiminen	
	- Maapinnan kallistusten korjaukset	
	- Perusmuurin vesieristys ja sokkelin pintakorjaukset	
	- Ei-uusitut ikkunat uusitaan	
	- Keittiön korjaustoimenpiteet, laitteet ja laajennus	299 000 €
	- Aurinkosähköpaneelit 50 kWp	
	- Sähköautojen latauspisteet 4 kpl	
Arvio ei sisällä:	- Neuvolaosan toimenpiteet	
	- Mahdollisten tontin rasitteiden kustannukset	
	- Käyttäjätehtävät kuten irtaimisto- ja laitehankinnat	
	- Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa	

Suunnittelu ja hankepalvelut 25.5.2023

Petri Kokkonen
Kustannusinsinööri



Kivimäen koulun peruskorjaushanke v.2
Tarveselvitys-hankesuunnitelman liitteet
26.5.2023



11 § Määrärahamuutokset vuoden 2023 talousarvion käyttötalousosaan ja investointiosaan

VD/1271/02.01.00.04/2023

PT/PK/JT

Talousarvion sitovuustaso on kuvattu **harmaalla** pohjavärillä

Keskitetyn palkkavarauksen jakaminen Kaupunkistrategian ja johdon toimialalta muille toimialoille

Kaupunginvaltuuston 14.11.2022 hyväksymässä vuoden 2023 talousarviossa Kaupunkistrategia ja johdon toimialan Yleisjohtoon varattiin määrärahaa kattamaan kunta-alan palkkaratkaisuun liittyviä eriä, joista ei tehty päätöstä vuonna 2022.

Kunta-alan työ- ja virkaehtosopimusta vuosille 2022–2025 tarkennettiin alkuvuodesta 2023. Sopimuksessa päätettiin yleiskorotuksen 1.6.2023 uudesta tasosta, 1.6.2023 kehittämisohjelmaerästä ja 30.6.2023 kertaerästä. Lisäksi vuoden 2023 talousarvio sisälsi Vantaan kaupungin oman panostuksen kaupungin veto- ja pitovoimaan. Näiden päätösten määrärahavaikutus jaetaan toimialoille.

Kaupunkistrategia ja johdon keskitettyä määrärahavaraukset kohdennetaan muille toimialoille yhteensä 10,8 milj. euroa. Määrärahan jakautuminen:

	Menot
Kaupunkistrategia ja johto	10 830 000
Yleishallinto	-4 000
Kasvatus ja oppiminen, bruttobudjetoidut	-8 025 000
Kasvatus ja oppiminen, toinen aste	-918 000
Kaupunkikulttuuri ja hyvinvointi, bruttobudjetoidut	-959 000
Kaupunkikulttuuri ja hyvinvointi, musiikkiopisto	-28 000
Kaupunkikulttuuri ja hyvinvointi, kuvataidekoulu	-4 000
Kaupunkiympäristölautakunta, bruttobudjetoidut	-191 000
Kaupunkitalalautakunta, bruttobudjetoidut	-693 000
Kaupunkitalalautakunta, kiinteistö ja tilat netto	-5 000
Kaupunkitalalautakunta, varikko	-3 000
Vaikutus yhteensä	0

Vaikutukset sitovuustasoin:

Kaupunkistrategia ja johto	MUUTETTU TA 2023	Palkkavaraukse n kohdentaminen	UUSI TA 2023
Tulot	8 275 000	0	8 275 000
Menot	-121 185 000	10 830 000	-110 355 000
Toimintakate	-112 910 000	10 830 000	-102 080 000

Yleishallinto	TA 2023	Palkkavaraukse n kohdentaminen	UUSI TA 2023
Tulot	407 000	0	407 000



Menot	-22 345 000	-4 000	-22 349 000
Toimintakate	-21 938 000	-4 000	-21 942 000

Kasvatus ja oppiminen, bruttobudjetoidut	TA 2023	Palkkavaraukse n kohdentaminen	UUSI TA 2023
Tulot	35 704 000	0	35 704 000
Menot	-452 227 000	-8 025 000	-460 252 000
Toimintakate	-416 523 000	-8 025 000	-424 548 000

Kasvatus ja oppiminen, toinen aste	TA 2023	Palkkavaraukse n kohdentaminen	UUSI TA 2023
Tulot	1 926 000	0	1 926 000
Menot	-73 487 000	-918 000	-74 405 000
Toimintakate	-71 561 000	-918 000	-72 479 000

Kaupunkikulttuuri ja hyvinvointi, bruttobudjetoidut	MUUTETTU TA 2023	Palkkavaraukse n kohdentaminen	UUSI TA 2023
Tulot	10 227 000	0	10 227 000
Menot	-72 297 000	-959 000	-73 256 000
Toimintakate	-62 070 000	-959 000	-63 029 000

Kaupunkikulttuuri ja hyvinvointi, musiikkiopisto	MUUTETTU TA 2023	Palkkavaraukse n kohdentaminen	UUSI TA 2023
Tulot	1 047 000	0	1 047 000
Menot	-4 447 000	-28 000	-4 475 000
Toimintakate	-3 400 000	-28 000	-3 428 000

Kaupunkikulttuuri ja hyvinvointi, kuvataidekoulu	TA 2023	Palkkavaraukse n kohdentaminen	UUSI TA 2023
Tulot	322 000	0	322 000
Menot	-1 098 000	-4 000	-1 102 000
Toimintakate	-776 000	-4 000	-780 000

Kaupunkiympäristölautakunta, bruttobudjetoidut	TA 2023	Palkkavaraukse n kohdentaminen	UUSI TA 2023
Tulot	5 924 000	0	5 924 000
Menot	-15 237 000	-191 000	-15 428 000
Toimintakate	-9 313 000	-191 000	-9 504 000

Kaupunkitalalautakunta, bruttobudjetoidut	TA 2023	Palkkavaraukse n kohdentaminen	UUSI TA 2023
Tulot	82 347 000	0	82 347 000
Menot	-130 722 000	-693 000	-131 415 000



Toimintakate	-48 375 000	-693 000	-49 068 000
--------------	-------------	----------	-------------

Kaupunkitalautakunta, kiinteistö ja tilat netto	TA 2023	Palkkavarauksen kohdentaminen	UUSI TA 2023
Tulot	192 370 000	0	192 370 000
Menot	-89 088 000	-5 000	-89 093 000
Toimintakate	103 282 000	-5 000	103 277 000

Kaupunkitalautakunta, varikko	TA 2023	Palkkavarauksen kohdentaminen	UUSI TA 2023
Tulot	5 447 000	0	5 447 000
Menot	-4 987 000	-3 000	-4 990 000
Toimintakate	460 000	-3 000	457 000

Kaupunkiympäristön toimialan käyttötalouden määrärahamuutosesitys 2023

Kiinteistöt ja tilat palvelualueen bruttoyksiköiden käyttötalouden talousarvioon esitetään toimintatuottoihin 24,5 miljoonan euron alitusta maanmyyntivoittojen osalta ja 0,5 miljoonan euron alitusta mittaus- ja geopalveluihin sekä 1,0 miljoonan euron ylitystä toimitilojen kiinteistönhoitoon. Katujen ja puistojen palvelualueen bruttoyksiköiden käyttötalouden talousarvioon esitetään 3,0 miljoonan euron alitusta toimintatuottoihin ja 5,0 miljoonan euron ylitystä pääasiassa palvelualueen asiantuntijapalveluiden ostoon sekä katujen kunnossapidon toimintakuluihin.

Maanmyyntivoittojen talousarvio vuodelle 2023 on 34,5 miljoonaa euroa. Maanmyyntivoittotavoite alittunee noin 24,5 miljoonalla eurolla johtuen vähentyneestä tonttikysynnästä erityisesti asuntotonttien osalta. Epävarma markkinatilanne johtuen mm. Ukrainan sodasta, rakennuskustannusten ja korkojen noususta, inflaatiosta sekä kuluttajien luottamuksen heikentymisestä on johtanut siihen, että asuntokysyntä sekä sijoittajien että oman asunnon ostajien osalta on vähentynyt merkittävästi. Tästä syystä hankkeiden aloitukset ovat siirtyneet ja tonttikauppa on vähentynyt. Yritystonttien osalta kysyntä on ollut tasaisempaa, mutta myytävistä tonteista on pulaa. Markkinatilanne heijastuu välittömästi asuntojen ja toimitilojen rakentamiseen, joiden kautta valtaosa mittaus- ja geopalvelujen tuotoista muodostuu. Näin ollen kysyntä mm. suunnittelun pohjamateriaalille ja paikkatietotuotteille, tonttijaoille ja lohkomisille, rakennusvalvontamittauksille ja muulle mittaus- ja geopalvelujen ydintoiminnalle vähenee. Tämän vuoksi mittaus- ja geopalvelujen toimintatuottoihin ennustetaan 0,5 miljoonan euron vähenemistä vuodelle 2023.

Toimitilajohtamisen käyttötalouden palvelujen ostot sisältävät mm. toimitilojen kiinteistönhoidon hankinnat. Runsaslumisen talven aikana kiinteistön pihaille ja pysäköintialueille kertyneitä lumia jouduttiin poistamaan alkuvuodesta, mikä aiheutti merkittäviä lisäkustannuksia kiinteistönhoitoon. Toimitilajohtamisen ennakoitavissa oleva lisämäärärahan tarve on yhteensä 1,0 miljoonaa euroa.

Katujen ja puistojen palvelualueen kunnallistekniikan sopimustulojen arvioidaan toteutuvan noin 3 miljoonaa alle budjetoidun, koska uusia maankäyttösopimuksia sisältäviä asemakaavoja ei ole kuluvana vuonna tullut hyväksyttäväksi ennakoidusti eikä vanhoissakaan ole paljon laskutettavaa.

Katujen ja puistojen palvelualueen käyttötalouden palvelujen ostot sisältävät runsaasti mm. asiantuntija- ja konsulttipalveluita sekä rakentamiseen ja kunnossapitoon tarvittavia urakoitsijoiden palveluita.



Asiantuntijapalveluihin oli käytetty heinäkuu loppuun mennessä noin 80 % budjetista. Merkittävä osa näistä liittyy edelleen Matin käyttöönottoon. Runsasluminen alkuvuosi lisäsi katujen kunnossapidon rahan tarvetta, mikä näkyy erityisesti kertyneinä korkeina kone- ja laitepalvelu- sekä kuljetuskustannuksina. Palvelualueen käyttötalouden kulujen arvioidaan ylittävän talousarvion 5 miljoonalla eurolla.

Kaupunkitalalautakunta, bruttobudjetoidut	TA 2023	Palkkavarauksen kohdentaminen	MUUTOS 2023	UUSI TA 2023
Tulot	82 347 000	0	-28 000 000	54 347 000
Menot	-130 722 000	-693 000	-6 000 000	-137 415 000
Toimintakate	-48 375 000	-693 000	-34 000 000	-83 068 000

Katujen ja puistojen palvelualueen joukkoliikenteen erikseen sitovaan määrärahan esitetään 343 000 euron korotusta vastaamaan muuttunutta kustannusraportointitapaa.

Joukkoliikenteen tulot ja kulut kuvaavat Vantaan kaupungin ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) välistä rahaliikennettä. HSL vastaa Vantaan sisäisen ja seudullisen joukkoliikenteen järjestämisestä. Vantaan kaupungin tilintarkastusyhteisö KPMG on suosittanut, että Vantaan kaupunki yhdenmukaistaa kulujen raportointitavan vastaamaan Helsingin ja Espoon kaupunkien raportointitapaa, joka perustuu toteutuneeseen laskutukseen.

Raportointitapamuutoksen myötä joukkoliikenteen kustannukset tulevat olemaan 62 643 000 euroa vuonna 2023. Joukkoliikenteen talousarvion kustannukset ovat 62 300 000 euroa. Täten joukkoliikenteen määrärahoja tulee nostaa 343 000 eurolla, jotta raportointitapamuutos tulee huomioitua.

Kaupunkitalalautakunta, joukkoliikenne	TA 2023	MUUTOS 2023	UUSI TA 2023
Tulot	12 117 000	0	12 117 000
Menot	-62 300 000	-343 000	-62 643 000
Toimintakate	-50 183 000	-343 000	-50 526 000

Kiinteistöjen ja tilojen palvelualueen nettoyksiköille esitetään 4,4 miljoonan euron alitusta toimintatuottoihin kiinteistö- ja asunto-omaisuuden myynteihin sekä 1,7 miljoonan euron ylitystä toimintakuluihin lämmitykseen ja sähköön.

Vuoden 2023 alusta alkaen sosiaali- ja terveystoimen sekä pelastustoimen toiminnot siirtyivät Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle ja kaupungin omistamista tiloista laadittiin vuokrasopimukset sen kanssa. Vuokrasopimusten valmistelu myyntiin laitettavien kohteiden osalta on vielä kesken ja myyntivalmistelut ovat edenneet hitaasti eikä vuoden 2023 aikana ehditä vielä myydä kohteita.

Myyntilistalla olevien kiinteistöjen ja asuntojen myyntivalmisteluja on tehty aktiivisesti, joihin ovat kuuluneet mm. tarkempien kuntoarvioiden ja kiinteistöarvioiden teettäminen sekä myyntitoimeksiantoa hoitavan konsultin kilpailuttaminen. Yksittäisiä asuntoja on myyty vähitellen, mutta asuntomarkkinan haastavan kysyntätilanteen vuoksi myynti on ollut hidasta. Myyntivoittojen ennakoidaan alittuvan 4,4 miljoonaa euroa.

Vuoden 2023 sähkönhinnat ovat korkeammat kuin 2022 vuoden hinnat. Vuoden 2022 hinnankiinnitykset oli mahdollista tehdä halvan hinnan aikana (2020 ja 2021). Lisäksi 2023 vuoden



kiinnityksiä ajatellen iso osa 2022 vuodesta oli korkean sähkönhinnan aikaa 2023 kiinnitystuotteille. Lopulta kiinnityksiä ei tehty yhtä korkealle suojaustasolle kuin vuoden 2022 osalta, vaan ne jätettiin 70 % tasolle systeemituotteen osalta ja 30 % tasolle aluehintaeron osalta. Tämän vuoksi osa vuoden 2023 hinnasta tulee pörssisähkö (SPOT) toteumalla.

2023 pörssisähkö toteuma on ollut paljon edullisempi kuin 2022 loppuvuonna ennakoitiin, joten on hyvä asia, ettei kalliimmalla hintatasolla tehty kiinnityksiä tätä korkeammalle tasolle, vaan osa hinnasta tulee pörssisähkö (SPOT) toteumalla. Sähkökustannusten ennakoidaan ylittävän talousarvion 1 miljoonaa euroa.

Alkuvuonna lämmityskustannukset ylittivät ennustetun, minkä takia lämmityskustannusten ennustetaan ylittävän koko vuoden osalta 0,7 miljoonaa euroa. Nettobudjetoitujen yksikköjen toimintakulujen ennakoidaan ylittävän yhteensä 1,7 miljoonaa euroa ja toimintakatteen alittuvan 6,1 miljoonaa euroa.

Kaupunkitalalautakunta, kiinteistö ja tilat netto	TA 2023	Palkkavarauksen kohdentaminen	MUUTOS 2023	UUSI TA 2023
Tulot	192 370 000	0	-4 400 000	187 970 000
Menot	-89 088 000	-5 000	-1 700 000	-90 793 000
Toimintakate	103 282 000	-5 000	-6 100 000	97 177 000

Kaupunkitalalautakunta käsitteli 16.8.2023 kokouksessaan määrärahamuutosesitystä.

Julkinen käyttöomaisuus -investointiryhmien investointien määrärahamuutosesitys 2023

Julkinen käyttöomaisuus -investointiryhmän investointeihin esitetään yhteensä 10,8 milj. euron korotusta sekä Vantaan ratikan erikseen sitovaan määrärahaan 2,0 milj. euron korotusta. Julkisen käyttöomaisuuden investointeja esitetään korotettavan yhteensä 12,8 milj. eurolla.

Julkisen käyttöomaisuuden investointimäärärahat kuluvat pääasiassa asuntotuotantotavoitteen mukaiseen uudisrakentamiseen ja kaupunkia velvoittavien maankäyttösopimusten täyttämiseen. Niukat investointimäärärahat eivät riitä korjausvelan lyhentämiseen, eivätkä tarpeenmukaiseen urheilu-, virkistysalue- ja ympäristörakentamiseen.

Rakentamisen kustannustason nousu sekä yleisen inflaation vaikutukset näkyvät edelleen kohoavina kustannuksina.

Vantaan ratikka (938)

Vantaan kaupunginvaltuusto päätti 22.5.2023 § 5, että Vantaan ratikka rakennetaan. Päättös on ehdollinen ja vaatii, että valtio sitoutuu maksamaan osan investointikustannuksista. Päättöksen myötä syksyllä 2023 muun muassa jatketaan Vantaan ratikan rakentamiseen tähtäävää suunnittelua sekä valmistellaan allianssikumppanien hankintaa.

Päätettäessä vuonna 2019 Ratikan toteutussuunnittelusta ratikan kokonaissuunnittelukustannuksiksi arvioitiin 20 miljoonaa euroa. Määrärahat jakautuvat vuosille 2020–2023 ja sisältyvät em. vuosien hyväksyttyihin talousarvioihin. Vuosina 2020–2022 ratikan suunnittelu eteni ennakoitua hitaammin ja



määrärahoja käytettiin yhteensä noin 12,3 miljoonaa euroa. Em. perusteella kokonaissummasta 20 milj. euroa oli käyttämättä n. 7,7 milj. euroa vuoden 2023 alussa.

Vuoden 2023 talousarviossa Ratikan toteutussuunnitteluun on varattu 6,0 milj. euroa. Ratikan vuoden 2023 kuluksi arvioidaan 8,0 miljoonaa euroa, jolloin lisämäärärahan tarve on 2,0 milj. euroa. Syy kokonaismäärärahojen ylittymiseen on, että kaikki nykyiset konsulttitoimeksiannot lisätöineen saatetaan loppuun ja allianssihankinnan valmistelu käynnistetään. Nykyisiin toimeksiantoihin sisältyvä ratikan rakentamiseen tähtäävä suunnittelu sisältää muun muassa asemakaavoituksen, katusuunnittelun ja alustavan rakennussuunnittelun töitä. Varsinaisen allianssivaiheen rakennussuunnittelun ja työnaikaisen suunnittelun hankinnasta päätetään myöhemmin osana allianssihankintaa.

Ratikan suunnittelun kokonaiskustannukset vuosina 2020–2023 ovat arviolta yhteensä 20,3 miljoonaa euroa, jolloin suunnittelun kokonaiskustannukset ylittävät Vantaan ratikan suunnitteluun varatut kokonaismäärärahat yhteensä 0,3 milj. eurolla.

Julkinen käyttöomaisuus menot	TA 2023	MUUTOS 2023	UUSI TA 2023
Julkinen käyttöomaisuus menot yhteensä	-39 000 000	-12 800 000	-51 800 000
Kunnallistekniset työt	-33 000 000	-10 800 000	-43 800 000
93 1 Liikennealueet	-24 760 000	-7 940 000	-32 700 000
93 2 Urheilualueet	-2 920 000	-1 980 000	-4 900 000
93 3 Virkistysalueet	-615 000	-885 000	-1 500 000
93 4 Ympäristörakentaminen	-3 855 000	355 000	-3 500 000
93 5 Yhteishankkeet	-850 000	-350 000	-1 200 000
93 8 Vantaan ratikka	-6 000 000	-2 000 000	-8 000 000

Kaupunkitilalautakunta käsitteli 16.8.2023 kokouksessaan määrärahamuutosesitystä.

Kaupunginhallitus 4.9.2023 § 11

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle, että

- kaupunkistrategian ja johdon toimialalle talousarviossa varattua määrärahaa siirretään kaupunkitasoisesti kustannusneutraalisti muille toimialoille 10 830 000 euroa
- kaupunkitilalautakunnan bruttobudjetoitujen yksiköiden toimintatuottoja lasketaan 28 000 000 euroa ja toimintakuluja korotetaan 6 000 000 euroa
- kaupunkitilalautakunnan erikseen sitovan joukkoliikenteen toimintakuluja korotetaan 343 000 euroa
- kaupunkitilalautakunnan kiinteistöt ja tilat nettobudjetoidun yksikön toimintatuloja lasketaan 4 400 000 euroa ja toimintakuluja korotetaan 1 700 000 euroa
- investointiosan julkisen käyttöomaisuuden hankeryhmän menojen määrärahaa korotetaan 12 800 000 euroa

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

talous- ja strategiajohtaja Matti Ruusula, puh. 043 824 9254

talousarviopäällikkö Päivi Kandolin, puh. 040 626 7613

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



12 §

Keskusvaalilautakunnan varajäsenten sijaantulojärjestys toimikaudella 2021-2025

VD/6982/00.00.01.00/2021

PT/NK/JT

Kaupunginvaltuusto myönsi 21.8.2023 § 20 Soile Hämäläiselle eron keskusvaalilautakunnan varajäsenen tehtävästä ja valitsi Tiina Kesäsen keskusvaalilautakunnan varajäseneksi jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2021–2025 seuraavan sijaantulojärjestyksen mukaisesti:

Janne Rahikka
Johanna Ropponen
Mona Lanaeus
Jaana Honkonen
Pekka Nieminen
Tiina Vuosalmi-Aho
Marko Ratinen
Petri Aho
Tiina Kesänen (kv 21.8.2023 § 20)
Lauri Rantalainen
Liisa Tilander

Kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen on ilmennyt, että sijaantulojärjestys ei vastaa valtuuston päätöstä 15.11.2021 § 9, jonka mukaan valtuusto on asettanut henkilöt varajäseniksi seuraavassa järjestyksessä:

Johanna Ropponen
Jaana Honkonen
Marko Ratinen
Mona Lanaeus
Soile Hämäläinen
Pekka Nieminen
Lauri Rantalainen
Janne Rahikka
Petri Aho
Tiina Vuosalmi-Aho
Liisa Tilander

Valtuusto muutti 15.11.2021 sijaantulojärjestystä, jotta se paremmin vastaa kuntavaalien 2021 vaalitulosta.

Kaupunginhallitus 4.9.2023 § 12

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle asetettavaksi keskusvaalilautakunnan varajäsenet jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2021–2025 seuraavassa järjestyksessä:

Johanna Ropponen



Jaana Honkonen
Marko Ratinen
Mona Lanaeus
Tiina Kesänen
Pekka Nieminen
Lauri Rantalainen
Janne Rahikka
Petri Aho
Tiina Vuosalmi-Aho
Liisa Tilander

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Ote vaalitoimisto, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

keskusvaalilautakunnan sihteeri Niina Kolju, puh. 040 5598621, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



13 §

Håkansbölen kartanoalueen hallintomallista päättäminen

VD/12650/00.01.02.06/2022

RÅ/AL/MP/JT

Vantaan kaupunki osti Håkansbölen kartanon siihen liittyvine maa-alueineen vuonna 2005.

Kaupunginhallituksen 18.4.2005 § 39 päätöksen mukaisesti kartanon ostoa puolsivat ennen kaikkea kulttuurihistorialliset syyt. Heti seuraavana vuonna käynnistyi alueen asemakaavoitus, jonka tavoitteena oli varmistaa, että kulttuurihistoriallisesti arvokas kartanoalue ympäristöineen säilyy ja täydentyy vanhaa rakennuskantaa kunnioittaen sekä maisemaan sopeutuen. Kaavoitettava alue oli kooltaan 17,6 ha, josta itse kartanon ja siihen kuuluvan puiston pinta-ala on noin 4 ha.

Håkansbölen kartanoalue kuuluu yhdessä Sotungin kylän kanssa osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön aluetta. Svante Olssonin suunnittelema kartanopuisto, joka periytyy osin jo 1780-luvulta, ympäröi arkkitehti Armas Lindgrenin 1905 suunnittelemaa kaksikerroksista puista päärakennusta. Päärakennuksen jugendinteriöörit ovat tilarakenteeltaan ja sisustukseltaan hyvin säilyneet ja edustavat jugendin kokonaistaideteosajattelua parhaimmillaan. Päärakennuksessa on säilynyt runsaasti alkuperäisiä pintamateriaaleja ja uuneja, joita vaaliva kunnostusremontti on alkamassa vuonna 2024. Päärakennukseen on tarkoitus palauttaa Lindgrenin tilaan suunnittelemat huonekaluryhmät sekä muuta irtaimistoa, jotka ovat kaupan ja lahjoitusten myötä siirtyneet osaksi Vantaan kaupunginmuseon kokoelmaa.

Palveluiden osalta yhteinen kehittäminen ja palvelukonseptin laatiminen jatkuvat seuraavien vuosien aikana, ja vuonna 2026 Håkansbölessä avautuu ainutlaatuinen ja elävä kartanomuseo (kaupunginhallitus 30.1.2023 § 9).

Parhaiten toimivaa hallintomallia selvitetty

Tarkoituksenmukaisen hallintomallin valmisteluun on osallistunut asiantuntijoita eri toimialoilta. Työryhmässä selvitettiin kahta mallia: kaupungin omaan organisaatioon sijoittuvaa yksikköä tai kartanoalueen toimintaa hallinnoivaa uutta, sitä varten perustettavaa säätiötä. Säätiömallia oli kaupungille ehdottanut alueella toimiva Håkansbölen kartanon Kummit ry.

Valmistelun aikana kävi ilmi, että säätiömallia hankaloittavat tietyt aiemmat päätökset ja sopimukset. Valtuuston 21.9.2020 § 7 hyväksymissä Vantaan kaupungin konserniyhteisöjen omistajapolitiittisissa linjauksissa on linjattu, että Vantaan kaupunki osallistuu uusiin säätiöihin vain poikkeustapauksissa perusteellisen harkinnan jälkeen, jos muita organisointitapaa tai yhteisömuotoa ole mahdollista käyttää ja säätiö harjoittaa vain yleishyödyllistä toimintaa.

Museotoiminnan ydin on aina kokoelmassa. Valmistelussa kävi ilmi, että Håkansbölen kartanomuseota ei voi säätiöidä sen kokoelmaan liittyvien sopimusten vuoksi. Kartanon myyneiden Sanmarkien lahjoitus sopimus esimerkiksi edellyttää, että arkistoaineisto siirtyisi Svenska Litteratursällskapet i Finland r.f:lle, mikäli kaupunki luopuu siitä huolehtimisesta. Kokoelman hankintaan merkittävän rahoituksen antanut T. Miettinen on sopimuksessa määritellyt, että lahjoituksella hankittu irtaimisto kuuluu Vantaan kaupunginmuseon kokoelmiin. Museon kokoelmineen tulee siis sijoittua kaupungin organisaatioon.

Kartanomuseon muodostuessa osaksi kaupunkiorganisaatiota säätiölle voisi jäädä tehtäväksi ainoastaan alueen tapahtumatuotannon ja kulttuurimatkailun edistäminen. Tästä toiminnasta ei säätiölle



muodostuisi aitoa tulonhankinnan mahdollisuutta. Säätiömallille ei nähdä mahdollisuutta säätiöitettävän omaisuuden vähäisyyden ja liian rajallisen tulonmuodostuksen vuoksi.

Valmistelutyön perusteella kaupunkiorganisaatiossa nähdään enemmän etuja ja uhat ovat suhteellisen pieniä tai ne ovat ratkaistavissa. Kaupunki on investoinut kartanoalueeseen merkittävästi. Pitämällä toiminnan hallinnoinnin itsellään kaupunki säilyttää päätösvallan ja tulot itsellään nyt, kun alue saadaan vihdoinkin avattua ja palveluita voidaan myydä. Säätiömallissa kaupunki jäisi todennäköisesti toiminnan ainoaksi pysyväksi rahoittajaksi, mutta vaikutusmahdollisuudet ja päätäntävalta toimintaan siirtyisivät säätiölle. Tämä ei ole kaupungin edun mukaista nykyisessä tilanteessa, jossa kaupunki on rahoittanut alueen investoinnit. Säätiömallissa syntyisi myös vielä yksi uusi taho toimijaksi kartanoalueelle, jolloin alueen koordinointi olisi vielä haastavampaa.

Vaikka kartanoalueen rakennuksia ei kannata luovuttaa säätiön omistukseen tai hallintaan, kaupungin kannattaa kuitenkin selvittää erilaisia yhteistyö- ja rahoitusmahdollisuuksia säätiöiden kanssa. Yhteistyö voi liittyä esimerkiksi kokoelman tutkimukseen, kartanoalueen ylläpitoon tai erilaisiin tapahtumiin sekä näyttelyihin.

Etuna kaupunkiorganisaatiossa on olemassa oleva ja vuosien ajan karttunut asiantuntijuus, jota voidaan hyödyntää herkan alueen ainutlaatuisuuden säilyttämisessä ja toiminnan kehittämisessä. Alueen uusien ja pitkäaikaisten toimijoiden vaikutusmahdollisuudet varmistetaan rakentamalla hallintomallin sisälle yhteistyön eri toimijoiden välillä takaava työryhmä. Håkansbölen kartano on merkittävä, valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen kohde. Kartanoiden historia on Vantaan historiaa. Se tulisi nähdä kaupungin vetovoimatekijänä.

Perustetaan kartanomuseo osaksi Museopalveluita

Vantaan museopalveluihin kuuluu tällä hetkellä kaksi museota, Vantaan kaupunginmuseo ja Vantaan taidemuseo Artsi. Kartanon kokoelma on osa kaupunginmuseon kokoelmaa, ja sitä on tutkittu ja hoidettu kaupunginmuseon asiantuntijoiden toimesta vuodesta 2005. Luontevin ja kustannustehokkain malli olisi perustaa kartanomuseo kaupunginmuseon toimintayksiköksi. Kartanomuseo tarvitsee omia toiminta- ja henkilöstöresurssejaan toimiakseen. Kuitenkin esimerkiksi kokoelmatiloihin, -hoitoon ja tietojärjestelmiin vaadittavaa resurssia voitaisiin jakaa sujuvasti osana kaupunginmuseon organisaatiota.

Kaupunkiorganisaatiota tulee kehittää niin, että toiminta alueella on ketterää ja mahdollistavaa. Alueen markkinoinnille ja matkailun kehittämiselle tulee varata aidosti resursseja ja tarvittava osaaminen on huomioitava rekrytoinneissa. Elinvoimapaalvelut ovat mukana kehittämässä alueen palvelukonsepteja. Kartanon kokoelman ja historian kannalta relevanttien säätiöiden kanssa pyritään luomaan kumppanuuksia yhteistyösopimusmallien kautta.

Talouden suunnittelua tehostetaan yksiköiden yhteistyöllä. Myös kartanoalueen ylläpito ja tilahallinta ovat jakautuneena monien kaupungin yksiköiden työksi. Sen koordinointiin ja yhteydenpidon helpottamiseen on suunnitellussa hallintomallissa ajateltu tehostettua isännöintipalvelua.

Kartanoalueella on museon lisäksi paljon eri toimijoita, kuten lastenkulttuurikeskus, kahvila-ravintola, antiikkikauppias, maanviljelijä sekä tapahtumien tuottajia. Toimintojen yhteensovittaminen vaatii koordinoimista. Kartanomuseon toimintaa johtavan henkilön toimenkuvaan kuuluisi alueen palveluiden koordinointi ja toiminnansuunnittelu. Hän vastaa asiantuntijoiden sekä työryhmien koolle kutsumisesta, myynnistä, yhteistyökumppanuuksia ja valtakunnallisen kulttuurimatkailun edistämisestä.



Hallintomalliin sisällytetään pysyvä kehittämistyöryhmä, joissa on edustettuina myös alueen yhdistyksiä, yrittäjiä ja naapureita. Työryhmä voi nostaa kehittämistoiveita valmisteluun. Kaikille avoimessa tapahtumatyöryhmässä suunnitellaan konkreettisesti erilaisia tapahtumia ja palveluita kartanoalueelle. Alueen toimijoille järjestetään syksyllä 2023 yhteensä neljä osallisuustilaisuutta, joissa he pääsevät vaikuttamaan kartanon toiminnan suunnitteluun. Lisäksi suunnittelussa huomioidaan avoimien asukaskyselyiden tulokset.

Hallintosäännön luvun 8 § 1:n mukaan kaupunginhallitus päättää säätiön perustamisesta ja jäsenyydestä, yksityisoikeudellisen yhteisön perustamisesta ja purkamisesta sekä osakkeiden ja osuuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja merkitsemisestä, kun kyseessä ei ole kaupungin tytäryhteisö eikä osakkeiden tai osuuksien merkintä, ostaminen tai vaihtaminen tuo kaupungille määräysvaltaa yhteisössä.

Hallintosäännön 8 luvun § 1:n mukaan kaupunginhallitus vastaa kaupungin toiminnan yhteensovittamisesta ja omistajaohjauksesta. Hallintosäännön 9 luvun § 8:n mukaan kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunta tehtäväalueellaan päättää toimipisteen perustamisesta tai lakkauttamisesta.

Kaupunginhallitus 4.9.2023 § 13

Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään kehottaa kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimialaa valmistelemaan Håkansbölen kartanomuseon perustaminen osaksi Vantaan museopalvelut -yksikköä

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet: -Kaupunginhallituksen pöytäkirja 18.4.2005 §39 ja liitteet
-Håkansbölen kartanon asemakaavamerkinnot ja määräys

Täytäntöönpano: Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimiala, museopalvelut

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Museon päällikkö Marjo Poutanen, p. 040 846 7814, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



18.4.2005

KAUPUNGINHALLITUS

Dno KA 1160/2005/431

39 § Hakunilan kartanoalueen ostaminen / Astrid Sanmark Fridblom, Emelie Sanmark Holm, Gunilla Sanmark ja Arvid Sanmark

OH/AV-P/SV/EN

Huoneistoforum Oy on Astrid Sanmark Fridblomin, Emelie Sanmark Holmin, Gunilla Sanmarkin ja Arvid Sanmarkin puolesta tarjonnut Vantaan kaupungin ostettavaksi Hakunilan kartanoa pihapiireineen kauppahinnalla 1 200 000 €.

Hakunilan kartanoalue muodostuu tilasta Håkansböle 92-403-5-113 sekä tontista 92-94-304-1. Tilan pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 5,8546 ha ja tontin pinta-ala on 2397 m². Kartanoalueen kiinteistöt myydään rakennuksiin, ja kauppahintaan sisältyy tarjouksen mukaan Armas Lindgrenin päärakennukseen suunniteltavia alkuperäishuonekaluja sekä muuta irtaimistoa.

Hakunilan kartanon alueella on voimassa ympäristöministeriön 16.6.1995 vahvistama asemakaava. Siinä kartanon alue on määritelty erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Kartanon päärakennuksen pihapiirissä on yksi toteuttamaton asuinrakennuksen rakennusala n. 300 k-m². Ratsumestartien pohjoispuoli on asemakaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi.

Kartanoalueen päärakennus on valmistunut vuonna 1905, ja siinä on asuinpinta-alaa noin 600 m² sekä kellaritiloja. Kartano on pääosiltaan alkuperäiskunnossa. Päärakennuksen lisäksi tilalla on myös asuinkäytössä olevat noin 200 m²:n suuruinen Pehtorin asunto, "mankelitalo/myllyrakennus" (98m²) sekä useita piharakennuksia. Omalla tontillaan sijaitsee asuinkäytössä oleva kahdeksankulmainen "mutteritalo" (143 m²). Insinööritoimisto Raksystems Oy on laatinut kuntotarkastusraportit päärakennuksesta sekä Pehtorin talosta keuhalla 2003. Kartanorakennus vaikuttaa tehtyjen selvitysten perusteella olevan rungoltaan kunnossa, mutta muuten se vaatii kunnostusta. Alueen rakennukset on kuvattu tarkemmin liitteessä 2.1.14.

Tällä hetkellä Pehtorin talossa, mutteritalossa sekä puron varrella sijaitsevassa mankelitalossa asuu vuokralaisia. Mutteritalon ja Pehtorintalon vuokrasopimukset on irtisanottu päättyväksi 30.6.2005. Kartanoalueen kylmät tallirakennukset on osittain vuokrattu 1 kuukauden irtisanomisajalla.

Kartanon ostoa puoltavat ennen kaikkea kulttuurihistorialliset syyt.

Keskiajalla paikalla lienee sijainnut viiden talon kylä. 1600-luvulla paikalle on perustettu säterirustholli tila. Isovihan aikana 1721 lienee kaikki vanhempi rakennus hävitetty. Varhaisin rakennus lienee Juhan Sederholmin ajalta 1760-luvulta.

Päärakennus ja sitä ympäröivät tärkeimmät talousrakennukset muodostavat edelleen ehjän ja tiiviin kartanomiljöön. Kolmelle kukkulalle sijoittuneista ra-



18.4.2005

KAUPUNGINHALLITUS

kennusryhmistä kauppaan kuuluvalla kukkulalla sijaitsee edelleen arvokkain rakennuskanta päärakennus, pehtorinasunrakennus ja talousrakennukset.

Päärakennuksen klassisvivahteinen jugend -arkkitehtuuri on hyvin säilynyt. Arkkitehti Armas Lindgrenin tyyli näkyy niin varmaotteisissa julkisivuissa kuin interiööreissäkin, joista tiedetään säilyneen lukuisia laveerattuja suunnitelmia. Tilat ovat asiantuntijoiden mukaan alkuperäisyydeltään ainutlaatuisia Suomessa. Iris- keramiikalla koristellut uunit ovat lähestulkoon kaikki säilyneet, samoin kuin Lindgrenin suunnittelemat kalusteet ja valaisimet. Sisätiloja on osin sisustettu uudelleen 1930 ja 1950-luvuilla. Interiöörien tutkimus, konservattorin ja vanhojen piirrosten ja valokuvien avulla mahdollistaa rakennuksen alkuperäisen hengen vahvistamisen tulevissa korjauksissa. Tämä tarjoaa mahdollisuuden yhteistyöhön Vantaan koulujen Evtekin ja Vakesin kanssa. Osa rakennuksen ikkunoista vaatii välitöntä kunnostusta. Rakennuksen ensimmäinen kerros vaikuttaa olevan sellaisenaan käyttökelpoinen esim. kahvilana ja kokoontumistilana, yläkerta näyttely-/ kokoontumistiloina.

Kartanoa ympäröivä puutarha on toteutunut Svante Olssonin vuoden 1905 suunnitelmien mukaan. Osa puiston rakenteista arvellaan olevan Sederholmin ajalta. Oman lisänsä puutarhaan antaa sen läpi virtaava Kormuniitynoja. Armas Lindgren on piirtänyt ojan päätteeksi toteutumattoman suunnitelman huvimajaksi. Puron yli on johtanut kolme siltaa, joiden piirustukset ovat säilyneet.

Kauppaan kuluva irtaimisto

Kauppaan kuuluvat liitteessä 2.1.15 luetellut Armas Lindgrenin rakennukseen suunnittelemat kalusteet, kartanon arkisto historian kertovine asiakirjoina sekä kartanossa säilytetyt vanhat kartat sekä rakennusta ja puutarhaa koskevat suunnitelmapiirustukset. Liitteen 2.1.15 huonekaluista on tehty arvio ja niiden arvo on sen mukaan 67 850 €. Kauppaan kuuluvan irtaimiston ja arkiston on toivottu pysyvän kokonaisuutena. Ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista kauppaan sisältyvä irtaimisto luetteloidaan.

Tämän lisäksi osa kalusteista on erikseen hinnoiteltu (liite 2.1.16). Vantaan kaupunginmuseo on saanut tarjouksen 30 000 euron lahjoituksesta em. irtaimiston ostamiseen siinä tapauksessa, että Vantaan kaupunki ostaa Hakunilan kartanon kiinteistön. Liitteeseen 2.1.16 on merkitty erikseen ne kartanon huonekalut, joka lahjoitussummalla on ainakin mahdollisuus saada kaupunginmuseon omistukseen. Tässä luettelossa on mukana mm. ruokailuryhmään kuuluva irtaimisto, joka on arvokas osa kokonaisuutta. Muu irtaimisto, sekä mm. pienemmät kalusteet, osa astioista, valaisimista, yms. sisustuselementeistä sekä käyttotarvikkeista, kirjoista, vaatteista jne. odottaa vielä nykyisen omistajan selvitystä. Näillä ei ole suurta taloudellista arvoa irrallisina. Kaupungin edustajien ja omistajien välisessä tapaamisessa 23.3.2005 sovittiin, että tästä irtaimistosta sovitaan tarkemmin kesällä 2005, kun suku on ehtinyt käydä sen läpi. Tällöin kerätään myös esineistöä koskeva tieto jolloin sen arvo kokonaisuuden osana täydentyy. Em. irtaimiston hankkimisesta kaupungin omistukseen on päätettävä erikseen.



18.4.2005

KAUPUNGINHALLITUS

Kohteen kulttuurinen merkitys Vantaalle

Satoja vuosia vanhan kartanoalueen liittäminen ympäröiviin kaupungin maihin ja avaaminen asukkaille loisi Hakunilaan ja laajemminkin Vantaalle nostetta jolla on arvoa koko pääkaupunkiseudulla. Tärkeintä on rakennusten ja niiden muodostaman kokonaisuuden säilyminen, mutta kulttuurikohteen merkitys kasvaa, kun se on kaupunkilaisten ulottuvilla, nähtävissä ja koettavissa.

Kartanoalue sijoittuu tiiviimmän kaupunkirakenteen ja virkistys ja ulkoilualueiden saumakohtaan. Kokonaisuuden voidaan tulevaisuudessa ajatella muodostavan kulttuurivyohteen, jolle asettuvat myös Nissbackan kartano ja Sotungin maisemassa Leonardo da Vilhun veistospuisto

Alueen kehittäminen sen historian tuntemukseen ja tutkimukseen perustavalla tavalla, on mahdollista kaupungin hallitessa kokonaisuutta. Kohteesta säilynyt tieto ja suunnitelmat helpottavat kehitystyötä. Monipuolinen rakennuskanta mahdollistaa monet toiminnot. Alueen arvokas historia tukee osaltaan Vantaan kehittymistä kulttuurikaupunkina.

Lausunto etuosto-oikeuden käyttämisestä

Vantaan kaupungille osoitetussa myyntitarjouksessa on kaupungilta myös pyydetty pikaista ennakolausuntoa etuosto-oikeuden käyttämisestä, mikäli tarjous ei kiinnosta Vantaan kaupunkia. Etuosto-oikeuden käyttäminen koskisi siten edellä mainittuja kiinteistöjä, sekä Lindgrenin suunnittelemaa huonekaluja, jotka myydään yhdellä kauppakirjalla 1 200 000 € kauppasummalla. Ostajina tällöin Mika ja Tiina Hautala. Myyjinä ovat Sanmark Fridblom Astrid, Sanmark Holm Emelie, Sanmark Gunilla sekä Sanmark Arvid.

Kaupunginhallitus 18.4.2005 § 39

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että Vantaan kaupunki ostaa Hakunilan kartanon alueen eli tilan Håkansböle 92-403-5-113 sekä tontin 92-94-304-1 rakennuksineen. Myyjinä ovat Sanmark Fridblom Astrid, Sanmark Holm Emelie, Sanmark Gunilla sekä Sanmark Arvid. Tilan pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 5,8546 ha ja tontin pinta-ala 2 397 m².

Kauppahinta on 1 200 000 €.

Kauppaan kuuluvat liitteessä 2.1.15 luetellut Armas Lindgrenin rakennukseen suunnittelemat kalusteet, kartanon arkisto sekä kartanossa säilytetyt vanhat kartat sekä rakennusta ja puutarhaa koskevat suunnitelmapiirustukset. Ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista kauppaan sisältyvä irtaimisto luetteloidaan.



18.4.2005

KAUPUNGINHALLITUS

Käsittely:

Merkittiin, että asiaa oli selostettu kaupunginhallitukselle 10.3.2005 pidetyssä iltakoulussa ja että kaupunginhallitus oli käynyt tutustumassa kartanoon 17.3.2005.

Käytiin keskustelu hankkeen rahoitukseen ja tulevaan käyttöön liittyvistä kysymyksistä. Merkittiin tiedoksi kokouksessa saatu informaatio.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

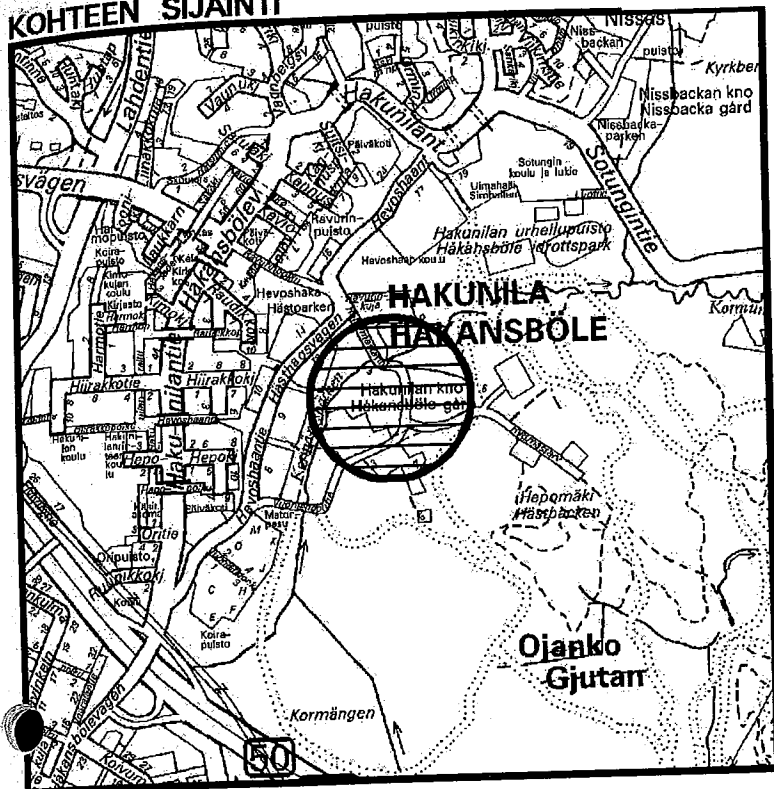
Liitteet

- 2.1.12 Kartta kartanoalueesta
- 2.1.13 Ote asemakaavasta ja ilmakeku
- 2.1.14 Kuvaus alueen rakennuksista
- 2.1.15 Luettelo kiinteistökauppaan kuuluvista kalusteista
- 2.1.16 Erikseen hinnoitellut kalusteet

Täytäntöönpano: maankäytön ja ympäristön toimiala/yrityspalvelut

(apulaiskaupunginjohtaja Olavi Honko, puh. 8392 2335)

KOHTEN SIJAINTI

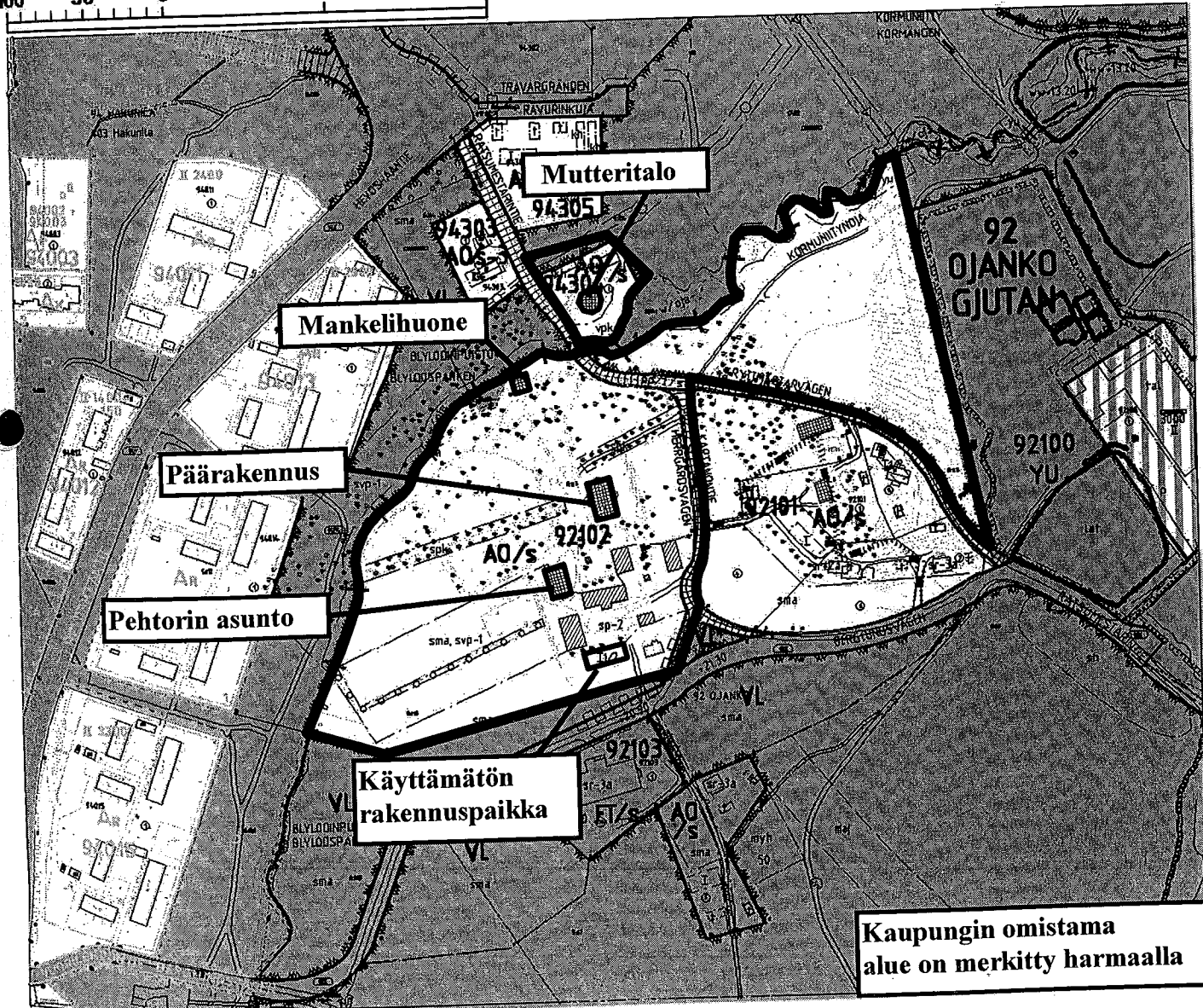


HAKUNILAN KARTANOALUEEN OSTAMINEN/ SANMARK

HAKUNILAN KARTANOALUE
MUODOSTUU TILASTA
92-403-5-113 SEKÄ TONTISTA
92-94-304-1

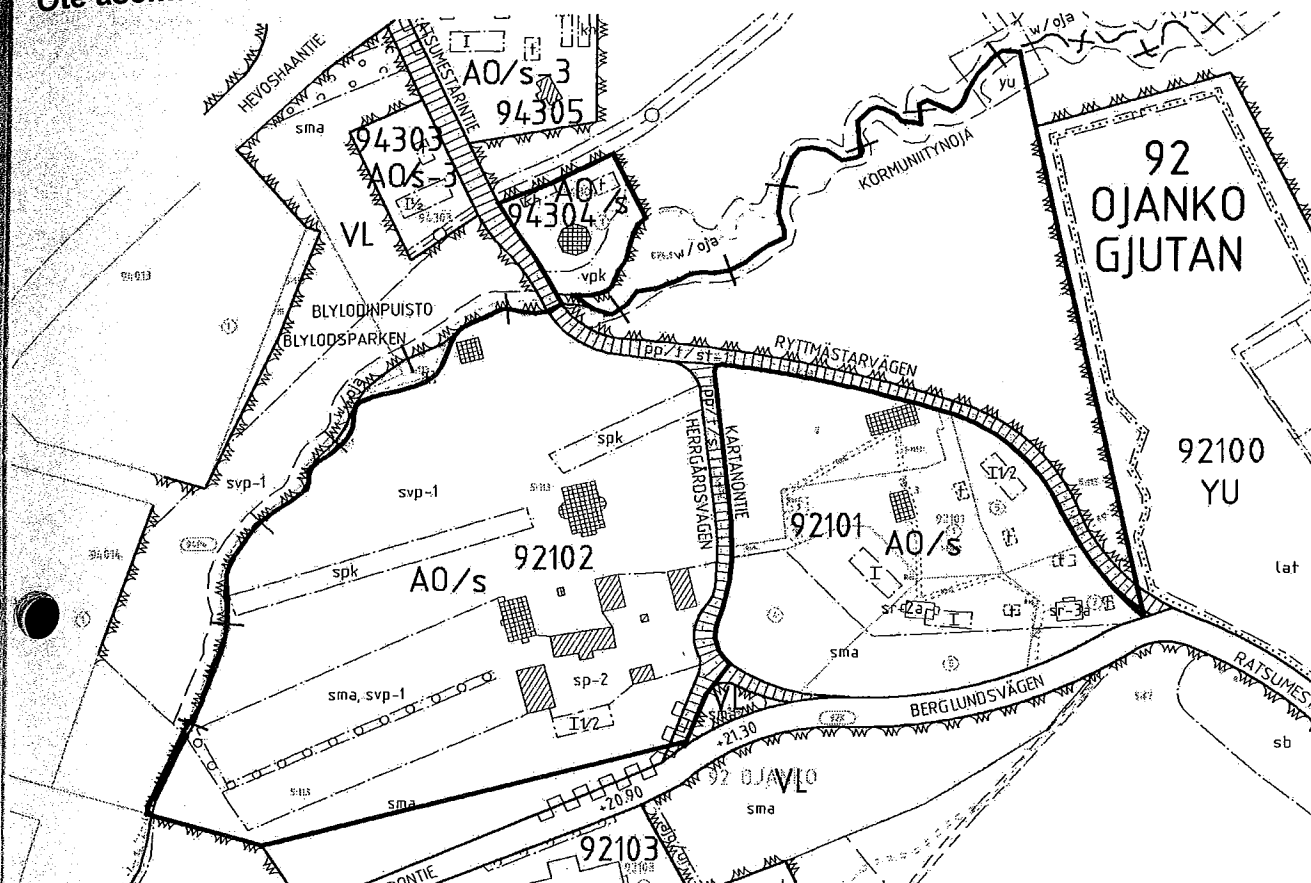
100 50 0 100 200

85 /60-61



**HAKUNILAN KARTANO-
ALUEEN OSTAMINEN/
SANMARK**

Ote asemakaavasta



Ilmakuva alueesta



Kuvaus alueen rakennuksista

Paikalla lienee sijainnut viiden talon kylä keskiajalla. 1600-luvulla paikalle on perustettu säterirustholli. On todennäköistä että Isovihan aikana 1721 kaikki vanhempi rakenne hävitettiin siten varhaisin rakennus lienee Juhan Sederholmin ajalta 1760-luvulta.

Asuinrakennukset

Päärakennus puistoineen

Nykyinen päärakennus tehtiin A.F.Granstedtin suunnitteleman päärakennuksen paikalle osin vanhan rakennuksen hirsistä. Kellari lienee peräisin Juhan Sederholmin ajalta 1760-luvulta. Rakennuksessa ei ole tehty virheellisiä korjauksia ja ala- ja yläpohja ovat helposti tarkistettavissa ja hyväkuntoisia. Rakennuksessa on keskuslämmitys.

Päärakennuksen klassisvivahteinen jugend arkkitehtuuri on hyvin säilynyt. Arkkitehti Armas Lindgrenin tyyli näkyy niin varmaotteisissa julkisivuissa kuin interiööreissäänkin joista tiedetään säilyneen lukuisia laveerattuja suunnitelmia. Tilat ovat asiantuntijoiden mukaan alkuperäisyydeltään ainutlaatuisia Suomessa. Iris- keramiikalla koristellut uunit ovat lähestulkoon kaikki säilyneet, samoin kuin Armas Lindgrenin suunnitellut kalusteet ja valaisimet. Sisätilojen pintoja on osin on osin uusittu 1930- ja 1950-luvuilla. Interiöörien tutkimus, konservaattorin ja vanhojen piirrostien ja valokuvien avulla mahdollistaa rakennuksen alkuperäisen hengen vahvistamisen tulevaisuudessa. Rakennuksen toteutettuja pohjapiirustuksia ei ole löydetty ja talosta julkaistut luonnokset kertovat vain rakennuksen tilajaon idean.

Puisto

Yksi kokonaisuuden arvotekijöistä on päärakennusta ympäröivä puisto, jonka runkona on kartanolla säilynyt Svante Olssonin vuonna 1905 laatima puistosuunnitelma. Osa puustosta on tosin vanhempaa perua Munsterhjelmien ajalta 1800-luvun puolivälistä. Puiston rakenteista jotkut saattavat olla Juhan Sederholmin ajalta. Oman lisänsä puutarhaan antaa sen läpi virtaava Kormuniityn oja, jonka kehittämiseen historia ja säilyneet dokumentit luovat hyvän lähtökohdan. Armas Lindgren on piirtänyt puukujanteen suunnitelman huvimajaksi, jota kuitenkin ei ilmeisesti koskaan ehditty toteuttaa. Sen isjaan puron yli on johtanut kolme siltaa, joiden piirustukset ovat säilyneet. Purossa on ollut saari, jota kutsuttiin nimellä ”Kaffeholmen”. Arvid Sanmarkin saamien englantilaisvaikutteiden seurauksena kartanon alueella on sijainnut myös tenniskenttä.



Eeva Ruoff: Vanhoja suomalaisia puutarhoja. Otava Keuruu 2001. s. 80:

Muodikkaisiin kylpypukuihin sonnustautuneet Munsterhjelmien sisarukset Fanny ja Minette menossa vilvoittelemaan kotinsa, Håkansbölen kartanon, lähellä olevaan puroon. Constance Munsterhjelmien maalaus. (kuva: Museovirasto/Matti Huuhka)

Pehtorin asuinrakennus (Gula huset)

Rakennuksessa on asunut jo Sederholmin ajasta asti tilalla ollut pehtori ja muuta työväkeä. Aiemmin asuinrakennuksessa sijaitsivat myös puusepän paja ja leivinuone. Nykyinen rakennus on tehty aikaisintaan 1840-luvulla. Tosin 1989 tehdyssä korjauksessa löydettyjen rakenteiden perusteella osa rakennuksesta voisi olla vielä vanhempaa perua. Rakennus on ollut kovassa käytössä ja sitä on uusittu aina tarpeen tullen joten erityisiä detaljeja varhaisemmasta sisustuksesta ei ole ainakaan pintakerroksessa säilynyt.

Ns. Pesutupa (mankelihuone tai myllytorppa)

Puron rannassa sijaitseva talo on rakennettu Munsterhjelmien toimesta 1840-luvun puolivälissä. Rakennuksessa oli pesutupa ja mankeli- ja silityshuone. Vuonna 1972 rakennuksesta poistettiin siellä ollut käsikäyttöinen valtava mankeli ja se kohennettiin asuinrakennukseksi. Lähellä on varasto joka on tehty asuinrakennus pieneksi kopioksi.

Ns. Mutteritalo

Alun pitäen talon paikalla oli Juhan Sederholmin Kustaa III kanssa nautitun lounaan kunniaksi rakentama huvimaja. Rakennuksesta on tältä ajalta öljymaalaus mahdollisesti 1700-luvulta. Munsterhjelmin ajalla rakennus tarvittiin asuinkäyttöön. Tällöin rakennuksen toinen kerros purettiin ja alaosaan rakennettiin kolme asuntoa. Vuonna 1947 yläosa rakennettiin uudelleen. Rakennus paloi 1980-luvun lopulla. Palon jälkeen alaosa uudistettiin yhdeksi huoneistoksi.

Muut rakennukset

Kylmät talousrakennukset ovat hyvässä kunnossa. Ne toimivat tällä hetkellä lähinnä varastoina, joissa on kartanon historiaan liittyvää esineistöä kuten kalusteita ja ajopelejä. Osa tiloista on vuokrattu ulkopuolisille kuukauden irtisanomisajalla.

Leikkimökki

Leikkimökki rakennettiin vuosisadanalussa, pian sen jälkeen kun Arvid Sanmark perheineen muutti kartanoon.

Aitta

Aitan rakennusajankohtaa ei tunneta. Numeroiduista hirsistä päätellen rakennus on aikanaan siirretty muualta. Aita on vanhan mallinen ja siinä on osat viljalle ja suolalle jne. sekä vaunuliiteri. Rakennus on säilynyt alkuperäisessä mallissaan aittana.

Talli työhevosille

Rakennettiin 1883 Könni Zilliakuksen toimesta, joka oli erityisen kiinnostunut hevosista. Ovi oli talolle päin jotta hän näki ja pääsi helpommin katsomaan hevosiaan, joista jotkut olivat huomattavan kalliita. Rakennus on vuokralla antiikkiliikkeen varastona kuukauden irtisanomisajalla.

Pikkutalli

Talli on säilynyt osa suurempaa talli- ja navetta rakennusta (näkyi Olssonin kartasta). Varsinainen navettaosa purettiin vuosisadan vaihteessa kun navetta rakennettiin nykyiselle paikalleen. Talli saattaa olla peräisin Munsterhjelmin ajalta 1840-luvun puolivä-

listä. tallin päädyssä on kartanon vellikello joka hankittiin 1800-luvun lopulla. Kello huipentuu viiriin jossa on kopio Sederholmin aikaisesta viiristä (alkuperäinen kartanon kokoelmassa) vuodelta 1764. Tällä hetkellä talli vuokrattu museoautojen varastoksi.

Autotalli

Autotalli rakennettiin alun perin maitokammariksi ja jääkellariksi. Vuodesta 1922 rakennuksessa oli kaksi asuinhuonetta. Vuonna 1950 rakennuksesta tehtiin autotalli jona se toimii edelleen.

Pumppuhuone

Pieni rapattu tiili rakennus on tehty todennäköisesti 1920 – 30-luvulla. Rakennuksessa olevalla pumpulla on nostettu vettä purosta.

Liiteri

Liiteri rakennettu maanviljelysvälineitä varten.

Muut rakenteet

Pumppu

Pumppua on käytetty 1870-80-luvulta saakka nostamaan vettä kartanon kaivosta. Nykyinen pumppu on vuosisadan vaihteesta. Rakennukseen tulee nykyään kaupungin vesi.

Lähteet: Arvid Sandmarkin selvitys vuonna 1993 tehdyn alueelle laaditun kaavan taustaksi. Hän käytti lähteenään osin kirjallisuutta osin suullisia tietoja ja muistelmia sekä kartanon arkistoa sekä Paul Nybergin teosta ”En nyländsk herrgård. Håkansbölegård och dess ägare genom tiderna. Frenckellska Trykeri Aktiebolaget 1956.

Kh 18.4.2005, asia 115, § 39, liite 2.1.15**Håkansböle gård, förteckning över lösöre som ingår i köpet**

Möbler specialritade för stora byggningen av Armas Lindgren:

Matsalen

4 taklampor med gul textil	10 000
2 väggfasta soffor + 2 tillhörande bord	15 000

Nedre hallen

Väggfast soffa med tillhörande bord	6 500
+ litet bord vid kontorsrummet	
Lampa med röd textil	2 500

Övre hallen

Möbelgrupp: 2 bokskåp, 2 karmstolar,	
1 bord, 1 väggfast soffa,	
1 blombord + 1 fällbord	20 000

Biljardrummet

Taklampa i mässing	6 500
--------------------	-------

Köket

Skåp	2 500
------	-------

Dessutom ingår följande inventarier i biljardsalen, ej Lindgren:

Biljardbord av tysk tillverkning	4 500
Ställ för biljardköer (1 kö saknas)	100
Väggfasta bokhyllor	250

Sammanlagt värde enligt värdering av dir Mikael Schnitt, Hagelstam Auktioner, 10.2.2005
67 850 euro.

Övrig utrustning som ingår:

Kyl/frys, elspis samt tvättmaskin, i befintligt skick.

Merkinnät: o = ostetaan lahjotusvaroin

e = ei osteta

k = välittäjä neuvottelee liittämisestä alkuperäiseen kauppahintaan

Värdering av möbler Håkansböle gård 10.2.2005, priser i €.

Värdering utförd av dir Mikael Schnitt, Hagelstam auktioner. Hfors.

(Obs. Armas Lindgrens möbler på separat papper)

Nedre hallen

Provinsstol	650	k
"	650	k
Bord (svartmålat) vid fönstret	1 250	e
Kista	400	k
Klockan i trappan	1 500	o
Bondstolar 8 st. (2 i trappan, 2 i hallen samt i andra rum) 50 /styck	200	k
	4 650	1500

Matsal

Matsalsstolar (Boman, Åbo) 14 st.	5 000	o
Matbord	1 500	o
Vitrinskåp 1840	5 000	o
Serveringsskåp	1 000	o
Bord till detta	350	o
Brickbord	500 (?)	o
Serveringsskänk	1 000	o
	14 350	14 350

Biljardrum

Soffa/bänk klädd 1900-tal början	400	e
Spegel, skadad	600	o
	1 000	600

Salen

Soffa, tysk modell. Åbasoffa 1840-tal (Biedermeier)	900	o
Stolar Pihlman, 2 st.	750	e
Stolar (de andra, äldre, 1800-tal)	1 100	o
Stolar, (2st)	250	o
Stolar, (2st)	300	o
Piano	350	o
Krona	5 000	e
Runda bordet (tidigt 1800-tal)	5 000	e
Fåtöljer, stilmöbler (2st)	750	k
Litet bord runt vid fönstret	50	k
Bokhylla	150	k
Matta	150	k
	14 750	2900

Herrum

Krona, svensk empire	4 400	e
Franska fåtöljer, 2 st.	450	o
Soffa, nyrenässans	250	o
Soffbord	50	o
Bokskåp 2 st.	500	o
Fåtölj, skinn	150	o
	5 800	1400

Kontorsrum		
Billnäs skrivbord	450	o
Stol	250	o
Bokskåp	ingår	
"	ingår	
Vektygsskåp	ingår	
	700	700

Gröna rummet		
Spelbord	500	o
Nattygsbord	150	e
Säng	100	e
	750	500

Köket		
Kryddskåp	1 000 (A.L.:n suunnitteleva, kuuluu kauppaan?)	
Köksmöbler 1 fällbord 8 stolar, litet bord + fristående köksskåp	200	e
Skåp gustaviansk still	2 500	o
	3 700	2500

ÖVRE VÅNINGEN:

Övre hallen

PK:s rum

Sprengtportens säng (3200, skall troligen återlämnas till Sprengtportens forna hem)		
Dräktspegel	3 800	e
2 skåp	1 250	e
Soffa, nyrokoko	200	o
Stolar (2 st.)	250	o
Litet bord	100	o
Stort bord	650	o
Kommod	300	e
	6 550	1200

Helenes rum

Soffa, biedermeier	400	o
Säng	125	e
Byrå	100	e
Stol	125	e
	750	400

Flickornas rum

Sängar 2 st.	350	e
Soffgrupp med bord	150 (?)	e
Nattygsbord	100	e

Skolrummet

Skrivbord	300	o
	900	0

Förmaket

Grupp: soffa, 1 karmstol, 3 stolar	500	o
Ovalt mahognybord	500	o
Pelarbord	600	o
Ljuskrona	350	o
Säng	200	e
Nattygsbord	50	e
Byrå	150	e
Emmastol	100	e
	2 450	1950

Sängkammare

Sängar 2 st.	150	o
Sängskåp 2 st.	150	o
Kommod	250	o
Skåp	150	o
Canapé	250	o
Fåtölj + 2 stolar	150	o
	1 100	1100

Gästrummet

Ryska karmstolar (2 st.)	2 500 (?)	e
Byrå	250	e
Spegel med tillhörande bord	150	o
2 sängar	150	e
1 nattygsbord	50	e

Källaren

Bondstolar 16	300	k
Bord	100	k
	3 500	150

Sekalaista irtaimistoa

750

Totalt: 60 950 euro

yhteensä 30 000 euroa

Håkansbölen kartanon asemakaavamerkinnot ja määräys

Y – Yleisten rakennusten korttelialue

Håkansbölen kartanoalue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009)

Kartanoalueen kaikki rakennukset ja historiallinen puisto muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden, jossa rakennussuojelu ja ympäristön suojelu nivoutuvat toisiinsa. Y-korttelialueelle on asemakaavaselostuksessa annettu lisäohjeita.

Puisto tulee säilyttää yleisölle avoimena. Yleisötapahotumien henkilömäärä on rajoitettu. Myös vanhan talouspihan käyttö on rajoitettu.

Alueen asunnoille ei sallita yksityispihoja.

Kartanoalueen alla kulkevan satamaradan kohdalla ei saa toteuttaa sellaisia rakennustoimenpiteitä, jotka edellyttävät tunneliin vaikuttavia kaivutöitä.

Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä pihat luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on käsiteltävä tonteilla imeyttämällä ja viivytämällä viherpainanteissa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään ja Kormuniitynojaan.

Autopaikkatarve ja huoltoajoreitit määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Suojeltavia rakennuksia 1,2,3 ja 10 koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

1 Håkansböle gård

Kartano on museorakennus, jota saa käyttää pienimuotoisena kokoontumistilana. Tilaisuuksien henkilömäärä on rajoitettu. Tarvittaessa toisen kerroksen eteläpäätyä voidaan käyttää asumiseen.

Päärakennuksen korjaus ja käyttötarkoituksen muutos tulee tehdä siten, että tilojen ja rakenteiden arkkitehtoninen ja historiallinen arvo säilyvät.

Kartanon päärakennuksen sisätilat (myös rakennusosat ja pintarakenteet) suojellaan historiallisesti arvokkaina. Ensimmäisen ja toisen kerroksen päätilat sekä ullakkotilat ja kellarin vanhimmat rakennusosat tulee säilyttää tai ennallistaa.

Rakennuksen eteläpäädyssä ja kellarin teknisissä tiloissa toimintaa parantavat vähäiset muutokset ovat mahdollisia.

Rakennukseen ei saa tehdä hissiä. Esteetön sisäänkäynti on mahdollista rakentaa eteläpäädyn sisäänkäynnin yhteyteen.

Rakennuksen ilmanvaihto tulee järjestää pääosin painovoimaisesti.



14 §

Vuoden 2023 Vantaan kulttuuripalkinnot

VD/5015/02.03.01.03/2023

RÄ/AL/JT

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 8 §:n mukaan kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunta päättää tehtäväalueellaan avustusten ja apurahojen myöntämisperiaatteista ja mainittujen avustusten ja apurahojen myöntämisestä. Avustusten myöntämisessä noudatetaan avustusten ja apurahojen yleisiä myöntämisperiaatteita sekä avustuslajikohtaisia tarkempia ohjeita.

Vantaan kulttuuripalkinnot myönnetään vuosittain hakemuksetta kahdelle taholle: a) kannustuksena ansioituneelle taiteilijalle ja b) tunnustuksena merkittävästä kulttuuriteosta.

Ansioituneen taiteilijan palkinto myönnetään Vantaalla vakituisesti asuvalle, taiteellisen lahjakkuutensa osoittaneelle taiteilijalle. Kulttuuripalkinto merkittävästä kulttuuriteosta kaupunkilaisten taidekentän elävöittämiseksi myönnetään kaupungissa toimivalle yhteisölle tai henkilölle. Molemmat palkinnot ovat suuruudeltaan 10 000 euroa. Jakamalla kaksi erillistä kulttuuripalkintoa halutaan merkittävien paikallisten kulttuuritekojen palkitsemisen lisäksi palkita myös vantaalainen ansioitunut taiteilija.

Kulttuuripalkinto merkittävästä kulttuuriteosta kaupunkilaisten taidekentän elävöittämiseksi myönnetään kaupungissa toimivalle yhteisölle tai henkilölle. Palkinto myönnetään vaikuttavista ansioista ja kaupunki pidättää oikeuden jättää palkinto myös myöntämättä. Palkintoa merkittävästä kulttuuriteosta ei myönnetä aiemmin Vantaan kulttuuripalkinnon saaneille tai Vantaan kaupungin työntekijöille.

Vantaan kulttuuripalkintoja ei voi hakea, vaan päätöksen palkintojen myöntämisestä tekee Vantaan kaupunginhallitus kaupunkikulttuurilautakunnan esityksestä. Vantaan kulttuurin palvelualue on pyytänyt kuntalaisilta ehdotuksia vantaalaisista henkilöistä ja tahoista, joiden ponnistukset oman taiteenalan tai vantaalaisen kulttuurielämän eteen ansaitisivat palkinnon.

Ehdotuksia tiiviine perusteluineen on voinut lähettää 16.7.2023 mennessä osoitteeseen kulttuuri[at]vantaa.fi otsikolla "Vantaan kulttuuripalkinnot 2023".

Palkinnot jaetaan Vantaan Kulttuurigaalassa 1.11.2023.

Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunta 15.8.2023 § 10

Kulttuurijohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittää kaupunginhallitukselle, että se toimittaa vuoden 2023 Vantaan kulttuuripalkintojen jaon lautakunnan esityksen mukaisesti,
- b) ansioituneen taiteilijan palkinto 10 000 €,
- c) merkittävän kulttuuriteon palkinto 10 000 € ja
- d) todeta, että palkinnot jaetaan 1.11.2023 pidettävässä Vantaan Kulttuurigaalassa Kulttuuritalo Martinuksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus 4.9.2023 § 14

Kaupunkikulttuurin apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myöntää vuoden 2023 Vantaan kulttuuripalkinnot (ansioituneen taiteilijan palkinto ja merkittävän kulttuuriteon palkinto) kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunnan esityksen mukaisesti, ja
- b) maksaa palkintosummat, yhteensä 20 000 euroa, kulttuuri- ja kirjastopalveluiden palvelualueen menokohdalta 163312460 Vantaan kulttuuripalkinnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet: Palkinnon saajat 1976–2022

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätietoja:

kulttuurijohtaja Annukka Larkio, 050 318 1686
palvelukoordinaattori Sirpa Laine, p. 040 848 2099
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Vantaan kulttuuripalkinto (Vantaa-palkinto) on myönnetty vuodesta 1976 alkaen seuraavasti:

1976 kuvanveistäjä Heikki Häiväoja
1977 säveltäjä Aulis Sallinen
1978 graafikko Pentti Kaskipuro
1979 Vanhan musiikin yhtye Sonores Antiqui
1980 koreografi Marjo Kuusela

1981 taidemaalari Tapani Jokela
1982 oopperalaulaja Jorma Hynninen
1983 Tanssiteatteri Raatikko
1984 kirjailija Alpo Ruuth
1985 elokuvaohjaaja Matti Kassila

1986 oopperalaulaja Jaakko Ryhänen
1987 jazzmuusikko Juhani Aaltonen
1988 näyttelijä Lasse Pöysti
1989 taidemaalari, graafikko Antti Ojala
1990 säveltäjä Herman Rechberger

1991 Teatteri KEHÄ III (nyk. Teatteri Vantaa)
1992 laulajatar Annikki Tähti
1993 arkkitehti Alpo Halme
1994 muusikot Maarit ja Sami Hurmerinta
1995 taidemaalari, kuvanveistäjä Risto Vilhunen

1996 valo- ja äänisuunnittelija Ilkka Volanen
1997 Vantaan tanssiopisto
1998 Vantaan orkesteri
1999 urkutaiteilija Håkan Wikman
2000 elokuvakäsikirjoittaja, ohjaaja Kaija Juurikkala

2001 kirjailija, FT Taru Väyrynen
2002 valokuva- ja mediataiteilija Harri Larjosto
2003 musiikin tohtori, musiikkikasvattaja Päivi Kukkamäki
2004 laulaja, opettaja Kosti Kotiranta
2005 Vantaan Lapsiballetti ry, Tamara Popova ja Marin Veltchev

2006 tuottaja-elokuvaohjaaja Jean Bitar
2007 Tikkurilan Teatteri ry
2008 kirjailija Virpi Hämeen-Anttila ja professori Jaakko Hämeen-Anttila
2009 musiikkipedagogi Inkeri Simola-Isaksson
2010 Vantaan Taiteilijaseura ry

2011 viihdetaiteilija Virve Rosti
2012 kirjailija Tuula Korolainen
2013 oopperalaulaja Esa Ruuttunen
2014 Vantaan sanataidekoulu

2015 muusikko Esa Pulliainen
2016 jazzpianisti ja -säveltäjä Lenni-Kalle Taipale
2017 laulaja Meiju Suvas
2018 kulttuuriteko: Velmu ry
2018 nuoren taiteilijan palkinto: pianisti Bingheng Yang ja balettitanssija Pinja Huhtimo
2019 kulttuuriteko: monikulttuurisen Tempo-orkesterin perustaja Jarmo Ahvenainen
2019 nuoren taiteilijan palkinto: taiteilija Jesse Pasanen
2020 ansioitunut taiteilija: muusikko Emma Salokoski
2020 kulttuuriteko: Vantaan Näyttämö
2021 ansioitunut taiteilija: kirjailija Siri Kolu
2021 kulttuuriteko: Myyrmäki-liike
2022 kulttuuriteko: Laila Pullisen veistospuiston ja kotimuseon Jean Ramsay ja Petra Piitulainen-Ramsay
2022 ansioitunut taiteilija Riikka Mustakallio
2022 nuoren taiteilijan palkinto: Marie Selonen ja Lotta Tuominen
2022 vuoden kulttuuritapahtuma (Vantaan Sanomien yleisöäänestys): Louhela Jam



15 § Lausunto Sipoon yleiskaavan rakennemalliluonnoksista

VD/4418/00.04.03/2023

TeA/ATI/MSI/JST/JT

Sipoon kunta päättänyt asettaa Sipoon yleiskaavan rakennemalliluonnokset nähtäville ja pyytää niitä lausuntoa 15.9.2023 klo 16 mennessä. Rakennemalliluonnokset ovat julkisesti nähtävillä 15.6.-15.9.2023. Kaavan aineistot ovat luettavissa Sipoon kunnan verkkosivuilla <https://mpt.link/sipoonyleiskaava>.

Tekeillä olevan yleiskaavan pohjaksi on laadittu kolme erilaista rakennemallia. Näiden perusteella arvioidaan eri vaihtoehtoja Sipoon kunnan tulevalle kehitykselle. Yleiskaavan luonnoksen suunnittelu käynnistyy syksyllä 2023 rakennemalleista saatavan palautteen ja vaikutusten arvioinnin perusteella.

Rakennemallivaihtoehtoilla haetaan strategisen tason näkemystä Sipoon kunnan tulevasta rakenteesta. Ne on esitetty kartalla yleispiirteisesti ja sisältävät mm. asumisen ja palveluiden painopistealueet, liikumisen kehittämistarpeita sekä virkistys- ja matkailun merkittävimmät alueet.

Rakennemallivaihtoehtoilla haetaan erilaisia suuntia ja kehityksen vaihtoehtoa, asioita hieman kärjistäenkin. Lopullinen rakennemalli tulee todennäköisesti olemaan jonkinlainen yhdistelmä luonnoksessa esitetyistä vaihtoehtoista.

Rakennemallivaihtoehdot on nimetty niiden kasvun painopisteiden mukaan; 1. Kylien ja saariston Sipoo, 2. Eteläinen kehityskäytävä sekä 3. KeNi-rata painotus.

Kylien ja saariston Sipoossa kasvu hajautuu eniten nykyisiin kyliin ja saariston alueelle. Elinkeinot painottuvat mm. pienimuotoisiin monipuolisiin palveluihin, yrittäjyyteen, etätöihin, luontomatkailuun ja kestävän kehityksen yrityksiin.

Eteläisessä kehityskäytävässä Kasvun painopiste on Söderkullan suunnalla. Joukkoliikenne tukeutuu voimakkaasti Helsingin puolelle tulevaan raideliikenteen ratkaisuun. Vaihtoehdossa tilaa vievät elinkeinot painottuvat Keski-Sipooseen, Söderkullan keskusta vahvistuu ja Söderkullan yritysalue kehittyy tilaa vaativan kaupan alueena. Lisänä kestävän kehityksen yrityksiä.

KeNi-rata painotus osoittaa nimensä mukaisesti suuren osan kasvusta Kerava-Nikkilä-radan varteen ja tukeutuu näin raideliikenteeseen. Elinkeinossa painottuvat palvelut radan varressa, Nikkilän itäpuolinen työpaikka-alue vahvistuu ja Nikkilän keskusta kehittyy. Nikkiläntien ja Öljytien risteysalueen muodostuu tila vaativan kaupan alue.

Vaikutusten arvioinnissa vaihtoehto 1 on todettu epäedullisimmaksi rakenteen hajautuessa laajemmalle alueelle, muissa kasvu tiivistyy selkeämmin rajatuille alueille.

Kaupunginhallitus 4.9.2023 § 15

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään antaa liitteen mukainen lausunto Sipoon yleiskaavan rakennemalliluonnoksista.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Lausunto Sipoon yleiskaavan rakennemalliluonnoksista
- Lausuntopyyntö Sipoon yleiskaavan rakennemalliluonnoksista
- Lausuntopyynnön liite: Sipoon rakennemallit

Täytäntöönpano: Laki- ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Yleiskaava-arkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 050 3029 244, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Sipoon kunta

Kirjaamo

Lausunto Sipoon yleiskaavan rakennemalliluonnoksista

Sipoon yleiskaava päivittää kunnan kaavatilanteen ajantasaiseksi ja luo suuntaviivoja tulevalle maankäytön kehitykselle.

Sipoo on aktiivisesti mukana Helsingin seudun suunnittelu yhteistyössä, missä parhaillaan viimeistellään maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL2023-suunnitelmaa. MAL-visiona on luoda Helsingin seudusta Euroopan kestävimmin kasvava ja ihmisläheisin metropolialue. Pää tavoitteina on luoda seudusta hiilineutraali, menestyvä ja hyvinvoiva. Näiden tavoitteiden soisi näkyvän selvemmin myös rakennemallien tavoitteissa.

Asuminen

Rakennemallien välillä suurin ero on asutuksen määrän painottuminen joko hajautetummin koko kunnan alueelle, Söderkullaan tai Nikkilä-Talma-alueelle. Kasvun kohdentuminen riippuu myös siitä, miten yhdyskuntarakenne ja liikenne yhteydet kehittyvät Östersundomin alueella. Eteläiseen kehityskäytävään painottuva kehitys edellyttää tiivistä yhteistyötä Helsingin kanssa joukkoliikenteen toimivuuden varmistamiseksi.

Kaikissa rakennemalleissa on Myyraksen alue esitetty samalla tavalla Muuna kasvun painopistealueena. Esityksestä ei ilmene, miten paljon asukkaita alueelle olisi tulossa, ja miten liikenne yhteydet ja palvelut alueelle järjestetään. Lahdentien länsipuolinen alue on pääosin Keravanjoen tulva-alue ja tukeutuu vahvasti Vantaan palveluihin. Vantaan kaupungin näkemys on, ettei aluetta voi laajamittaisesti rakentaa tukeutuen naapurikunnasta löytyviin palveluihin. Lahdentien itäpuolisen alueen kehittämiseen on paremmat edellytykset. Alue sijoittuu myös lähelle Sipoonkorven kansallispuistoa. Vantaan kaupunki ei kannata kasvun painopisteen osoittamista kyseiseen sijaintiin.

Työpaikat

Elinkeinojen ja työpaikkojen sijoittumisen painottuminen riippuu asumisen painopisteistä. Työpaikkojen arvioituun kehitykseen ei Vantaan kaupungilla ole huomautettavaa muuten, kuin mitä jäljempänä on todettu Bastukärin alueen liikenteestä.

Liikenne

Rakennemalleissa on esitetty kehitettävä kävely- ja pyöräily-yhteys Nikinmäkeen. Esityksestä ei käy ilmi, tavoitellaanko tätä yhteyttä maantien 140 varteen vai erillisenä ulkoilureittinä. Vantaan

kaupunki jatkaa mielellään rakennemalleissa esitettyjen kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien suunnittelua yhteistyössä Sipoon kunnan kanssa.

Bastukärrin teollisuusalueen liikenteen ohjauksessa Vantaan kaupunki toistaa näkemyksensä, että alueen liikenne tulee johtaa ensisijaisesti Keravantien/Lahdentien kautta, eikä Jokivarrentielle (mt 1521). Vantaa ei halua raskaan liikenteen määrien kasvavan Nikinmäen alueella ja Kulomäentiellä.

Kasvun painottuminen vahvojen joukkoliikenneyhteyksin varaan on hyvä tavoite. Östersundomin alueella on maakuntakaavassa metron ohjeellinen linjaus. Söderkullan joukkoliikenneyhteyksien suunnittelussa tulee tehdä vahvaa yhteistyötä Helsingin kaupungin kanssa. Mahdollisen raideyhteyden lisäksi on varauduttava riittävää bussiliikenteen tarjontaan, jotta kasvu ei tukeudu liian vahvasti henkilöautoliikenteeseen.

Luonto ja virkistys

Sipoonkorven kansallispuisto on pääosin Vantaan ja Sipoon alueilla. Kansallispuisto on kiinni pääkaupunkiseudun kasvavassa ja tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. Väestön kasvaessa kansallispuistoon kohdistuu mittavaa virkistyskäyttöpainetta, ja virkistyskäytön ohjaaminen onkin tärkeää, jotta luonnon arvot voivat säilyä. Kansallispuisto ympäristöineen on osoitettu kaikissa rakennemalleissa soikiolla, joka on matkailun ja virkistyskäytön painopistealue. Kansallispuiston tärkein käyttötarkoitus, luonnonsuojelu, olisi hyvä nostaa esille. Kehitettäviä kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä on osoitettu nuolilla. Yhteistyö kansallispuiston ja sen ympäristön kestävän virkistyskäytön kehittämisessä on toivottavaa.

Vantaan yleiskaavoissa jokien rannoille on varattu virkistysaluetta. Virkistysalueen ja ulkoilureitin jatkuminen Keravanjoen vartta pitkin Myraksessa ja Jokivarressa on Vantaan ulkoilureittiverkoston kannalta tärkeää. Viheryhteystarve on osoitettu kaikissa rakennemalleissa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arvioinnissa VE1 korostuu negatiivisena. Esim. luonnonympäristöt ja ilmasto -osa-alue on VE1:ssä miinuksella, kun muissa vaihtoehtoissa vaikutus on ++. VE1:ssä myös aluetalous on negatiivinen.

Vaihtoehtojen 2 ja 3 välillä on vaikutusten arvioinnissa saatu alue- ja yhdyskuntarakenteen osalta positiivisempi tulos Eteläiseen kehityskäytävään kuin KeNi-rata painotukseen. Tämän perusteet eivät näy materiaaleissa. Samoin taajamakuvan- ja imagon osalta on nähty positiivisemmaksi Söderkullan kasvu kuin Nikinmäki-Talma alueelle painottuva kasvu. Jos tavoitteena on jakaa kasvu tasaisesti näiden taajamien välillä, niin tulos on perusteltu. Muuten olisi tarpeen perustella paremmin eteläisen kehityskäytävän saamia parempia tuloksia vaikutusten arvioinnissa.

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS 4.9.2023

Lähettäjä:

Lähetetty:

Kopio:

Liitteet:

perjantai 16. kesäkuuta 2023 17.10

Lausuntopyyntö Sipoon yleiskaavan rakennemalliluonnoksista
Sipoon rakennemallit_12062023.pdf

Hei!

Sipoon uuden yleiskaavan rakennemalliluonnokset on asetettu nähtäville ajalla 15.6.2023-15.9.2023. Täten pyydämme teitä tutustumaan oheisen tiedostossa esitettyihin rakennemalliluonnoksiin. Voitte halutessanne antaa luonnoksista lausunnon, joka tulee toimittaa kirjallisena viimeistään 15.9.2023 klo 16 mennessä osoitteeseen [redacted] tai Sipoon kunta, Kirjaamo, PL 7, 04131 SIPOO, otsikolla: G28 Sipoon yleiskaava.

Kehotan teitä myös tutustumaan yleiskaavan sivustoon osoitteessa <https://mpt.link/sipoonyleiskaava> Täältä löydätte mm. rakennemallit tausta-aineistoiheen sekä aiemmin pidetyn kuntalaiskyselyn aineistot tarinakarttamuodossa.

Ystävällisin kesäterveisin

Jani Arponen

Yleiskaavoittaja – Generalplanläggare, FM

Sipoon kunta - Sibbo kommun

Kehitys- ja kaavoituskeskus - Utvecklings- och planläggningscentralen

Martinkyläntie 94, Mårtensbyvägen 94

PL 7 04131 SIPOO - PB 7 04131 SIBBO

Jani Arponen

Yleiskaavoittaja – Generalplanläggare, FM

Sipoon kunta - Sibbo kommun

Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala – Sektorn för samhälle och miljö

Martinkyläntie 94, Mårtensbyvägen 94

PL 7 04131 SIPOO - PB 7 04131 SIBBO

Sipoon kunta

Sipoon kunnan rakennemallit

12.6.2023

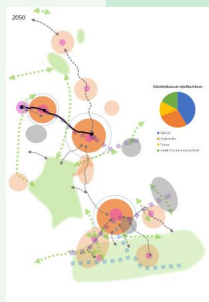


Sisältö

- § Mistä on kyse?
- § Sipoon rakenteen kuvaus:
nykytilanne ja muutos
- § Rakennemallivaihtoehtojen
kuvaukset
- § Vaikutusten arviointi



Rakennemalli – mistä on kyse?



Rakennemalli



Strategisen tason
alueellinen näkemys
kunnan tulevaisuuden
rakenteesta

Ei ole
oikeusvaikutteinen,
ei ole kaava

Rakennemalli esitetään
kartalla yleispiirteisesti ja
havainnollisesti. Rakenne-
mallikartalla voi olla muun
muassa tulevaisuuden
asumisen ja palveluiden
painopistealueet, liikku-
misen kehittämistarpeet sekä
virkistykseen ja matkailun
merkittävimmät alueet ja
yhteystarpeet.

Rakennemalli yhdistää
kunnan/kaupungin erilaisia
kehittämissuunnitelmia ja
strategioita.

Rakennemalli ohjaa kunnan
kaavoitusta.

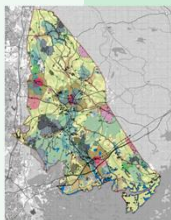
Rakennemalli luodaan rakennemalli-
vaihtoehtojen kautta. Rakennemalli
on usein eri vaihtoehtojen
yhdistelmä.

Erilaisten rakennemallivaihtoehtojen
kautta etsitään yhdessä erilaisia
suuntia ja vaihtoehtoja kunnan/
kaupungin tulevaisuudelle ottaen
huomioon muuttuva toiminta-
ympäristö. Rakennemallivaihtoehdot
voivat olla hyvinkin erilaisia ja
kärjistäviä.

Yleiskaava



Asemakaava



Miten rakennemallivaihtoehdot on luotu?

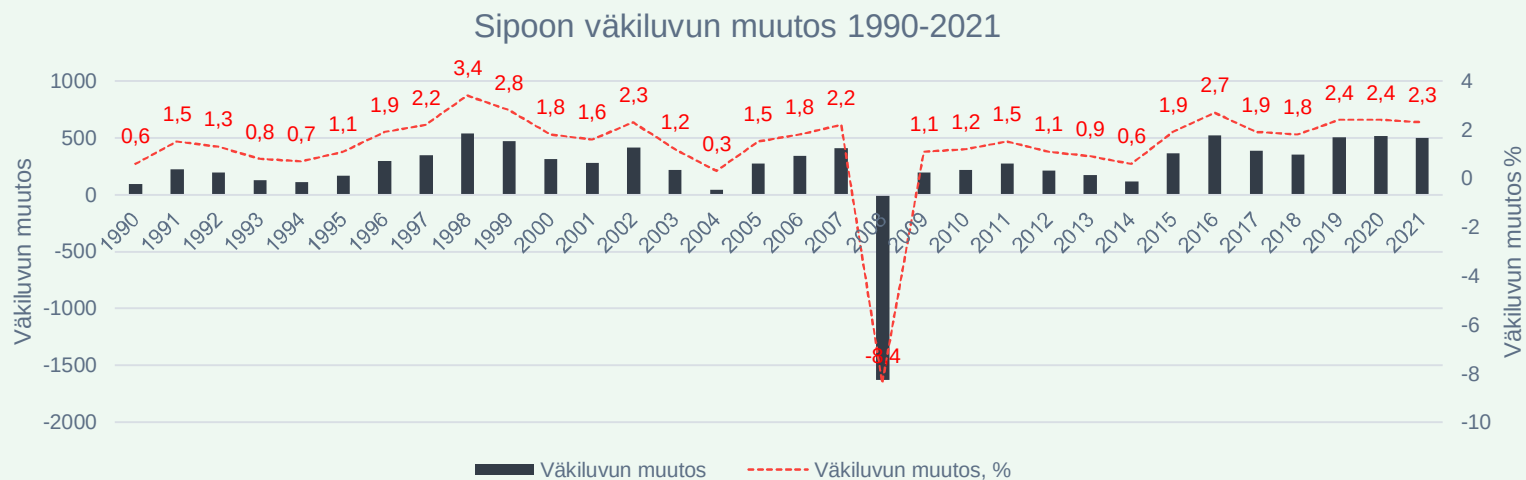
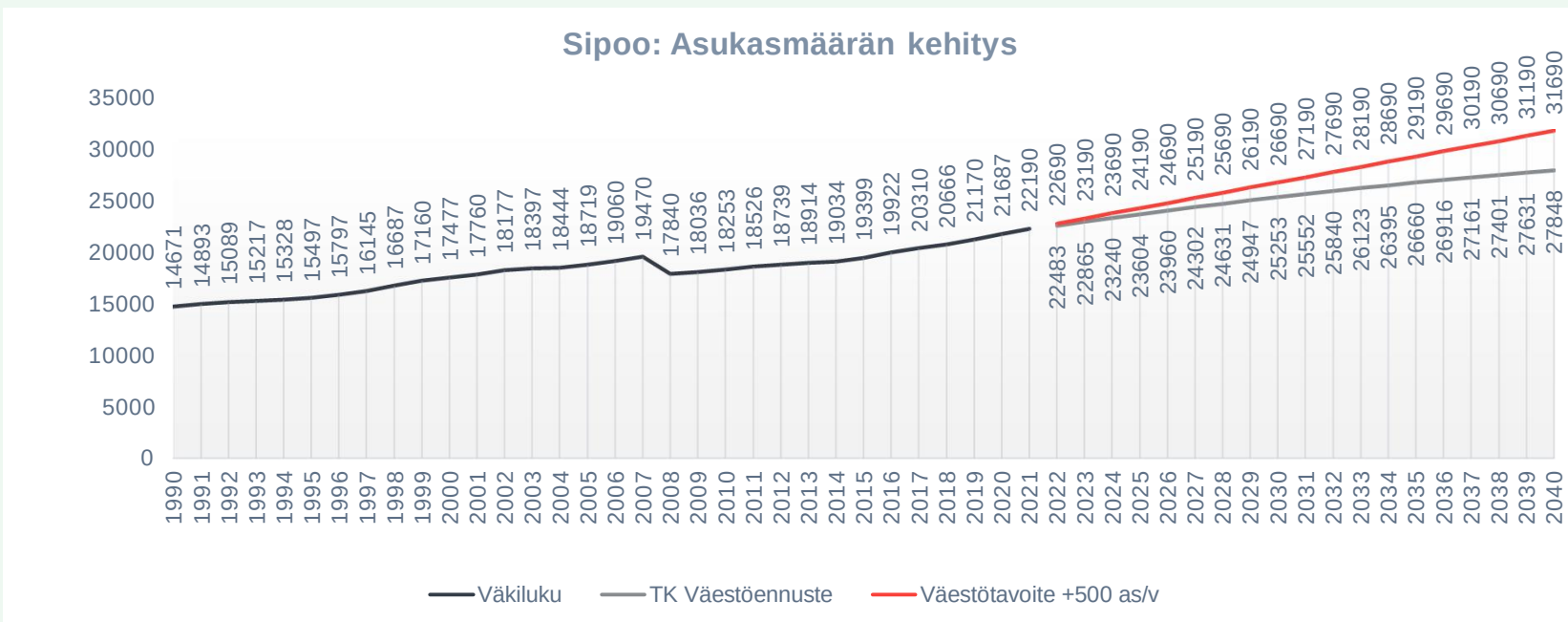


Sipoon kunta

Sipoon rakenteen kuvaus: nykytila ja muutos

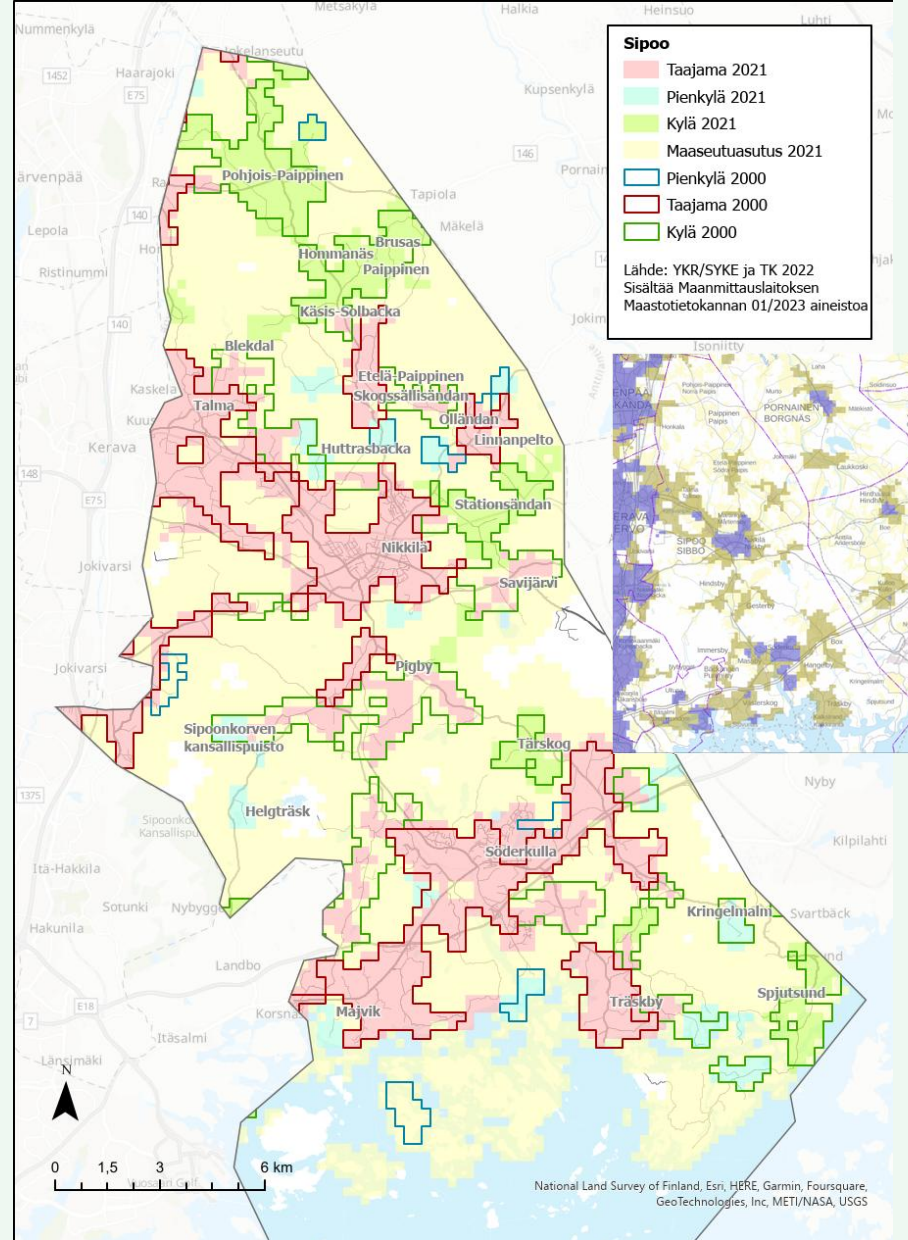
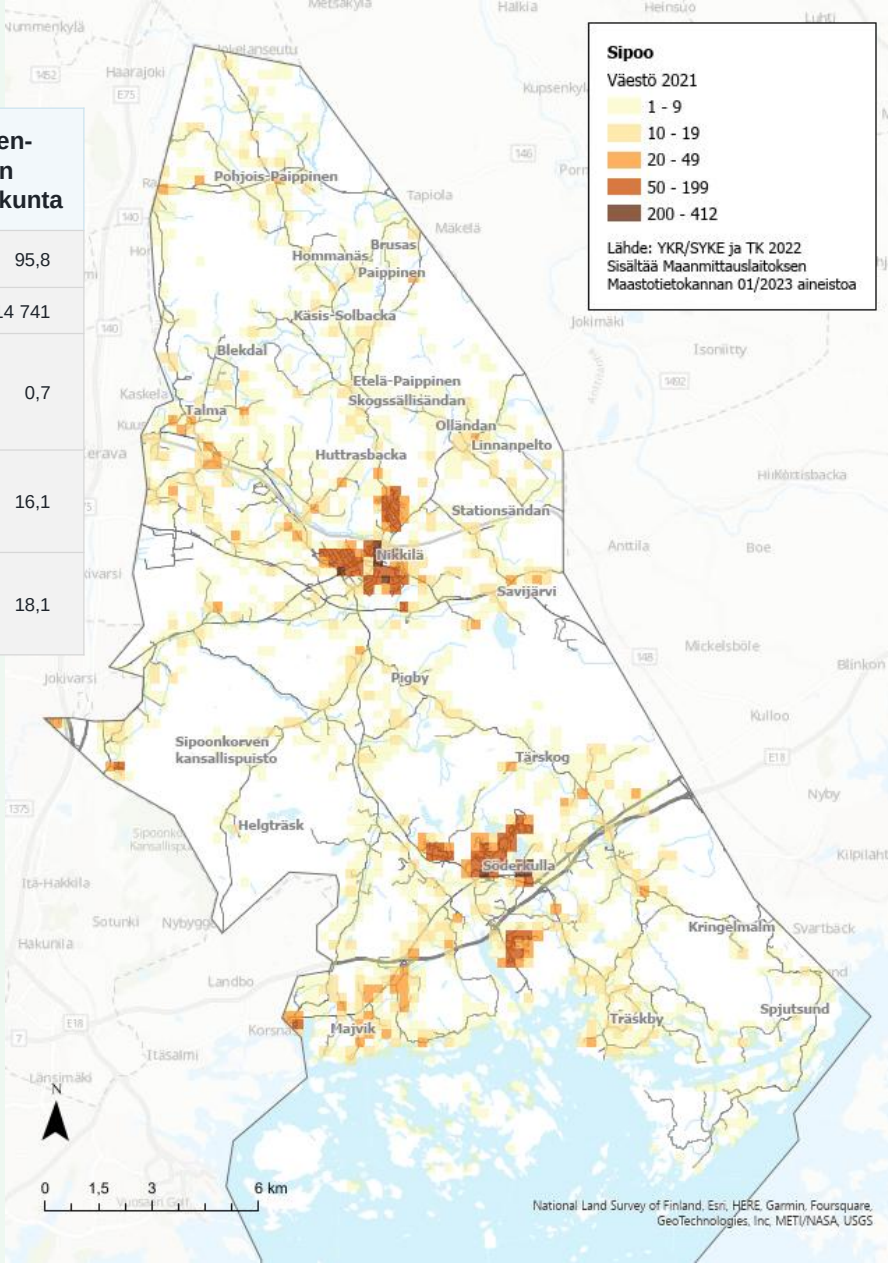


Väestöennuste ja väestötavoite

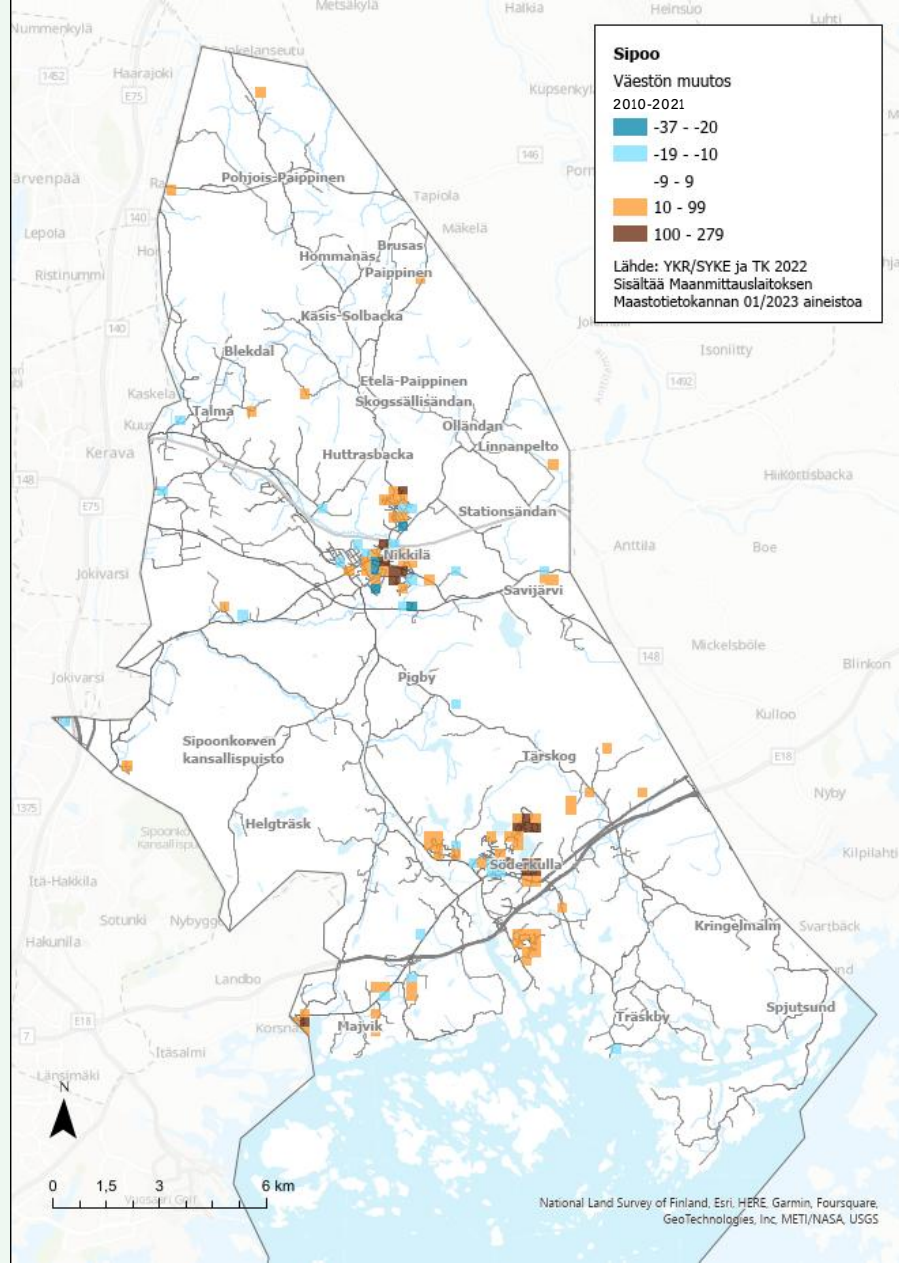


Väestö ja asutus

Avainluku, tiedot vuodelta	Sipoo	Uudenmaan maakunta
Taajama-aste, %, 2021	84,9	95,8
Väkiluku, 2021	22 190	1 714 741
Väkiluvun muutos edellisestä vuodesta, %, 2021	2,3	0,7
Alle 15-vuotiaiden osuus väestöstä, %, 2021	17,8	16,1
Yli 64-vuotiaiden osuus väestöstä, %, 2021	18,0	18,1



Väestömuutos

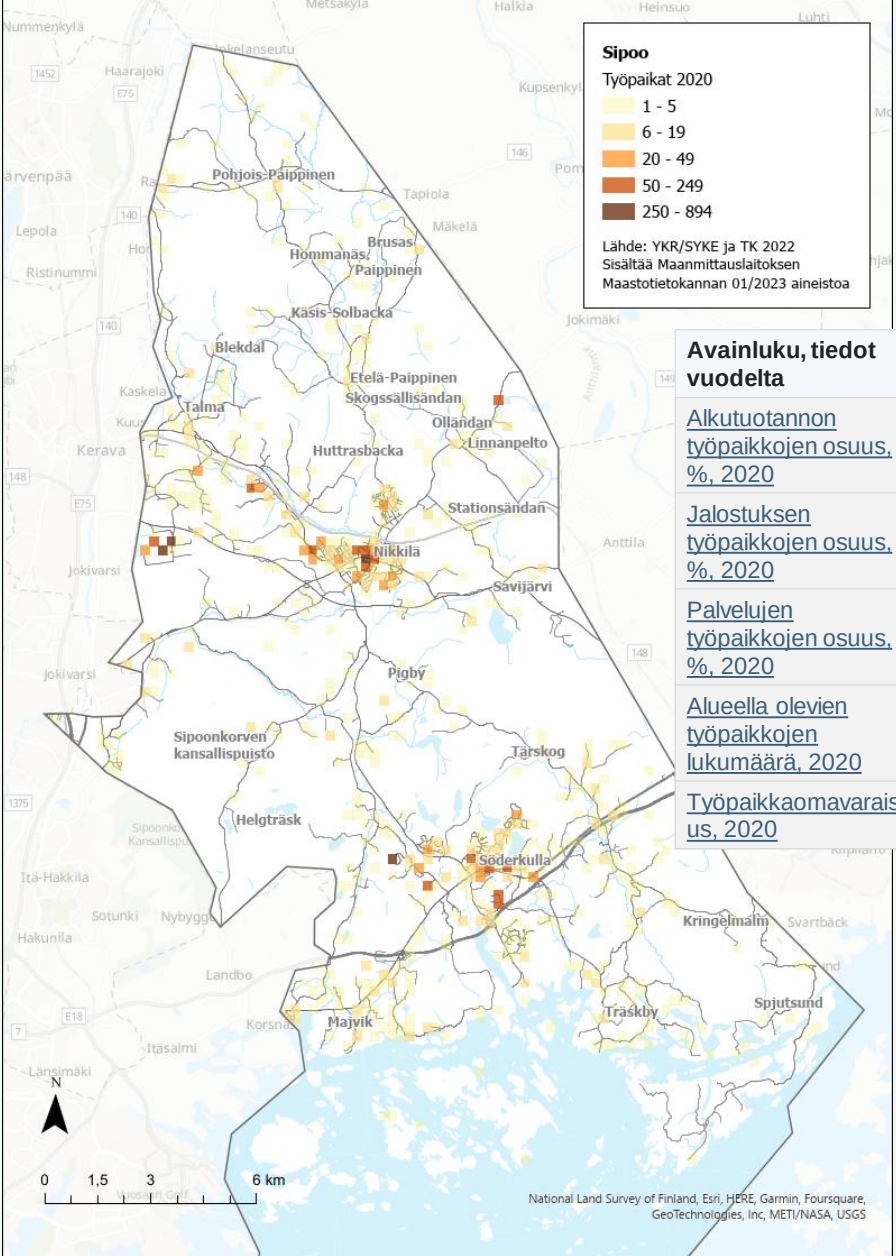


wsp

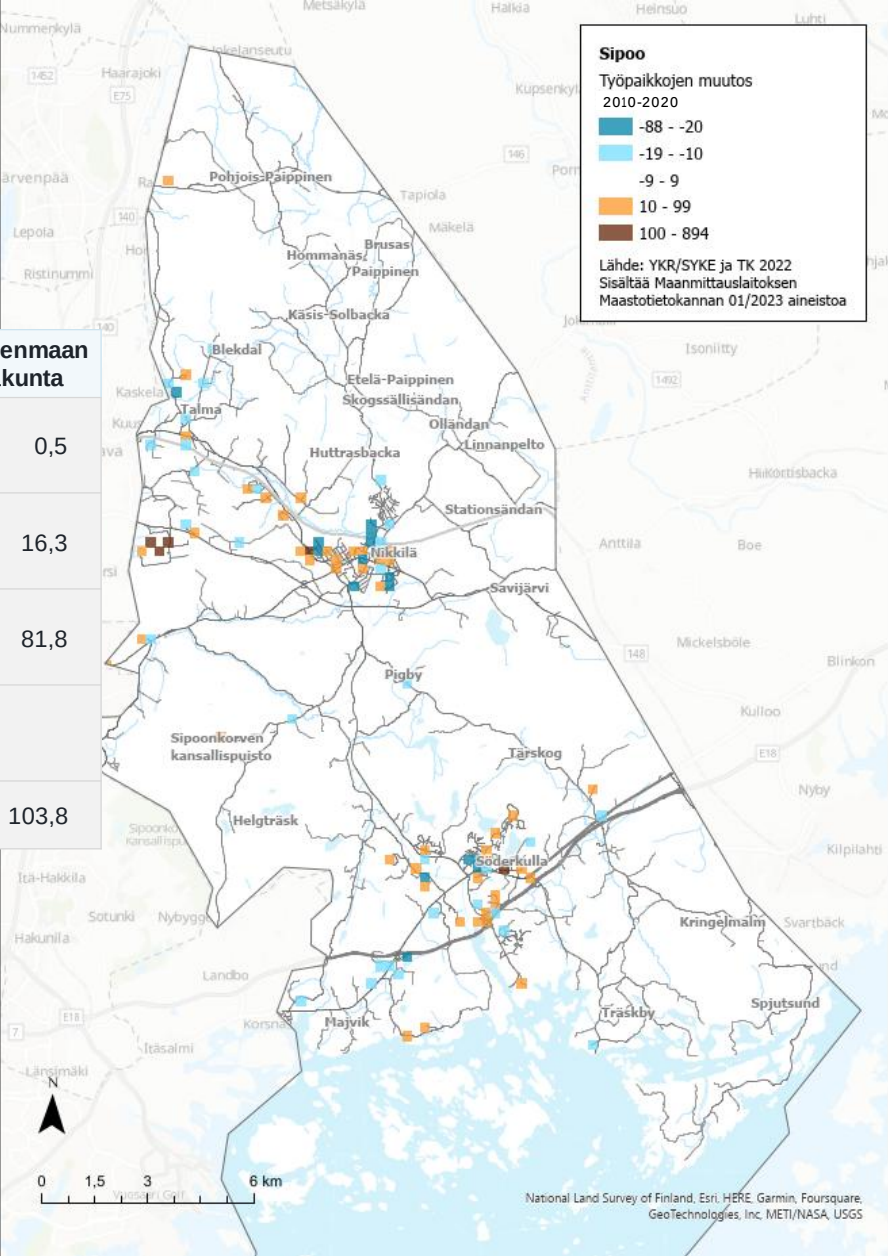


Avainluku, tiedot vuodelta	Sipoo	Uudenmaan maakunta
<u>Rivi- ja pientaloissa asuvien asuntokuntien osuus, %, 2021</u>	68,3	23,7
<u>Vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien osuus, %, 2021</u>	22,7	41,0

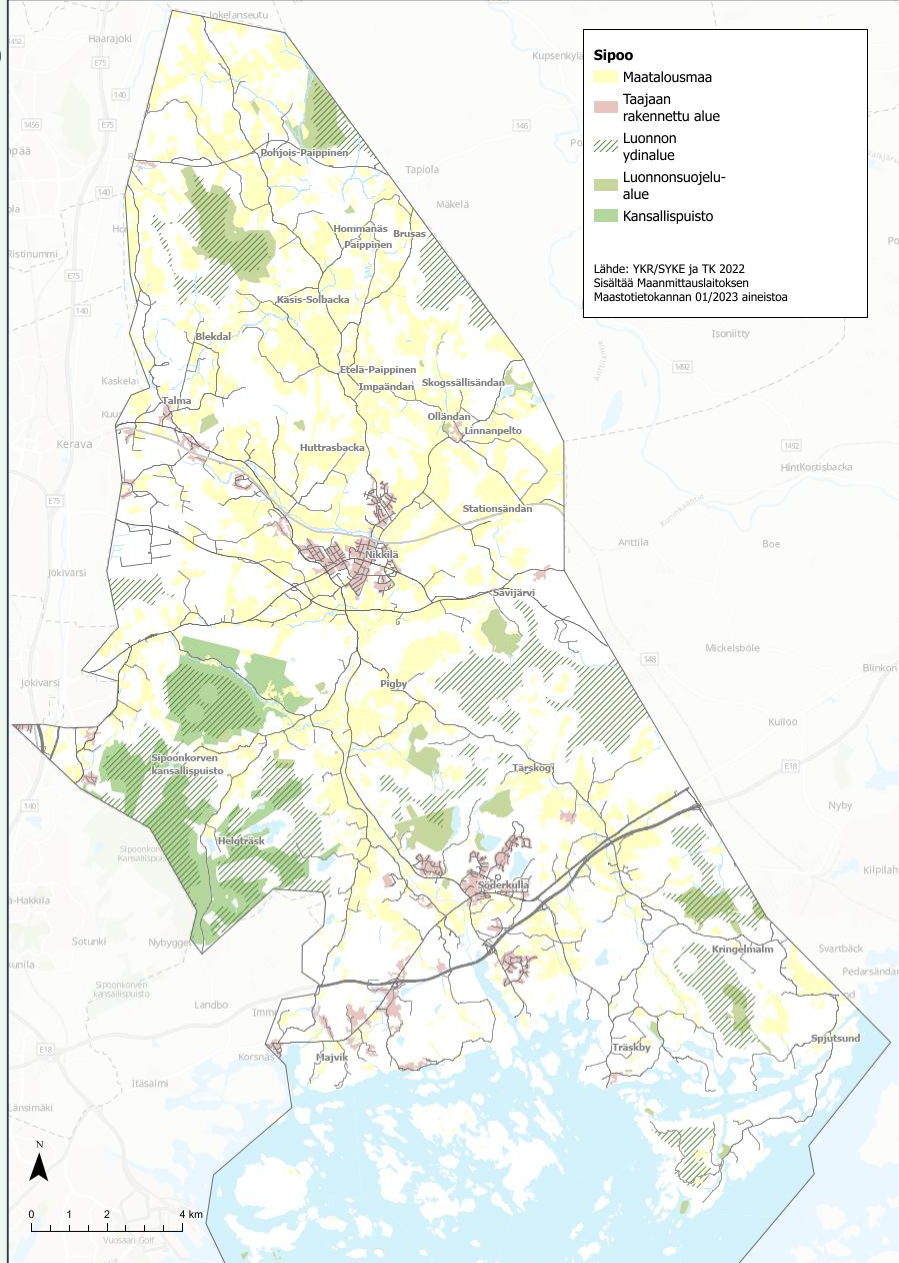
Työpaikat ja
työpaikkojen
muutos



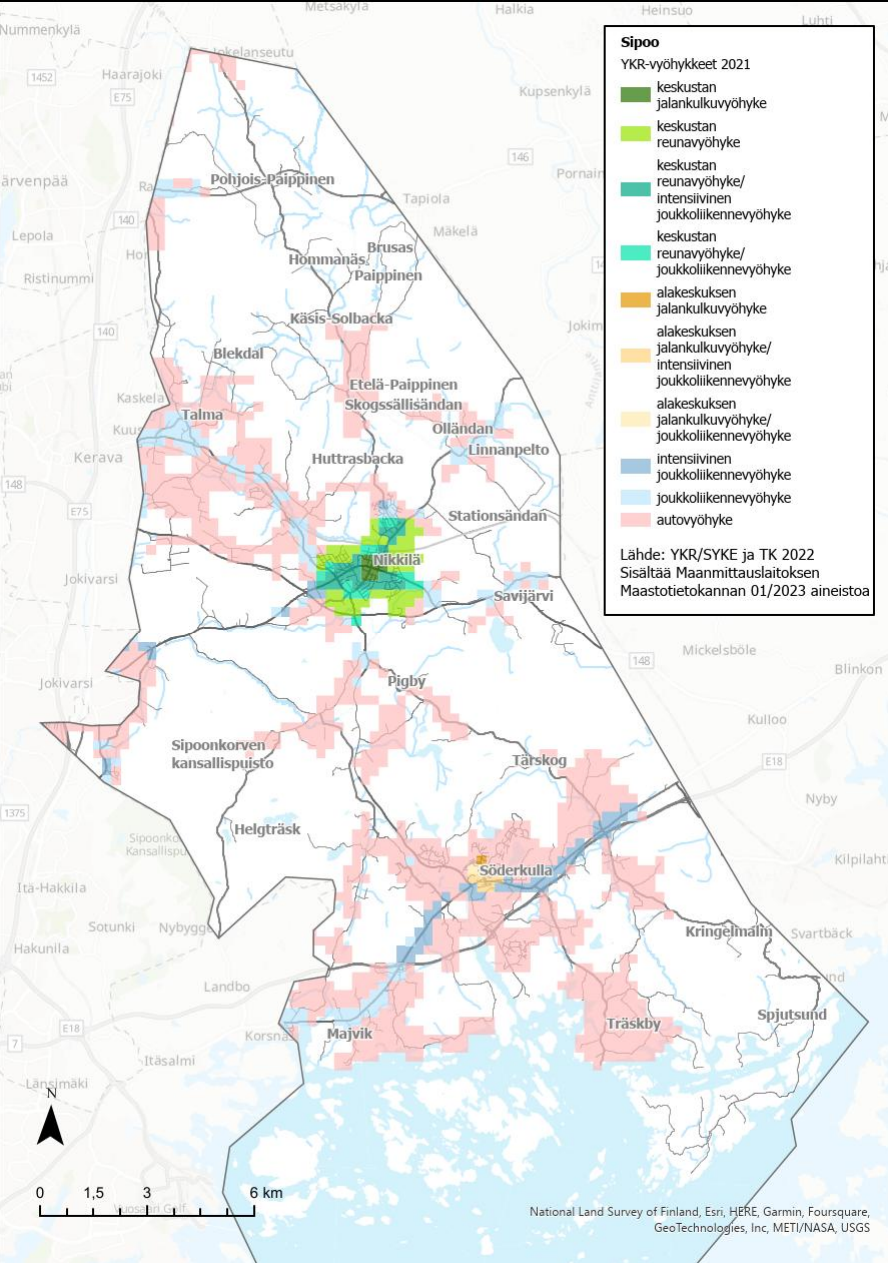
Avainluku, tiedot vuodelta	Sipoo	Uudenmaan maakunta
Alkutuotannon työpaikkojen osuus, %, 2020	1,8	0,5
Jalostuksen työpaikkojen osuus, %, 2020	19,3	16,3
Palvelujen työpaikkojen osuus, %, 2020	76,9	81,8
Alueella olevien työpaikkojen lukumäärä, 2020	6 869	
Työpaikkaomavaraisu us, 2020	66,9	103,8



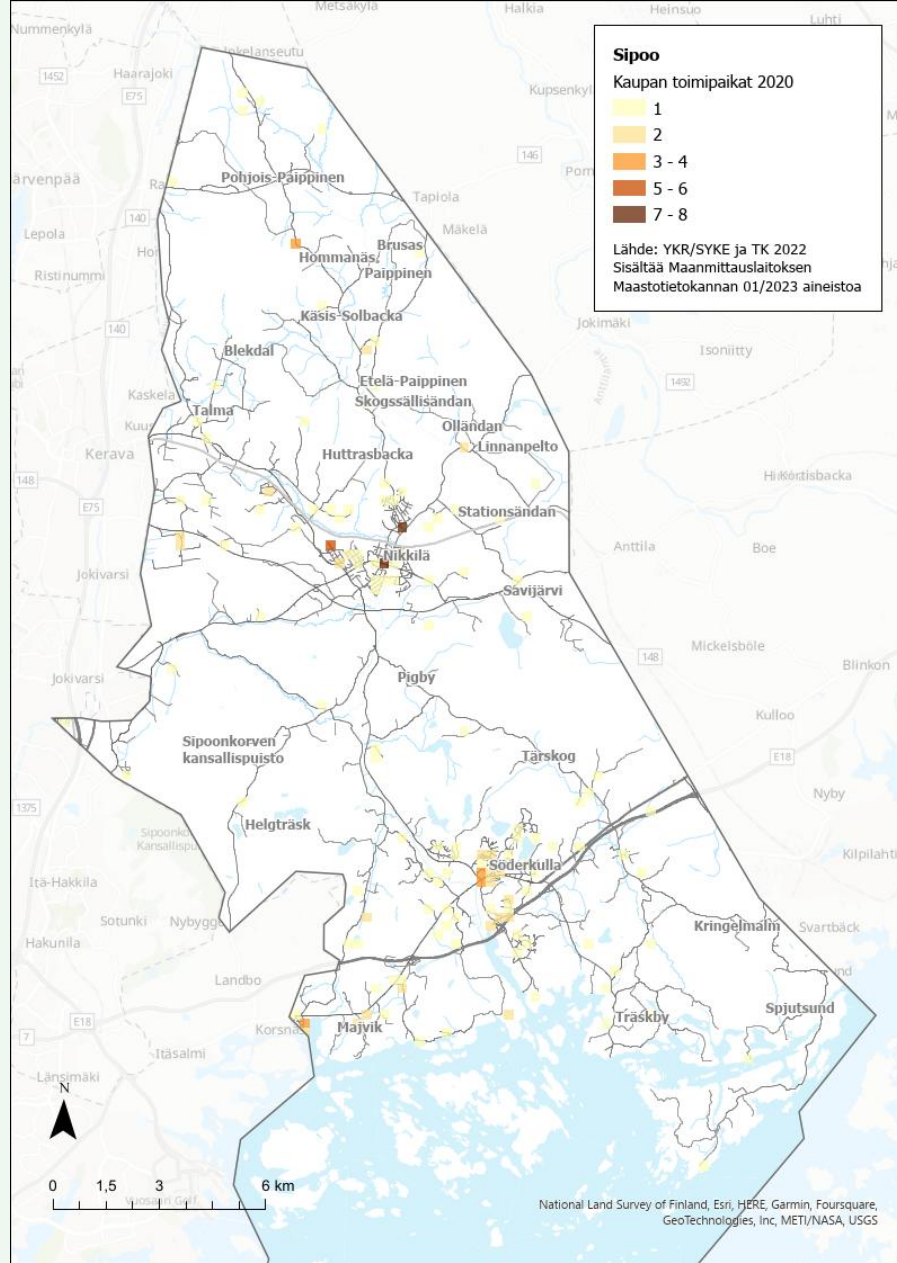
Maankäyttö



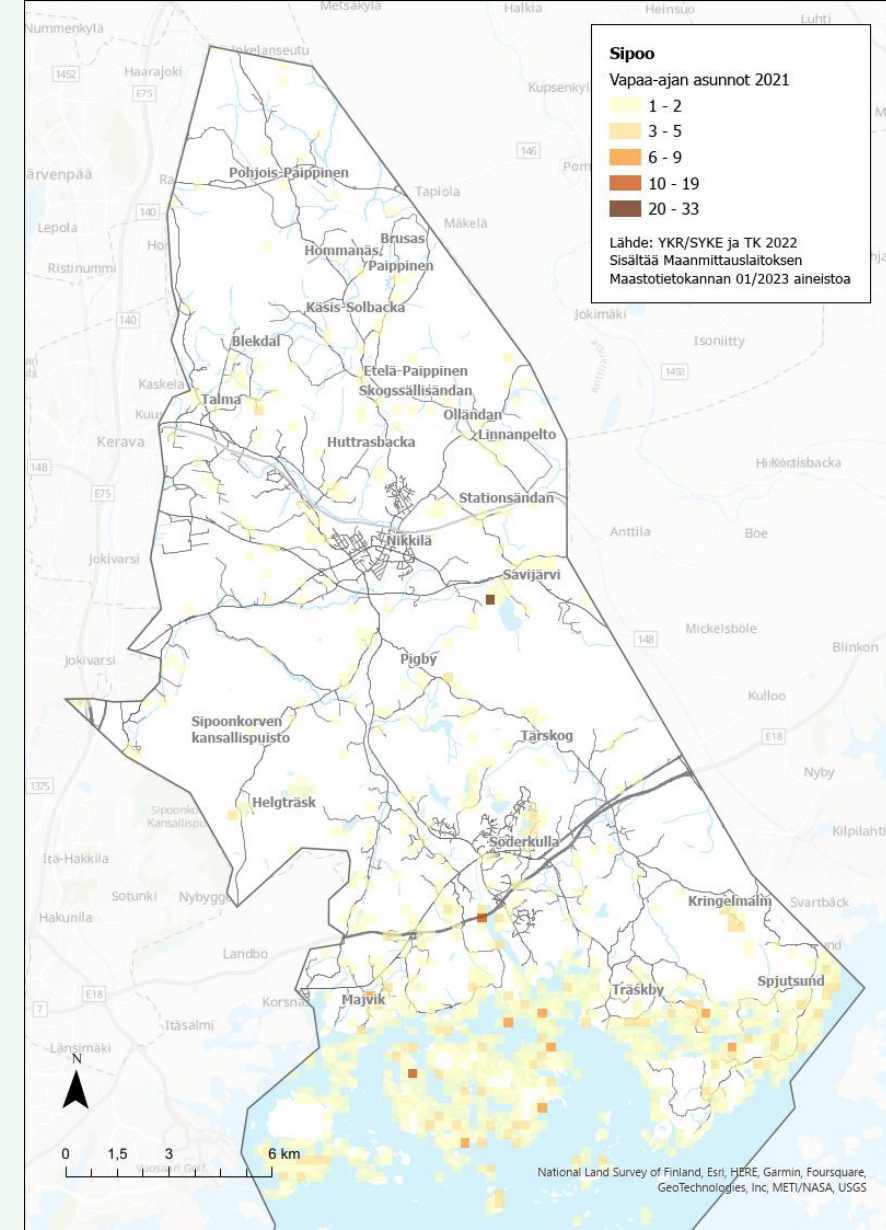
YKR- vyöhykkeet



Kauppa



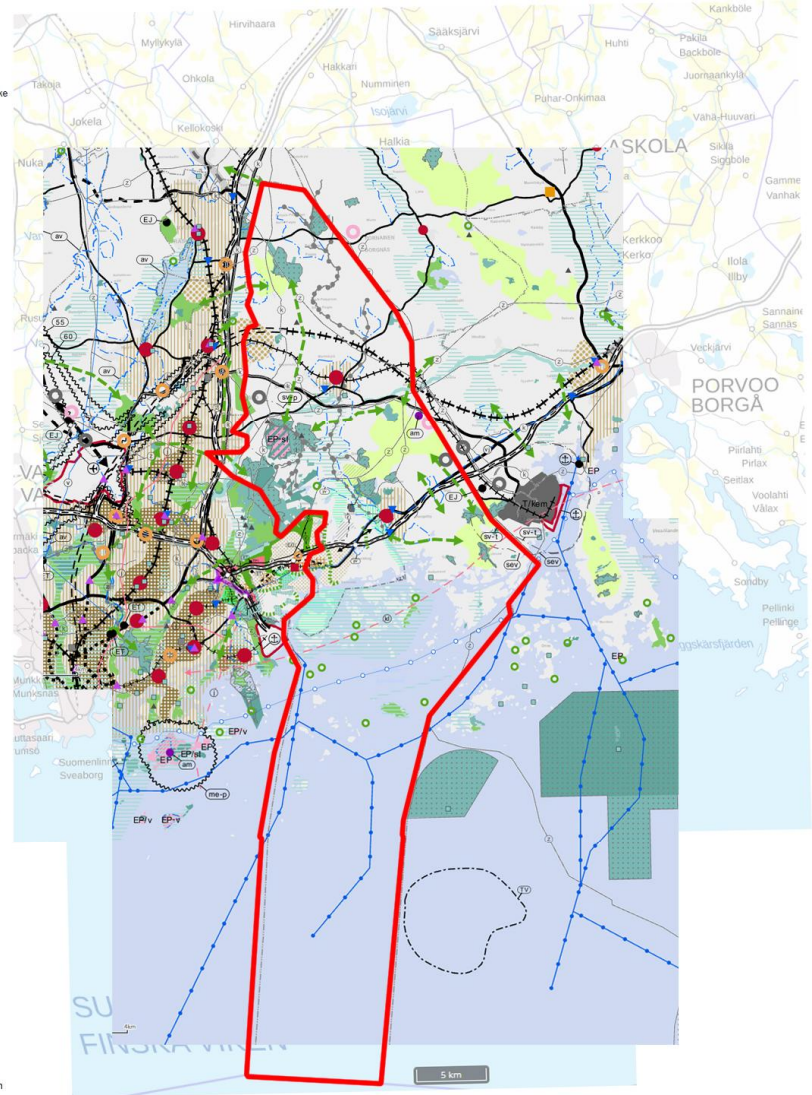
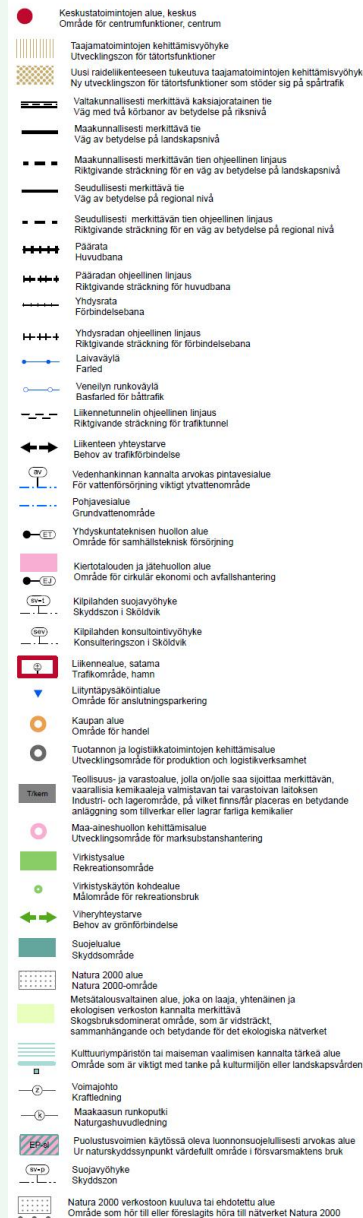
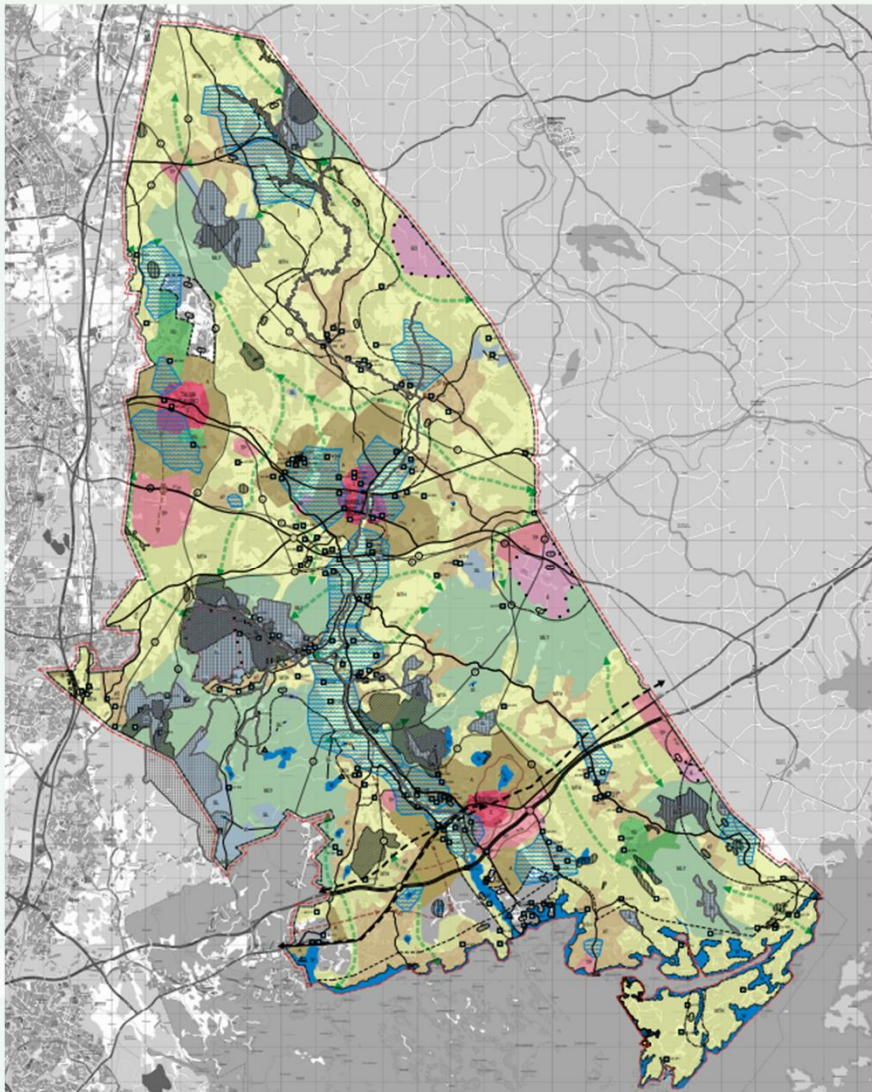
Mökkit



Saavutettavuusalue	Asukkaat	Osuus Sipoon väestöstä (22 190 as. vuonna 2021)
Nikkilä:		
Kävelen 5 min	1 919 as.	9 %
Kävelen 15 min	4 696 as.	21 %
Pyörällä 15 min	6 712 as.	30 %
Söderkulla:		
Kävelen 5 min	777 as.	4 %
Kävelen 15 min	3 038 as.	14 %
Pyörällä 15 min	6 190 as.	28 %
Talma:	*	
Kävelen 5 min	139 as.	0,6 %
Kävelen 15 min	324 as.	1,5 %
Pyörällä 15 min	1 192 as.	5,4 %
Söderkulla ja Nikkilä yhteensä:		
Kävelen 5 min	2 696 as.	12 %
Kävelen 15 min	7 734 as.	35 %
Pyörällä 15 min	12 902 as.	58 %

wsp

Voimassa oleva yleiskaava ja maakuntakaavayhdistelmä



Sipoon kunta

Sipoon rakennemallit

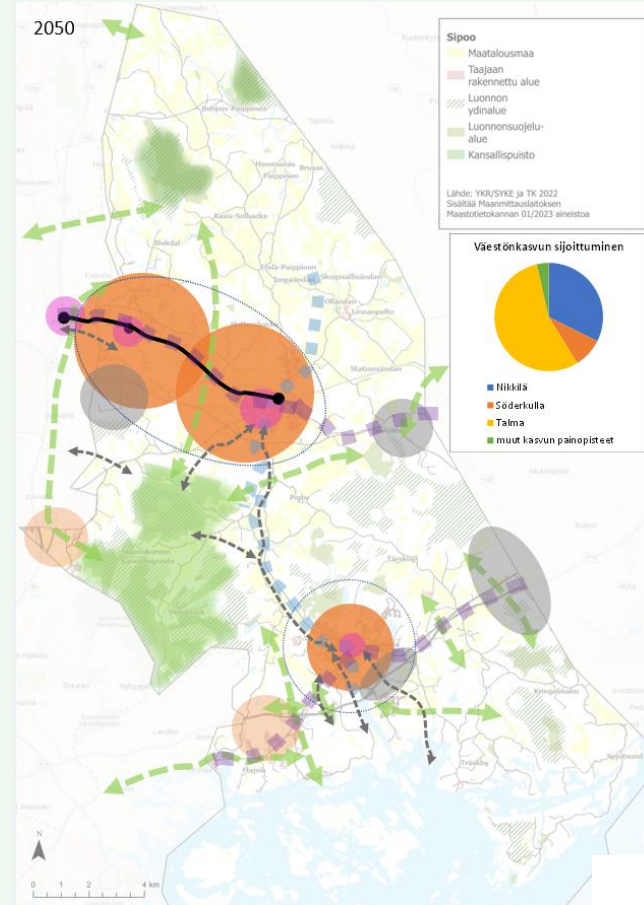
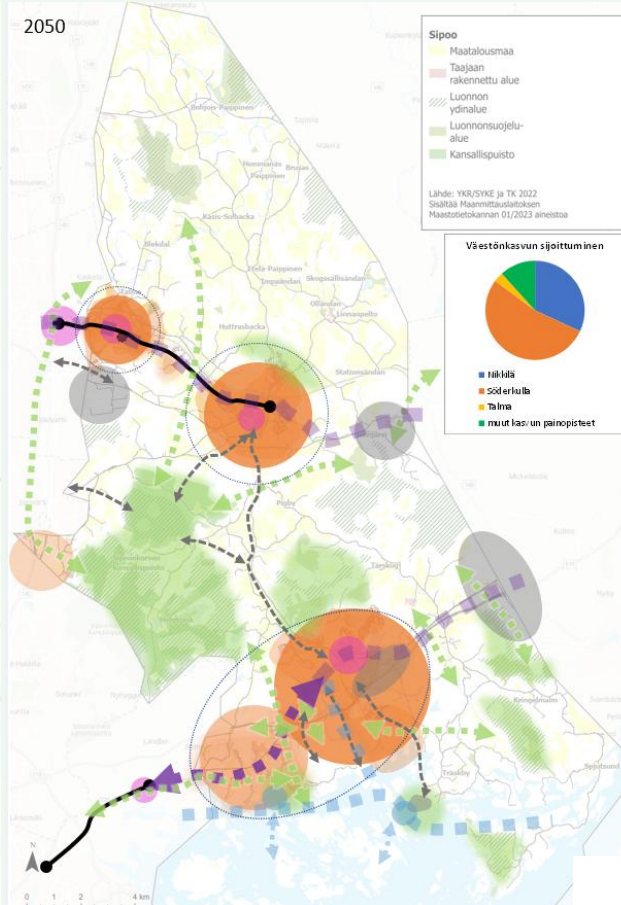
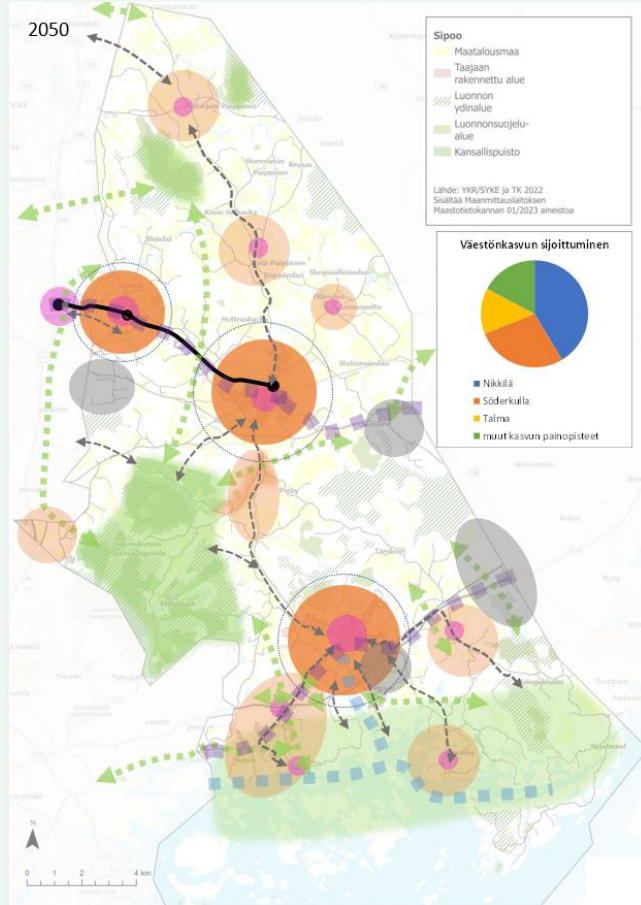


Rakenne- ja kasvuvaihtoehdot kartalla

Kyliä ja saariston Sipoo 2050
VE1

Eteläinen kehityskäytävä 2050
VE2

KENI-rata painotus 2050
VE3



Rakenne-mallivaihtoehdot



Kylien ja saariston Sipoo 2050 VE1

Asuminen: Kestävä rakentaminen, omavaraisia kyläasuinalueita, vahva luontoyhteys, kylämäiset taajamat. Nikkilä kehittyvä (KeNi-rata), Söderkulla pienmittakaavaisena kasvava päätaajama. Talma kehittyvä kylämäisenä taajamana. Kylät, joissa kyläkoulu myös muiden palveluiden sijaintipaikkoja.

- § Kylät ja saaristo, kokonaiskasvusta noin 20 %.
- § Söderkulla Village, kokonaiskasvusta noin 25 %.
- § Nikkilä, kokonaiskasvusta noin 40 %.
- § Talma, kokonaiskasvusta noin 15 %.



Palvelut ja elinkeinot: Pienimuotoiset monipuoliset palvelut, etätö, yrittäjyys, verkkokauppa, luontomatkailu, älykkäät kestävän kehityksen yritykset (mm. green ja blue tech).

Liikkuminen/tärkeimmät yhteysvälit ja kehitettävät yhteysvälit: Keni-rata, kestävä liikkuminen haastavampaa - julkinen liikenne pienellä kalustolla. Liityntäliikenne KeNi-rataan ja Östersundomin ratikkaan. Kehittyvät kylät julkisen liikenteen väylien varrella ja päätaajamien vieressä. Painotus liikkumisen kestävien energiamuotojen tukemiseen. Ykkösyhteystarve = Nikkilä-Söderkulla, kävelyn ja pyöräilyn yhteys Nikkilän ja Söderkullan välille.



Matkailu ja virkistys: Vesistömatkailu, asumisen läheinen virkistys molemmissa päätaajamissa. Matkailun painopiste saaristomatkailussa ja Sipoonkorvessa.

Eteläinen kehityskäytävä 2050 VE2

Asuminen: Kasvu painottuu vuoteen 2035 asti kaikkiin kolmeen taajamaan (KeNi-rata), jonka jälkeen painotus erityisesti Söderkullaan ja sen laajenemiseen Gumbostrandin, Majvikin suuntaan.

- § Söderkulla City, kokonaiskasvusta noin 60 %.
- § Nikkilä, kokonaiskasvusta noin 35 %.
- § Talma, kokonaiskasvusta noin 5 %.

Palvelut ja elinkeinot: Tilaa vievien elinkeinojen painottuminen Keski-Sipooseen, Söderkullan keskustan vahvistuminen ja Söderkullan yritysalueen vahvistuminen tilaa vaativan kaupan alueena, Majvikiin lähipalveluita (paikalliskeskus Helsingin puolella raitiotiekäytävässä), älykkäät kestävän kehityksen yritykset (mm. green ja blue tech).

Liikkuminen: Julkisen liikenteen painotus Keni-radassa ja Östersundomin ratikassa (liityntäliikenne) ja bussiliikenteessä. Liityntäliikenne Östersundom-ratikka ja KeNi-rata. Kävelyn ja pyöräilyn yhteys Nikkilän ja Söderkullan välille.

Matkailu ja virkistys: Rannikkomatkailu painotus, erityiskohteita muualla (esim. Sipoonkorpi), painotetut kohteet merkitty vihreällä. Saaristoliiikenteen kehittäminen, satama-alueiden painopisteet Gumbostrandissa ja Kalkkirannassa (matkailulliset ja liikenteelliset painopisteet)

KENI-rata painotus 2050 VE3

Asuminen: Kasvun painotus voimakkaimmin Nikkilässä ja Talmassa, joissa tiiviimpää rakentamista, Söderkulla kasvaa ja kehittyvä pientalopainotteisesti.

- § Söderkulla Village, kokonaiskasvusta noin 10 %.
- § Nikkilä, kokonaiskasvusta noin 35 %.
- § Talma kokonaiskasvusta noin 55 %.

Palvelut ja elinkeinot: Radan varren palvelut, Nikkilän itäpuolen työpaikka-alueen kehittäminen, Nikkilän keskustan vahvistuminen, Nikkilän kartanon alueelle lähipalveluita, tilaa vaativan kaupan vyöhyke Nikkiläntien ja Öljytien risteysalueen työpaikka-alueelle, älykkäät kestävän kehityksen yritykset (mm. green ja blue tech).

Liikkuminen: Julkisen liikenteen painotus Keni-radassa, Kävelyn ja pyöräilyn yhteys Nikkilän ja Söderkullan välille.

Matkailu ja virkistys: Luontomatkailu painotus + kulttuuri-miljööt/kaupunkimatkailu, Sipoonkorpi, radan varren kohteet, Sipoonjoki, painotetut kohteet merkitty vihreällä. Jokimatkailu (melontareitit ym.).

VE1: KYLIEN JA SAARISTON SIPOO

- Kasvun paino-
pistealue
- Muu kasvun
painopistealue

*Asuminen: Kestävä rakentaminen, omavaraisia kyläasuin-
alueita, vahva luontoyhteys, kylämäiset taajamat. Nikkilä
kehittyy (KeNi-rata), Söderkulla pienmittakaavaisena kas-
vava päätaajama. Talma kehittyy kylämäisenä taajamana.
Kylät, joissa kyläkoulu myös muiden palveluiden sijainti-
paikkoja.*

- Palvelu- ja elinkeino-
alueiden kehittämisen
painopistealueet
- Teollisten elinkeinojen
kehittämisen paino-
pistealueet

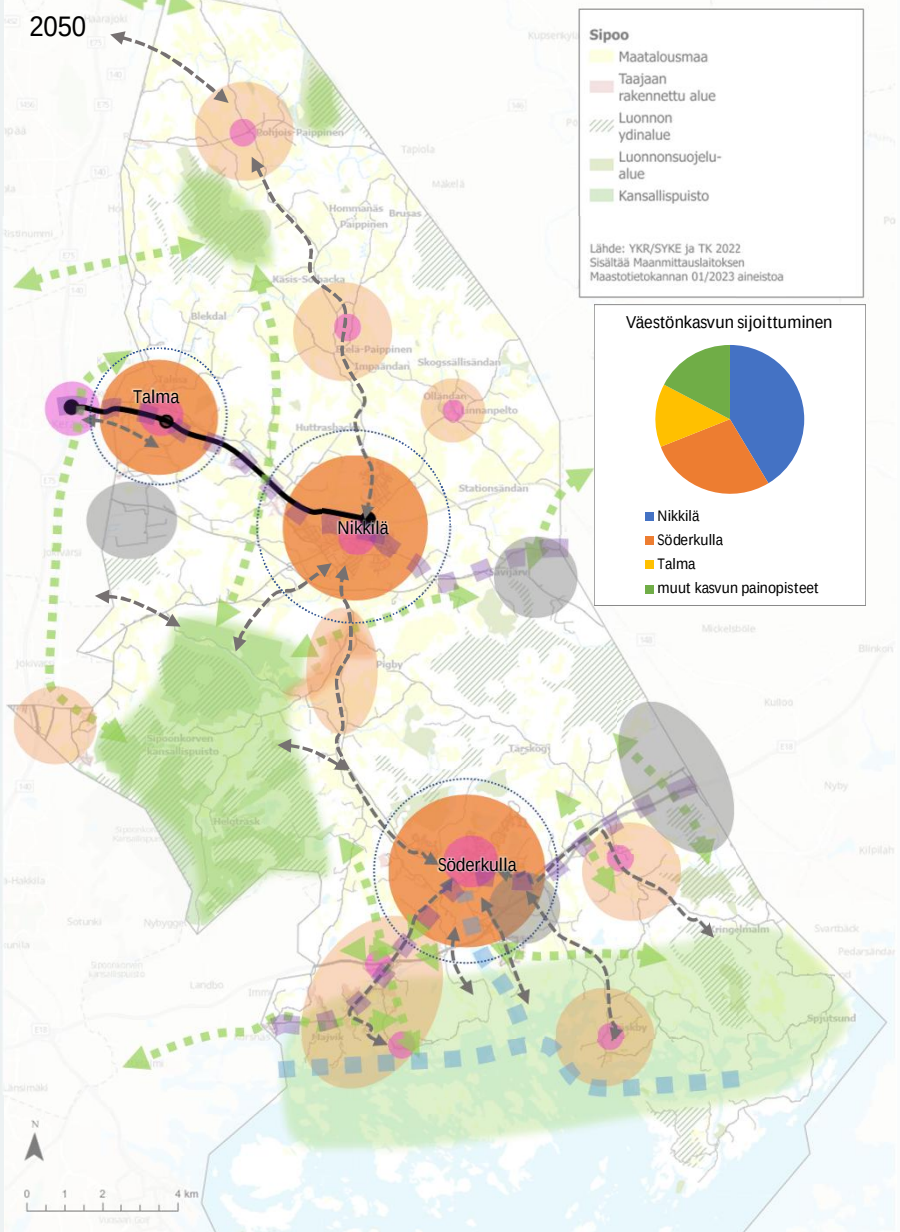
*Palvelut ja elinkeinot: Pienimuotoiset monipuoliset
palvelut, etätyö, yrittäjyys, verkkokauppa, luontomatkailu,
älykkäät kestävän kehityksen yritykset (mm. green ja blue
tech)*

- Kehitettävä joukko-
liikenneyhteys
- KeNi-rata n. 2035
- Kehitettävä kävelyn
ja pyöräilyn yhteys
- Kävelyn ja pyöräilyn
lähivyöhykkeet
(15 min keskusta)

*Liikuminen/tärkeimmät yhteysvälit ja kehitettävät
yhteysvälit: Keni-rata, kestävä liikuminen haastavampaa -
julkisen liikenne pienellä kalustolla. Liityntäliikenne KeNi-
rataan ja Östersundomin ratikkaan. Kehittyvät kylät julkisen
liikenteen väylien varrella ja päätaajamien vieressä. Painotus
liikunnan kestävien energiamuotojen tukemiseen. Ykkös-
yhteystarve = Nikkilä-Söderkulla, kävelyn ja pyöräilyn yhteys
Nikkilän ja Söderkullan välille.*

- Matkailun ja
virkistys-
painopistealueet
- Kehitettävät
vesistöyhteydet
- Viheryhteystarve

*Matkailu ja virkistys: Vesistömatkailu, asumisen läheinen
virkistys molemmissa päätaajamissa. Matkailun painopiste
saaristomatkailussa ja Sipoonkorvessa.*



Kylät ja saaristo kasvavat tasaisesti noin 100 asukkaalla vuodessa eli kokonaiskasvusta noin 20 % kohdistuu kyliin ja saaristoon

- 2050
- Söderkulla Village, saaristo ja kylät tukeutuvat Söderkullan palveluihin, suurempi kasvu painottuu vuosille 2035-2050, kokonaiskasvusta noin 25 %
- Noin 2035: KeNi-rata Nikkilä kasvaa kaupunkimaisena keskuksena, suurempi kasvu painottuu noin vuoteen 2035 asti, kokonaiskasvusta noin 40 % 2050 mennessä
- Talma kasvaa pienimittakaavaisemmin, noin 15 % kokonaiskasvusta vuoteen 2050 mennessä
- 2023

VE2: ETELÄINEN KEHITYSKÄYTÄVÄ

2050

- Kasvun paino-
pistealue
- Muu kasvun
painopistealue

Asuminen: Kasvu painottuu vuoteen 2035 asti kaikkiin kolmeen taajamaan (KeNi-rata), jonka jälkeen painotus erityisesti Söderkullaan ja sen laajenemiseen Gumbostrandin, Majvikin suuntaan.

- Palvelu- ja elinkeino-
alueiden kehittämisen
painopistealueet
- Teollisten elinkeinojen
kehittämisen paino-
pistealueet

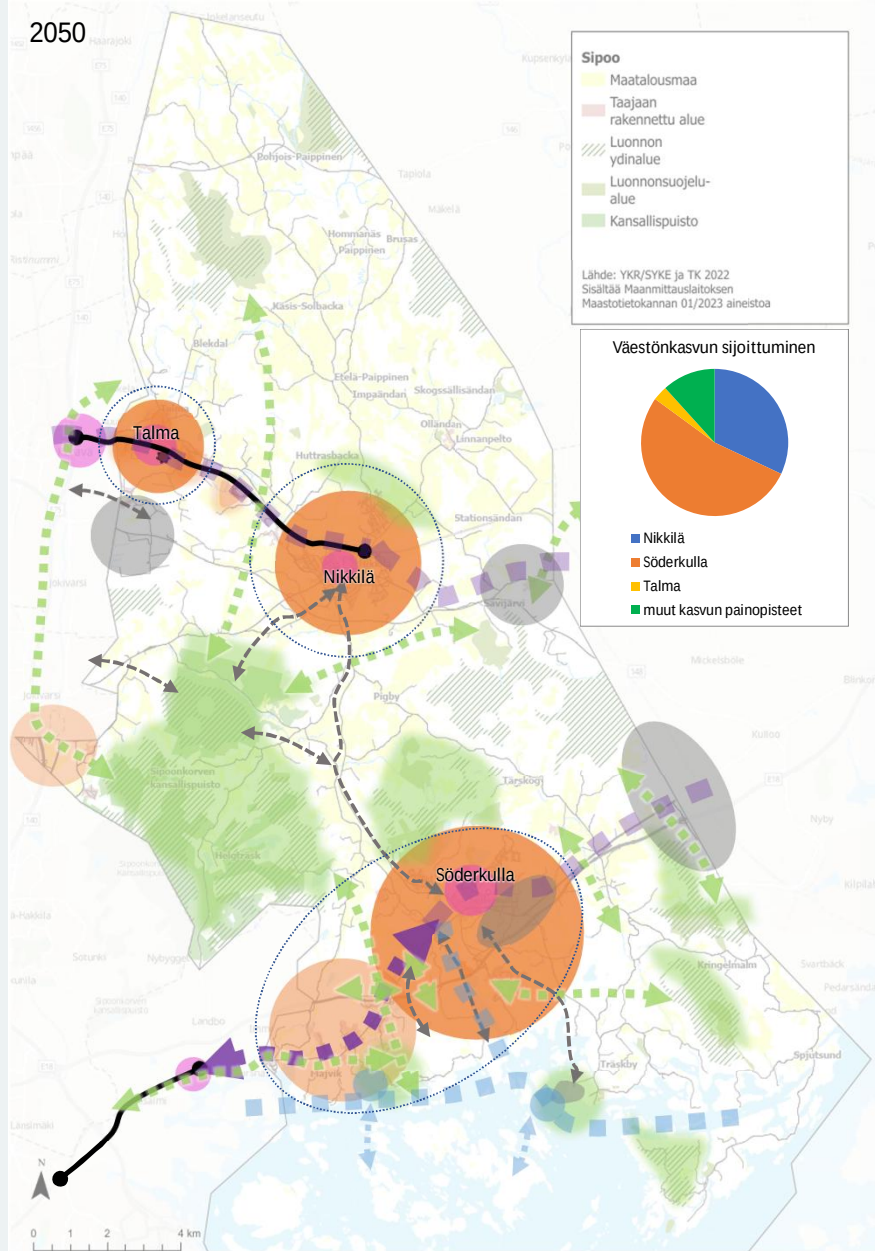
Palvelut ja elinkeinot: tilaa vievien elinkeinojen painottuminen Keski-Sipooseen
Söderkullan keskustan vahvistuminen ja Söderkullan yritys-alueen vahvistuminen tiva-kaupan alueena, Majvikiin lähi-palveluita (paikalliskeskus Helsingin puolella raitiotie-käytävässä), älykkäät kestävän kehityksen yritykset (mm. green ja blue tech)

- Kehitettävä joukko-
liikenneyhteys
- Kehitettävä kävelyn
ja pyöräilyn yhteys
- KeNi-rata n. 2035
Östersundomin raitiotie
2040 à
Kävelyn ja pyöräilyn
lähivyöhykkeet
(15 min keskusta)

Liikkuminen: Julkisen liikenteen painotus Keni-radassa ja Östersundomin ratikassa (liityntäliikenne) ja bussiliikenteessä. Liityntäliikenne Östersundom-ratikka ja KeNi-rata. Kävelyn ja pyöräilyn yhteys Nikkilän ja Söderkullan välille.

- Matkailun ja
virkistysten
painopistealueet
- Kehitettävät
vesistöyhteydet
- Viheryhteystarve
- Satama-alue-
painopisteet

Matkailu ja virkistus: Rannikkomatkailu painotus, erityis-kohteita muualla (esim. Sipoonkorpi), painotetut kohteet merkitty vihreällä. Saaristoliikenteen kehittäminen, satama-alueiden painopisteet Gumbostrandissa ja Kalkkirannassa (matkailulliset ja liikenteelliset painopisteet)



2050

Söderkulla City, suurempi kasvu painottuu vuosille 2035-2050, Östersundomin raitiotie 2040 jälkeen (liityntäyhteys Söderkullasta Östersundomiin), taajama-alue laajenee Östersundomin suuntaan raitiotien myötä, kokonaiskasvusta noin 60 % 2050 mennessä

Noin 2035: KeNi-rata Nikkilä kasvaa kaupunkimaisena keskuksena, suurempi kasvu painottuu noin vuoteen 2035 asti, kokonaiskasvusta noin 35 % 2050 mennessä

Talma kasvaa kylä-mäisesti, noin 5 % kokonaiskasvusta 2050 mennessä

2023

VE3: KENI-RATA PAINOTUS

(Nikkilä, Talma, linkitys Keravan kautta vahva)

- Kasvun painopistealue
- Muu kasvun painopistealue

Asuminen: Kasvun painotus voimakkaimmin Nikkilässä ja Talmassa, joissa tiiviimpää rakentamista, Söderkulla kasvaa ja kehittyvä pientalopainotteisesti.

- Palvelu- ja elinkeino-alueiden kehittämisen painopistealueet
- Teollisten elinkeinojen kehittämisen painopistealueet

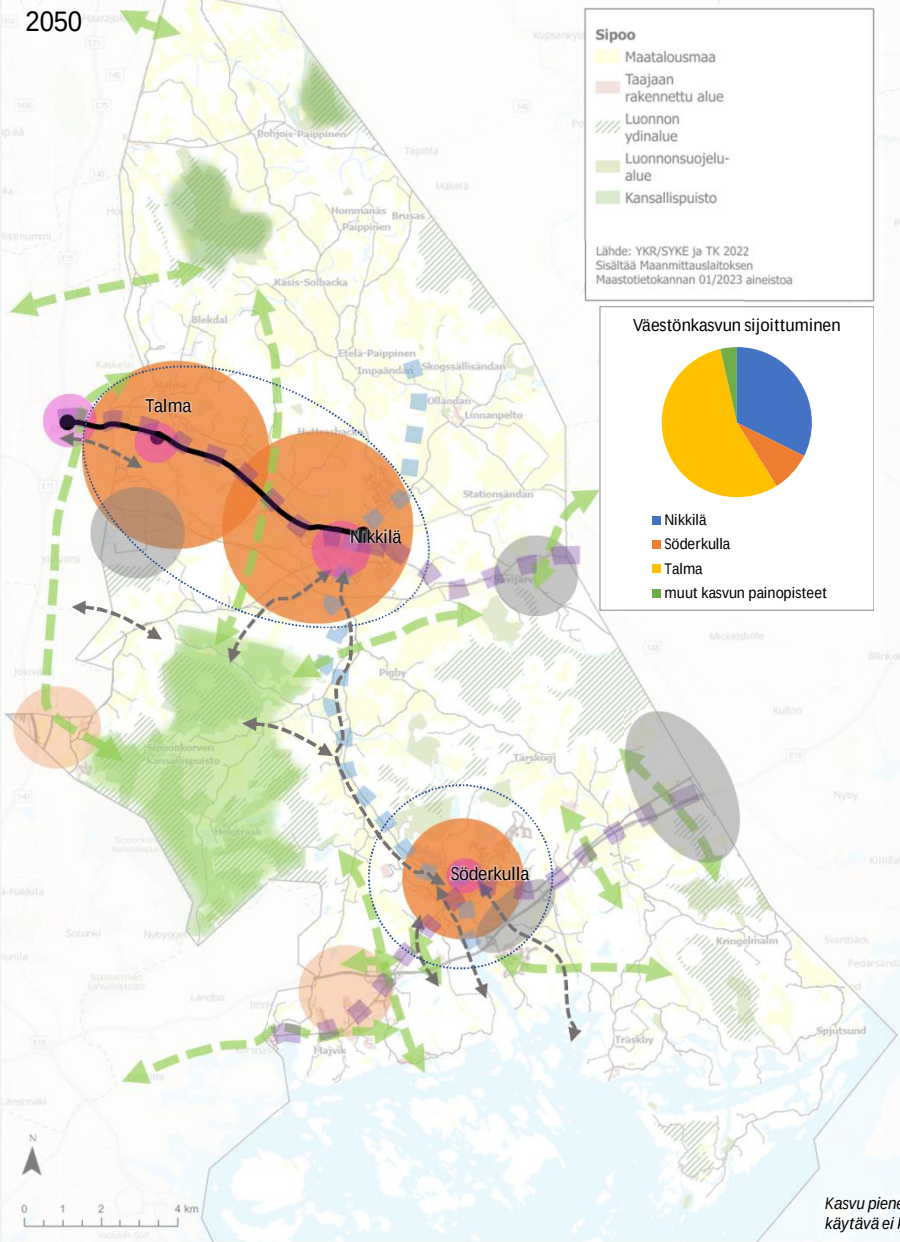
Palvelut ja elinkeinot: radan varren palvelut, Nikkilän itäpuolen työpaikka-alueen kehittäminen. Nikkilän keskustan vahvistuminen, Nikkilän kartanon alueelle lähipalveluita, tiva-kaupan vyöhyke Nikkiläntien ja Öljytien risteysalueen työpaikka-alueelle. älykkäät kestävä kehityksen yritykset (mm. green ja blue tech)

- Kehitettävä joukko-liikenneyhteys
- KeNi-rata n. 2035
- Kehitettävä kävelyn ja pyöräilyn yhteys
- Kävelyn ja pyöräilyn lähivyöhykkeet (15 min keskusta)

Liikkuminen: Julkisen liikenteen painotus KENI-radassa, Kävelyn ja pyöräilyn yhteys Nikkilän ja Söderkullan välillä.

- Matkailun ja virkistysalueiden painopistealueet
- Kehitettävät vesistöyhteydet
- viheryhteistarve

Matkailu ja virkistus: Luontomatkailu painotus + kulttuurimiljööt/kaupunkimatkailu, Sipoonkorpi, radan varren kohteet, Sipoonjoki, painotetut kohteet merkitty vihreällä. Jokimatkailu (melontareitit ym.).



2050

Söderkulla Village, kokonaiskasvusta noin 10 %

Noin 2035: KeNi-rata Nikkilä kasvaa kaupunkimaisena keskuksena, tasainen kasvu vuoteen 2050 asti, kokonaiskasvusta noin 35 % 2050 mennessä

Talma kasvaa osayleiskaavan mukaisesti taajamakeskukseksi, noin 55 % kokonaiskasvusta 2050 mennessä

2023

Kasvu pienempää kuin VE2:ssa, kun eteläinen käytävä ei kasva niin paljon

VÄESTÖNKASVUN KEHITYS RAKENNEMALLEISSA

Vuoteen 2035 asti merkittävä osa Sipoon väestönkasvusta suuntautuu kaikissa rakennemallivaihtoehdoissa Nikkilään, jotta sinne saadaan riittävä väestöpohja KeNirataa varten. Vuoden 2035 jälkeen väestönkasvu eriytyy selkeämmin rakennemallien painotuksien mukaisesti.

Rakennemallissa 1 kasvun painopiste on kylissä, rannikolla ja saaristossa sekä Söderkullassa, jonka palveluihin em. alueet tukeutuvat. Kasvua on myös Talmassa. Väestönkasvu on 500 asukasta/vuosi aina vuoteen 2050 asti.

Rakennemallissa 2 kasvu suuntautuu suurelta osin Söderkullaan, kun taas Nikkilä kasvaa vuoden 2035 jälkeen vain vähän. Talman kasvu on hyvin vähäistä. Rakenne-

mallivaihtoehdosta 1 poiketen tässä mallissa väestönkasvu on vuoteen 2035 asti 500 asukasta/vuosi, vv. 2030-2035 kasvu on 750 asukasta/vuosi ja sen jälkeen +2 %/vuosi. Väestönkasvu on siksi vuoteen 2050 mennessä 3 300 asukasta suurempi kuin rakennemallissa 1.

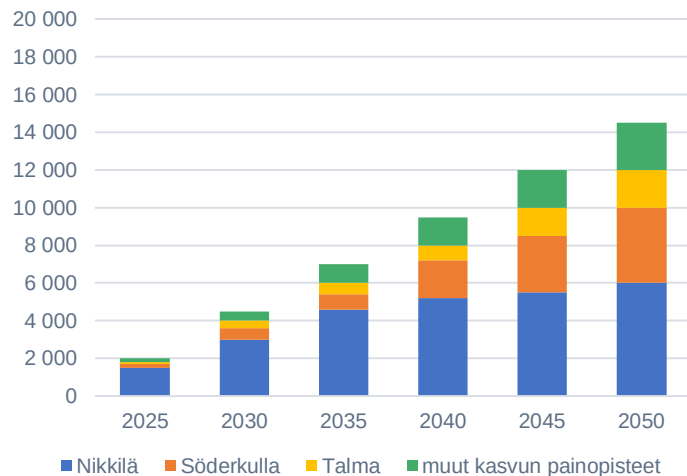
Rakennemallissa 3 Nikkilä ja erityisesti Talma kasvavat voimakkaasti, kun taas Söderkulla kasvaa vain vähän. Muissa painopistealueilla ei kasvua ole juuri lainkaan. Väestönkasvu on 500 asukasta/vuosi vuoteen 2035 asti, mutta sen jälkeen +2 %/vuosi. Väestönkasvu vuoteen 2050 mennessä on 2500 asukasta suurempi kuin rakennemallissa 1.

+14 500 asukasta vuoteen 2050 mennessä
+500 as./v.
kasvu alussa 2,3 %/vuosi, lopussa 1,4 %/vuosi

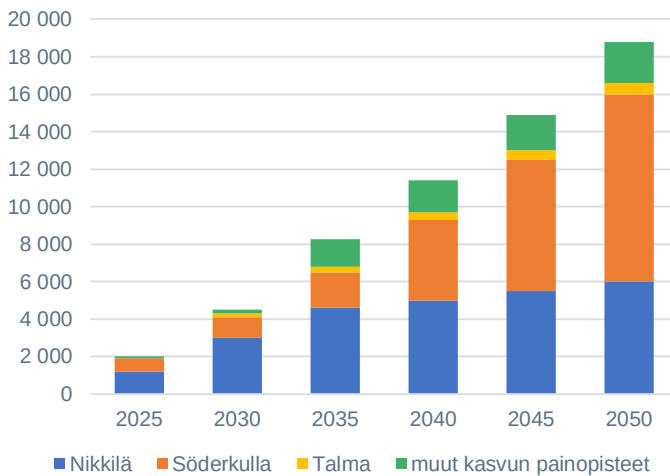
+18 800 asukasta vuoteen 2050 mennessä
+500 as./v. -2030, +750 as./v 2030-2035, +2,0 %/v. 2035-
kasvu alussa 2,3 %/vuosi, lopussa 2,0 %/vuosi

+17 000 asukasta vuoteen 2050 mennessä
+500 as./v. 2035 asti, sen jälkeen +2,0 %/v.
kasvu alussa 2,3 %/vuosi, lopussa 2,0 %/vuosi

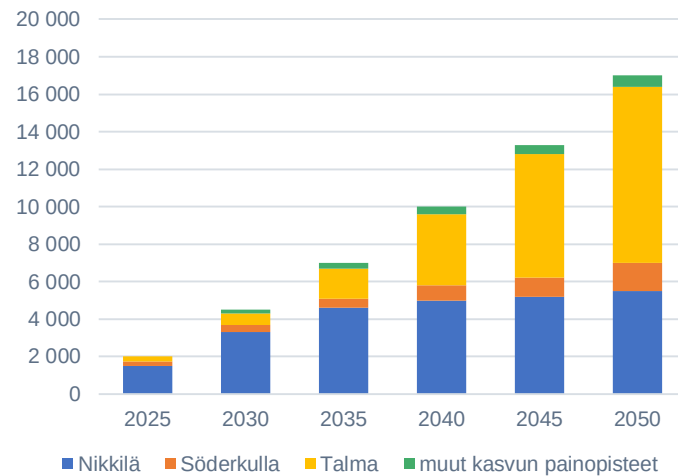
Väestönkasvun sijoittuminen, rakennemalli 1



Väestönkasvun sijoittuminen, rakennemalli 2



Väestönkasvun sijoittuminen, rakennemalli 3



RAKENNEMALLIN 1 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kehityskuvan tavoitteiden toteutumisen ja toimenpiteiden kokonaisvaikutusta on arvioitu eri osatekijöiden osalta strategisella tasolla.



++

+

+/-

-

--

RAKENNEMALLIN 2 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kehityskuvan tavoitteiden toteutumisen ja toimenpiteiden kokonaisvaikutusta on arvioitu eri osatekijöiden osalta strategisella tasolla.



++

+

+/-

-

--

RAKENNEMALLIN 3 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kehityskuvan tavoitteiden toteutumisen ja toimenpiteiden kokonaisvaikutusta on arvioitu eri osatekijöiden osalta strategisella tasolla.



++

+

+/-

-

--

++		+	+/-	-	--	VE 1 Kylien ja saariston Sipoo	VE 2 Eteläinen kehityskäytävä	VE 3 KeNi-rata painotus
Alue- ja yhdyskuntarakenne						Vahvistaa kunnan taajamia sekä kylä-alueita. Hajauttaa yhdyskuntarakennetta tiiviiden taajamien ulkopuolelle.	Vahvistaa kunnan taajamia ja eheyttää yhdyskuntarakennetta, kehitys on tasaista päätaajamien ympäristöissä painottuen lievästi eteläiseen Sipooseen.	Vahvistaa kunnan taajamia ja eheyttää kunnan yhdyskuntarakennetta. Kehitys painottuu erityisen vahvana KeNi-radan ympäristöön.
Taajamakuva ja –imago						Nikkilä kehittyy city-taajamana KeNi-radan myötä, Söderkulla pienimittakaavaisena village-taajamana ja Talma kylämäisenä alueena. Sipoon imagossa korostuvat kylät ja saaristo.	Söderkulla kehittyy tiiviinä kaupunkimaisena keskustana, Nikkilä city-taajamana KeNi-radan myötä, Talma kylämäisenä taajamana. Sipoon kehittyvässä imagossa korostuvat tiiviit ja vetovoimaiset taajamat Söderkulla ja Nikkilä.	Nikkilä kehittyy tiivinä city-taajamana ja Talma taajamana KeNi-radan myötä, Söderkulla village-keskustana. Sipoon imagossa korostuu pohjoinen KeNi-yhteyteen nojautuva taajamavyöhyke.
Luonnonympäristöt ja ilmasto						Edistää luonnonympäristön kytkeytymistä rakennettuun ympäristöön reitein. Saaristo korostuu yhteyksissä. Matkailua ja virkistystä kehitetään kestävästi luonnonympäristöä kunnioittaen. Yhdyskuntarakenteen hajautuminen lisää ilmastovaikutuksia kasvattaen välimatkoja ja lisäten henkilöautoliikennettä.	Edistää luonnonympäristön kytkeytymistä rakennettuun ympäristöön reitein. Matkailua ja virkistystä kehitetään kestävästi luonnonympäristöä kunnioittaen. Vähentää negatiivisia ilmastovaikutuksia.	Edistää luonnonympäristön kytkeytymistä rakennettuun ympäristöön reitein. Matkailua ja virkistystä kehitetään kestävästi luonnonympäristöä kunnioittaen. Vähentää negatiivisia ilmastovaikutuksia.
Palvelut ja matkailu						Palvelut keskittyvät kahteen päätaajamaan Nikkilään ja Söderkullaan. Söderkullan palvelutarjonta vahvistuu eteläisen saariston kasvun myötä. Palvelukyissä kehittyvät palvelut pienimittakaavaisesti. Saaristomatkailu ja Sipoonkorpi kehittyvät.	Palvelut keskittyvät kahteen päätaajamaan. Söderkullan palvelut vahvistuvat voimakkaan kasvun myötä. Talmassa kehittyä lähipalvelut. Rannikkomatkailu kehittyä saaristoliikenteen myötä.	Palvelut keskittyvät kolmeen päätaajamaan. Talma kehittyä paikallispalveluiden keskuksena Nikkilän ja Söderkullan palveluiden rinnalla. Kaupunkimatkailupainotus Sipoonkorven rinnalla.
Liikkuminen						KeNi-rata parantaa kestäväää liikkumista Nikkilän ja Talman seudulla. Nikkilän - Söderkullan pyöräily-yhteys paranee, samoin yhteydet saaristoon. Hajaantunut yhdyskuntarakenne heikentää kestävän liikkumisen edellytyksiä. Painotus liikkumisen kestävien energiamuotojen tukemiseen.	KeNi-rata parantaa kestäväää liikkumista Nikkilän ja Talman seudulla, samoin Östersundomin raitiotie eteläisessä Sipoossa. Nikkilän - Söderkullan pyöräily-yhteys paranee, samoin yhteydet Sipoon eteläisissä osissa.	KeNi rata parantaa kestäväää liikkumista Nikkilän ja Talman seudulla. Eteläisessä Sipoossa turvaudutaan nykyisenkaltaiseen joukkoliikenteeseen. Nikkilän - Söderkullan pyöräily-yhteys paranee.
Aluetalous						Nykyisen yhdyskuntarakenteen hajautuminen on taloudellisesti epätehokasta lisäten mm. liikkumisen, hajautuvan palvelurakenteen ja teknisten verkkojen ylläpidon kustannuksia.	Nykyisen yhdyskuntarakenteen eheytyminen on taloudellisesti tehokasta. Rakentaminen perustuu olemassa olevaan infraan. Uudet asukkaat voivat hyödyntää nykyisiä palveluita, ja keskitetyt palvelut ovat kustannustehokkaita.	Nykyisen yhdyskuntarakenteen eheytyminen on taloudellisesti tehokasta. Rakentaminen perustuu olemassa olevaan infraan. Uudet asukkaat voivat hyödyntää nykyisiä palveluita, ja keskitetyt palvelut ovat kustannustehokkaita.
Elinkeinot						Vahvistaa kunnan kilpailukykyä tarjoten tilaa erilaiselle yritystoiminnalle sekä tilaa ja toiminta-mahdollisuuksia pienille ja suurille yrityksille. Mallissa on useita teollisille elinkeinoille osoitettuja alueita. Moninaisten elinkeinojen kehittämisen painopistealueita ovat myös taajamat ja kylät.	Vahvistaa kunnan kilpailukykyä tarjoten tilaa erilaiselle yritystoiminnalle sekä tilaa ja toiminta-mahdollisuuksia pienille ja suurille yrityksille. Mallissa on useita teollisille elinkeinoille osoitettuja alueita. Moninaisten elinkeinojen kehittämisen painopistealueita ovat myös kehittyvät taajamat.	Vahvistaa kunnan kilpailukykyä tarjoten tilaa erilaiselle yritystoiminnalle sekä tilaa ja toiminta-mahdollisuuksia pienille ja suurille yrityksille. Mallissa on useita teollisille elinkeinoille osoitettuja alueita. Moninaisten elinkeinojen kehittämisen painopistealueita ovat myös kehittyvät taajamat.
Asuminen ja asuinympäristöt						Vahvistaa monipuolisten asumisen mahdollisuuksia kunnassa; keskustamaista asumista, pienimittakaavaista taajama-asumista että erityisesti kylä- ja saaristoasumista.	Vahvistaa monipuolisten asumisen mahdollisuuksia kunnassa: tiivistä keskustamaista asumista ja pienimittakaavaista taajama-asumista kylätyypisesti.	Vahvistaa monipuolisten asumisen mahdollisuuksia alueella; keskustamaista asumista ja pienimittakaavaista taajama-asumista.



VD/7620/10.00.00.00/2022

TeA/AK/TH/ER/JT

Kaupunginvaltuuston hyväksymiin päivitettyihin maa- ja asuntopoliittisiin linjauksiin perustuen esitetään, että pinta-alaltaan riittävän suurien asuntojen varmistamiseksi kerrostaloasuntojen pinta-alaa säänneltäisiin jatkossa siten, että asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m² tai suurempia asuntoja. Sääntelypäättöksen tarkoituksena on kertoa avoimesti sidosryhmille, luottamushenkilöille ja asukkaille kaupungin toimintatavoista sääntelyn suhteen sekä ohjeistaa asuntokohteiden kaavoituksessa ja niihin liittyvien sopimusten valmistelussa.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt päivitettyt maa- ja asuntopoliittiset linjaukset **10.10.2022 § 7**. Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti maa- ja asuntopoliittisiin linjauksiin ei lisätty mainintaa siitä, että Vantaan kaupunki säätelisi kolmioiden tai sitä suurempien asuntojen keskipinta-alaa. Sen sijaan päivitettyjen maa- ja asuntopoliittisten linjausten yhtenä toimenpiteenä todetaan, että Vantaan kaupunki varmistaa maankäytösopimuksissa sekä tarvittaessa asemakaavoissa huoneistotyyppijakauman sekä riittävän suurempien kolmioiden tai sitä suurempien asuntojen tarjonnan.

Huoneistotyyppijakauman sääntelyä on tehty Vantaalla maankäytösopimuksissa jo vuodesta 2018 lähtien. Sääntely aloitettiin asettamalla yksiöiden määrä rakennusten asunnoista korkeintaan 30 prosenttiin. Myöhemmin samana vuonna otettiin käyttöön myös perheasuntojen määrää koskeva vaatimus, jonka mukaan vähintään 30 prosenttia rakennuksen asunnoista tuli olla kolmioita tai sitä suurempia asuntoja. Huoneistotyyppijakauman sääntely on käytössä lähes kaikissa yksityisten maanomistajien kanssa tehdyissä maankäytösopimuksissa ja kaupungin omassa tontinluovutuksessa on paikoin edellytetty vielä suurempaa isompien asuntojen määrää. Sääntelystä on voitu poiketa perustellusta syystä esimerkiksi alueilla, joilla on käynnissä eriytymiskehitystä.

Huoneistotyyppijakauman sääntelystä on toistaiseksi päätetty erikseen jokaisen maankäytösopimuksen yhteydessä virkamiesvalmistelusta tulleen esityksen mukaisesti. Vantaan huoneistotyyppijakauman sääntely on viime vuosina tullut kaupungissa toimiville asuntorakennuttajille tutuksi ja sitä on pidetty selkeänä sekä helposti muistettavana ohjauksena. Kaupunkiympäristön toimiala on tehnyt myös tarkasteluja eri huoneistotyyppien ohjauksen tavoista ja selvitysten perusteella on todettu, että nykyinen ohjaus tuottaa asuntokohteisiin monipuolisen huoneistotyyppijakauman, mutta isompien asuntojen keskipinta-alat ovat usein liian pieniä perheasunnoiksi.

Viime vuosina asuntojen keskipinta-alat ovat pienentyneet kaikissa huoneistotyypeissä, mutta muutos on suuri erityisesti isommissa asunnoissa. Koronapandemia on kasvattanut asukkaiden tilantarvetta kodissaan muun muassa etätöiden kasvaneen suosion myötä. Viime vuosina Vantaan uuteen asuntotuotantoon on rakentunut hyvin vähän pinta-alaltaan isoja asuntoja. Vaikka huoneistotyyppien sääntely maankäytösopimuksissa alkaa vähitellen näkyä valmistuvassa asuntotuotannossa, saattavat esimerkiksi asuntokohteisiin valmistuvat kolmiot olla liian pieniä useimpien perheiden tarpeisiin. Erikokoisten asuntojen rakentuminen myös uudiskohteisiin on tärkeää, jotta asuntokanta alueella tarjoaa vaihtoehtoja eri elämäntilanteissa ja pystytään varmistamaan asuntotarjonnan monipuolisuus myös tulevaisuudessa.



Huoneistotyyppijakauman sääntelyn aikaisempi valmistelu vuonna 2022

Asuntojen pinta-alojen sääntelyn periaatteiden lähtökohdaksi otettiin alun perin kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen keskipinta-alan säänteleminen. Esitys huoneistotyyppijakauman sekä kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen keski-pinta-alan sääntelyn periaatteista valmisteltiin vuoden 2022 aikana osana Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivitystä, josta oli sovittu vuosille 2022–2025 laaditun valtuustositteen talous- ja strategiaohjelmassa. Esitys sääntelyn periaatteista käsiteltiin **kaupunkiympäristölautakunnassa 23.8.2022 § 4** ja **kaupunkitalalautakunnassa 24.8.2022 § 7**.

Lautakunnat päätyivät asiassa toisistaan poikkeavalle kannalle siten, että kaupunkiympäristölautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei asuntojen keskipinta-alaa säännellä, kun taas kaupunkitalalautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle asuntojen keskipinta-alojen sääntelyä.

Koska kaupunginvaltuusto päätti olla lisäämättä mainintaa kolmioiden tai sitä suurempien asuntojen keskipinta-alan sääntelystä Vantaan maa- ja asuntopoliittisiin linjauksiin ja kaupunkiympäristölautakunta sekä kaupunkitalalautakunta päätyivät asiassa toisistaan poikkeaville kannoille, on esitystä huoneistotyyppijakauman sekä kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen keskipinta-alan sääntelyn periaatteista arvioitu uudelleen lautakuntien käsittelyn jälkeen. Arvioinnin seurauksena on päädytty esittämään, että asuntojen pinta-alaa säänneltäisiin muulla tavalla kuin keskipinta-alaa sääntelemällä. Vaihtoehtoisia sääntelyn tapoja käsiteltiin kaupungin johtoryhmässä 6.2.2023 ja lisäksi niitä on esitelty kaupunginhallituksen iltakoulussa 13.2.2023.

Uusi esitys sääntelystä

Kaupunginvaltuuston hyväksymiin päivitettyihin maa- ja asuntopoliittisiin linjauksiin ja niistä tehtyihin päätöksiin ja eri yhteyksissä käytyihin keskusteluihin perustuen esitetään, että jatkossa kerrostaloasuntojen pinta-alaa säänneltäisiin Vantaalla. Asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m² tai suurempia asuntoja. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan (100) asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta. Uuden sääntelyesityksen tarkoituksena on mahdollistaa joustavasti eri kokoisten asuntojen rakentaminen asuntokohteisiin sitomatta asuntojen keskipinta-alaa tai huoneiden lukumäärää. Sääntelyllä pyritään rajoittamaan hyvin pienten asuntojen määrää ja samalla nostamaan asuntojen pinta-alaa hieman korkeammaksi, lisäämään maltillisesti perheasuntojen määrää sekä varmistamaan asuntojen paremman käytettävyyden ja muuntojoustavuuden.

Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset mahdollistavat joustavasti huoneistotyyppijakauman ohjauksen. Kerrostaloasuntojen pinta-alan sääntely on tarkoituksenmukaista mahdollistaa sekä maanomistajien kanssa tehtävissä maankäyttösopimuksissa että asemakaavoissa. Mahdolliset poikkeamat perussäännöstä perustellaan kunkin maankäyttösopimuksen ja asemakaavan päätöksenteon yhteydessä erikseen.

Maankäyttösopimuksissa sääntelyn toteutumisen varmistavat asetettavat sopimussakot ja kaupungin rakennusvalvonta varmistaa huoneistotyyppijakauman asemakaavamääräysten toteutumisen lupa- ja rakennusprosessin yhteydessä. Kaupungin viranhaltijat vastaavat, että sopimusten ja kaavoituksen sääntely on yhdenmukaista kussakin asemakaavakohteessa.



Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n mukaan kaupunginhallitus vastaa kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin kaavoitus- ja maapolitiikasta. Edelleen hallintosäännön 8 luvun 1 §:n kohdan 37 mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunginhallitus 4.9.2023 § 16

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki sääntelee maankäytösopimuksissa ja tarvittaessa asemakaavoissa kerrostaloasuntojen pinta-alaa siten, että asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m² tai suurempia asuntoja,
- b) kaupungin omassa tontinluovutuksessa ja tontinluovutuskilpailuissa vaatimukset kerrostalo- tai muiden asuntojen pinta-alan sääntelylle voivat olla a-kohdassa esitettyä tiukempia ja ne tuodaan erikseen päätöksentekoon,
- c) päätöksenteossa etukäteen määritellyissä alue- ja kaavakohteissa asuntohankkeiden vähimmäisneliömäärää voidaan nostaa tai isompien asuntojen prosenttiosuutta lisätä a-kohdan sääntelyesityksestä,
- d) kerrostaloasuntojen pinta-alasääntely ei koske erityisryhmille kohdennettuja asuntokohteita,
- e) kerrostaloasuntojen pinta-alasääntely ei koske kaupungin erikseen hyväksymiä asumisen kehittämishankkeita, ja
- f) kerrostaloasuntojen pinta-alasääntely otetaan käyttöön 1.1.2024 jälkeen alkavissa kaavahankkeissa (aloituskokous 1.1.2024 jälkeen).

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson, puh. 050 318 0992
asumisasioiden päällikkö Elisa Ranta, puh. 043 826 9419
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



17 § **Maankäyttösopimusten sopimusvelvoitteiden siirtojen hyväksymiseen liittyvän toimivallan delegointi kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajalle**

VD/VD/5528/00.01.01.02/2023

TeA/HPi/JT

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 37 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitus sopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista. Tämän hallintosäännön kohdan perusteella kaupunginhallitus päättää myös maankäyttösopimusten sopimusvelvoitteiden siirroista eteenpäin kolmannelle taholle. Esitetään tämän päätösvalan siirtämistä kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajalle, kun sopimusvelvoitteet siirretään eteenpäin sellaisenaan niitä muuttamatta.

Maankäyttösopimukset tehdään Vantaan kaupungin maapoliittisten linjausten mukaan maanomistajan kanssa. Sopimusvelvoitteiden siirto tehdään esimerkiksi kiinteistönluovutustilanteissa, jolloin alkuperäinen sopimuskumppani siirtää velvoitteet uudelle maanomistajalle. Tällaiseen siirtoon vaaditaan luonnollisesti Vantaan kaupungin toimivaltaisen tahon hyväksyntä. Tällä hetkellä päätösvalta maankäyttösopimusvelvoitteiden siirtojen hyväksymiseen on edellä mainituin perustein Vantaan kaupunginhallituksella.

Koska sopimusvelvoitteiden siirtojen hyväksyminen velvoitteita muuttamatta on verrattain vähäinen ja operatiivinen toimenpide, olisi toimivallan asianmukaista olla tässä rajatussa tilanteessa kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajalla. Delegoinnilla säästetään aikaa ja resursseja, koska verrattain vähäistä asiaa ei ole syytä viedä kaupunginhallituksen päätettäväksi.

Päätösvalta maankäyttösopimuksista päättämiseen ja mahdollisiin maankäyttösopimusten velvoitteiden muuttamiseen säilyy edelleen kaupunginhallituksella.

Kaupunginhallitus 4.9.2023 § 17

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään delegoida Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n 37 kohdan mukaista toimivaltaa seuraavasti:

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja päättää maankäyttösopimusten sopimusvelvoitteiden siirtojen hyväksymisestä, kun maankäyttösopimuksen mukaiset sopimusvelvoitteet siirretään eteenpäin sellaisenaan niitä muuttamatta.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja lisäsi esitykseensä kohdan b):

- b) kehottaa kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajaa tiedottamaan kaupunginhallitusta merkittäviksi katsomissaan hankkeissa ennen maankäyttösopimuksen sopimusvelvoitteiden siirron hyväksymispäätöksen tekemistä.

Päätös:

Päätettiin



- a) delegoida Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n 37 kohdan mukaista toimivaltaa seuraavasti: Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja päättää maankäyttösopimusten sopimusvelvoitteiden siirtojen hyväksymisestä, kun maankäyttösopimuksen mukaiset sopimusvelvoitteet siirretään eteenpäin sellaisenaan niitä muuttamatta.
- b) kehottaa kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajaa tiedottamaan kaupunginhallitusta merkittäviksi katsomissaan hankkeissa ennen maankäyttösopimuksen sopimusvelvoitteiden siirron hyväksymispäätöksen tekemistä.

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala / laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

lakimies Heino Pitkänen, puh 044 825 9154, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



18 § **Suunnitteluvaraus Tikkurilan terveys- ja perhekeskukselle Tikkurilaan osoitteessa Kielotie 13 sijaitsevalle kiinteistöille 92-61-206-7 / Vantaan ja Keravan hyvinvointialue tai sen myöhemmin osoittama taho**

VD/5072/10.00.02.02/2023

TeA/AK/JJ/JT

Esitetään annettavaksi suunnitteluvaraus Vantaan kaupungin Tikkurilan kaupunginosaan osoitteessa Kielotie 13 sijaitsevalle kiinteistöille 92-61-206-7 Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle, tai sen myöhemmin osoittamalle taholle, Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen jatkosuunnittelua, asemakaavoitusta, neuvotteluja ja tontinluovutuksen valmistelua varten 31.12.2025 asti.

Taustaa

Vantaan kaupunginhallitus hyväksyi 19.12.2022 § 11 periaatteet, joilla mahdollistetaan terveys- ja hyvinvointikeskuksen sijoittuminen tontille 92-61-206-7 osoitteessa Kielotie 13 Tikkurilassa. Päätöksessä todettiin, että kyseisen tontin ostaminen saatetaan erikseen kaupunginvaltuuston päätettäväksi, ja että tontin kauppahinta tulee perustumaan ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan laatimaan markkinahintaiseen arvonmääritykseen.

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 27.3.2023 § 10 kiinteistön 92-61-206-7 ostamisen VTK Kiinteistöt Oy:ltä kauppahinnalla 10 650 000 euroa. Kauppakirja on allekirjoitettu 17.5.2023 ja kiinteistö on kaupungin omistuksessa.

Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen aluehallitus päätti 13.6.2023 § 172 jättää osoitteessa Kielotie 13 sijaitsevaa kiinteistöä 92-61-206-7 koskevan suunnitteluvaraushakemuksen Vantaan kaupungille Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen rakentamista varten. Hakemus on kirjattu saapuneeksi 20.6.2023. Hakemuksessa Vantaan ja Keravan hyvinvointialue esittää lisäksi Vantaan kaupungille, että Vantaan kaupunki käynnistäisi kiinteistön asemakaavan muutosprosessin yhteistyössä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen rakentamista varten.

Suunnitteluvaraus

Varausalueen omistaa Vantaan kaupunki Tikkurilan kaupunginosassa osoitteessa Kielotie 13. Varausalue koostuu kiinteistöstä 92-61-206-7, jonka pinta-ala on 6 221 m² ja voimassaolevan asemakaavan osoittama käyttötarkoitus on keskustatoimintojen korttelialue (C).

Kiinteistölle on tarkoituksena tehdä yhdessä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa asemakaavan muutos, joka mahdollistaa Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen käyttöön tulevan Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen rakentamisen.

Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle, tai sen myöhemmin osoittamalle taholle, joka toteuttaa keskuksen, esitetään suunnitteluvarauksen antamista Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen jatkosuunnittelua, asemakaavoitusta, neuvotteluja ja tontinluovutuksen valmistelua varten Tikkurilan kaupunginosaan osoitteessa Kielotie 13 sijaitsevalle kiinteistöille 92-61-206-7. Suunnitteluvarausalue on esitetty liitekartassa.

Kaupunki antaa suunnitteluvarauksen seuraavin ehdoin:

- Tikkurilan terveys- ja perhekeskus -hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Hanke vastaa hankekehityksestä sekä asemakaavamuutoksen vaatimista selvityksistä ja suunnitelmista.



Arkkitehtisuunnittelutoimisto tulee valita arkkitehtuurikilpailun kautta tai valittavalla arkkitehtisuunnittelutoimistolla tulee olla näyttöjä aikaisemmista vastaavan vaatavuustason onnistuneista suunnittelukohteista kaupunkiympäristössä.

- Tikkurilan keskusta on voimakkaan kehityksen, muutoksen ja rakentamisen kohteena. Vantaan kaupunki on mm. päättänyt rakentaa raitiotien, jonka linjaus kulkee varattavan kiinteistön välittömässä läheisyydessä. Hankkeen tulee huomioida suunnittelussa ja toteutuksessa hankkeen vaikutuspiirissä olevat muut hankkeet.
- Asemakaavan muutoksessa tullaan määrittelemään mm., että
 - rakennettavien tilojen tulee täyttää laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset
 - katutasoon tulee sijoittaa kaupallisia liike- tai palvelutiloja.
- Varattava kiinteistö on tarkoitus vuokrata varauksen saajalle. Varauksen voimassaolon aikana käydään läpi alueen luovuttamiselle asetettavat ehdot ja laaditaan maanvuokrasopimus. Maanvuokrasopimuksen pääehtoja ovat mm.:
 - vuokra-aika olisi lähtökohtaisesti 60 vuotta.
 - vuokran määräytymisperuste tulee olemaan kaupungin kiinteistöstä maksama kauppahinta.
 - maanvuokramäärä eli perusvuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Kaupunki edellyttää, että kaupunki maanomistajana hyväksyy hankkeen toteuttamissuunnitelmat ennen tulevan tontin vuokrausta.
- Rakentamista ei saa aloittaa ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta.
- Varausta voidaan tarvittaessa perustellusta syystä jatkaa.
- Kaupunki saa varausaikana käyttää ja luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes asemakaavanmuutos on tullut voimaan ja maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.
- Suunnitteluvaraus ei ole päätös kaupungin omistaman alueen luovutuksesta. Lopullinen päätös maanvuokraamisesta tehdään erikseen kaupungin hallintosäännön mukaisesti.
- Kaupunki voi yksipuolisesti perua suunnitteluvarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunkia tyydyttävään tulokseen.
- Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista kuin mitä erikseen on kaupungin vastuulle osoitettu, jotka suunnitteluvarauksen saajalle saattaa aiheutua siitä, että
 - varausalueelle ei saada voimaan asemakaavamuutosta,
 - kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse yksimielisyyteen asemakaavan toteuttamiseksi tehtävistä sopimuksista tai kaupungin luottamushenkilöelimet hylkäävät neuvotellut sopimukset,
 - kaupunki yksipuolisesti peruu suunnitteluvarauksen.

Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen jatkotoimenpiteet

Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen asemakaavan muutos käynnistyy syksyllä 2023. Asemakaavan muutos on tarkoitus laatia kumppanuuskaavana Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa. Alustavan aikataulun mukaan asemakaavaehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä vuoden 2024 aikana. Asemakaavoitettu tontti vuokrataan pitkäaikaiselle sopimuksella varauksen saajalle. Kaupunginhallitus tekee lopullisen päätöksen maanvuokrasopimuksen tekemisestä asemakaavamuutoksen hyväksymiskäsittelyn rinnalla tai jälkeen. Hyvinvointialue vastaa keskuksen hankekehityksestä, suunnittelusta ja rakentamisesta.

Toimivalta. Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n kohdan 40 mukaan kaupunginhallitus päättää tonttivarauksista silloin, kun kaupunginhallituksella on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta. Edelleen 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 16.8.2023 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Vantaan kaupunki antaa suunnitteluvarauksen esittelyosassa mainituin ehdoin Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle tai sen myöhemmin osoittamalle keskuksen toteuttavalle taholle Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen jatkosuunnittelua, asemakaavoitusta, neuvotteluja ja tontinluovutuksen valmistelua varten Tikkurilan kaupunginosaan osoitteessa Kielotie 13 sijaitsevalle kiinteistöille 92-61-206-7, ja
- b) suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2025 asti.

Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja Antti Kari selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 4.9.2023 § 18

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki antaa suunnitteluvarauksen esittelyosassa mainituin ehdoin Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle tai sen myöhemmin osoittamalle keskuksen toteuttavalle taholle Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen jatkosuunnittelua, asemakaavoitusta, neuvotteluja ja tontinluovutuksen valmistelua varten Tikkurilan kaupunginosaan osoitteessa Kielotie 13 sijaitsevalle kiinteistöille 92-61-206-7, ja
- b) suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2025 asti.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsenet Sakari Rokkanen ja Maarit Raja-aho sekä kaupunginvaltuuston II varapuheenjohtaja Tanja Aidanjuuri Tarja poistuivat yhteisöjäävinä kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta suunnitteluvarausalueesta
- Suunnitteluvaraushakemus Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen rakentamista varten. Vantaan ja Keravan hyvinvointialue, ote aluehallituksen pöytäkirjasta 13.6.2023, saapunut 20.6.2023.

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat



Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

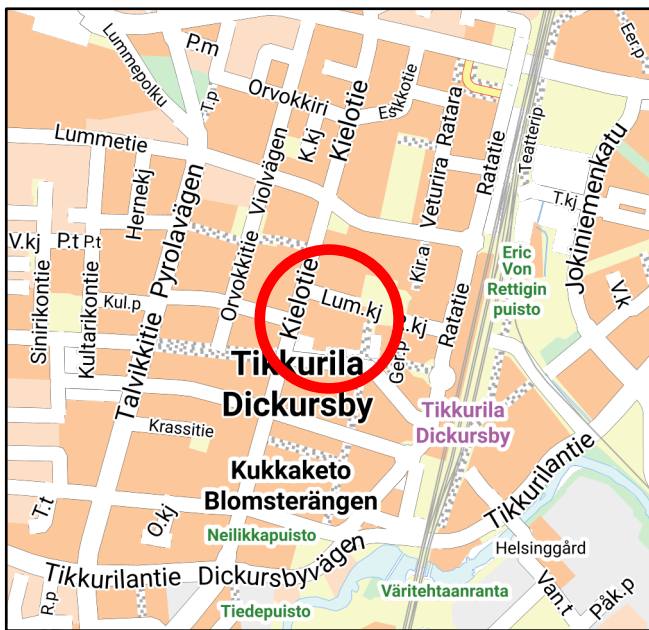
Lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Antti Kari, puh. 040 568 6540

projektijohtaja Janne Juntunen, puh. 040 682 4287

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEN SIJAINTI



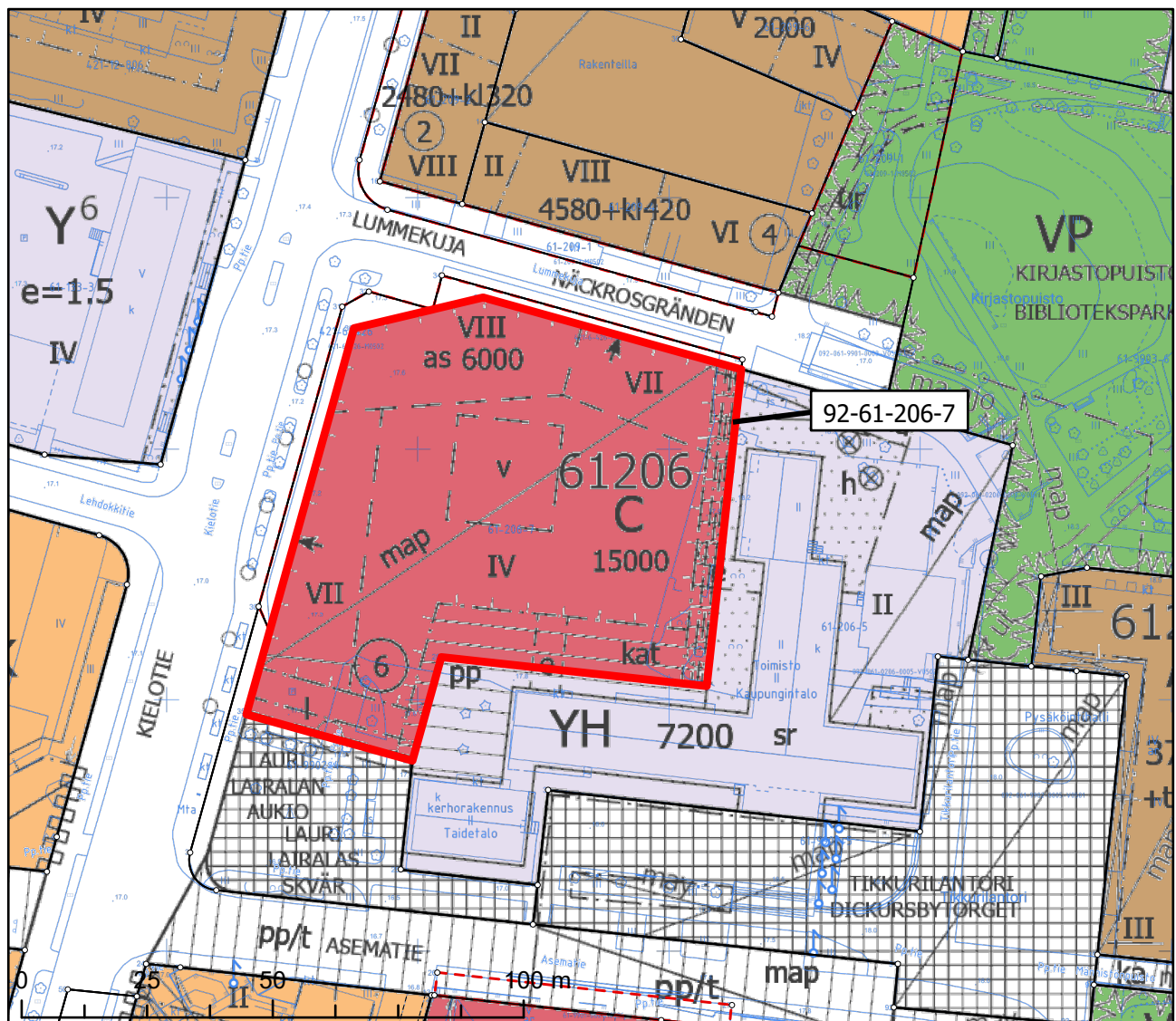
0 0,2 0,4 0,8 km

Liite:
Suunnitteluvarausalue

Tikkurilan terveys- ja perhekeskus

Kaupunginosa: TIKKURILA (61)

Kiinteistö: 92-61-206-7



Aluehallitus, § 169, 14.09.2022

Aluehallitus, § 172, 13.06.2023

§ 172

**Hyvinvointialueen esitys Vantaan kaupungille koskien tontin varaamista osoitteesta
Kielotie 13 Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen rakentamista varten**

VAKEDno-2022-367

Aluehallitus, 14.09.2022, § 169

Asian valmistelija: tilakeskuspäällikkö Pasi Salo

Vantaan väestönkasvu on ollut viime vuosina erittäin nopeaa. Tikkurilan suuralue on asukasmäärältään Vantaan toiseksi suurin suuralue. Alueella asui vuoden 2020 alussa 45 300 henkilöä ja asukasmäärän ennustetaan kasvavan vuosien 2020–2030 välisenä aikana runsaalla 6 400 henkilöllä (Vantaan väestöennuste 2020). Vantaan voimakas väestönkasvu yhdessä väestön ikääntymisen kanssa vaikuttavat merkittävästi sosiaali- ja terveydenhuollon toimintaympäristöön ja palveluiden kysyntään. Tikkurilan terveysaseman nykyisen rakennuksen laajennusvara on riittämätön ja rakennuksen tontti itsessään liian pieni tarvittavan kokoiselle uudisrakennukselle. Nykyiset tilat eivät riitä tulevaisuudessa kattamaan väestönkasvun aiheuttamaa painetta sosiaali- ja terveydenhuollon toimintojen integroimiseksi ja laajentamiseksi. Nykyinen terveysasemarakennus elinkaarensa päässä. Sen vanhempi osa on valmistunut jo vuonna 1974.

Vantaan kaupunginhallitus on kokouksessaan 15.6.2021 § 41 päättänyt hyväksyä Tikkurilan hyvinvointikeskuksen 30.4.2021 päivätyn tarveselvityksen ja sen kustannusennusteen. Vantaan kaupunginhallitus päätti lisäksi, että Tikkurilan hyvinvointikeskuksen sijainti valitaan vasta hankesuunnitteluvaiheessa kahdesta eri vaihtoehdosta. Sijaintivaihtoehdot olivat Jokiniemessä pääradan itäreunassa, rautatieaseman pohjoisen alikulun välittömässä läheisyydessä kaavamuutoksella muodostettavalla Vantaan kaupungin omistamalla tontilla sekä Tikkurilan keskustassa osoitteissa Kielotie 13 ja Kielotie 28, jossa sijaitsee nykyisin mm. Vantaan kaupunkiympäristön toimialan toimipiste. Vantaan kaupunginhallituksen päätöksessä todettiin myös, että hankkeen toteutuksesta ja toteuttamistavasta päättää Vantaan ja Keravan hyvinvointialue.

Vantaan kaupunki ei ole edennyt tontin luovutusprosessissa Jokiniemestä. Kaupunkiympäristön toimialan valmistelu on ehdottanut mahdolliseksi uuden terveys- ja hyvinvointikeskuksen paikaksi osoitteessa Lummetie 5 sijaitsevaa ns. Aikuisopiston tonttia pääradan länsipuolelta. Aikuisopiston tontilla sijaitsee tällä hetkellä vielä käytössä oleva rakennus, eikä Tikkurilan hyvinvointikeskuksen rakentamiseen soveltuvaa asemakaavaa tontilla ei ole. Mikäli Tikkurilan terveys- ja hyvinvointikeskuksen rakennuspaikaksi valittaisiin Lummetie 5:n tontti, pitäisi tontille hakea siis asemakaavan muutos ja myös aikaisemmin valmisteltu tarveselvitys pitäisi päivittää. Asemakaavan muutosprosessi aiheuttaa hyvinvointikeskushankkeelle paitsi merkittävän aikatauluriskin, niin myös riskin siitä, että tontille ei saada kaavoitettua rakennusoikeutta riittävästi tarveselvityksessä esitettyjä toimintoja varten.

Vantaan kaupunki on käynnistänyt Jokiniemen alueen asemakaavaprosessin alkuvuonna 2022, osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 27.4.2022. Tikkurilan hyvinvointikeskuksen hanke- ja ehdotussuunnittelua tulisi jatkaa rinnakkain asemakaavan valmistelun kanssa, jotta voidaan varmistaa hankkeen toteuttamisen kannalta laadukas asemakaavaratkaisu.

Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen tavoitteena on, että Tikkurilan terveys- ja hyvinvointikeskushankkeen rakentaminen voisi alkaa vuonna 2024 ja että se valmistuisi vuonna 2027. Hanke sisältyy hyvinvointialueen investointisuunnitelmakaudelle 2023-2027 ja sille esitetään lainanottovaltuutta vuodelle 2023. Hankkeen lopullinen toteutustapa ja rahoitusmuoto päätetään myöhemmin hankesuunnittelun edetessä.

Hankkeen tarveselvityksen mukainen bruttoala ilman yleishallinnollisia tiloja on 25 557 brm². Hankkeen kustannusarvio ilman hyvinvointialueen hallintoa tämän hetken rakentamisen kustannusluokkaan korjattuna on noin 132 milj. euroa, johon sisältyy rakennuttamis- ja suunnittelukustannuksia noin 11,5 milj. euroa. Kiinteistöön on mahdollista rakentaa myös hyvinvointialueen hallinnon tulevaisuudessa vaatimat tilat, jotka ovat noin 1 600 brm². Hallinnon tilojen kustannusarvio on noin 10,2 milj. euroa. Varsinaisten toimitilojen lisäksi hankkeeseen tulisi sisältyä myös tarvittavat auto- ja polkupyöräpaikat. Tavoitteena on, että hanke valmistuisi vuonna 2027. Tikkurilan terveys- ja hyvinvointikeskukseen sijoittuvia toimintoja sijaitsee Tikkurilan suuralueella 18 eri toimipisteessä ja muualla Vantaalla seitsemässä eri toimipisteessä. Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen tavoitteena on, että sosiaali- ja terveydenhuollon palvelut tarjotaan integroidusti yhdessä toimipisteessä ja luovutaan vanhoista toimipisteistä. Tämä edellyttää sitä, että hankkeelle saadaan tontti, jolle koko Tikkurilan terveys- ja hyvinvointikeskushanke voidaan toteuttaa.

Jokiniemen tontti on tarkoituksenmukaisin sijoituspaikka hyvinvointikeskukselle. Vantaan kaupunki on halunnut selvittää muitakin vaihtoehtoja. Valtiovarainministeriön asettamasta aikataulusta johtuen hyvinvointialue tarvitsee tonttivarauksen Jokiniemestä, vaikka Vantaa päättäisi arvioida sen rinnalla myös vaihtoehtoisia sijaintia. Esillä olleista vaihtoehtoisista selvittelyt voivat olla perusteltuja myös Kielotie 13 ja Kielotie 28 sijaitsevien kiinteistöjen osalta. Sen sijaan niin sanottu Aikuisopiston tontti osoitteessa Lummetie 5 on mahdoton, eikä se tule kyseeseen sijaintinsa ja soveltuvuutensa sekä aikatauluhaasteiden takia. Hyvinvointialueen aluehallituksen on perusteltua tehdä esitys Vantaan kaupungille ennen 1.10.2022 investointisuunnitelman edellyttämän aikataulutuksen johdosta, sillä hyvinvointialueen tulee toimittaa investointisuunnitelma sosiaali- ja terveysministeriölle, sisäministeriölle sekä valtiovarainministeriölle 1.10.2022 mennessä.

Hyvinvointialuelain 43 §:n 1. momentin kohdan 3 mukaan aluehallituksen tulee valvoa hyvinvointialueen etua ja, jollei hallintosäännössä toisin määrätä, edustaa hyvinvointialuetta ja käyttää sen puhevaltaa.

Ehdotus

Aluehallitus päättää esittää Vantaan kaupunginhallitukselle:

1. että Vantaan kaupunki muodostaa asemakaavamuutoksella Jokiniemestä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle tontin Tikkurilan terveys- ja hyvinvointikeskuksen rakentamista varten;
2. että asemakaavan viitesuunnittelu käynnistetään viipymättä Vantaan kaupungin ja Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen yhteistyönä.

Muutettu päätösehdotus:

Aluehallitus päättää esittää Vantaan kaupunginhallitukselle:

1. että Vantaan kaupunki muodostaa ja varaa asemakaavamuutoksella Jokiniemestä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle tontin Tikkurilan terveys- ja hyvinvointikeskuksen rakentamista varten;
2. että asemakaavan viitesuunnittelu käynnistetään viipymättä Vantaan kaupungin ja Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen yhteistyönä.

Kokouskäsitely

Sakari Rokkanen, Tanja Aidanjuuri ja Pirjo Luukkala ilmoittivat olevansa esteellisiä yhteisöjääviyden perusteella ja poistuivat kokouksesta klo 18.21. Edelleen Jari Sainio, Olga Gilbert ja Patrik Karlsson ilmoittivat olevansa esteellisiä palvelussuhdejääviyden perusteella ja poistuivat kokouksesta klo 18.30.

Esittelijän selostusosaan tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti keskustelun jälkeen.

Lisätietoja päätöksestä antaa hyvinvointialuejohtaja Timo Aronkytö, timo.aronkyto@vantaa.fi.

Aluehallitus, 13.06.2023, § 172

Asian valmistelija: tilakeskuspäällikkö Pasi Salo

Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen aluehallitus on kokouksessaan 14.9.2022 § 169 päättänyt esittää Vantaan kaupunginhallitukselle:

1. että Vantaan kaupunki muodostaa ja varaa asemakaavamuutoksella Jokiniemestä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle tontin Tikkurilan terveys- ja hyvinvointikeskuksen rakentamista varten;
2. että asemakaavan viitesuunnittelu käynnistetään viipymättä Vantaan kaupungin ja Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen yhteistyönä.

Aiemmin päätetty tontin varaushakemus on koskenut Tikkurilan aseman vieressä Jokiniemen puolelle muodostettavaa tonttia.

Vantaan kaupunginhallitus on kokouksessaan 19.12.2022 § 11 päättänyt hyväksyä Tikkurilan terveys- ja hyvinvointikeskuksen sijoittumisen Kielotie 13 -tontille. Vantaan kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 27.3.2023 § 10 päättänyt ostaa osoitteessa Kielotie 13 sijaitsevan kiinteistön 92-61-206-7 VTK Kiinteistöt Oy:ltä 10 650 000 euron kauppahinnalla, jotta se mahdollistaa Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen sijoittumisen tontille. VTK Kiinteistöt Oy on Vantaan

kaupungin 100 prosenttisesti omistama yhtiö, jolle emokaupunki Vantaa oli antanut tehtäväksi peruuntuneen Kielotie 13:n hybridihankkeen rakennuttamisen.

Osoitteessa Kielotie 13 sijaitsevan kiinteistön 92-61-206-7 siirtyminen Vantaan kaupungin omistukseen antaa Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle mahdollisuuden jättää siitä tontin varaushakemus. Vastaavasti on mahdollista jättää Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutoshakemus. Tonttivarausta esitetään haettavaksi Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen toteuttamista varten siten, että varauksensaajana olisi hyvinvointialue tai sen myöhemmin osoittama taho, joka toteuttaa keskuksen. Hankekehityksen jälkeen hyvinvointialue joko vuokraa tontin kaupungilta itse tai osoittaa vuokralaiseksi hyvinvointikeskuksen toteuttavan tahon.

Asemakaavamuutos- ja rakennuslupa-asiat käsitellään Vantaan kaupungin päätöksentekoprosessin mukaisesti. Tonttivarausta ja tontin vuokrausta hyvinvointialueelle tai sen osoittamalle investoritaholle koskevat päätökset tuodaan erikseen Vantaan kaupunginhallituksen käsittelyyn. Maanvuokrasopimus tehdään varauksen perusteella, aikanaan nimettävän tahon kanssa sen jälkeen, kun kaupunki on määritellyt vuokrauksen pääehdot.

Ehdotus

Aluehallitus päättää:

1. että Vantaan ja Keravan hyvinvointialue jättää osoitteessa Kielotie 13 sijaitsevaa kiinteistöä 92-61-206-7 koskevan suunnitteluvaraushakemuksen Vantaan kaupungille;
2. esittää Vantaan kaupungille, että Vantaan kaupunki käynnistäisi kiinteistön asemakaavan muutosprosessin yhteistyössä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen rakentamista varten.

Kokouskäsittely

Jari Sainio ja Patrik Karlsson ilmoittivat olevansa esteellisiä palvelussuhdejääviyden perusteella ja Pirjo Luukkala ja Tanja Aidanjuuri ilmoittivat olevansa esteellisiä yhteisöjääviyden perusteella. He poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 10.22. Varajäsen Jouko Lindtman saapui kokoukseen Jari Sainion varalle klo 10.22. Todettiin, että Teemu Purojärvi toimii tässä asiakohdassa pöytäkirjantarkastajana Pirjo Luukkalan tilalla.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti keskustelun jälkeen. Päätöksenteon jälkeen Jari Sainio, Patrik Karlsson, Pirjo Luukkala ja Tanja Aidanjuuri saapuivat takaisin kokoukseen ja Jouko Lindtman poistui kokouksesta klo 10.32.

Päätös

Aluehallitus päätti yksimielisesti:

1. että Vantaan ja Keravan hyvinvointialue jättää osoitteessa Kielotie 13 sijaitsevaa kiinteistöä 92-61-206-7 koskevan suunnitteluvaraushakemuksen Vantaan kaupungille;
2. esittää Vantaan kaupungille, että Vantaan kaupunki käynnistäisi kiinteistön asemakaavan muutosprosessin yhteistyössä Vantaan ja Keravan

hyvinvointialueen kanssa Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen rakentamista varten.

Lisätietoja päätöksestä antaa hyvinvointialuejohtaja Timo Aronkytö, timo.aronkyto@vakehyva.fi.

Tarkastettu pöytäkirja pidetään nähtävänä yleisessä tietoverkossa hyvinvointialueen verkkosivustolla (<https://vakehyva.cloudnc.fi>) tiistaista 20.6.2023 klo 12.00 lähtien.

Vantaalla
20.06.2023

Petra Åhlgren
Hallintosihteeri

Tiedoksianto asianosaiselle

Lähetetty sähköpostilla 20.06.2023

Oikaisuvaatimus

§172

Oikaisuvaatimusohje

Oikaisuvaatimusohjeet

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen aluehallitukselle. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä hyvinvointialueen jäsen. Oikaisuvaatimus toimitetaan Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle.

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään:

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue, aluehallitus

Osoite:

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue / kirjaamo

PL 1000, 01301 Vantaa

kirjaamo@vakehyva.fi

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Hyvinvointialueen jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon 7 päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on oikaisuvaatimuksen tekijän allekirjoitettava. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä. Sähköinen viesti katsotaan saapuneeksi viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä. Oikaisuvaatimus lähetetään aina omalla vastuulla.



19 § Suunnitteluvarauksen jatkaminen Kivistön kaupunginosassa korttelissa 23192 / Arena 3.3 Oy

VD/4521/10.00.02.02/2019

TeA/AK/AVP/GK/LS/JT

Esitetään jatkettavaksi suunnitteluvarausta Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosassa Arena 3.3 Oy:lle tapahtuma-areenaa ja hotellia varten. Suunnitteluvarausta jatketaan asemakaavan voimaantulon yli kuusi kuukautta.

Vantaan kaupunginhallitus on antanut 17.6.2019 § 28 suunnitteluvarauksen Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2021 asti. Alue sijaitsee Hämeenlinnanväylän ja Vantaankoskentien välissä, ja se rajautuu pohjoisessa kehärataan ja etelässä asemakaavoittamattomaan metsäalueeseen. Alue on asemakaavoitettua rakentamatonta metsämaata, ja sen omistaa Vantaan kaupunki. Alueen koko on noin 2,36 hehtaaria.

Arena 3.3 Oy:llä on ollut tarkoitus rakentaa yksityisesti rahoitettu elämyksellinen uuden ajan tapahtuma-, viihde- ja urheiluareena. Areenassa paikalliset ja päivittäiset palvelut yhdistyvät kansalliseen ja kansainväliseen elämyksien tuottamiseen.

Arena 3.3 Oy on lähettänyt kaupungille kirjeen 3.11.2020 suunnitteluvarausalueen laajentamiseksi etelään Vantaankoskentien eteläisemmältä kiertoliittymältä lähtevälle kadulle asti. Vantaan kaupunki omistaa laajennusalueen. Hakijan mukaan nykyinen suunnitteluvaraus sellaisenaan ei pysty täyttämään toiminnallisia palveluja, jotta hakija pystyisi suunnittelemaan toimivan tapahtuma-areenan. Hakija haluaa mahdollistaa yleisön luontevan kulkemisen alueella ja myös toteuttaa selkeämmin tapahtumien raskaan liikenteen logistiikan Vantaankoskentien eteläisen kiertoliittymän kautta. Silloin lavarakenteet olisivat kentän tasossa, ja tämä helpottaisi rekkojen purkamista lavalle.

Arena 3.3 Oy on ilmoittanut edelleen, että Euroopan jalkapalloliitto UEFA määrää katsomoiden olevan neljällä eri suunnalla kenttään nähden kansainvälisissä UEFA:n alaisissa peleissä. Nykyinen varausalue ei mahdollista rakentaa katsomoita neljälle sivulle tontin kapeudesta johtuen. Laajennusalueen turvin hakija pystyisi toteuttamaan kaikki tarpeelliset muutokset ja rakentamaan toimivan kokonaisuuden.

Arena 3.3 Oy ilmoittaa hakemuksessaan, että yhtiön laaja (13 kpl) omistuspohja koostuu liiketoiminnan johdon ammattilaisista, joilla on kattava rakentamisen ja kiinteistökehityksen kokemus. Hakijalla on edellytykset toteuttaa hanke nopealla aikataululla. Hankkeen tavoite on kehittää Kivistöä yhteisöllisenä ja vireänä asuinalueena, luomalla puitteet laadukkaille palveluille. Hakemuksensa mukaan hakija omaa edellytykset toteuttaa hankkeen rahoitus kokonaisuudessaan. Tavoitteena on päästä rakentamaan vuonna 2022, jolloin hanke valmistuisi vuonna 2024.

Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan hanke on kehittynyt kahden vuoden aikana, kun toimijat ovat neuvotelleet mm. rahoittajien ja tapahtumajärjestäjien kanssa tapahtuma-areenan mm. luonteesta, kokoluokasta ja logistiikan järjestämisestä.

Raskas liikenne ja asiakkaiden henkilöautoliikenne on selkeintä ohjata Vantaankoskentien eteläisen liittymän kautta. Tällöin on mahdollista ohjata varsinkin tapahtumien päätyttyä ajoneuvoliikenne Vantaankoskentietä etelään ja edelleen Kivistön liittymän kautta Hämeenlinnanväylälle niin, että



joukkoliikenteellä kulkevat katsojat pääsevät helposti Vantaankoskentien yli Kivistön juna-asemalle ja linja-autoterminalille. Myös konsertteja varten kalustoa toimittavan raskaan liikenteen on toimittava sujuvasti niin tilaisuuksia rakennettaessa kuin purettaessa. Nyt esitetyllä järjestelyllä, kun varausta laajennetaan etelään, tarvittavat rakenteet voidaan ajaa samassa tasossa tapahtuma-areenalle, mikä luo yhden kilpailuedun tapahtumapaikkojen kilpaillessa keskenään vähistä suurista tapahtumista.

Tapahtuma-areenassa oli alun perin katsomorakenteet vain kolmella sivustalla. Tämä johtui aluevarauksen kapeudesta. Kun varsinaista tapahtuma-areenaa siirretään hieman etelämmäksi, voidaan katsomorakenteet sijoittaa kaikille neljälle sivustalle. Tapahtuma-areenan ja kehäradan välille tulisivat hotelli, ravintola ja tapahtuma-areenan aulapalvelut. Luonteva sisäänkäynti kehäradan aseman suunnalta on varausalueen koilliskulmasta.

Arena 3.3. Oy:n nykyisen varauksen ja Tikkurilantien välillä ei ole tällä hetkellä varauksia eikä mitään hankkeita vireillä. Arena 3.3 Oy:n hanke laajennusalueineen on yleiskaavan 2020 mukainen. Alue on asemakaavoittamatonta metsämaata. Laajennusalue ulottuu etelässä metsään, josta on löytynyt yksi liito-oravan papanapuu. Laajennusalueen eteläpuolelle suunnitellulta katualueelta on löytynyt 5-6 liito-oravan papanapuita. Tämän vuoksi kaupunki hakee ELY-keskukselta luonnonsuojelulain (1096 / 1996) 49 §:n 3 momentin mukaista lupaa saada poiketa 49 § 1 momentissa tarkoitettua heikentämis- ja hävittämiskiellosta, joka koskee luontodirektiivin IV (a) tarkoittamien eläinlajien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Hanke edellyttää asemakaavaa ja asemakaavan muuttamista. Asemakaavassa voidaan määritellä, että tapahtuma-areenan ja rakennettavien toimitilojen tulee täyttää laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset. Hakija vastaa asemakaavamuutoksen vaatimista selvityksistä ja suunnitelmista. Kaupunki saa varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes asemakaavan muutos on tullut voimaan. Asemakaavan muutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta. Rakentamista ei kuitenkaan saa aloittaa ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta.

Arena 3.3 Oy:lle tontti on tarkoitus vuokrata. Tontin arvon hinnoittelumiseksi kaupunki tilaa arviokirjan tontin markkina-arvosta asemakaavan muutostyön aikana siinä vaiheessa, kun tilajakauma alkaa olla selvillä. Vuotuinen vuokra on 5 % markkina-arvosta. Kaupunki vaatii vakuudeksi yhden vuoden vuokran. Kaupunki edellyttää, että kaupunki maanomistajana hyväksyy hankkeen toteuttamissuunnitelmat ennen tontin vuokrausta.

Asemakaavoituksen ja sen jälkeen maanvuokrasopimuksen laadinnan takia suunnitteluvараusta esitetään jatkettavaksi kahdella vuodella.

Lopullisen päätöksen maan vuokraamisesta tekee kaupunginhallitus. Hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 35 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä, kun kauppahinta ylittää kaksi miljoonaa euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.5.2021 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki jatkaa ja laajentaa Arena 3.3 Oy:n suunnitteluvараusta Arena 3.3 Oy:n esityksen mukaisesti Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-



areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2023 asti.

- b) kaupunki saa varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes asemakaavan muutos on tullut voimaan.
- c) asemakaavan muutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta.

Käsittely:

Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Vihreä ryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman: "Vihreä ryhmä esittää, että tapahtuma-areenan suunnittelutyössä etsitään keinoja varmistamaan liito-oravien suojelua."

Kaupunginhallitus 24.5.2021 § 38

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa ja laajentaa Arena 3.3 Oy:n suunnitteluvarausta Arena 3.3 Oy:n esityksen mukaisesti Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2023 asti.
- b) että kaupunki saa varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes asemakaavan muutos on tullut voimaan.
- c) että asemakaavan muutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 15.6.2021 § 29

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa ja laajentaa Arena 3.3 Oy:n suunnitteluvarausta Arena 3.3 Oy:n esityksen mukaisesti Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2023 asti.
- b) että kaupunki saa varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes asemakaavan muutos on tullut voimaan.
- c) että asemakaavan muutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Tapahtuma-areenan suunnitteluvaraus on päättymässä 31.8.2023. Arena 3.3 Oy on hakenut suunnitteluvaraukselle jatkoa, koska hankkeen edellyttämä asemakaava ja asemakaavan muutos ei ole vielä tullut voimaan. Kaupunginvaltuusto on 19.12.2022 § 19 hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 233200, mutta Uudenmaan ELY-keskus valitti kaupunginvaltuuston tekemästä asemakaavan hyväksymispäätöksestä. Valituksen aiheina olivat liikennejärjestelyt ja niiden vaikutukset valtion ylläpitämien teiden ruuhkautumiseen. Kaupunginvaltuusto on 27.2.2023 § 7 päättänyt kumota asemakaavan hyväksymistä koskevan 19.12.2022 § 19 päätöksen ja palauttanut asian uudelleen valmisteltavaksi liikenneselvitysten täydentämiseksi.

Liikennejärjestelyistä on neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa, jotta löydettäisiin ELY-keskusta tyydyttävä ratkaisu. Arena 3.3 Oy on hakemuksessaan ilmoittanut, että asemakaavaa on tarve myös muuttaa siten, että rakentamisen määrä pienenee. Tapahtuma-areenasta tulisi katsomomäärältään aiemmin kaavailtua noin 30 %:a pienempi. Tapahtuma-areenan koko pienenesi 43000 k-m²:sta 36500 k-m²:in. Lisäksi liiketiloja olisi edelleen 400 k-m². Ruokamaailman koko pienenesi 8400 k-m²:sta 6500 k-m²:in. Hotellin kerrosalatarve säilyisi ennallaan 13000 k-m²:ssa. Kerrosalatarve pienenesi yhteensä 8400 k-m²:ä. Arena 3.3 Oy on ilmoittanut kuitenkin tarvitsevansa nykyisen tontin kokonaisuudessaan, koska areenan pohjapinta-ala pienenee kohtuullisen vähän ja koska mm. hulevesien hallinta ja laaja geoenergiakenttä vaativat runsaasti tilaa alueelta. Raskaan liikenteen logistiikka vaatii myös riittävästi tilaa tontilta.

Tapahtuma-areena-hankkeen suunnittelua ohjaa hakijan ja kaupungin yhteinen työryhmä, jonka koollekutsuu ja jota johtaa asemakaavoitusyksikkö. Suunnittelussa tulee noudattaa seuraavia periaatteita:

- Kortteli tulee rakentaa tehokkaasti.
- Korttelitehokkuuden tulee olla vähintään 1,7. Korttelitehokkuudessa huomioidaan rakenteellisen maanpäällisen pysäköintilaitoksen kerroksiin muodostuva pinta-ala.
- Arena 3.3 Oy:n areenahanketta varten luovutettavalla alueella tulee toteutua vähintään keskimääräinen tonttitehokkuus 1,7.
- Suunnitteluratkaisuun pääsemiseksi tulee laatia useampi toiminnallisuuden ja kaupunkikuvan vaihtoehtoja tutkiva maankäytön tarkastelu osana suunnitteluprosessia.

Kaupunki voi luovuttaa areenahanketta varten korttelin 23192 joko kokonaan tai osittain suunnitteluratkaisun mukaan. Osittain luovutettaessa jäljelle jäävän korttelin osan maankäyttö tutkitaan uudelleen asemakortteleiden kaavatyön (233100) yhteydessä.

Kaupunginhallitus on tehnyt 14.11.2022 päätökset Kivistön tapahtuma-areenan (§ 27) sekä tapahtuma-areenaan liittyvien pysäköintilaitoksen (§ 26) ja hotellin (§ 28) maanvuokrasopimusten hyväksymisestä. 14.11.2022 hyväksytyt maanvuokrasopimukset ovat pohjautuneet tuolloin vireillä olleeseen asemakaavaan ja asemakaavamuutokseen 233200 sekä hakijan silloiseen suunnitteluratkaisuun. Maanvuokrasopimusten hyväksymistä koskevien kaupunginhallituksen 14.11.2022 päätöksiin mukaan päätökset raukeavat, mikäli maanvuokrasopimuksia ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä. Koska maanvuokrasopimusten pohjana ollut asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 233200 on palautettu uudelleen valmisteltavaksi ja hakija on esittänyt muutoksia suunnitteluratkaisuun, ei edellytyksiä maanvuokrasopimusten allekirjoittamiselle tällä hetkellä ole. Tämän johdosta kaupunginhallituksen 14.11.2022 päätökset maanvuokrasopimusten hyväksymisestä tulevat raukeamaan. Maanvuokrasopimusten hyväksymistä koskeva asia valmistellaan uudelleen päätettäväksi valitun suunnitteluratkaisun pohjalta, kun asemakaava ja asemakaavamuutos on tullut voimaan.



Asemakaava ja asemakaavamuutos on tarkoitus asettaa uudelleen nähtäville syksyllä 2023. Tämä aikataulu on täysin riippuvainen yhteisymmärryksen saavuttamisesta ELY-keskuksen kanssa.

Suunnitteluvarauksen jatko on selkeintä liittää asemakaavan ja asemakaavamuutoksen voimaantuloon. Suunnitteluvaraus olisi voimassa kuusi kuukautta asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulon jälkeen, kuitenkin enintään 31.12.2025 asti.

Hallintosäännön mukaan 8 luvun 1 §:n kohdan 40 mukaan kaupunginhallitus päättää tonttivarauksista silloin, kun kaupunginhallituksella on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta. Edelleen 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 luovuttaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 16.8.2023 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki jatkaa Arena 3.3 Oy:n suunnitteluvarausta Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosassa Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten,
- b) kaupunki edellyttää Arena 3.3 Oy:ltä, että Arena 3.3 Oy laatii rakennussuunnitelmansa selostusosassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti, jotta valtakirjan myöntäminen rakennusluvan hakemista varten on mahdollista,
- c) suunnitteluvaraus päättyy kuusi kuukautta asemakaavan ja asemakaavamuutoksen voimaantuloon jälkeen, kuitenkin viimeistään 31.12.2025,
- d) kaupunki saa varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes asemakaava ja asemakaavamuutos on tullut voimaan, ja
- e) asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta.

Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja Antti Kari selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 4.9.2023 § 19

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki jatkaa Arena 3.3 Oy:n suunnitteluvarausta Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosassa Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten,



- b) kaupunki edellyttää Arena 3.3 Oy:ltä, että Arena 3.3 Oy laatii rakennussuunnitelmansa selostusosassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti, jotta valtakirjan myöntäminen rakennusluvan hakemista varten on mahdollista,
- c) suunnitteluvaraus päättyy kuusi kuukautta asemakaavan ja asemakaavamuutoksen voimaantuloon jälkeen, kuitenkin viimeistään 31.12.2025,
- d) kaupunki saa varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes asemakaava ja asemakaavamuutos on tullut voimaan, ja
- e) asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kaupunginhallitus päätti lisätä päätösesitykseen uuden kohdan f):

- f) asiassa ei allekirjoiteta maanvuokrasopimusta/maanvuokrasopimuksia ennen kuin Arena 3.3. Oy on esittänyt kaupunginhallitukselle hankkeen rahoitusratkaisun rahoittajineen, Arena 3.3 Oy:llä on esisopimukset rahoituspäätöksistä ja rahoittajia voidaan pitää kaupungin kannalta hyväksyttävinä.

Päätös:

Päätettiin, että

- a) kaupunki jatkaa Arena 3.3 Oy:n suunnitteluvarausta Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosassa Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten,
- b) kaupunki edellyttää Arena 3.3 Oy:ltä, että Arena 3.3 Oy laatii rakennussuunnitelmansa selostusosassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti, jotta valtakirjan myöntäminen rakennusluvan hakemista varten on mahdollista,
- c) suunnitteluvaraus päättyy kuusi kuukautta asemakaavan ja asemakaavamuutoksen voimaantuloon jälkeen, kuitenkin viimeistään 31.12.2025,
- d) kaupunki saa varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes asemakaava ja asemakaavamuutos on tullut voimaan, ja
- e) asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta,
- f) asiassa ei allekirjoiteta maanvuokrasopimusta/maanvuokrasopimuksia ennen kuin Arena 3.3. Oy on esittänyt kaupunginhallitukselle hankkeen rahoitusratkaisun rahoittajineen, Arena 3.3 Oy:llä on esisopimukset rahoituspäätöksistä ja rahoittajia voidaan pitää kaupungin kannalta hyväksyttävinä.

Liitteet:

- Suunnitteluvarauksen jatkohakemuskirje 26.6.2023 (henkilötiedot peitetty)
- Jatkohakemuskirjeen liite 1 – kh 15.6.2023 § 29 suunnitteluvarauksen laajennus
- Kaupunginvaltuuston 19.12.2022 hyväksymä asemakaava

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh 050 312 1915, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



Arena 3.3 Oy
c/o AAtsto Ratiolex Oy
Bulevardi 10 A
00100 Helsinki

Hakemus

Vantaan kaupunginhallitus

Arena 3.3 hankkeen suunnitteluvarauksen jatkaminen

Kivistön tapahtuma-areenaan liittyvä asemakaava ja asemakaavamuutos 233200 ei ole valmistunut, eikä siten ole saanut lainvoimaa. Kaupunginhallitus on myöntänyt 15.6.2021 §29 päätöksellään suunnitteluvarauksen Areenan suunnittelualueelle, suunnitteluvaraus on voimassa 31.8.2023 saakka.

Pyydämme Vantaan kaupunginhallitusta jatkamaan kaupunginhallituksen päätöksen 15.6.2021 §29 mukaista suunnitteluvarauksia. Pyydämme suunnitteluvarauksen jatkoa aina asemakaavan voimaantumiseen asti ja sen jälkeen vielä 6 kuukautta, jotta tarvittavat sopimukset ehditään laatimaan ja allekirjoittamaan asemakaavan voimaantumisen jälkeen.

Tontille on ollut tarkoitus rakentaa yksityisesti rahoitettu elämyksellinen uuden ajan tapahtuma-, viihde- ja urheiluareena. Areenassa yhdistyvät paikalliset ja päivittäiset palvelut kansalliseen ja kansainväliseen elämyksien tuottamiseen.

Hanke on edennyt suunnitelmien mukaisesti. Hankkeella on alustavat sopimukset areena- ja hotellioperaattoreiden kanssa. Olemme käynnistäneet rakennuttajakonsulttikumppanin kanssa hankesuunnittelun ensimmäisen vaiheen. Tavoitteemme on aloittaa rakentaminen asemakaavan voimaantumisen jälkeen keväällä 2024.

Areena laajuutta on sovitettu tapahtumajärjestäjien, sekä liikenneselvitysten perusteella katsojamäärältään konserteissa n. 22 000 sekä urheilutapahtumissa n. 18 000 katsojaan. Suunnittelualueen koko tulisi pitää entisellään, koska areenan pohjapinta-ala pienenee kohtuullisen vähän ja mm. hulevesien hallinta ja laaja geoenergiakenttä vaativat runsaasti tilaa alueelta. Tapahtumiin liittyvä raskain kuorma-autoin toteutettu runsas logistiikka vaatii myös logistiikka-alueelle riittävää väljyyttä.

Arena 3.3 Oy:n omistuspohja koostuu 14 liiketoiminnan johdon ammattilaisesta, joilla on kattava rakentamisen ja kiinteistökehityksen kokemus. Arena 3.3 Oy:llä on edellytykset toteuttaa hanke nopealla aikataululla, hankkeen rahoitusneuvottelut ovat käynnissä ja sopimusvaihe odottaa kaavoituksen valmistumista.

Hankkeen tavoite on kehittää Kivistöä yhteisöllisenä ja vireänä asuinalueena luomalla puitteet laadukkaille palveluille. Tavoitteena on päästä rakentamaan alkuvuonna 2024, jolloin hanke valmistuisi vuonna 2026.

Vantaalla 26.6.2023

Arena 3.3 Oy

Liitteet

Kaupunginhallituksen päätös 15.6.2021 liitteineen
Arena 3.3 esitysaineisto



Suunnitteluvarauksen laajennus Kivistön kaupunginosaan kortteleista 23192 ja 23913 sekä Beryllikadusta etelään / Arena 3.3 Oy

VD/4521/10.00.02.02/2019
HP/AK/AVP/GK/LS

Esitetään laajennettavaksi suunnitteluvarausta Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:lle tapahtuma-areenaa ja hotellia varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.8.2023 saakka.

Vantaan kaupunginhallitus on antanut 17.6.2019 § 28 suunnitteluvarauksen Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2021 asti. Alue sijaitsee Hämeenlinnanväylän ja Vantaankoskentien välissä, ja se rajautuu pohjoisessa kehärataan ja etelässä asemakaavoittamattomaan metsäalueeseen. Alue on asemakaavoitettua rakentamatonta metsämaata, ja sen omistaa Vantaan kaupunki. Alueen koko on noin 2,36 hehtaaria.

Arena 3.3 Oy:llä on ollut tarkoitus rakentaa yksityisesti rahoitettu elämyksellinen uuden ajan tapahtuma-, viihde- ja urheiluareena. Areenassa paikalliset ja päivittäiset palvelut yhdistyvät kansalliseen ja kansainväliseen elämyksien tuottamiseen.

Arena 3.3 Oy on lähettänyt kaupungille kirjeen 3.11.2020 suunnitteluvarausalueen laajentamiseksi etelään Vantaankoskentien eteläisemmältä kiertoliittymältä lähtevälle kadulle asti. Vantaan kaupunki omistaa laajennusalueen. Hakijan mukaan nykyinen suunnitteluvaraus sellaisenaan ei pysty täyttämään toiminnallisia palveluja, jotta hakija pystyisi suunnittelemaan toimivan tapahtuma-areenan. Hakija haluaa mahdollistaa yleisön luontevan kulkemisen alueella ja myös toteuttaa selkeämmin tapahtumien raskaan liikenteen logistiikan Vantaankoskentien eteläisen kiertoliittymän kautta. Silloin lavarakenteet olisivat kentän tasossa, ja tämä helpottaisi rekkojen purkamista lavalle.

Arena 3.3 Oy on ilmoittanut edelleen, että Euroopan jalkapalloliitto UEFA määrää katsomoiden olevan neljällä eri suunnalla kenttään nähden kansainvälisissä UEFA:n alaisissa peleissä. Nykyinen varausalue ei mahdollista rakentaa katsomoita neljälle sivulle tontin kapeudesta johtuen. Laajennusalueen turvin hakija pystyisi toteuttamaan kaikki tarpeelliset muutokset ja rakentamaan toimivan kokonaisuuden.

Arena 3.3 Oy ilmoittaa hakemuksessaan, että yhtiön laaja (13 kpl) omistuspohja koostuu liiketoiminnan johdon ammattilaisista, joilla on kattava rakentamisen ja kiinteistökehityksen kokemus. Hakijalla on edellytykset toteuttaa hanke nopealla aikataululla. Hankkeen tavoite on kehittää Kivistöä yhteisöllisenä ja vireänä asuinalueena, luomalla puitteet laadukkaille palveluille. Hakemuksensa mukaan hakija omaa edellytykset toteuttaa hankkeen rahoitus kokonaisuudessaan. Tavoitteena on päästä rakentamaan vuonna 2022, jolloin hanke valmistuisi vuonna 2024.

Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan hanke on kehittynyt kahden vuoden aikana, kun toimijat ovat neuvotelleet mm. rahoittajien ja tapahtumajärjestäjien kanssa tapahtuma-areenan mm. luonteesta, kokoluokasta ja logistiikan järjestämisestä.

Raskas liikenne ja asiakkaiden henkilöautoliikenne on selkeintä ohjata Vantaankoskentien eteläisen liittymän kautta. Tällöin on mahdollista ohjata varsinkin tapahtumien päätyttyä ajoneuvoliikenne Vantaankoskentietä etelään ja edelleen Kivistön liittymän kautta Hämeenlinnanväylälle niin, että joukkoliikenteellä kulkevat katsojat pääsevät helposti Vantaankoskentien yli Kivistön juna-asemalle ja linja-autoterminalille. Myös konsertteja varten kalustoa toimittavan raskaan liikenteen on toimittava



sujuvasti niin tilaisuuksia rakennettaessa kuin purettaessa. Nyt esitetyllä järjestelyllä, kun varausta laajennetaan etelään, tarvittavat rakenteet voidaan ajaa samassa tasossa tapahtuma-areenalle, mikä luo yhden kilpailuedun tapahtumapaikkojen kilpaillessa keskenään vähistä suurista tapahtumista.

Tapahtuma-areenassa oli alun perin katsomorakenteet vain kolmella sivustalla. Tämä johtui aluevarauksen kapeudesta. Kun varsinaista tapahtuma-areenaa siirretään hieman etelämmäksi, voidaan katsomorakenteet sijoittaa kaikille neljälle sivustalle. Tapahtuma-areenan ja kehäradan välille tulisivat hotelli, ravintola ja tapahtuma-areenan aulapalvelut. Luonteva sisäänkäynti kehäradan aseman suunnalta on varausalueen koilliskulmasta.

Arena 3.3. Oy:n nykyisen varauksen ja Tikkurilantien välillä ei ole tällä hetkellä varauksia eikä mitään hankkeita vireillä. Arena 3.3 Oy:n hanke laajennusalueineen on yleiskaavan 2020 mukainen. Alue on asemakaavoittamatonta metsämaata. Laajennusalue ulottuu etelässä metsään, josta on löytynyt yksi liito-oravan papanapuu. Laajennusalueen eteläpuolelle suunnitellulta katualueelta on löytynyt 5-6 liito-oravan papanapuuta. Tämän vuoksi kaupunki hakee ELY-keskukselta luonnonsuojelulain (1096 / 1996) 49 §:n 3 momentin mukaista lupaa saada poiketa 49 § 1 momentissa tarkoitettusta heikentämis- ja hävittämiskiellosta, joka koskee luontodirektiivin IV (a) tarkoittamien eläinlajien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Hanke edellyttää asemakaavaa ja asemakaavan muuttamista. Asemakaavassa voidaan määritellä, että tapahtuma-areenan ja rakennettavien toimitilojen tulee täyttää laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset. Hakija vastaa asemakaavamuutoksen vaatimista selvityksistä ja suunnitelmista. Kaupunki saa varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes asemakaavan muutos on tullut voimaan. Asemakaavan muutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta. Rakentamista ei kuitenkaan saa aloittaa ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta.

Arena 3.3 Oy:lle tontti on tarkoitus vuokrata. Tontin arvon hinnoitteluksi kaupunki tilaa arviokirjan tontin markkina-arvosta asemakaavan muutostyön aikana siinä vaiheessa, kun tilajakauma alkaa olla selvillä. Vuotuinen vuokra on 5 % markkina-arvosta. Kaupunki vaatii vakuudeksi yhden vuoden vuokran. Kaupunki edellyttää, että kaupunki maanomistajana hyväksyy hankkeen toteuttamissuunnitelmat ennen tontin vuokrausta.

Asemakaavoituksen ja sen jälkeen maanvuokrasopimuksen laadinnan takia suunnitteluvarausta esitetään jatkettavaksi kahdella vuodella.

Lopullisen päätöksen maan vuokraamisesta tekee kaupunginhallitus. Hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 35 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä, kun kauppahinta ylittää kaksi miljoonaa euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.5.2021 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki jatkaa ja laajentaa Arena 3.3 Oy:n suunnitteluvarausta Arena 3.3 Oy:n esityksen mukaisesti Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2023 asti.



- b) kaupunki saa varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes asemakaavan muutos on tullut voimaan.
- c) asemakaavan muutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta.

Käsittely:

Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjääviiden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Vihreä ryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman: "Vihreä ryhmä esittää, että tapahtuma-areenan suunnittelutyössä etsitään keinoja varmistamaan liito-oravien suojelua."

Kaupunginhallitus 24.5.2021 § 38**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) jatkaa ja laajentaa Arena 3.3 Oy:n suunnitteluvarausta Arena 3.3 Oy:n esityksen mukaisesti Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2023 asti.
- b) että kaupunki saa varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes asemakaavan muutos on tullut voimaan.
- c) että asemakaavan muutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 15.6.2021 § 29**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) jatkaa ja laajentaa Arena 3.3 Oy:n suunnitteluvarausta Arena 3.3 Oy:n esityksen mukaisesti Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2023 asti.
- b) että kaupunki saa varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes asemakaavan muutos on tullut voimaan.
- c) että asemakaavan muutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Hakemus 3.11.2020



- Hakemuksen liitekartta

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh 050 312 1915, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

3.11.2020

Arena 3.3 Oy
c/o AAtsto Ratiox Oy
Vuorikatu 16 A
00100 HELSINKI

12 -11- 2020

SAAPUNUT

✓ 4521/10.00.02.02/2019

Vantaan kaupunki
Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö
Kiinteistöt ja asuminen

HAKEMUS

Suunnitteluvarauksen tarkennusta varten karttaliitteen mukaisesti rajatulle alueelle.

Haemme suunnitteluvarauksen tarkennusta jo olemassa olevalle suunnitteluvaraukselle (kaupunginhallituksen päätös 17.6.2019 §28), kaupungin omistamalle maalle joka koskee korttelia 23192 tonttia 1.

Tontille on ollut tarkoitus rakentaa yksityisesti rahoitettu elämyksellinen uuden ajan tapahtuma-, viihde- ja urheiluarena. Arenassa yhdistyy paikalliset ja päivittäiset palvelut kansalliseen ja kansainväliseen elämyksien tuottamiseen.

Nykyinen suunnitteluvaraus sellaisenaan ei pysty täyttämään toiminnallisia palveluja jotta pystyisimme suunnittelemaan toimivan tapahtuma-arenan.

Haluaisimme mahdollistaa yleisön luentavan kulkemisen alueella. Haluaisimme myös toteuttaa selkeämmin tapahtumien raskaan liikenteen logistiikan eteläisen kiertoliittymän kautta. Silloin lavarekenteet olisivat kentän tasossa, ja tämä helpottaisi rekkojen purkamista lavalle. Stadionin ja Hotellin siirtyessä etelän suuntaan pystyisimme sijoittamaan luentavammin tavara ja asiakasliikennettä stadionin pohjoispäässä.

UEFA määrää katsomoiden olevan neljällä eri suunnalla kenttään nähden kansainvälisissä UEFA n alaisissa peleissä. Nykyinen tontti ei mahdollista rakentaa katsomoita neljälle sivulle, tontin kapeudesta johtuen.

Tontin Suunnitteluvarauksen tarkistaminen karttaliitteen mukaisesti laajentamalla etelään, pystyisimme toteuttamaan nämä kaikki tarpeelliset muutokset ja rakentamaan toimiva kokonaisuus. Arena 3.3 Oy:n laajassa (13 kpl) omistus pohja koostuu liiketoiminnan johdon ammattilaisista, joilla on kattava rakentamisen ja kiinteistökehityksen kokemus. Arena 3.3 Oy:llä on edellytykset toteuttaa hanke nopealla aikataululla. Hankkeen tavoite on kehittää Kivistöä yhteisöllisenä ja vireänä asuinalueena, luomalla puitteet laadukkaille palveluille.

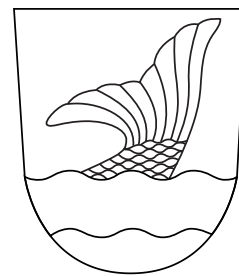
Arena 3.3 Oy omaa edellytykset toteuttaa hankkeen rahoitus kokonaisuudessaan.

Tavoitteena on päästä rakentamaan vuonna 2022, jolloin hanke valmistuisi vuonna 2024.

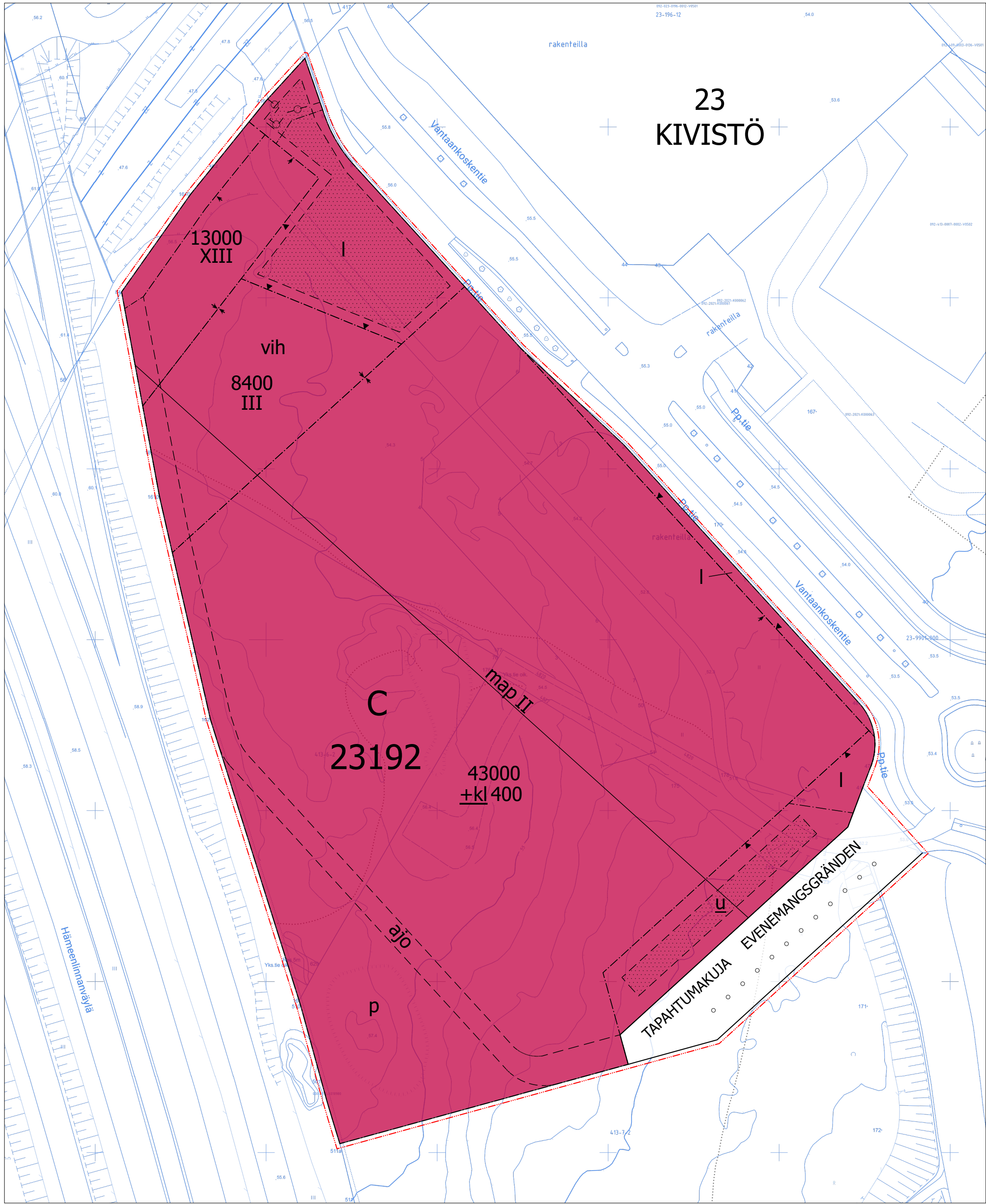
Vantaalla 03.11.2020
ARENA 3.3 Oy

Pasi Rätty
Hallituksen puheenjohtaja

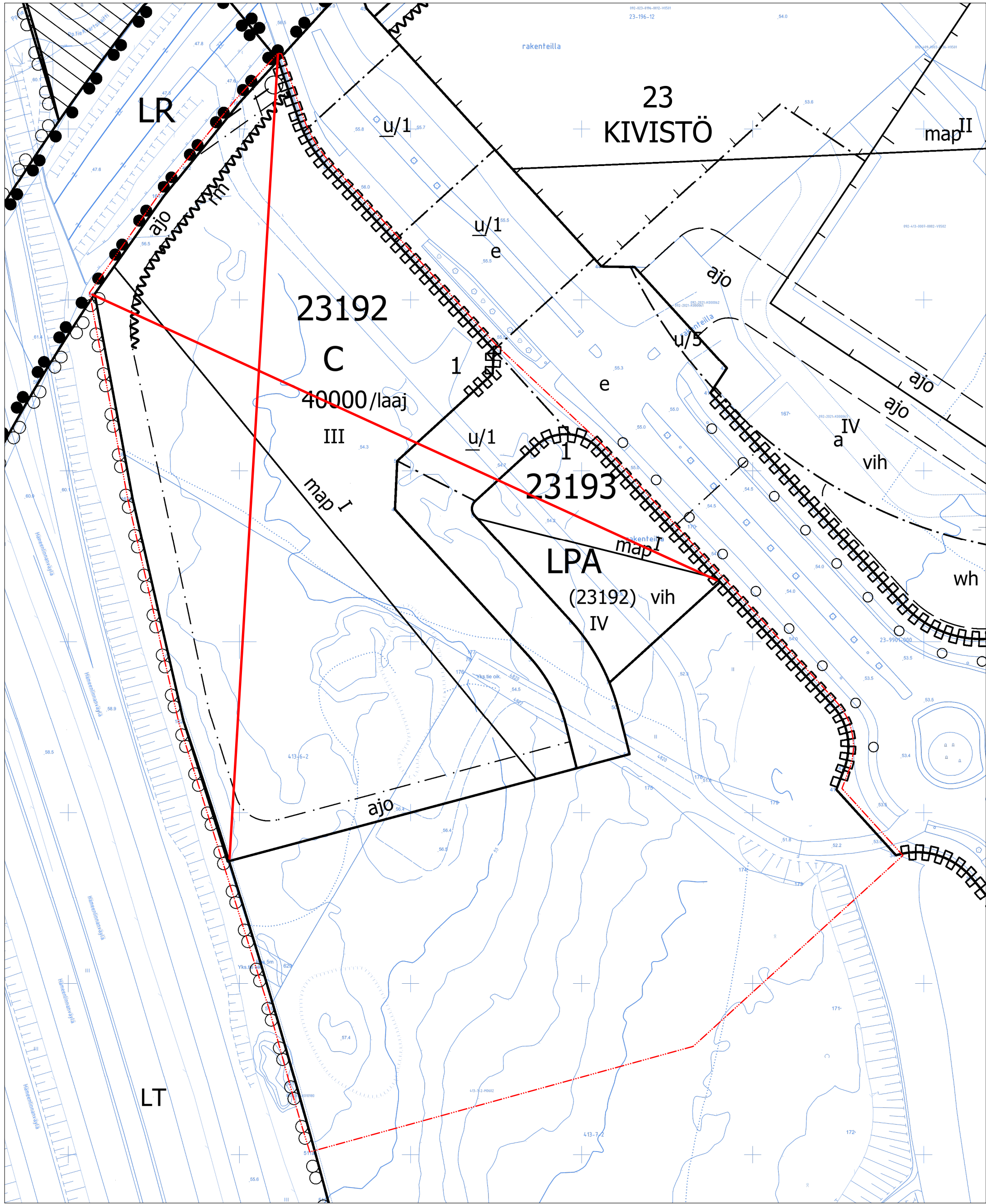
LIITTEET Suunnitteluvarausalue, liite 1.

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 233200	Päiväys Datum 28.11.2022
Vantaan kaupunki KIVISTÖN TAPAHTUMA-AREENA Kaupunginos 23, KIVISTÖ Asemakaava Osa korttelia 23192 sekä katualue. Asemakaavan muutos Osa korttelia 23192.	 Vanda stad KIVISTÖ EVENEMANGSARENA Stadsdel 23, Kivistö Detaljplan Del av kvarteret 23192 samt gatuområde. Änring av detaljplan Del av kvarteret 23192
1:1000	1:1000

<



	Raiditeollista aiheutuvaa raskautta runkelon Lpmr enimmäistaso rajoitetaan rakennetarkoituksilla konserttisaleissa 30 dB. Raidellikehteistä aiheutuva tärinä varoiteltyn vrn, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakennetarkoituksilla konserttisaleissa 0,6 mm/s.	Maximinivasta ei stömbilurern som språkräcker osakar begränss med konstruktionslösningar till 30 dB i konsertsalar. Maximinivån på vibrationer vnr, 95 från skakningar som språktrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,6 mm/s i konsertsalar.
	Raketantaminen rautatien läheisyydessä ei saa aiheuttaa turvallisuuksia, häiritä radan stabiliteettile taiikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle.	Byggnade i närheten av järnvägen får inte leda till en säkerhetsrisk, försämra banans stabilitet eller medföra andra oöghenheter för hanhällningen eller tågtrafiken.
	Rakennuslupaav varten on laadittava maamassatasapainotarkastelu ja tonttia rakennettaessa syntyny maassa tulee käyttää tontilla.	Infr byggvet ska en undersökning göras av balansen beträffande jordmassorna och den jorrmassa som uppkommer vid byggnadet på tonten ska användas på tonten.
	Rakennuspaiella tulee rakennusluvan yhteydessä tehdä rakennuspaiikkatohtainen pohjatuutus. Rakentamisratkaisuon tulee perustua rakennuskokotoisiin pohjatuutimuksiin ja suunnitelmiin.	På byggplatsen ska en byggplatsspecifik grundundersökning genomföras i samband med bygglovsansökan. Bygglösningarna ska baseras på byggplatsspecifika grundundersökningar och planer.
	Rakennusten suunnittelussa on pyrittävä koka elinkaaren aikaiseen hiilineutraalisuuteen. Rakennusluvhakemuksen yhteydessä tulee esittää hiilineutraalisuuselvitys.	Vid planeringen av byggnader ska klimatneutralitet eftersträvas för hela livscykeln. I samband med bygglovsansökan ska en klimatneutralitetsutredning presenteras.
	Asemakaavan alueella tulee hyödyntää uusiutuvaa energiaä vähintään 50 % rakennusten energiatarpeesta.	I detalplanområdet ska förnybar energi utnyttjas så att det täcker minst 50% av byggnadernas energibehov.
	Korttelialueelle ei saa osoittaa tonttiliitymää Vantaankonskentien varrella.	En tomatslutning från Vandaforsvägen får inte anvisas till kvartersområdet.
	Tuloimanotto tulee olla Vantaankonskentien puolella, mahdollisimman etältä Hämeenlinnanvarväl hiukkaspastöjen alueesta.	Tilluftintaget ska ligga på Vandaforsvägens sida, på ä längt avstånd från Tavastehusedens partikelutsläppsområde som möjligt.
	Pyöräliikenne ja -pysäköinti	Cykeltrafik och -parkering
	Rakennettävien polkupyräpajikkojen vähimmäismäärät: - toimistot 1 pp / 50 m ² - - palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 m ²	Cykleplater ska byggas till ett antal av minst: - kontor 1 cp / 50 m²·vy - service- och affärslokaler 1 cp / 40 m²·vy
	Polkupyräpysäköinnön on sijoiltuva pääosin sisäänkäyntien yhteyteen. Pyöräpajoista vähintään 50 % on ottava säältsuojattuja ja runkoloukkittavia.	Cycleparkeringen ska huvudsakligen ligga i anslutning till entrerna. Av cykelplatserna ska minst 50 % vara väderskyddade och ramläsbara.
	Autoliikenne ja -pysäköinti	Biltrafik och -parkering
	Rakennettävien autopajikkojen vähimmäismäärät: - toimistot 1 ap / 100 m ² - - palvelu- ja liiketilat 1 ap / 120 m ² - - hotell- ja majoustilat 1 ap / 250 m ²	Minimiantalet bilplatser som ska byggas: - kontor 1 bp / 100 m²·vy - service- och affärslokaler 1 bp/120 m²·vy - hotell- och inkvarteringslokaler 1 bp / 250 m²·vy
	Rakennettävien autopajikkojen vähimmäismäärävade ei koske montitoimiaarena.	Kravet på det minimala antalet bilplatser som anläggs gäller inte allaktivitetsarenen.
	Pysäköintipaikat tule varustaa sähköbaution latausmahdollisuudella tai olla poistettu muutettavaissa lataukseen soveltuviiksi.	Parkeringsplatserna ska förses med möjlighet till laddning av elbilur eller enkelt kunna ändras så att de lämpar sig för laddning.
	Tapahtumien alkaisesta liikenne-, pysäköinti- ja turvallisuusjärjestelyistä tulee esittää tarkempi suunnitelma rakennusluvan yhteydessä.	Över trafik-, parkerings- och säkerhetsarrangemeng under evenemng ska en noggrannare plan göras upp i samband med bygglovst.
	Korttolin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartarsdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistolamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
23	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
KIVISTÖ	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
23192	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
TAPAHTUMAKUJA	Kadun, tien, katukaikon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
8400	Rakennusoikeus kerrossalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
43000+K4400	Lukasaja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrossalon neliömittarin ja toinen luku ravintola- ja liikkeiden kerrossalon neliömittarin.	Tallerie, där det första talet anger våningsyta i kvadratmeter för huvudanvändningsändamålet och det andra talet våningsytan i kvadratmeter för restaurang- och affärslokaler.
XIII	Romalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrossalon.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därv.



	Viteiviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvirsinslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	
	Rakennusala.	Understreckningen anger planbestämelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	kl- merkinnän edellyttämät ravintola- ja liikeilat on rakennettava maantasokerrokseen Vantaankoskentie n varrelle.	
	Maanalaisten pysäköintitila	Byggnadsyta.
	Maanalaisten tila, johon saa sijoittaa huolto-, pysäköinti-, varasto- ja teknisiä tiloja.	
	Tilasta tulee varautua ajoyhteyden mahdollistamiseen kortteihin 23196 maanalaisten pysäköintitilaan.	Underjordiskt parkeringsutrymme
	Uloke tai katos.	
	Ulokkeen alapinnan tulee olla vähintään kuuden metrin etäisyydellä katutasosta.	Underjordiskt utrymme där service-, parkerings-, lager- och tekniska utrymmen får placeras.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	
	Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.	Utrymmet ska ha beredskap för att möjliggöra en körförbindelse till det underjordiska parkeringsutrymmet i kvarteret 23196.
	Laatoitettava tai kivettyvä alueen osa.	
	Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee pääasiassa kivetä tai käsitellä muutoin osana laadukaata kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.	Utsprång eller väderskydd.
	Alueita tai niiden osia ei saa aidata kuin tilapäisesti tapahtumien aikana.	
	Ohjeellinen istutettava alueen osa.	Det utskjutande partiets undersida ska vara på minst sex meters avstånd från gatuplanet.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.	
	Kasvikatto.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Katu.	
	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Beteckningen anger att denna sida av byggnaden skall ha direkt utgång från trapphusen.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.	
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.
	Rakentaminen maanalaisten johtojen läheisyydessä ei saa aiheuttaa haittaa tai vahinkoa maanalaistille verkostoille.	
	Kaupunkirakenne ja ympäristö Stadsstruktur och miljö Asemakaavoitus Detaljerplanering	Områdesdel som ska platt- eller stensläggas. Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska huvudsakligen stensläggas eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gatunät och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.
	Mittaus- ja geopalvelut Mätning och geoteknik Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.	
	Tasokoordinaatio ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Områden eller områdesdelar får inte inhägnas utom tillfälligt under evenemang.
	Planikoordinaatijärjestelmä ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	
	Del av område reserverad för underjordisk ledning.	Riktigt givande del av område som skall planteras.
	Bygga- ja närheten av underjordiska ledningar får inte äventyra eller skada de underjordiska nätverken.	
	Kimmo Junttila, Kaupungeingeodeetti, 30.11.2022 10.04	Riktigt givande parkeringsplats.
	Anna-Riitta Kujala, Aluearkkitehti, 29.11.2022 15.31	
	Hyväksytty kaupunginvaltuustossa _____.20____	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Godkänd av stadsfullmäktige _____.20____	



20 §

Määräalan myynti Länsisalmesta Fingrid Oyj:lle kytkinlaitoksen rakentamiseksi

VD/4114/10.00.02.00/2023

TeA/AK/TH/AV-P/TMA/JT

Esitetään myytäväksi Fingrid Oyj:lle noin 5 660 m²:n suuruinen määräala (erillinen palsta) Vantaan kaupungin omistamasta Länsisalmen kylässä sijaitsevasta Kehä-Harpas -nimisestä tilasta 92-410-6-66 Fingrid Oyj:n 110 kV kytkinlaitoksen rakentamista varten 56 600 euron kauppahinnalla.

Vantaan kaupunki omistaa Länsisalmen kylässä (410) sijaitsevan yhteensä noin 1,113 ha:n suuruisen Kehä-Harpas nimisen tilan 92-410-6-66, joka muodostuu kolmesta (3) erillisestä palstasta.

Myytäväksi esitetty palsta on karttaliitteen osoittama noin 5 660 m² suuruinen palsta, joka sijaitsee Fingrid Oyj:n omistaman Länsisalmen sähköasemakiinteistön kaakkoisena rajanaapurina.

Vantaan uudessa yleiskaavassa 2020 määräalan alue on pääosin osoitettu Yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET) ja pieneltä osin liikennealueeksi (L). Alueella ei ole asemakaavaa. Alue on rakentamaton.

Perustelut määräalan myynnille:

Helsingin ja Vantaan suurjännitteiset jakeluverkot liittyvät kantaverkkoon Tammiston ja Länsisalmen 400/110 kV muuntoasemilla. Pääkaupunkiseudun sähkönkulutus kasvaa jatkuvasti ja käynnissä olevat voimalaitossuunnitelmat kasvattavat siirtotarpeita jakeluverkon ja kantaverkon välillä entisestään.

Länsisalmen sähköaseman merkitys kantaverkon tärkeänä solmupisteenä on huomioitu, ja sähköasemalle on vastikään lisätty toinen 400/110 kV muuntaja sekä siihen liittyvä kaasueristeinen kytkinlaitos. Lisäksi suunnitteilla on 400 kV kaapeliyhteyden rakentaminen Länsisalmesta Helsingin kaupungin alueelle rakennettavalle Vanhankaupungin sähköasemalle.

Fingrid Oyj:n seuraava kehityskohde Länsisalmen sähköasemalla on 110 kV kytkinlaitoksen rakentaminen alueelle.

Fingridillä ei tällä hetkellä ole omaa 110 kV kytkinlaitosta sähköasemalla, vaan sähkö kiertää Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 110 kV kytkinlaitoksen kautta (Vaaralan sähköasema). Kantaverkon käyttövarmuuden lisäämiseksi oman kytkinlaitoksen rakentaminen on välttämätöntä ja tämä edellyttää myös sähköasema-alueen laajentamista. Länsisalmen sähköaseman itä- sekä pohjoispuolella sijaitsee Kehä III:n tiealue ja länsipuolella sekä osittain eteläpuolella kulkee pyörätie. Sähköaseman looginen laajennussuunta on Vantaan kaupungin omistama Kehä-Harpas -nimisen tilan 92-410-6-66 erillinen palsta, joka sijaitsee rajanaapurina Fingrid Oyj:n omistaman Länsisalmen sähköasemakiinteistön kaakkoispuolella.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy (VES) on lausunut, että palstan poikki Ojangon suuntaan menee VES:n nykyiset 0,4kV ja 20kV kaapelit. Kaapeleiden siirtoon on suuri kynnys, sillä niiden siirrettävyys on hyvin rajallinen Kehä III alituksen takia. Siirto on kuitenkin mahdollinen, mutta tällöin kaapeleille tulee osoittaa paikka mihin kaapelit voidaan korvata sekä maksaa siirrosta aiheutuneet kustannukset.

Palstan eteläpuolella sen kulmaa viistäen kulkee useiden muidenkin toimijoiden omistamia suurjännitekaapeleita. Lisäksi tontin länsikulmaa viistää Fingridin 110kV voimajohto Vaarala - Länsisalmi 2.



Fingrid Oyj on ilmoittanut, että se tarpeen mukaan siirtää kustannuksellaan palstalla sijaitsevia kaapeleita ja muita johtoja.

Hinnoittelu:

Luovutushinnaksi on sovittu 56 600 (viisikymmentäkuusituhattakuusisataa) euroa. Hinnoittelu perustuu määräalan yleiskaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen ja alueen välittömässä läheisyydessä suoritettujen maantietoimitusten korvaustasoon.

Toimivalta:

Luovutettava määräala sijaitsee asemakaavoittamattomalla alueella, joten toimivalta sen luovuttamisesta päättämiseen on kaupunginvaltuustolla.

Kaupunkitilalautakunta 16.8.2023 § 19**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

- a) kaupunki myy Fingrid Oyj:lle 56 600 euron kauppahinnalla karttaliitteen osoittaman noin 5 660 m²:n suuruisen määräalan (erillinen palsta) Länsisalmen kylässä sijaitsevasta Kehä-Harpas -nimisestä tilasta 110 kV kytkinlaitoksen rakentamista varten,
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan laki- ja valmistelupalveluiden lakimies allekirjoittamaan luovutuskirja ja tekemään siihen teknisluonteisia muutoksia, ja
- c) mikäli päätösten mukaista luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.3.2024 mennessä, raukeaa tätä luovutusta koskeva päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 4.9.2023 § 20**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle, että

- a) kaupunki myy Fingrid Oyj:lle 56 600 euron kauppahinnalla karttaliitteen osoittaman noin 5 660 m²:n suuruisen määräalan (erillinen palsta) Länsisalmen kylässä sijaitsevasta Kehä-Harpas -nimisestä tilasta 110 kV kytkinlaitoksen rakentamista varten,
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan laki- ja valmistelupalveluiden lakimies allekirjoittamaan luovutuskirja ja tekemään siihen teknisluonteisia muutoksia, ja
- c) mikäli päätösten mukaista luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.3.2024 mennessä, raukeaa tätä luovutusta koskeva päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kohdekartta luovutettavasta kohteesta



Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 040 708 5329, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTeen SIJAINTI

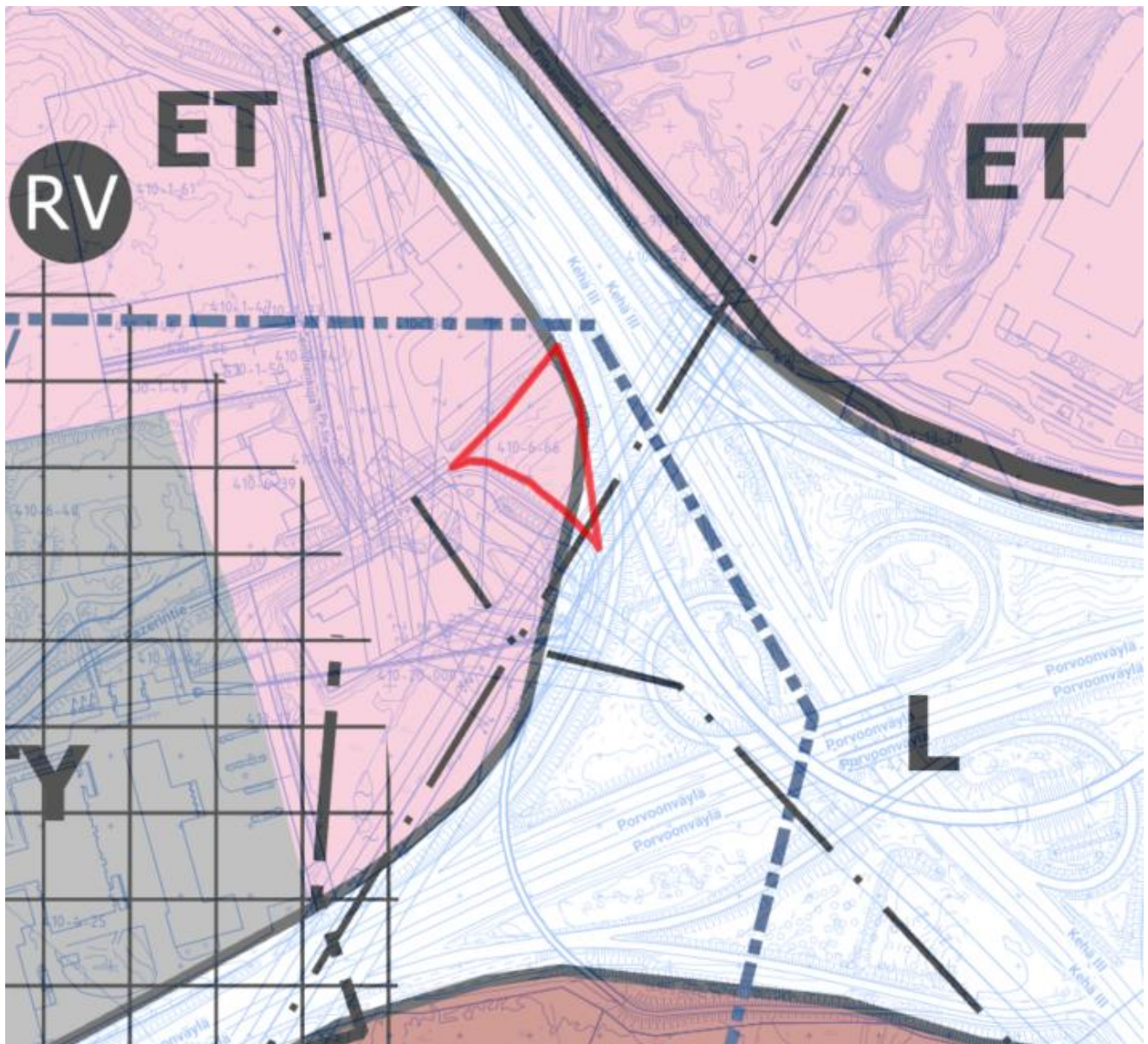


MÄÄRÄALAN MYYNTI /
Fingrid Oyj

Kaupunginosa: VAARALA (93)

Kylä: LÄNSISALMI (410)

n. 5660 m²:n suuruinen määräala
kiinteistöstä 92-410-6-66





21 § Asemakaavan muutos 002408 ja tonttijaon muutos, 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä / Knapas

VD/8919/10.02.04.00/2018

TLA/MYL/THU/VIK/JT

Kaavamuutosalue sijaitsee Helsingin pitäjän kirkonkylässä. Arvokkaassa kulttuuriympäristössä sijaitsevan kiinteistön asemakaavaa päivitetään siten, että suojeltu päärakennus säilyttää jatkossakin asemansa Suuren Rantatien varressa. Korttelialue säilyy erillispientalojen korttelialueena (AO/s). Nykyisen päärakennuksen laajuus on 280 k-m². Kirkkotien ja Kyläraitin risteyksen tuntumassa sijaitseva käyttämätön rakennusala poistuu. Kaavassa osoitetaan rakennusalat olemassa olevaa saunarakennusta ja uutta talousrakennusta varten. Katualueen rajaa täsmennetään. Arvokkaat puut suojellaan.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 69003 sekä katualueutta, kaupunginosassa 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 69003 sekä katualueutta, kaupunginosassa 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 69003, kaupunginosassa 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä.

Alue sijaitsee Tikkurilan suuralueella Helsingin pitäjän kirkonkylän kaupunginosassa. Alueeseen kuuluu kiinteistö Kyläraitin ja Kirkkotien risteyksessä osoitteessa Kyläraitti 1 sekä siihen rajautuvia katualueita. Kaavoitettavalla alueella sijaitsee 1920-luvulla valmistunut Knapaksen päärakennus aputilarakennuksineen. Alueelta on noin 3,5 kilometrin matka Tikkurilan asemalle.

Hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Alueeseen sisältyy Vantaan kaupungin omistama kiinteistö 92-69-3-4 sekä sitä ympäröiviä katualueita. Osa Kyläraitin alueesta kuuluu vastapäiseen kiinteistöön, mutta on voimassa olevassa asemakaavassa katualueutta.

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa palveluiden ja hallinnon aluetta (P). Yleiskaavan oikeusvaikutteisessa liitekartassa 1 alue on kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokasta kylämaisemaa, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä maisemakuvaa on suojeltava.

Asemakaavamuutos

Kaavamuutosalue sijaitsee Helsingin pitäjän kirkonkylän valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY). Kaavamuutokseen sisältyy kaupungin omistama Knapaksen kiinteistö sekä



osia Kirkkotien ja Kyläraitin katualueista. Knapaksen päärakennus on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa, ja katualueet ovat osa Suuren Rantatien linjausta. Korttelialue säilyy erillispientalojen korttelialueena (AO/s). Asemakaavaa päivitetään siten, että päärakennus säilyttää jatkossakin asemansa Suuren Rantatien varressa. Päärakennuksen suojelumääräykset päivitetään ja katualueiden suojelumääräykset säilytetään. Kirkkotien ja Kyläraitin risteyksen tuntumassa sijaitseva käyttämätön rakennusala poistuu. Kaavassa osoitetaan rakennusalat olemassa olevaa saunarakennusta ja uutta talousrakennusta varten. Korttelialueen rajaa muokataan niin, että oleva katu valaisimineen sijoittuu katualueelle. Ajoliittymä säilytetään nykyisellä paikallaan. Arvokkaat puut suojellaan, ja korttelialueelle määritellään vihertehokkuuden tavoiteluku. Autopaikkoja edellytetään 2 kpl/asunto.

Kaavan vaikutukset olemassa olevaan tilanteeseen ovat vähäiset. Suurin muutos on käyttämättömän rakennusoikeuden poistuminen. Kiinteistön pinta-ala pienenee lähtötilanteen 0,173 hehtaarista 0,168 hehtaariin. Suojellun päärakennuksen laajuus on 280 kerrosneliömetriä. Risteyksen tuntumasta poistuu laajuudeltaan 185 kerrosneliömetrin rakennusoikeus.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.11.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa/Vantaan asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 9 kpl.

Kaupunginmuseo lausuu, että tehdyt selvitykset ovat asemakaavatyöhön riittäviä. Kirkkotien ja Kyläraitin kulmassa oleva rakennusalan poisto on hyvä tavoite. Kaavassa tulee olla tieto RKY-alueesta ja suojelumerkintä Suuren Rantatien tielinjaukselle. Vantaan seurakuntayhtymä pitää tärkeänä esteetöntä näkemää Kylätien liittymästä Kirkkotielle. Vantaa-Seura esittää päärakennuksen kunnostusta kaupungin toimesta kulttuurikäyttöön.

Mielipiteet on otettu huomioon asemakaavatyössä ja niissä esiin nousseita tavoitteita on yhteensovitettu asemakaavoituksen tavoitteiden kanssa muun muassa seuraavasti: Kortteli säilyy erillispientalojen korttelina AO/s. Tontin kerrosalasta osan saa käyttää työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten. Kaavamääräyksissä on tieto RKY-alueesta sekä suojelumerkintä Suuren Rantatien tielinjaukselle. Esteetön näkemä Kylätien liittymästä Kirkkotielle säilyy, kun käyttämätön rakennusala poistuu risteyksen tuntumasta.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava kohdistuu pääosin Vantaan kaupungin omistamalle maalle eikä tuota uutta asuntokerrosalaa. Suojellun päärakennuksen laajuus on 280 k-m². Risteyksen tuntumasta poistuu laajuudeltaan 185 k-m² rakennusoikeus.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 18.4.2023 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään



- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.4.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002408 sekä tonttijaon muutosehdotus, 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä / Knapas,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 3.5.-1.6.2023. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 18.4.2023 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 15 ja saatiin 3 kappaletta. Lausunnon antoivat HSY ja Vantaan kaupunginmuseo. Uudenmaan liitto ei lausunut kaavasta, mutta piti tarpeellisena kaavaselostuksen päivitystä maakuntakaavatilanteen osalta.

Tehdyt tarkistukset

Lausuntojen johdosta on tehty seuraavat tarkistukset: kaavakarttaan on lisätty kaavamääräys rakentamisesta muinaisjäännösalueelle ja kaavaselostukseen on päivitetty maakuntakaavatilanne. Lisäksi kaavakarttaan on tehty teknisiä tarkistuksia ja selostusta on täydennetty kaavan vaikutusten osalta.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillesano ei ole tarpeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 15.8.2023 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtaja va:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 15.8.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002408 sekä tonttijaon muutosehdotus, 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä / Knapas.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 4.9.2023 § 21

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 15.8.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002408 sekä tonttijaon muutosehdotus, 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä / Knapas.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

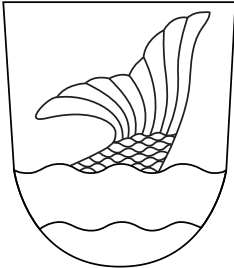
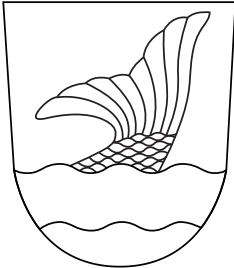
- Asemakaavamuutosehdotus 15.8.2023
- Asemakaavamuutoksen selostus 15.8.2023
- Lausunnot ja vastineet 15.8.2023

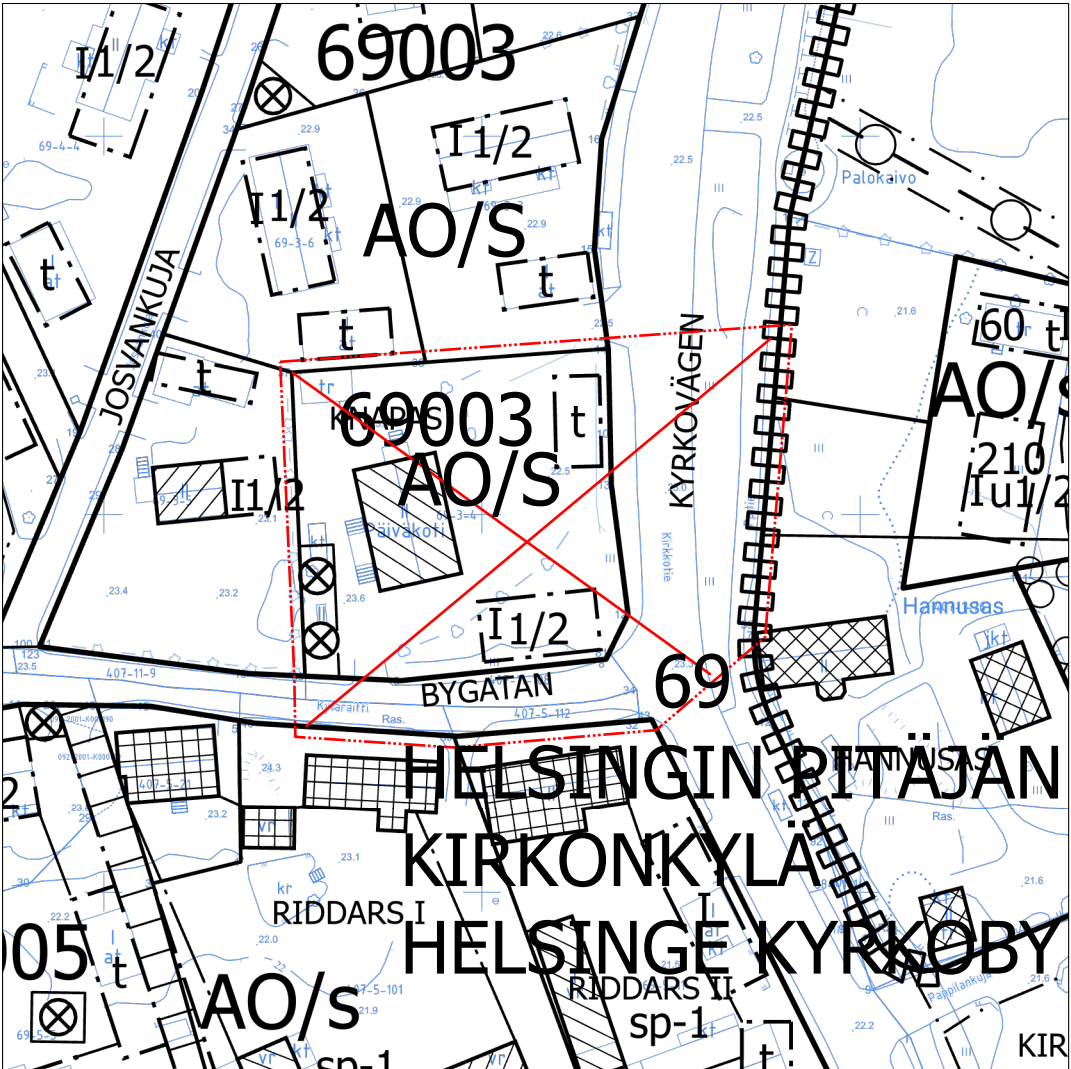
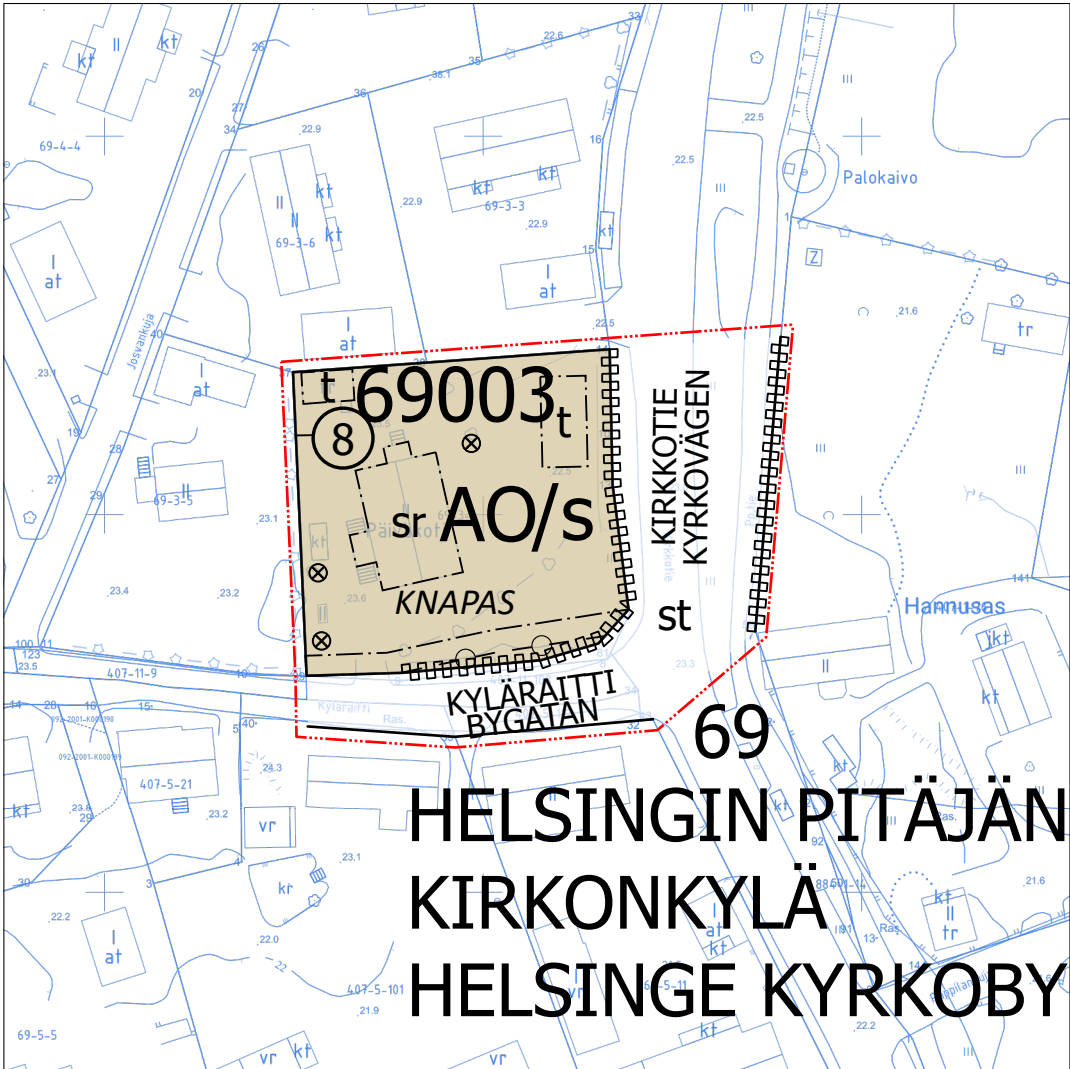
Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Marjaana Yläjääski, p. 040 591 3878,
asemakaavasuunnittelija Tuuli Huhtala, p. 040 197 7963
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002408	Päiväys Datum 15.8.2023
Vantaan kaupunki KNAPAS  Kaupunginosa 69, HELSINGIN PITÄJÄN KIRKONKYLÄ Asemakaavan muutos Osa korttelia 69003 ja katualuetta. Tonttijaon muutos Osa korttelia 69003. 1:1000	Vanda stad KNAPAS  Stadsdel 69, HELSINGE KYRKOBY Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 69003 och gatuområdet. Ändring av tomtindelningen Del av kvarteret 69003. 1:1000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. AO Erillispientalojen korttelialue. Tontti on muinaisjäännösalueita. Rakentaminen muualla kuin määrätyle paikalle ei ole mahdollista ilman neuvotteluja museoviranomaisen kanssa. Tontin kerrosalasta saa enintään 30% käyttää ympäristöä häiritsemättömiä ja ympäristöönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten. Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on sopusoinnussa alueen perinteen kanssa. Pihan pintamateriaalien tulee olla perinteisiä; asfaltointia tai laajoja laatoituksia ei sallita. Tonttia saa rajata ainoastaan pensasaidalla tai alueelle tyypillisellä matalalla punamultakeittomaalilla maalatulla puusäleaidalla. Kirkkotien ja Kyläraitin risteyksessä tulee säilyttää riittävä näkemäalue. Pihapiiriä ei saa jakaa aidoin eikä rakentein. Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 1,2. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. Puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/asunto.	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: Linje 3 m utanför planområdets gräns. Kvartersområde för fristående småhus. Tomten är ett fornlämningsområde. Det är inte möjligt att bygga någon annanstans än på den angivna platsen utan överläggningar med museimyndigheten. Av tomtens våningsyta får högst 30% användas för arbetslokaler som inte stör omgivningen och som är anpassade till miljön, samt tillhörande utställnings- och butikslokaler. Den växtlighet som ska bevaras och planteras i området ska väljas så att den harmonierar med områdets tradition. Gårdens ytmaterial ska vara traditionella; asfaltering eller omfattande plattläggningar tillåts inte. Tomten får endast avgränsas med en häck eller ett för området typiskt lågt spjälstaket i trä som målats med rödmylleslammfärg. I Kyrkovägens och Bygatans korsning ska ett tillräckligt område med fri sikt bevaras. Gården får inte delas upp med staket eller konstruktioner. Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstalet 1,2. Att gröneffektiviteten uppnås ska styrkas i samband med bygglovet med en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl. Rent dagvatten ska i mån av möjlighet infiltreras i marken. För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan. Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser/bostad.
--	--

/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennukset pihapiireineen ja ympäristöineen säilytetään. Uudisrakennuksen/-rakennelman tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä. Uudisrakennusten julkisivumateriaalina tulee olla punamultakeittomaalilla maalattu lauta. Katon tulee olla musta harjakatto, jonka materiaali on joko konesaumattu pelti tai kolmiorimahuopa. Uudisrakennusten tulee myös massoitellun ja jäsentelyn puolesta sopeutua alueen vanhaan rakennuskantaan. Rakennusluvalle on hankittava museoviranomaisen lausunto.	Område där miljön bevaras. Området är en del av den bebyggda kulturmiljön av riksomfattande betydelse. Byggnaderna med sina gårdar och omgivningar bevaras. Särskild vikt ska fästas vid anpassningen av en nybyggnad/en ny konstruktion eller ändringar i en befintlig byggnad till stadsbilden. Till bygglovsansökan ska en utredning bifogas som visar hur byggnaden/konstruktionerna passar in i miljön. Nybyggnadernas fasadmaterial ska utgöras av brädor som målats med rödmylleslammfärg. Taket ska bestå av ett svart sadeltak med ett material av antingen maskinfalsad plåt eller filt på trekantslist. Nybyggnaderna ska också till volymgestaltningen och artikuleringen anpassa sig till områdets gamla byggnadsbestånd. Museimyndighetens utlåtande ska inhämtas för bygglov.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarter-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
8	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
X X	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
69	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
HELS	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
69003	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KIRKKOTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
KNAPAS	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras
	Talousrakennusten kerrosleku on yksi.	Ekonomibyggnadernas våningstal är ett.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden
sr	Suojeltava rakennus.	Byggnad som skall skyddas.
	Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti sekä kyläkuvan kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus- ja muutostöille on hankittava museoviranomaisen lausunto. Korjaussuunnittelussa tulee käyttää ammattitaitoista, historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.	Historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med avseende på bybildens betydelsefull byggnad som inte får rivas. Inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder som äventyrar bevarandet av ovan nämnda värden får vidtas i byggnaden. För renoverings- och ändringsarbeten ska museimyndighetens utlåtande inhämtas. En yrkeskunnig planerare som är förtrogen med det historiska byggnadsbeståndet ska anlitas för planering av renovering.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Suojeltava tie.	Väg som skall skyddas.
	Alueen osa, jolla sijaitsee historiallisesti merkittävä tieosuus. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmia käsiteltäessä on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto. Tiestä mahdollisesti löytyvät alkuperäiset tiearvuiot ovat kiinteinä muinaismuistoina muinaismuistolain nojalla suojeltuja.	Områdesdel där det finns ett vägnavsnitt av historisk betydelse. När områdets byggnads- och underhållsplaner behandlas ska ett utlåtande inhämtas av den lokala museimyndigheten. Ursprungliga vägruiner som eventuellt påträffas på vägen är fasta fornlämningar som är skyddade med stöd av lagen om fornminnen.
X	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via plan-teckningar 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. Plankoordinaatist ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	Kimmo Junttila, Kaupungeodeetti, 18.8.2023 11.20
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __.20__	Godkänd av stadsfullmäktige __. __.20__	Allekirjoitettu sähköisesti



Vantaa

002408 KNAPAS

HELSINGIN PITÄJÄN KIRKONKYLÄ



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 15.8.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002408. Kaavoitus on tullut vireille 12.11.2020.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Osa korttelista 69003 sekä katualuetta kaupunginosassa 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä. (Kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 69003 sekä katualuetta kaupunginosassa 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä).

Tonttijaon muutos:

Osa korttelista 69003, kaupunginosassa 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä.

Kaavamuutosalue sijaitsee Helsingin pitäjän kirkonkylässä. Arvokkaassa kulttuuriympäristössä sijaitsevan kiinteistön asemakaavaa päivitetään siten, että suojeltu päärakennus säilyttää jatkossakin asemansa Suuren Rantatien varressa. Korttelialue säilyy erillispientalojen korttelialueena (AO/s). Nykyisen päärakennuksen laajuus on 280 k-m². Kirkkotien ja Kyläraitin risteuksen tuntumassa sijaitseva käyttämätön rakennusala poistuu. Kaavassa osoitetaan rakennusalat olemassa olevaa saunarakennusta ja uutta talousrakennusta varten. Katualueen rajaa täsmennetään. Arvokkaat puut suojellaan.

Kaavan laatija: Tuuli Huhtala, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vanta.fi, puh. 040 1977963.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan suuralueella Helsingin pitäjän kirkonkylän kaupunginosassa. Alueeseen kuuluu kiinteistö Kyläraitin ja Kirkkotien risteyksessä osoitteessa Kyläraitti 1 sekä siihen rajautuvia katualueita. Kaavoitettavalla alueella sijaitsee 1920-luvulla valmistunut Knapaksen päärakennus aputilarakennuksineen. Päärakennus on suojeltu asemakaavalla. Alueelta on noin 3,5 kilometrin matka Tikkurilan asemalle.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 2.11.2018.
- Kaavoitus tuli vireille 12.11.2020 ja sai numeron 002408.
- Mielenpitoet pyydettiin 17.12.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 9 kappaletta.
- Kaupunkiympäristölautakunta 18.4.2023.
- Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 3.5.-1.6.2023. Määräaikana ei saatu muistutuksia.

- Lausuntoja pyydettiin 1.6.2023 mennessä ja niitä saatiin yhteensä 3/15 kappaletta.
- Kaavakarttaan on tehty teknisiä korjauksia sekä lisätty määräys rakentamisesta muinaisjäännösalueelle. Selostukseen on päivitetty maakuntakaavatilanne. Selostusta on täydennetty kaavaprosessin vaiheiden sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen (3.2.2) ja kaavan vaikutusten (4.4.1) osalta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	3
2. Lähtökohdat.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
3.3. Asemakaavan tavoitteet	16
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	17
4. Asemakaavan kuvaus.....	19
4.1 Kaavan rakenne	19
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
4.3 Aluevaraukset.....	19
4.4 Kaavan vaikutukset.....	20
4.5 Ympäristön häiriötekijät	21
5. Asemakaavan toteutus	21
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	22
7. Asemakaavan seurantalomake	23
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	25

SELOSTUKSEN LIITE

- Vihertehokkuuslaskelman tulokortti

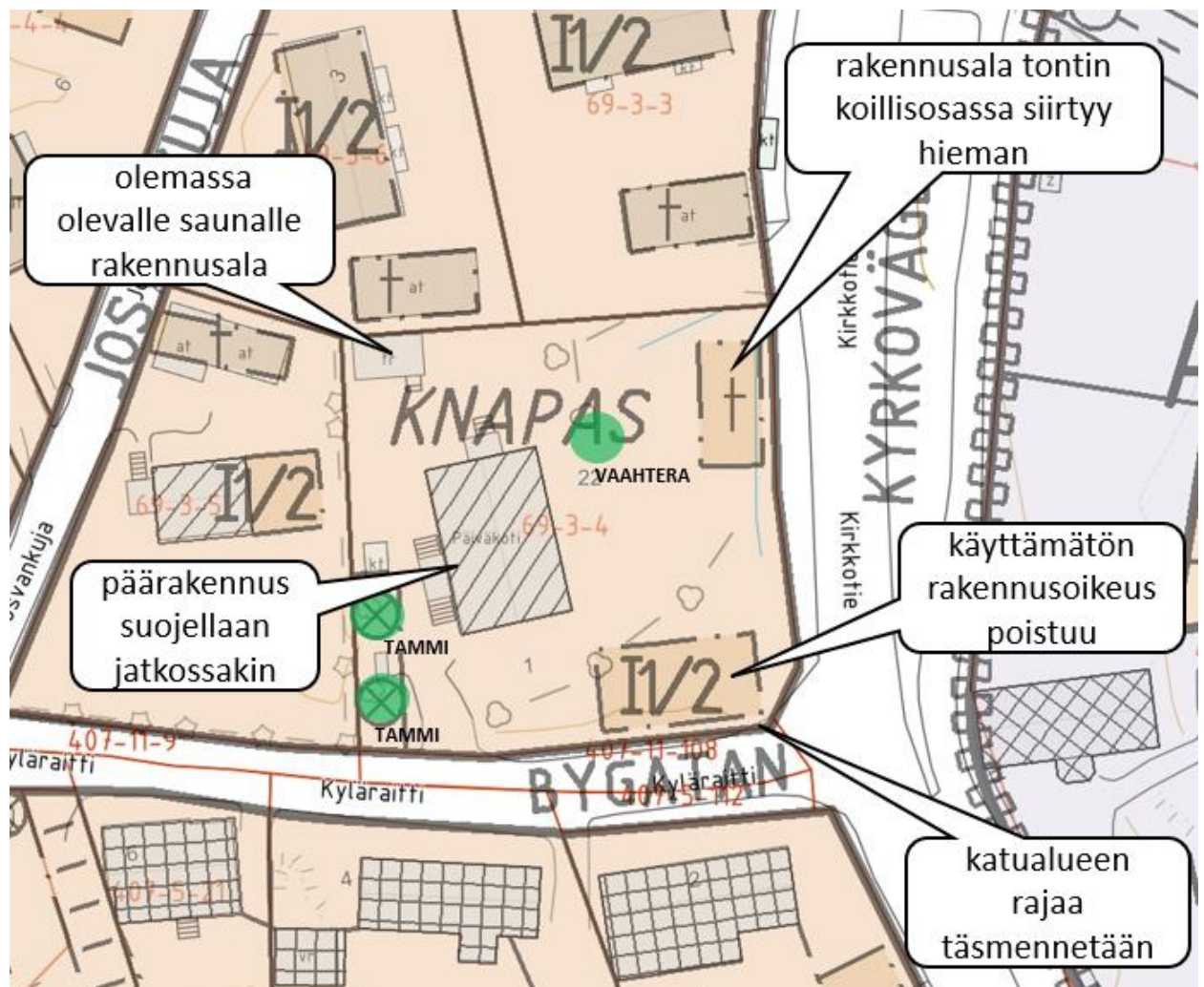
LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Knapaksen päärakennuksen korjattavuuden selvitys. 18.8.2020, Saatsi Arkkitehdit Oy
- Vantaa Kirkonkylä (Kyrkoby) Arkeologinen koekaivaus 2020 kaivausraportti, Elina Saloranta, Arkebuusi osuuskunta
- Ohjeita tontinomistajille ja suunnittelijoille Helsingin pitäjän kirkonkylään 24.8.1998

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutosalue sijaitsee Helsingin pitäjän kirkonkylän valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY). Kaavamuutokseen sisältyy kaupungin omistama Knapaksen kiinteistö sekä osia Kirkkotien ja Kyläraitin katualueista. Knapaksen päärakennus on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa, ja katualueet ovat osa Suuren Rantatien linjausta. Korttelialue säilyy erillispientalojen korttelialueena (AO/s). Asemakaavaa päivitetään siten, että päärakennus säilyttää jatkossakin asemansa Suuren Rantatien varressa. Päärakennuksen suojelumääräykset päivitetään ja katualueiden suojelumääräykset säilytetään. Kirkkotien ja Kyläraitin risteyksen tuntumassa sijaitseva käyttämätön rakennusala poistuu. Kaavassa osoitetaan rakennusalat olemassa olevaa saunarakennusta ja uutta talousrakennusta varten. Korttelialueen rajaa muokataan niin, että oleva katu valaisimineen mahtuu katualueelle. Ajoliittymä säilytetään nykyisellä paikallaan. Arvokkaat puut suojellaan, ja korttelialueelle määritellään vihertehokkuuden tavoiteluku. Autopaikkoja edellytetään 2 kpl/asunto.

Kaavan vaikutukset olemassa olevaan tilanteeseen ovat vähäiset. Suurin muutos on käyttämättömän rakennusoikeuden poistuminen. Kiinteistön pinta-ala pienenee lähtötilanteen 0,173 hehtaarista 0,168 hehtaariin. Suojellun päärakennuksen laajuus on 280 kerrosneliömetriä. Risteyksen tuntumasta poistuu laajuudeltaan 185 kerrosneliömetrin rakennusoikeus.



Kuva: asemakaavakaavamuutoksen vaikutukset voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Helsingin pitäjän kirkonkylä on keskiajalla Keravanjoen laaksoon syntynyt kyläasutus, jonka keskuksena on 1400-luvun puolivälissä rakennettu harmaakivikirkko. Kirkonkylä on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka läpi kulkee Suuri rantatie. Rakennuskanta on pientalovaltaista ja keskittyy Kirkkotien tuntumaan, alueen luoteisosaan. Kirkon itäpuolella on laaja hautausmaa-alue, jonka ympärillä ja jokivarressa on avoimia peltoja ja niittyjä.

Aluetta rajaa lännessä Tuusulanväylä, pohjoisessa Kehä III ja kaakossa Keravanjoki. Etäisyys Tikkurilan asemalle on noin 3,5 km.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kirkonkylän pellot ja niityt sijoittuvat Keravanjoen laakson savitasangolle. Maasto on korkeammalla alueen luoteisosassa, jonne kyläasutus keskittyy. Suuren rantatien linjaus kulkee alueen läpi Kyläraitia, Kirkkotietä ja Kuriiritietä pitkin.

Helsingin pitäjä mainitaan kirjallisissa lähteissä ensimmäisen kerran vuonna 1351. Kylä on hyvin säilynyt 1700–1800-lukujen taitteen asussa, ja aluetta täydentävä uudempi rakennuskanta on sovitettu ympäristöönsä. Vehreys ja vanha puusto täydentävät pienipiirteistä kylämaisemaa.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavoitettavaan alueeseen sisältyy pientalotontti ja sitä ympäröiviä katualueita. Pientalotontilla on rakennettujen alueiden lisäksi kulkuväyliä ja istutusalueita. Alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäriverkostoon ja piha-alueelle satava vesi imeytyy osin maaperään. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä



Kuva: maaperä- ja pohjatutkimuskartta (ei mittakaavassa)

Maaperäkartan mukaan rakennuspaikka sijaitsee pääosin kallio- moreeni- ja täyttöalueella. Pohjoisreunalla on silttiä.

Alueen pohjatutkimukset on esitetty kartassa. Pohjatutkimusten mukaan ohuen (0–1 m) pintamaakeroksen (humus/kuivakuori/täyttömaa) alla on paksuimmillaan n. 1,8 m kerros savea ja silttiä. Tämän alla on hiekkaa ja soraa. Kairaukset ovat päättyneet kiveen tai kallioon syvimmillään noin 3,1 m syvyydellä maanpinnasta.

Pohjavedenpinnan tasoa alueella ei ole mitattu.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennukset voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti. Savi- ja silttikerrokset suositellaan korvattavaksi massanvaihdolla.

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

Rakennuspaikalla tulee tehdä täydentävä pohjatutkimus. Rakentamiskäytösalueen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Topografia

Alue on melko tasainen. Maaston korot vaihtelevat noin +22,5 ja 23,5 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Helsingin pitäjän kirkonkylässä asui vuoden 2020 lopussa noin 130 henkilöä. Alueen väkiluku on pysynyt vakaana, ja on likimain sama kuin vuonna 2010. Pitäjän kirkonkylän asukkaista lapsia ja nuoria on yhteensä 22 % (koko Vantaa 18 %) ja 65-vuotiaita tai vanhempia 18 % (koko Vantaa 15 %). Tikkurilan suuralueella asui vuoden 2020 lopussa noin 46 200 henkilöä. Määrän ennustetaan jatkavan kasvuaan, mutta Helsingin pitäjän kirkonkylän väkiluvun säilyvän ennallaan.¹

Asuminen / historian ja nykytilanteen kuvaus

Knapaksen tontti sijaitsee keskeisellä paikalla nykyisen Kirkkotien ja Kyläraitin risteyksessä. Se on ollut samalla paikalla jo vuosisatojen ajan. Vielä 1900-luvun alussa tontilla oli kaksikerroksinen päärakennus. Kaksikerroksiset Knapas ja Hannusas seisoivat pääty toisiaan vasten ja muita korkeampina taloina muodostivat porttimaisen rakennelman maantielle. Tie Knapaksen rakennusten ja Hannusaksen talon välissä oli 1900-luvun alkupuolella niin kapea, että hevosajoneuvojen oli siinä kohtaa vaikea sivuuttaa toisiaan.

Vanha päärakennus kuitenkin paloi vuonna 1915. Uusi päärakennus valmistui vuonna 1922 ja se pystytettiin tontille hieman kauemmas maantiestä ja eri suuntaan kuin vanha talo. Uusi uhkea, vaalea päärakennus rakennettiin Kirkkotien suuntaisesti. Talo edustaa 1920-luvulle tyypillistä huvila-arkkitehtuuria. Valkoinen väri, katon tiilikate sekä kuisti ovat tyypillisiä talon rakennusajankohdalle.²

Tilan siirryttyä kunnan omistukseen päärakennuksessa on toiminut erilaisia sosiaali- ja terveystalouksia. 2000-luvulla rakennuksessa on ollut vuokralla yksityinen lastenkoti. Suojeltu rakennus on tällä hetkellä tyhjiään sisäilmaongelmien vuoksi. Suunnittelualueella sijaitsee lisäksi pieni saunarakennus sekä pergolarakennelma ja jätekatos.

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

² <https://vantaankirkkonkyla.fi/esittely/>

Kylätien eteläpuolella sijaitsevat Riddarsin asuinrakennukset ovat vuosilta 1827 ja 1880. Kirkkotien itäpuolella on 1890 valmistunut talo Hannusas, jossa nykyään toimii Laurentiuksen kahvitupa. Knapaksen länsipuolella on 1914 valmistunut asuinrakennus ja pohjoispuolella kaksi 2000-luvulla rakennettua paritaloa, jotka on sovitettu täydentämään arvokasta kulttuuriympäristöä.



Ilmakuva idän suunnasta

Sosiaalinen ympäristö

Helsingin pitäjän kirkonkylän asukasmäärä on niin pieni, ettei yksityiskohtaista tietoa asutokuntien koosta tilastoida. Tikkurilan suuralueella asutokuntien keskipakko on 1,92 henkilöä, ja yksin asuu 46 % väestöstä. (koko Vantaalla keskipakko 2,03 ja yksin asuvia 43 %). Tikkurilan suuralueella työttömyys on hieman vähäisempää kuin Vantaalla keskimäärin.³

Palvelut ja työpaikat

Helsingin pitäjän kirkonkylässä on noin 130 työpaikkaa. Vantaan suurimmat työpaikkakeskittymät Aviapolis ja Tikkurila ovat lähellä: lentokentälle on noin 6 km ja Tikkurilan asemalle 3,5 km. Tikkurilan työpaikkojen jakauma on monipuolinen ja palvelupainotteinen: mm. julkinen hallinto sekä sosiaali- ja terveysala ovat suuria toimialoja.⁴

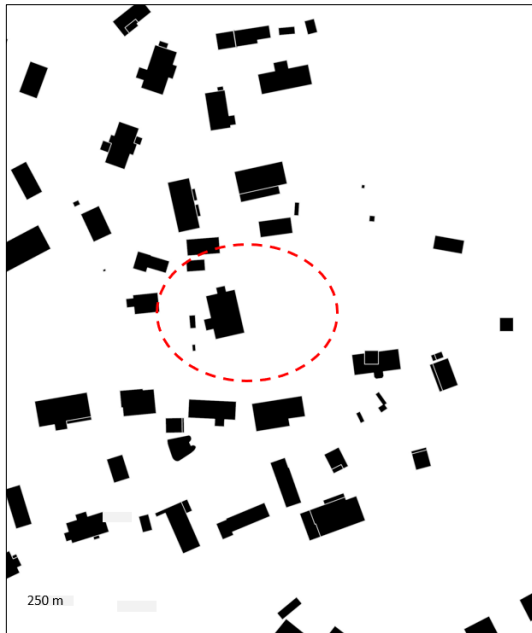
Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue ympäristöineen on arvokasta kyläkokonaisuutta, jonka historia ulottuu keskiajalle. Kirkonkylän maamerkinä toimii Pyhän Laurin kirkko 1400-luvulta. Ruotsinkieliset alakoulu, yläkoulu ja lukio sijaitsevat alueella. Suuret liikenneväylät Kehä III ja Tuusulanväylä ovat voimakkaasti

³ http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

⁴ http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

yhdyiskuntarakennetta jakavia elementtejä. Jokivarren viheralueet puolestaan liittävät kirkonkylän osaksi laajaa viheraluekokonaisuutta. Kaupunginosan kehittämisessä etusijalla on ehjän ja arvokkaan kokonaisuuden varjelu.



Rakeisuuskartta kaava-alueesta ja ympäristöstä

Kaupunkikuva

Knapas sijoittuu kirkonkylän ytimeen, jossa valtaosa rakennuksista on suojeltu asemakaavassa. Täydentävä uudisrakentaminen on sovitettu vanhaan rakennuskantaan. Katunäkymät ovat vehreitä ja pienimittakaavaisia.



Näkymä Kirkkotieltä Kyläraitille, kuva Andreas Koivisto / Vantaan kaupunginmuseo

Rakennettu kulttuuriympäristö

Helsingin pitäjän kirkonkylä on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Myös alueen läpi kulkeva Suuren rantatien linjaus on RKY-kohde. Historiallinen kyläpaikka on kiinteä muinaisjäännos. Se on rajaukseltaan RKY-aluetta suppeampi.

Kivirakenteinen Pyhän Laurin kirkko on 1400-luvulta. Kyrkoby skola eli Kirkonkylän koulu valmistui vuonna 1837, ja se on Suomen vanhin edelleen toiminnassa oleva koulurakennus. Alueen suojellut asuin- ja talusrakennukset ovat pääosin 1800-luvulta ja 1900-luvun alkupuolelta.

Voimassa olevassa asemakaavassa Knapaksen päärakennus on suojeltu. Kaavamuutoksen pohjaksi siitä on laadittu korjattavuuden selvitys: **Knapaksen päärakennuksen korjattavuuden selvitys 18.8.2020, Saatsi Arkkitehdit Oy.**



*Sininen raja*us RKY-alue, *punainen raja*us kiinteä muinaisjäännos, *punaiset merkinnät* suojeltuja rakennuksia

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ulkoilureitteineen muodostavat vetovoimaisen ja monipuolisen viheraluekokonaisuuden. Tammiston luonnonsuojelualueen jalopuumetsikköön ja Helsingin Siltamäen liikuntapuistoon on noin kilometrin matka suunnittelualueelta.

Liikenne

Alueen kokoojkatu on Kirkkotie/Kuriiritie. Yhteys Kehä III:lle on Niittytien liittymän ja Tuusulanväylälle Tammiston liittymän kautta. Kyläraitti on liityntäkatu. Sekä Kirkkotiellä että Kyläraitilla on mahdollisuus kadunvarsipysäköintiin. Kirkkotien/Kuriiritien itäpuolella kulkee pääpyöräreitti.

Tikkurilasta Ylästön kautta Myyrmäkeen johtava bussilinja 571 kulkee Kirkkotietä pitkin. Helsingin pitäjän kirkon pysäkit ovat suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Tuusulanväylän pysäkeille on noin 250 metriä ja Tikkurilan asemalle noin 3,5 kilometriä.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalue sijoittuu HSY:n vesihuollon toiminta-alueelle.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hiekkaharjussa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 8000 m³.

Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 75 ja ylin on noin + 80. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp). Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärointi

Alueen jätevedet johdetaan jätevesiviemäriin Kirkkotien jätevedenpumppaamolle ja sieltä eteenpäin Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta jätevedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi / hulevesijärjestelmä

Kaavamuutosalue kuuluu HSY:n huleveden viemärointialueeseen ja alueen kuivatus perustuu osin hulevesiviemärointiin ja osin tontilla imeyttämiseen. Hulevedet johtuvat hulevesiviemäriverkossa Kirkkopellon avo-ojiin ja sieltä lopulta Keravanjokeen.

Kaukolämpö

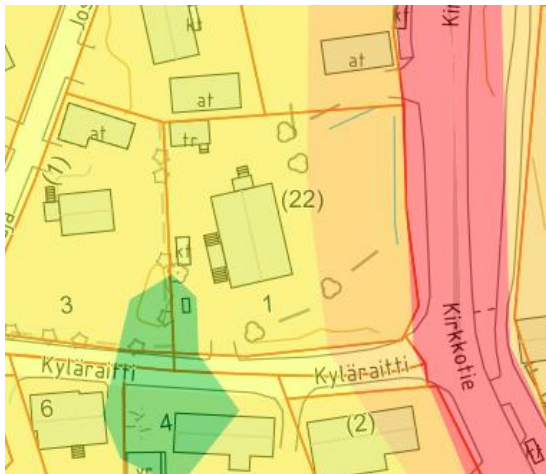
Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Kyläraitin katualueella.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia maakaapeleita on Kyläraitin ja Kirkkotien katualueilla sekä Kyläraitin puoleisella tontin osalla.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3. Tontin itäosa on kartta-aineiston perusteella tiemeluealueella 60–65 dB. Alueella ei ole pilaantuneita maita.



Tiemelu 2021, päivällä (7–22), kuva Vampatti/Vantaan kaupunki

2.1.4 Maanomistus

Alueeseen sisältyy Vantaan kaupungin omistama kiinteistö 92-69-3-4 sekä sitä ympäröiviä katualueita. Osa Kyläraitin alueesta kuuluu vastapäiseen kiinteistöön, mutta on voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Maakuntakaava

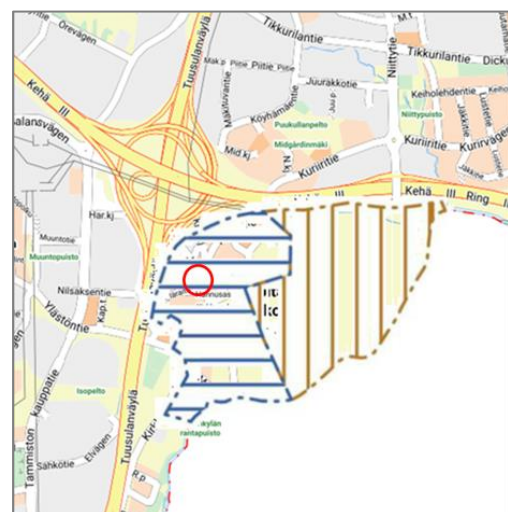
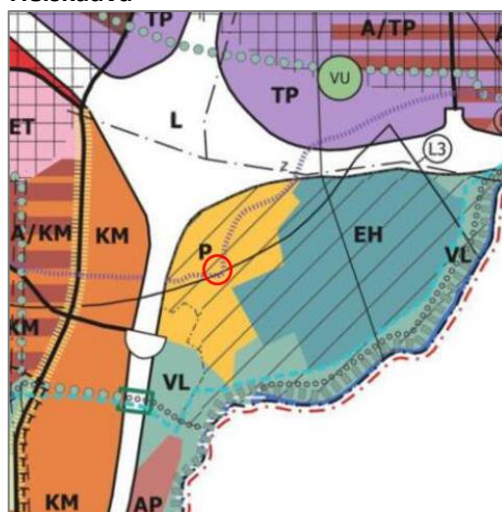


Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

Ote maakuntakaavayhdistelmästä

Yleiskaava

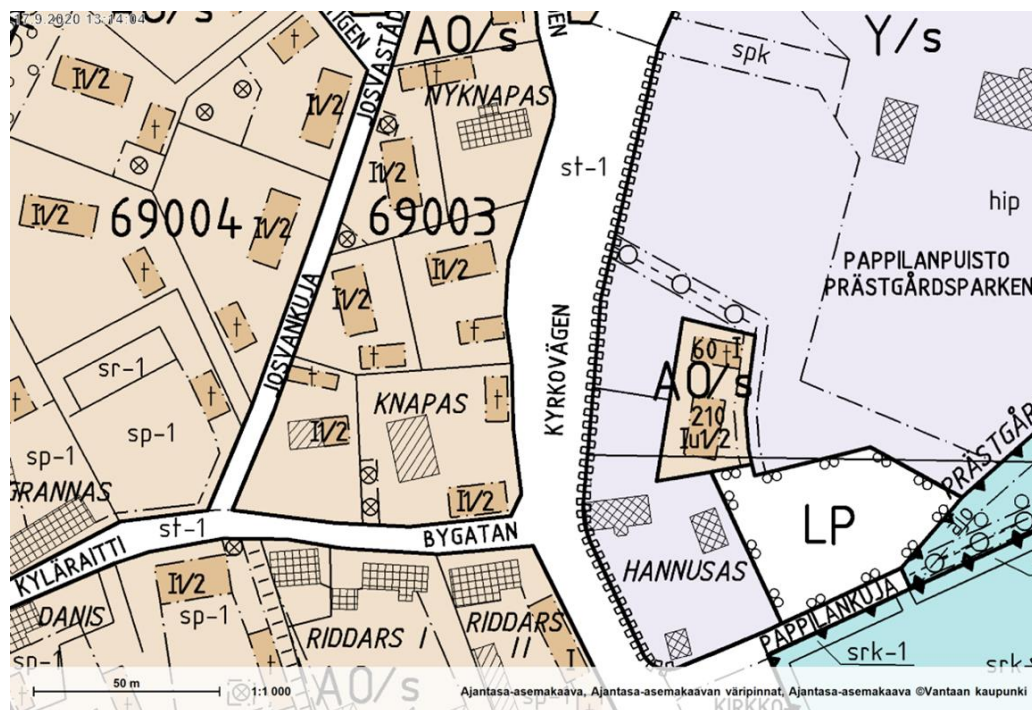


Ote yleiskaavasta ja sen oikeusvaikutteisesta liitekartasta

Vantaan yleiskaavassa 2020 (Kv 2021) alue on merkitty palveluiden ja hallinnon alueeksi (P). Arvo-
kas kulttuuriympäristö on merkitty vinoviivoituksella. Kartalla näkyy Suuren rantatien linjaus sekä
lentomeluvyöhykkeen 3 rajaus. Yleiskaavan oikeusvaikutteisessa liitekartassa 1 alue on kulttuuri-
historiallisesti ja maisemakuvallisesti arvokasta kylämaisemaa, jonka rakennus- ja kulttuurihistori-
allisia arvoja sekä maisemakuvaa on suojeltava. Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ra-
kenteet, pihapiirit tai puistot sekä maisemallisesti merkittävät kujanteet, pensasaidanteet, yksit-
täispuut, pellot tai niityt on säilytettävä.

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



Voimassa olevassa asemakaavamuutoksessa 001038 suunnittelualue on erillispientalojen kortteli-
aluetta, jolla ympäristö säilytetään (AO/s). Tontin kerrosalasta saa enintään 30% käyttää ympäris-
töä häiritsemättömiä ja ympäristöönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymä-
lätiloja varten.

Uudisrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivujen muodon,
väriyksen ja jäsentelyn tulee sopeutua alueen vanhaan rakennuskantaan. Rakennuksissa tulee
olla tumma harjakatto. Maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa. Vähäiset rakennusosat saa-
vat ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Uudisrakentamisen tai olemassa olevaan rakennukseen/ra-
kennelmaan tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huo-
miota. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa sopeutumisen ympäristöön.
Hakemusta käsiteltäessä on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto. Rakennuksia ei
saa purkaa ilman valvontaviranomaisen lupaa, jonka voi myöntää vain pakottavasta syystä. Alu-
eella säilytettävän ja istutettavan kasvillisuuden tulee olla sopusoinnussa alueen perinteen kanssa.
Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikka/asunto, joista vähintään yksi on sijoitettava au-
totalliin.

Knapaksen päärakennus on merkitty rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittäväksi rakennukseksi (vinoviivoitus). Korjaus-, muutos- ja lisärakennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellinen ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Kyläraitin ja Kirkkotien risteyksessä on rakennusala (I ½), jolla puolet ensimmäisen kerroksen alasta saa toisessa kerroksessa kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Kirkkotien varressa on rakennusala, johon saa sijoittaa talousrakennuksen (t). Tontin lounaisnurkassa on alueen osa, jolla sijaitsee kaupunkikuvallisesti arvokkaita, suojeltavia puuyksilöitä. Sekä Kyläraitti että Kirkkotie on merkitty alueeksi, jolla on historiallisesti merkittävä tieosuus (st-1). Tiealueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmia käsiteltäessä on hankittava museoviraston lausunto.

Asemakaavamuutos 001038 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.12.1994 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 12.12.1995.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Aluearkkitehti Anitta Pentinmikko, amanuenssi Tuula Rautavaara-Brax ja tarkastusarkkitehti Ensio Takalainen ovat laatineet alueellisen ohjeen ”Ohjeita tontinomistajille ja suunnittelijoille Helsingin pitäjän kirkonkylään 24.8.1998”, johon on koottu mm. alueelle tyypilliset kattomuodot, julkisivumateriaalit, ulkoverit ja aukotuseriaatteen.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 2.11.2018. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002408 ja kaavoitus tuli vireille 12.11.2020.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oy 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. Kirjallisia mielipiteitä saatiin 9 kpl.

Asemakaavoitettavalla alueella ei sijaitse **Caruna Oy**:n sähköverkkoa eikä **Fingrid Oyj**:n voimajohtoja. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä (**HSL**) ei ole lausuttavaa. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (**HSY**) lausuu, ettei kaavamuutos edellytä johtosiirtojen tekemistä eikä johtokujan perustamista. Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla (**Tukes**) ei ole huomautettavaa. **Vantaan Energia Oy**:llä ja **Vantaan Energia Sähköverkot Oy**:llä ei ole huomautettavaa.

Maakaapeleiden sijainti tulee huomioida. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, siirtokustannuksien osalta toimitaan laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vantaan kaupunginmuseo lausuu, että selvitykset (VAARI-inventointi ja pääarakennuksen korjattavuusselvitys) ovat asemakaavatyöhön riittäviä. Päärakennus voidaan korjata siten, että sen suoje-luarvot eivät heikkene. Museo ei esitä saunarakennuksen suojelua, mutta rakennusoikeutta ei tu-lisi tässä kohdin lisätä. Kaavamuutoksessa säilyy alueen suojeluun liittyvä merkintä AO/s, määräys-tekstiin tulee vielä lisätä tieto RKY-alueesta. Kirkkotien ja Kylänraitin kulmassa olevan rakennus-alan poisto on hyvä tavoite. Nykyisen kaavan talousrakennuksen paikka on tulossa myös uuteen kaavaan. Arkeologiset koetutkimukset ko. sijaintiin on tehty, ja uudisrakentaminen on mahdol-lista. Rakennuksen käyttötarkoitusta ei tulisi muuttaa/laajentaa. Asemakaavaan on laadittava Suu-ren Rantatien tielinjaukselle suojelumerkintä määräyksineen.

Vantaan seurakuntayhtymä lausuu, että Kylätien liittymästä on oltava esteetön näkemä Kirkko-tielle ympäri vuoden. Tulee huomioida alueen riittävyys pysäköinnille sekä liikenteellinen sujumi-nen alueella. Ehdotus huomioi riittävästi alueen valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriarvoja.

Vantaa-Seuran mukaan päärakennusta ei tule osoittaa pelkästään asuinkäyttöön, vaan se tulee suojella ja kunnostaa kaupungin toimesta kulttuurikäyttöön. Gammelknapaksen käyttö kau-pungin historian tunnettuutta, matkailua ja kulttuuritoimintaa edistävässä käytössä tukee kaupungin strategiassa esiteltyjä arvoja. Päärakennus on luonteva tukikohta alueen tapahtu-mille. Kirkonkylässä ei tällä hetkellä ole koulujen lisäksi muita kaupungin järjestämiä/mahdol-listamia palveluita.

Vastineet mielipiteisiin

Mielipiteet on otettu huomioon asemakaavatyössä ja niissä esiin nousseita tavoitteita on yh-teensovitettu asemakaavoituksen tavoitteiden kanssa muun muassa seuraavasti:

Kortteli säilyy erillispientalojen korttelina AO/s. Tontin kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää ympäristöä häiritsemättömiä ja ympäristöönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyt-tely- ja myymälätiloja varten. Määräystekstissä on tieto RKY-alueesta. Saunarakennuksen koh-dalla on nykyisen rakennuksen kokoinen talousrakennuksen rakennusala. Kirkkotien varressa on rakennusala talousrakennukselle. Kaavassa on suojelumerkintä ja -määräykset Suuren Ran-tatien tielinjaukselle. Esteetön näkemä Kylätien liittymästä Kirkkotielle säilyy, kun käyttämä-tön rakennusala poistuu risteuksen tuntumasta.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 18.4.2023, että kaavaehdotus asetetaan nähtäville ja asemakaavoitus oikeutetaan pyytämään tarvittavat lausunnot.

Lausunnot

Lausuntoja pyydettiin 1.6.2023 mennessä 15 ja saatiin 3 kappaletta.

HSY lausuu, että alueen yleinen vesihuolto on rakennettu valmiiksi, eikä asemakaavamuutoksella ole vaikutuksia siihen.

Vantaan kaupunginmuseo toteaa, että asemakaavassa on huomioitu pihapiirin ja rakennusten suojeluarvot. Käyttämättömän rakennusalan poisto kaavakartalta on hyvä ratkaisu kyläkuvan säily-misen kannalta. Talousrakennuksen rakentamista on ohjattu soveltuvaksi vanhaan rakennuskan-taan. Museolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman osalta.

Kaavavaiheessa tontilla toteutettiin arkeologiset koekaivaukset, joissa tutkittiin uuden talousrakennuksen paikka. Muilta osin Knapaksen tontti on yhä muinaisjäännösalue. Asemakaavan korttelimerkintään (AO) tulisi lisätä lause: "Tontti on muinaisjäännösalue. Rakentaminen muualle kuin määrätyle paikalle ei ole mahdollista ilman neuvotteluja museoviranomaisen kanssa."

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa asemakaavaehdotuksesta. Selostuksen kuvaus maakuntakaavatilanteesta tulee päivittää. Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Vastineet lausuntoihin

Lausuntojen johdosta tehtiin tarkistuksia kaavamateriaaliin:

- Kaavakarttaan lisättiin määräys rakentamisesta muinaisjäännösalueelle.
- Selostukseen päivitettiin maakuntakaavatilanne.

Muistutukset

Nähtävilläoloaikana 3.5.–1.6.2023 ei saatu yhtään muistutusta.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022 – 2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyiden 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)

- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan 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 kestäväälle 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

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 rakentamista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset

Vantaan kaupungin johtoryhmä hyväksyi 10.2.2020 Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset, joiden mukaan vantaalaisten kulttuuriympäristöt ovat rakkaita ja rikkaita. Ne ovat hyvin hoidettuja ja monikerroksisia. Kulttuuriympäristön arvojen välittymisestä tulevaisuuteen huolehditaan asemakaavoissa mm. seuraavasti:

- varmistetaan kaavojen merkinnöillä ja määräyksillä, että merkittävät kulttuuriympäristökokonaisuudet säilyvät
- selvitetään kulttuuriympäristön arvot ja ominaispiirteet, ja pyritään säilyttämään ne

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavamuutoksen tavoitteena on varmistaa päärakennuksen asema Suuren Rantatien varressa ja poistaa käyttämätön rakennusala Kirkkotien ja Kyläraitin risteyksen tuntumassa. Tutkittiin ainoastaan näihin lähtökohtiin pohjautuvaa vaihtoehtoa.

Talousrakennusten osalta pohdittiin vaihtoehtoja. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole rakennusala nykyiselle saunalle. Kaavaan merkitty talousrakennuksen rakennusala puolestaan on toteuttamatta.



Tontinkäyttöluonnos / Eeva Eitsi, Vantaan kaupunki

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavan vaikutukset olemassa olevaan tilanteeseen ovat vähäiset. Kirkkotien ja Kyläraitin risteyksen tuntumassa sijaitsevan käyttämättömän rakennusoikeuden poistolla on sekä kaupunkikuvalliset että liikenteen turvallisuuteen liittyvät perusteet. Kaupunginmuseo puoltaa ratkaisua, jossa päärakennus säilyttää jatkossakin asemansa Suuren Rantatien varressa.

Päärakennuksesta on laadittu korjattavuusselvitys. Päärakennuksen suojelumääräykset päivitetään ja katualueiden suojelumääräykset säilytetään. Tontin luoteiskulmassa on uusi talousrakennuksen rakennusala, jonka rajausta noudattaa nykyisen saunarakennuksen sijaintia. Kirkkotien puoleista talousrakennuksen rakennusala on voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna siirretty etäämmäksi katualueesta, jotta olemassa olevaa ojaa voidaan käyttää osana hulevesien hallintaa.

Kaavatyön aikana harkittiin Kirkkotien puoleisen rakennusalan käyttötarkoituksen laajentamista esim. sivuasunnon sallivaksi. Tästä luovuttiin, koska ratkaisu olisi tuottanut tontille lisää autopaikkoja ja tarpeen jakaa pihapiiriä osiin. Myös kaupunginmuseo puoltaa käyttötarkoituksen säilyttämistä talousrakennuksena. Knapaksen tontti kuuluu Kirkonkylän (Kyrkoby) muinaisjäännösalueeseen, ja tontin koillisosassa tehtiin 2020 arkeologinen koekaivaus. Kaivauksessa todettiin, ettei uuden talousrakennuksen alle jäävällä tontin osalla ole merkkejä varhaisesta asutuksesta.

Korttelialueen rajaa muokataan siten, että oleva katu valaisimineen sijoittuu katualueelle. Korttelialueella sijaitsevaa sähkökaapelia varten kaavaan merkitään johtoa varten varattu alueen osa. Ajo- ja liikkumä säilytetään nykyisellä paikallaan. Kaksi tammea ja vaahtera suojellaan, ja korttelialueelle määritellään vihertehokkuuden tavoiteluku.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla säilytetään korttelialue erillispientalojen korttelialueena, jolla ympäristö säilytetään (AO/s). Katualuetta laajennetaan, ja korttelialue pienenee hieman Kyläraitin puoleiselta osaltaan.

4.1.1 Mitoitus

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO/s), 0,168 hehtaarin alue.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutosalue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Päärakennuksen suojelua jatketaan. Talousrakennukset noudattavat alueen mittakaavaa, ja niiden arkkitehtuurista on annettu määräyksiä, joilla uudisrakentaminen sovitetaan ympäristöön.

Suunnittelualue säilyy vehreänä ja rakentamisen tehokkuus matalana. Alueelle istutettavan kasvilisäyksen ja pihan pintamateriaalien tulee sopia vanhaan kulttuuriympäristöön. Kolme arvopuuta suojellaan. Vihertehokkuudelle on asetettu tavoiteluku, jonka toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AO/s, erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Suojeltava päärakennus on historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti sekä kyläkuvan kannalta merkittävä. Sen korjaussuunnittelussa tulee käyttää historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa. Kaavassa on kaksi talousrakennuksen rakennusala. Toinen noudattaa olemassa olevan saunarakennuksen mittoja, toinen sijoittuu Kirkkotien suuntaisena tontin koillisosaan. Uudisrakennusten tulee sopeutua alueen vanhaan rakennuskantaan. Niiden kattomuotoa, julkisivumateriaaleja ja väritystä ohjataan kaavamääräyksiin. Sekä päärakennuksen korjaus- ja muutostöitä että uudisrakentamista varten on hankittava museoviranomaisen lausunto. Tontin kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää ympäristöä häiritsemättömiä ja ympäristöönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten.

Kaavamääräyksissä vihertehokkuuden tavoiteluku on 1,2. Kaksi tammea ja yksi vaahtera suojellaan. Alueella säilytettävän ja istutettavan kasvilisäyksen sekä pihan pintamateriaalien tulee soveltua ympäristöön. Puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään. Katualueen rajaa muokataan siten, että oleva katu valaisimineen sijoittuu katualueelle. Korttelialueella sijaitsevaa sähkökaapelia varten kaavaan merkitään johtoa varten varattu alueen osa. Tontin itä- ja kaakkoisrajan liittymäkiellolla tonttiliittymä ohjataan säilymään Kyläraitilla. Tonttia saa rajata

ainoastaan pensasaidalla tai alueelle tyypillisellä matalalla punaisella puusäleaidalla.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikka/asunto.

4.3.2 Muut alueet

Katualue

Katualueen rajausta täsmennetään siten, että nykyinen katu valaisimineen ei ulotu tontin puolelle. Katualue on osa historiallisesti merkittävän Suuren rantatien linjausta. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmia käsiteltäessä on hankittava museoviranomaisen lausunto. Tiestä mahdollisesti löytyvät alkuperäiset tieraukiot ovat muinaismuistolain nojalla suojeltuja.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

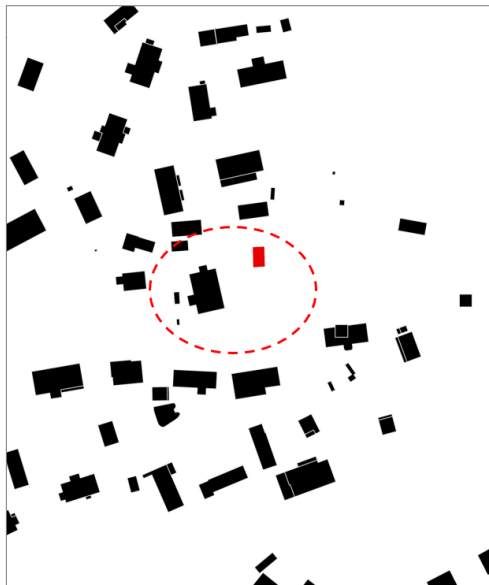
Hanke on luonteeltaan säilyttävä ja sijoittuu arvokkaaseen kulttuuriympäristöön jo rakennetulle alueelle. Vaikutus yhdyskuntarakenteeseen on vähäinen. Sijainti on joukkoliikenneyhteyksien varrella. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Hankkeen vaikutus nykytilanteeseen verrattuna on vähäinen.

Yhdyskuntarakenne



Kaavamuuutosalue sijoittuu osaksi Helsingin pitäjän kirkonkylän arvokkaasta, vihreää ja pienimittakaavaista kulttuuriympäristöä. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

Rakeisuuskartta kaava-alueesta ja ympäristöstä



Kuva A: toteutuneet rakennukset/nykytilanne, kuva B: voimassa olevan asemakaavan mahdollistamat rakennukset, kuva C: asemakaavamuutoksen mahdollistamat rakennukset

Kaupunkikuva

Käyttämätön rakennusoikeus Kirkkotien ja Kyläraitin risteuksen tuntumasta poistuu, joten asemakaavamuutos sallii vähemmän muutoksia toteutuneeseen nykytilanteeseen kuin voimassa oleva asemakaava. Uusi talousrakennus sovitetaan ympäristöönsä. Kaavamääräykset vihertehokkuudesta ja arvopuiden suojelusta turvaavat alueen säilymisen vehreänä osana kylämiljöötä.

Rakennussuojelu ja kulttuuriperintö

Suojeltu päärakennus säilyy suojeltuna. Myös tiealueen suojelu jatkuu. Kaavamuutos säilyttää alueen arvoja paremmin kuin lisärakentamisen mahdollistava voimassa oleva asemakaava. Rakentamisesta muinaisjäännösalueelle on kaavamääräys. Kaava turvaa kulttuurihistorialliseen ympäristöön, muinaismuistoihin ja suojeltuun rakennukseen liittyvien arvojen säilymistä.

Asuminen

Korttelialue on erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AO/s). Kaavamuutoksella selkiytetään kiinteistön tilannetta ja sitä kautta myötävaikutetaan tyhjillään olevan päärakennuksen käyttöön palauttamiseen, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä.

Palvelut ja työpaikat

Erillispientalojen korttelialueella säilytetään voimassa olevan asemakaavan määräys, jonka mukaan tontin kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää ympäristöä häiritsemättömiä ja ympäristöönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten.

Hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen asukaslukuun tai palvelutarpeisiin.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvän kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat vähäisiä. Alueella on valmis infra. Katualueen rajausta muutetaan siten, että oleva katu ei ulotu tontin puolelle.

Kaavamuutoksella selkiytetään kiinteistön tilannetta ja sitä kautta myötävaikutetaan tyhjillään olevan päärakennuksen käyttöön palauttamiseen. Mikäli kiinteistö myydään, kaupunki saa myyntituloja. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Hankkeen vaikutus alueen sosiaaliseen ympäristöön on vähäinen.

Virkistys

Hankkeen vaikutus lähimpien virkistysalueiden käyttäjämääriin on vähäinen. Kaavamuutos sijoittuu jo rakennetulle alueelle, joten VAT:n virkistyskäyttöä koskevat tavoitteet eivät vaarannu.

Liikenne

Hankkeen vaikutukset alueen ajoneuvoliikenteeseen ja joukkoliikenteen matkustajamääriin ovat vähäiset. Ratkaisulla edistetään Kyläraitin ja Kirkkotien risteyksen turvallisuutta, kun näkemäalueelle sijoittunut käyttämätön rakennusoikeus poistuu.

Vesihuolto

Kaavamuutoksesta ei aiheudu vaikutuksia yleiseen vesihuoltoverkoston.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä tulee huomioida uudisrakentamisessa asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA. Tieliikenteen, lähinnä Kirkkotien aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia. Kaavamuutos ei mahdollista uutta asuntorakentamista.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Hankkeella ei ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Se sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueen vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavan muutosalueella vettä läpäisemättömän pinnan määrä tai hulevesimäärä ei lisäännä nykytilanteeseen verrattuna. Alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ennen niiden johtamista hulevesiviemäriverkoston. Hulevesien hallinnassa ja johtamisessa tulee suosia luonnonmukaisia ja maanpäällisiä ratkaisuja.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Hankkeen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Asemakaavamuutos sallii vähemmän muutoksia toteutuneeseen nykytilanteeseen kuin voimassa oleva asemakaava. Kaavamääräyksissä edellytetään päärakennuksen säilyttämistä ja talousrakennusten toteuttamista puupintaisina.

Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, säilyttämällä ja luomalla hiilinieluja sekä lieventämällä lämpösaarekeilmiötä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Alueella ei ole pilaantuneita maita. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen (päärakennuksen korjaus, uuden talousrakennuksen rakentaminen) välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan.

Asemakaavoitus:	Marjaana Yläjääski Tuuli Huhtala Kimmo Kangas	aluearkkitehti asemakaava-arkkitehti kaavatekninen koordinaattori
Yleiskaavoitus:	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
Kadut ja puistot:	Harri Keinänen Samuli Haveri	suunnitteluinsinööri/vesihuolto liikenneinsinööri
Kiinteistöt ja tilat:	Heini Korpela Janne Karppinen	kiinteistötalousasiantuntija geotekniikkainsinööri
Rakennusvalvonta:	Ilkka Laitinen	lupa-arkkitehti
Kaupunginmuseo:	Susanna Paavola	rakennustutkija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 15. päivänä elokuuta 2023

Tuuli Huhtala
asemakaava-arkkitehti

Marjaana Yläjääski
aluearkkitehti

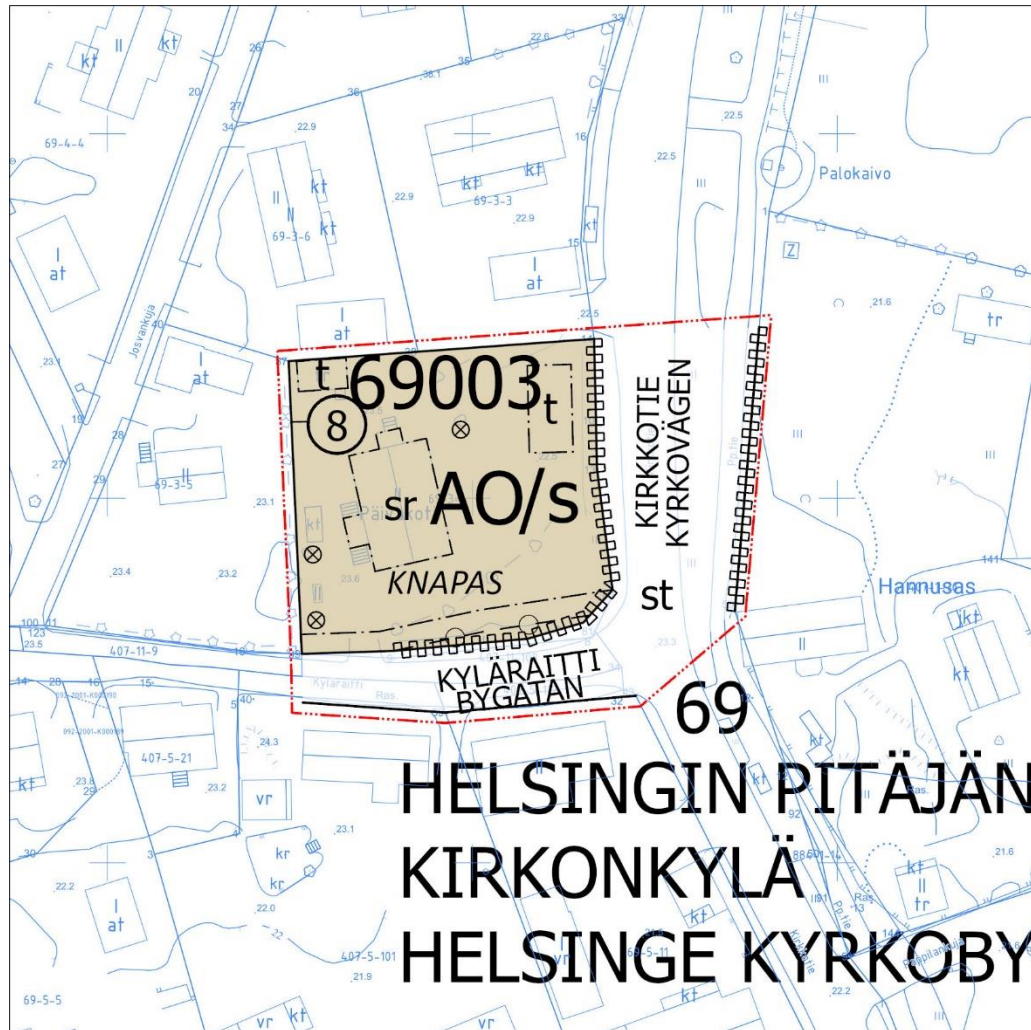
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	23.03.2023
Kaavan nimi	002408 Knapas, 69. Helsingin pitäjän kirkonkylä		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus	092002408		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2941	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2941
Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	

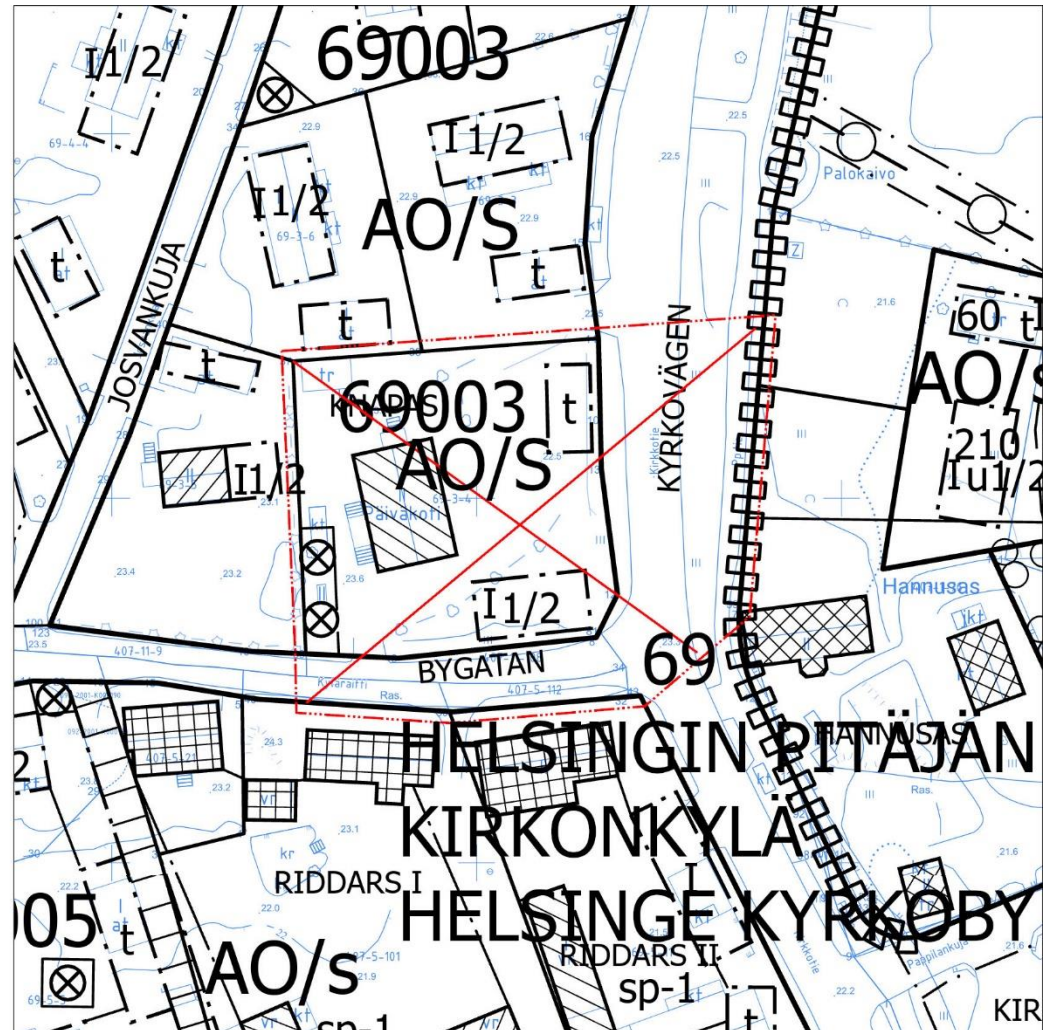
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,2941	100,0	280	0,10	0,0000	-185
A yhteensä	0,1682	57,2	280	0,17	-0,0044	-185
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1259	42,8	0		0,0044	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 +/-]	

Alamerkinnyt

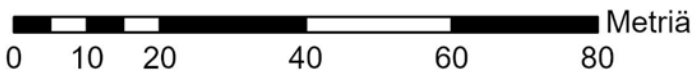
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2941	100,0	280	0,10	0,0000	-185
A yhteensä	0,1682	57,2	280	0,17	-0,0044	-185
AO/S	0,1682	100,0	280	0,17	-0,0044	-185
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1259	42,8	0		0,0044	0
Kadut	0,1259	100,0	0		0,0044	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos			
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]		[k-m ² +/-]	
Yhteensä	1	280	1		280	
Asemakaava	1	280	1		280	
Ei-asemakaava						



ASEMAKAAVANMUUTOS EHDOTUS



POISTUVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002408	Päiväys Datum 15.8.2023
Vantaan kaupunki KNAPAS Kaupunginosa 69, HELSINGIN PITÄJÄN KIRKONKYLÄ Asemakaavan muutos Osa korttelia 69003 ja katualuetta. Tonttijaon muutos Osa korttelia 69003. 1:1000	Vanda stad KNAPAS Stadsdel 69, HELSINGE KYRKÖBY Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 69003 och gatuområdet. Ändring av tomtindelningen Del av kvarteret 69003. 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Erillispientalojen korttelialue.

Tontti on muinaisjäännösaluetta. Rakentaminen muualle kuin määrätyle paikalle ei ole mahdollista ilman neuvotteluja museoviranomaisen kanssa.

Tontin kerrosalasta saa enintään 30% käyttää ympäristöä häiritsemättömiä ja ympäristöönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten.

Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on sopuisuudessa alueen perinteen kanssa.

Pihan pintamateriaalien tulee olla perinteisiä; asfaltointia tai laajoja laatoituksia ei sallita.

Tonttia saa rajata ainoastaan pensasaidalla tai alueelle tyypillisellä matalalla punamultakeittomaalilla maalatulla puusäleaidalla. Kirkkotien ja Kyläraitin risteyksessä tulee säilyttää riittävä näkemäalue.

Pihapiiriä ei saa jakaa aidoin eikä rakentein.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 1,2. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikka/asunto.

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennukset pihapiireineen ja ympäristöineen säilytetään. Uudisrakennuksen/-rakennelman tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä. Uudisrakennusten julkisivumateriaalina tulee olla punamultakeittomaalilla maalattu lauta. Katon tulee olla musta harjakatto, jonka materiaali on joko konesaumattu pelti tai kolmiorimahuopa. Uudisrakennusten tulee myös massoitella ja jäsentelyn puolesta sopeutua alueen vanhaan rakennuskantaan.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus.

Tomten är ett fornlämningsområde. Det är inte möjligt att bygga någon annanstans än på den angivna platsen utan överläggningar med museimyndigheten.

Av tomtens våningsyta får högst 30% användas för arbetslokaler som inte stör omgivningen och som är anpassade till miljön, samt tillhörande utställnings- och butikslokaler.

Den växtlighet som ska bevaras och planteras i området ska väljas så att den harmonierar med områdets tradition.

Gårdens ytmaterial ska vara traditionella; asfaltering eller omfattande plattläggningar tillåts inte.

Tomten får endast avgränsas med en häck eller ett för området typiskt lågt spjälstaket i trä som målats med rödmylleslamfärg. I Kyrkovägens och Bygatans korsning ska ett tillräckligt område med fri sikt bevaras.

Gården får inte delas upp med staket eller konstruktioner.

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstalet 1,2. Att gröneffektiviteten uppnås ska styrkas i samband med bygglovet med en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Rent dagvatten ska i mån av möjlighet infiltreras i marken.

För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.

Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser/bostad.

Område där miljön bevaras.

Området är en del av den bebyggda kulturmiljön av riksomfattande betydelse. Byggnaderna med sina gårdar och omgivningar bevaras. Särskild vikt ska fästas vid anpassningen av en nybyggnad/en ny konstruktion eller ändringar i en befintlig byggnad till stadsbilden. Till bygglovsansökan ska en utredning bifogas som visar hur byggnaden/konstruktionerna passar in i miljön. Nybyggnadernas fasadmateriell ska utgöras av bräder som målats med rödmylleslamfärg. Taket ska bestå av ett svart sadeltak med ett material av antingen maskinfalsad plåt eller filt på trekantslist. Nybyggnaderna ska också till volymgestaltningen och artikuleringen anpassa sig till områdets gamla byggnadsbestånd. Museimyndighetens utlåtande ska inhämtas för bygglov.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	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.
69	Kaupunginosan numero.	Stadsdelensnummer.
HELS	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
69003	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KIRKKOTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen Talousrakennusten kerrosluku on yksi.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras Ekonomibyggnadernas våningstal är ett.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden
	Suojeltava rakennus. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti sekä kyläkuvan kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus- ja muutostöille on hankittava museoviranomaisen lausunto. Korjaussuunnittelussa tulee käyttää ammattitaitoista, historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.	Byggnad som skall skyddas. Historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med avseende på bybildens betydelsefull byggnad som inte får rivas. Inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder som äventyrar bevarandet av ovan nämnda värden får vidtas i byggnaden. För renoverings- och ändringsarbeten ska museimyndighetens utlåtande inhämtas. En yrkeskunnig planerare som är förtrogen med det historiska byggnadsbeståndet ska anlitas för planering av renovering.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Suojeltava tie. Alueen osa, jolla sijaitsee historiallisesti merkittävä tieosuus. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmia käsiteltäessä on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto. Tiestä mahdollisesti löytyvät alkuperäiset tieauniot ovat kiinteinä muinaismuistoina muinaismuistolain nojalla suojeltuja.	Väg som skall skyddas. Områdesdel där det finns ett vägvägningsnät av historisk betydelse. När områdets byggnads- och underhållsplaner behandlas ska ett utlåtande inhämtas av den lokala museimyndigheten. Ursprungliga vägruiner som eventuellt påträffas på vägen är fasta fornlämningar som är skyddade med stöd av lagen om fornminnen.
	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	TONTTIIAKO 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 planering 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 002408

KNAPAS

LAUSUNNOT JA VASTINEET

kala 15.8.2023

Asemakaavoitus / MYL, THU

Kaupunkiympäristölautakunta 18.4.2023 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002408/Knapas**. Lausuntoja pyydettiin 15 kpl ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1, 26.5.2023 HSY	- Yleinen vesihuolto on rakennettu valmiiksi, eikä asemakaavamuutoksella ole vaikutuksia siihen.	- Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen. - Ei tarkistuksia.
NRO 2, 30.5.2023 Vantaan kaupunginmuseo	- Asemakaavassa on huomioitu pihapiirin ja rakennusten suojeluarvot. - Käyttämättömän rakennusalan poisto kaavakartalta on hyvä ratkaisu kyläkuvan säilymisen kannalta. - Talousrakennuksen rakentamista on ohjattu soveltuvaksi vanhaan rakennuskantaan. - Museolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman osalta. - Kaavavaiheessa tontilla toteutettiin arkeologiset koekaivaukset, joissa tutkittiin uuden talousrakennuksen paikka. Muilta osin Knapaksen tontti on yhä muinaisjäännösaluetta. Asemakaavan korttelimerkintään (AO) tulisi lisätä lause: "Tontti on muinaisjäännösaluetta. Rakentaminen muualle kuin määrätyle paikalle ei ole mahdollista ilman neuvotteluja museoviranomaisen kanssa."	- Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen. - Kaavakarttaan on lisätty erillispientalojen korttelialuetta (AO) koskeva määräys: "Tontti on muinaisjäännösaluetta. Rakentaminen muualle kuin määrätyle paikalle ei ole mahdollista ilman neuvotteluja museoviranomaisen kanssa."
NRO 3, 31.5.2023 Uudenmaan liitto	- Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa asemakaavaehdotuksesta.	- Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen.

	- Selostuksen kuvaus maakuntakaavatilanteesta tulee päivittää. Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.	- Kaavaselostuksen kohtaan 2.2.1 on päivitetty maakuntakaavatilanne.
--	--	---

NRO 1

HSY

Lausunto:**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan asiasta seuraavaa:**

Yleinen vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia yleiseen vesihuoltoon.

Lisätietoja antaa aluepäällikkö Mikko Stenius, puh. 09 1561 2109.

Vastine:

Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia kaavamateriaaliin.

NRO 2

Vantaan kaupunginmuseo

Lausunto:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavamuutoksesta 002408 Knapas. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on varmistaa, että suojeltu päärakennus säilyttää jatkossakin asemansa Suuren Rantatien varressa. Lisäksi Kirkkotien ja Kyläraitin risteyksen tuntumassa sijaitseva käyttämätön rakennusala poistuu. Kaavassa osoitetaan rakennusalat olemassa olevaa saunarakennusta ja uutta talousrakennusta varten.

Museo on antanut mielipiteensä Knapaksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (dnro VKM/186/2020) ja museon rakennustutkija on osallistunut asemakaavan valmisteluun. Asemakaavassa on huomioitu riittäväällä laajuudella valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä sijaitsevan Gammal Knapasin pihapiirin ja rakennusten suojeluarvot. Päärakennukselle on laadittu inventoinnissa todettujen arvojen pohjalta suojelumääräykset asemakaavaan. Kirkkotien ja Kyläraitin kulmassa ollut käyttämätön rakennusala on poistettu kaavakartalta, mitä voidaan pitää hyvänä ratkaisuna kyläkuvan säilymisen kannalta. Myös pihapiiri on saanut suojelumerkinnän (-/s) ja siihen liittyvän suojelumääräyksen. Suunnittelualueella sijaitsee talousrakennuksen rakennuspaikka, jonka rakentamista on ohjattu kaavamääräyksellä siten, että uusi rakennus soveltuisi mahdollisimman hyvin kylän vanhaan rakennuskantaan. Museolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman osalta.

Kaavavaiheessa Knapaksen tontilla toteutettiin tarvittavat arkeologiset koekaivaukset, jossa tutkittiin uuden talousrakennuksen paikka. Muuten kuin tutkitulla alueella Knapaksen tontti on yhä muinaisjäännösaluetta, eikä muualle kuin määrätylle paikalle ole mahdollista rakentaa ilman neuvotteluja museoviranomaisen kanssa. Tämän takia asemakaavan korttelimerkintään (AO) tulisi lisätä lause: "Tontti on muinaisjäännösaluetta. Rakentaminen muualle kuin määrätylle paikalle ei ole mahdollista ilman neuvotteluja museoviranomaisen kanssa."

Vastine:

Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen.

Tarkistukset:

Kaavakarttaan on lisätty erillispientalojen korttelialuetta (AO) koskeva määräys:

"Tontti on muinaisjäännösaluetta. Rakentaminen muualle kuin määrätylle paikalle ei ole mahdollista ilman neuvotteluja museoviranomaisen kanssa."

NRO 3

Uudenmaan liitto

Lausunto:

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa otsikon mukaisesta asemakaavaehdotuksesta. Uudenmaan liitto kuitenkin toteaa, että selostuksen kuvaus maakuntakaavatilanteesta tulee päivittää. Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Vastine:

Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen.

Tarkistukset:

Kaavaselostuksen kohtaan 2.2.1 on päivitetty maakuntakaavatilanne.



22 §

Rakennuskiellon jatkaminen / 90103R Kivistön asemakorttelit

VD/4541/10.02.06/2023

TeA/MSI/KZU/VIK/JT

Kivistön asemakortteleiden alueelle jatketaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 §:n 1 momentin mukaista rakennuskieltoa asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 233100 laatimista varten. Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella pyritään varmistamaan Kivistön keskustan suunnitteluperiaatteiden toteutuminen kestävän ja laadukkaan kaupungin varmistamiseksi. Alueella on ollut 24.5.2021 lähtien voimassa rakennuskielto (90103R), joka päättyi 24.5.2023.

Rakennuskielto on yksi maankäyttö- ja rakennuslain antamista välineistä, jota kunnat voivat käyttää esimerkiksi silloin, kun tarkoituksena on, että kaava-alue pysyy muuttumattomana suunnittelun ajan eikä kaavan toteuttamiselle aiheudu haittaa. Rakennuskielto voidaan määrätä sekä yleis- että asemakaavan laatimisen ajaksi. Tällä menettelyllä kunta voi varmistaa, että suunnitellaan ajanmukaista ja kilpailukykyistä ympäristöä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaan kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan.

Kivistön asemakortteleiden rakennuskieltoalue nro 90103R

Vantaan kaupungin tavoite on kehittää Kivistön asemakortteleiden aluetta keskeisiksi palvelukortteleiksi, joissa julkiset ja kaupalliset palvelut limittyvät toimitila- ja asuntorakentamiseen luontevasti. Asemakortteleiden alue rajautuu kehäradan eteläpuolelle; Hämeenlinnanväylän, Tikkurilantien ja Keimolantien väliin. Kivistön asemakortteleiden suunnittelun lähtökohtana on Vantaan kaupungin tavoite olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä sekä Kivistön keskustan suunnitteluperiaatteet:

- kävelijä aina ensin,
- jokaisen korttelin läpimitta on enintään 100 metriä,
- jokainen kortteli on hybridi,
- jokainen kortteli muodostuu erilaisia rakennuksista,
- jokainen katto on käytössä,
- jokaisesta ikkunasta näkyy puu,
- luontoretellä Kivistön keskustassa,
- Kivistön keskustassa ruoka kasvaa kaikkialla,
- Kivistö on värikäs kaikilla tasoilla ja
- Kivistössä luodaan kestävät puitteet elämiselle.

Alueen asemakaavaluonnoksen arvioidaan valmistuvan vuoteen 2024 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 8 § 1 kohdan 39 mukaan kaupunginhallitus päättää rakennuskiellon antamisesta alueelle, jolla asemakaavan laatiminen taikka asemakaavan tai tonttijaon muuttaminen on vireillä.

Kaupunkiympäristölautakunta 15.8.2023 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtaja va:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) jatketaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 §:n mukaisesti rakennuskieltoa 90103R asemakaavan muuttamiseksi liitekarttaan rajatulla alueella 24.5.2025 saakka,
- b) päätöstä on noudatettava maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 4.9.2023 § 22

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) jatketaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 §:n mukaisesti rakennuskieltoa 90103R asemakaavan muuttamiseksi liitekarttaan rajatulla alueella 24.5.2025 saakka,
- b) päätöstä on noudatettava maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Rakennuskieltoaluekartta: 90103R Kivistön asemakorttelit

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus rakennuskieltoa koskevassa asiassa

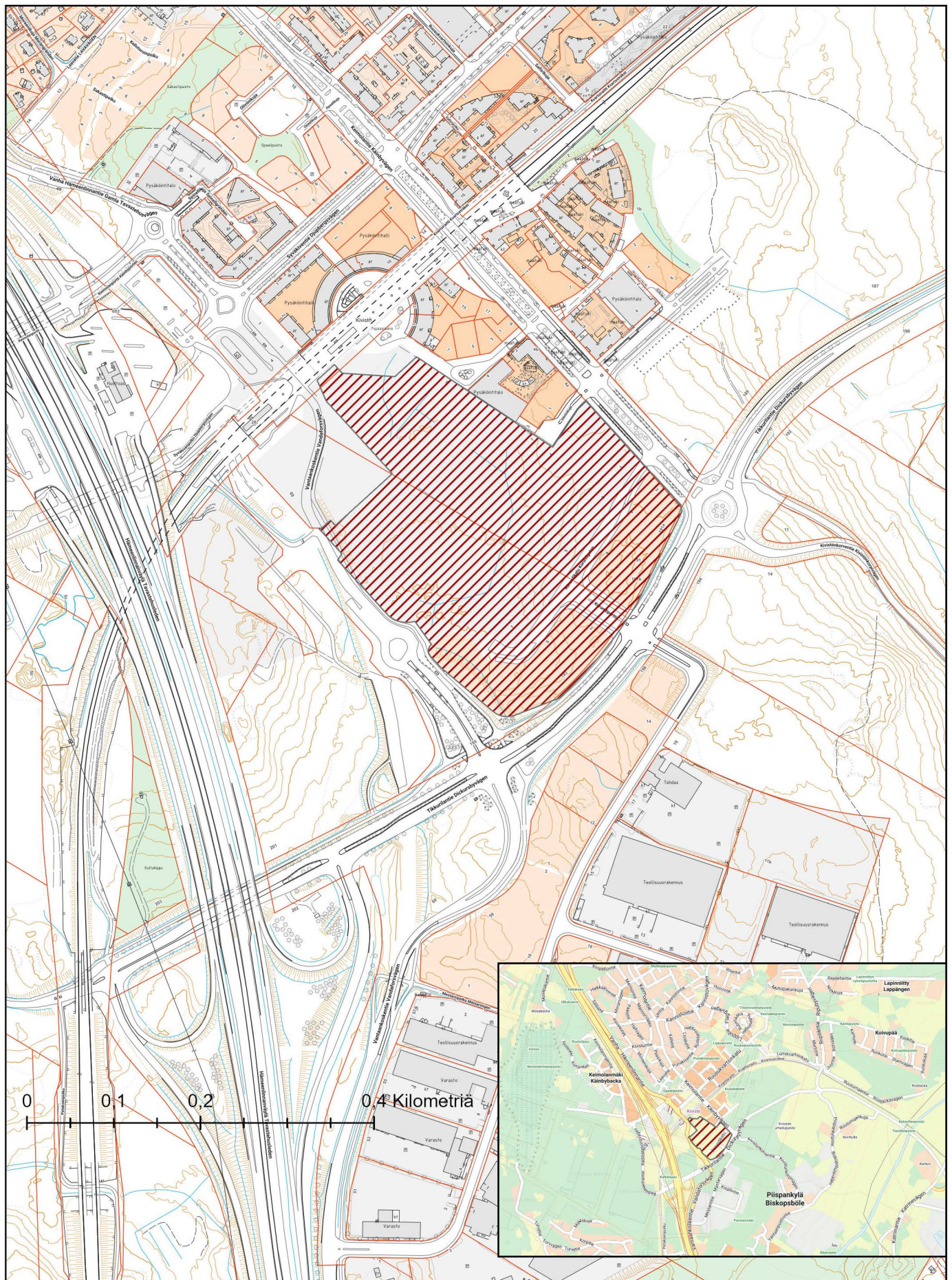
Lisätiedot:

aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, puh. 050 302 8799, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Rakennuskiellon jatkaminen asemakaavan laatimista varten:

90103R Kivistön asemakorttelit
15.8.2023

Kaupunkirakenne ja ympäristö





23 § Asemakaavan muutos 002449 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Raappavuorenrinne 2

VD/5967/10.02.04.00/2020

TeA/MSI/TKA/AHA/VIK/JT

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisten täyden peruskorjauksen tarpeessa olevien asuinkerrostalojen purku ja korvaaminen yhdessä kaupungin maiden kanssa tehokkaammalla kerrostalokorttelilla. Kortteliin sijoittuu rakennusoikeutta asuinrakennuksille 36 900 k-m² sekä liiketiloille 50 k-m². Kortteliin sijoittuu lisäksi pysäköintilaitos ja noin 335 pysäköintipaikkaa. Kiskanpuiston käyttötarkoituksmerkintä tarkistetaan vastaamaan paremmin käyttötarkoitusta.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 17550 sekä katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 17 Martinlaakso.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 17550.

Alue sijaitsee osoitteessa Raappavuorenrinne 2

Hakija

Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö

Maanomistus

Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö ja Vantaan kaupunki

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Jaakkola Arkkitehdit maanomistajan konsulttina. Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupunkikeskustan asuinalue (AC), lento-meluvyöhykettä L2 ja lentokoneiden laskeutumisvyöhykettä. Kaava-alueen länsipuolella kulkee kaasuputki.

Asemakaavamuutos

Kaavamutoksella mahdollistetaan Raappavuorentien varren kaupunkikuvaa ja asuntoalueen näkyvyyttä parantavan kokonaisuuden rakentuminen. Tavoitteen edellytyksenä on nykyisten vuokra-asutokäytössä olevien asuinrakennusten purkaminen ja korvaaminen tehokkaammalla kerrostalokorttelilla (AK).

Asuntokanta uudistuu ja monipuolistuu rakennetun alueen sisällä. Kortteliin sijoittuu seitsemän asuinkerrostaloa, joiden korkeudet vaihtelevat seitsemästä kerroksesta 13-kerrokseen. Rakennuksiin sijoittuu myös liiketilaa sekä asumista palvelevia yhteistiloja. Liiketila sijoittuu korttelin kaakkoiskulmaan Raappavuorenrinteen ja Raappavuorenpolun raittien risteykseen. Yhteistilat sijoittuvat rakennusten maantasokerrokseen sekä korttelipihalle erilliseen rakennukseen. Asuinrakentamista sallitaan yhteensä 36 900 k-m² sekä liiketilaa 50 k-m². Tästä purettavat rakennukset 10 410 k-m² ja uusi kerrosala 26 540 k-m².



Korttelin sisäpiha rakennetaan viihtyisäksi ja vehreäksi yhtenäispihaksi ja vihertehokkuus on vähintään 0,9. Korttelin piha-alueelle maanvaraiselle osuudelle tulee istuttaa kookkaiksi kasvavia lehti- ja havupuita. Korttelin tarvitsemat pysäköintipaikat sijoitetaan autopaikkojen korttelialueelle (LPA) kannenalaisen pysäköintilaitokseen ja maantasopysäköintialueelle. Kaavassa autopaikkannormi asunnoille on 1 ap/110 k-m² ja liiketiloille 1 ap/80 k-m². Korttelin suunnittelussa on huomioitu asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus. Liito-oraville soveltuvat kolopuut säilyvät.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 2.3.2021.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä 6.3.2021 ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 11 kappaletta. Ne ovat vastineineen erillisenä liitteenä. Kaavatilaisuus on pidetty 16.3.2021 Teams live -tilaisuutena.

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 ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 26 490 k-m², noin 600 asuntoa, ja liikekerrosalaa 50 k-m².

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäytösopimus.

Muutostustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y- Säätiö ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2400 €), yhteensä 12 400 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 6.6.2023 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtaja va:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.6.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002449 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus 16 Martinlaakso / Raappavuorenrinne 2,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y- Säätiö maksaa muutostustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2400 €), yhteensä 12 400 €.

Käsittely:

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

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.



Kaupunkiympäristölautakunta 15.8.2023 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtaja va:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.6.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002449 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus 16 Martinlaakso / Raappavuorenrinne 2,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y- Säätiö maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2400 €), yhteensä 12 400 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunta jätti asiaan seuraavan yhteisen pöytäkirjalausuman:

"Lautakunta tunnistaa, että kaava-alueen suhteellinen hallinnanjakoon on maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukainen. Lautakunta pitää hyvänä sitä, että suunnittelualueelle syntyy monipuolisempaa asuntotarjontaa verrattuna nykyiseen tilanteeseen.

Lautakunta esittää kuitenkin huolensa mahdollisesta segregatiokehityksestä kaava-alueella ja sen ympäristössä tilanteesta, missä korkotuettu asuntotuotanto keskittyy paikallisesti. Asuntotarjontaa tulee tarkastella maankäytösopimuksen hyväksymisen yhteydessä ja kaavaprosessin edetessä tasapainoisen lopputuloksen varmistamiseksi."

Kaupunginhallitus 4.9.2023 § 23

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.6.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002449 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus 16 Martinlaakso / Raappavuorenrinne 2,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y- Säätiö maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2400 €), yhteensä 12 400 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet

- Asemakaavamuutosehdotus 6.6.2023
- Asemakaavamuutoksen selostus 6.6.2023
- Mielenpaineet ja vastineet 6.6.2023

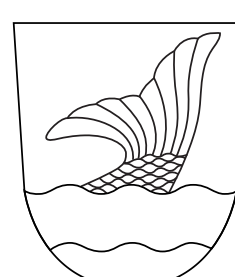


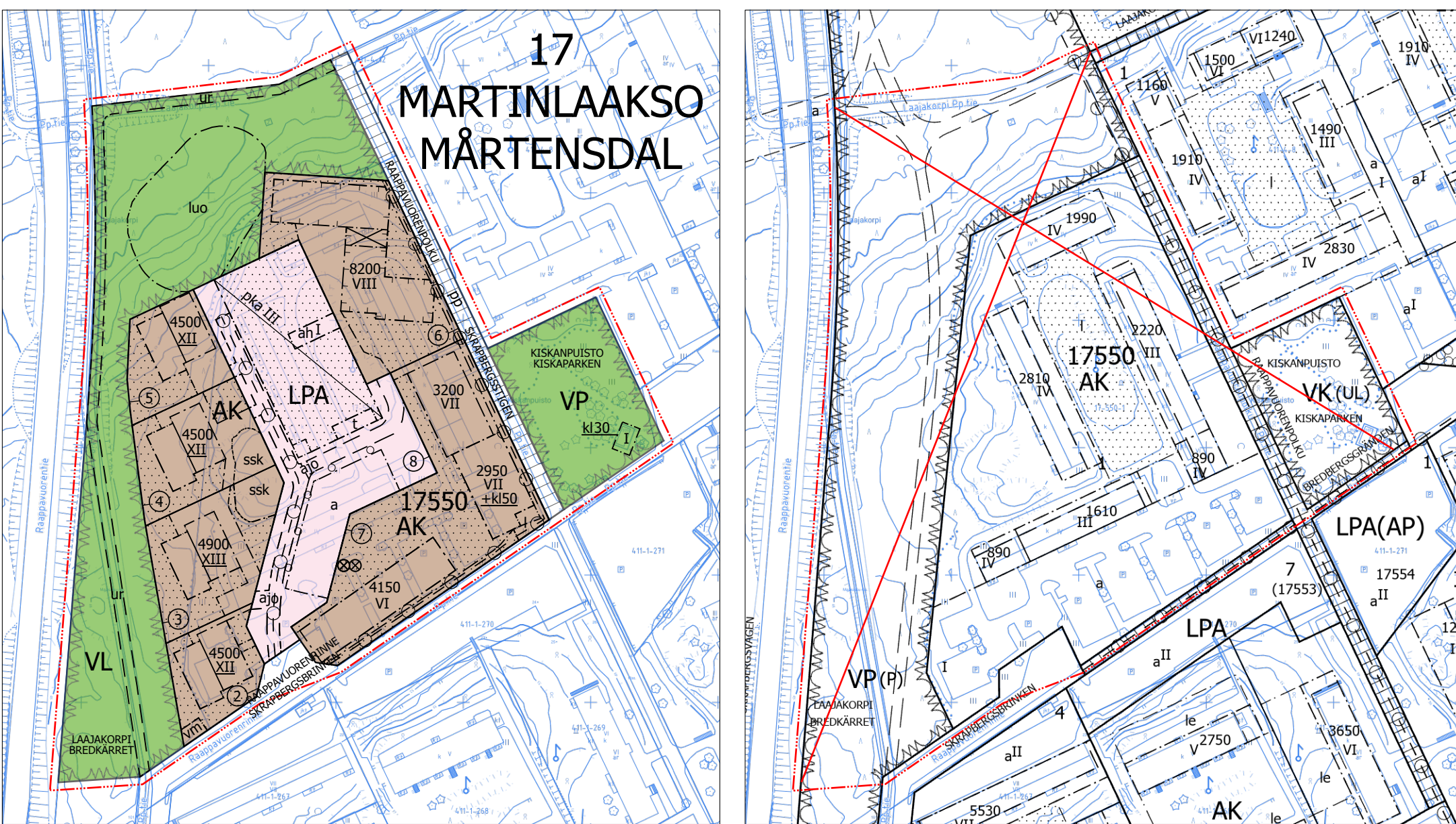
Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132,
asemakaava-arkkitehti Anna Hakamäki, p. 050 318 1629
([etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi))

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002449	Päiväys Datum 6.6.2023
Vantaan kaupunki RAAPPÄVUORENRINNE 2 Kaupunginosaa 17, Martinlaakso Asemakaavan muutos Kortteli 17550 sekä katu- ja virkistysalueet.	 Vantaan kaupunki SKRAPBERGSBRINKEN 2 Stadsdel 17, Mårtensdal Ändring av detaljplanen Kvarteret 17550 samt gatu- och rekreatiomsområdena.
Tonttijako ja tonttijaoon muutos Kortteli 17550.	Tomtindelning och ändring av tomtindelningen Kvarteret 17550.
1:2000	1:2000



ASEMAKAAVAKUUKINTOJA JA -MÄÄRÄYKSIÄ DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

3 m kaava-alueen rajat ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkeuhkoston rakentelualue.

Kaupunkikuvaa ja arkkitehtuuri

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristöarkkitehtuurin tulee olla laadukaista ja toteutuksen korkeatasoista. Korteistista ja rakennuksista tulee muodostaa kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Kortteihin rakennukset ja niiden kadulle näkyvät julkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia.

Kortteihin tulee olla massotelluilla monimuotoiset.

Kortteissa tulee olla rakennuskatsaita vaihtelevaa rakennusmuotoisuutta ja yksityiskohdissa, kerroksuuksissa sekä rytmisyyttä korkeudessa monipuolisen kaupunkikuvan saavuttamiseksi.

Kaupunkikuvallisesti tärkeät katujulkisivut ja saapumissuuntia tulee korostaa ja muodostaa niihin kaupunkikuvallinen ja orientoitumista ohjaava kiinnikehoja.

- Raappavuorentien puoleisella julkisivulla tontilla 2

- Raappavuorentien ja Raappavuorenpuolen

kulmauksessa tontilla 7

- Raappavuorentien katualueen päättävällä tontin 7

länsikulmassa

Kaupunkikuvallisia kiinnikehoja tulee korostaa julkisivuuksissa arkkitehtuurin keinoin.

Alle kymmenkerroksisten rakennusten julkisivujen ja massotellun tulee olla suunniteltu vaihteleviksi niin, että julkisivujen tyylit muuttuu yhden julkisivun matkalla arkkitehtuuriltaan luontevissa kohdissa vähintään 20 metrin välein julkisivupinnan tasojen, värien, materiaalien, mittakaavan, parvekkeiden ja ikkunajono koon tai sijoituksen suhteen.

Yli 10-kerroksisten pistetalojen tulee antaa massallaan monimuotoisen vaihtelevan ja laadukkaan ulkoilman rakennusalan muotoa. Rakennusten ylimpiä kerroksia tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin ja niiden tulee erottua peruserkerkerroksista korkeudellaan, kattaen katutason, massotelluilla, väliaistalla, materiaaleilla ja väreillä. Ylimmän kerroksen tulee olla osittain sisäänvetoja ja sen yhteyteen tulee toteuttaa kattoterrassit, joihin tulee kattaeressin ulkoruonasta ulottuvalla arkkitehtoniisesti näytävällä ja visuaalisesti kevyellä ulkopuolella.

Raappavuorenpuolen puolella tontilla 6 ja 7 tulee olla normaalkerkerkoista erottuvia ylin kerros.

Rakennusten päädyt tulee aukottaa runsaasti.

Rakennukset on rakennettava koko rakennusalan puitteissa.

Kulmauskuvien, niiden pääläpsekköiden ja kulmausparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

Raappavuorenpuolen ja Raappavuorentien katualueilla tulee olla väily-työvyöhykkeet korttien sisäpuolella.

Porrasohueisiin on oltava täpätön kulkusuora sekä kadulta että pihalta Raappavuorentien ja Raappavuorenpuolen rajatuvalla tontilla 7.

Rakennusten teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Kortteisteleisten altojen, muurin ja portaikojen tulee liittyä kortteihin kokonaisuutena. Tiat tulee rakentaa pääosin toteutettavalla laadukkaalla ja kestävillä materiaaleilla. Kortteihin tekniset rakenteet, kuten muurimallot, tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti. Kortteihin rakennusten puoleisten tonttien 2-5 rakennusten välisten muurin päärviin tulee vastata viereisen rakennuksen jalausta välyillä. Muureissa tulee olla viereisten rakennusten tehostevoitella kistetyt välykannat.

Rakennusolosuhteet

Asuun- ja yhteistiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusosueiden lisäksi enintään 10 % rakennusosueiden määrästä. Tiat tulee rakentaa pääosin kivijalkakerroksien ja toteuttaa niin, että ne antavat asuun- ja toiminnallisen vaihtelevan. Kaavassa määrätty asuinalueen välyyden yhteisöjen rakennusosueiden ja sallitut muut asuin- ja asuinrakennusosueiden eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojat.

Yli kymmenkerroksisten rakennuksien on asukkaiden käytön kannalta rakennettava vähintään kolme erillistä maistaan avautuvaa suunaosaa ja kattoterrassia.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Stadsbild och arkitektur

Området arkitektur och miljöbyggnads fasader som syns mot gatan ska uppföras så att de avseende på stadsbilden och arkitekturen är högklassiga.

Kvarterets ska vara varierande till volymställningarna. I kvarteren ska det finnas byggnadsvarianter i byggnadernas form och detaljer, väntningar och taklösningens höjd för att uppnå ett varierande stadsrum.

De gatufasader som är utpräglade med tanke på stadsbilden och anknytningarna ska framhållas och en fixpunkt ska i dem med avseende på stadsbilden och orienteringen.

- Fasaden mot Skarpsbergstrinken på tomt 2

- Skarpsbergstrinken och Skarpsbergstrinken höm på tomt 7

- Västra hörnet av tomt 7 i slutet av Skarpsbergstrinken gatunorm

Stadsbildsmässiga fixpunkter ska framhållas i fasaderna med arkitektoniska medel.

I byggnader på över tio våningar ska byggnadernas fasader och utformning vara planerade på ett varierande sätt, så att fasadens stilsmässigt på längga ställen bryts upp arkitektoniskt med minst 20 meter mellanrum per fasad med avseende på nivåskifflarna i fasaderna, färg, material, dimensioner och fönsterindelningens storlek eller placering.

Punktsmässigt för fler än 10 våningar ska till utformningen ge ett varierande intryck och linjerna byggnadens form till grundformen. Byggnadernas översta våningar ska framhållas med arkitektoniska medel och de ska skilja sig från skärningsdelarna i form, volym, material, belysning, material och färger ska användas som accentueringsmedel.

Den översta våningen ska delvis vara indragen och i anslutning till den ska en takterrass byggas som ska täcka in den väntningsfulla imponerande och visuellt tilltalande skärmat som sträcker sig från takterrassens ytterkant.

På tomt 6 och 7 på Skarpsbergstrinken ska den översta våningen skilja sig från de ordinarie våningarna.

Byggnadernas gavlur ska ha ett stort antal öppningar.

Byggnaderna ska byggas så att de fyller hela byggnadsytans längd.

Hörnåtgärder, de huvudsakliga västutrymningarna och hörnåtgärder ska utformas som en del i byggnadens grundformen. Byggnadernas översta våningar ska framhållas med arkitektoniska medel och de ska skilja sig från skärningsdelarna i form, volym, material, belysning, material och färger ska användas som accentueringsmedel.

Den översta våningen ska delvis vara indragen och i anslutning till den ska en takterrass byggas som ska täcka in den väntningsfulla imponerande och visuellt tilltalande skärmat som sträcker sig från takterrassens ytterkant.

På tomt 6 och 7 på Skarpsbergstrinken ska den översta våningen skilja sig från de ordinarie våningarna.

Byggnadernas gavlur ska ha ett stort antal öppningar.

Byggnaderna ska byggas så att de fyller hela byggnadsytans längd.

Hörnåtgärder, de huvudsakliga västutrymningarna och hörnåtgärder ska utformas som en del i byggnadens grundformen. Byggnadernas översta våningar ska framhållas med arkitektoniska medel och de ska skilja sig från skärningsdelarna i form, volym, material, belysning, material och färger ska användas som accentueringsmedel.

Den översta våningen ska delvis vara indragen och i anslutning till den ska en takterrass byggas som ska täcka in den väntningsfulla imponerande och visuellt tilltalande skärmat som sträcker sig från takterrassens ytterkant.

Porrahuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvoimisia. Maantasokerroksissa katon porrashuoneen pinta-alasta 35 m² saa rakentaa rakennusosueiden lisäksi. Ylemissä kerroksissa katon porrashuoneen pinta-alasta 20 m² kerros saa rakentaa rakennusosueiden lisäksi. Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/ porrashuone sa kaikkia kerroksissa rakentaa rakennusosueiden lisäksi. Asemakaavan sallimat porrashuoneiden liiskeroskoot eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia. Asuntokohtaiset istumistavarastot voidaan sijoittaa rakennusosueiden lisäksi asuntojen yhteyteen tai ulkoalueterrassuun estämättä vesikaton alapuolelle. Tontilla 7 tules vähintään 50 m² käyttyä liiketila varten. Liiketila sen sisäidäkinlyt tulee toteuttaa maantasokerroksen tontin kaakkoisreunaan, laatoitettavaksi tai kivettyäviksi ositettua alueen osan yhteyteen. Liiketilan välittömän edelläpäilytyn on asukkaiden käyttöön rakennettava yhteisöalaa, johon tulee sijoittaa yhteisösauna, talopesula, työ- ja harrastetila. Jätehuolto-, pysäköinti-, kerho-, varasto- ja väestönsuojatiloja saa sijoittaa tontillaan estämättä. Jätetilat tulee sijoittaa korttelikohtaisesti keskitettynä LPA-kortteliin. Varisnaisen porrashuoneen lisäksi palotilanteessa poistumista palvelevan erillisen porrashuoneen ja palomestarin saa rakentaa asemakaavassa osoitettun kerroksalan lisäksi. Rakennusosueiden lisäksi rakennettavaksi sallitut tilat eivät mitota auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja. Jotjoita ja kaapeleita saa sijoittaa tonttiasta huolimatta. Kun rakennuksen, koonen tai laitten korkeus ylittää 30 m maan- tai vedenpinnasta, tulee hakea Lentosuojelu. Katot Kattomateriaalin on konesaumattu pelti tai kasvikkatto. Yli 10-kerroksisissa rakennuksissa kattomuoto on v-katto, jossa ja itä- ja länsireunat ovat muuta kattoa korkeammalla ja lapekuuteen on rakennettu 1:10 Lapekaltevuuden tulee olla samaa tontilla 2-5. Katolla olevat talotekniset laitteet ja hormit tulee integroida muihin rakenteisiin ja sovittaa luontevaksi osaksi rakennuksen arkkitehtuuria ja materiaaleja. Kattosuojet tulee käsitellä kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina. Julkisivut Julkisivujen tulee olla korkealaatuisia ja kestäviä materiaaleista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutelma. Julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisauvoja. Julkisivuvärin ei sallita valkoista, mustaa tai harmaata, mutta niitä voidaan käyttää jatkavina korustekeinoina. Alle kymmenkerroksisten rakennusten julkisivumateriaaleina tulee käyttää paikalla muurattua tulta, julkisivujen tulee olla väräimämaalattua murettuja säilyt. Tilen välin, pintastrukturin mutta myös laatoita jalki muurastavan tullen vahdella arkkitehtuuriltaan luontevissa kohdissa vähintään 20 metrin välein. Katujulkisivun pinnasta pääosaan tulee olla lämmitä seipäntä. Yli 10 krs korkeat rakennukset Yli kymmenkerroksisten rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan, julkisivuiltaan, materiaaleiltaan ja väryksettään keskenään erilaisia, mutta noudattaa samankaltaista arkkitehtuurista laatuun. Kulakin pistetaloja tulee olla omaleimainen time ja julkisivun jäsennys. Normaalikerrosten julkisivut tulee jakaa vertikaalisesti vähintään 18 metrin välein ja julkisivujakoa tulee korostaa materiaalein, tyylkeinoin ja väryksettään. Julkisivumateriaalina tulee pääosin käyttää paikalla muurattua tilla. Julkisivumateriaalina voi lisäksi käyttää keraamisia julkisivulevyjä tai -laattoja sekä korkeatasoisesti käsiteltyä ja viihtäeläikaita betonipintoja. Käytävöän on muissa kuin tilaisissa osuuksissa julkisivussa visuaalisesti mielenkiintoisen reliefivalkutelman aikaansaamiseksi seurauksia kehitettävä kahva voimakasta kolumboitettua sennystä, selkää pinnan tekstuurin vaihtelu, urtikissa ja jysäennys. Julkisivuvärytksen tulee olla väräimämaalattua. Mahdolliset elementtisauvat tulee häivyttää edellä mainittu arkkitehtoniin keinoin ilmeellisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella tavalla. Elementtien pystysaumot eivät saa sijoittua päällekkäissä kerroksissa samaan kohtaan. Julkisivuaukoituksen yleisluomen tulee olla erillainen rakennuskaitin ja vahdella rakennuksessa. Korosteusekeinoina tulee käyttää arkkitehtuurin keinoja, aukotuksen määrän, koon, värin ja muodon sekä ympäristärakenteiden vaihtelu. Rakennuksen massa tulee visuaalisesti jakaa kahteen osaan rakennusalan muotoa noudattaen. Parvekkeet Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke, ranskalainen parveke tai maantasopäia. Kadun puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäinvedettyä tai antaa sisäinvedettyjen parvekkeiden vaikutelma ja ne tulee jäsennellä julkisivumateriaalein. Tontilla 7 sallitaan ripustetut ulkoparvekkeet Raappuvorenpuolen suuntaan. Rakennusten kadunpuoleisille julkisivuille on sallittua tehdä kaupunkikuvallisesti keskeisiin sijainteihin huoneistojen liittyviä yksittäisiä erkoerkeitä, ranskalaisia parvekkeita jalki ulkoparvekkeita. Parvekkeiden julkisivumateriaaleina tulee korkealaatuisia ja kestäviä ja niissä tulee käyttää julkisivuihin määrättyä materiaaleja vähintään 30 % julkisivun pinta-alasta. Parvekkeiden, kulukaukojen, arkaiden ja uokkeiden rakentaminen pinnat tulee käsitellä julkivumateriaalein ja julkisivujen laatussa vastaavasti. Parvekkeiden umpiointien pielinä voidaan käyttää tilillaatäelementtejä, joiden ulokulmissa on kulmalitailausta, ei pystysauvoja. Elementtien tilillaatimppin jaksotusasteen on oltava pöä. Yli 10-kerroksisten rakennusten parvekekaiteiden yleisluomen tulee olla erillainen rakennuskaitin ja rakennuksessa. Korosteusekeinoina tulee käyttää parvekkeiden avoimuutta ja umpisauvoja, parvekkeen sisäpöäitua väliaistusta, kaidekannetta, sen pintamateriaalia ja väreä. Parvekkeiden kantavat rakenteet tulee tehdä maantasosa päreinä tai parvekeita parvekkeet ulkoparvekeina. Parvekkeet ja uokkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle, mikäli ne korostavat rakennuksen arkkitehtuuria. Ellei kaavakartassa ole toisin osoitettu, saavat rakennusten katualueen puoleista julkisivuita ukonevat rakenteen, erkent ja parvekkeet ulottua enintään 2,5 m sokkeliastaja. Parvekkeita, jotka ulottuvat rakennusalan yli, ei saa tulla maasta. Kivijalkakeros ja maantasokerroksen toiminnot Rakennuksiin tulee muodostaa avoin kivijalkakeros, johon tulee sijoittaa aktiivisia ja ulkoiltaan avautuvia tiloja, kuten tiike- ja työtiloja, asunista palvelevia kerho- ja monitoimihuoneita tai pesuloita ja harrastushuoneita. Maantasokerroksen tilat tulee järkeistellä ja rakentaa suunnitella muutojoustavasti. Liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteydet kadulta. Liiketila tulee voida yhdistää ulkoiltoihin suurin avettavin ovin ja ikkunoin. Asukkaiden yhteistilat, polkupyörävarastot, sekä harrastetilat tulee sijoittaa pääosin kortteleiden maantasokerroksien. Tilat tulee toteuttaa niin, että ne antavat avoimien ja toimivien vaikutelman ja niiden tulee avautua pääosin aukotien tai kadun suuntaan. Yhteistilojen tulee olla yhdistettävissä ja jaeettavissa ja niiden tulee olla sellaisia, että asukkaat saavat palveluita yhteistiloja voidaan käyttää liiketiloina.	Trappisuojien ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dragkraftsläsligslap. På markplanensvängingen får 35 m² av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På de övre våningarna får 20 m² av ytvänning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På varje våning får ytterligare en trappa/ett trapphus som består på rädning på egen hand byggas utöver byggrätten. De i detaljplanen tillaggsvängningsstoma för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum. Bastovisfäsa förord för lös egendom kan, utöver byggrätten, placeras i anslutning till badstoma eller på vinden / under ytterstekt utan att väntingstätt hindrar det. På tont 7 ska minst 50 m² av ytan användas för en affärslokal. Affärslokaler och dess entré ska byggas i markplanensvängingen i anslutning till den i tomens sydöstra kant anvisade områdesdet som ska beläggas med plattor eller stenläggas. Brovridet affärslokaler i byggnadens södra ända ska man bygga gemensamma utrymmen för de boendes bruk och i hgen i gemensam bastu, en tvättstuga, arbets- och hobbyutrymmen ska placeras. Avfallshanterings-, parkerings-, klubb-, fördrags- och skyddsrumskorlar för placeras utan att tomtens yta utöver ett hinder. Soprum ska placeras kvarterets koncentrerade i LPA-kvarteret. Utöver den väringsta som anvisats i detaljplanen får ett separat trapphus som fungerar som utgång i händelse av brand / under brandmansinsatss byggas utöver det egentliga trapphuset. Utrymmen som får byggas utöver byggrätten räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum. Ledningar och kablar får placeras oberoende av tomtindelningen. När en byggnad, apparats eller anordnings höjd över markens eller närliggande vattenytas nivå överskrider 30 meter bör ansökan om Flyghinderställsänd. Tak Takmaterialet ska bestå av maskinfälad plåt eller grotan. I byggnader med fler än 10 våningar är takformen v-tak, där de östra och västra kanterna är högre än det östra taket och takhöjden ska vara högst 1:10. Samma takfäll gäller på tomterna 2-5. Hustekniska ändringar och kanaler på taket ska integreras i övriga konstruktioner och anpassas som en naturlig del i byggnadens arkitektur och material. Takändarna ska bearbetas så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är högljässiga. Fasadser Fasadena ska vara byggda på plats av högljässiga och hållbara material eller ge intrycket av att vara fasader som är byggda på plats. I fasaderna tilläts inga synliga elementfogar. Vit, svart eller grått tilläts inte som fasadfärg, men de kan användas efter överenskommet. I byggnader med mindre än 10 våningar ska platsmattat tegel användas som fasadmateriell. Fasadena ska ha en färgskala i bruna nyanser. Tegeln får, ystrukturer och även förbande- och/eller muringssätt ska variera enligt på till sin arkitektur lämpliga ställen med minst 20 meters mellanrum. Största delen av gatufasadens yta ska utgöras av en varm väggfärg. Över 10 vån. höga byggnader Fasadena med fler än 10 våningar ska skilja sig från varandra till arkitekturen, fasadena, materialet och färgsättningen, men ändå ha en beläskad arkitektonisk tematik. Varje punktvis ska ha ett säprägt uttryck och en färgsättning med egen prägel. Fasadena på de normala våningarna i varje tornhus ska delas in vertikalt med minst 18 meters mellanrum och fasadindelningen ska framträda. Platsmattat tegel ska huvudsakligen användas som fasadmateriell. Som fasadmateriell kan man assettom använda keramiska fasadsvicker eller-plattor, tegel samt högglässigt behandlade och mångfärgsliga betongtyper. I andra än tegelplattor ska man för att erhålla ett visuellt intressant reliefintryck i fasaden använda minst två av följande metoder: en kraftig tredimensionell strukturering, en tydlig variation av ytans textur, färgfäll, fördjupningar. Fasaden skall ha en varm bruten färgsättning. Eventuella elementfogar ska döljas med och fasadens yta ska ha en medel på ett innovativt och stadsbildningsmässigt högljässigt sätt. Elementens lodräta fogar får inte placeras på samma ställe i våningar som ligger ovanpå varandra. Fasadöppningarnas allmänna intryck ska skilja sig åt mellan respektive byggnad och våner i byggnaden. Som accentueringsmetoder ska man använda arkitektoniska medel, variationer i andelen öppningar, storklek, färg och form samt
---	--

Kunin rakennuksen kivilajakerroksella on rakennettava kokonaisuus, jota on korostettava arkkitehtuurin keinoin, runsaalla ikkuna-aukotokeilla, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella. Kivilajakerroksen umpimittojen julkisivumateriaali tulee pääosin olla paikallamuurattu tiili ja luonnokivi. Tontilla 2–5 rakennusten pohjoispäädyssä ja länsijulkisivulla kivilajakerroksessa voidaan käyttää laatoista, jonka mahdolliset elementtasävyt on hävitetty arkkitehtuurin keinoin. Täten sävy, pintastruktuurin ja/tai laadon ja muurastavan tilen väheillä rakennuksessa arkkitehtuurillaan luontevissa kohdissa vähintään 20 metrin välein. Kuopunkavaliiviselliset kivet ja tiilet betonisokkeihin pinnot kaatua ja korttiin sisäpuolelleen kulkureitit varrella sekä sisäankureiden yhteydessä tulee kasteilla arkkitehtuurin keinoin. Yli 0,5 metrin korkeita sokkeille tulee välttää ja ne tulee käsitellä myös arkkitehtuurin keinoin.

Tontilla 2–5 kivilajakerroksella tulee rakentaa valukattomallaan 2–3 kerroksen korkeus. Rakennusten sisäankureilla tulee korostaa arkkitehtuurin, taitteen, kaatosen, sisäilmeiden, värttyksen, julkisivumateriaalien ja valaistuksen keinoin. Porrauselementteja tulee olla ylempi latti talon kadulle ja pihalle.

Kortille on laadittava yhtenäinen valaistus suunnitelma katujulkisivun ja kivilajakerroksen valaistuksesta.

Tontilla 6 kulkaavaksi tulee suunnitella ja rakentaa luontevana korttelin osana käyttäen korkeatasoisia materiaaleja.

Pihat ja ulkoalueet

Korttelipihalla tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisen kokonaisuutena tonttijärjestä riippumatta. Korttelille on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin alueella. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Pihat tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan runsaana alueena, jolla istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden pienjä puita, pensaita, perennoja, nurmikkaa sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja, mukaan lukien kukkivia puita ja niittykasvillisuutta.

Korttelipihan osat, joita ei käytetä väittämättöminä julkaisun, leikki- tai oleskelualueita tai hdyrnnetty kaupunkivilyyn, on istutettava. Istutuksia tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää kookkailta taimia.

AK- ja LPA-kortteleissa tulee yhdessä saavuttaa vähintään viheretoksuus 0,9.

Rakennusten ja katualueiden väliset tontin osat tulee käsitellä osana korkeatasoisista kaupunkimateriaaleja. Pinnodemateriaalit tulee yhteensovittavia katu- ja torialueiden pinnatemateriaalien kanssa. Liikettien etuosa tulee suunnitella ja rakentaa siten, että liiketoiminta voi laajentua ulkoiltaan.

Hulevedet tulee viivytää yhtenäisen suunnitelman mukaan korttelialueella. Rakennuslupa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaisesti.

Piha-alue tulee rajata osan säilyttämisen rakennuslupa vastaan runsailla puu- ja pensassitukilla.

Melu

Asuntojen ääneneristävyyden AL-lento- ja tieliikennemeluja vastaan on oltava vähintään 35 dB. Raappaveroitusten puolesten parvekkeiden ja terrassien on oltava lastettuja. Parvekkeilla ja terrasseilla tulee teknisin ratkaisuin huolehtia siitä, että ohjaajien mukainen melutaso ei ylitä.

Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskittämistä (Laeq) ylitä yllä (koko 12–7) 30 dB.

Oleskelunä korttelitule pihat-alueilla melutaso ei saa ylittää 55dB.

Liikenne ja pysäköinti

Kortteliin autoaikat tulee sijoittaa LPA-kortteliin pihakannanlaisella pysäköinnillä varustalle rakennuslupa-alueen osan säilyttämisen rakennuslupa.

Asunnot: 1 ap/110 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/3 asunto. Autoaikkajon määrän voidaan vähentää 15 %, kun pysäköinti keskittämällä vähimmäistiloin pakoitiin pysäköintialueella/-laitokseen.

Liiketit: 1 ap/80 k-m²

Autoaikkajon määrä voidaan vähentää 5 kpl yhtä yhteisäköitysoatusta kohti. Yhteisäköitysoatusta ska kaava-alueelle sijoittaa 2 kpl.

Pokkupysäköitysoatkojen vähimmäismäärät: toimistolait 1 ap/50 k-m², liiketit 1 pp/30 k-m², asunnot 2 ap/20 k-m² pyöräpakoista on oltava säälittä suojattuja.

Resurssivaat

Rakentamisen tulee olla elinkaarekkestävää ja energiatehokasta, mahdollista uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliseen. Rakennuslupa haettavassa tulee esittää hiilijalanjälkeksi.

Aurinkopaneelien tai muiden vastavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varustet tulee suunnitella rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoittamaan sen on suunniteltava laadukaaksi osaksi rakennuksen kattoisemaa.

Puisto.

Puistoon saa sijoittaa kioskirakennuksen.

Lähiyrtistysalue.

Alueella saa suorittaa sen käyttöoikeutusta pälelvästä vähistä rakentamista edellyttäen, että rakentaminen ei vaaranna alueen luontarajaa.

Autoaikkajon korttelialue.

Pihakannan alaisen pysäköintialan rakennuslupa-alue ja laajuus on ilmaistu rakennuslupa- ja kersoluksena.

Pysäköintihallin päällä olevalla pihakannalla tulee rakennuslupa-alueen lisäksi rakentaa koko kaava-alueella pälelvä yhteisäkoua ja yhteisäkoua (ah) sekä jätetokas (j). Niden laajuus on ilmaistu rakennuslupa- ja kersoluksena. Rakennukset on toteutettava arkkitehtuurillaan laadukaasti ja niiden välille tulee toteuttaa pergola. Katot tulee toteuttaa kasvikuittoina.

Autoaikkajon umpioien julkisivumateriaalin tulee olla kuparin sävyistä metallia julkisivumateriaalia. Pohjoisjulkisivulla tulee käyttää talvutettua julkisivuverkkoa. Toteutuksen ja julkisivumateriaalin tulee olla korkeatasoisia. Pihat tulee visuaalisesti jalkaa pienempiin osiin kuvioimalla, reitityksen varoimalla ja/tai voimakkailla kolumiutiteilla jäsenyksellä. Pysäköintialtojen länsiäisille tulee istuttaa köymöskasveja julkisivun maisemioimiseksi.

Pihakannan alaisen pysäköintialan joutavat kulkuyhteydet tulee suunnitella osana pysäköintialtojen arkkitehtuuria.

Kortteliin loukaismuun on tehtävä kaupunkivallinen kiinnekohta ja sen yhteyteen pergola.

Istutuksille tulee rakentaa kiinteät rakenteelliset ratkaisut tai istutusmuun nimenä jalkaa pienempiä vähietokkuuden edellyttämällä tavalla. Kansirakenteissa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavien rakenteiden ja kasvustalun paksuus ja paino.

Korttelipihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisen kokonaisuutena tonttijärjestä riippumatta. Korttelille on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin alueella. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Vaerje bygnadsstenoförsväning ska en helhet byggnad som ska framhåvas med arkitektoniska med, ett stort antal fönsteröppningar, material, färger, bygnadsdelar och belysning. Stenoförsväningen släta ytor ska ett fasadmateriell som huvudsakligen består av plåtsmurt tegel och natursten. På tomtena 2–5 kan på stenoförsväningarna i norra gavlär och på västfasaderna användas slipade och polerade färgbangopelstenar var bygnads ska tegets ryvars, ystskuter och/eller förbands- och murningssätt valera till sin arkitektur på lämpliga ställen med minst 20 meter mellanrum. De för stadsbildens centrala och synliga betongsoakasserna yta mot gatorna och de inne gångränter i kvarteret samt vid entrénska ska behandlas arkitektoniskt högtäckat. Detta gäller även för över 0,5 m höga soklar vilkas användning bör undvikas.

På tomtena 2–5 ska stenoförsväningen byggas så att den ger ett intryck av att vara 2–3 våningar högt. Sokkels färg ska variera mellan bygnaderna och färgsättningen ska nå 2–3 våningar upp.

Byggnadernas entréer ska framhåvas med hjälp av arkitektur, kontur, konstruktioner, indragningar, färgsättning, fasadmateriell och belysning. Från trapphusen ska det finnas en förbindelse genom huset till gatan och gården.

För kvarteret ska en enhetlig belysningsplan för gatufasaden och stenoförsväningens belysning göras upp.

På tomt 6 ska en passage byggas av högklassiga material som en naturlig del av kvarteret.

Gårdar och utomhusområden

Kvartersgårdarna ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen. För kvarteret ska en enhetlig gårdplan utarbetas, där områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringsområden ordnas i enlighet med gällande krav. Gränserna mellan tomterna får inte inträngas. Planen för gården ska bifogas till bygghandlingarna.

Vid planeringen av kvartersgårdarna ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växelighet, där det planteras olika slag av små träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årsringens växling, samt fleråriga blommor och pollinerande växter, blommor under och ångvärdighet medräknade. Delar av kvartersgården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller vistelse eller utnyttjas för stadsodning, ska forses med planteringar. I planteringsarna ska storvaxta planter användas i mån av möjlighet.

AK- och LPA-kvarteren ska uppnå minst 0,9 greknefiktivitet.

De tomtdelar som ligger mellan bygnaderna och gatuumrådena ska hanteras som en del av ett högklassigt utsett gaturum. Ytmaterialet ska samordnas med ytmaterialet i gatu- och torgviderna. Affärslokalsens främre del ska planeras och byggas så att det går att utvidga affärsverksamheten till uterumet.

Dagvatnet ska fördröjas i hela kvarteretsområdet enligt en enhetlig plan. För bygghovet ska en kvartervis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hanteringen av dagvatten.

Körsdömrådena ska avgränsas mot bygghovsytan för biföring med rikliga träd- och buskplanteringar.

Buller

Ljudskivleringen AL mot flyg- och vägtrafikbuller i bostäder ska vara minst 35 dB. Balkongerna och terrasserna mot Skapergårdens park ska inglasas. På balkongerna ska det genomförs tekniska lösningar så att bullernivån enligt riktvärdena inte överskrider.

Bostadernas ventilation eller nedkylning ska ordnas så att luftkvalitetens medelvärde (Laeq) inte överskrider 30 dB på natid (koko 12–7).

Bullernivån på grädsplaner avsedda för utevistelsefär inte överskrider 55dB.

Trafik och parkering

Kvarterets bilparkering ska placeras i LPA-kvarteret på den bygghovsytan som reserverats för parkering under grädsdycket och på bygghovsytan för biföring.

Bostäder: 1 pp/110 m²-vy, dock minst 1 pp/3 bostäder. Antalet platser kan minskas med 15 % om parkeringen koncentreras till områdena där det inte behövs en parkeringsområde/en parkeringsanläggning. Affärslokaler: 1 pp/80 m²-vy

Antalet platser kan minskas med 5 st. per biledningsbil. I planområdet får 2 st. biledningsbilar placeras.

Minimiantalet cykelplatser: kontorslokaler 1 p/50 m², affärslokaler 1 p/30 m², bostäder 2 p/bostad, 80 % av cykelplatserna ska vara väderskyddade.

Resurssmarthet

Byggnad ska vara hållbart ur ett livscykelerspektiv och energieffektiv, möjliggöra produktion av förnybar energi på torgen och visa strävan mot koldioxidneutralitet. I samband med analysen om byggvar ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

Det är

	Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Pihä tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden pieniä puita, pensaita, perennoja, nurmikkoja sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja, mukaan lukien kukkivia puita ja niittykasvillisuutta. Korttelipihan osat, joita ei käytetä välttämättömiä kuikutena, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviihdytelyyn, on istutettava. Istutuskoissa tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää kookkaita taimia.	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 små träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling, samt fleråriga blommående och pollinerande växter, blommående träd och ängsväxtlighet medräknade. Delar av kvartersgården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller vistelse eller utnyttjas för stadsodning, ska planteras med planteringar. I planeringarna ska storvuxna planter användas i mån av möjlighet.
	AK- ja LPA-korteilleissa tulee yhdessä saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9.	AK- och LPA-kvarteren ska uppnå minst 0,9 i grönteffektivitet.
	Anopvuoti (4 kpl) auton säilytyspaikaksi merkityn alueen osan eteläpäädyssä on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan. Jos yhteiskäyttöautopaikkavähennys käytetään, tulee anopvuoti säilyttää.	Värdesträden (4 st.) i södra änden av det område som betecknats som bilförvaringsplats ska bevaras i mån av möjlighet. Dessa värdesträd bör bevaras om lämplad i parkeringsnormen bewiljas pga. användning av bilsälingsbilar.
	Auton säilytyspaikan rakennussala tulee rajata ajoyhteistä vastaan puurivillä sekä pensasisustusilla.	Bilförvaringsplatsens byggnadsyta ska avgränsas mot körbindelsen med en trädrad och buskplanteringar.
	Pysäköintialueosassa tulee varata vähintään 5 % paikoista sähkökaution latauspisteille. Pysäköintialueosassa tulee toteuttaa latauspisteitä vastaava määrä pysäköintipaikoille.	I parkeringsanläggningen ska minst 5 % av platserna reserveras för laddningspunkter för elbilar. I parkeringsanläggningen ska beredskap skaffas för laddningspunkt för samtliga parkeringsplatser.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Polkiviiva 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.
	Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen stoppas.
17 MART	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
17550	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
KAUPPAUUDENREINE	Korttelin numero.	Kvarternummer.
4150	Kadun, tien, katukaikon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
2950+K50	Rakennusoikeus kerrosalaneliometriinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
VI	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asutokerroksen alaneliömittarin ja toinen luku liikehuoneistojen kerroksen alaneliömittarin.	Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallittun kerrosluvun.	Romers siffror anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Allievivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understräckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Byggnadsyta där transformator får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.	Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	Linje som anger takakens riktning.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Genomfartsöppning i byggnad.
	Laatoitettava tai kivittävä alueen osa.	Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.
	Ohjeellinen ulkoilualue.	Riktgivande friluftsled.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.
	Ohjeellinen säilytettävä/istutettava puuri.	Riktgivande trädrad som skall bevaras/planteras.
	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoja ei saa vahingoittaa.	Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Avokalio tai siirtolohkare, joka tulee säilyttää.	Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.	Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.
	Alueella on erityisiä luontoarvoja. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulin (9/2023) 7§ § perusteella suojellun lito-oravan lisäntymis- ja levähdyspaikka. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lajin lisääntymis- ja levähtimispaikka heikentyy tai häviää. Alueen puusto tulee säilyttää ikärakenteeltaan ja puulaajuusltaan lito-oravalle soveltuvana. Lajin liikunnan kannalta riittävä puusto tulee säilyttää. Lito-oravalle soveltuva kulkuyhteys on säilytettävä.	På området finns speciella naturvärden. Områdesdel med platser där flygekorren förörkar sig och raster som är fredade enligt 7§ i naturvårdslagen (9/2023). I området är det förbudet att utföra sådana åtgärder som kan försämra eller förstöra platser där flygekorren förörkar sig och raster. Trädbeständets ålderstruktur och förhållandet mellan olika trädarter ska bevaras så att det lämpar sig för flygekorren. Ett tillräckligt trädbestånd ska bevaras för att flygekorren ska kunna förflytta sig.
	Katu.	Gata.
	Jalankeuhulle ja polkupyöräilylle varattu katualue.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse inom området.
	Maanalaisa johto varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Ohjeellinen maanalaisa johto varten varattu alueen osa.	Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.
TONTTUAJO	TONTTUAJO	TOMTINDELNING
Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnän ole toisin osoitettu.	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnän ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestäms.
MUUTA	MUUTA	ANNAT
Asemakaavan alueella voidaan lainsäädännön salliesaa muodostaa 3D-kiinteistöjä.	Asemakaavan alueella voidaan lainsäädännön salliesaa muodostaa 3D-kiinteistöjä.	I detaljplaneområdet kan 3D-fastigheter bildas när lagstiftningen tillåter det.
Kaupunkirakenne ja ympäristö Stadsstruktur och miljö Asemakaavoitus Detaljplanering	Mittaus- ja geopalvelut Mätning och geoteknik Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Baskarten för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.	Mittaus- ja geopalvelut Mätning och geoteknik Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Baskarten för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.
	Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Plankoordinaatistemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Timo Kallakuoto, Aluearkkitehti, 31.5.2023 16.39	(Alkijätöittö kaupunkingeneodeitti)	
Hyväksytty kaupunkinvaltuustossa ____ 20 ____	Godkänd av stadsfullmäktige ____ 20 ____	

Aluearkitehti: sähöoneetti



Vantaa

002449 RAAPPAVUORENRINNE 2

MARTINLAAKSO



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 6.6.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002449. Kaavoitus on tullut vireille 2.3.2021.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

koskee korttelia 17550 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 17, Martinlaakso.

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

kortteli 17550 kaupunginosassa 17 Martinlaakso.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisten täyden peruskorjauksen tarpeessa olevien asuinkerrostalojen purku ja korvaaminen yhdessä kaupungin maiden kanssa tehokkaammalla kerrostalokorttelilla. Kortteliin sijoittuu rakennusoikeutta asuinrakennuksille 36 900 k-m² sekä liiketiloille 50 k-m². Kortteliin sijoittuu lisäksi pysäköintilaitos ja noin 335 pysäköintipaikkaa. Kiskanpuiston käyttötarkoituksmerkintä tarkistetaan vastaamaan paremmin käyttötarkoitusta.

Kaavaan liittyy maankäytösopimus.

Kaavan laatija: Anna Hakamäki, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 3181 629.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa, Raappavuorentien ja Raappavuorenrinteen itä- ja pohjoispuolella. Martinlaakson asemalle on noin kilometrin kävelymatka. Suunnittelualue käsittää nykyisen asuinrakennusten korttelialueen (17550 AK), Raappavuorentien ja asuinkorttelin välisen puistoalueen (VP) sekä Kiskanpuiston alueen (VK).

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistö Oy M2-Kodit c/o Y- Säätiö jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 2.7.2020. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002449.
- Kaavoitus tuli vireille 2.3.2021.
- Mielipiteet pyydettiin 6.4.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 11 kappaletta.
- Hanketta käsiteltiin koronapandemian vuoksi Teams Live -tilaisuudessa 16.3.2021. Lisäksi kaavoittaja oli tavattavissa puhelimitse ja sähköpostitse.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	16
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	16
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
3.3. Asemakaavan tavoitteet	19
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	21
4. Asemakaavan kuvaus.....	23
4.1 Kaavan rakenne	23
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
4.3 Aluevaraukset.....	25
4.4 Kaavan vaikutukset.....	29
4.5 Ympäristön häiriötekijät	35
4.6 Nimistö.....	37
5. Asemakaavan toteutus	37
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	37
7. Asemakaavan seurantalomake	39
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	41
9. Muu suunnitelma-aineisto.....	50

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Mieli-piteet ja vastineet 6.6.2023

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma. Ramboll 26.5.2022
- Asemakaavamuutoksen viitesuunnitelma. Jaakkola Arkkitehdit 25.4.2023
- Korttelipihan yleissuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma. Helsingin maisema-arkkitehtitoimisto HELMA Oy 25.4.2023
- Meluselvitys. Ramboll 11.4.2023
- Liikennesuunnitelma. Vantaan kaupunki 6.4.2023
- Pelastustien suunnittelu ja toteutusohje. Helsingin kaupungin, Itä-Uudenmaan, Keski-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokset 4.10.2022

1. TIIVISTELMÄ



Viistoilmakuvaistus lounaasta. Arkkitehdin näkemys, Jaakkola Arkkitehdit, 25.4.2023.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Raappavuorentien varren kaupunkikuvaa ja asuntoalueen näkyvyyttä parantavan kokonaisuuden rakentuminen. Tavoitteen edellytyksenä on nykyisten vuokra-asuntokäytössä olevien asuinrakennusten purkaminen ja korvaaminen tehokkaammalla kerrostalokorttelilla (AK).

Asuntokanta uudistuu ja monipuolistuu rakennetun alueen sisällä. Kortteliin sijoittuu seitsemän asuinkerrostaloa, joiden korkeudet vaihtelevat seitsemästä kerroksesta 13-kerrokseen. Rakennuksiin sijoittuu myös liiketilaa sekä asumista palvelevia yhteistiloja. Liiketila sijoittuu korttelin kaakkoiskulmaan Raappavuorenrinteen ja Raappavuorenpolun raittien risteykseen. Yhteistilat sijoittuvat rakennusten maantasokerrokseen sekä korttelipihalle erilliseen rakennukseen. Asuinrakentamista sallitaan yhteensä 36 900 k-m² sekä liiketilaa 50 k-m². Tästä purettavat rakennukset 10 410 k-m² ja uusi kerrosala 26 540 k-m².

Korttelin sisäpiha rakennetaan viihtyisäksi ja vehreäksi yhtenäispihaksi ja vihertehokkuus on vähintään 0,9. Korttelin piha-alueelle maanvaraiselle osuudelle tulee istuttaa kookkaiksi kasvavia lehti- ja havupuita. Korttelin tarvitsemat pysäköintipaikat sijoitetaan autopaikkojen korttelialueelle (LPA) kannenalaisen pysäköintilaitokseen ja maantasopysäköintialueelle. Kaavassa autopaikkannormi asunnoille on 1 ap/110 k-m² ja liiketiloille 1 ap/80 k-m². Korttelin suunnittelussa on huomioitu asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus. Liito-oraville soveltuvat kolopuut säilyvät.

Yleiskaavassa alue on osoitettu kaupunkikeskustan asuinalueeksi (AC). Raappavuorentien itäreunaan on merkitty maakaasun runkolinja. Suunnittelualue sijaitsee yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 2 (L2).

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), puistoalueeksi (VP(P)) sekä leikkikentäksi (VK(UL)). Alueella on lisäksi katualueita sekä maanalaista johtoa varten varattava alue.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Martinlaakso sijaitsee Kehä III:n eteläpuolella ja Myyrmäen pohjoispuolella, kehäradan varrella. Kaavamuutosalue sijaitsee Martinlaakson asuinalueen pohjoisosassa, noin 750 metriä juna-asemalta linnuntietä. Martinkyläntien pohjoispuolella on Vantaankosken työpaikka-alue.



Kaava-alue muodostaa osan Raappavuorentien kaupunkireunasta saavuttaessa pohjoisesta Myyrmäkeä kohti

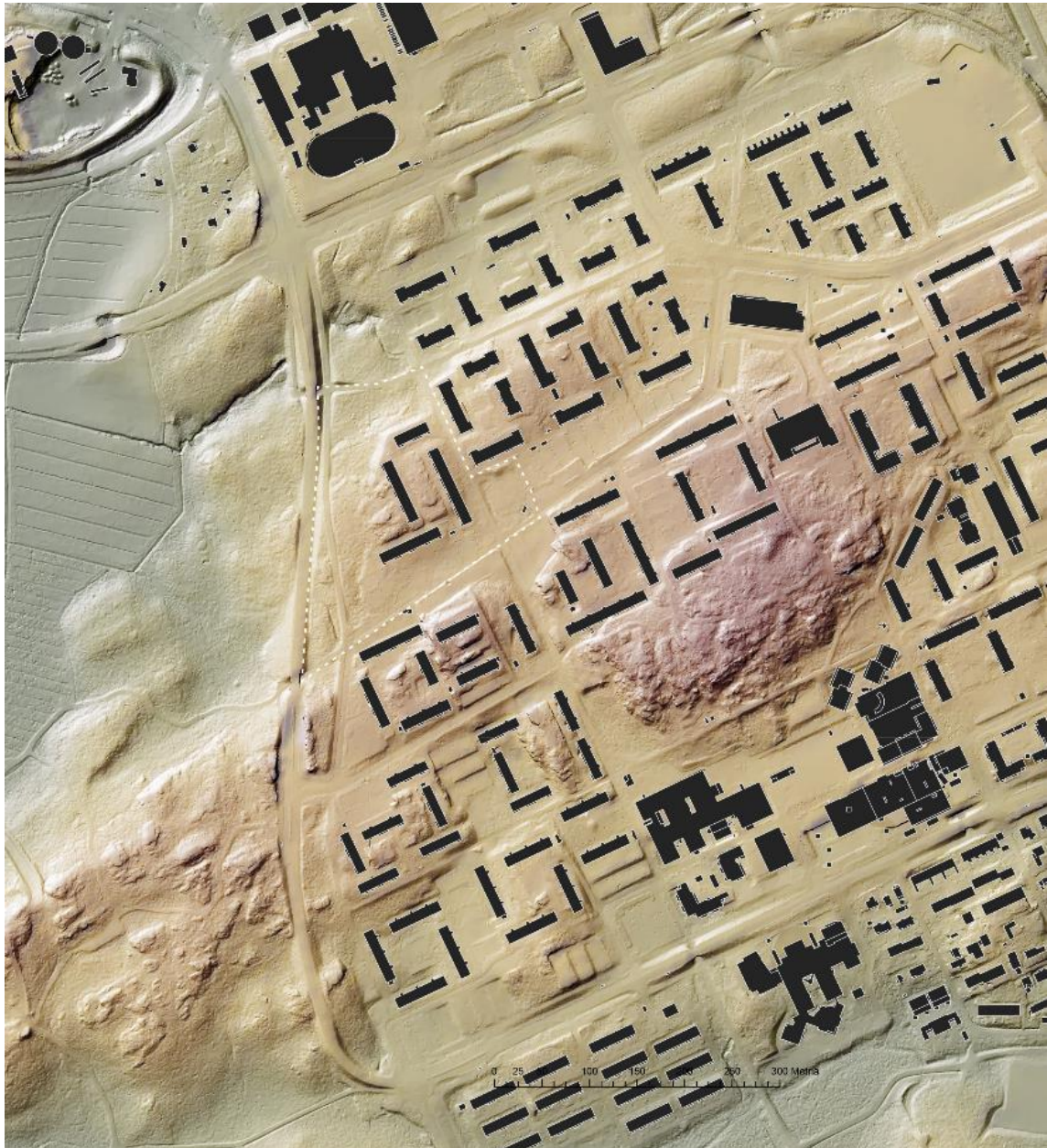
2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne sekä topografia

Martinlaakson kaupunginosan keskellä kohoaa lounaasta koilliseen suuntautuneiden osin moreeni- ja nipeitteisten kallioselänteiden sarja, joista Laajavuori on suurin. Kaupunginosan pohjoisosassa on kallioperän murrokseen syntynyt savilaakso, joka on raivattu niityiksi ja sittemmin pelloiksi alkaen 1700-luvulta. Kaakkoiskulmassa ja itäpuolella on Mätäoan laaksoon liittyvää savilaaksoa, joka on entistä peltoa. Kaupunginosan keskipaikkeilla on pienempi laakso, jossa Laajakorven kenttä on entisen pellon kohdalla.

Suunnittelualueen rakennukset on sijoitettu naapurikortteleiden tavoin pienipiirteiselle moreeni-selänteelle ja sen vaihtumisaikavälille. Selänne erottuu lähimaisemassa samoin kuin sen molempien puolin kulkevat laaksoalueet, joita kevyen liikenteen raittien linjaukset noudattavat. Koordinaatisto on Laajavuorentien suuntainen. Alue on nykytilanteessa väljä, vihreä ja paikoin epämääräinen laajojen pysäköintikenttien suuren määrän vuoksi.

Alue sijoittuu pienelle selännealueelle ja sen viereiseen laaksoon. Alueen sisällä on suuria korkeuseroja. Maaston korot vaihtelevat +52,8 ja +36,0 metrin välillä.

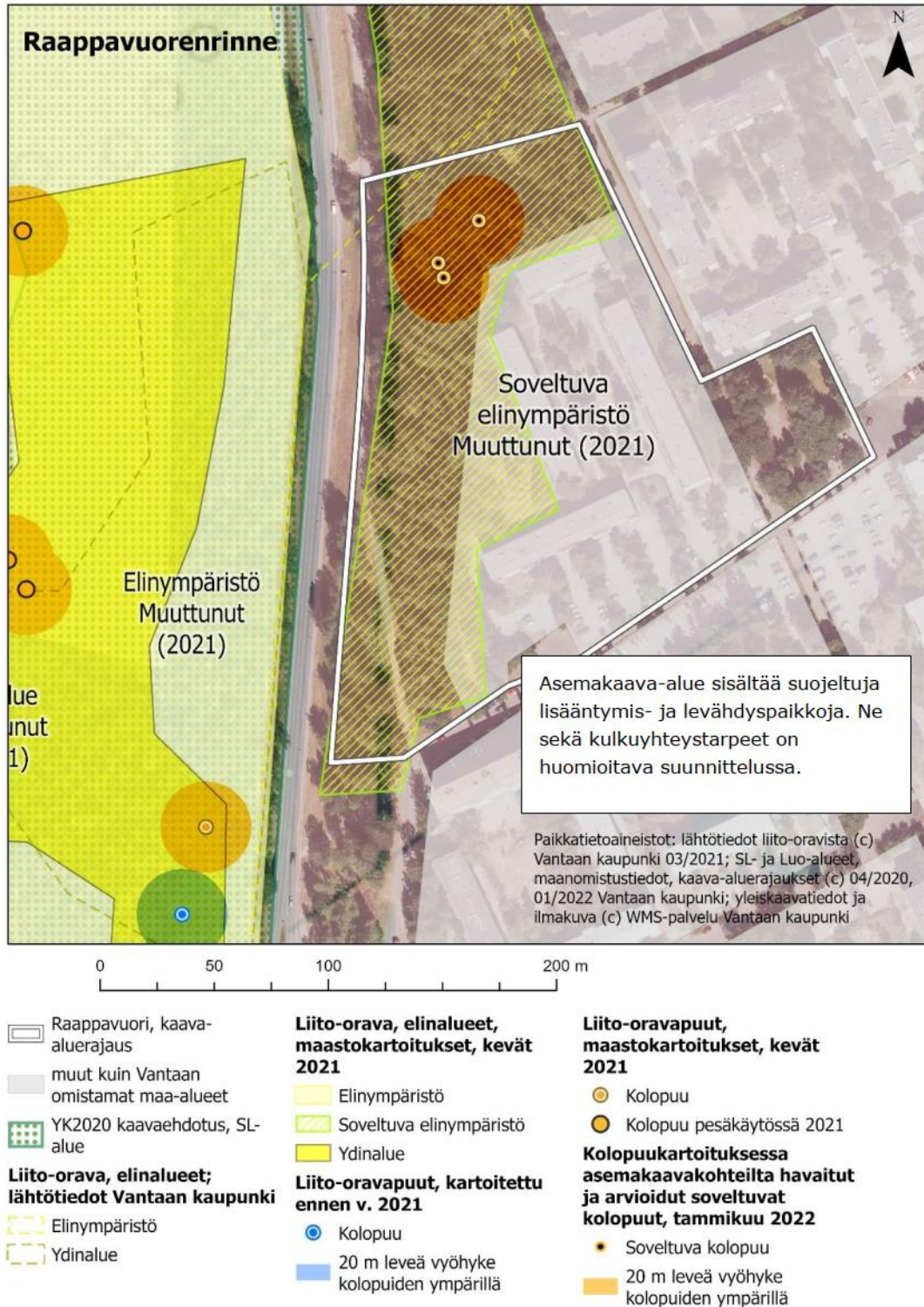


Maisemarakenne ja suunnittelualue, Anna Hakamäki 21.8.2020

Lähiluonto

Suunnittelualueen länsi- ja pohjoisreunassa, Raappavuorentien varrella, on lähimetsää. Sen virkistyskäyttö ei koon ja sijainnin vuoksi ole erityisen merkittävää ja pohjoisosan metsä on vaikeakulkuista kasvillisuuden ja suurien korkeuserojen vuoksi. Alueen kulku ohjautuu rakennetuille puistopoluille ja kävely- ja pyöräilyteille.

Suunnittelualueella on liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä ja kolme, ei pesäkäytössä olevaa, liito-oravalle soveltuvaa kolopuuta. Pääosin liito-oravan elinympäristö ja soveltuva metsäalue sijoittuvat kaava-alueen ulkopuolelle Raappavuorentien länsipuolelle, jossa on myös useita muita pesäpuiksi soveltuvia kolopuita. Tämä Raappavuorentien länsipuolinen alue on yleiskaava 2020:ssä osoitettu suojelualueeksi. Kaava-alueen ulkopuolella pohjoisessa on lahokaviosammalen ydinalue.

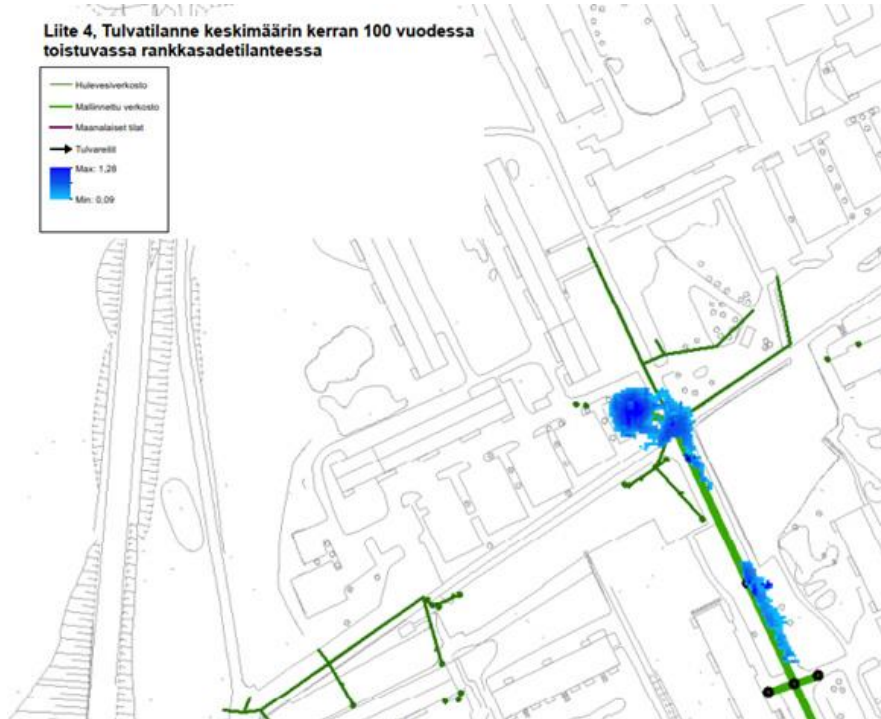


Asemakaava-alueen kolopuut, niitä ympäröivä suoja-alue ja soveltuva elinympäristö, Ramboll 2022

Vesistöt ja vesitalous

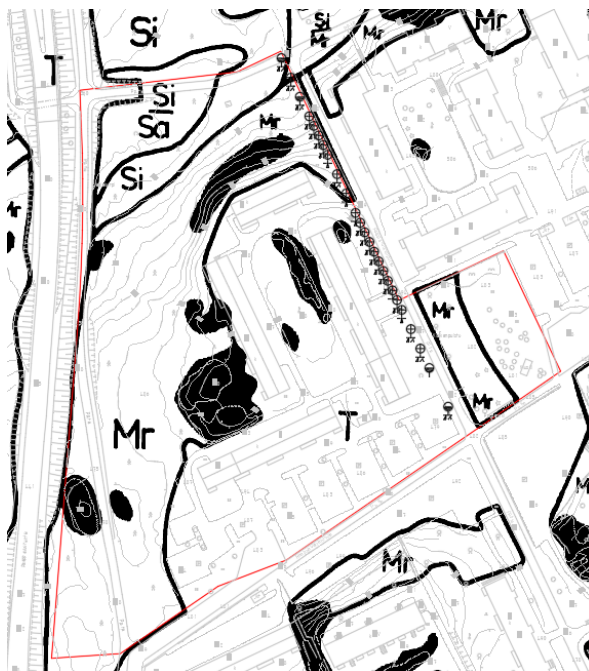
Nykytilanteessa kaavamuutosalue on osin vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa ja osin vettä läpäisevää pintaa. Kaavamuutosalue kuuluu Myllymäenojan valuma-alueeseen. Alueen vedet johdetaan kaavamuutosalueelta eteenpäin avo-ojissa ja hulevesiviemäreissä. Raappavuorenpolun ja Raappavuorenrinteen katualueen hulevesiviemärit laskevat Varistonjojan kautta

Myllymäenojaan. Myllymäenoja laskee Pikkujärven ja Espoon Pitkäjärven kautta Suomenlahteen. Aluetta ei ole luokiteltu pohjavesialueeksi. Raappavuorenrinteen ja Raappavuorenpolun risteyksessä sijaitsee mallinnettu tulva-alue, joka mallinnuksen mukaan tulvii jo kerran kolmessa vuodessa toistuvalla sateella. Mallinnettu tulva leviää myös kaavamuutosalueen kohteena olevan tontin kaakkoisnurkalle.



Ote tulvatilanteesta keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvasta rankkasateesta, Myyrmäen alueen hulevesijärjestelmän toiminnallinen selvitys, Pöyry, 17.9.2014.

Maaperä



Maalajikartan mukaan kaava-alueen maaperä on vaihtelevasti pääosin täyttöä, moreenia ja kalliota. Alueella on lisäksi pieniä alueita savea ja silttiä. Kaava-alueella on tehty pohjatutkimuksia vain Raappavuorenpolulta. Pohjatutkimuspisteet on esitetty kartassa. Pohjatutkimusten mukaan pinta-maakerroksen alla on savea, silttiä, täyttöä ja hiekkaa sekä kalliopintaa päällystävä moreeni. Savikerros on paksuimmillaan n. 5–6 m. Syvin kairaus on ulottunut 6,75 m syvyydelle maanpinnasta. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon. Alueen pohjaveden tasosta ei ole tietoa.

Maalaji- ja pohjatutkimuskartta

Rakennettavuus maaperän suhteen

Savi- ja silttialueilla rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Kitkamaan ja kallion sekä ohuen savi- ja silttikerrosten alueilla perustamistapa voi alustavan arvion mukaan olla maanvarainen tai massanvaihdolla maanvarainen. Alustavan arvion mukaan kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan perustaa maanvaraisesti. Alueella tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Martinlaaksossa asui 13 190 henkeä vuonna 2021. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena koko 2000-luvun puolella, mutta kääntyi nousuun viime vuosien aikana täydennysrakentamisen ansiosta. Väkiluku on noussut vuodesta 2016 noin 1400:lla. Uusia asuntoja on edelleen rakenteilla ja kaavoitetaan, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina.¹

Asuminen

Kaava-alueella on 112 kpl Y-Säätiön vuokra-asuntoja, joissa asuu noin 130 asukasta.

Sosiaalinen ympäristö

Martinlaakson väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, yksin eläminen ja vieraskielisyys. Väestö on enimmäkseen muualta muuttanut, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin, kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen.

Palvelut ja työpaikat

Martinlaakson kaupunginosassa on melko paljon työpaikkoja, mikä johtuu Vantaankosken työpaikka-alueesta, joka on hieman erillään muusta Martinlaaksosta. Suurin osa Martinlaaksosta on asuinaluetta, jossa työpaikkojen määrä on melko pieni. Martinlaaksossa on kattavat peruspalvelut ja kunnallisiin palveluihin kuuluvat päiväkotien ja koulujen lisäksi muun muassa terveyskeskus, kirjasto ja uimahalli. Kaupalliset palvelut keskittyvät lähinnä Martinlaakson ostariin sekä Martinkeskuksen tilalle nousseiden kerrostalojen kivijalkaliiketiloihin. Lähin päivittäistavarakauppa on kuitenkin lähempänä, noin 400 metrin päässä.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Martinlaakson asuinalueen reuna-alue, lähellä Vantaankosken työpaikka-alueita. Raappavuorentien länsipuolella on Raappavuoren suuri suojelu- ja virkistysaluekokonaisuus. Kaava-alueella on asumisen lisäksi lähimetsää ja Kiskanpuisto.

Kaupunkikuva

Kaavamuutosalue on väljästi ja matalasti rakennettu. Rakennukset ovat kolmi- ja nelikerroksisia. Korttelin keskelle sijoittuva piha on vihreä ja siellä on säilytetty hieno avokallioalue. Rakennukset on sijoitettu naapurikortteleiden tavoin pienipiirteiselle moreeniselänteelle.

¹ <https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/tietoa-vantaasta/tilastot-ja-tutkimukset/vantaan-vaesto-20212022/aluevertailu-2021>



Kaava-alueen lähiympäristöä. Kuvat Anna Hakamäki 8.7.2020

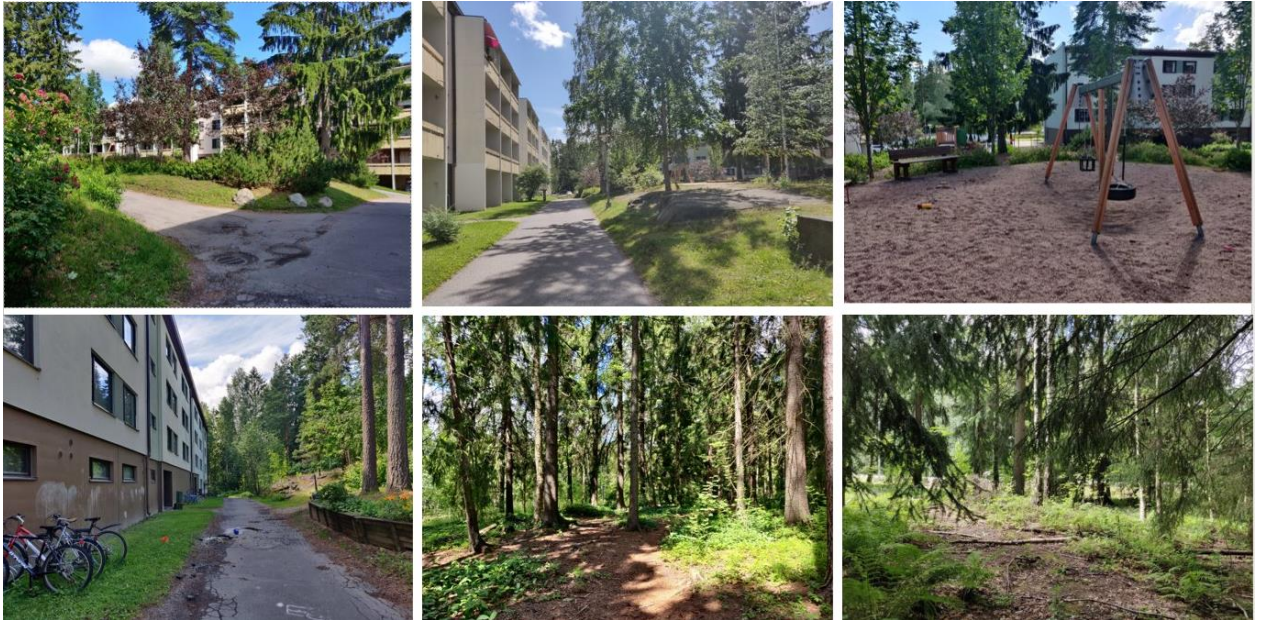
Martinlaakson rakentaminen alkoi aluerakentamiskohteena v. 1968. Betonielementtirakenteiset asuinkerrostalot ovat 3–7-kerroksisia, suorakulmaisia, tasakattoisia ja sijoitettu suurimmaksi osaksi Laajavuorentien suuntaiseen koordinaatistoon. Martinlaakson reunamilla sijaitsevat pientaloalueet ovat vehreitä ja viihtyisiä. Arvokasta Martinlaaksossa on myös sen väljä rakenne ja vehreä ympäristö.

Lähes kaikki lähialueen kerrostalot ovat valmistuneet vuosien 1971–1974 välisenä aikana. Rakennuksia on ehostettu varsinkin asuntoalueen kehityshankkeessa 1990-luvulla, jolloin betonielementtirakennuksia ja lähiympäristöä korjattiin ja julkisivuja uusittiin. Rakennuksia on myös perusparanneltu 2000-luvun aikana. Alun perin yhtenäisesti rakennettu alue on nyt monimuotoinen, koska alueella on kokeiltu erilaisia korjaustapoja. Laajavuorentien itäpuolella on kaksikerroksisia rivitaloja. Uutta rakennuskantaa on Raiviosuonmäen varrella sekä varsinkin Laajaniityntien päässä ja siitä etelään päin Martinlaaksonpolun varrella.



Kaava-alueen nykyiset rakennukset. Kuvat Anna Hakamäki 8.7.2020

Alueen kortteleille on edelleen tunnusomaista isot pihat ja vehreys sekä kevyen liikenteen raitit. Alueella on yhtenäinen koordinaatisto, joka noudattaa maaston suurmuotoja. Saapumissuunnista ja kävelyraiteilta alueen kaupunkikuvaa hallitsevat laajat maantasopysäköintialueet, jotka liittyvät 1970-luvun ihanteisiin perustuvaan autokaupunkiin.



Nykyisten asuinkerrostalojen korttelipiha. Kuvat Anna Hakamäki 8.7.2020

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäänneksiä.

Virkistys

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

Liikenne

Kulkuyhteydet alueella ovat kaiken kaikkiaan hyvät. Ajoneuvoliikennöinti suunnittelualueelle tapahtuu Raappavuorentietä, Raappavuorenkujaa ja Raappavuorenrinnettä pitkin. Raappavuorentie on pääkatu, jonka keskiarkeiliikennemäärä vuonna 2020 oli 9253. Raappavuorenkuja ja Raappavuorenrinne ovat päätyviä tonttikatuja, jotka jatkuvat kääntöpaikalta pyörätienä. Raappavuorenkujan arvioitu liikennemäärä on 1000 ajon/arkivuorokausi ja Raappavuorenrinteen 850 ajon/arkivuorokausi. Kehä III:n liittymä on puolen kilometrin päässä.

Martinlaakson juna-asema on noin 800 metrin päässä suunnittelualueelta. Syksyllä 2022 Laajavuorentiellä alkoi kulkea bussirunkolinja 400 Elielinaukiolta Myyrmäen kautta Vantaankosken asemalle, joka korvasi yhteyden Martinkyläntieltä Helsinkiin. Raappavuorentiellä kulkee kaksi joukkoliikenteen linjaa. Niillä pääsee Myyrmäkeen, Martinlaaksoon, Kalajärvelle ja Vihtiin. Lisäksi Laajavuorenkujan ja Raappavuorenkujan päissä pysähtyy linja, joka kulkee Martinlaaksoon ja Myyrmäkeen.

Kevyen liikenteen yhteydet ovat hyvät, koska alueelle tyypillisesti alueella on useita kevyen liikenteen raitteja ja läpikulkevaa autoliikennettä ei ole lainkaan. Lähimmät raitit ovat Raappavuorenrinne sekä Raappavuorenpolku. Raappavuorenrinteen länsipuolella kulkee pääpyöräreitti II, joka on merkittäviä toimintoja yhdistävä reitti ja muodostaa muiden pääpyöräreittien kanssa yhtenäisen verkoston. Raappavuorenkujan loppupäässä kadun eteläreunassa kulkee jalkakäytävä. Kiskanpuistossa sijaitsee kaupunkipyöräasema.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueen lähimmät vesijohdot sijaitsevat Raappavuorenrinteellä ja Raappavuorenpolulla. Kaava-alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +89 m... +95 mmp. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärointi

Kaava-alueen lähin jätevesiviemäri sijaitsee Raappavuorenpolulla. Jätevedet johdetaan etelän ja lännen suuntaan Vapaalan jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johdetaan Vapaalan, Hämeenkyllän ja Hämevaaran kaupunginosien kautta Espoon puolelle, jossa ne päätyvät lopulta Blominmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi / hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen hulevedet johdetaan Raappavuorenpolun hulevesiviemäriin ja edelleen Varistonojaan. Alueen länsiosan pintavalunta kulkeutuu rinteeseen johdettuja painanteita pitkin Raappavuorentien avo-ojia pitkin Myllymäenojaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Raappavuorenrinteen ja Raappavuorenpolun katualueiden ja kaavamuutosalueen kortteleiden rajalla, mikä pitää ottaa huomioon rakentamisessa.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keski- ja pienjännitemaakaapeleita kulkee tonttien läpi ja Raappavuorenpolun länsipuolella. Niitä joudutaan siirtämään.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueen lentomelutaso on 55–60 dB ja alue kuuluu lentoaseman laskeutumisvyöhykkeeseen, joka edellyttää rakennusten ulkokuorelta lento- ja tieliikennemelua vastaan 35 dB:n ääneneristävyyttä. Asuinalueen täydennysrakentaminen on mahdollista, mutta asuntojen ääneneristävyyden tulee olla vähintään 35 dB. Tiemelua tonteille kantautuu Raappavuorentieltä, mikä pitää ottaa huomioon rakentamisessa. Lentomelun ääneneristävyyksivaatimus on merkitsevä.



Vuoden 2021 tieliikennemelu päivällä ja yöllä. Kaava-alueen rajausta punaisella.

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen AK-korttelin omistaa Kiinteistö Oy M2-Kodit (Y-Säätiö). Muut alueet, kuten virkistys- ja katualueet, ovat Vantaan kaupungin omistuksessa.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
	Vantaan kaupunki	2,063
017-0550-0001	kaavamuutoksen hakija	1,873
Yhteensä		3,936

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

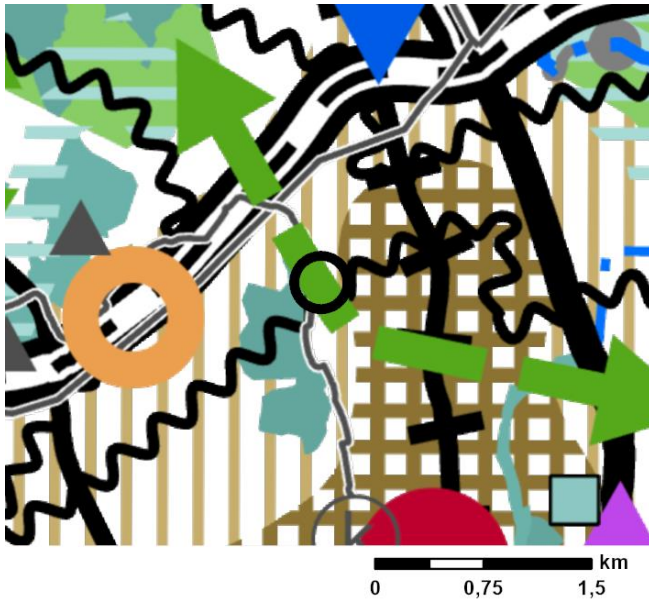
Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrki- myksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös so- peudutaan ilmastonmuutoksen 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 kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyt- tämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliseen ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Maakuntakaava

Uusimaa-kaavan kokonaisuus on tullut Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätösten myötä voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Voimaantulon myötä kaavakokonaisuus korvaa pääosin

aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta Östersundomin alueen maakuntakaavaa, 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua sekä hallinto-oikeuden päätöksen myötä voimaan jääviä merkintöjä ja määräyksiä. Uusimaa-kaavan muutoksenhakuprosessi on vielä kesken.

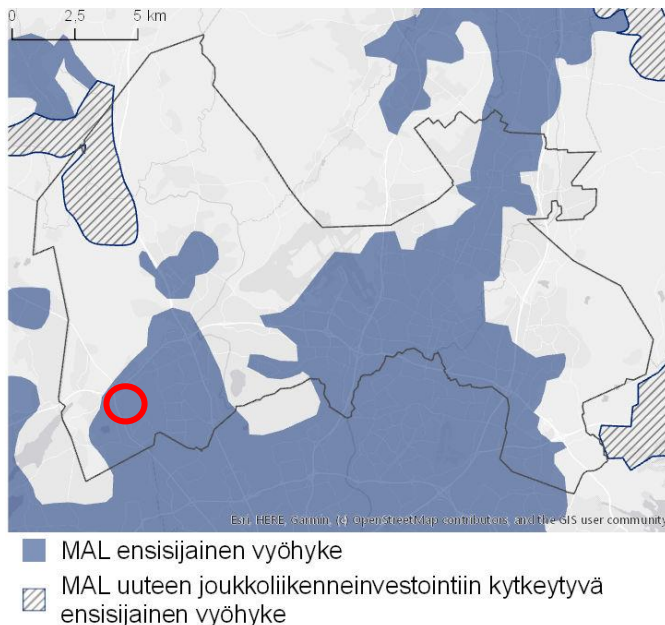


Hyväksytyjen valitusten osalta Uusimaa-kaavan ratkaisut ovat edelleen täytäntöönpanokiellossa eivätkä voi tulla voimaan, ellei korkein hallinto-oikeus muuta tai kumoaa hallinto-oikeuden ratkaisua. Lainvoiman kaavat voivat saada vasta, kun jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asema-kaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Kaava-alueen länsipuolella kulkee viheryhteystarve. Hanke on maakuntakaavan mukainen.

Ote maakuntakaavayhdistelmästä

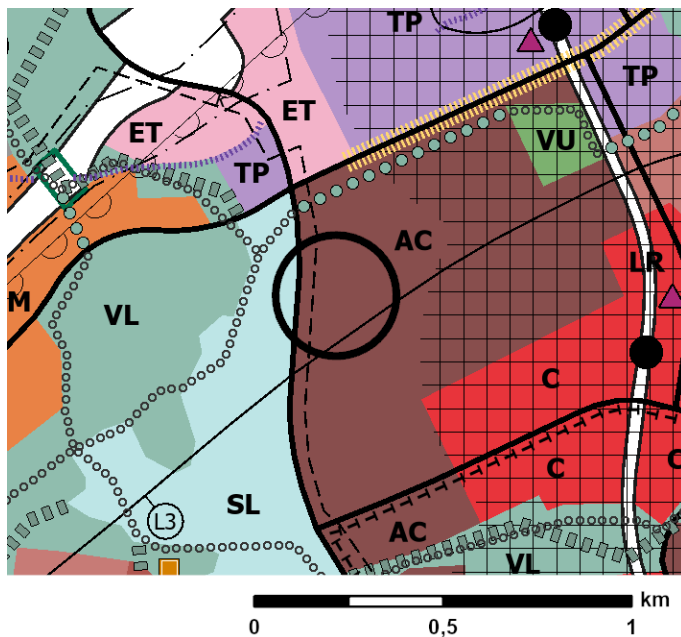
MAL 2019 -suunnitelma



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

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

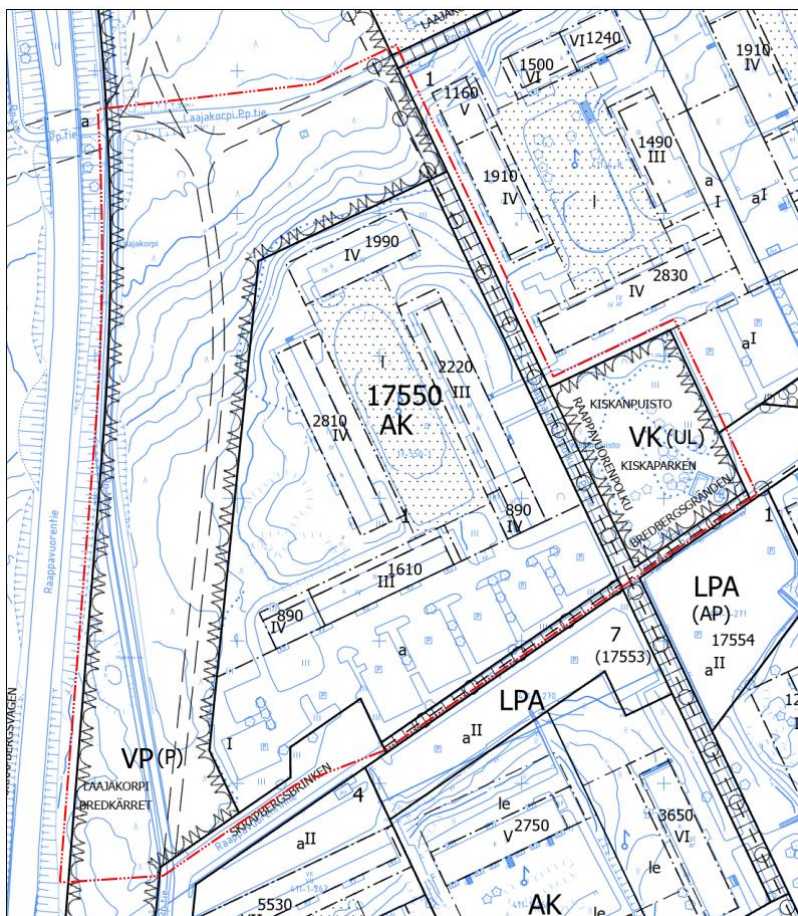
Yleiskaava



Alue on yleiskaava 2020:ssa kaupunkikeskustan asuinalue (AC), lentomeluviikettä L2 (Lden 55–60 dB) ja lentokoneiden laskeutumisviikettä. Kaava-alueen länsipuolella kulkee kaasuputki.

Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



Alueella on voimassa asemakaavamuuotos nro 000133 (Kv 22.10.1979). Siinä kortteli on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK). Suurin sallittu kerrosluku IV. Kerrosluvut on merkitty rakennusalaakohtaisesti, samoin rakennusoikeudet, jotka vaihtelevat 890 k-m² ja 2810 k-m² välillä.

Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 10 410 k-m². Tonteille on merkitty autopaikkojen rakennusaloja sekä oleskelu- ja leikkialueita.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Martinlaakson kehityskuva

Martinlaaksoon on laadittu kehityskuva (Kv 2.3.2015). Siinä on tarkasteltu kattavasti Martinlaaksoa kokonaisuutena ja kartoitettu täydennysrakentamisen paikkoja. Suunnittelualue on kehityskuvassa tunnistettu täydennysrakentamisalueeksi, jossa huomioitavaa ovat alueen rooli Martinlaakson kaupunkikuvallisena kulmapisteenä sekä aluetta rajaavan metsävyöhykkeen ja ulkoilureitin suhde täydennysrakentamiseen.

Vesihuolto

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

- Lähialueen olemassa olevat asemakaavat.
- Myyrmäen hulevesiviemäriverkoston toiminnallinen tarkastelu (Pöyry, 2014)
- Vantaan hulevesiohjelma (Vantaan kaupunki, 2023)
 - o Hulevesiohjelman tavoitteena on vähentää kaupunkirakenteen tiivistymisen haitallisia vaikutuksia tulvariskien hallintaan ja ympäristönsuojeluun.
- Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli (Vantaan kaupunki, 2014)
 - o Vantaan hulevesiohjelmaa tukeva toimintamalli ohjaa suunnittelua hulevesien hajautettuun ja luonnonmukaiseen käsittelyyn.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kiinteistö Oy M2-Kodit c/o Y- Säätiö jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 2.7.2020. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002449 ja kaavoitus tuli vireille 2.3.2021.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla ja Vantaan asukaslehdessä 6.3.2021 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Asemakaavamuutoshanketta esiteltiin tiistaina 16.3.2021 Myyrmäen alueen kehittämisillassa Teams live -tapahtumassa perustuen valtakunnallisiin suosituksiin koronaviruksen leviämisen estämiseksi. Lisäksi kaavoittaja oli tavattavissa puhelimitse ja sähköpostitse. Mielipiteet pyydettiin 6.4.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 11 kappaletta. Niistä viisi oli viranomaistahoilta tai energiayhtiöiltä. Mielipiteiden keskeiset teemat on kirjattu selostukseen ja kokonaisuudessaan ne ovat vastineineen luettavissa erillisestä liitteestä.

Carunalla, HSL:llä ja Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut huomauttamista asemakaavamuutokseen.

HSY katsoi, ettei kaava-alueelle ole tarpeen rakentaa uutta vesihuoltoa, mutta johtovarausalueet tulee ottaa huomioon.

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että maakaapeleiden ja kaukolämpöjohtojen sijainti huomioidaan. Asemakaavan suunnittelualueelle tarvitaan uusi muuntamo ja sille kaavaan vm-aluevaraus.

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys esittää, että pohjoisin talo poistetaan ja toiseksi pohjoisin rakennus siirretään etelämmäksi. Alue vaatii tarkan liito-oravaselvityksen. Havainnekuvan yksittäiset liito-oravapuut eivät riitä. Huolena on, että hulevedet valuvat suoraan ulkoilureille, joka laskee Raappavuorentien alikulkutunneliin.

Martinlaakson asukasyhdistys ymmärtää kaupunkirakenteen kehittämisen eivätkä vastusta täydennysrakentamista. Vihreää tulisi kuitenkin säästää enemmän, eikä yli 8-kerroksisia rakennuksia tulisi rakentaa. Pysäköinti ajoyhteyksineen tulisi toteuttaa osin maanalaisena, ei ajoa keskeltä pihaa. Pysäköintilaitos ei saa toteutua viereisten taloyhtiöiden ikkunoiden eteen. Huolena on asukaskunnan pysyminen monipuolisena sekä perheasuntojen pienuus ja vähyys. Samalla palveluiden riittävyys huolettaa, kun rakennetaan paljon uusia asuntoja.

As. Oy Aarre-Salpa pyytää, että liikenne- ja paikoitusjärjestelyt täsmennetään ja mietitään huolellisesti. Alueen ja Kiskanpuiston toimintoja tulee täsmentää ja huomioida koko alueen asukkaiden tarpeet virkistykseen sekä alueen väljyys, vehreys ja viihtyisyys. Asukasmäärän lisääntyessä julkisten palveluiden riittävyys on otettava huomioon ja ennakoitava, esimerkiksi haastava koulu- ja päivähoitotilanne.

Asukas A ilmaisee huolen nykyisen Raappavuorenrinteen tieyhteyden ahtaudesta ja mahdollisista vaaratilanteista, varsinkin Raappavuorentien liittymässä. Tiejärjestelyihin toivotaan parannusta, esimerkiksi uusi tai laajempi liittymä tai kiertoliittymä.

Asukas B haluaa, että liikenteen lisäys Raappavuorenrinteellä huomioidaan. Huolena on kulkemisen sujuvuuden heikkeneminen, kun kadulla on periaatteessa vain yksi kaista käytössä kadunvarsi-pysäköinnin ja raskaankaluston pysäköintipaikan vuoksi. Myös tien turvallinen ylitys tulee varmistaa liikenteen lisääntyessä. Toiveena olisi, että kaksi eteläisintä pistetaloa olisivat matalampia eivätkä estäisi näkymiä.

Asukkaat C moittivat maanomistajaa ja kaupunkia kaavamuutoksesta, sillä se johtaa kaava-alueen vuokra-asuntojen purkamiseen, eikä uutta kotia ole helppo löytää pääkaupunkiseudulta riittävän läheltä työpaikkaa. Heidän näkemyksensä mukaan Raappavuorenrinteen asuinalueen yhteisöllisyys rikkoutuu, alueen luonnonläheisyys tuhoaan ja lisätään Vantaan asunnottomien sekä erittäin työttömien asukkaiden määrää.

Koottu vastine:Kunnallistekniikka

Raappavuorenrinteen ja Raappavuorenpolun varteen asuinkerrostalojen tonteille on varattu johtorasitealueita vesihuollolle, kaapeleille ja kaukolämmölle. Kaavassa on aluevaraus uudelle muuntamolle.

Liikenne ja pysäköinti

Raappavuorenkujan ja Raappavuorenrinteen risteys on normaali tasa-arvoinen risteys. Siinä ei pitäisi syntyä vaaratilanteita, jos kaikki autoilijat noudattavat liikennesääntöjä. Liikennesuunnittelu on arvioinut tilannetta, eikä näe edellytyksien kiertoliittymälle täytyvän tai tarvetta raskaan liikenteen pysäköinnin kieltämiseen. Kadun varteen pysäköidyillä ajoneuvoilla on ajonopeuksia hillitsevä vaikutus, mikä tekee kadusta turvallisemman. Kaavan yhteydessä Raappavuorenrinteen kadulle on laadittu liikennesuunnitelma.

Korttelin tarvitsemat pysäköintipaikat sijoitetaan kerrostalokortteleiden välissä olevalle autopaikkojen korttelialueelle pihakannenalaiseen pysäköintilaitokseen ja maantasopysäköintialueelle. Pihalle on suunniteltu turvalliset reitit jalankulkuun. Kaavassa noudatetaan kaupungin pysäköintinormia, mikä tuottaa noin 335 autopaikkaa.

Täydennysrakentaminen ja kerroskorkeudet

Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia asuntoja ja kaava-alue on yleiskaavassa 2020 kaupunkikeskustan asuinalue (AC). Yleiskaavan tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja täydentäminen, jotta laajempia virkistysalueita voidaan säästää. Matalampia pistetaloja on tutkittu ennen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, mutta siinä rakentamiseen olisi jouduttu ottamaan lisää pinta-alaa virkistysalueelta. Pistetalojen pienin etäisyys lähimmästä naapuritalosta on noin 37 metriä, mikä mahdollistaa yhä edelleen näkymiä pistetalojen ohi naapuritaloista katsottuna.

Nykyiset rakennukset ovat valitettavasti tulleet käyttöikänsä päähän, jonka seurauksena kohteesta on tehty vaihtoehtojen kartoitus ja päädytty ratkaisuun, jossa vajaakäytössä olevalle tontille haetaan lisää rakennusoikeutta. Kortteliin rakennetaan uusia tuettuja vuokra-asuntoja.

Maa- ja asutuspoliittisten linjausten mukaisesti asuntojen kokonaismäärästä asutoshanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja.

Luontoarvot ja virkistys

Alueelta on laadittu liito-oravaselvitys, jonka suositusten mukaisesti pohjoisosasta on poistettu rakentamista. Liito-oravalle soveltuvat kolopuut suojapuustoineen ja yhteyksineen säilyvät. Hulevesiä viivytetään ja käsitellään korttelin alueella. Jäljelle jääneet hulevedet johdetaan Raappavuorenpolun hulevesiviemäriin.

Korttelin suunnitteluperiaatteissa on huomioitu Martinlaakson alkuperäiset suunnitteluperiaatteet, mukaan lukien vehreys ja suuri korttelipiha. Korttelialueen länsi- ja pohjoispuolelle jää lähivirkistysaluetta ja vihreä ilme säilyy sekä lähi- että suurmaisemassa. Kiskanpuisto säilyy yleisenä virkistysalueena.

Palvelut

Martinlaaksontie 26:n asemakaavoitetaan parhaillaan uutta päiväkotia ja kaavaprosessin aikana saatujen väestöennustetietojen (2022) mukaan koulupuolella kapasiteetti ei ole vaarassa ylittyä. Rakennusoikeus on vähentynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetystä ratkaisusta.

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 kestävyiden 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.

MAL-tavoitteet:

- Seudun kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyisille alueille. Vähintään 90 % asunnoista sijoittuu ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeille
- Uusia asuntoja rakennetaan riittävästi ja elinympäristön laadusta huolehditaan. Seudulle rakennetaan vuosittain noin 16 500 uutta asuntoa.
- Varmistetaan asuntotuotannon riittävyys ja kohtuuhintaisuus. Edistetään asuntotuotannon monipuolisuutta.

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):

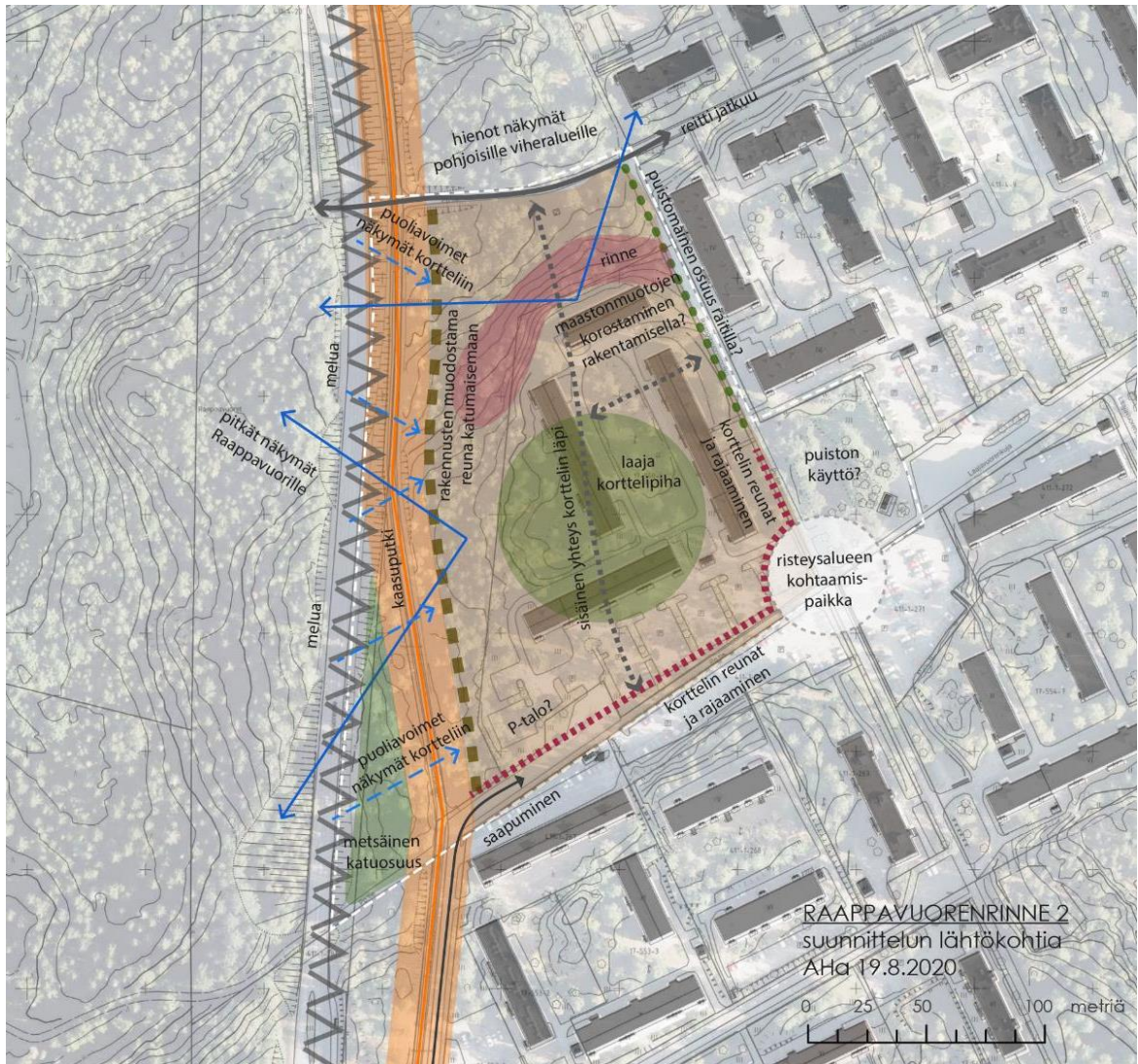
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat mm.:

- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestäväälle ja monimuotoiselle liikkumiselle ja vähennetään liikku- mistarvetta.
- Vähennetään lämmityksen päästöjä
- Edistetään vähähiilistä rakentamista ja rakentamisen kiertotaloutta
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti

Kaupunkisuunnittelun tavoitteet



Kaavamuuotosalueen suunnittelun lähtökohtia, Anna Hakamäki 19.8.2020

Kaavatyön aloituskokouksessa 26.1.2020 työlle kirjattiin seuraavat keskeiset kaupunkisuunnitteluliset tavoitteet:

- Raappavuorentien katumaiseman luonne
 - o Saapuminen Martinlaaksoon ja Myyrmäkeen: ”Saavumme kaupunkiin”
 - o Puoliavoimet näkymät kortteliin (kaasuputki ei mahdollista rakentamista kadun viereen)
- Korttelille selkeät ja mielenkiintoiset reunat ja jalankulkijalle miellyttävä ympäristö
- Kävelyraittien risteyksestä kohtaamispaikka ja sen reunojen hyvä rajaaminen. Liiketila
- Miellyttävä, vihreä korttelipiha, mahdollisuus maanvaraiseen pihaan, vihertehokkuus 0,9, hyväkuntoisen puuston säästö. Hulevedet hallitaan korttelissa.
- Pysäköintilaitos, jonka ylin pihan tasossa oleva taso palvelee osana korttelipihaa.
- Viereisten viheralueiden hyödyntäminen asuntojen näkymissä
- Maastonmuotojen korostaminen ja rinteiden korkeuseron huomioiminen rakentamisella
- Kiskankäytön jatkaminen
- Alueella edellytetty 12-kerroksisten rakennusten yläkerrokseen kattosaunaa ja -terassia.

Vesihuollon tavoitteet

Tavoitteena on vesihuollon kustannustehokas toteutus ja saavutettavuus. Lisäksi hulevesien hallinta on toteutettava kaupungin hulevesiohjelman mukaisesti. Myös Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja muiden toimijoiden erityistarpeiden on huomioitava vesihuollon ratkaisuisissa.

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistaja

Tavoitteena on laatia hakijan ja kaupungin alueelle asemakaavamuutos, jossa hakijan ja kaupungin alueet muodostavat yhdessä Raappavuorentien varren kaupunkikuvaa ja asuntoalueen näkyvyyttä parantavan kokonaisuuden. Edellytyksenä on nykyisten täyden peruskorjauksen tarpeessa olevien vuokra-asuinrakennusten purkaminen ja korvaaminen tehokkaammalla kerrostalokorttelilla. Kohteesta on tehty vaihtoehtojen kartoitus ja päädytty ratkaisuun, jossa vajaakäytössä olevalle tontille haetaan lisää rakennusoikeutta. Asumisen tavoitteeksi on suunnitelmaluonnoksissa esitetty alustavasti noin 37 000–42 000 k-m² ja rakennusoikeus muodostuisi lamelli- ja pistetaloista.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Suunnittelualueelle on kaavaprosessin aikana tehty useita vaihtoehtotarkasteluja. Ennen kaavamuutoksen aloituskokousta selvitettiin pientaloja Raappavuorentien varrelle, mutta melutilanteen ja kaasuputken takia niistä oli luovuttava. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä vaihtoehtoa (vaihtoehto B) muokattiin liito-oravaselvityksen ja saatujen mielipiteiden perusteella. Rakentamisen määrää pohjoisessa piti vähentää, jotta varmistuttiin liito-oraville soveltuvien kolopuiden, niiden suojapuuston sekä yhteyksien säilymisestä.



Vaihtoehto A



Vaihtoehto B

Vaihtoehdossa A oli esitetty pientaloja Raappavuorentien varren metsikköön ja pysäköinti oli ratkaistu kaupunkikuvallisesti näkyvällä avonaisella kolmitasoisella pysäköintilaitoksella ja maantasaipoikautuksella. Piharatkaisu ei ollut tavoitteiden mukainen. Rakentamisen korkeudet olivat kerrostaloilla 8 kerrosta. Rakennusoikeutta oli 31 300 k-m².

Vaihtoehto B esiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Pientalojen poistuessa Raappavuorentien varren metsikköä säilytetään enemmän ja kortteliin muodostettiin suuri korttelipiha. Pysäköintilaitos upotettiin pohjoisosan rinteeseen, jolloin sen päälle saatiin pihakansi. Rakennusmassat ottavat paremmin kantaa Martinlaakson koordinaatistoon. Raappavuorenrinteen kävelyraitin varrelle asuinrakennuksen sijoittaminen oli kaupunkikuvallisesti eheämpi ratkaisu. Liito-oravalle soveltuvien kolopuut olivat rakennusten sijaintien ulkopuolella. Rakentamisen korkeudet olivat 7–12 kerrosta. Rakennusoikeutta oli 41 900 k-m².



Vaihtoehto C



Vaihtoehto D

Vaikka liito-oravalle soveltuvat kolopuut oli pyritty huomioimaan jo vaihtoehdossa B, laaditun liito-oravaselvityksen suositusten mukaan puiden suojapuustolle tuli jättää enemmän tilaa. Vaihtoehto C:ssä tämä huomioitiin. Rakentaminen poistettiin alueen pohjoisosasta liito-oravalle soveltuvien kolopuiden läheisyydestä. Raappavuorenpolun varrelle esitettyjen poikittaisten lamellien katsottiin sijoittuvan hieman liian tiiviisti toisiinsa ja naapuriin nähden. Rakentamisen korkeudet pysyivät samoina 7–12. Rakennusoikeutta oli 37 600 k-m².

Vaihtoehto D poikkeaa vaihtoehdosta C:n pohjoisosan lamellien ratkaisun suhteen. Pohjoisosan lamellin katsottiin istuvan maastoon paremmin vaihtoehdon C lamelleihin verrattuna ja mahdollistavan pidempiä ja laadukkaampia näkymiä. Rakennusten massoittelu tuo myös etäisyyttä olevaan naapurirakennukseen nähden. D:ssä on C:n tavoin huomioitu liito-oravalle soveltuvat kolopuut paremmin. Rakentamisen korkeudet olivat 7–12 ja rakennusoikeutta 37 800 k-m².

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisua jalostettiin vaihtoehdon D perusteella, sillä se vastasi hyvin asetettuihin tavoitteisiin. Kaavatyön pohjaksi valitussa suunnitelmassa korttelia ja rakennusten massoittelua muokattiin siten, että F- ja E-rakennusten väliin tuotiin katoksen alle aukko, joka keventää massaa ja tuo väljyyttä. B-pistetalon korkeutta nostettiin 13-kerrokseen, jotta pistetalojen rivi muodostaisi harmonisemman kokonaisuuden suurmaisemassa ja ottaisi paremmin kantaa maastonmuotoihin. Kolopuiden sijainnit tarkistusmitattiin paikoilleen ja niiden ympärille jätettiin runsaammin suojapuustoa noin 20-metrin säteellä kolopuusta. F-rakennusta lyhennettiin länsipäästä tämän seurauksena. Maantasopysäköintipaikat koottiin B-rakennuksen pohjoispuolelle ja ne maisemoitiin puurivillä ja istutuksilla, jolloin pihatilasta muodostui yhtenäisempi. Rakennusoikeutta on 36 950 k-m².



Asemapiirros kaavanratkaisun pohjaksi kehitetystä viitesuunnitelmasta, Jaakkola Arkkitehdit 25.4.2023

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla täydennetään yleiskaavan mukaisesti suunnittelualueen maankäyttöä, jolloin rakentamisen määrä sekä kerroskorkeudet kasvavat. Kortteliin sijoittuu seitsemän asuinkerrostaloa, joiden korkeudet vaihtelevat seitsemästä kerroksesta 13-kerrokseen. Kortteliin sijoittuu myös liiketilaa sekä asumista palvelevia yhteistiloja. Liiketila sijoittuu korttelin kaakkoiskulmaan Raappavuorenrinteen ja Raappavuorenpolun raittien risteykseen. Yhteistilat sijoittuvat rakennusten maantasokerrokseen sekä korttelipihalle erilliseen rakennukseen. Asuinrakentamista sallitaan yhteensä 36 900 k-m² sekä liiketilaa 50 k-m².

Asuinkortteleiden keskellä oleva pysäköintilaitos ja piha-alue alue merkitään autopaikkojen korttelialueeksi LPA. Kisanpuiston käyttötarkoituksmerkintä muutetaan leikkikentästä (VK(UL)) puistoksi (VP), jolloin se kuvaa alueen käyttötarkoitusta paremmin ja säilyttää alueen vehreän ilmeen. Korttelialuetta reunustavan Laajakorven puistoalueen (VP(P)) käyttötarkoituksmerkintä muutetaan alueen lähimetsämäistä luonnetta paremmin kuvaavaksi lähivirkistysalueeksi (VL).

Korttelin tarvitsemat pysäköintipaikat sijoitetaan autopaikkojen korttelialueelle (LPA) kannenalaiseen pysäköintilaitokseen ja maantasopysäköintialueelle, jolle sallitaan myös autokatokset. Kaavassa autopaikkanormi asunnoille on 1 ap/110 k-m² ja liiketiloille 1 ap/80 k-m².

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK ja Autopaikkojen korttelialue, LPA muodostavat yhdessä noin 2,59 hehtaarin alueen. Rakennusoikeus on 39 950 k-m² ja korttelitehokkuusluku $e_k=1,64$. Viite-suunnitelmassa on 602 huoneistoa, joiden keskipinta-ala on 50,3 m².

Asuinkerrostalot:

- autopaikkoja: 1 ap/110 asuntok-m², kuitenkin vähintään 1 ap kahta asuntoa kohden, 2 yhteiskäyttöautoa
- pyöräpaikkoja tulee olla 2 kpl/asunto

Liiketilat:

- 1 ap/ 80 k-m² myymälä- ja palvelutilat
- pyöräpaikkoja 1 pp/30 k-m²

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutoksen mukainen uusi asuinkerrostalokortteli toteuttaa suurelta osin aloituskokouksessa määritellyjä laatutavoitteita. Rakennusten arkkitehtuurista ja julkisivuista on annettu laatua ja visuaalista ilmettä koskevia määräyksiä sekä alleviivattu julkisivujäsennyksen vaihtelevuuden merkitystä rakennusten arkkitehtuurissa ja massoitellussa. Määräyksissä on korostettu myös maantasokerroksen yhtenäisyyttä, avoimuutta ja toimintoja ja niiden aukeamista ja liittymistä katutiloihin.

Raappavuorentien puolelle sijoittuvien 12- ja 13-kerroksisten pistetalojen on tarkoitus aloittaa Raappavuorentien kaupunkikuvallinen reuna ja se on ensimmäinen kaupunkimaisemmin rakennettu kortteli saavuttaessa Kehä III:lta Myyrmäen suuntaan. Asunnoista on hienot näkymät länteen Raappavuorille, korttelin vehreälle sisäpihalle tai Kiskanpuistoon. Määräyksissä on määritetty kaupunkikuvalliset kiinnkohdat alueelle saavuttaessa Raappavuorenrinteen puoleiselle julkisivulle tontilla 2, Raappavuorenrinteen ja Raappavuorenpolun risteyksen yhteyteen tontilla 7 ja Raappavuorenrinteen katualueen päätteeseen tontin 7 länsikulmaan.

Suunnitelmassa on esitetty Martinlaakson hengen mukaisesti suuri, suojaisa korttelipiha, jossa on myös maanvaraisia osia mahdollistaen suurien puiden istuttamisen ja hulevesien imeyttämisen. Korttelipihalla säilytetään olemassa olevia puita sekä avokallioalue. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset, muun muassa vihertehokkuuden tavoiteluku, joka tulee korttelissa saavuttaa. Resurssiviisaudesta ja uusiutuvan energian käytöstä on annettu määräyksiä.



Näkymä korttelin sisäpihalta pohjoisen suuntaan, Jaakkola Arkkitehdit 25.4.2023

4.3 ALUEVARAUKSET

Alue on pääosin asuinkerrostalojen ja autopaikkojen korttelialuetta, lisäksi on lähivirkistysaluetta puistoa ja katualueita.

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Suunnittelualue koostuu yhteispihan ympärille sijoittuvista asuinkerroistoista (AK), jota erottaa korttelipihaksi ja pysäköintiin varattu LPA-alue. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 36 950 kerrosneliömetriä. Siitä 36 900 k-m² saa olla asumista ja 50 k-m² liike- ja myymälätilaa. Läntisen osan 12–13 kerroksiset pistetalot sijoittuvat Raappavuorentien puolelle, lähivirkistysalueen ja pihan väliin. Korttelin etelä- ja itäreunalle sijoittuvat lamellirakennukset ovat korkeudeltaan 7–8 kerroksisia.

Korttelin suunnitteluperiaatteet noudattavat Martinlaakson aluerakentamisen aikaista ajatusta suuresta, hengittävästä korttelipihasta ja vehreästä ympäristöstä. Rakennukset sijoittuvat viereisten katualueiden koordinaatistoon, alueen tavan mukaisesti. Korttelin arkkitehtoninen idea perustuu kokonaisuuteen, jossa korttelin rakennukset muodostavat laadukasta, värikästä, vaihtelevaa ja moni-ilmeistä kaupunkikuvaa. Julkisivujen käsittelyä, jäsennyttä ja aukotusta on ohjattu mielenkiintoisen ja vaihtelevan ilmeen aikaansaamiseksi. Rakennukset erottuvat toisistaan korkeuden, massoitellun, julkisivun jäsennyksen, värityksen ja materiaalin suhteen. Julkisivussa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Maantasoon muodostuu avoin, toiminnallinen ja muuntojoustava kivijalkakerros, joka kunnioittaa kävelijän mittakaavaa.



Arkkitehdin näkemys korttelin etelän ja lännen puoleisista maantasokerroksista. Jaakkola Arkkitehdit 25.4.2023

Matalammat lamellit ovat paikalla muurattua tiiltä ja niiden julkisivut ovat värimaailmaltaan murrettuja sävyjä. Raappavuorenrinteen ja Raappavuorenpolun kävelyraittien varrella ylin kerros erottuu normaalikerroksista. Kukin pistetalo on arkkitehtuuriltaan sekä tyyliltään, julkisivuiltaan ja väriykseltään keskenään erilaisia, mutta noudattavat samankaltaista arkkitehtonista tematiikkaa. Pistetalojen pääasiallinen materiaali on tiiltä ja sen lisäksi on sallittu keraamisia julkisivulevyjä tai laattoja sekä korkeatasoisesti käsiteltyjä ja vivahteikkaita betonipintoja. Julkisivuvärinä ei sallita valkoista, mustaa tai harmaata, mutta niitä voidaan harkitusti käyttää korostuskeinoina. Pistetalot aloittavat Raappavuorentien varren kaupunkireunan pohjoisesta, Kehä III:ta saavuttaessa. Pistetalot ovat massaltaan monimuotoisia ja niiden ylimpiä kerroksia tulee korostaa. Kattomuotona on mieleenpainuva v-katto.

AK- ja LPA-kortteleihin kokonaisuutena muodostuva piha-alue toteutetaan vihertehokkaasti ja sen suunnittelussa huomioidaan eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha on kasvillisuudeltaan monilajinen alue, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden pieniä puita, pensaita, perennoja, nurmikkoja sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja, mukaan lukien kukkivia puita ja niittykasvilisuutta. Istutuksissa tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää kookkaita taimia.

Ympäristöhäiriöt ja muut rakentamista rajoittavat tekijät on huomioitu. Asuntojen ääneneristävyyttä tie- ja lentomelua vastaan on vähintään 35 dB. Lisäksi parvekkeilla ja terasseilla huolehditaan teknisin ratkaisuin siitä, että ohjearvojen mukainen melutaso ei ylitä. Pistetalojen rakennusalat on sijoitettu siten, että Raappavuorentien varressa kulkevan kaasuputken suojaetäisyydet täyttyvät. Putkirasitteet on merkitty kaavakartalle.

Asuinkerrostalojen pysäköinti sijoittuu LPA-kortteliin. Korttelin pelastustiet ja nostopaikat on suunniteltu pelastuslaitoksen suunnittelu- ja toteutusohjeiden mukaisesti.

LPA, autopaikkojen korttelialue

Asuinkerrostalojen pysäköinti, apurakennukset ja osa korttelipihasta sijoittuu autopaikkojen korttelialueelle. Pihakannen alaisen pysäköintitilan rakennusoikeus ja laajuus on ilmaistu rakennus-alana ja kerroslukuna. LPA-alueen kautta on myös ajoyhteydet sekä putkirasitteet tonteille.

Pysäköintitalon julkisivumateriaali on kuparin sävyinen metallinen julkisivuverkko, joka on pohjois-julkisivulla taivutettua. Julkisivu jaetaan visuaalisesti pienempiin osiin kuvioinnilla, rei'ityksen vari-oinnilla ja/tai voimakkaalla kolmiulotteisella jäsennyksellä. Pysäköintilaitoksen länsisivulle istute-taan köynnöskasveja julkisivun maisemoimiseksi.



Pysäköintitalon arkkitehtuuria ja sijoittuminen maastoon, Jaakkola Arkkitehdit 25.4.2023

Pysäköintitalon päällä olevalle pihakannelle rakentuu koko kaava-alueen palveleva kansipiha, yhteissauna ja yhteistilaa (ah) sekä jätekatos (t). Kasvikattoisten apurakennusten välille tulee pergola jakamaan pihatilaa ja muodostamaan siitä suojaista ja viihtyisää. Korttelin lounaiskulmaan on tehtävä kaupunkikuvallinen kiinne kohta ja sen yhteyteen pergola.

Istutuksille tulee rakentaa kiintein rakenteellisin ratkaisuin tai istutuskummuin riittävän syvät ja laajat kasvualustat vihertehokkuuden edellyttämällä tavalla. Kansirakenteissa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavien rakenteiden ja kasvualustan paksuus ja paino. Maantasopysäköintialueen ja ajoyhteyden väliin istutetaan puurivi sekä pensasistuksia, jotka rajaavat tilaa eikä avoin pysäköintialue pääse hallitsemaan pihan maisemaa. Arvopuut (4 kpl) pysäköintialueen eteläpäädyssä on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan.

Pysäköintilaitoksessa varataan vähintään 5 % paikoista sähköauton latauspisteille. Pysäköintilaitoksessa tulee toteuttaa latauspistevalmius kaikille pysäköintipaikoille.



Vasemmalla korttelin sisäinen huolto-, pelastus- ja ajoliikenne. Oikealla tonttijako ja autopaikkalaskelma, Jaakkola Arkkitehdit 25.4.2023

VP, Puisto

Kiskanpuisto on kaavamuutoksessa osoitettu puistoalueeksi. Alueella sijaitsee nimensäkin perusteella olemassa oleva kioskirakennus, jolle on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 30 k-m². Kiskanpuiston mahdollinen tarkempi suunnittelu tehdään erillään kaavamuutoksesta.

VL, Lähivirkistysalue

Kortteleiden länsi- ja pohjoispuolella säilyvä lähimetsä on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Alueella sijaitsee kolme liito-oravalle soveltuvaa kolopuuta, jotka on osoitettu luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojellun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikaksi. Liito-oravalle soveltuvat kolopuut suoja-alueineen on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo), jota koskee suojelumääräys. Alueen puusto tulee säilyttää ikärakenteeltaan ja puulajisuhteiltaan liito-oravalle soveltuvana. Lajin liikkumisen kannalta riittävä puusto tulee säilyttää. Liito-oravalle soveltuva kulkuyhteys on säilytettävä. Alueella saa suorittaa sen käyttötarkoitusta palvelevaa vähäistä rakentamista edellyttäen, että rakentaminen ei vaaranna alueen luontoarvoja.

4.3.2 Muut alueet

Katualueita ovat Raappavuorenrinteen katu ja kävelylle ja pyöräilylle varattuja katuja Raappavuorenrinne ja Raappavuorenpolku. Katualueiden tilavaraukset eivät muutu merkittävästi nykyisestä. Liikennesuunnitelma ja sen esittämä muutos koskee Raappavuorenrinteen katualuetta ja sen kääntöpaikkaa. Kääntöpaikalle suunnitellaan neljä uutta pysäköintipaikkaa ja kadun eteläreunan

jalkakäytävää levennetään hieman. Ajouradan leveys pysyy riittävänä.

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 joukkoliikenneyhteysien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Martinlaakson keskustan länsipuolisia alueita, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, oikeusvaikutteisen yleiskaavan sekä MAL-suunnitelman tavoitteita. Uusia asuntoja tulee noin 600 kappaletta arviolta noin 800–850 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Martinlaakson kaupunginosan pohjoisempaan osaan. Se sijoittuu alueen länsiosaan muodostaen osan Raappavuorentielle puisten takaa pilkistävälle kaupunkireunalalle. Raappavuorentien länsipuolella on Raappavuorten virkistys- ja suojelualuetta.

Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo näkyvää kaupunkirakennetta Raappavuorentien reunaan.

Bussipysäkit ja juna-asema sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

Kaupunkikuva ja maisema

Uusi rakentaminen parantaa ja selkiyttää alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaavaltaan uusi rakentaminen on tehokkaampaa ja korkeampaa. Tämä on perusteltua, sillä kortteli sijoittuu hyvien liikenneyhteysien varrelle ja alue on yleiskaavassa esitetty kaupunkikeskustan asuinalueeksi, jossa uuden asuntorakentamisen tulee olla tehokasta. Lisäksi korttelin korkeammat pistetalot muodostavat pohjoisen suunnasta saapumiskorttelin kohti uudistuvan Myyrmäen keskustaa. Korttelin rakennukset muodostavat vaihtelevaa ja moni-ilmeistä kaupunkikuvaa, jossa rakennukset erottuvat toisistaan korkeuden, julkisivuväriyksen ja -materiaalin suhteen. Vaihtelevat julkisivumateriaalit luovat mielenkiintoa katutilaan ja jäsentävät korkeita rakennuksia useampaan osaan. Rakennuskohtainen julkisivukäsittely ja yksityiskohtaisempi suunnittelu ratkaistaan rakennuslupavaiheessa. Suurmaisemassa Raappavuorentien suunnalta pistetalojen huiput pilkottavat puuston yläpuolelta, mutta eivät hallitse maisemaa. Lähimaisemassa säilyy Martinlaaksolle tunnusomainen vehreä ilme.



Arkkitehdin näkemys Raappavuorenpolun varren rakennusten julkisivuista, Jaakkola Arkkitehdit 25.4.2023

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 tilanteesta.



Kesäpäivänseisaus klo. 10:00

Kevät- ja syyspäiväntasaus klo. 10:00



Kesäpäivänseisaus klo. 14:00

Kevät- ja syyspäiväntasaus klo. 14:00



Kesäpäivänseisaus klo. 18:00

Kevät- ja syyspäiväntasaus klo. 18:00



RAAPPAVUORENRINNE 2, VANTAA

Varjotutkielma, Jaakkola Arkkitehdit, 25.4.2023.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee seitsemän asuinkerrostaloa ja yhteensä noin 600 asuntoa, kun nyt korttelissa on neljä asuinkerrostaloa ja 134 asuntoa. Verrattuna nykytilanteeseen asumisen osuus lisääntyy merkittävästi. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa.

Kortteliin tulee asuntoja eri rahoitus- ja hallintamuodoilla: vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja tuettua asuntotuotantoa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.



Arkkitiedin näkemys Raappavuorenpolulta, Jaakkola Arkkitiedit 25.4.2023

Palvelut ja työpaikat

Alueella ei ole ollut työpaikkoja tai palveluita. Kaavamuutos osoittaa alueelle 50 k-m² liiketiloja, jotka luovat uusia työpaikkoja. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti koko Martinlaakson palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta, mutta Martinlaakson tie 26:n asemakaavoitetaan parhaillaan uutta päiväkotia ja kaavaprosessin aikana saatujen väestöennustetietojen (2022) mukaan koulupuolella kapasiteetti ei ole vaarassa ylittyä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos lisää asumisen tehokkuutta yleiskaavan kaupunkikeskustan asuinalueella (AC), mikä on kaupungin tavoitteiden mukaista. Nykyinen rakennuskanta olisi täyden perusparantamisen tarpeessa, joten purkava saneeraaminen on hyvä vaihtoehto myös alueen vetovoiman vuoksi. Nykyiselläkin tontilla on kerrostaloja, mutta korttelialue laajenee jonkin verran puistoon ja tehokkuus nousee huomattavasti. Osa rakennusoikeudesta kohdistuu kaupungin maalle, mikä lisää hankkeen kannattavuutta kaupungin kannalta. Liito-oravalle soveltuvat kolopuut tosin poistavat huomattavan osan potentiaalisesta rakentamisalasta. Rakentamisen määrä on muistakin syistä laskenut alkuperäisestä tavoitteesta, mutta liito-oravan aiheuttama alueen rajausta on merkittävin syy. Viheralueeksi jäävän potentiaalisen tonttimaan arvo on jopa kolme miljoonaa euroa. Pysäköinti toteutetaan pääosin rakenteellisena ratkaisuna, mikä mahdollistaa laajan pihan ja tehokkaan rakentamisen.

Kunnallistekniikan muutokset kaavamuutoksen vuoksi ovat pieniä, joten kaavan aiheuttamat kustannukset jäävät näiltä osin myös pieniksi. Kaukolämpöjohto tulee alueen kaakkoisosassa hieman tontin puolelle, mikä on pitänyt ottaa huomioon suunnittelussa, mutta ei sinällään rajoita rakentamista. Myös vesihuolto on aikoinaan rakennettu hyvin lähelle tontin rajaa sekä Raappavuorenrinteellä että Raappavuorenpolulla. Vesihuolto on alkuperäistä, 1960-luvun lopulla rakennettua verkostoa, joka täytynee saneerata lähivuosina. Raappavuorenrinteen suuresta hyödyntämättä jääneestä kääntöpaikan tilavarauksesta on saatu muutettua toista sataa neliometriä tonttimaaksi. Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella. Maanomistaja suorittaa osan korvauksesta maanluovutuksella, joten myös kaupunki saa kaavan myötä myytäviä tontteja.

Sosiaalinen ympäristö

Voidaan ennakoida, että alueelle muuttaa asukkaita eri tuloluokista asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Alueen suunnittelussa on pyritty huomioimaan lapsiperheet. Yli 65-vuotiaiden määrän odotetaan myös kasvavan alueella, kun kortteliin muuttaa pientaloalueilta ja vanhemmista kerrostaloista ikääntyviä asukkaita, joille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Alueelle tulee nykyisen kohtuuhintaisen vuokra-asumisen lisäksi omistusasumista ja tavoitteena on muodostaa ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke sijaitsee puiston ja laajan virkistysalueen vieressä ja uusine asukkaineen se lisää virkistysalueiden, myös Raappavuorten käyttöä. Rakennukset sijoittuvat pääasiassa olemassa oleville kerrostalokorttelien alueelle. Virkistysalueiden riittävyys on arvioitu yleiskaavassa. Hanke ei vaaranna VAT:n, maakuntakaavan ja yleiskaavan virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Laajavuorentiellä kulkevasta joukkoliikenteen runkoyhteydestä. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Raappavuorentiellä, Raappavuorenrinteellä ja Raappavuorenkujalla. Liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Raappavuorenkujan varressa kulkevaa jalkakäytävää on suunniteltu levennettävän yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän levyiseksi. Tämä mahdollistaa yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän jatkumisen Kiskanpuistosta Varistonniitylle.

Raappavuorentien kääntöpaikalle on suunniteltu pysäköintipaikkoja palvelemaan alueen asiointi- ja muuta lyhytaikaista pysäköintiä.

Korttelialueen sisällä ajoneuvoliikenteen kulku pysäköintilaitokseen ja pysäköintialueelle on järjestetty korttelin sisäisenä ajoyhteytenä. Pihalla on ajoyhteyden varrelle suunniteltu turvallinen reitti jalankulkuun, eivätkä ajoneuvoliikenne ja jalankulku käytä samoja reittejä.

Vesihuolto

Alue sijaitsee olemassa olevan vesihuollon piirissä, joten kaavaa varten ei ole tarve laajentaa HSY:n vesihuoltoverkostoa. Kaavoitettavien tonttien vesihuollon liitospisteet sijaitsevat Raappavuorenrinteellä ja Raappavuorenpolulla. Lähivirkistysalueeseen rajautuvien tonttien 3, 4, ja 5 vesihuollon toteuttamiseksi kaavassa varataan ohjeellinen johtorasitealue yksityisiä tonttijohtoja varten. Raappavuorenrinteen ja Raappavuorenpolun puoleisille tonteille 6 ja 7 varataan kaavassa

johtorasitealue katualueella tonttien rajan läheisyydessä sijaitsevan kunnallistekniikan huomioimiseksi.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 35 dBA. Tieliikenteen, lähinnä Raappavuorentien aiheuttama melu, on lentomelua vähäisempää. Lento- tai tieliikennemelu eivät estä suunnitellun asumisen sijoittumista alueelle. Raappavuorentien pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia. Ympäristöhäiriöitä käsitellään laajemmin kappaleessa 4.5.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu pääosin jo rakennetulle alueelle, mutta myös osittain viereisen lähimetsän alueelle. Kaavahankkeessa on otettu huomioon lähialueen luontoarvot. Rakentamisen määrää ja sijaintia on liito-oravaselvityksen (Ramboll 5/2022) perusteella pienennetty alkuperäisestä suunnitelmista, jolloin korttelialueiden pohjoispuolisella lähivirkistysalueella säilyy kolme liito-oravalle soveltuvaa kolopuuta runsaine suojavyöhykkeineen. Kaavassa on huomioitu liito-oravaselvityksen toimintamalli ja toimenpidesuositukset. Kolopuiden muodostama levähdys- ja liisäntymisalue on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena (luo) ja sitä koskien on annettu suojelumääräyksiä. Myös liito-oravan yhteydet alueelle säilyvät.



Pistetalot pilkottavat Raappavuorentieltä aloittaen Raappavuorentien varren rakennetun kaupunkikuvallisen reunan, valokuvaistus Jaakkola Arkkitehdit 25.4.2023

Korttelin piha-alueella säilytetään olemassa olevia puita, maanvaraista pihaa sekä maisemallisesti arvokasta avokallioaluetta. Nämä lisäävät ilmastokestävyyttä sekä ekosysteemipalveluita korttelipihaalla. Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista.

Maisema-arkkitehti on kartoittanut alueen arvopuut. Useampien arvopuiden säilyttämistä varten on maantasopysäköintialueesta tutkittu vaihtoehto, jossa pysäköintipaikkoja on järjestelty uudelleen yhteiskäyttöautoista saatavan vähennyksen avulla. Näin olisi mahdollista säilyttää 4-5 arvopuuta enemmän. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.



Pysäköintipaikkavaihtoehdot ja mahdollisuuksien mukaan säilytettävät puut, Helsingin maisema-arkkitehti-toimisto HELMA Oy 25.4.2023

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat. Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa ennen vesien johtamista yleiseen hulevesiviemäri-verkostoon. Pihakannen päälle tehdään maastonmuotoiluun kasvullista ja imeyttävää maakerrosta, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttaa alueella.

Hulevedet

Tontin suunnittelussa tulee huomioida Raappavuorenrinteen ja Raappavuorenpolun risteyksessä sijaitseva mallinnettu tulva-alue.

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.

Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Tämä mitoitus tapahtuu vihertehokkuuslaskurin avulla. 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.

Kaavan yhteydessä on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma (25.4.2023). Hulevesisuunnitelma laaditaan osana vihertehokkuuslaskelmaa myös rakennuslupaa haettaessa. Laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Suunnitelma hyväksytetään rakennuslupan hakemisen yhteydessä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta ja varautuminen ilmastomuutokseen

Korttelin rakentamisen vaikutukset ilmastomuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava kortteli eheyttää kaupunkirakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä vähentäen myös liikkumistarvetta ja -suoritetta. Resurssiviisaudesta, hiilineutraaliudesta, hiilijalanjälkilaskelmasta, sähköautoista ja uusiutuvien energianlähteiden käytöstä on kaavamääräykset. Tontilla voidaan hyödyntää kaukolämpöä, maalämpöä ja aurinkoenergiaa.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Sen avulla hillitään ilmastomuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastokestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Asemakaavavaiheen laskelman perusteella korttelin vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,9 on hyvin saavutettavissa. Vihertehokkuustuloskortti on selostuksen lopussa sivulla 50.

Ilmaston lämpeneminen lisää kasvillisuutta sekä varjostusta. Nykyisiä puita, maanvaraista kasvulista maata ja kallioalueita säilytetään. Lumien lisääntymiseen varaudutaan tontin lumitiloilla. Runsaasiin sateisiin varaudutaan hulevesien hallinnalla, maanvaraisilla pihanosilla ja kasvillisuudella.

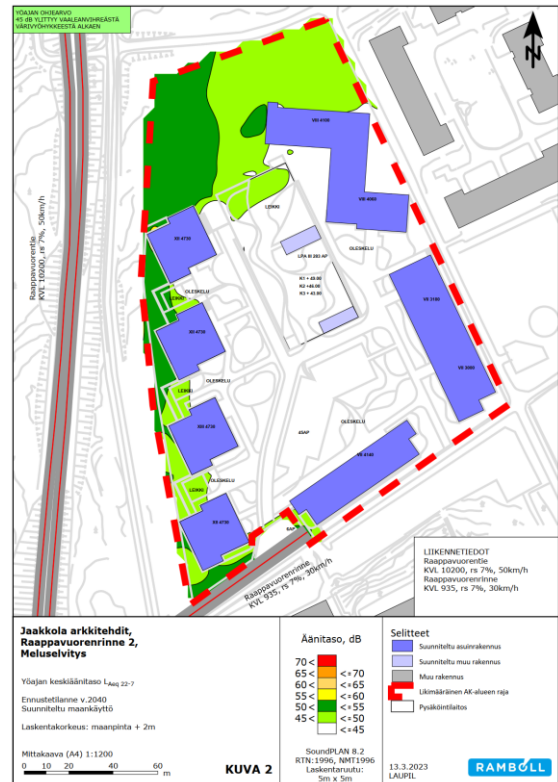
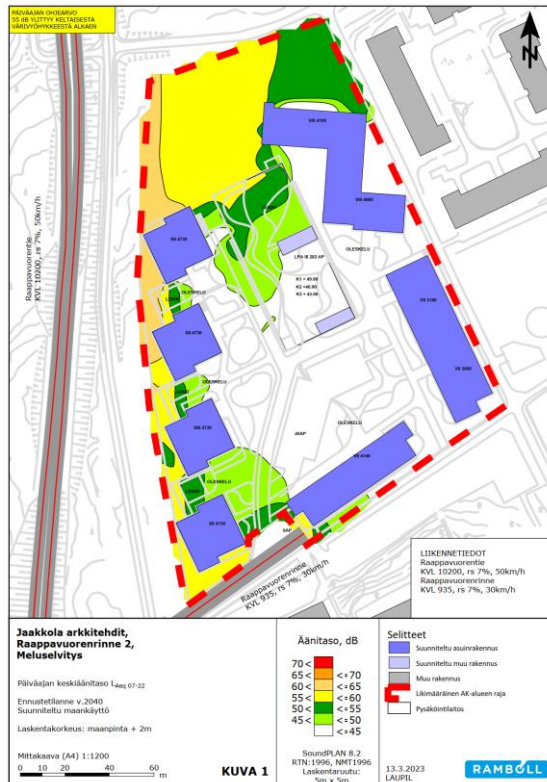
4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lento-, rautatie-, ja tieliikennemelu

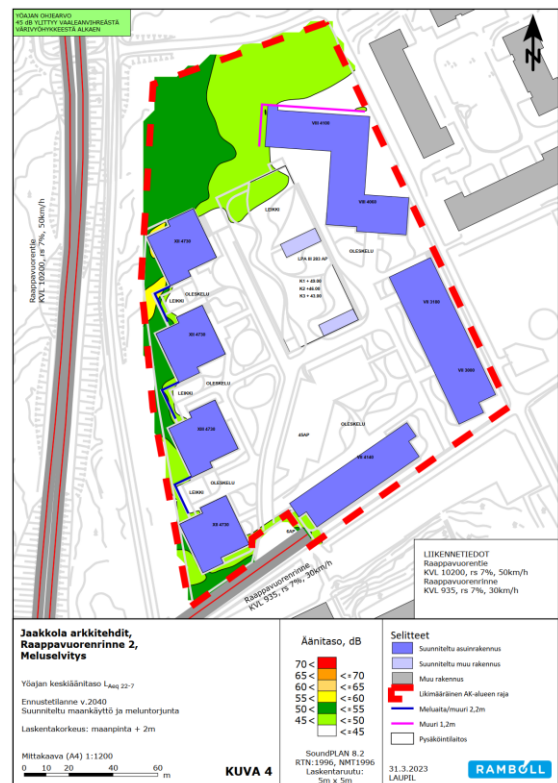
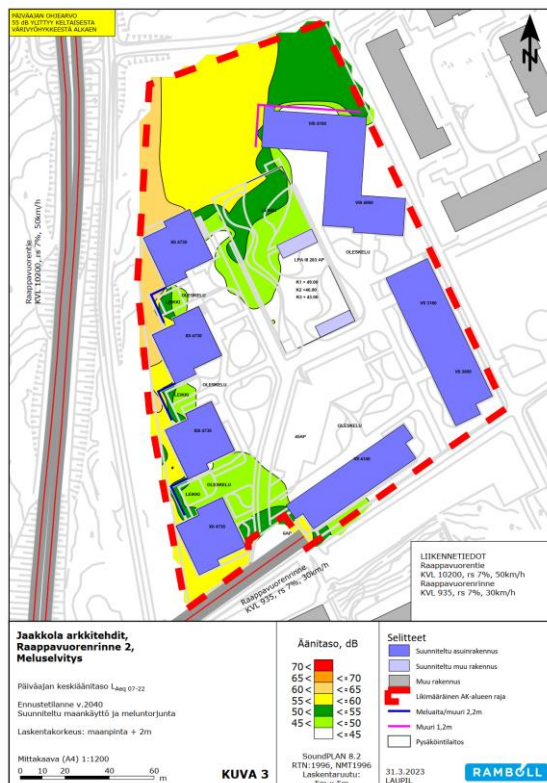
Aluetta koskee yleiskaavan lentomeluvyöhyke 2 ja alue kuuluu lentoaseman laskeutumisvyöhykkeeseen. Alueen mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä edellyttää, että asuinrakennuksen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

Meluselvityksen (Ramboll 2023) liikenteen lähtötiedot pyydettiin Vantaan kaupungilta nyky- ja ennustetilanteesta. Ennustetilanteen liikennemääräksi valikoitui vuoden 2040 liikennemäärätiedot, koska liikennemäärät ovat silloin laskennallisesti suurimmat suunnittelualueella. Mallinuksissa suurimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat 62 dB. Laskentojen perusteella ääneneristävyyksivaatimukset julkisivuille olisivat siis 29 dB. Lentomelualueen ääneneristävyyksivaatimus on korkeampi, joten ääneneristävyyksivaatimus määrittyy 35 dB mukaan. Koska yömelu on tässä kohteessa lähes 7 dB alhaisempi kuin päivämelu, toteutuu tällöin myös asuintilojen yöajan 5 dB alhaisempi ohjearvo.

Melumallinnuksen perusteella ennustetilanteessa tieliikenteen päivä- (55 dB) ja yöajan (45 dB) keskiäänitason ohjearvot ylittyvät hieman AK- ja LPA-kortteleiden alueella Raappavuorentien puolella. Muualla suunnittelualueella melun ohjearvot eivät ylity. Rautatiemelua ei ole suunnittelualueella.



Melu ennustetilanteessa suunnitellulla maankäytöllä. Vasemmalla päiväajan ja oikealla yöajan keskiäänitaso. Ramboll 2023.



Melu ennustetilanteessa suunnitellulla maankäytöllä ja meluntorjunta. Vasemmalla päiväajan ja oikealla yöajan keskiäänitaso. Ramboll 2023.

Koko piha-alueella päivä- ja yötilanteen melutasot saadaan alle ohjearvojen, kun Raappavuorentien puolelle rakennusten väleihin sijoitetaan 2,2 metriä korkeat meluesteet. Pihan oleskelualueiden sijoittuminen melualueiden ulkopuolelle on mahdollista myös ilman meluesteitä sijoittamalla oleskelualueet kauemmaksi Raappavuorentiestä.

Lento- ja tieliikenteen melun vaikutukset on käsitelty kohdassa 4.4.1. Asemakaavamääräyksissä on annettu määräykset koskien edellä mainittujen ympäristöhäiriöiden aiheuttaman haitan torjumista. Ympäristöhäiriöt eivät estä suunnitellun asuinrakentamisen sijoittumista kohteeseen. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Kaavahanke ei aiheuta muutoksia alueen nimistöön. Raappavuorenrinteen nimi johtuu läheisestä vanhasta paikannimestä, 1933 Skrapbergen, joka johtuu kallion jääkauden aikaisista raapeista.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja se on saanut lainvoiman ja rakennuslupa on saatu.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kiinteistö Oy M2-Kodit

c/o Y- Säätiö:

Minreal Oy:

Jaakkola Arkkitehdit:

HELMA Oy:

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:

Kiinteistöhallinta ja asuminen:

Kuntatekniikan keskus :

Pekka Kampman

Pasi Heikkonen

Hannu Jaakkola

Tommi Tammisto

Tuuli Salovuori

Timo Kallaluoto

Anna Hakamäki

Elina Ekroos

Anni Vuorikari

Marko Hoffrén

Mikko Järvi

Juho Lumme

Armi Vähä-Piikkiö

Elina Kettunen

Marja Kivelä

Henri Hyttinen

rakennuttamisjohtaja

asiamies

arkkitehti, toimitusjohtaja

arkkitehti

maisema-arkkitehti,

toimitusjohtaja

alue-arkkitehti

asemakaava-arkkitehti

maisema-arkkitehti

maisema-arkkitehti

kaavatekninen koordinaattori

kaavoitusinsinööri

maankäyttöinsinööri

tonttipäällikkö

Vesihuollon

suunnittelupäällikkö

suunnitteluinsinööri, vesihuolto

suunnitteluinsinööri, vesihuolto

	Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Teemu Vihervaara	liikenteen alueinsinööri
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti
	Mikael Ström	lupa-arkkitehti
	Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
Ympäristökeskus:	Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija
Viheralueiden suunnittelu:	Satu Nätyнки	viheraluesuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 6. päivänä kesäkuuta 2023

Anna Hakamäki
asemakaava-arkkitehti

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

Kunta 092 Vantaa Täyttämispvm 10.05.2023
 Kaavan nimi 002449 Martinlaakso 17 kaupunginosa
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 02.03.2021
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 092002449
 Generoitu kaavatunnus
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 3,9358 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 3,9358

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
 Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
 Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

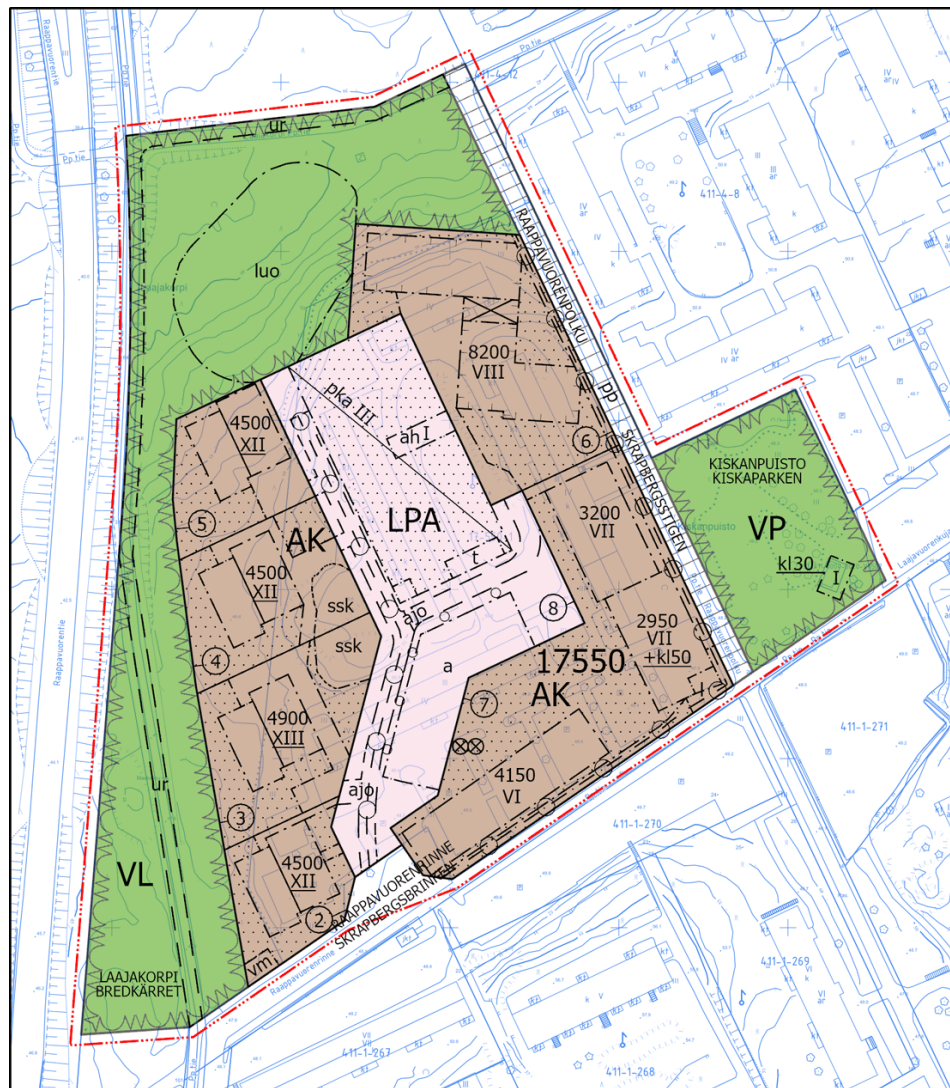
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,9358	100,0	36980	0,94	0,0000	26570
A yhteensä	1,5885	40,4	36950	2,33	-0,2841	26540
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,5080	38,3	30	0,00	-0,4050	30
R yhteensä						
L yhteensä	0,8393	21,3	0		0,6891	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

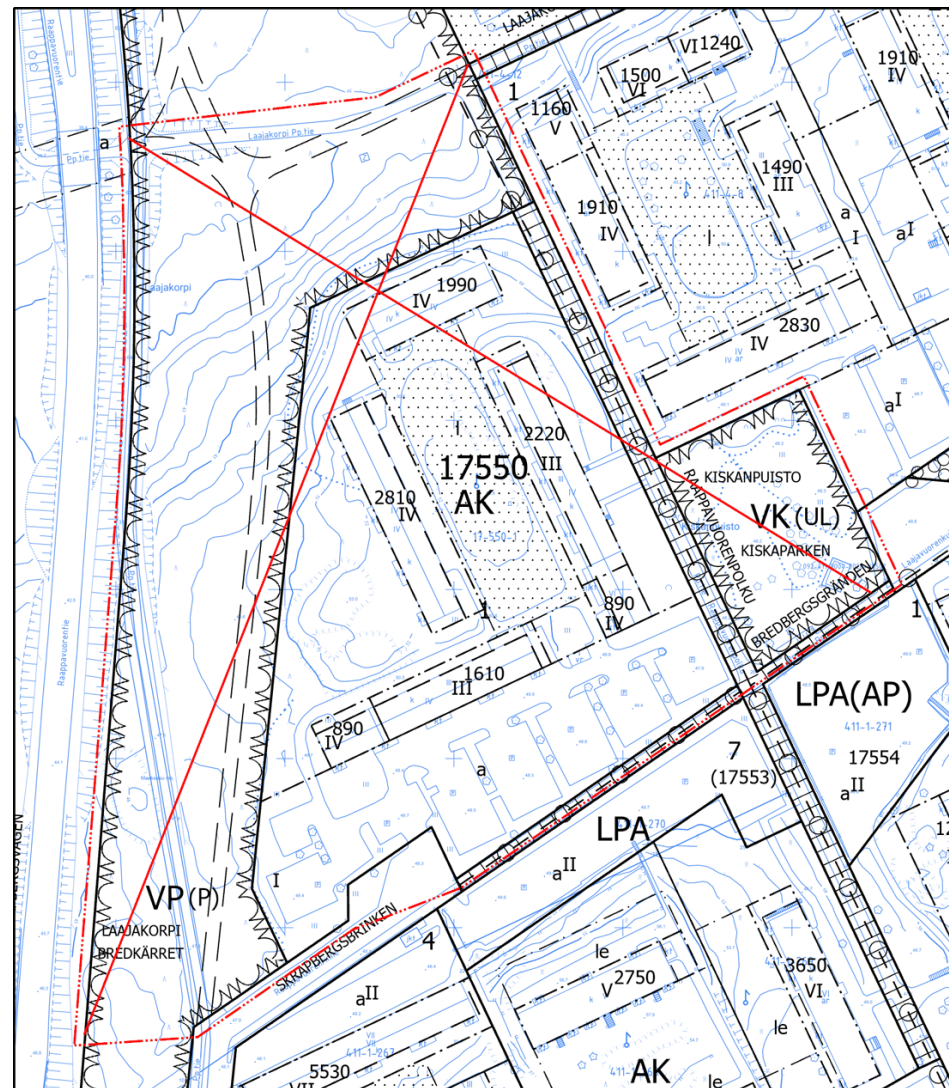
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,9358	100,0	36980	0,94	0,0000	26570
A yhteensä	1,5885	40,4	36950	2,33	-0,2841	26540
AK	1,5885	100,0	36950	2,33	-0,2841	26540
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,5080	38,3	30	0,00	-0,4050	30
VP	0,3111	20,6	30	0,01	-1,2908	30
VL	1,1969	79,4	0		1,1969	0
VK	0,0000		0		-0,3111	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,8393	21,3	0		0,6891	0
Kadut	0,0292	3,5	0		-0,0129	0
Kev.liik.kadut	0,1401	16,7	0		0,0320	0
LPA	0,6700	79,8	0		0,6700	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



0 25 50 100 metriä



0 25 50 100 metriä

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002449	Päiväys Datum 6.6.2023
Vantaan kaupunki RAAPPAVUORENRINNE 2 Kaupunginosa 17, Martinlaakso Asemakaavan muutos Kortteli 17550 sekä katu- ja virkistysalueet. Tonttijako ja tonttijaon muutos Kortteli 17550. 1:2000	Vanda stad SKRAPBERGSBRINKEN 2 Stadsdel 17, Mårtensdal Ändring av detaljplanen Kvarteret 17550 samt gatu- och rekreatiomsområdena. Tomtindelning och ändring av tomtindelningen Kvarteret 17550. 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Asuinkeuhkalojen korttelialue.

Kvarteretsområde för flervåningshus.

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Stadsbild och arkitektur

Alueen arkkitehtuuriin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Kortteleista ja rakennuksista tulee muodostaa kokonaisuus arkkitehtuuriin keinoin.

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en högklassig prägel och utförandet ska hålla hög nivå. Av kvarteren och byggnaderna ska en urban helhet bildas genom arkitektoniska medel.

Korttelin rakennukset ja niiden kadulle näkyvät julkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisina.

Kvarterets byggnader och byggnadernas fasader som syns mot gatan ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är högklassiga.

Korttelin tulee olla massoiteltulta monimuotoinen. Korttelissa tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten muodoissa ja yksityiskohdissa, kerrosluvuissa sekä räystäslinjan korkeudessa monipuolisen kaupunkitilan saavuttamiseksi.

Kvarteret ska vara varierande till volymgestaltningen. I kvarteren ska det finnas byggnadsvis variation i byggnadernas former och detaljer, våningstal och takfotslinjens höjd för att uppnå ett varierande stadsrum.

Kaupunkikuvallisesti tärkeitä katujulkisivuja ja saapumissuuntia tulee korostaa ja muodostaa niihin kaupunkikuvallinen ja orientoitumista ohjaava kiinneke: - Raappavuorenrinteen puoleisella julkisivulla tontilla 2 - Raappavuorenrinteen ja Raappavuorenpolun kulmauksessa tontilla 7 - Raappavuorenrinteen katualueen päätteessä tontin 7 länsikulmassa Kaupunkikuvallisia kiinnekohtia tulee korostaa julkisivuissa arkkitehtuuriin keinoin.

De gatufasader som är viktiga med tanke på stadsbilden och ankomstriktningarna ska framhåvas och en fixpunkt skapas i dem med avseende på stadsbilden och orienteringen: - Fasaden mot Skrapbergsbrinken på tomt 2 - Skrapbergsbrinkens och Skrapbergsstogens hörn på tomt 7 - Västra hörnet av tomt 7 i slutet av Skrapbergsbrinkens gatuumråde Stadsbildsmässiga fixpunkter ska framhåvas i fasaderna med arkitektoniska medel.

Alle kymmenkerroksisten rakennusten julkisivujen ja massoitellun tulee olla suunniteltu vaihtelevaksi niin, että julkisivun tyyli muuttuu yhden julkisivun matkalta arkkitehtuuriltaan luonteissa kohdissa vähintään 20 metrin välein julkisivupinnan taserojen, värin, materiaalin, mittakaavan, parvekkeiden ja ikkunajaon koon tai sijoittelun suhteen.

I byggnader på under tio våningar ska byggnadernas fasader och utformning vara planerade på ett varierande sätt, så att fasaden stilmässigt på lämpliga ställen bryts upp arkitektoniskt med minst 20 meters mellanrum per fasad med avseende på nivåskillnader i fasadytan, färg, material, dimensioner och fönsterindelningens storlek eller placering.

Yli 10-kerroksisten pistetalojen tulee antaa massaltaan monimuotoinen vaikutelma ja noudattaa pohjamuodoltaan rakennusalan muotoa. Rakennusten ylimpiä kerroksia tulee korostaa arkkitehtuuriin keinoin ja niiden tulee erottua peruserroksista. Korostuskeinoina tulee käyttää kattomuotoa, massoitellua, valaistusta, materiaaleja ja värejä. Ylimmän kerroksen tulee olla osittain sisäänvedetty ja sen yhteyteen tulee toteuttaa kattoterassi, joka tulee kattaa kattoterassin ulkoreunasta ulottuvalla arkkitehtonisesti näyttävällä ja visuaalisesti kevyellä ulokelipalla.

Punkthus med fler än 10 våningar ska till utformningen ge ett varierande intryck och följa byggnadsytans form till grundformen. Byggnadernas översta våningar ska framhåvas med arkitektoniska medel och de ska skilja sig från standardvåningarna. Takform, volymgestaltning, belysning, material och färger ska användas som accentueringsmetoder. Den översta våningen ska delvis vara indragen och i anslutning till den ska en takterrass byggas som ska täckas med ett arkitektoniskt imponerande och visuellt lätt utskjutande skärmtak som sträcker sig från takterrassens ytterkant.

Raappavuorenpolun puolella tonteilla 6 ja 7 tulee olla normaalikerroksista erottuva ylin kerros.

På tomterna 6 och 7 på Skrapbergsstogens sida ska översta våningen skilja sig från de ordinarie våningarna.

Rakennusten päädyt tulee aukottaa runsaasti.

Byggnadernas gavlar ska ha ett stort antal öppningar.

Rakennukset on rakennettava koko rakennusalan pituudelta.

Kulmahuoneistojen, niiden pääoleskelutilojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

Raappavuorenpolun ja Raappavuorenrinteen katualueilta tulee olla kävely-yhteys korttelin sisäpihalle.

Porrashuoneisiin on oltava läpitalon kulku sekä kadulta että pihalta Raappavuorenrinteeseen ja Raappavuorenpolkuun rajautuvalla tontilla 7.

Rakennusten teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Rakenteellisten aitojen, muurien ja portaikkojen tulee liittyä korttelin kokonaisarkkitehtuuriin ja ne on toteutettava laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla. Toteutettavat tekniset rakenteet, kuten muuntamot, tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoisina. Raappavuorentien puoleisten tonttien 2–5 rakennusten välisen muurien päävärin tulee vastata viereisen rakennuksen jalustan väritystä. Muureissa tulee olla viereisten rakennusten tehosteväreillä käsiteltäviä värikenttiä.

Rakennusoikeus

Asukas- ja yhteistiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 10 % rakennusoikeuden määrästä. Tilat tulee rakentaa pääosin kivijalkakerrokseen ja toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman. Kaavassa määrätty asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

Yli kymmenenkerroksisiin rakennuksiin on asukkaiden käyttöön rakennettava ullakko- tai ylimpään kerrokseen maisemaan avautuva saunaosasto ja kattoterassi.

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 mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia.

Asuntokohtaiset irtaimistovarastot voidaan sijoittaa rakennusoikeuden lisäksi asuntojen yhteyteen tai ullakolle/kerrosluvun estämättä vesikaton alapuolelle.

Tontilla 7 tulee vähintään 50 k-m² käyttää liiketilaa varten. Liiketila sen sisäänkäynti tulee toteuttaa maantasokerrokseen tontin kaakkoisreunaan, laatoitettavaksi tai kivettäväksi osoitetun alueen osan yhteyteen. Liiketilan viereen, rakennuksen eteläpäätyyn on asukkaiden käyttöön rakennettava yhteistilaa, johon tulee sijoittaa yhteissauna, talopesula, työ- ja harrastetilaa.

Jätehuolto-, pysäköinti-, kerho-, varasto- ja väestönsuojatiloja saa sijoittaa tonttirajojen estämättä. Jätetilat tulee sijoittaa korttelikohtaisesti keskitettyinä LPA-kortteliin.

Varsinaisen porrashuoneen lisäksi palotilanteessa poistumista palvelevan erillisen porrashuoneen ja palomieshissin saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden lisäksi rakennettavaksi sallitut tilat eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

Johtoja ja kaapeleita saa sijoittaa tonttijaosta huolimatta.

Kun rakennuksen, koneen tai laitteen korkeus ylittää 30 m maan- tai vedenpinnasta, tulee hakea Lentoestelupa.

Byggnaderna ska byggas så att de fyller hela byggnadsytans längd.

Hörnlägenheterna, de huvudsakliga vistelseutrymmena och hörnbalkongerna ska öppnas upp i två riktningar.

Skrapbergsstigen och Skrapbergsbrinkens gatuumråden ska ha en gångförbindelse till kvarterets innergård.

Till trapphusen ska det finnas en passage genom huset både från gatan och gården på tomt 7 som gränsar till Skrapbergsbrinken och Skrapbergsstigen.

Byggnaders tekniska anordningar ska bilda en del av byggnadens arkitektur.

Strukturella staket, murar och trappor ska anknyta till kvarterets helhetsarkitektur och de ska byggas av högklassiga och hållbara material. Kvarterets tekniska konstruktioner, som transformatorstationer, ska konstrueras så att de håller hög kvalitet till sin arkitektur. Färgsättningen av murarna på tomterna 2–5 på Skrapbergsvägen sida ska motsvara färgsättningen av invidliggande byggnads sockel och ha färgfält med motsvarande effektfärg som på invidliggande byggnad.

Byggrätt

Invägar- och gemensamma lokaler får byggas utöver den byggrätt som anges i planen till en storlek av högst 10 % av byggrätten. Lokaler ska huvudsakligen byggas i stenfotsvåningen på så sätt att utförandet ger ett öppet och funktionellt intryck. Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planen och den tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

I byggnader på över tio våningar ska till invånarnas bruk på vindsvåningen eller det översta planet byggas en takterrass och en bastuavdelning som öppnar sig mot landskapet.

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.

Bostadsvisa förråd för lös egendom kan, utöver byggrätten, placeras i anslutning till bostäderna eller på vinden / under yttertakets utan att våningstalet hindrar det.

På tomt 7 ska minst 50 m²-vy användas för en affärslokal. Affärslokalen och dess entre ska byggas i markplansvåningen i anslutning till den i tomtens sydöstra kant anvisade områdesdel som ska beläggas med plattor eller stenläggas. Bredvid affärslokalen, i byggnadens södra ände ska man bygga gemensamma utrymmen för de boendes bruk i vilka en gemensam bastu, en tvättstuga, arbets- och hobbyutrymmen ska placeras.

Avfallshanterings-, parkerings-, klubb-, förräds- och skyddsrumslokaler får placeras utan att tomtgränserna utgör ett hinder. Soprum ska placeras kvartersvis koncentrerade i LPA-kvarteret.

Utöver den våningsyta som anvisats i detaljplanen får ett separat trapphus som fungerar som utgång i händelse av brand och en brandmanshiss byggas utöver det egentliga trapphuset.

Utrymmen som får byggas utöver byggrätten räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

Ledningar och kablar får placeras oberoende av tomtindelningen.

När en byggnads, apparats eller anordnings höjd över markens eller närliggande vattenytas nivå överskrider 30 meter bör ansökas om Flyghinderstillstånd.

Katot

Kattomateriaali on konesaumattu pelti tai kasvikatto.

Yli 10-kerroksisissa rakennuksissa kattomuoto on v-katto, jossa ja itä- ja länsireunat ovat muuta katto korkeammalla ja lapekaltevuus on vähintään 1:10. Lapekaltevuuden tulee olla sama tonteilla 2–5.

Katolla olevat talotekniset laitteet ja hormit tulee integroida muihin rakenteisiin ja sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja. Kattoalueet tulee käsitellä kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina.

Julkisivut

Julkisivujen tulee olla korkealuokkaisista ja kestävästä materiaaleista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutelma. Julkisivussa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

Julkisivuvärinä ei sallita valkoista, mustaa tai harmaata, mutta niitä voidaan harkitusti käyttää korostuskeinoina.

Alle kymmenkerroksisten rakennusten julkisivumateriaaleina tulee käyttää paikalla muurattua tiiltä. Julkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettuja sävyjä. Tiilen värin, pintastruktuurin mutta myös ladontajaa/tai muuraustavan tulee vaihdella arkkitehtuuriltaan luonteissa kohdissa vähintään 20 metrin välein. Katujulkisivun pinnasta pääosan tulee olla lämmintä seinäpintaa.

Yli 10 krs korkeat rakennukset

Yli kymmenkerroksisten rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan, julkisivuiltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään keskenään erilaisia, mutta noudattaa samankaltaista arkkitehtonista tematiikkaa. Kullakin pistetalolla tulee olla omaleimainen ilme ja julkisivun jäsenitys.

Normaalikerrosten julkisivut tulee jakaa vertikaalisesti vähintään 18 metrin välein ja julkisivujakoa tulee korostaa materiaalein, tyylieinoin ja väriyksellä.

Julkisivumateriaalina tulee pääosin käyttää paikalla muurattua tiiltä. Julkisivumateriaaleina voi lisäksi käyttää keraamisia julkisivulevyjä tai -laattoja sekä korkeatasoisesti käsiteltyjä ja vivahteikkaita betonipintoja.

Julkisivussa on muissa kuin tiilisissä osuuksissa käytettävä visuaalisesti mielenkiintoisen reliefivaikutelman aikaansaamiseksi seuraavista keinoista vähintään kahta: voimakasta kolmiulotteista jäsennyttä, selkeää pinnan tekstuuri vaihtelua, urituksia ja syvennyksiä. Julkisivuväriyksen tulee olla murrettu ja lämmin. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää edellä mainituin arkkitehtonisin keinoin innovatiivisella ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella tavalla. Elementtien pystysaumut eivät saa sijoittua päällekkäisissä kerroksissa samaan kohtaan.

Julkisivuaukotuksen yleisilmeen tulee olla erilainen rakennuksittain ja vaihdella rakennuksessa. Korostuskeinoina tulee käyttää arkkitehtuurin keinoja, aukotuksen määrän, koon, värin ja muodon sekä ympäyrakenteiden vaihtelua.

Rakennuksen massa tulee visuaalisesti jakaa kahteen osaan rakennusalan muotoa noudattaen.

Parvekkeet

Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke, ranskalainen parveke tai maantasopiha.

Kadun puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai antaa sisäänvedettyjen parvekkeiden vaikutelma ja ne tulee jäsentää julkisivunomaisesti. Tontilla 7 sallitaan ripustetut ulokeparvekkeet Raappavuorenpolun suuntaan.

Rakennusten kadunpuoleisille julkisivuille on sallittua tehdä kaupunkikuvallisesti keskeisiin sijainteihin huoneistoihin liittyviä yksittäisiä erkkereitä, ranskalaisia parvekkeita ja/tai ulokeparvekkeita.

Tak

Takmaterialet ska bestå av maskinfalsad plåt eller gröntak.

I byggnader med fler än 10 våningar är takformen v-tak, där de och östra och västra kanterna är högre än det övriga taket och takfallet har en lutning på minst 1:10. Samma takfall gäller på tomterna 2–5.

Hustekniska anordningar och kanaler på taket ska integreras i övriga konstruktioner och anpassas som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material. Takområdena ska bearbetas så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är högklassiga.

Fasader

Fasaderna ska vara byggda på plats av högklassiga och hållbara material eller ge intrycket av att vara fasader som är byggda på plats. I fasaderna tillåts inga synliga elementfogar.

Vitt, svart eller grått tillåts inte som fasadfärg, men de kan användas efter övervägande som en accentueringsmetod.

I byggnader med mindre än tio våningar ska platsbyggt tegel användas som fasadmateriäl. Fasaderna ska ha en färgskala i brutna nyanser. Teglets färg, ytstruktur och även förbands- och/eller murningssätt ska variera enligt på till sin arkitektur lämpliga ställen med minst 20 meters mellanrum. Största delen av gatufasadens yta ska utgöras av en varm väggyta.

Över 10 vån. höga byggnader

Byggnader med fler än tio våningar ska skilja sig från varandra till arkitekturen, fasaderna, materialen och färgsättningen, men ändå ha en besläktad arkitektonisk tematik. Varje punkt ska ha ett särpräglat uttryck och en fasadindelning med egen prägel.

Fasaderna på de normala våningarna i varje tornhus ska delas in vertikalt med minst 18 meters mellanrum och fasadindelningen ska framhåvas.

Platsbyggt tegel ska huvudsakligen användas som fasadmateriäl. Som fasadmateriäl kan man dessutom använda keramiska fasadskivor eller -plattor, tegel samt högklassigt behandlade och mångskiftande betongtytor.

I andra än tegelpartier ska man för att erhålla ett visuellt intressant reliefintryck i fasaden använda minst två av följande metoder: en kraftig tredimensionell strukturering, en tydlig variation av ytans textur, råfflingar, fördjupningar. Fasaden skall ha en varm bruten färgsättning. Eventuella elementfogar ska döljas med ovanstående arkitektoniska medel på ett innovativt och stadsbildsmässigt högklassigt sätt. Elementens lodräta fogar får inte placeras på samma ställe i våningar som ligger ovanpå varandra.

Fasadöppningarnas allmänna intryck ska skilja sig åt mellan respektive byggnad och variera i byggnaden. Som accentueringsmetoder ska man använda arkitektoniska medel, variationer i andelen öppningar, storlek, färg och form samt omkretsstruktur.

Byggnadens massa ska visuellt delas upp i två delar efter byggnadens form.

Balkonger

Varje bostad ska ha en balkong, en fransk balkong eller en gård på markplanet.

Balkongerna mot gatan ska delvis vara indragna, ge intryck av att vara indragna balkonger och de ska struktureras på ett fasadliknande sätt. På tomt 7 tillåts balkonger på konsol mot Skrapbergstegen.

På byggnadernas fasader mot gatan ska det på stadsbildsmässigt centrala ställen byggas enskilda burspråk, franska balkonger och/eller små utskjutande balkonger i anslutning till lägenheterna.

Parvekkeiden julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja kestäviä ja niissä tulee käyttää julkisivuihin määrättyjä materiaaleja vähintään 30 % julkisivun pinta-alasta. Parvekkeiden, kulkaukkojen, arkadien ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä julkisivumaisesti ja julkisivujen laatusaosta vastaavasti.

Parvekkeiden umpipintojen pielinä voidaan käyttää tiiliilaaelementtejä, joiden ulkokulmissa on kulmatiiliilaa, ei pystysaumoja. Elementtien tiiliilataipinnat jälkisaumataan paikan päällä.

Yli 10-kerroksisten rakennusten parvekekaiteiden yleisilmeen tulee olla erilainen rakennuksittain ja rakennuksessa. Korostuskeinoina tulee käyttää parvekkeiden avoimuutta ja umpinaisuutta, parvekkeen sisäpuolista valaistusta, kaiderakennetta, sen pintamateriaalia ja väriä.

Parvekkeiden kantavat rakenteet tulee tehdä maantasossa pilareina tai rakentaa parvekkeet ulokeparvekkeina.

Parvekkeet ja ulokkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle, mikäli ne korostavat rakennuksen arkkitehtuuria. Ellei kaavakartassa ole toisin osoitettu, saavat rakennusten katualueen puoleisista julkisivuista ulkonevat rakenteen, erkerit ja parvekkeet ulottua enintään 2,5 m sokkeliinjalasta. Parvekkeita, jotka ulottuvat rakennusalan yli, ei saa tukea maasta.

Kivijalkakerros ja maantasokerroksen toiminnot

Rakennuksiin tulee muodostaa avoin kivijalkakerros, johon tulee sijoittaa aktiivisia ja ulkotilaan avautuvia tiloja, kuten liike- ja työtiloja, asumista palvelevia kerho- ja monitoimihuoneita tai pesuloita ja harrastehuoneita.

Maantasokerroksen tilat tulee järjestellä ja rakenteet suunnitella muuntojoustavasti.

Liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta. Liiketila tulee voida yhdistää ulkotiloihin suurin avattavin ovin ja ikkunoin.

Asukkaiden yhteistilat, polkupyörävarastot, sekä harrastetilat tulee sijoittaa pääosin kortteleiden maantasokerrokseen. Tilat tulee toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman ja niiden tulee avautua pääosin aukoiden tai kadun suuntaan. Yhteistiloihin tulee olla yhdistettävissä ja jaettavissa ja niiden tulee olla sellaisia, että asumista palvelevia yhteistiloja voidaan käyttää liiketiloina.

Kunkin rakennuksen kivijalkakerroksesta on rakennettava kokonaisuus, jota on korostettava arkkitehtuurin keinoin, runsaalla ikkuna-aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella. Kivijalkakerroksen umpipintojen julkisivumateriaali tulee pääosin olla paikallamuurattu tiili ja luonnonkivi. Tonteilla 2–5 rakennusten pohjoispäädyissä ja länsijulkisivuilla kivijalkakerroksessa voidaan käyttää tasokkaasti käsiteltyä hiottua ja kiillotettua väribetonia, jonka mahdolliset elementtisaumat on häivytetty arkkitehtuurin keinoin. Tiilen sävyn, pintastruktuurin ja/tai ladonta- ja muuraustavan tulee vaihdella rakennuksessa arkkitehtuuriltaan luonteissa kohdissa vähintään 20 metrin välein. Kaupunkikuvallisesti keskeiset ja näkyvät betonisokkelien pinnat katujen ja korttelin sisäpuolisten kulkureittien varrella sekä sisäänkäyntien yhteydessä tulee käsitellä arkkitehtuurin keinoin. Yli 0,5 metriä korkeita sokkeleita tulee välttää ja ne tulee käsitellä myös arkkitehtuurin keinoin.

Tonteilla 2–5 kivijalkakerros tulee rakentaa vaikutelmaltaan 2–3 kerroksen korkuisena. Jalustan värin tulee vaihdella rakennuksittain ja värityksen tulee ulottua 2–3 kerroksen korkeudelle.

Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin, taiteen, katosten, sisäänvetojen, värityksen, julkisivumateriaalien ja valaistuksen keinoin. Porrashuoneista tulee olla yhteys läpi talon kadulle ja pihalle.

Balkongernas fasadmateriäl ska hålla hög kvalitet och vara tåliga och materiäl avsedda för fasader ska användas i minst 30 % av fasadens yta. De synliga ytorna på balkonger, passager, arkader och utspång ska hanteras som fasader och så att de motsvarar kvalitetsnivån på fasaderna.

Som kanter på de utskjutande balkongerna kan användas element med tegelplattor och hörntegelplatta i ytterhörnen, inga lodräta fogar. Elementens ytor av tegelplattor efterfogas på platsen.

Balkongernas räckan i byggnader över 10 våningar ska ge ett varierande allmänt intryck enligt byggnad och inom samma byggnad. Som accentueringsmetoder ska man använda öppna och slutna balkonger, balkongens innerbelysning, räckkonstruktion, samt ytmaterial och färg.

Balkongernas bärande konstruktioner ska byggas som pelare på markplanet eller gårdsdäckets plan eller så ska balkongerna byggas som utskjutande balkonger.

Balkonger och utskjutande partier får nå utanför byggnadsytan, om de framhåller byggnadens arkitektur. Om inte något annat har angetts i plankarten får i de av byggnadernas fasader som vetter mot gatuområdet utskjutande konstruktioner, burspråk och balkonger sträcka sig högst 2,5 m över sockellinjen. Balkonger som når utanför byggnadsytan får inte stötta upp från marken.

Stenfotsvåningen och markplansvåningens funktioner

I byggnaderna ska en öppen stenfotsvåning bildas där det ska placeras aktiva utrymmen som öppnar upp mot uterummet, som affärs- och arbetslokaler, klubb- och allaktivitetsrum som betjänar boendet eller tvättstugor och hobbyrum.

Markplansvåningens utrymmen ska organiseras och konstruktionerna planeras så att möjligast stor utrymmesflexibilitet möjliggörs.

Affärslokaler och utrymmen för gemensamt bruk ska ha en direkt ingång från gatan. Affärslokalerna ska kunna anslutas med uterummen med stora dörrar och fönster som går att öppna.

Gemensamma utrymmen för invånarna, cykelförråd och hobbyrum ska placeras huvudsakligen i kvarterens stenfotsvåning. Utrymmena ska byggas så att de ger ett öppet och funktionellt intryck och de ska huvudsakligen öppnas upp i de öppna platsernas eller gatans riktning. De gemensamma utrymmena ska kunna gå att koppla ihop och dela upp, och de ska vara sådana att gemensamma utrymmen som betjänar boendet kan utnyttjas som affärslokaler.

Av varje byggnads stenfotsvåning ska en helhet byggas som ska framhållas med arkitektoniska medel, ett stort antal fönsteröppningar, materiäl, färger, byggnadsdelar och belysning. Stenfotsvåningens slutna ytor ska ett fasadmateriäl som huvudsakligen består av plattsurad tegel och natursten. På tomterna 2–5 kan på stenfotsvåningarna i norra gavlar och på västfasaderna användas slipade och polerade färgbetongelement vars fogar är nedtonade med arkitektoniska medel. I byggnaden ska teglets nyans, ytstruktur och/eller förbands- och murningssätt variera till sin arkitektur på lämpliga ställen med minst 20 meters mellanrum. De för stadsbilden centrala och synliga betongsocklarnas yta mot gatorna och de inre gångstråken i kvarteret samt vid entréerna ska behandlas arkitektoniskt högklassigt. Detta gäller även för över 0,5 m höga socklar vilkas användning bör undvikas.

På tomterna 2–5 ska stenfotsvåningen byggas så att den ger ett intryck av att vara 2–3 våningar hög. Sockelns färg ska variera mellan byggnaderna och färgsättningen ska nå 2–3 våningar upp.

Byggnadernas entréer ska framhållas med hjälp av arkitektur, konst, takkonstruktioner, indragningar, färgsättning, fasadmateriäl och belysning. Från trapphusen ska det finnas en förbindelse genom huset till gatan och gården.

Korttelille on laadittava yhtenäinen valaistussuunnitelma katujulkisivujen ja kivijalkakerroksen valaistuksesta.

Tontilla 6 kulkuaukko tulee suunnitella ja rakentaa luonteavana korttelin osana käyttäen korkeatasoisia materiaaleja.

Pihat ja ulkoalueet

Korttelipiha tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Korttelille on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden pieniä puita, pensaita, perennoja, nurmikkoja sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja, mukaan lukien kukkivia puita ja niittykasvillisuutta. Korttelipihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviihelyyn, on istutettava. Istutuksissa tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää kookkaita taimia.

AK- ja LPA-kortteleissa tulee yhdessä saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9.

Rakennusten ja katualueiden väliset tontin osat tulee käsitellä osana korkeatasoista kaupunkimaista katutilaa. Pinnoitemateriaalit tulee yhteensovittaa katu- ja torialueiden pintamateriaalien kanssa. Liiketilän etuosa tulee suunnitella ja rakentaa siten, että liiketoiminta voi laajentua ulkotilaan.

Hulevedet tulee viivyttaa yhtenäisen suunnitelman mukaan koko korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Piha-alue tulee rajata auton säilytyspaikan rakennusalaan vastaan runsailla puu- ja pensasistutuksilla.

Melu

Asuntojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Raappavuorentien puoleisten parvekkeiden ja terrassien on oltava lasitettu. Parvekkeilla ja terrasseilla tulee teknisin ratkaisuin huolehtia siitä, että ohjearvojen mukainen melutaso ei ylitä.

Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (L_{Aeq}) ylitä yöllä (klo 22–7) 30 dB.

Oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla melutaso ei saa ylittää 55dB.

Liikenne ja pysäköinti

Korttelin autopaikat tulee sijoittaa LPA-kortteliin pihakannenalaiselle pysäköinnille varatulle rakennusosalalle ja auton säilytyspaikan rakennusosalalle.

Asunnot: 1 ap/110 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/3 asuntoa. Autopaikkojen määrää voidaan vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle/-laitokseen.

Liiketilät: 1 ap/80 k-m²

Autopaikkojen määrää voidaan vähentää 5 kpl yhtä yhteiskäyttöautoa kohti. Yhteiskäyttöautoja saa kaava-alueelle sijoittaa 2 kpl.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: toimistotilat 1 pp/50 k-m², liiketilät 1 pp/30 k-m², asunnot 2 pp/asunto. 80 % pyöräpaikoista on oltava säältä suojattuja.

Resurssiviisaus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

För kvarteret ska en enhetlig belysningsplan för gatufasadernas och stenfotsväningens belysning göras upp.

På tomt 6 ska en passage byggas av högklassiga material som en naturlig del av kvarteret.

Gårdar och utomhusområden

Kvartersgården ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen. För kvarteret ska en enhetlig gårdsplan utarbetas, där områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. 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 små träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling, samt fleråriga blommande och pollinerande växtarter, blommande träd och ängsväxtlighet medräknade. Delar av kvartersgården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller vistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska försees med planteringar. I planteringarna ska storväxta plantor användas i mån av möjlighet.

AK- och LPA-kvarteren ska uppnå minst 0,9 i gröneffektivitet.

De tomtdelar som ligger mellan byggnaderna och gatuområdena ska hanteras som en del av ett högklassigt urbant gaturum. Ytmaterialet ska samordnas med ytmaterialet i gatu- och torgområdena. Affärslokaler ska främre del ska planeras och byggas så att det går att utvidga affärsverksamheten till uterummet.

Dagvattnet ska fördröjas i hela kvartersområdet enligt en enhetlig plan. För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hanteringen av dagvatten.

Gårdsområdena ska avgränsas mot byggnadsytan för bilförvaring med rikliga träd- och buskplanteringar.

Buller

Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, och vägtrafikbuller i bostäder ska vara minst 35 dB. Balkongerna och terrasserna mot Skapbergsvägen ska vara inglasade. På balkongerna ska det genom tekniska lösningar göras för att bullernivån enligt riktvärdena inte överskrider.

Bostädernas ventilation eller nedkylning ska ordnas så att trafikbullrets medelljudnivå (L_{Aeq}) inte överskrider 30 dB på natten (kl. 22–7).

Bullernivån på gårdsplaner avsedda för utevistelse får inte överskrida 55dB.

Trafik och parkering

Kvarterets bilplatser ska placeras i LPA-kvarteret på den byggnadsyta som reserverats för parkering under gårdsdäcket och på byggnadsytan för bilförvaring.

Bostäder: 1 bp/110 m²-vy, dock minst 1 bp/3 bostäder. Antalet platser kans minskas med 15 % om parkeringen koncentreras till omarkerade platser i ett parkeringsområde/en parkeringsanläggning.

Affärslokaler: 1 bp/80 m²-vy

Antalet bilplatser kan minskas med 5 st. per bildelningsbil. I planområdet får 2 st. bildelningsbilar placeras.

Minimiantalet cykelplatser: kontorslokaler 1 cp/50 m²-vy, affärslokaler 1 cp/30 m²-vy, bostäder 2 cp/bostad. 80 % av cykelplatserna ska vara väderskyddade.

Resurssmarthet

Bygandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt, möjliggöra produktion av förnybar energi på tomten och visa strävan mot koldioxidneutralitet. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

Aurinkopaneelin tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoituksaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.



Puisto.

Puistoon saa sijoittaa kioskirakennuksen.



Lähivirkistysalue.

Alueella saa suorittaa sen käyttötarkoitusta palvelevaa vähäistä rakentamista edellyttäen, että rakentaminen ei vaaranna alueen luontoarvoja.



Autopaikkojen korttelialue.

Pihakannen alaisen pysäköintitilan rakennusoikeus ja laajuus on ilmaistu rakennusalan ja kerroslukuna.

Pysäköintihallin päällä olevalle pihakannelle tulee rakennusoikeuden lisäksi rakentaa koko kaava-alueella palveleva yhteissauna ja yhteistilaa (ah) sekä jätekatos (t). Niiden laajuus on ilmaistu rakennusalan ja kerroslukuna. Rakennukset on toteutettava arkkitehtuuriltaan laadukkaasti ja niiden välille tulee toteuttaa pergola. Katot tulee toteuttaa kasvikkatoina.

Pysäköintitalon umpiosien julkisivumateriaalin tulee olla kuparin sävyistä metallista julkisivuverkkoa. Pohjoisjulkisivulla tulee käyttää taivutettua julkisivuverkkoa. Toteutuksen ja käytettyjen julkisivumateriaalien tulee olla korkeatasoisia. Julkisivu tulee visuaalisesti jakaa pienempiin osiin kuvioinnilla, rei'ityksen varioinnilla ja/tai voimakkaalla kolmiulotteisella jäsenyksellä. Pysäköintilaitoksen länsisivulle tulee istuttaa köynnöskasveja julkisivun maisemointiseksi.

Pihakannen alaiseen pysäköintitilaan johtavat kulkuyhteydet tulee suunnitella osana pysäköintilaitoksen arkkitehtuuria.

Korttelin lounaiskulmaan on tehtävä kaupunkikuvallinen kiinneke ja sen yhteyteen pergola.

Istutuksille tulee rakentaa kiintein rakenteellisin ratkaisuin tai istutuskummuin riittävän syvät ja laajat kasvualustat vihertehokkuuden edellyttämällä tavalla. Kansirakenteissa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavien rakenteiden ja kasvualustan paksaus ja paino.

Korttelipiha tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Korttelille on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden pieniä puita, pensaita, perennoja, numikkia sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja, mukaan lukien kukkivia puita ja niittykasvillisuutta. Korttelipihaan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Istutuksissa tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää kookkaita taimia.

AK- ja LPA-kortteleissa tulee yhdessä saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9.

Arvopuut (4 kpl) auton säilytyspaikaksi merkityn alueen osan eteläpäädyssä on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan. Jos yhteiskäyttöautopaikkavähenitys käytetään, tulee arvopuut säilyttää.

Auton säilytyspaikan rakennusala tulee rajata ajoyhteyttä vastaan puurivillä sekä pensasistuksilla.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. 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 del av byggnadens taklandskap.

Park.

En kioskbyggnad får placeras i parken.

Område för närrekreation.

På området får utföras mindre byggnadsarbeten som betjänar dess bruksändamål förutsatt att byggandet inte skadar naturvärden på området.

Kvartersområde för bilplatser.

För parkeringsutrymmet under gårdsdäcket har byggrätten och omfattningen angetts som byggnadsyta och våningstal.

För gårdsdäcket ovanpå parkeringshallen ska det utöver byggrätten byggas en gemensam bastu som betjänar hela planområdet och gemensamt utrymme (ah) samt ett sopskjul (t). Deras omfattning har uttryckts genom byggnadsyta och våningstal. Byggnaderna ska byggas så att de håller hög kvalitet och mellan dem ska en pergola uppföras. Taken ska byggas som gröntak.

Fasadmaterialet i parkeringshusets slutna delar ska bestå av metallfasadnät i kopperton. På norra fasaden ska bockat fasadnät användas. Utförandet och de använda fasadmaterialet ska hålla hög kvalitet. Fasaden ska visuellt delas upp i mindre delar genom mönster, variation i perforeringen och/eller kraftigt tredimensionell strukturering. På parkeringsanläggningens västra sida ska klätterväxter planteras för att anpassa fasaden till landskapet.

Gångförbindelserna som leder till parkeringsutrymmet under gårdsdäcket ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

I kvarterets sydvästra hörn ska man skapa ett blickfång med tanke på stadsbilden och en pergola i anslutning till det.

För planteringen ska tillräcklig djupa och stora växtunderlag anläggas med fasta konstruktiva lösningar eller planteringshögar på det sätt som förutsätts av grön effektivitet. I fråga om däckkonstruktionerna ska man beakta tjockleken och vikten hos de konstruktioner och växtunderlag som behövs för planteringen.

Kvartersgården ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen. För kvarteret ska en enhetlig gårdsplan utarbetas, där områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret. Gränserna mellan tomtarna får inte inhägnas. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

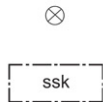
Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av små träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling, samt fleråriga blommande och pollinerande växtarter, blommande träd och ängsväxtlighet medräknade. Delar av kvartersgården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller vistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska försees med planteringar. I planteringen ska storväxta planter användas i mån av möjlighet.

AK- och LPA-kvarteren ska uppnå minst 0,9 i grön effektivitet.

Värdeträden (4 st.) i södra ändan av det område som betecknats som bilförvaringsplats ska bevaras i mån av möjlighet. Dessa värdeträd bör bevaras om lättad i parkeringsnormen beviljas pga. användning av bildelningsbilar.

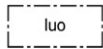
Bilförvaringsplatsens byggnadsyta ska avgränsas mot körförbindelsen med en trädad och buskplanteringar.

	Pysäköintilaitoksessa tulee varata vähintään 5 % paikoista sähköauton latauspisteille. Pysäköintilaitoksessa tulee toteuttaa latauspistevalmius kaikille pysäköintipaikoille.	I parkeringsanläggningen ska minst 5 % av platserna reserveras för laddningspunkter för elbilar. I parkeringsanläggningen ska beredskap skaffas för laddningspunkter för samtliga parkeringsplatser.
	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.
	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.
17	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MART	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
17550	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
RAAPPAVUORENRINNE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
4150	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
2950+kj50	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.	Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
XII	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.	Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Byggnadsyta där transformator får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.	Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	Linje som anger takåsens riktning.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Genomfartsöppning i byggnad.
	Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.	Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.
	Ohjeellinen säilytettävä/istutettava puurivi.	Riktgivande trädrad som skall bevaras/planteras.



Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.

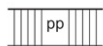
Alueella on erityisiä luontoarvoja. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain (9/2023) 78 § perusteella suojellun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lajin lisääntymis- ja levähtämispaikka heikentyy tai häviää. Alueen puusto tulee säilyttää ikärakenteeltaan ja puulajisuhteiltaan liito-oravalle soveltuvana. Lajin liikkumisen kannalta riittävä puusto tulee säilyttää. Liito-oravalle soveltuva kulkuyhteys on säilytettävä.

Pä området finns speciella naturvärden. Områdesdel med platser där flygekorren förökar sig ooh rastar som är fredade enligt 78 § i naturvårdslagen (9/2023). I området är det förbjudet att utföra sådana åtgärder som kan försämra eller förstöra platser där flygekorren förökar sig ooh rastar. Trädbeståndets åldersstruktur ooh förhållandet mellan olika träddarter ska bevaras så att det lämpar sig för flygekorren. Ett tillräckligt trädbestånd ska bevaras för att flygekorren ska kunna förflytta sig.



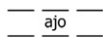
Katu.

Gata.



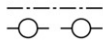
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



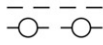
Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.

Riktgivande körförbindelse inom området.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.



Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.

TONTTIJAKO

TOMTINDELNING

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

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

MUUTA

ANNAT

Asemakaavan alueella voidaan lainsäädännön salliessa muodostaa 3D-kiinteistöjä.

I detaljplaneområdet kan 3D-fastigheter bildas när lagstiftningen tillåter det.

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.

Plankoordinaatistojärjestelmä
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

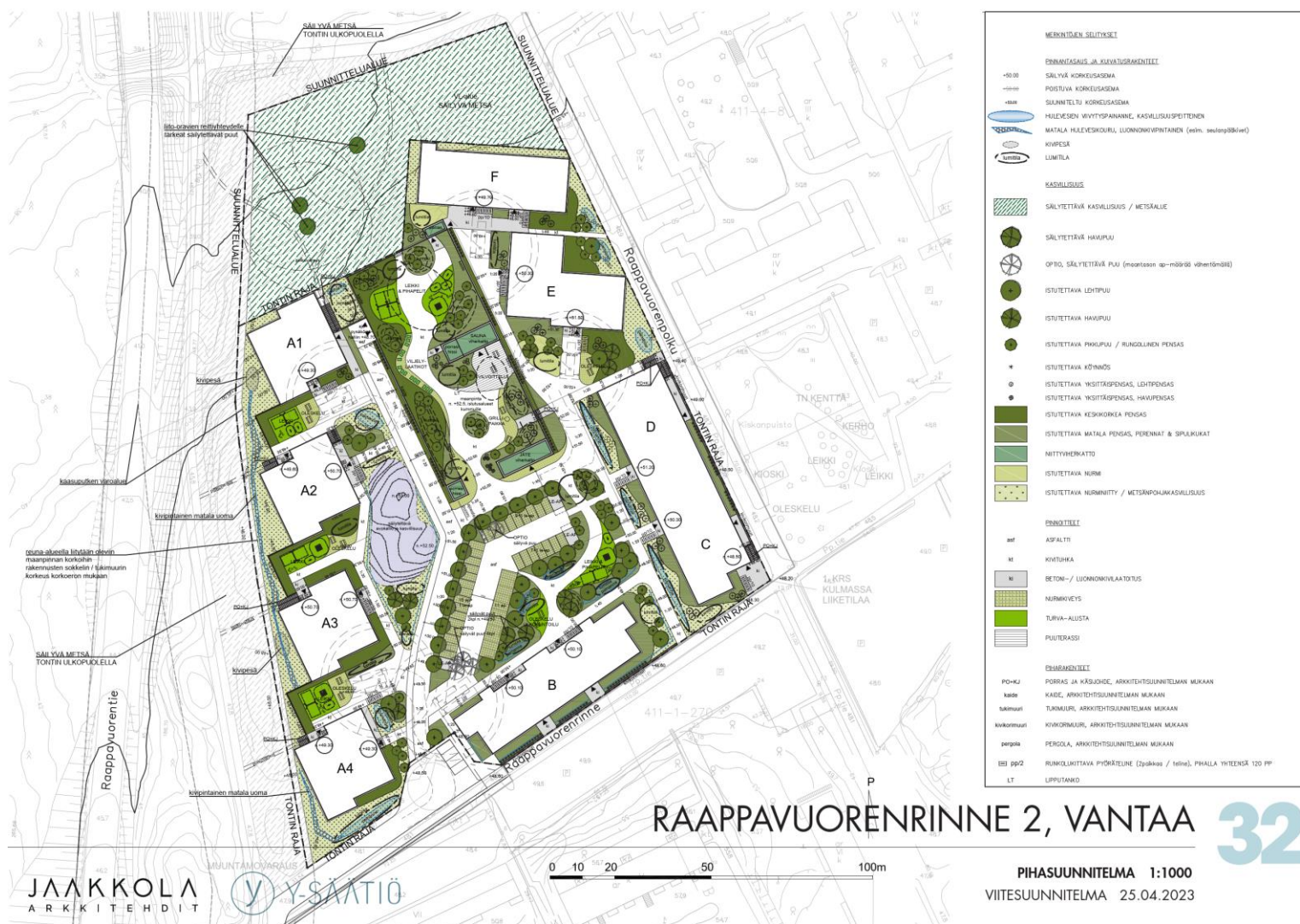
{Allekirjoitus aluearkkitehti}

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__



Tuloskortti

Päivämäärä 31.3.2023

Osoite Raappavuorenrinne 2, 01620 Vantaa

Kaavan numero ja kortteli

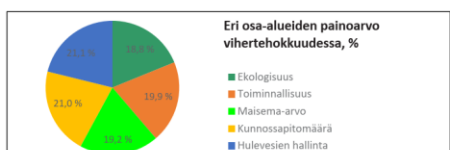
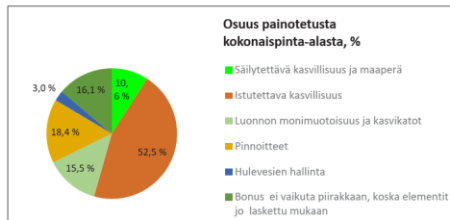
Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

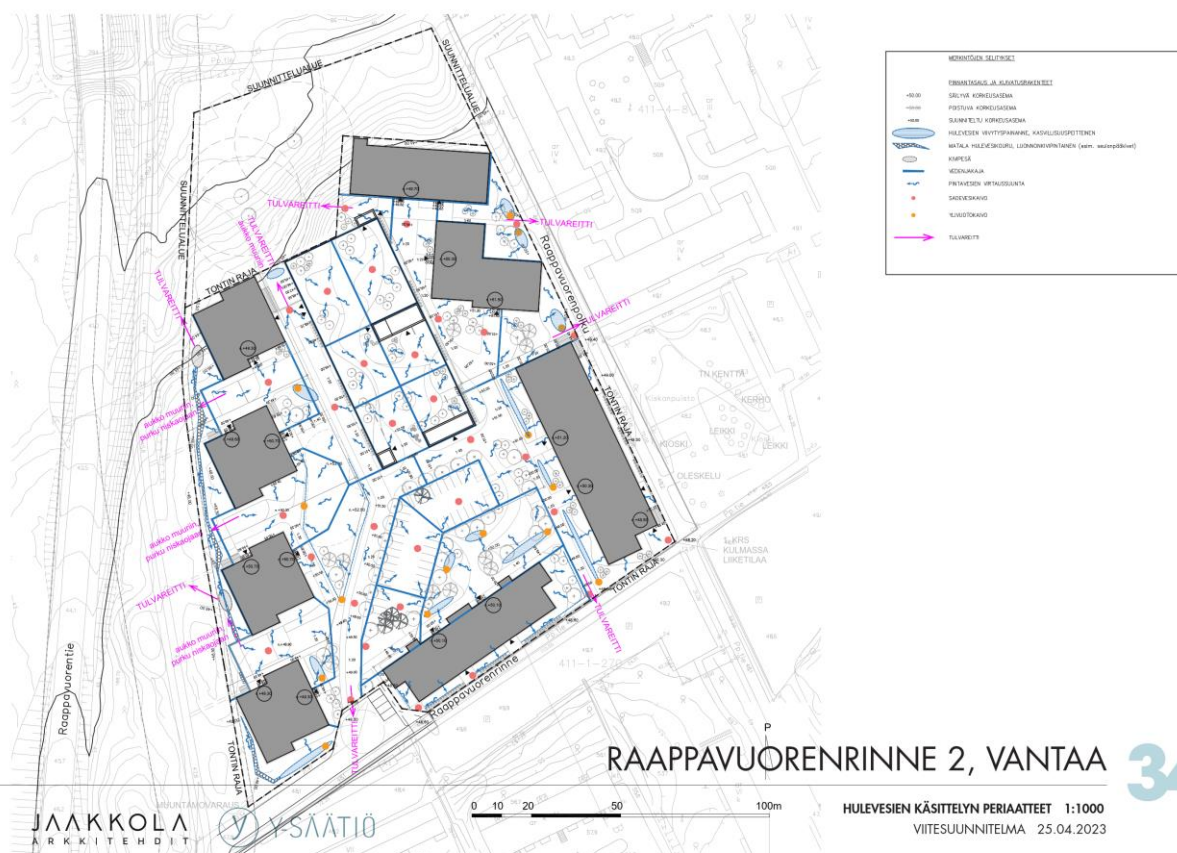
Viher- tehokkuus	1,5
Tavoitetaso	0.9

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	3	7
Istutettava kasvillisuus	7	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	3	8
Pinnotteet	3	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	3	10
Yhteensä	19	36

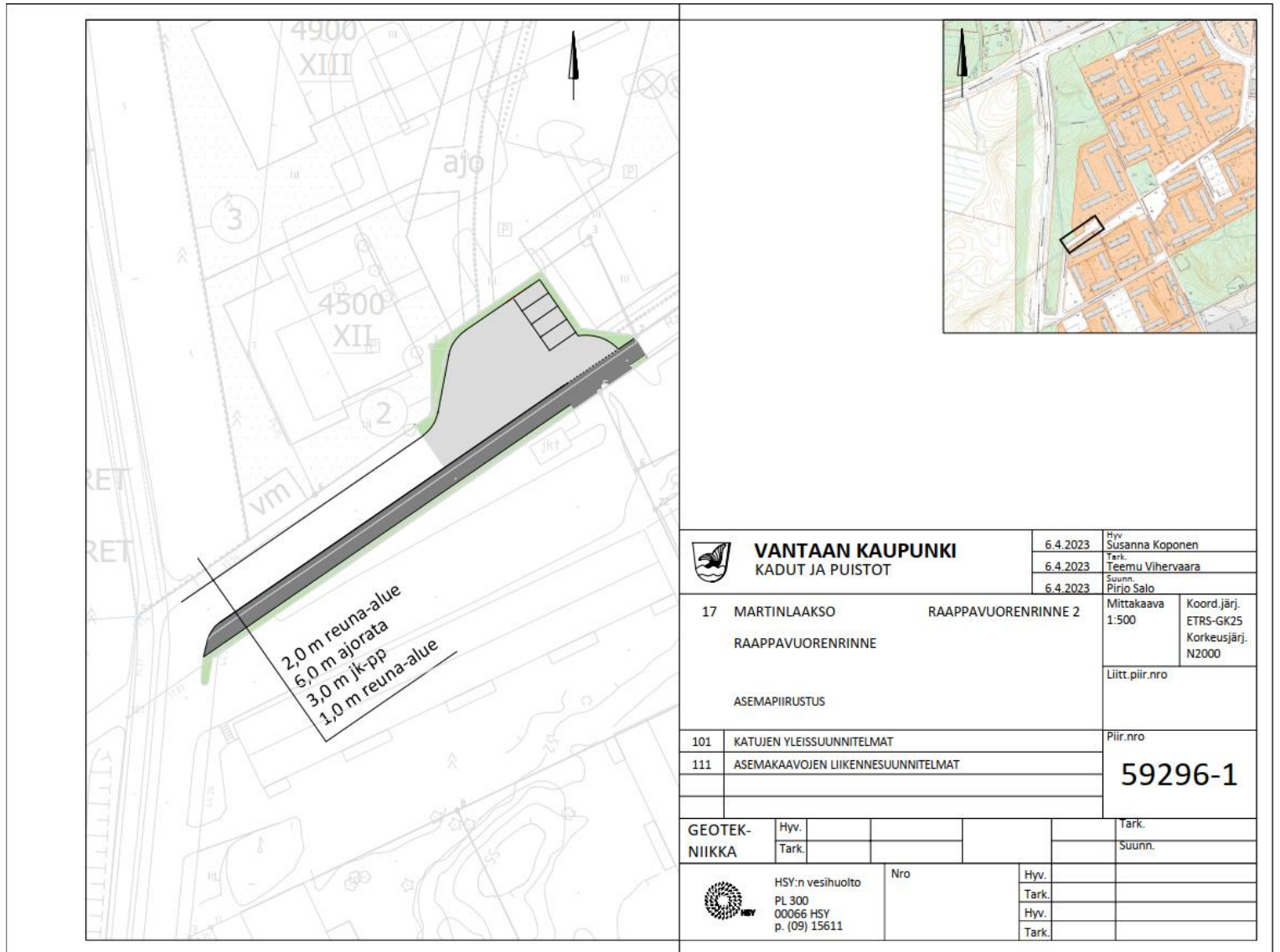
Hulevesimäärä m ³	
76,4	
Valuma kerroin C	
0,6	
Viivytystilavuustarve m ³	
76,4	
Jää viivytettävä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	98,4
Läpäisemättömän pinnan osuus	
12,6%	



Pihasuunnitelma (ei mittakaavassa) ja Vihertehokkuuden tulokortti, Helsingin maisema-arkkitehtitoimisto Helma 25.4.2023



LIITE: Kaupunginhallitus 04.09.2023 / 23 §



Liikennesuunnitelma, ei mittakaavassa, Pirjo Salo 6.4.2023

Asemakaavoitus / Länsi-Vantaa
**Mielipiteiden luettelo 2.3. - 6.4.2021 / Asemakaavamuutos nro 002449, 17 Martinlaakso,
Raappavuorenrinne 2**

Mielipiteitä saatiin yhteensä **yksitoista (11 kpl)**. Suullisia mielipiteitä ei annettu.

Mielipiteen antaja	Mielipiteen tiivistelmä
NRO 1 Caruna Oy	Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.
NRO 2 Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä HSL	Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa
NRO 3 Asukas A	Huolena on nykyisen Raappavuorenrinteen tieyhteyden ahtaus ja mahdolliset vaaratilanteet, varsinkin Raappavuorentien liittymässä. Tiejärjestelyihin toivotaan parannusta, esimerkiksi uusi tai laajempi liittymä tai kiertoliittymä.
NRO 4 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY	Kaava-alueelle ei ole tarpeen rakentaa uutta vesihuoltoa, mutta johtovarausalueet tulee ottaa huomioon.
NRO 5 Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy	Maakaapeleiden ja kaukolämpöjohtojen sijainti tulee huomioida. Asemakaavan suunnittelualueelle tarvitaan uusi muuntamo ja sille kaavaan vm-aluevaraus.
NRO 6 Asukas B	Asemakaavassa pitää huomioida liikenteen lisäys tiellä Raappavuorenrinne. Huolena on kulkemisen sujuvuuden heikkeneminen, kun kadulla on periaatteessa vain yksi kaista käytössä kadunvarsipysäköinnin ja raskaankaluston pysäköintipaikan vuoksi. Myös tien turvallinen ylitys tulee varmistaa liikenteen lisääntyessä. Toiveena olisi, että kaksi eteläisintä pistetaloa olisivat matalampia eivätkä estäisi näkyymiä.
NRO 7 As. Oy Aarre-Salpa hallitus	Pyydämme, että liikenne- ja paikoitusjärjestelyt täsmennetään ja mietitään huolellisesti. Alueen ja Kiskanpuiston toimintoja tulee täsmentää ja huomioida koko alueen asukkaiden tarpeet virkistykseen sekä alueen väljyys, vehreys ja viihtyisyys. Asukasmäärän lisääntyessä julkisten palveluiden riittävyys on otettava huomioon ja ennakoitava,



	esimerkiksi haastava koulu- ja päivähoitotilanne.
NRO 8 Asukkaat C	Asukkaat moittivat maanomistajaa ja kaupunkia kaavamuutoksesta, sillä se johtaa kaava-alueen vuokra-asuntojen purkamiseen, eikä uutta kotia ole helppo löytää pääkaupunkiseudulta riittävän läheltä työpaikkaa. Heidän näkemyksensä mukaan Raappavuorenrinteen asuinalueen yhteisöllisyys rikkoutuu, alueen luonnonläheisyys tuhotaan ja lisätään Vantaan asunnottomien sekä erittäin tyytymättömien asukkaiden määrää.
NRO 9 Vantaan Kaupunginmuseo	Alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, ei tunneta muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäänneksiä eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä sitä ole tarpeen kuulla jatkovaiheissa, mikäli merkittäviä muutoksia ei tule.
NRO 10 Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys	Esittää, että pohjoisin talo poistetaan ja toiseksi pohjoisin rakennus siirretään etelämmäksi. Alue vaatii tarkan liito-oravaselvityksen. Havainnekuvan yksittäiset liito-oravapuut eivät riitä. Huolena on, että hulevedet valuvat suoraan ulkoilureitille, joka laskee Raappavuorentien alikulkutunneliin.
NRO 11 Martinlaakson asukasyhdistys	Kaupunkimaisen rakenteen kehittäminen on ymmärrettävää, eikä Asukasyhdistys vastusta täydennysrakentamista. Vihreää tulisi kuitenkin säästää enemmän, eikä yli 8-kerroksisia rakennuksia tulisi rakentaa. Pysäköinti ajoyhteyksineen tulisi toteuttaa osin maanalaisena, ei ajoa keskeltä pihaa. Pysäköintilaitos ei saa toteutua viereisten taloyhtiöiden ikkunoiden eteen. Huolena on asukaskunnan pysyminen monipuolisena sekä perheasuntojen pienuus ja vähyys. Samalla palveluiden riittävyys huolettaa, kun rakennetaan paljon uusia asuntoja.



NRO 1

Caruna Oy

Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi

NRO 2

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL

Lausunto asemakaavamuutoksen 002449 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa asemakaavan 002449 Raappavuorenrinne 2 muutosehdotuksesta (VD/5967/10.02.04.00/2020).

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Jenö Adam
joukkoliikennesuunnittelija

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä 12.3.2021. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa HSL:n kirjaamosta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

NRO 3

Asukas Raappavuorenkujalta (Asukas A)

Hei

Olen huolissani kuinka liikenne ko. tontille hoidetaan. Nykyinen tieyhteys on ahdas ja varsinkin yhteinen liittymä Raappavuorenkujan kanssa Raappavuorentiehen. Nyt jo risteys on ajoittain täynnä ja vaaratilanteita syntyy myös oikealta tulevan Raappavuorenreunan etuajo-oikeuden johdosta. (Varsinkin oudolle, kun ko. risteys on varsin lähellä Raappavuorentietä).

Tuleeko tiejärjestelyhin parannusta esim. uusi liittymä tai ainakin jollain tavalla laajempi. Kiertoliittymä voisi olla myös yksi vaihtoehto!?

**Vastine:**

Raappavuorenrinne ja Raappavuorenkuja ovat päätyviä tonttikatuja, joten niiden liikenne koostuu pääosin katujen asukkaiden ja heidän vieraidensa liikenteestä. Raappavuorenkujan ja Raappavuorenrinteen risteys on normaali tasa-arvoinen risteys. Siinä ei pitäisi syntyä vaaratilanteita, jos kaikki autoilijat noudattavat liikennesääntöjä. Lisäksi Raappavuorenkujalla välillä Raappavuorentie-Raappavuorenrinne on jalkakäytävät kadun molemmilla puolilla.

Kiertoliittymän rakentamiseen vaikuttavat liittymän liikennemäärät, kuormitusaste, liikennenympäristö ja muun muassa koululaisten suuri määrä sekä näkemärajoitteet. Myös lähellä olevat muut kiertoliittymät vaikuttavat kiertoliittymän rakentamiseen. Tekniset näkökulmat, kuten käytössä oleva katualue ratkaisevat lopulta, onko kiertoliittymän rakentaminen mahdollista. Liikennesuunnittelu on arvioinut Raappavuorenkujan ja Raappavuorentien liittymän eikä näe edellytyksien kiertoliittymälle täytyvän.

NRO 4**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY****Kannanotto asemakaavaan 002449 / Raappavuorenrinne 2**

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 02.03.2021 todetaan asemakaavasta mm. seuraavaa:

"Asemakaavamuutosta hakee Kiinteistö Oy M2-Kodit c/o Y- Säätiö. Maanomistajan tavoitteena on laatia hakijan ja kaupungin alueelle asemakaavamuutos, jossa hakijan ja kaupungin alueet muodostavat yhdessä Raappavuorentien varren kaupunkikuvaa ja asuntoalueen näkyvyyttä parantavan kokonaisuuden. Tavoitteen edellytyksenä on nykyisten vuokra-asutokäytössä olevien asuinrakennusten purkaminen ja korvaaminen tehokkaammalla kerrostalokorttelilla. Asumisen tavoitteeksi on viitesuunnitelmaluonnoksissa esitetty alustavasti noin 37 000–44 000 k-m² ja rakennusoikeus muodostuisi lamelli- ja pistetaloista. Rakentaminen tulee olemaan enintään 12- kerroksista.

Kaavassa laaditaan sitova tonttijako. Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus."

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää kannanottonaan seuraavaa:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Asemapiirrosluonnoksen perusteella kaava-alueelle ei tarvitse rakentaa uutta HSY:n yleistä vesihuoltoa. Mikäli maankäytön muutokset aiheuttavat muutostarvetta olemassa oleville vesihuoltojärjestelmille, tulee ratkaisut suunnitella ja päättää tiiviissä vuorovaikutuksessa HSY:n kanssa. Voimassa olevan asemakaavan mukainen johtovarausalue ja vesihuolto tulee ottaa huomioon jatkotyössä.

Vastine:

Kaavaa varten ei ole tarve laajentaa HSY:n vesihuoltoverkostoa. Johtovarausalueet on huomioitu. HSY:tä on vuorovaikutuksessa kaavaratkaisusta ja pyydetty kommentit siitä ja siihen liittyvistä vesihuollon ratkaisuista.



NRO 5

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Asemakaavan suunnittelualueelle tarvitaan uusi muuntamo ja sille kaavaan vm- aluevaraus. Asiasta on kaavoittajan kanssa keskusteltu aikaisemmin ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa olevaan asemakuvaan muuntamovaraus on tekstinä mainittu suunnittelualueen eteläreunaan viheralueelle. Tämä muuntamovaraus tulee säilyttää ja esittää vm- merkinnällä.

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 kaukolämpöjohtoja (siirtolinja DN600) liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3).

Mikäli kaukolämpöjohtoja pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

LIITTEET

1. Keski-jänniteverkon kartta 1:1500
2. Pienjänniteverkon kartta 1:1500
3. Kaukolämpöverkon kartta 1:1000

Vastine:

Kaavakartalle on merkitty aluevaraus uudelle muuntamolle alueen lounaiskulmaan.

Nykyisiin rakennuksiin on pienjännitejohtoja, jotka poistuvat ja korvautuvat kaavaratkaisun myötä.

Raappavuorenrinteen ja Raappavuorenpolun varteen on kaavassa varattu johtorasitealue asuinkerrostalojen tonteille.

NRO 6

Asukas Raappavuorenrinteeltä (Asukas B)

Mielestäni asemakaavasunnittelu 002449 pitää huomioida liikenteen lisäys tiellä Raappavuorenrinne. Siinä on nyt periaatteessa vain yksi kaista käytössä kun kadunvarteen pysäköidään autoja ja siinä on myös raskaankaluston pysäköintipaikka. Aiheuttaa varmasti ongelmia päästä sujuvasti kulkemaan. Samalla pitäisi miettiä ihmisten kulkeminen turvallisesti tuon tien yli kun liikenne lisääntyy. (töyssy ennen suojatietä/ valaistus jne...) Alueella paljon lapsia.

Toivon myös, että talot A ja B olisivat matalempia ja eivät estä näkymiä.

**Vastine:**

Kadun leveys mahdollistaa kadunvarsipysäköinnin kadun toisella reunalla. Kadun varteen pysäköidyillä ajoneuvoilla on ajonopeuksia hillitsevä vaikutus, mikä tekee kadusta turvallisemman. Alueella on myös pulaa pysäköintipaikoista. Edellä mainituista syistä kadunvarsipysäköintiä ei kielletä Raappavuorenrinteellä.

Yleisiä raskaiden ajoneuvojen pysäköinnin sallimista tukevia seikkoja ovat mm. kadun leveys, suoruus, näkemät, sijainti, pysäköintipaikkojen tarve. Liikennesuunnittelulla ei ole tapana kieltää raskaiden ajoneuvojen pysäköintiä kadulla, mikäli lähialueella ei ole raskaan liikenteen pysäköintipaikkaa. Jos pysäköinti kiellettäisiin, siirtyisivät ajoneuvot pysäköimään lähikadulle.

Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia asuntoja ja kaava-alue on yleiskaavassa 2020 kaupunkikeskustan asuinaluetta (AC). Yleiskaavan tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja täydentäminen, jotta laajempia virkistysalueita voidaan säästää. Matalampia pistetaloja on tutkittu ennen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, mutta siinä rakentamiseen olisi jouduttu ottamaan lisää pinta-alaa virkistysalueelta. Pistetalojen pienin etäisyys lähimmästä naapuritalosta on noin 37 metriä, mikä mahdollistaa yhä edelleen näkymiä pistetalojen ohi naapuritaloista katsottuna. Pistetalojen länsipuolella säilyy puuston myötä myös vehreitä näkymiä. Rakennukset eivät myöskään varjosta eteläistä naapuritaloa, sillä varjot muodostuvat pistetalojen länsi, itä ja pohjoispuolelle vuorokaudenajan mukaan.

NRO 7**As. Oy Aarre-Salpa hallitus**

Raappavuorenrinne 2:n osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (002449) Asunto-osakeyhtiömme hallitukselle nousi seuraavia huomioita ja kysymyksiä:

Suunnitelman mukaisesti Raappavuorenrinne 2:n kaavamuutosalueelle olisi nykyisten neljän kerrostalon ja virkistysalueen tilalle tulossa 42 900 kerrosalaneliömetriä kaikkiaan kymmenessä 7-12 kerroksisessa kerrostalossa sisäpihoineen sekä n. 350 autopaikkaa ja 3-kerroksinen pysäköintitalo. Suunnitelman mukaisesti Raappavuorenpolun ja Laajavuorenkujan kulmaukseen olisi lisäksi tulossa liiketilaa uuden I-J-rakennuksen kivijalkaan.

Alueen liikenne- ja paikoitusjärjestelyt askarruttavat: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ei anna riittävää kuvaa siitä, kuinka alueen liikennejärjestelyt aiotaan toteuttaa ja miten ja mihin suunnitellut autopaikat ja pysäköintitalo sijoittuisivat. Pyydämme, että nämä selvitetään ja näitä mietitään huolellisesti kaavan vaikutuksia selvitetessä.

Entä missä määrin uusien talojen sisäpiha on muiden kuin kyseisten talojen asukkaiden käytössä? Suunnitelman mukainen rakentaminen näyttäisi kaventavan kaikille martinlaaksolaisille avointa puisto- ja virkistysaluetta. On tärkeää, että kaavatyön yhteydessä täsmennetään paitsi muun kaavamuutosalueen etenkin Kiskanpuiston alueentoimintoja ja käyttötarkoitusta ja että näissä **huomioidaan koko alueen asukkaiden tarpeet virkistykseen sekä alueen väljyys, vehreys ja viihtyisyys.**



Asukasmäärän lisääntyessä myös **alueen koulutus-, sosiaali- ja terveystalveluiden sekä muiden julkisten palveluiden riittävyys** on otettava huomioon ja ennakoitava jo kaavamuutosta käsiteltäessä. Esimerkiksi Martinlaakson koulu pullistelee oppilaista tälläkin hetkellä vaarallisesti, ja samanaikaisesti uudisrakennuksia valmistuu ja asukkaita, myös koululaisia, tulee jatkuvasti lisää. Samoin alueen päivähoitotilanne on jatkuvasti haastava, vaikka alueelle saatiin vasta (marraskuussa 2019) uusi Martinlaakson päiväkotia. Kymmenen uuden asuinrakennuksen valmistuminen kaikkien viime vuosina valmistuneiden kerrostalojen ohella asettaa kaupungille paineita huolehtia myös siitä, että alueen asukkaiden julkiset palvelut hoituvat, eivätkä ala tuottaa ongelmia alueelle (esim. kouluissa luokkien ryhmäkokojen kasvu ja tilanpuute vaikuttavat jo opettajien jaksamiseen ja oppilaisiin).

Vastine:

Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia asuntoja ja kaava-alue on yleiskaavassa 2020 kaupunkikeskustan asuinalue (AC). Yleiskaavan tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja täydentäminen, jotta laajempia virkistysalueita voidaan säästää.

Korttelin tarvitsemat pysäköintipaikat sijoitetaan kerrostalokortteleiden välissä olevalle autopaikkojen korttelialueelle kolmikerroksiseen pihakannenalaiseen pysäköintilaitokseen ja maantasopysäköintialueelle. Kokonaisratkaisu ei ole merkittävästi muuttunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaavamuutoksen yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma Raappavuorenrinteen kadulle, joka on kaavaselostuksen lopussa. Kaavan liikenne- ja pysäköintiratkaisusta on tehty vaikutusten arviointi.

Korttelin sisäpiha on kiinteistöjen omistuksessa ja käytössä. Tonttien aitaaminen on kielletty. Korttelin suunnitteluperiaatteissa on huomioitu Martinlaakson alkuperäiset suunnitteluperiaatteet, mukaan lukien vehreys ja suuri korttelipiha. Korttelialueen länsi- ja pohjoispuolelle jää lähivirkistysaluetta ja vehreä ilme säilyy sekä lähi- että suurmaisemassa. Kiskanpuisto säilyy yleisenä virkistysalueena. Sen käyttötarkoituksmerkintä muutetaan leikkikentästä puistoksi, jolloin se kuvaa alueen käyttötarkoitusta paremmin ja säilyttää alueen vehreän ilmeen. Merkintä sallii leikkialueet ja muita puistoissa olevia toimintoja. Puiston tarkemmasta käytöstä laaditaan tarvittaessa erillinen yleissuunnitelma kaavaprosessin jälkeen, mikäli puistoa on tarve uudistaa.

Martinlaaksontie 26:n asemakaavoitetaan parhaillaan uutta päiväkotia ja kaavaprosessin aikana saatujen väestöennustetietojen (2022) mukaan koulupuolella kapasiteetti ei ole vaarassa ylittyä. Rakennusoikeus on vähentynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetystä ratkaisusta.

NRO 8**Kaksi asukasta Raappavuorenrinteeltä (Asukkaat C)**

Olette aikeissa purkaa osoitteesta Raappavuorenrinne 2 M2-Kotien omistamat vuokra-asunnot ja rakentaa tilalle korkeita, koirankoppejakin pienempiä ja moninkertaisesti kalliimpia asuntoja, jotka todennäköisesti ovat kosteusvaurioisia ennen kuin asukkaat edes ehtivät muuttaa sisään.

Koemme, että aikeenne ovat suorastaan törkeitä, ajatellen nykyistä maailman tilannetta, jossa ihmiset joutuvat työttömiksi, menettävät suuren osan tuloistaan ja nyt vielä joutuvat kodittomiksi.

Parasta Raappavuorenrinteen asuinalueessa on ollut sen yhteisöllisyys, joka rikkoutuu, ihmisten joutuessa muuttamaan sinne, mistä saavat (jos saavat) asunnon, sekä alueen luonnonläheisyys, joka sekin tuhotaan uudessa kaavamuutoksessa, vedoten "kaupunkilaisempaan" maisemointiin. Onko tämä ympäristöystävällistä?

Monet Raappavuorenrinteen asukkaista ovat pienituloisia, asumistukea saavia, tai jopa toimeentulotuella eläviä. Heillä ei ole varaa vuokrata nykypäivän isoilta vuokranantajilta, sillä vuokrat ovat niin kovat, etteivät he kykene niitä maksamaan ja Kelan asumistuen vuokratot ovat suorastaan naurettavan alhaalla verrattuna todellisiin vuokriin. Kaupunki ei kykene tarjoamaan kaikille asuntoa, sillä jonossa on asunnottomia useita tuhansia.

Te ajatte rahan ahneuksissanne ihmiset kadulle, välittämättä seurauksista, vain, jotta saisitte itse (sekä Vantaan kaupunki, että M2-Kodit) tienata hieman enemmän kohtuuttomilla vuokrilla ja myymillänne omistusasunnoilla.

Joudun muuttamaan pois PK-seudulta, vaikka työskentelen siivoojana matalalla palkalla Helsingissä, sillä Kelan hyväksymiä asuntoja EI OLE. Samaan aikaan hallitus aikoo kiristää polttoaineen verotusta, mikä ajaa monet ahdinkoon, jotka joutuvat ottamaan asunnon kauempaa ja ovat pakotettuja käyttämään omaa autoa, kun julkisia ei kulje tarpeeksi, mikä todennäköisesti ajaa minut muuttamaan uudelleen, jos löydän mistään yhtään edullisempaa asuntoa, joka ei ole purku-uhan alla. Kuten Vantaan kaupungilla näyttää olevan lähes jokainen kohde Myyrmäen suuralueella.

Suosittellemme teitä kaikkia harkitsemaan vakavasti, oletteko valmiita lisäämään Vantaan asunnottomien määrää ja erittäin tyytymättömiä asukkaita.

M2-Kotien mainostamat "kohtuuhintaiset vuokra-asunnot" ja "asunto ensin"-periaate ovat vain sananhelinää, jonka tämä vain todistaa.

Vastine:

Rakennukset ovat valitettavasti tulleet käyttöikänsä päähän, jonka seurauksena kohteesta on tehty vaihtoehtojen kartoitus ja päädytty ratkaisuun, jossa vakaakäytössä olevalle tontille haetaan lisää rakennusoikeutta. Y-säätiön aikaisemmassa kaavahankkeessa tutkittiin hiilijalanjälkeä purkavassa täydennysrakentamisessa ja todettiin se myös pienimmäksi hiilijalan jälkensä osalta. Kortteliin rakennetaan uusia tuettuja vuokra-asuntoja.

**NRO 9****Vantaan Kaupunginmuseo**

Viite: Mielipiteiden kuuleminen 3.3.2021

Asia: ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002449 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA, RAAPPAVUORENRINNE 2

Sijainti: Raappavuorenrinne 2, 01620, Vantaa
Martinlaakso 17

Vantaan kaupunkisuunnittelu on asettanut nähtäville Raappavuorentie 2 asemakaavan muutoksen nro 002449 osallistumis- ja arviointisuunnitelman maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaisesti mielipiteiden kuulemista varten. Kaavatyön tavoitteena on vuokra-asuntokäytössä olevien asuinrakennusten purkaminen ja korvaaminen tehokkaammalla kerrostalokorttelilla. Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

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 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

Marjo Poutanen
Museopalveluiden päällikkö

Andreas Koivisto
Arkeologi

Tiedoksl: Museovirasto
Uudenmaan ELY-keskus

Vastine:
Merkitään tiedoksi.

NRO 10**Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys**

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys (Sllv)
on tutustunut alueen suunnitelmaan ja antaa seuraavan mielipiteen:

Metsä on pääosin kuusta seassa muutama mänty ja haapa, lisäksi eri-ikäisiä koivuja. Alueen pohjoisreunaan v. 2007 yleiskaavassa on jätetty lähivirkistysaleen kaista (VL) ulkoilutien eteläpuolelle. Uudessa yleiskaavassa pisterivi tarkoittaa pelkästään ulkoilureittiä. Joka tapauksessa asemakaavaehdotuksen havainnekuvassa pohjoisin talo on aivan tuossa reitissä kiinni. Havainnekuvaan on merkitty 6 kpl liito-oravapuita vanhan, ilmeisesti v. 2016 tutkimuksen mukaan, sillä vuoden 2016 Länsi-Vantaan mittava liito-oravaselvitys rajasi tuon pohjoisosan osaksi *Raappavuori pohjoinen*-nimistä elinpiiriä ("Myrmeen Ylästön Kivistön liito-oravaselvitys 2016"). Tämän käsittelyyn tulevan asemakaavan selostuksen mukaan on joka tapauksessa tarkoitus laatia tarvittavat liito-orava- ja meluselvitykset. Alueen pohjoisreuna on melko jyrkästi pohjoiseen kalteva rinne, jonne tuo pohjoisimman asuinrakennuksen rakentaminen on hankalaa. Kaltevuus loppuu mainittuun ulkoilutiehen. Kaikki nykyrakennukset (jotka on tarkoitus purkaa) ovat rinteän päällä. Niiden sijainti on ollut aikanaan tarkoin harkittu, eikä ahnehdittu pohjoista takarinnettä. Tätä rajausta tulisi edelleen noudattaa. Polun pohjoispuolella on samantasoista metsää Martinkyläntiehen saakka. Molemmissa yleiskaavoissa se alue on merkitty ET eli varaus yhdyskuntateknisen huollon alueeksi.

Sllv esittää, että pohjoisin talo poistetaan, koska sen rakentaminen on kalliisti toteutettava ja aivan ulkoilureitin kyljessä. Alue on potentiaalinen liito-oravalle sopiva elinalue ja vaatii tarkan liito-oravaselvityksen, koska länsipuolen Raappavuoret ovat jo elinaluetta. Toiseksi pohjoisin rakennus tulisi siten siirtää jonkin verran etelämmäksi. Havainnekuvan yksittäiset liito-oravien säästöpuut eivät tietenkään riitä. Kuvaan on merkitty vain muutama muu säästettävä puu, mutta ilmeisesti Raappavuorentien varren puusto on kokonaan tarkoitus säästää. Nykyiset hulevedet imeytyvät pohjoisrinteen maastoon, mutta uudessa suunnitelmassa pintavedet valuvat helposti suoraan ulkoilureitille, joka laskee Raappavuorentien alikulkutunneliin. Kevätsulien aikana syntyy varallinen tilanne.

Vastine:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti laadittiin liito-oravaselvitys, joka kattoi koko Vantaan alueen. Selvityksessä kartoitettiin kolme liito-oravalle soveltuvaa kolopuuta alueen pohjoisosassa. Kaavamuuutosalue oli yksi selvityksen tarkennusalueista. Selvityksen suositusten ja saatujen mielipiteiden perusteella OAS:ssa esitettyä suunnitteluratkaisua muokattiin. Rakentamisen määrää pohjoisessa vähennettiin, jotta varmistuttiin liito-oravalle soveltuvien kolopuiden, niiden suojapuuston sekä yhteyksien säilymisestä. Muun muassa mielipiteessä mainitut kaksi pohjoisinta rakennusta poistuivat. Kaavan viitesuunnitelman rakennusten sijoittuminen rinteeseen on tarkkaan harkittu ja suunniteltu ja sen pohjana on ollut maisemarakenteellinen analyysi.



Hulevesiä viivytetään ja käsitellään korttelin alueella. Jäljelle jääneet hulevedet johdetaan Raappavuorenpolun hulevesiviemäriin. Viitesuunnitelman yhteydessä on laadittu kortteliin hulevesisuunnitelma. Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite Vantaalla on, että virtaamahuiput eivät rakentamisen myötä kasvaisi suhteessa luonnontilaiseen virtaamahuippuun.

NRO 11**Martinlaakson asukasyhdistys**

Asukasyhdistys lausuu suunnitelmasta seuraavaa:

1. Martinlaakson vihreydestä nakerretaan jälleen kulma

Viime vuosina Martinlaakson asemakaavamuutosten yhteydessä on aina pieni - tai isompikin - pala vihreää nakerrettu pois. Taloja rakennetaan tiiviisti, olohuoneesta toiseen näkee välillä sisään. Kaupunkimaisen rakenteen kehittäminen on ymmärrettävää, ja Asukasyhdistys ymmärtää hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella sijaitsevien alueiden tiivistämisen tarpeen. Ovathan hyvät liikenneyhteydet houkutelleet monet nykyisistäkin asukkaista alueelle.

”Martinlaaksoa ympäröi vihreys ja rauhallisuus”, todetaan Vantaan kotisivuilla. Kun Martinlaaksoa rakennettiin, tärkeää oli, että ympäri aluetta betonikonaisuuksien väliin jäi vihreää. Asukkaat muuttavat Martinlaaksoon, koska kaipaavat jotain muuta kuin esimerkiksi Helsingin keskustan kivikaupungin. Asukkaiden puheissa toistuvat yhä luonto ja vehreys, jota on paitsi nimetyissä puistoissa myös heti kotitalon vieressä.

Tontin, jota kaavamuutos koskee, pohjois- ja länsireunoilla ei ole rakennettuja puistoja. Alueet ovat luonnontilaisia. Suunnitelmassa jätetään vain pakollisia liito-oravien pesäpuita, mutta metsäiset alueet kaadetaan. Muodollisesti vihreää säästetään. Kyse ei ole vain tästä rakennettavasta kohteesta, vaan yleisestä linjasta. Aluetta kaupunki kuvailee vehreäksi lähiöksi, mutta kaupunki on valmis luopumaan vehreästä rakennuttajien näin toivoessa. Pienet puistot eri puolilla Martinlaaksoa ja laajemmat ympäröivät metsät eivät riitä ylläpitämään vehreyttä.

Viheralueet, jotka suunnitelmassa jäävät rakentamisen alle, ovat kaupungin maita, tarkemmin sanottuna meidän kaikkien veronmaksajien. Kaupunki luovuttaa näitä yksityisen rakennuttajan käyttöön. Mitä tästä hyödyimme me kuntalaiset, entä mitä hyötyy kaupunki?

Asukasyhdistyksestä vihreää tulisi säästää asemakaavasuunnitelmassa enemmän. Erityisesti, koska sitä ollaan menettämässä alueella myös Laajakorvenkujan uudisrakennusten tieltä.

2. Kerroskorkeus

Suunnitelmissa rakennetaan jälleen korkeaa. Kaupunki on todennut, että täydennysrakentamisesta huolimatta alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Ominaispiirteitä on myös kuvailtu ja otettu huomioon monissa aiemmissa kaavoitushankkeissa. Tästä huolimatta kerroskorkeudet kasvavat myös tässä kohteessa huomattavasti ympäröivää rakennuskantaa korkeammalle. Asukas yhdistys katsoo, ettei alueelle tulisi rakentaa yli 8-kerroksista talokantaa.

3. Parkkipaikat ja pysäköinti

Suunnitelmasta ei käy ilmi, miten pysäköinti järjestetään tarkemmin. Pysäköinti on havainnekuvassa merkitty keskelle asutusta. Miten on suunniteltu liikenne pysäköinnille, tämä ei käy ilmi suunnitelmasta. Martinlaakso on tarkoituksella rakennettu niin, että ajotiet eivät kulje asutuksen keskellä, vaan tiet ympäröivät aluetta. Toivottavasti myös kohteessa pysäköinti toteutetaan osittain maanalaisena rakentamisena ja ajo parkkihalliin tapahtuu maan alta, ei keskeltä pihaa. Jos pysäköinnin paikkaa suunnitelmissa tarkennetaan, tulisi huomioida sama kuin Laajaniityntien pysäköintitiloissa: parkkihallia ei tule monikerroksisena toteuttaa viereisten taloyhtiöiden ikkunoiden eteen.

Pysäköinnin määrää ja hintaa kannattaa myös miettiä. Laajavuoren alueella monilla asuntoyhtiöillä on jo nyt ongelmia pysäköinnin vuoksi, pysäköintipaikkoja, erityisesti vieraspaikkoja, on liian vähän. Uuden kokonaisuuden pysäköintiä ei tule siirtää viereisten taloyhtiöiden ongelmaksi.

4. Asuntojen koot

Asuntojen koot koskevat Vantaan kaavoitusta yleisemminkin. Asukasillassa maaliskuussa kaupungin edustajat totesivat, että Vantaa määrittelee kohteisiin rakennuttajalle vaatimukseksi, että tulee rakentaa myös perheasuntoja. 3 huonetta ja 4 huonetta ja jonkinlainen keittiö eivät kuitenkaan ole perheasunto, jos kokonaisuudelle neliöitä tulee pahimmillaan vain vähän reilu 50. Huoneet ovat tuolloin erittäin pieniä ja kylpyhuone on usein suurempi kuin makuuhuoneet. Tämä tuskin houkuttelee alueelle perheitä. Vantaan tavoitteena olisi varmasti saada monenlaista kuntalaista, erityisesti hyviä veronmaksajia. Lyhytjänteinen kehittäminen ja rakennuttajien maksimaalinen taloudellinen voitto eivät voi olla ainoita tavoitteita alueen kehittämiselle. Tältä nykyinen kaavoitus ja palveluiden siirtyminen pois alueelta kuitenkin näyttävät asukkaiden näkökulmasta.

Martinlaaksolle tärkeää on, että alueella pysyy monipuolinen asujaimisto. Muuten aluetta uhkaa jopa slummutuminen. Jos asunnot eivät kohtaa ihmisten tarpeita, eivät uudet asukkaat jää alueelle pitkäksi aikaa. Martinlaakson etuna on se, että siellä on tilaa ja vehreää, minkä vuoksi uudet asukkaat haluavat sinne muuttaa ja vanhat asukkaat haluavat siellä pysyä. Jos alueesta tehdään sellainen, että vain halvemman hintatason vuoksi sinne on pakko muuttaa - jos mikään muu kuin hintataso ei aluetta erota esimerkiksi Helsingin uusista asuinalueista – ei alueen kehitys mene nykyisten asukkaiden kannalta oikeaan suuntaan.



Myös arkkitehdit ovat esittäneet näkökulmia nykyistä ahtaan rakentamisen trendiä vastaan (lue esim. HS 30.3.2021). Vantaalla rakennuttajat kuitenkin yhä jatkavat tätä trendiä. Kaupunkia tämä ei kuitenkaan kehitä. Asunnot eivät vastaa sitä, mitä tutkimus sanoo hyvästä asumisesta. Nyt rakennettavat asunnot vaikuttavat pitkään asuinalueen kehitykseen.

Asukasyhdistys pyytääkin kaupunkia asettamaan rakennuttajille ehtoja paitsi huoneluvuista myös huoneistojen koosta.

5. Palvelut alueella

Kaupunki perustelee täydennysrakentamista tiivistämisellä. Asukkaita kaavaillaan Vantaalle tulevaisuudessa lisää todella paljon. Martinlaakso on jo Vantaan toiseksi suurin kaupunginosa. Myös sinne kaavaillaan todella runsaasti uusia asukkaita. Samalla alueen palveluihin kohdistuu paineita siirtää lähialueille. Jos asemakaavamuutoksia myydään asukkaille sille, että palvelut paranevat, kaupungin tulisi myös pitää kiinni näistä lupauksistaan. Martinlaakso - kuin eivät muutkaan Vantaan asuinalueet - ole vain säiliöitä, joihin voidaan asukkaita tetrismäisesti asetella. Vantaalle lienee tärkeää, että asukkaat myös arvostavat ja välittävät alueestaan ja haluavat kehittää ja ylläpitää sitä, sen sijaan että kaikki asuinalueet ovat välikulkuliikennettä.

Martsarilaiset arvostavat aluettaan ja sen ominaispiirteitä. Emme vastusta täydennysrakentamista, uudet talot ovat tervetulleita. Myös uudet asukkaat ovat tervetulleita alueelle, varsinkin jos tämä auttaa säilyttämään alueen palvelut ja kehittämään niitä. Mutta alueen ominaispiirteitä tulisi kunnioittaa. Martinlaaksoon on muutettu vihreän luonnon ja tilan vuoksi, täyttämällä alue sitä muutetaan pysyvästi. Kaikki muutos ei ole kehitystä. Kaupungin tulisi olla asukkaidensa puolella kehittämässä asuinalueita paremmaksi.

Martinlaakson Asukasyhdistys

Vastine:

1. Martinlaakson vihreydestä nakerretaan jälleen kulma

Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia asuntoja ja kaava-alue on yleiskaavassa 2020 kaupunkikeskustan asuinaluetta (AC). Yleiskaavan tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja täydentäminen, jotta laajempia virkistysalueita voidaan säästää. OAS:ssa esitettyä suunnitteluratkaisua muokattiin ja rakentamisen määrää pohjoisessa vähennettiin merkittävästi. Liito-oravalle soveltuvien kolopuiden ympärillä myös suojapuusto on kaavassa suojeltu 20 metrin säteeltä kolopuusta. Lähivirkistysalueeksi osoitetulla alueella ei kaadeta metsäisiä alueita. Korttelin suunnitteluperiaatteissa on huomioitu Martinlaakson alkuperäiset suunnitteluperiaatteet, mukaan lukien vehreys ja suuri korttelipiha. Korttelialueen länsi- ja pohjoispuolelle jää lähivirkistysaluetta ja vehreä ilme säilyy sekä lähi- että suurmaisemassa. Kiskanpuisto säilyy yleisenä virkistysalueena. Puiston tarkemmasta käytöstä laaditaan tarvittaessa erillinen yleissuunnitelma kaavaprosessin jälkeen, mikäli puistoa on tarve uudistaa.

2. Kerroskorkeus

Korttelin itä- ja eteläreunalla kerroskorkeudet eivät ylitä mainittua 8-kerrosta. Korkeimmat rakennukset sijoittuvat länsireunalle, joka sijoittuu Martinlaakson reunalle ison Raappavuorentien varrelle. Matalampia pistetaloja on tutkittu ennen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, mutta siinä rakentamiseen olisi jouduttu ottamaan lisää pinta-alaa virkistysalueelta

3. Parkkipaikat ja pysäköinti

Korttelin tarvitsemat pysäköintipaikat sijoitetaan kerrostalokortteleiden välissä olevalle autopaikkojen korttelialueelle (LPA) pihakannen alle pysäköintilaitokseen ja maantasopysäköintialueelle. Kulku pysäköintilaitokseen ja pysäköintialueelle on järjestetty korttelin sisäisenä ajoyhteytenä. Pihalle on suunniteltu turvalliset reitit jalankulkuun. Kaupunkikuvallisista syistä pysäköintilaitosta tai maantasopysäköintiä ei haluttu sijoittaa kadunvarteen naapurirakennusten viereen. Kokonaisratkaisu ei ole merkittävästi muuttunut osallistus- ja arviointisuunnitelmasta. Pysäköintinormi on 1 ap/110 asuntok-m², kuitenkin vähintään 1 ap kahta asuntoa kohden, lisäksi 2 yhteiskäyttöautoa, mikä tuottaa noin 335 autopaikkaa. Kaavamuutoksen yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma Raappavuorenrinteen kadulle, joka on kaavaselostuksen lopussa.

4. Asuntojen koot

Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asuntojen kokonaismäärästä asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päätösehdotuksena oli myös ottaa kantaa huoneistojen vähimmäiskeskipinta-alaan, mutta tämä kohta poistui päätöskäsittelyssä.

5. Palvelut alueella

Martinlaaksontie 26:n asemakaavoitetaan parhaillaan uutta päiväkotia ja kaavaprosessin aikana saatujen väestöennustetietojen (2022) mukaan koulupuolella kapasiteetti ei ole vaarassa ylittyä. Rakennusoikeus on vähentynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetystä ratkaisusta.



24 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 860900, 86 Nikinmäki / Nikinmäen liitosalue

VD/1697/10.02.04.00/2018

TeA/MSI/MJA/NKO/JVH/VIK/JT

Vantaaseen kuntaliitoksella Sipoon kunnan alueesta 1.1.2018 liitetyle kiinteistölle laaditaan ensimmäinen asemakaava. Ratkaisun periaatteena on sama kuin rajoittuvalla Nikinmäki 1B - asemakaava-alueella, joka on erillispientalojen korttelialuetta (AO) tehokkuudella $e=0.2$ 2 kerroksessa.

Asemakaava koskee osaa korttelia 86037 ja katualuetta, kaupunginosassa 86 Nikinmäki.

Asemakaavan muutos Kaupunginosan rajan siirto.

Alue sijaitsee Nikinmäessä Siikatien päässä Sipoon rajalla. Kiinteistö 753-431-1-27 (pinta-ala 4236 m²) liitettiin Valtioneuvoston päätöksellä ja Vantaan kaupungin suostumuksella Sipoon kunnasta Vantaan kaupunkiin 1.1.2018. Kiinteistö on yhden asunnon asunto-osakeyhtiö, jonka omistajia hakijat ovat. Kiinteistö on liittynyt kunnallistekniikan osalta Vantaan kaupungin ja Vantaan Energian verkostoihin.

Hakija

Yksityinen maanomistaja.

Maanomistus

Kaava-alueen omistaa yksityinen maanomistaja.

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Kaavoitusanomus on saapunut 15.2.2018.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä ja 11.1.2023 voimaantulleessa yleiskaavassa 2020 alue on pientalovaltaista asuinaluetta AP.

Asemakaava

Asemakaavalla jatketaan Nikinmäen aluerakennetta vastaavalla ratkaisulla erillispientalojen korttelialuetta AO.

Kaavoitettavan alueen luoteisrajalle Sipoon puolelle on jätetty 6 m leveä kaistale kävelijöille ja tontille ajoon tarkoitetuksi kulkuyhteydeksi Nikinmäen katuverkkoon. Kiinteistön alueesta on tarkoitus kaavoittaa n. 9,6 m² suuruinen kolmiomainen pala kevyen liikenteen katualueeksi Sipoon puolella olevan kaistaleen lounaispäähän mainitun kulkuyhteyden mahdollistamiseksi.

Muu osa kiinteistöstä on tarkoitus laadittavassa kaavassa liittää osaksi jo olemassa olevaa korttelia 86037, joka on erillispientalojen korttelialuetta (AO) asemakaavan 860300 NIKINMÄKI 1B mukaisesti. Asemakaavan kaupungin rajaa muutetaan vastaamaan nykytilaa.



Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 17.6. 2021

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta yksi mielipide, joka koski kulkuyhteyttä Siikatieltä Sipoon puolelle. Viranomaismielipiteissä ei ollut huomautettavaa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9 päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava tuottaa uutta erillispientalojen asuntokerrosalaa 864 k-m². Kaava voi toteutua esimerkiksi neljänä yksiasuntoisena pientalona.

Sopimus

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaupunkiympäristölautakunta 21.3.2023 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.3.2023 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 860900, 86 Nikinmäki / Nikinmäen liitosalue,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.4.2023 § 21

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.3.2023 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 860900, 86 Nikinmäki / Nikinmäen liitosalue,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 17.4-1.6.2023. Tällöin ei jätetty muistutuksia.

Lausunnot

Nähtävilläolon (17.4-1.6.2023) aikana jätetyissä viranomaislausunnoissa (9 kpl) ei ollut huomautettavaa kaavan sisältöön.



Tarkistukset

Selostukseen korjattiin ajantasainen tieto maakuntakaavasta Uudenmaan liiton lausunnon mukaisesti. Teknisenä korjauksena kaavan suomenkielinen nimi on muutettu muotoon Nikinmäen liitosalue. Kaavakarttaan- ja merkintöihin on tehty teknisiä tarkistuksia: rakennusalan ja istutettavan alueen osan päällekkäiset viivat on korjattu ja kaavamerkinnöistä on poistettu ajomerkintä. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillesopimus ei ole tarpeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 15.8.2023 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtaja va:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 15.8.2023 asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 860900, 86 Nikinmäki / Nikinmäen liitosalue.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Sopimus

Asemakaavaan liittyvä maankäytösopimus on allekirjoitettu 23.8.2023.

Kaupunginhallitus 4.9.2023 § 24

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 15.8.2023 asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 860900, 86 Nikinmäki / Nikinmäen liitosalue.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 15.8.2023
- Asemakaavan selostus 15.8.2023
- Lausunnot ja vastineet 15.8.2023

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

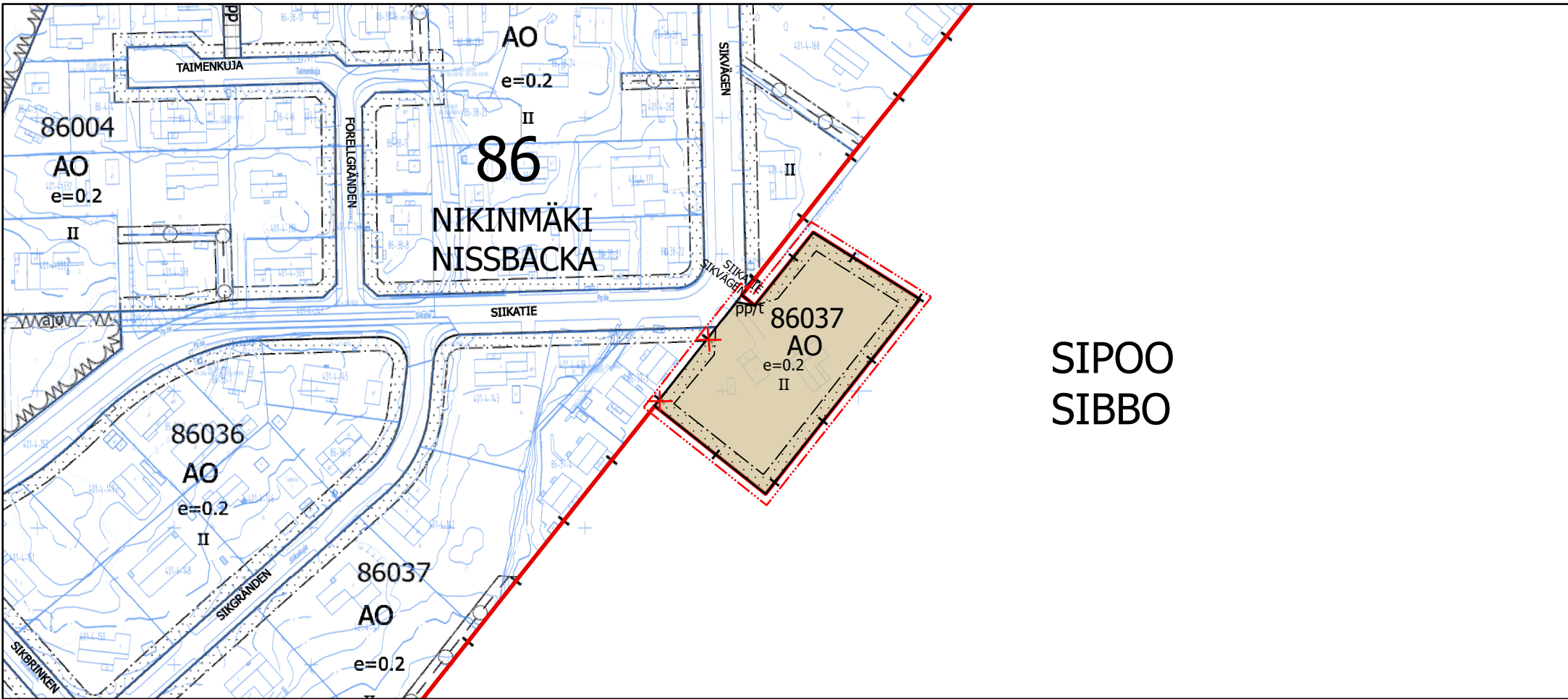
aluearkkitehti Mari Jaakonaho, p. 050 302 9411

asemakaava-arkkitehti Noora Koskivaara, p. 050 302 9293



asemakaava-arkkitehti Jukka-Veli Heikka, p. 040 825 2578
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 860900	Päiväys Datum 15.8.2023
Vantaan kaupunki NIKINMÄEN LIITOSALUE Kaupunginosa 86, NIKINMÄKI	Vanda stad NISSBACKA OMRÅDESANSLUTNING Stadsdel 86, NISSBACKA
Asemakaava Osa korttelia 86037 ja katualuetta. Asemakaavan muutos Kaupunginosan rajan siirto.	Detaljplan Del av kvarteret 86037 och gatuområde. Ändring av detaljplan Överföringen av grannskapet.
1:2000	1:2000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. AO Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia asuinrakennuksia. Alueella saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asuntoa kohti enintään 40 k-m2 autosuojia ja asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu- ym. tiloja. Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 30% tontin rakennusoikeudesta. Olemassa olevia rakennuksia saa peruskorjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla rakennusalan estämättä. Tonteilla on varattava mahdollisuus jätteiden lajitteluun ja omatoimisen kompostoinnin järjestämiseen. Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,2. Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 2 autopaikkaa/asunto --+--+-- Kaupunginosan raja. ———— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. —x—x— Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. 86 NIKIN Kaupunginosan numero. Kaupunginosan nimi. 86037 SIIPATIE Korttelin numero. Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. II e=0.2 Rakennusala. Istutettava alueen osa. pp/t Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu. TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: Linje 3 m utanför planområdets gräns. Kvartersområde för fristående småhus. På området får uppföras bostadsbyggnader med en bostad. På området får utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan per bostad byggas högst 40 m2-vy utanför bostaden för bilskjul och förråd, service-, hobby- e.d. utrymmen. På området får totalt högst 30% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet. Befintliga byggnader får renoveras utan hinder av byggnadsytan på sätt som motsvarar nybyggandet. På tomterna skall reserveras möjlighet för avfallssortering och för egenhändig kompostering. Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 1,2. Minimiantalet bilplatser: Bostäder 2 bilplatser/bostad Stadsdelsgräns. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns. Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas. Stadsdelsnummer. Stadsdelens namn. Kvartersnummer. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta. Byggnadsyta. Del av område som skall planteras. Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten. 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, 1.8.2023 9.33	Kimmo Junttila, Kaupungingeodeetti, 18.8.2023 12.00
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa _____.20__	Godkänd av stadsfullmäktige _____.20__



Vantaa

860900 NIKINMÄEN LIITOSALUE NIKINMÄKI



Havainnekuva rakennusoikeuden määrästä, Vantaan kaupunki. Vantaan ja Sipoon raja suuntaa antavasti punaisella esitettynä. Kaavan mahdollistamat pientalot tummakattoisina esitettynä, kaavarajaus sinisellä värillä.

Asemakaavan ja -muutoksen selostus, joka koskee 15.8.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 860900. Selostusta on tarkistettu 15.8.2023. Kaavoitus on tullut vireille 17.6.2021.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava

Osa korttelia 86037 ja katualuetta

Asemakaavan muutos:

Kaupunginosan rajan siirto.

Kaupunginosassa n:o 86, Pohjois-Nikinmäessä, korttelissa numero 86037.

Kuntaliitoksella Sipoosta Vantaaseen 1.1.2018 liitetylle kiinteistölle, osoitteeseen Siikatie 15 c tehdään asemakaava ja katujärjestelyjä. Asemakaava mahdollistaa arviolta neljän uuden, yksiasuntoisen pientalon rakentamisen. Tonttijakoa ei tehdä kaavoituksen yhteydessä. Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus. Samalla tehdään asemakaavan muutos, jossa siirretään kaupunginosan rajaa.

Kaavan laatija: Asemakaava-arkkitehti Jukka-Veli Heikka, Vantaan kaupunki; jukka-veli.heikka@vantaa.fi, puh. 040 825 2578.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Alue rajautuu luoteessa osin Vantaan kaupungin kiinteistöihin 92-86-37-3 ja 92-86-9901-0 (Siikatie). Muilta osin alue rajautuu Sipoon kuntaan.

Kuva: Hankkeen sijainti Vantaan kaupunkikarttapohjalla.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Hakijat ovat jättäneet asemakaavahakemuksen 15.02.2018 Vantaan kaupungille.
- Kaavoituksen aloituskokous järjestettiin 11.2.2020. Kokoukseen osallistuivat hakijat sekä kaupunkisuunnittelun asiantuntijoita.
- Asemakaava ja asemakaavamuutos ovat tulleet vireille 17.6.2021. Vireille tulosta kuulutettiin kaupungin nettisivuilla 15.6.2021 sekä Vantaan Sanomissa.
- Asemakaavan oli tarkoitus mennä hyväksymiskäsittelyyn 12.10.2021. Hakijan toiveesta kaavahanketta ei silloin kuitenkaan viety käsittelyyn. Hakija ilmaisi uudelleen kiinnostuksensa kaavahanketta kohtaan syksyllä 2022. Hanke on mukana Vantaan kaavoitusohjelmassa 2023-25.
- Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville ajalle 17.4-1.6.2023. Lausuntoja pyydettiin 10 kpl ja saatiin 9kpl. Muistutuksia ei jätetty. Nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan ja määräyksiin tehtiin teknisiä tarkistuksia.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne.....	6
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	10
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	10
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	13
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	14
4. Asemakaavan kuvaus.....	14
4.1 Kaavan rakenne.....	14
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	14
4.3 Aluevaraukset.....	15
4.4 Kaavan vaikutukset.....	15
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	17
4.6 Nimistö.....	17
5. Asemakaavan toteutus.....	17
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	18
7. Asemakaavan seurantalomake.....	19
8. Asemakaavakartta ja –määräykset.....	21

1. TIIVISTELMÄ

Kaavaratkaisussa kiinteistön osa osoitetaan erillispientalojen (AO) alueeksi. Rakennustehokkuudeksi osoitetaan $e=0,2$. Alueen luoteisrajalle Sipoon puolelle jätetään 6 m leveä kaistale kulkuyhteydeksi Nikinmäen katuverkkoon. Kiinteistön alueesta kaavoitetaan $9,6 \text{ m}^2$ suuruinen kolmiomainen pala kevyen liikenteen katualueeksi Sipoon puolella olevan kaistaleen lounaispähän mainitun kulkuyhteyden mahdollistamiseksi. Muu osa kiinteistöstä liitetään osaksi jo olemassa olevaa korttelia 86037. Asemakaava-alueen pinta-ala on 4236 m^2 .

Nyt kaavoitettava kiinteistö on Valtioneuvoston päätöksellä ja Vantaan kaupungin suostumuksella liitetty Sipoon kunnasta Vantaan kaupunkiin 1.1.2018. Kiinteistö on liittynyt kunnallistekniikan osalta Vantaan kaupunkiin ja Vantaan Energiaan. Kaavahanke on mukana Vantaan asemakaavoituksen työohjelmassa 2023-25.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA



Kuva: Alue nykytilassaan ortokuvassa vuodelta 2019

 Asemakaava-alue

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue ja asemakaavamuutosalue sijaitsevat Vantaan kaupungin Nikinmäen kaupunginosassa n:o 86, Pohjois-Nikinmäessä, osoitteessa Siikatie 15 c. Alue rajautuu luoteessa osin Vantaan kaupungin kiinteistöihin 92-86-37-3 ja 92-86-9901-0 (Siikatie). Muilta osin alue rajautuu Sipoon kuntaan.

Kaava-alueen historia

Kiinteistö on liitetty valtioneuvoston päätöksellä ja Vantaan kaupungin suostumuksella Sipoon kunnasta Vantaan kaupunkiin 1.1.2018. Kaava-alue liitettiin samalla 11.1.2023 voimaan tulleen Vantaan yleiskaavan alueeseen. Nikinmäessä asuntorakentaminen alkoi jo 1900-luvun alussa, jolloin Nissbackan talon maat osittanut osuuskunta Toimela lohkoi ja myi tontteja alueella. Nikinmäessä on vakituisen asutuksen lisäksi 1920-luvulta lähtien ollut helsinkiläisten kesäasuntoja. Vapaa-ajan asuntoja alueella ei tänä päivänä enää ole jäljellä.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne sekä kasvillisuus ja eläimistö

Nikinmäen pientaloaluetta kiertävät metsä- ja peltoalueet. Nikinmäen ja Jokivarren kaupunginosan välissä virtaa Keravanjoki, jonka varressa on laaja Jokivarrenpuisto. Asuinalueiden välissä on myös viheralueita.

Kaava-alue sijaitsee Pohjois-Nikinmäen itäosassa, jossa maastoa luonnehtivat kumpuilevat kalliomäet. Vallitsevana metsätyyppinä Pohjois-Nikinmäessä on kuusivaltainen mustikkatyypin metsä.

Kaava-alue käsittää pientaloalueen, viljelysmaan ja osittain avohakatun metsän ympäröimän, yhden talon kiinteistön. Kaava-alueelta ei ole tunnistettu uhanalaisia kasvi- ja eläinlajeja. Pohjois-Nikinmäen alueen luonnonympäristön arvoja on selvitetty viimeksi vuonna 2009. Silloin tehtiin selvitykset Pohjois-Nikinmäen kasvillisuus (Vantaan ympäristökeskus, Anna Ojala) sekä Keski-Nikinmäen kasvillisuus (Vantaan ympäristökeskus 2009, Anna Haukka). Suunnittelualueella ei merkittäviä luontoarvoja ole kirjattu. Sen sijaan niitä havaittiin itäpuolen virkistysalueiksi osoitetuilla alueilla.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueella ei ole vesistökohteita. Siikatien alue kuuluu Nikinmäen ojien pienvaluma-alueeseen (Vantaan karttapalvelu 2023).

Topografia ja maaperä

Kaava-alueella ei ole suuria korkeuseroja. Se on noin 45 metrin korkeudella merenpinnasta (GK25, N2000). Alueen maaperä koostuu savesta, moreenista ja kallioisesta alueesta.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja sen kehitys kaupunginosassa

Asukkaina on erityisen paljon lapsiperheitä. Nikinmäessä alle 16-vuotiaiden osuus asukkaista oli noin 27 % vuodenvaihteessa 2021–2022 (<https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/tietoa-vantaasta/tilastot-ja-tutkimukset>).

Yhdyskuntarakenne, rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Nikinmäki on väljä, vihreä ja omakotivaltainen kaupunginosa. Kaava-alue sijaitsee pientaloalueen ja Sipoon puolen maaseutualueen rajalla. Nikinmäen kaupunkikuva muodostuu pääosin sodanjälkeisillä vuosikymmenillä ja 2000-luvulla rakennetuista pientaloista, jotka ovat tyyliltään kirjavia.

Rakennusten kattomuotoina Pohjois-Nikinmäessä on käytetty niin harja-, auma- kuin tasakattoakin. Osa alueen omakotitaloista on kooltaan suurehkoja, noin 200 m². Alueella on myös joitakin paritaloja.

Kaava-alueella ei ole suojeltuja rakennuksia.

Virkistys

Lähimmät leikkipaikat löytyvät Nikinmäen Korennonpuistosta ja Siimapuistosta sekä Jokivarren Kestinmäestä ja Etanapuistosta. Virkistysyhteydet Sipooseen ja Keravanjoelle ovat hyvät. Lähellä sijaitsee Pohjois-Nikinmäen pienimuotoinen hiihtolatu. Viirilänsuo-Keinukallio- yhdyshiihtolatu kulkee kaava-alueen lähisöllä, Sipoon puolella.

Liikenne

Kaava-alue liittyy Vantaan katuverkkoon Siikatien kautta. Siikatiellä kulkevat tätä kirjoittaessa bussilinjat 737 ja 737K (Pohjois-Nikinmäki-Nikinmäki-Mikkola-Korso). Vuoroja on yhteensä 13 maanantaista perjantaihin. Pääliikenneväyliä ovat Lahdenväylä, Vanha Lahdentie ja Sipoontie. Niitä pitkin kulkevat myös HSL:n bussireitit.

Vesihuolto

Kiinteistö on liittynyt HSY:n vesijohtoverkkoon ja viemäriverkkoon sekä hulevesiviemäriverkkoon.

Kaukolämpö, voimalinjat ja sähköverkko

Kaava-alue ei ole kaukolämmön piirissä. Se on liitetty Vantaan energian sähköverkkoon. Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole voimalinjoja.

Ympäristöhäiriöt, melu ja erityistoiminnot

Alueelta ei tunneta pilaantuneita maita. Alueella ei ole tie- tai lentomelua.

Kaava-alueella ei ole erityistoimintoja.

2.1.4 Maanomistus

Asemakaava- asemakaavamuutosalueella on yksityinen maanomistaja. Vähäiseltä osin omistus siirtyy maankäyttösopimuksella (9,6 m² osuus Siikatien katualueesta) Vantaan kaupungille.

2.1.5 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

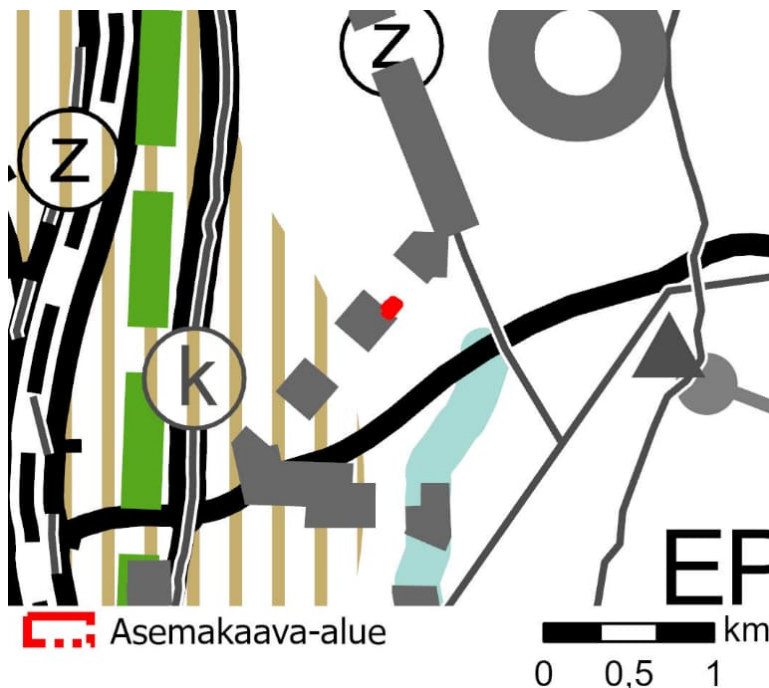
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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 toteutumisesta on kerrottu tarkemmin selostuksen kohdissa 4.4 ja 4.5. Tavoitteet, joita noudetaan kaavaan soveltuvien osien, on lueteltu alla tiivistettynä:

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- 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 riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Uusimaa-kaava 2050:ssä suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen sekä suojavyöhykkeen (sv-p) raja-alueella. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee virkistysalue. Aluetta sivuaa etelässä maakunnallisesti merkittävä tie (Jokivarrentie), jolta lähtee etelään kulttuuriympäristön kannalta tärkeä tie (Vanha Porvoontie). Suunnittelualueen itäpuolella noin 0,4 km etäisyydellä kulkee voimajohto (z).

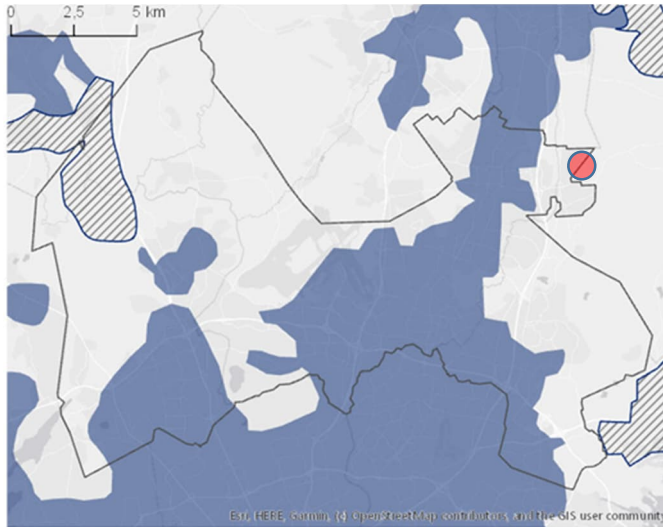
Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.



Kuva: Asemakaava-alueen sijainti punaisella värillä Uudenmaan maakuntakaavassa. Asemakaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen (ruskea pystyviivitus) sekä suojavyöhykkeen (sv-p) raja-alueelle. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee virkistysalue. Asemakaava on maakuntakaavan

mukainen. Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava-alueiden raja paksulla harmaalla pistekatkoviivalla.

MAL 2019 -suunnitelma



■ MAL ensisijainen vyöhyke
 ■ MAL uuteen joukkoliikenneinvestointiin kytkeytyvä ensisijainen vyöhyke

Kuva: MAL-vyöhykkeet. Kaava-alue ei sijaitse ensisijaisella vyöhykkeellä. Sijainti punaisella värillä.

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoitumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet.

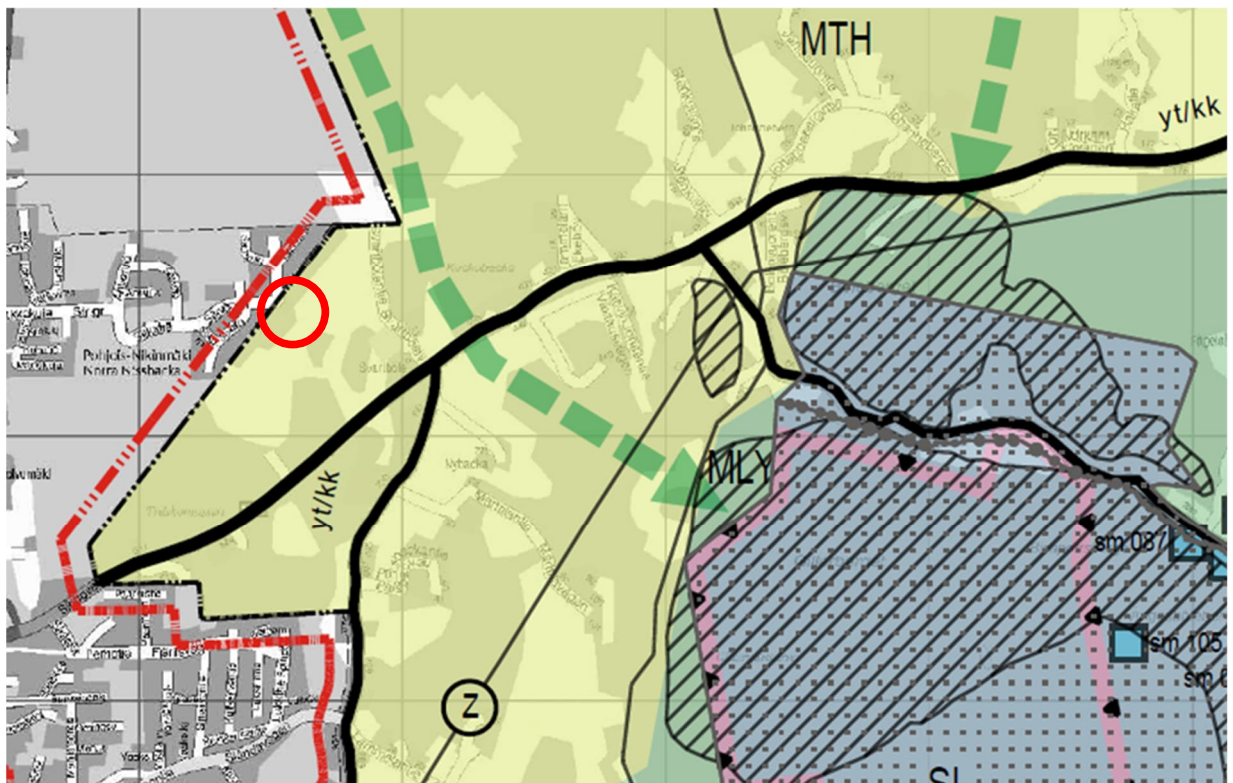
Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua.

Suunnitelman päämittarien tavoitetoissa vuodelle 2030 on määritelty mm., että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. MAL 2019 -suunnitelman pohjalta valmistellaan ja neuvotellaan MAL-sopimus 2020–2023 valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken. Kaavan ja kaavam muutoksen sijainti on osoitettu punaisella pallolla.

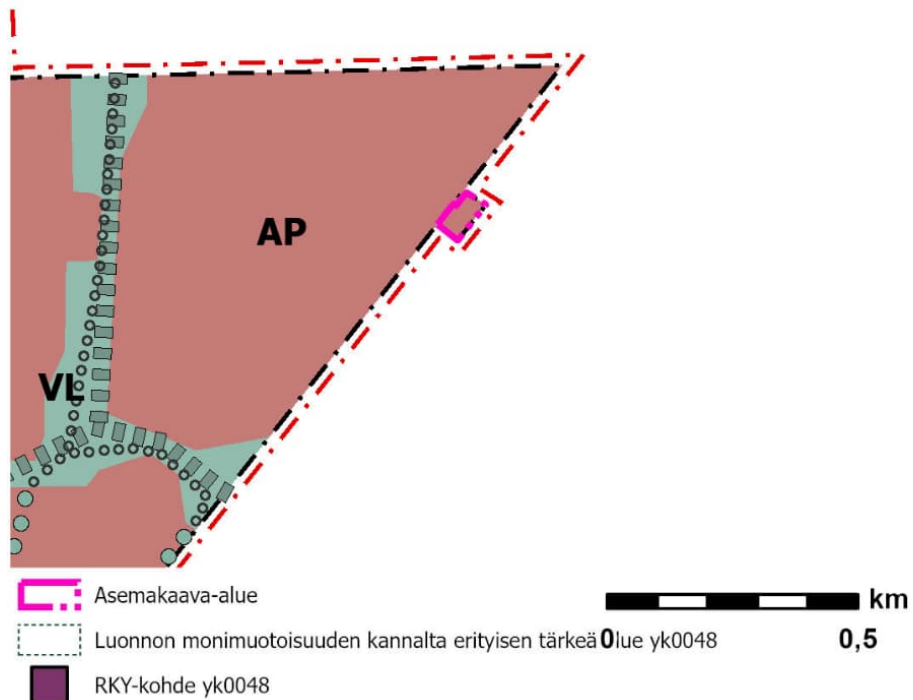
Yleiskaava

Ennen kuntaliitosta kiinteistön osalta oli voimassa Sipoon yleiskaava 2025, joka kuulutettiin lainvoimaiseksi 25.1.2012. Siinä kiinteistön alue lukeutui merkintään MTH, haja-asutusalue.

Kaava-alue on huomioitu Vantaan yleiskaava 2020:ssa. Siinä suunnittelualue on merkinnällä AP, pientalovaltainen asuntoalue. Vantaan rakentamista vuosiksi eteenpäin ohjaava yleiskaava tuli voimaan kuulutuksella 11.1.2023. Voimaantulo ei koske hallinto-oikeuden kumoamia merkintöjä ja määräyksiä eikä Länsisalmen aluetta, koska se rajattiin aiemmin pois yleiskaavasta. Asemakaavaehdotus on Vantaan yleiskaava 2020:n mukainen.



Kuva: Ote Sipoon yleiskaavasta. Kaava-alueen sijainti kartalla on osoitettu punaisella ympyrällä.



Kuva: Ote Vantaan valtuuston hyväksymästä yleiskaava 2020:stä. Kaava-alueen ja kaavamuuutos-alueen sijainti on osoitettu punaisella pistekatkoviivalla.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Kaava-alueen viereisellä alueella on voimassa asemakaava 860300 NIKINMÄKI 1B vuodelta 2003.



Kuva: Ote Vantaan ajantasa-asemakaavasta, pohjana ortokuva 2017. AO = Erillispientalojen korttelialue. Kaava-alue on osoitettu punaisella katkoviivalla.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Asemakaava- asemakaavamuutoshanke laaditaan hakijoiden aloitteesta. Hakijat maksavat kaavan laatimisen kustannukset. Kaava ja kaavamuutos saivat työohjelmassa numeron 860900 ja kaavoitus tuli vireille 9.12.2017.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)

- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat

Osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pelastuslaitos
- Vantaan kaupunginmuseo
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- rajoittuvat naapurikunnat
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES,

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavoituksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukas-lehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) saatiin yhteensä seitsemän mielipidettä. Kuusi niistä saatiin kirjeitse, yksi puhelimitse. Yhteenveto on alla. Kaavoittajan kommentit ovat mielipiteiden alla kursivoituina.

Kaava-alueen rajanaapuri:

Sipoon puolen rajanaapuri toivoi kaavakarttaan

lisättäväksi merkintää, jossa tontille ajo on sallittu mahdollista tulevaisuuden rakentamista varten.

→ *Ajo on mahdollistettu kaavamerkinnöin.*

Caruna Oy:

Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

Fingrid Oyj:

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, joten meillä ei ole kommentoitavaa asemakaavoituksen lähtökohdista.

HSL:

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa.

HSY:

HSY:llä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vantaan energia:

Ei huomauttamista. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavaehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vantaan kaupunginmuseo:

Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailalla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on tuotu esiin, että kaava-alue sijoittuu valmiiksi rakennettuun ympäristöön, ja että alueen tiivistäminen ja uudistaminen aiheuttaa vaikutuksia erityisesti kaupunkikuvaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tulisi täydentää suunnittelualueen rakennuskannan tiedoilla ja kuvauksella, jotta vaikutusta kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön olisi mahdollista arvioida. Sipoosta Vantaan kaupunkiin vuonna 2018 liitetyn alueen rakennuskanta ei ole ollut mukana kaupunginmuseon rakennusperinnön inventoinneissa.

→ *Asemakaavalla ei ole merkittäviä maisemallisia vaikutuksia, koska uudisrakentamisen määrä on pieni, arviolta neljää uutta pientaloa. Rakennusten näkyvyys Siikatien kaupunkikuvassa tulee olemaan melko vähäistä, koska uudisrakennukset eivät tule sijoittumaan suoraan kadun varrelle. Vantaalta Sipooseen liitetyllä alueella sijaitsee vain yksi rakennus, joka on 1980-luvulla rakennettu aumakattoinen, tiiliverhoiltu omakotitalo. Rakennus on aikakaudelleen tyypillinen yksikerroksinen pientalo. Sipoon puolen peltomaisemassa rakennukset tulevat asettumaan pääosin olemassa olevan suojapuuston ja uuden istutettavan tontinosan suojaan.*

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen

Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville ajalle 17.4-1.6.2023. Lausunnot (10 kpl) pyydettiin 1.6.2023 mennessä Uudenmaan ELY-keskukselta, Uudenmaan liitolta, Elisa Oyj:ltä, Vantaan Energialta, HSY:ltä, Sipoon kunnalta, Tukesilta, Fingridiltä, Pelastuslaitokselta ja Vantaan kaupunginmuseolta. Lausuntoja jätettiin 9 kpl.

- *HSY toteaa lausunnossaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Uudet rakennukset ovat liitettävissä viereisten katujen yleiseen vesihuoltoon.*
- *Vantaan kaupunginmuseo toteaa, Alueella ei ole todettuja merkittäviä maisemallisia arvoja, eikä sieltä tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa kaavamuutoksesta. Vantaan Energialla ei ole huomauttamista kaavaehdotukseen.*
- *HSL:llä ei ole huomauttamista kaavaehdotukseen.*
- *Tukesilla ei ole huomauttamista kaavaehdotukseen.*
- *Sipoon kunta ei anna lausuntoa kaavaehdotukseen.*
- *ELY-keskuksella ei ole huomauttamista kaavaehdotukseen.*
- *Fingrid ei tee lausuntoa asemakaavasta 60900 Nikinmäki liitosalue 27.4.2023, sillä kyseisellä asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.*
- *Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa otsikon mukaisesta asemakaavaehdotuksesta. Uudenmaan liitto kuitenkin toteaa, että selostuksen kuvaus maakuntakaavatilanteesta tulee päivittää. Uusi-maa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.*
 - *Maakuntakaavan tilanne on korjattu kaavaselostukseen.*
- *Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:llä ei ole huomauttamista. 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.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Asemakaavamuutoksen suomenkielinen nimi on korjattu muotoon *Nikinmäen liitosalue*, joka on aiempaa *Nikinmäki liitosalue* -nimeä paremmin yleiskielen mukainen. Kaavakarttaan- ja merkintöihin on tehty

tekniisiä tarkistuksia: rakennusalan ja istutettavan alueen osan päällekkäiset viivat on korjattu ja kaavamerkinnöistä on poistettu ajomerkintä.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavoitettavan alueen luoteisrajalle Sipoon puolelle on jätetty 6 metriä leveä kaistale kulkuyhteydeksi Nikinmäen katuverkkoon. Kiinteistön alueesta kaavoitetaan 9,6 m² suuruinen kolmiomainen alue kevyen liikenteen katualueeksi. Sillä mahdollistetaan kulkuyhteys Sipoon puolella olevan kaistaleen lounaispäähän.

Muu osa kiinteistöstä on tarkoitus laadittavassa kaavassa liittää osaksi jo olemassa olevaa korttelia 86037, joka on erillispientalojen korttelialuetta (AO) asemakaavan 860300 NIKINMÄKI 1B mukaisesti.

Lisäksi hankkeessa huomioidaan alla olevat tavoitteet:

Vantaan valtuustokauden 2022 – 2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyiden 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 ja Kv 10.10.2022)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle myös rakennetuissa ulkotiloissa.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

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

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

3.3.2 Muut tavoitteet

Resurssiviisaus, vihertehokkuusperiaate ja hulevesien hallinta huomioidaan kaavatyössä.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavaratkaisussa on huomioitu ympäröivän alueen väljä rakennustehokkuus ja rakentamistapa. Alue sijaitsee kaupunkirakenteen reunalla, jossa kaupunkikuvallisesti paras ratkaisu on väljä ja vehreyttä säilyttävä. Kaavoituksen myötä yksityisessä omistuksessa oleva kiinteistö saa ensimmäisen asemakaavansa.

Mutta maanomistajan toiveesta tonttijakoa ei tehdä kaavoituksen yhteydessä, vaan mahdollinen tonttijako tehdään myöhemmin.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

4.1.1 Mitoitus

Asemakaavassa on osoitettu erillispientalojen aluetta AO 0,4330 ha. Rakennusoikeutta kaava-alueelle syntyy 864 k-m² tehokkuusluvulla e=0,2. Uusia pientaloja voidaan rakentaa arviolta neljä. Py-säköinnin mitoitus on 2 autopaikkaa asuntoa kohden. Lisäksi osoitetaan Sipoon puolen naapurin kulkuyhteyttä varten alle 10 m² kokoinen kolmion muotoinen katualue.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan määräykset noudattavat viereisen Nikinmäki 1 B-kaavan (vuodelta 2003) tehokkuudeltaan väljää ja kaupunkikuvallisesti monimuotoista linjaa. Kaavassa noudatetaan Vantaan viherkerroinperiaatetta, jonka mukaisesti viherkertoimen tavoiteluvuksi määrätään 1,2. Vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvillisuuden peittämän ja muun sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa tarkasteltavan alueen pinta-alaan. Kasvillisuus vähentää muun muassa tulvariskiä, sitoo hiilidioksidia ja lisää terveysvaikutuksia. Kaavan mukaiset uudet pientalot täydentävät olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Enemmän tietoa vihertehokkuudesta löytyy seuraavasta osoitteesta: <https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/ase-makaavoitus/vihertehokkuus>.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaava-alue on pääosin erillispientalojen aluetta (AO) 0,4330 ha. Kaava-alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja. Alle 10 m² varataan katualueeksi.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu kohtalaisten joukkoliikenneyhteyksien varteen. Nykyistä kaupunkirakennetta täydentävää hanketta voidaan pitää kestäväen kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa. Hanke toteuttaa näiltä osin kaupungin maapoliittisia linjauksia.

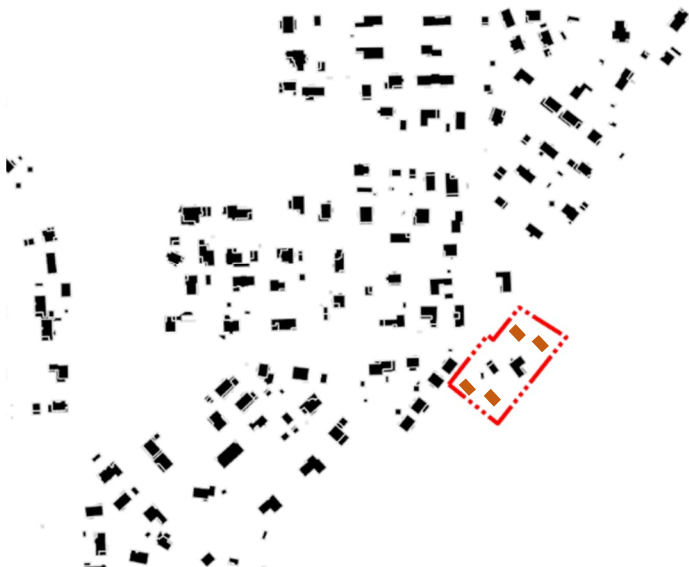
4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuuutos täydentää osaltaan Nikinmäen pientalovaltaista kaupunginosaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia pientaloja voidaan rakentaa arviolta neljä.

Yhdyskuntarakenne

Keravanjokilaakson itäpuoliselle rinne- ja selännealueelle sijoittunut Pohjois-Nikinmäen pientalo-alue on syntynyt Lahdentiehen rajoittuville rinteille ja rakennuskaavan mukaan siltä itään päin johdavan Silakkakuja - Siikatie -kokoojakadun ympärille. Alueella on päiväkotia ja supermarket. laajat sisäiset metsäalueet tekevät alueesta luonnonläheisen. Keravan ja Sipoon puolella on joitakin Niki-



Kuva: rakeisuuskartta kaava-alueelta ja sen ympäristöstä. Kaava-alue on osoitettu punaisella katkoviivalla. Kaava-alueen ympäristö on pientaloaluetta Vantaan kaupunkirakenteen reunalla. Kaava-alueella sijaitsee nykyisellään vain yksi rakennus, sen autotalli ja muut piharakennukset. Uudisrakentaminen on kuvassa viitteellisesti oranssilla värillä esitettyinä.

mäkeen tukeutuvia omakotitontteja.

Maisemakuva ja kulttuuriperintö

Kaava-alue sijoittuu maisemallisesti Pohjois-Nikinmäen väljähkön pientaloalueen ja sipoolaisen

maalaismaiseman rajamaille. Asemakaavalla on jonkin verran maisemallisia vaikutuksia, koska uudisrakennukset tulevat vähäisesti näkymään Sipoon puolen peltomaisemassa.

Kaava-alueella tai sen ympäristössä ei ole merkittäviä kulttuuriperintökohteita. Kaavalla ei ole vaikutuksia kulttuuriperintöön.

Asuminen, palvelut ja työpaikat

Kaava mahdollistaa arviolta neljän uuden pientalon rakentamisen tehokkuudella $e=0,2$.

Alueelle saa kaavan mukaan sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 30 % tontinrakennusoikeudesta, joten pienimuotoinen asunnon yhteyteen sijoittuva elinkeinotoiminta on siis mahdollista kaava-alueella.

Taloudelliset vaikutukset ja sosiaalinen ympäristö

Kunnallistekniikka on olemassa, joten kustannukset Vantaan kaupungille jäävät vähäisiksi. Uusia vesi- ja viemäriinjoja ei ole tarpeen rakentaa, sillä nykyiselle asutukselle on järjestetty vesihuolto-palvelut. Alueen asukasmäärä lisääntynee enimmillään parilla kymmenellä asukkaalla pienkotirakentamisen myötä. Väljään pientaloasumiseen investoivat usein hyvin toimeentulevat lapsiperheet.

Virkistys

Kaavahanke ei vaikuta alueen virkistysmahdollisuuksiin. Alueen ulkoilumahdollisuudet, jotka on kuvattu kohdassa 2.1.3, ovat hyvät.

Vesihuolto ja liikenne sekä ympäristöhäiriöt

Kaava-alue on jo liittynyt HSY:n kunnallistekniikkaan. Uusille tonteille tulee liittymä Siikatieltä. Kaavamuutos lisää sekä ajoneuvoliikennettä, kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikenteen matkustajamääriä vähäisesti alueella. Kaava-alueella ei ole saastunutta maaperää, eikä se ole lentomelu- tai ratamelualueella.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maa- ja kallioperä sekä vesistöt ja vesitalous

Vaikutukset aiheutuvat uusien ajoyhteyksien ja rakennusten rakentamisesta. Vaikutukset maa- ja kallioperään ovat kuitenkin rajalliset, koska kaava mahdollistaa vain muutaman uuden pientalon rakentamisen.

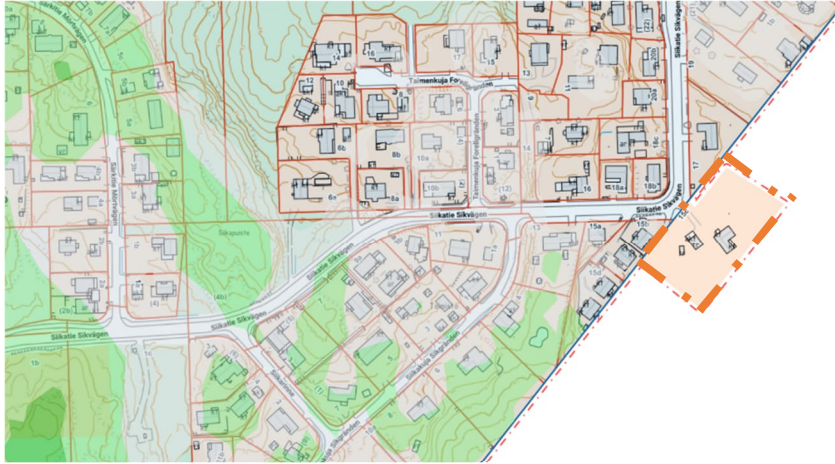
Asemakaavalla ei ole suuria vaikutuksia vesistöihin tai vesitalouteen.

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö muun muassa lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta kaavan mukainen rakentaminen täydentää olemassa olevaa

yhdysskuntarakennetta ja tukeutuu olevaan infrastruktuuriin, mikä tukee resurssiviisauden tavoitteita.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT



Kuva: Tiemelu ei Vantaan karttapalvelun uusimpien, vuoden 2021 tietojen perusteella ulotu kaava-alueelle. Vihreällä värillä osoitettuna melualue 45-50 dB, joka ulottuu noin 50 m etäisyydelle kaava-alueesta. Kaava-alue osoitettu oranssilla pistekatkoviivalla.

Ympäristössä ei ole kaavoituksessa huomioitavia häiriötekijöitä. Alue ei sijaitse lentomelualueella. Myöskään tiemelu ei Vantaan karttapalvelun tietojen mukaan ulotu alueelle. Lähimmät merkittävät tiemelun lähteet Lahdentie ja Pitkäsiima-Pohjoinen Nikinmäentie sijaitsevat noin 1,3 ja 0,6 km etäisyyksillä kaava-alueesta.

4.6 NIMISTÖ

Alueen olemassa oleva nimistö (Siikatie, Sikvägen) pysyy samana.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Rakennuslupia voidaan hakea, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksen ja päätös on saanut lainvoiman.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Vesa Karisalo

Mari Jaakonaho

Jukka-Veli Heikka

Anna Hellén

Merja Hokkanen

Petra Tammisto

Antti Auvinen

Susanna Koponen

Jarmo Lagstedt

Sanna Ervasti

Ari Asikainen

Sinikka Rantalainen

aluearkkitehti, 31.10. 2021 saakka

aluearkkitehti, 1.2.2022 alkaen

asemakaava-arkkitehti

asemakaava-arkkitehti

kaavoitusteknikko

maisema-arkkitehti

suunnitteluinsinööri

liikenteen alueinsinööri

suunnitteluinsinööri

kaupunginmetsänhoitaja

suunnitteluinsinööri

ympäristösuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Asemakaavoitus

Vantaalla, 15. päivänä elokuuta 2023

Jukka-Veli Heikka
asemakaava-arkkitehti

Mari Jaakonaho
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	27.07.2021
Kaavan nimi	860900 Nikinmäki liitosalue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.06.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092860900
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4330	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,4330
Maanalaisen 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-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4330	100,0	864	0,20	0,4330	864
A yhteensä	0,4320	99,8	864	0,20	0,4320	864
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0010	0,2	0		0,0010	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

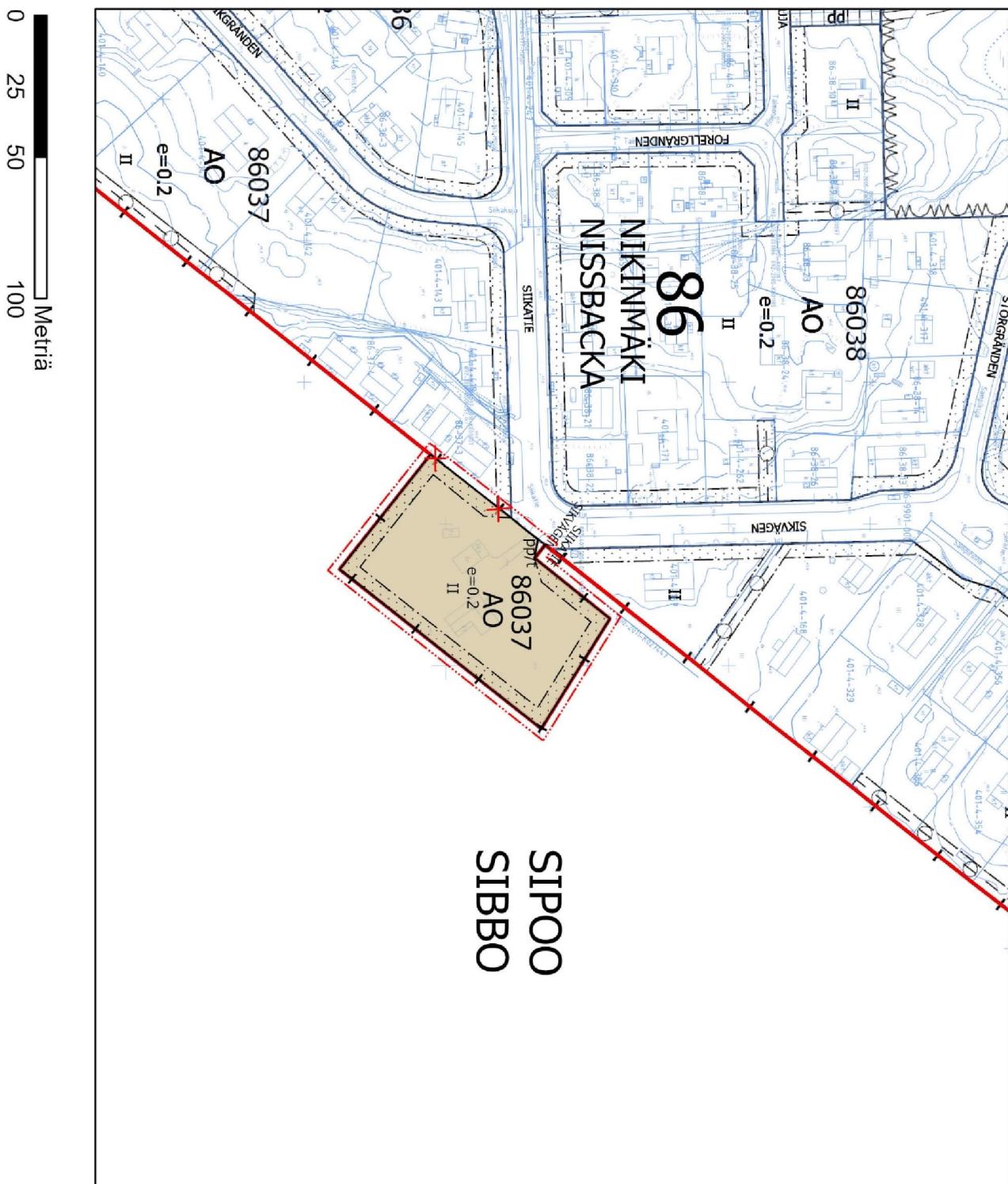
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

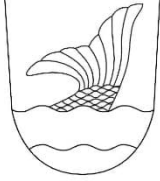
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,4330	100,0	864	0,20	0,4330	864
A yhteensä	0,4320	99,8	864	0,20	0,4320	864
AO	0,4320	100,0	864	0,20	0,4320	864
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0010	0,2	0		0,0010	0
Kev.liik.kadut	0,0010	100,0	0		0,0010	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 860900	Päiväys Datum 15.8.2023
Vantaan kaupunki NIKINMÄEN LIITOSALUE Kaupunginosa 86, NIKINMÄKI	 Vanda stad NISSBACKA OMRÅDESANSLUTNING Stadsdel 86, NISSBACKA
Asemakaava Osa korttelia 86037 ja katualuetta.	Detaljplan Del av kvarteret 86037 och gatuområde.
Asemakaavan muutos Kaupunginosan rajan siirto.	Ändring av detaljplan Överföringen av grannskapet.
1:2000	1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**Erillispientalojen korttelialue.**

Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia asuinrakennuksia.

Alueella saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asuntoa kohti enintään 40 k-m2 autosuojia ja asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu- ym. tiloja.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 30% tontin rakennusoikeudesta.

Olemassa olevia rakennuksia saa peruskorjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla rakennusalan estämättä.

Tonteilla on varattava mahdollisuus jätteiden lajitteluun ja omatoimisen kompostoinnin järjestämiseen.

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,2.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 2 autopaikkaa/asunto

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus.

På området får uppföras bostadsbyggnader med en bostad.

På området får utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan per bostad byggas högst 40 m²-vy utanför bostaden för bilskjul och förråd, service-, hobby- e.d. utrymmen.

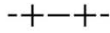
På området får totalt högst 30% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.

Befintliga byggnader får renoveras utan hinder av byggnadsytan på sätt som motsvarar nybyggandet.

På tomterna skall reserveras möjlighet för avfallssortering och för egenhändig kompostering.

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 1,2.

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 2 bilplatser/bostad



Kaupunginosan raja.

Stadsdelsgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

86

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

NIKIN

Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.

86037

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

SIIKATIE

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

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

II

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

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

e=0.2

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.



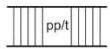
Rakennusala.

Byggnadsyta.



Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.

TONTTIJAKO

TOMTINDELNING

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

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljöAsemakaavoitus
DetaljplaneringMittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknikAsemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.
Baskarten för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.Plankoordinaatistojärjestelmä
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __. 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 20__

Kaupunkisuunnittelu / MJA, J-VH

Kaupunginhallitus.17.4.2023 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta ja asemakaavan muutosehdotuksesta **nro 860900**. Lausuntoja pyydettiin 10 ja saatiin 9 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 HSY	HSY toteaa lausunnossaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Uudet rakennukset ovat liitettävissä viereisten katujen yleiseen vesihuoltoon.	
NRO 2 Vantaan kaupunginmuseo	Vantaan kaupunginmuseo toteaa, että alueella ei ole todettuja merkittäviä maisemallisia arvoja, eikä sieltä tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänköksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa.	
NRO 3 HSL	HSL:llä ei ole huomauttamista kaavaehdotukseen.	
NRO 4 Tukes	Tukesilla ei ole huomauttamista kaavaehdotukseen.	

NRO 5 Sipoon kunta	Sipoon kunta ei anna lausuntoa kaavaehdotukseen.	
NRO 6 ELY-keskus	Ei huomauttamista kaavaehdotukseen.	
NRO 7 Fingrid	Fingrid ei tee lausuntoa asemakaavasta 60900 Nikinmäki liitosalue 27.4.2023, sillä kyseisellä asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.	
NRO 8 Uudenmaan liitto	Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa otsikon mukaisesta asemakaavaehdotuksesta. Uudenmaan liitto kuitenkin toteaa, että selostuksen kuvaus maakuntakaavatilanteesta tulee päivittää. Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.	Maakuntakaavan tilanne on korjattu kaavaselostukseen.
NRO 9 Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy	Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää	



Vantaa

LAUSUNNOT JA VASTINEET

1/1

YHTEENVETO

Liite

15.8.2023

	siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.	
--	---	--

NRO 1**HSY**

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan asiasta seuraavaa:
Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi.
Uudet rakennukset ovat liitettävissä viereisten katujen yleiseen vesihuoltoon.

NRO 2**Vantaan kaupunginmuseo**

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavasta - ja muutoksesta 860900, Nikinmäki liitosalue. Asemakaavan ja -muutoksen tavoitteena on liittää kaava-alue osaksi jo olemassa olevaa korttelia 86037, sekä mahdollistaa sinne arviolta neljän uuden pientalon rakentaminen (tontin käytön tehokkuus $e=0,2$ sama kuin lähialueilla).

Museo on lausunut mielipiteensä kaavasta 30.6.2021 päivätyssä lausunnossaan (dnro VKM/115/2021). Mielipiteessä todettiin, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tulisi täydentää suunnittelualueen rakennuskannan tiedoilla ja kuvauksella, jotta vaikutusta kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön olisi mahdollista arvioida. Sipoosta Vantaan kaupunkiin vuonna 2018 liitetyn alueen rakennuskanta ei ole ollut mukana kaupunginmuseon rakennusperinnön inventoinneissa.

Asemakaavaselostukseen on liitetty selostus rakennetusta kulttuuriympäristöstä sekä uudisrakentamisen vaikutuksista ympäristöön. Selostuksessa todetaan, että suunnittelualueella sijaitsee yksi rakennus, joka on 1980-luvulla rakennettu aumakattoinen, tiiliverhoiltu omakotitalo. Rakennus on aikakaudelleen tyypillinen yksikerroksinen pientalo.

Alueella ei ole todettuja merkittäviä maisemallisia arvoja, eikä sieltä tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa kaavamutoksesta

NRO 3**HSL****Lausunto:**

Lausunto Nikinmäen liitosalueesta, asemakaava nro 860900

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Nikinmäen liitosalueen asemakaavaehdotuksesta.

NRO 4**Tukes****Lausunto:**

Hei,

Tukesilla ei ole lausuttavaa ko. asiassa. Asemakaavamuutosalueen lähistöllä ei sijaitse Tukesin valvontakohteita (kemikaalilaitoksia).

NRO 5**Sipoon kunta****Lausunto:**

Kiitos lausuntopyynnöstä! Sipoon kunta ei anna lausuntoa koskien Asemakaava 860900 Nikinmäki liitosalue.

NRO 6**Uudenmaan ELY-keskus****Lausunto:**

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa asemakaavasta, joka koskee Nikinmäen kuntaliitosalueen asemakaavaa (nro 860900). Uudenmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahqlvist-Solin. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

NRO 7**Fingrid Oyj****Lausunto:**

Kiitokset yhteydenotosta. Tiedoksi: Fingrid ei tee lausuntoa asemakaavasta 60900 Nikinmäki liitosalue 27.4.2023, sillä kyseisellä asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.

NRO 8**Uudenmaan liitto****Lausunto:**

Kiitos lausuntopyynnöstä. Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa otsikon mukaisesta asemakaavaehdotuksesta. Uudenmaan liitto kuitenkin toteaa, että selostuksen kuvaus maakuntakaavatilanteesta tulee päivittää. Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Vastine:

Maakuntakaavan tilanne on korjattu kaavaselostukseen.

Tarkistukset:

Maakuntakaavan tilanne on korjattu kaavaselostukseen.

NRO 9**Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy****Lausunto:**

Sähköverkot:

Ei huomauttamista.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko:

Ei huomautettavaa.

Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia.



25 §

Vastaus Juha Järän ja 16 muun valtuutetun aloitteeseen: Kaupungin kilpailutuksiin kehitystä ja kehitysresursseja

VD/1430/00.02.00.03/2023

PT/TE/JH/HW/PW/JR/JT

Juha Järä ja 16 muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Laadukas kilpailutus, sen eri tasoilla, on perusedellytys kuntalaisten ja yritysten maksamien verovarojen oikeaan, vastuulliseen sekä läpinäkyvään käyttöön kun haetaan parhaita toteutuksia investoinneille. Jos kilpailutus hoituu heikosti, on uhkana jopa epäluottamus. Kaupunki voi menettää huonoissa kilpailutuksissa rahaa, voi menettää korvaamattomia luontoarvoja tai mikä pahinta: kuntalaisten tai päättäjien omat aloitteet pitkittyvät tai jopa estyvät kokonaan.

Viimevuosina on julkisuutta myöten tullut esiin useita hankkeita ja niiden esiintuomia ongelmia. Kilpailutus ei ole joko toteutunut tai on toteutunut heikosti, osin siksi kun siihen on vastannut vain yksi tai kaksi hakijaa. Näistä joskus toinen on sittemmin vetäytynyt kesken prosessin. Hankkeissa on myös ollut mukana toimijoita, joiden taustat ovat herättäneet perusteltujakin epäilyjä. On myös erilaisia viitteitä, ettei kaupungin resurssit kilpailutuksessa ole kunnossa.

Kaupungininsinööri Vantaan Sanomissa 14.2.2023:

”Vantaan terassikilpailutusta on arvosteltu epäammattimaiseksi, muun muassa kilpailutusaikaa on pidetty liian lyhyenä. Miksi kaupunki ei hoida kilpailutusta huolellisesti?– Juuri tänään (maanantaina) kysyin kaupungilta, löytyisikö henkilö hoitamaan kilpailutuksia päätoimisesti ja pitkäjänteisesti. Sellaista ei löydy, sellaiseen ei ole henkilöresursseja. Siksi minä hoidan terassikilpailutusta muiden töideni ohessa, Westlin vastaa.”

[Tikkurilan suurterassia pyörittänyt yhtiö jätti veroja maksamatta – "Oli täysin kannattamaton" | Paikalliset | Vantaan Sanomat](#)

Terassikilpailutus ja siihen liittyneet seikat ovat kuitenkin vain yksi esimerkki isossa kokonaisuudessa. Uskomme että panostukset asian korjaamiseksi maksavat itsensä taloudellisesti ja laadullisesti monin kerroin takaisin.

Esitämmekin että:

- virkahenkilöstö tuo valtuustolle ne kehityskäytännöt ja aikataulut, joilla kaupungin kilpailutus ja siihen liittyvät seikat järjestetään kaikin puolin laadukkaasti.
- Kartoitetaan yhteistyössä toimialojen ja valtuuston kanssa kilpailutukseen tarvittavat henkilöresurssit ja varmistetaan siihen tarvittavat talouskirjaukset.
- Lisäksi kehitysprosessiin tulee myös kaupungin sisäisen tarkastuksen resurssit valjastaa mukaan. ”

Kaupunginvaltuusto 27.2.2023 § 15

Päätös:

Päätettiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää valtuustoaloite kaupunginhallituksen valmisteltavaksi.



Valtuustoaloitteeseen on valmisteltu vastaus Hankinnan palveluyksikössä sekä kaupunkiympäristön toimialalla.

Hankinnan palveluyksikkö toteaa vastauksenaan seuraavaa:

Julkiset hankinnat ovat julkisten varojen käyttöä, jossa pyritään tekemään laadukkaita, innovatiivisia ja kestäviä hankintoja.

Jo hankintalakikin edellyttää, että hankintayksiköiden on pyrittävä järjestämään hankintatoimintansa siten, että hankintoja voidaan toteuttaa mahdollisimman taloudellisesti, laadukkaasti ja suunnitelmallisesti olemassa olevat kilpailuolosuhteet hyväksi käyttäen ja ympäristö- ja sosiaaliset näkökohdat huomioon ottaen.

Vantaan kaupungilla hankintatoimi on järjestetty siten, että hankinnan palveluyksikkö vastaa kaupungin hankintatoimen kehittämisestä, keskitettyjen hankintojen vastuullisuudesta ja kaupungin hankintojen ohjauksesta ja ohjeistuksesta, kansallisen kynnysarvon ylittävistä materiaalihankinnoista sekä kaupunginjohtajan vahvistaman listan mukaisista palveluhankinnoista sekä kaupunkikonsernin kilpailuttamisprosessien ja hankintoihin liittyvän sopimushallinnan kehittämisestä. Lisäksi hankinnan palveluyksikkö palvelee toimialoja kilpailuttamalle heille heidän vastuullaan olevia hankintoja.

Tämä tarkoittaa sitä, että suurin osa kansallisten kynnysarvojen ylittävistä hankinnoista sekä myös osa ns. pienhankinnoista kilpailutetaan hankinnan palveluyksikön toimesta. Poikkeuksena tästä ovat kaupunkiympäristön toimialalla toteutettavat rakennus- ja käyttöoikeusurakat sekä osa palveluhankinnoista. Tämän jaon taustalla on se ajatus, että rakennusurakoiden kilpailuttaminen vaatii hyvin vahvaa substanssiosaamista ja parempi lopputulos saavutetaan sillä, että substanssi- ja hankintaosaaminen ovat samoissa käsissä. Vastaavanlainen jako on käytössä myös muissa kunnissa, joissa hankintatoimi on keskitetty.

Hankinnan palveluyksikössä toimitaan ammattimaisesti ja henkilöstön osaamisen ylläpidosta ja kehittämisestä huolehditaan jatkuvasti. Myös henkilöresurssit suhteessa työmäärään ovat tällä hetkellä riittävät. Lisäresurssitarvetta tulee vuoden 2025 alussa työvoima- ja yrityspalveluiden järjestämisvastuun valtiolta kunnille siirtymisen myötä.

Kaupunkiympäristön toimiala ottaa omassa vastauksessaan kantaa heidän osaltaan hankinnan resurssi- ja määrärahatarpeisiin.

On yleisesti tunnistettu asia, että hyvä kilpailu tuo mukanaan myös säästöjä. Sääntöjen konkreettinen laskeminen ja osoittaminen ei ole aivan yksinkertaista. Pyrimme jatkuvasti kehittämään toimintaamme, jotta pystyisimme paremmin seuraamaan kilpailuttamista, ostoja ja myös tunnistamaan mahdollisia säästöpotentiaaleja. Tulevista kilpailutuksista ilmoitamme etukäteen julkaisemalla kilpailutuskalenteria Vantaan internet-sivuilla Hankinnan osiossa. Kilpailua voimme edistää lisäämällä markkinavuoropuheluja ja kehittämällä toimittajahallintaamme. Markkinavuoropuheluissa käydään keskustelua potentiaalisten tarjoajien kanssa hankinnan kohteesta ja mahdollisista vaihtoehdoista mitä markkinoilla on tarjota ratkaisuksi. Kilpailutusten valmisteluun ja tarjouspyyntöjen laatuun tulemme kiinnittämään entistä enemmän huomiota. Paras tie näihin tavoitteisiin pääsemiseksi on yhteistyö markkinoiden ja potentiaalisten tarjoajien kanssa. Kilpailu ei kasva lisäämällä hallinnollista taakkaa hankintalainsäädäntöä kiristämällä.



Kaupunkiympäristön toimiala toteaa vastauksenaan seuraavaa:

Vantaan kaupungin tekemiä hankintoja ohjaavat niin laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (*Hankintalaki*) kuin kaupunginhallituksen hyväksymät Vantaan kaupungin yleiset hankintaohjeet. Kaupunkiympäristön toimiala huolehtii itse vastuullaan olevien rakennus- ja käyttöoikeusurakoiden sekä valittujen palveluhankintojen kilpailuttamisesta. Muut hankinnat kaupunkiympäristön toimiala kilpailuttaa yhteistyössä hankinnan palveluyksikön kanssa. Tämä järjestely johtuu siitä, että etenkin rakennusurakoiden kilpailuttaminen vaatii vahvaa substanssiosaamista hankintaosaamisen lisäksi.

Kaupunkiympäristön toimialalla kilpailutukset toteutetaan ammattimaisesti sekä julkisia hankintoja koskevia säännöksiä ja ohjeita noudattaen. Laadukkaasti toteutettu kilpailutus ei kuitenkaan aina takaa sitä, että kilpailutuksessa saataisiin useita tarjouksia. Rakennusurakoihin sekä kunnallistekniikkaa koskeviin palveluhankintoihin kohdistuu usein ammatillisen osaamisen tai kokemuksen vaatimuksia, jotka rajaavat mahdollisten ehdokkaiden ja tarjoajien joukkoa. Lisäksi etenkin rakennusurakat voivat olla arvoltaan niin merkittäviä, ettei pienillä tai keskisuurilla yrityksillä ole taloudellisia edellytyksiä niiden toteuttamiseen. Muun ohella edellä mainituista syistä kilpailutuksiin saatujen tarjousten määrä voi jäädä vähäiseksi, vaikka kilpailutus olisi muuten toteutettu laadukkaasti.

Hankintayksikön mahdollisuudesta sulkea ehdokas tai tarjoaja tarjouskilpailun ulkopuolelle säädetään hankintalaissa. Poissulkemisperusteet on jaoteltu pakollisiin sekä harkinnanvaraisiin poissulkemisperusteisiin. Hankintayksikkö ei voi sulkea ehdokasta tai tarjoajaa tarjouskilpailun ulkopuolelle ilman laissa mainittua perustetta. Kaupunkiympäristön toimiala ei toisin sanoen voi sulkea toteuttamiensa kilpailutusten ulkopuolelle tarjoajia vain sillä perusteella, että näiden taustat herättävät epäilyjä, vaan poissulkemiselle tulee olla laissa määritelty peruste. Mikäli perusteita tarjoajan tai ehdokkaan poissulkemiselle on, tulee tälle lain mukaan vielä varata mahdollisuus ryhtyä korjaaviin toimenpiteisiin ennen poissulkemista.

Laissa säädettyjen poissulkemisperusteiden lisäksi hankintayksikkö voi asettaa kilpailutuksen ehdoiksi ehdokkaiden ja tarjoajien soveltuvuutta koskevia vaatimuksia. Vaatimukset voivat koskea muun ohella ehdokkaan tai tarjoajan taloudellista ja rahoituksellista tilannetta sekä teknistä ja ammatillista pätevyyttä. Suuressa osassa kaupunkiympäristön toimialan toteuttamissa kilpailutuksissa on asetettu ehdokkaiden ja tarjoajien soveltuvuutta koskevia vaatimuksia, jotta voidaan varmistua siitä, että ehdokkailla ja tarjoajilla on valmiudet menestyksekkäästi toteuttaa hankinnan kohteena oleva urakka taikka tuottaa hankinnan kohteena oleva palvelu. Yleisimmin soveltuvuutta koskevat vaatimukset koskevat ehdokkaan tai tarjoajan taikka näiden henkilöstön ammatillista pätevyyttä ja kokemusta sekä ehdokkaan ja tarjoajan vähimmäisliikevaihtoa.

Etenkin toimitilajohtamisen palveluyksikössä henkilöstön vaihtuvuus sekä täyttämättömät vakanssit aiheuttavat haasteita hankkeiden etenemiselle. Vaikka suurimmat henkilöstöresurssitarpeet kohdistuvatkin hankesuunnitteluun, heijastuvat ne myös rakennusurakoiden kilpailutuksiin. Avoimista vakansseista ja henkilöstön vaihtuvuudesta johtuen olemassa olevaan henkilöstöön kohdistuva kuormitus on tavanomaista suurempaa, mikä voi yksittäistapauksissa näkyä kilpailutusten laadussa. Ensijaisena toimenpiteenä tulisikin olla avoimena olevien toimitilajohtamisen palveluyksikön vakanssien täyttäminen sekä henkilöstön pitovoiman parantaminen, jotta rakennusurakoiden kilpailutusten laatua saataisiin parannettua nykyisestä. Vuoden 2022 lopulla toimitilajohtamisen palveluyksikössä oli avoinna viisi vakanssia.



Kaupunkiympäristön toimiala järjestää henkilöstölleen hankintoja ja kilpailutuksia koskevaa koulutusta niin itsenäisesti kuin yhteistyössä hankinnan palveluyksikön kanssa. Kattavasta koulutuksesta huolimatta vastaan voi tulla tilanteita, joiden ratkaisemiseen kaupunkiympäristön toimialalta löytyvä hankintaosaaminen ei riitä, vaan tämä osaaminen löytyy hankinnan palveluyksiköstä. Kaupunkiympäristön toimialan näkemyksen mukaan hankinnan palveluyksikölle tulisi varmistaa riittävät henkilöresurssit, jotta hankinnan palveluyksikkö pystyy tukemaan muuta kaupunkikonsernia hankintoihin liittyvissä asioissa kaikissa tilanteissa.

Kaupunkiympäristön toimialan omaa hankinta-asiantuntemusta on sovittu lisättävän hankinta-alan asiantuntijalla. Vakanssiin rahoitus saadaan vuoden 2024 budjettiin.

Kaupunginhallitus 4.9.2023 § 25

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa Juha Järälle ja 16 muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle Hankinnan palveluyksikön ja kaupunkiympäristön toimialan esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja
- b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liite:

- Allekirjoitettu Juha Järän ja 16 muun valtuutetun aloite kaupungin kilpailutuksiin kehitystä ja kehitysresursseja

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

hankintajohtaja Tiina Ekholm, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Valtuustoaloitteen otsikko & Aloite	Aloitteen tekijä/tekijät ja allekirjoitukset
Kaupungin kilpailutuksiin kehitystä ja kehitysresursseja Laadukas kilpailutus, sen eri tasoilla, on perusedellytys kuntalaisten ja yritysten maksamien verovarojen oikeaan, vastuulliseen sekä läpinäkyvään käyttöön kun haetaan parhaita toteutuksia investoinneille. Jos kilpailutus hoituu heikosti, on uhkana jopa epäluottamus. Kaupunki voi menettää huonoissa kilpailutuksissa rahaa, voi menettää korvaamattomia luontoarvoja tai mikä pahinta: kuntalaisten tai päättäjien omat aloitteet pitkittyvät tai jopa estyvät kokonaan. Viimevuosina on julkisuutta myöten tullut esiin useita hankkeita ja niiden esiintuomia ongelmia. Kilpailutus ei ole joko toteutunut tai on toteutunut heikosti, osin siksi kun siihen on vastannut vain yksi tai kaksi hakijaa. Näistä joskus toinen on sittemmin vetäytynyt kesken prosessin. Hankkeissa on myös ollut mukana toimijoita, joiden taustat ovat herättäneet perusteltujakin epäilyjä. On myös erilaisia viitteitä, ettei kaupungin resurssit kilpailutuksessa ole kunnossa. Kaupungininsinööri Vantaan Sanomissa 14.2.2023: "Vantaan terassikilpailutusta on arvosteltu epäammattimaiseksi, muun muassa kilpailutusaikaa on pidetty liian lyhyenä. Miksi kaupunki ei hoida kilpailutusta huolellisesti?– Juuri tänään (maanantaina) kysyin kaupungilta, löytyisikö henkilö hoitamaan kilpailutuksia päätoimisesti ja pitkäjänteisesti. Sellaista ei löydy, sellaiseen ei ole henkilöresursseja. Siksi minä hoidan terassikilpailutusta muiden töideni ohessa, Westlin vastaa." Tikkurilan suurterassia pyörittänyt yhtiö jätti veroja maksamatta – "Oli täysin kannattamaton" Paikalliset Vantaan Sanomat Terassikilpailutus ja siihen liittyneet seikat ovat kuitenkin vain yksi esimerkki isossa kokonaisuudessa. Uskomme että panostukset asian korjaamiseksi maksavat itsensä taloudellisesti ja laadullisesti monin kerroin takaisin. Esitämmekin että:	<u>Aloitteen tekijän nimi:</u> Juha Järä <u>Aloitteen allekirjoittajat:</u> 1. Juha Suoniemi 2. Antero Eerola 3. Niilo Kärki 4. Milad Dehghan 5. Minna Heikkinen 6. Tuukka Saimen 7. Tiina Tuomela 8. Tanja Aidanjuuri 9. Vaula Norrena 10. Antti Suni 11. Nina Nummela 12. Sirpa Siru Kauppinen 13. Janne Hartikainen 14. Suvi Karhu 15. Markku Weckman 16. Kai-Ari Lundell

- virkahenkilöstö tuo valtuustolle ne kehityskkeinot ja aikataulut, joilla kaupungin kilpailutus ja siihen liittyvät seikat järjestetään kaikin puolin laadukkaasti. - Kartoitetaan yhteistyössä toimialojen ja valtuuston kanssa kilpailutukseen tarvittavat henkilöresurssit ja varmistetaan siihen tarvittavat talouskirjaukset. - Lisäksi kehitysprosessiin tulee myös kaupungin sisäisen tarkastuksen resurssit valjastaa mukaan. <i>Vantaan kaupunginvaltuuston kokous 27.2.2023</i>	
---	--



26 § Yksityishenkilön vahingonkorvausvaatimus

VD/4890/03.01.02.00/2023

PT/NK/JT

Yksityishenkilö on lähettänyt 4.6.2023 ja 20.7.2023 Vantaan kaupungille vahingonkorvausvaatimuksen sisältävät sähköpostiviestit, jotka liittyvät toisiinsa. Viesteissä hakija on vaatinut Vantaan kaupungilta ja virkamiehiltä henkilökohtaisesti vahingonkorvausta henkisestä kärsimyksestä sen vuoksi, että viranhaltijat ovat tehneet hänestä mielestään perättömän tutkintapyynnön. Hakija katsoo, että Vantaan kaupungin menettely täyttää törkeän kunnianloukkauksen tunnusmerkit ja että kaupungin rahoittaessa tutkintapyynnön tekemisen yksittäiset virkamiehet ovat mahdollisesti syylistyneet virka-aseman väärin käyttöön. Hänen korvausvaatimuksensa on 50 000 euroa, 30 000 euroa, 15 000 euroa ja 10 000 euroa.

Vahingonkorvauslain 5 luvun 6 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan oikeus korvaukseen loukkauksen aiheuttamasta kärsimyksestä on sillä, jonka vapautta, rauhaa, kunniaa tai yksityiselämää on rangaistavaksi säädettyllä teolla loukattu.

Rikoslain 24 luvun 9 §:n 1 momentin mukaan, joka esittää toisesta valheellisen tiedon tai vihjauksen siten, että teko on omiaan aiheuttamaan vahinkoa tai kärsimystä loukatulle tai häneen kohdistuvaa halveksuntaa, taikka muuten kuin 1 kohdassa tarkoitettulla tavalla halventaa toista, on tuomittava kunnianloukkauksesta sakkoon.

Tutkintapyynnön tekemiseen on ollut erittäin painavat perusteet. Esitutkinta on edelleen kesken. Hakijan väite virka-aseman väärinkäytöstä on perusteeton. Kaupunki on maksanut asiassa asianajotoimiston laskun, koska tutkintapyynnön tekeminen on liittynyt kaupungin palveluksessa olevien henkilöiden työtehtäviin. Tutkintapyynnön sisältämät tiedot ovat todenmukaisia ja perustuvat dokumentoituun näyttöön. Rikoslain säännöksen kunnianloukkausta koskeva tunnusmerkistö ei tässä asiassa täyty, eivätkä kaupunki tai sen yksittäiset viranhaltijat siten ole syylistyneet sellaiseen rangaistavaksi säädettyyn tekoon, jonka perusteella hakija olisi oikeutettu korvaukseen. Vahingonkorvausvaatimus on hylättävä perusteettomana.

Molemmat hakijan sähköpostiviestit liitteineen ovat kaupunginhallituksen jäsenten nähtävillä salattuina tiedostoina luottamushenkilöiden extranetissä.

Kaupunginhallitus 4.9.2023 § 26

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään hylätä hakijan vahingonkorvausvaatimukset.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginlakimies Sari-Anna Pennanen poistui yleislausekejäävinä kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Ote hakija



Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

lakimies Niina Kolju, puh. 040 5598621, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunginhallitukselta** eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä:

lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen

ja/tai

tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla.

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana.

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen sähköpostilla tai sähköisen Oma Vantaa -asiointipalvelun kautta, postittamalla tai henkilökohtaisesti Tikkurilan Vantaa-Infoon sen aukioloaikana. Jos viimeinen palautuspäivä osuu 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 Vantaa 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 päätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

3.2. Tähän päätökseen, joka koskee hankinto-oikaisua, ei saa hakea muutosta.
(Hankintalaki 135 §)

3.3. Tähän päätökseen, joilla on päätetty olla käyttämättä etuusto-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, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä, katsotaan asianosaisen saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.



Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunginhallitus
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi 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.

Muutoksenhaku aika

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.

Muutoksenhaku aika suora hankinnassa

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suora hankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suora hankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suora hankintaa koskevaa ilmoitusta, suora hankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suora hankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suora hankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suora hankintaa 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, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, 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 miljoonaa 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, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Voit tehdä valituksen myös, jos olet kunnan jäsen. Poikkeuksen tähän muodostavat vaikutukseltaan vähäiset muutokset muuhun asemakaavaan kuin ranta-asemakaavaan. Näihin vaikutukseltaan vähäisiin muutoksiin kunnan jäsenellä ei ole valitusoikeutta. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa

- muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta
- supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita
- nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla
- heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä tai
- muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen voi tehdä myös

- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusajkaan. 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, velvollisuuksiisi 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, velvollisuuksiisi 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